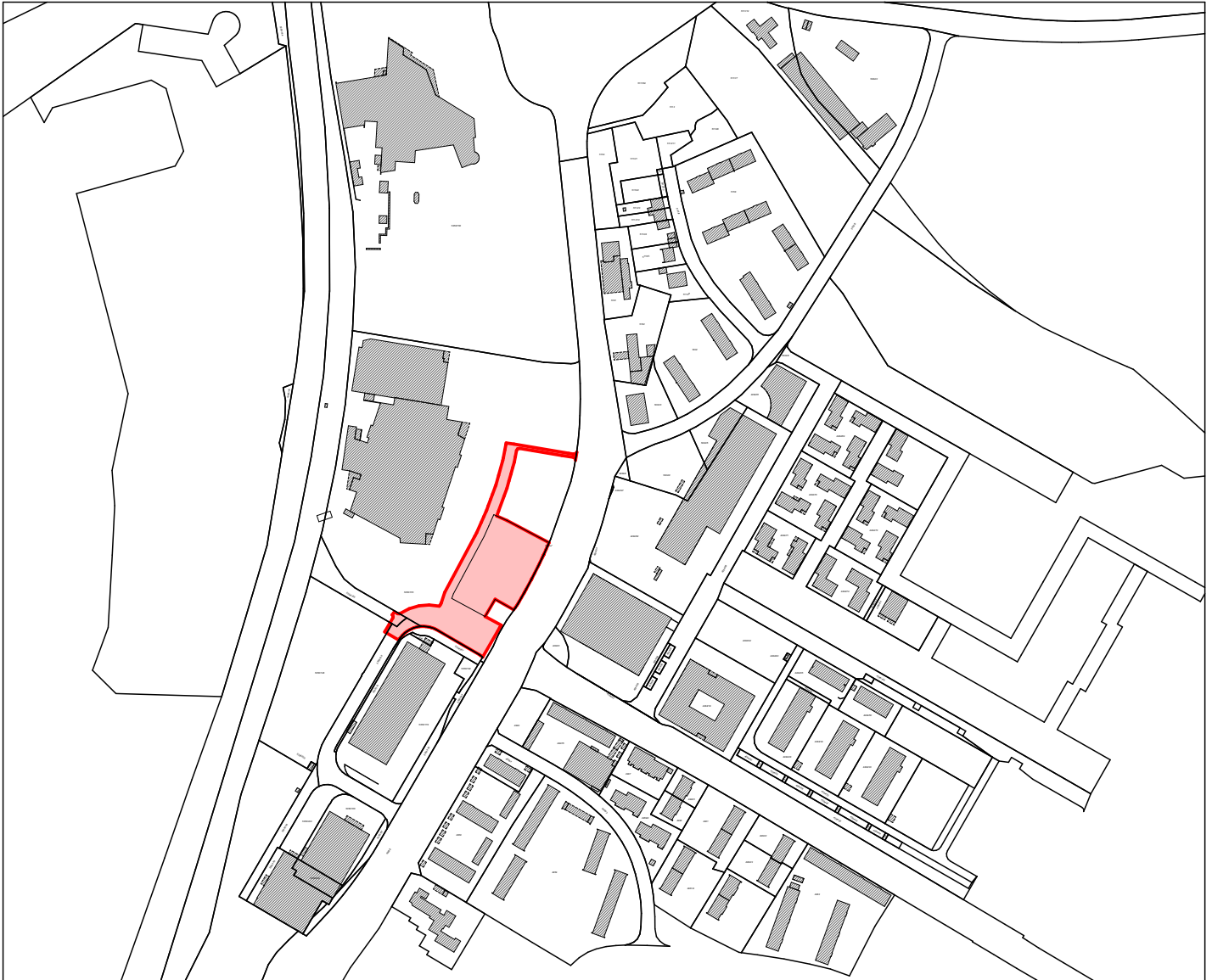


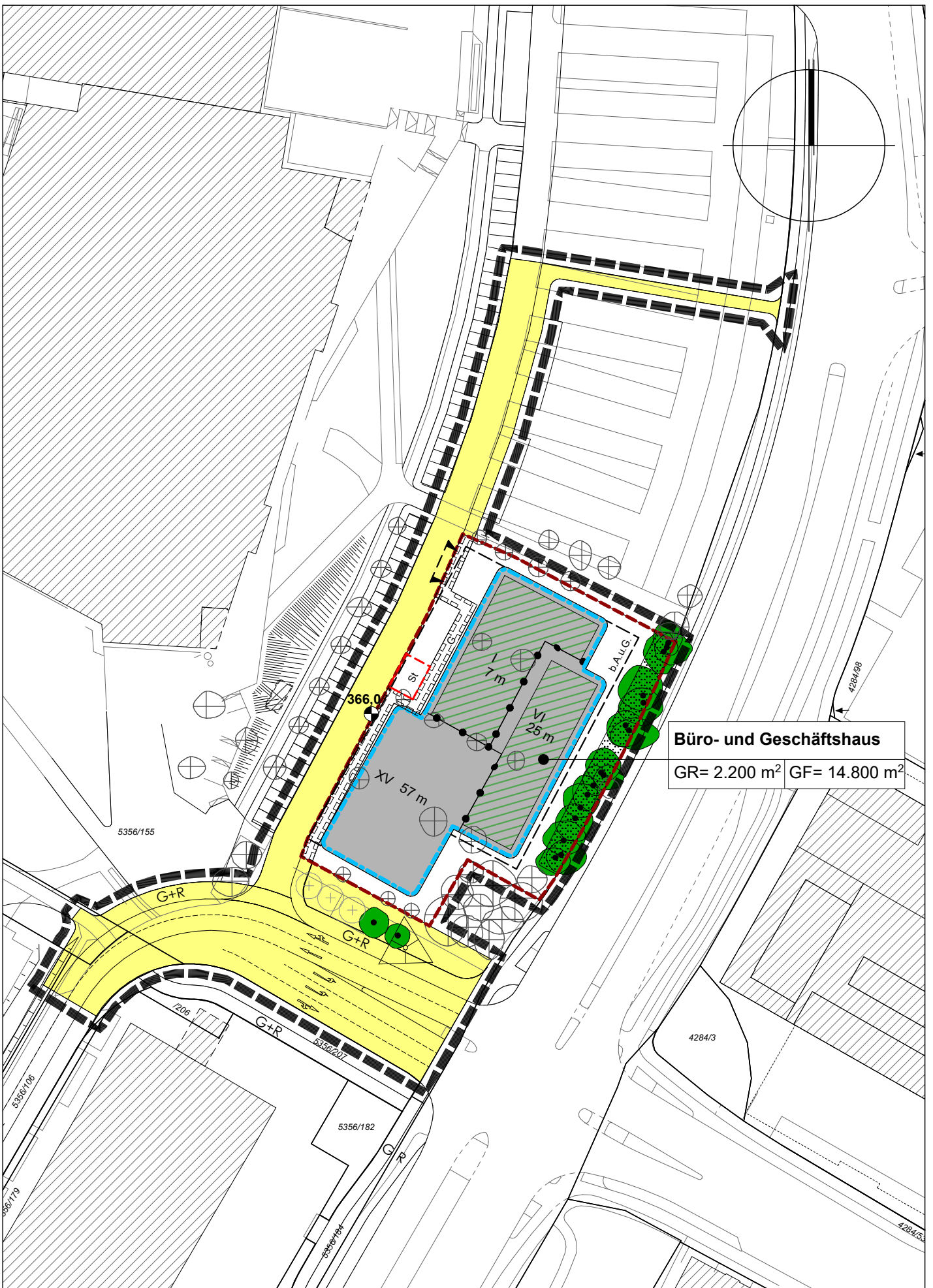


# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 120 A ÄI "DONAU-TOWER"



## PLANTEIL 1: PLANZEICHNUNG UND SATZUNG

PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH				
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT				



**Büro- und Geschäftshaus**  
 GR= 2.200 m<sup>2</sup> GF= 14.800 m<sup>2</sup>



## Verfahrensstand: **Änderungsbeschluss**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. **120 A ÄI "Donau-Tower"** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... mit ..... im Stadtbauamt öffentlich ausgelegt.

