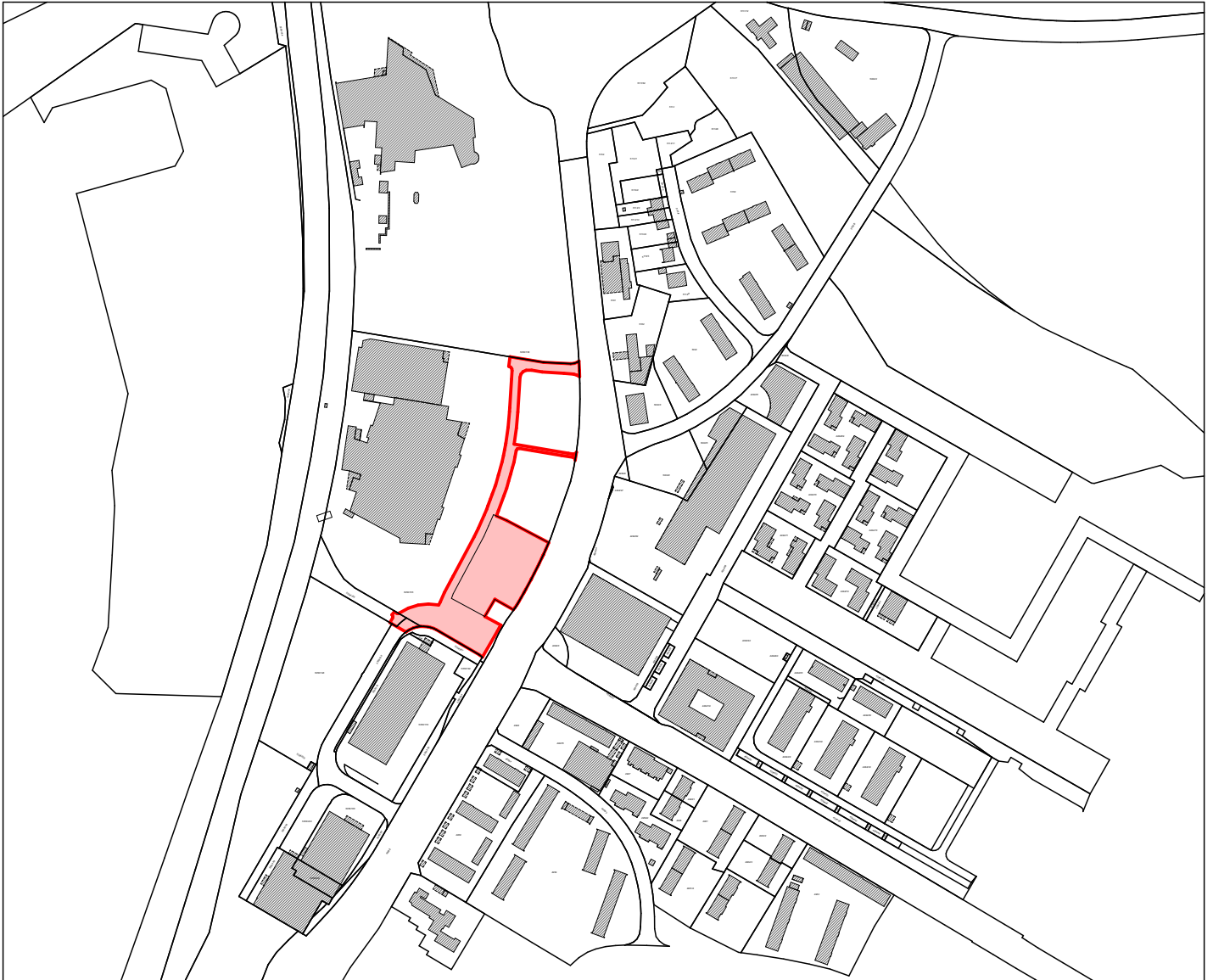


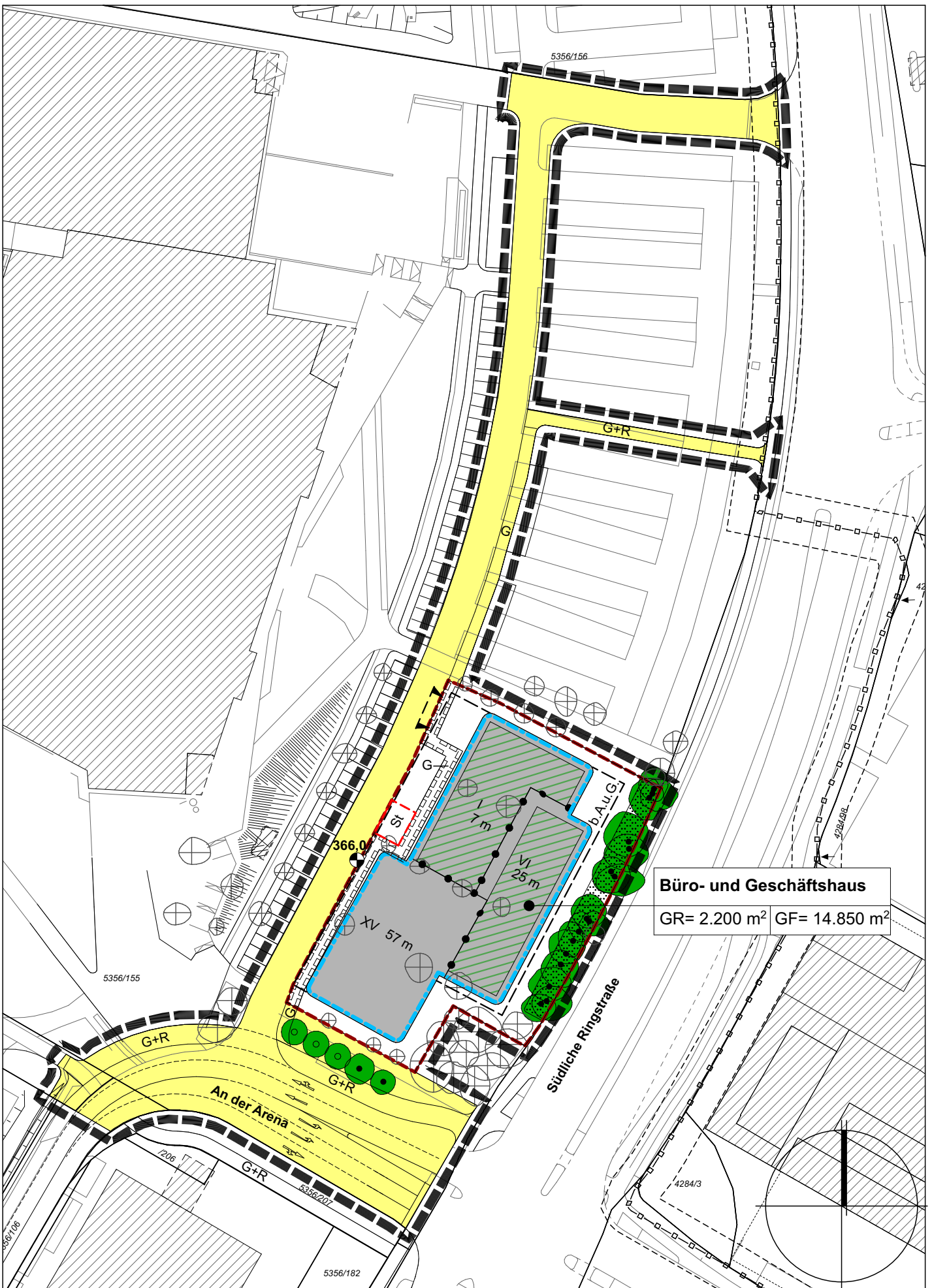


# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 120A ÄI "DONAU-TOWER"



## 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= 14.850 m<sup>2</sup>



## Verfahrensstand: **Entwurfsgenehmigung**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. **120 A Äl. "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 Äl. "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 Äl. "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. 120A Äl "Donau-Tower"  
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text, Stand 11.02.2022

## Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
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 § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352).