Ingolstadt, .....

Dr. jur. Christian Scharpf  
Oberbürgermeister

Die Stadt Ingolstadt erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 und 3 BayBO, der Planzeichenverordnung (PlanzV 90), der BauNVO und Art. 23 GO den vorhabenbezogenen Bebauungsplan- und Grünordnungsplan Nr. **120 A ÄI "Donau-Tower"**

als  
Satzung

Ingolstadt, .....

Dr. jur. Christian Scharpf  
Oberbürgermeister

Diese Ausfertigung stimmt mit der am ..... beschlossenen Satzung überein.

Ingolstadt, .....

Dr. jur. Christian Scharpf  
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. **120 A ÄI "Donau-Tower"** wird ab sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am ..... in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekannt gemacht worden. Der am ..... ausgefertigte vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt, .....

Dr. jur. Christian Scharpf  
Oberbürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 A ÄI "Donau-Tower"  
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text, Stand 10.06.2021

## Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB

#### 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

Für die Flurstücke Nrn. 5356/155 (Teilfläche), 5356/106 (Teilfläche), 5356/185 (Teilfläche) und 5356/196 (Teilfläche) Gemarkung Ingolstadt, an der Südlichen Ringstraße (westlich) sowie an der Straße Bei der Arena (nördlich) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB erlassen.

Im Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im geltenden Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

#### 2. Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird "Büro- und Geschäftshaus" festgesetzt.

Im Bereich "Büro- und Geschäftshaus" sind zulässig:

- a) Geschäfts- und Büronutzungen mit zugehörigen Nebennutzungen
- b) Räume die dem Kundenservice dienen
- c) Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- d) Gastronomiebetriebe mit zugehörigen Flächen der Außengastronomie

Im 15. Geschoss sind ausschließlich Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung zulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

höchstzulässige Grundfläche **GR** **2.200 m<sup>2</sup>**

höchstzulässige Geschossfläche **GF** **14.800 m<sup>2</sup>**

Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 850 m<sup>2</sup> überschritten werden.



Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit und Wandhöhen

höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse **z.B. VI**



Höhenbezugspunkt in m ü NHN

Wandhöhe in Metern über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt als Höchstmaß **z.B. WH 25 m**

Der obere Bezugspunkt wird definiert durch den oberen Abschluss der Attika.

Die festgesetzten Wandhöhen dürfen durch Absturzsicherungen und Dachaufbauten um max. 1,2 m überschritten werden.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen



Baugrenze

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ab dem 1. Obergeschoss durch Gesimse und Dachüberstände um bis zu 1,0 m überschritten werden.

### 5. Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen



bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (unterirdisch)

Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der Umgrenzung für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Tiefgaragenrampen und Müllabstellräume sind in das Gebäude integriert auszuführen.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils geltenden Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.

Die Entlüftungen der Tiefgarage sind durch bauliche und technische Vorkehrungen in den Neubau zu integrieren und in den freien Windstrom zu führen. Diese sind hinsichtlich Lage und Größe so zu situieren, dass sich keine negativen Auswirkungen für die Dachterrassennutzung ergeben.

## 6. Öffentliche Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche (öffentlich)



Ein- und Ausfahrtsbereich



dinglich zu sichernde Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

## 8. Immissionsschutz

Der Schalleistungspegel technischer Einrichtungen auf dem Dach des Gebäudes darf 85 dB (Summe aller Anlagen) nicht überschreiten.