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB

#### 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

Für die Flurstücke Nrn. 5356/155 (Teilfläche), 5356/106 (Teilfläche), 5356/185 (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.

Im Bereich „Büro- und Geschäftshaus“ sind Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten i. S. von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sowie Billardclubs, Erotikshops, Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Sauna- / Erotikclubs und Massagesalons, bei welchen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, unzulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

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

höchstzulässige Geschossfläche **GF** **14.850 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.

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze ist gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils geltenden Fassung zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung nachzuweisen.

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

G

öffentlicher Gehweg, geplant

R

öffentlicher Radweg, geplant

## 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 ausnahmeweise abgewichen werden, sofern die Gewährleistung der Verkehrssicherheit dies erforderlich macht. Für jeden ausgefallenen Baum ist als Ersatz ein Baum gleicher Art (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 - 25 cm) an Ort und Stelle nachzupflanzen.



Bäume, zu pflanzen (Lage variabel)

Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.



Flächen zu begrünen und zu bepflanzen

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

Innerhalb der zu begrünenden und zu bepfanzenden 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 nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB abweichend die Reduzierung der Abstandsflächen auf 1,5 m, gemessen von der Außenwand des Gebäudes, zugelassen.

Gegenüber der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB abweichend die Reduzierung der Abstandsflächen auf 4,5 m, gemessen von der Außenwand des Gebäudes, 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 an zwei Gebäudeseiten 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 Höhenniveau 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 Höhenvorgaben 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 und Notüberläufe aus z.B. Zisternen oder Versickerungsanlagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

#### **2. Regenwasserbehandlung**

Anfallendes Niederschlagswasser aus öffentlichen und privaten Flächen ist im Plangebiet zu versickern oder anderweitig zu nutzen, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeitswerte aufweist sowie ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. 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 in der aktuell gültigen Fassung hingewiesen. Sofern Niederschlagswasser von den Fahr- und Park-/Stellflächen versickert wird, muss diese Versickerung unter Beachtung des Regelwerkes des DWV, Merkblatt M 153 breitflächig über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) erfolgen. Grundsätzlich sind Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblatt A 138 in der aktuell gültigen Fassung zu bemessen.

Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden. Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Böden und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig.

#### **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. Starkregenvorsorge bei Tiefgaragenabfahrten**

Durch die Zunahme von Starkregenereignissen wird dem Bauherrn bzw. Architekten empfohlen, im Bereich der Tiefgaragenabfahrt den auf der Privatfläche höchst gelegenen Punkt der Zufahrt mindestens 15 cm über Straßenniveau auszuführen und für Gebäudeteile die unter dem festgelegten Bezugspunkt liegen (z.B. Kellerabgänge, Lichtschächte/-graben) Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor eindringenden Oberflächenwasser vorzusehen.

## **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“.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## **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.






## **11. Auffüllungen**

Für Auffüllungen darf nur schadstoffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies, usw.) verwendet werden.

## **12. Kampfmittel**

Eine Kampfmitteluntersuchung ist nicht nachgewiesen, wurde aber nach Kenntnisstand des Umweltamtes der Stadt Ingolstadt im Rahmen des Eigentümerübergangs Bundesrepublik Deutschland - Stadtwerke Ingolstadt durchgeführt. Sollte kein Nachweis vorgelegt werden können, müssen sämtliche Erdarbeiten durch einen Kampfmittelräumdienst begleitet werden.

#### 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.		110 kV-Leitung mit 5m Schutzzonenbreite (jeweils 5 m rechts und links der Trassenachse) Um Beschädigungen des Kabels zu vermeiden, sind alle Arbeiten innerhalb der Schutzzone rechtzeitig vor Baubeginn mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

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.