Die Bauteile der Tiefgarage (wie z.B. Garagentor und Regenrinne) sind entsprechend dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik auszuführen.

Die Schalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau zu bemessen. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden durch die Schallemissionen aus dem umliegenden Straßenverkehr an den Gebäudefassaden, die zu den bestehenden Straßen situiert werden sollen (Südliche Ringstraße und Bei der Arena), Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" nicht an allen Immissionsorten eingehalten.

Um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind an den betroffenen Immissionsorten schutzbedürftige Räume mit schallgedämmten mechanischen Zwangsbelüftungen auszustatten.

## 9. Grünordnung



Bäume, zu erhalten

Von der zeichnerischen Festsetzung „Bäume zu erhalten“ kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern die Gewährleistung der Verkehrssicherheit dies erforderlich macht. In diesen Fällen ist als Ersatz ein Baum gleicher Art (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 - 25 cm) an Ort und Stelle nachzupflanzen.



Flächen zu begrünen und zu bepflanzen

Zu begrünende und zu bepflanzende Flächen sind als Rasen oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Arten herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Innerhalb der zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen sind Belagsflächen in untergeordnetem Umfang auf maximal 10 % der Fläche zulässig, sofern diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der zum Erhalt festgesetzten Bäume durch geeignete bautechnische Maßnahmen gemäß DIN 18920 gewährleistet wird.



Dachbegrünung herzustellen

In den gekennzeichneten Bereichen ist auf mindestens 40 % der Fläche eine intensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Gesamtschichtdicke von im Mittel mindestens 35 cm herzustellen. Die Dachbegrünung ist mit bienen- und insektenfreundlichen blütenreichen Strauch- und Staudenpflanzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

## 10. Vogelschutz

Bei großflächigen Glaselementen sind geeignete, den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen (wie z. B. reflexionsarme, nicht spiegelnde Verglasungen) und/oder Gestaltungen zu wählen.

## 11. Räumlicher Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

### 1. Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 5°.

Auf dem Dach des Gebäudeteils mit einer maximalen Wandhöhe von 57m sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zulässig. Auf den übrigen Dachflächen sind technische Dachaufbauten bis zu einer maximalen Höhe von 1,2m über dem Durchstoßpunkt der Dachfläche zulässig. Diese sind in die Freiflächengestaltung der Dachterrassen zu integrieren.

### 2. Abstandsflächen

Gegenüber der nördliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird nach Artikel 6 Absatz 5 Satz 3 BayBO abweichend die Reduzierung der Abstandsflächen auf 1,5 m zugelassen.

Gegenüber der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird nach Artikel 6 Absatz 5 Satz 3 BayBO abweichend die Reduzierung der Abstandsflächen auf 4,5 m zugelassen.

Im Übrigen gelten die Abstandsflächen für Gewerbegebiete gemäß Artikel 6 Absatz 5 Satz 1 BayBO.

### 3. Einfriedungen

Einfriedungen sind unzulässig.

### 4. Werbeanlagen

Werbeanlagen im Erdgeschoss sind nur am Ort der Leistung, in Form von Firmenlogos oder Firmennamen am Gebäude bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Schriftzüge ab einer Länge von 2,0 m sind mit Einzelbuchstaben auszuführen.

Im 15. Geschoss ist allseitig je eine Werbeanlage mit einer Gesamtgröße von 14,5 m x 2,5 m zulässig, bestehend aus einem Firmenlogo und einem Schriftzug mit Firmennamen aus Einzelbuchstaben.

Eine Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen ist nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtungen sowie Videowände sind nicht zulässig.



## 5. Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen sind im Bereich des Baugrundstückes maximal bis zum Höhengniveau der benachbarten Grundstücksgrenzen, bzw. der Hinterkante der angrenzenden Verkehrsflächen zulässig.

Abgrabungen im Bereich der Baugrundstücke sind unzulässig.

Bei Geländeänderungen oder der Festlegung von Geländeoberkanten im Bereich der Grundstücksgrenzen sind die Höhengvorgaben des Tiefbauamtes zu den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen bzw. die Höhe der angrenzenden Grünflächen zwingend zu beachten.

Die im Bebauungsplan genannten Vorschriften und Regelwerke sind im Stadtplanungsamt und in den jeweiligen Fachstellen der Stadt Ingolstadt während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

### III. Hinweise

#### 1. Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht möglich.

Drainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Notüberläufe aus z.B. Zisternen oder Versickerungsanlagen dürfen nur mit einem geeigneten Rückstauschutz an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Diese Art der Kanaleinleitung ist entsprechend der Entwässerungssatzung gebührenpflichtig.

Die hierbei maßgebende Rückstauenebene ist nach DIN EN 12056-4 im Regelfall die Straßenoberkante an der Anschlussstelle an die öffentliche Kanalisation.

#### 2. Regenwasserbehandlung

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern oder anderweitig zu nutzen. Damit können auch die Vorteile aus dem Wegfall der Niederschlagswassergebühr in Anspruch genommen werden. Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 hingewiesen. Sofern Niederschlagswasser von den Fahr- und Park-/Stellflächen versickert wird, muss diese Versickerung unter Beachtung des ATV-DVWK-Merkblattes M 153 breitflächig über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) erfolgen. Grundsätzlich sind Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der ATV, Arbeitsblatt A 138 vom Januar 2002, zu bemessen.

Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

#### 3. Grundwasserverhältnisse

Der Bemessungswasserstand für den Endzustand wird bei 364,75 m ü NHN angesetzt. Bei Errichtung von Kellerräumen und Tiefbehältern ist dieser zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen.

#### **4. Bauwasserhaltung**

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen.

Es müssen alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserableitung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen geprüft werden. Sollte eine Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, so sind die hydraulischen Randbedingungen und ggf. die Einleitungsstelle mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben abzuklären. Für die Ableitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltung in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung einGebührensatz erhoben.

#### **5. Regenerative Energieversorgung**

Bei der Situierung der Bauwerke ist die Möglichkeit der aktiven (z.B. thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) und passiven Solarenergienutzung zu berücksichtigen.

#### **6. Begrünung des Neubaus**

Wo immer es möglich ist, sind Dachbegrünungen vorzusehen.

#### **7. Ein- und Ausfahrten**

Die Errichtung von Ein- und Ausfahrten an anderer, nicht festgesetzter Stelle kann in Absprache und mit Zustimmung des Stadtplanungsamtes ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Maßnahme nicht zu einer Reduzierung der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum führt. Die Umbaukosten durch die Verlegung der Zufahrten im öffentlichen Bereich hat der Veranlasser, in dessen Interesse die Verlegung erfolgt, zu tragen.

#### **8. Denkmalschutz**

Sollten bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes archäologische Denkmäler (Bodendenkmäler) zu Tage kommen, welche der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen, so ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.


#### **9. Baumschutz**

Es gelten die Normen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“.

#### **10. Hinweise zum Vogelschutz**

Bei der Fassadengestaltung sind die Hinweise und Planungsempfehlungen der Publikationen "Vogelschlag an Glasflächen" des Bayerischen Landesamts für Umwelt und "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte in der jeweils aktuellen Fassung sind zu berücksichtigen.

## IV. Zeichnerische Darstellung

1.		Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
2.		Baukörper, vorgeschlagen
3.		Grundstücksgrenzen, vorhanden
4.	5356/155	Flurstücksnummern, vorhanden
5.		vorhandene Bäume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)
6.		vorgeschlagener Standort für Bäume
7.	G+R	Geh- und Radweg
8.		Werbepylon (wird versetzt)

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:1.000) Stand Dezember 2020 NW 30-15.4 und 30-15.5  
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.