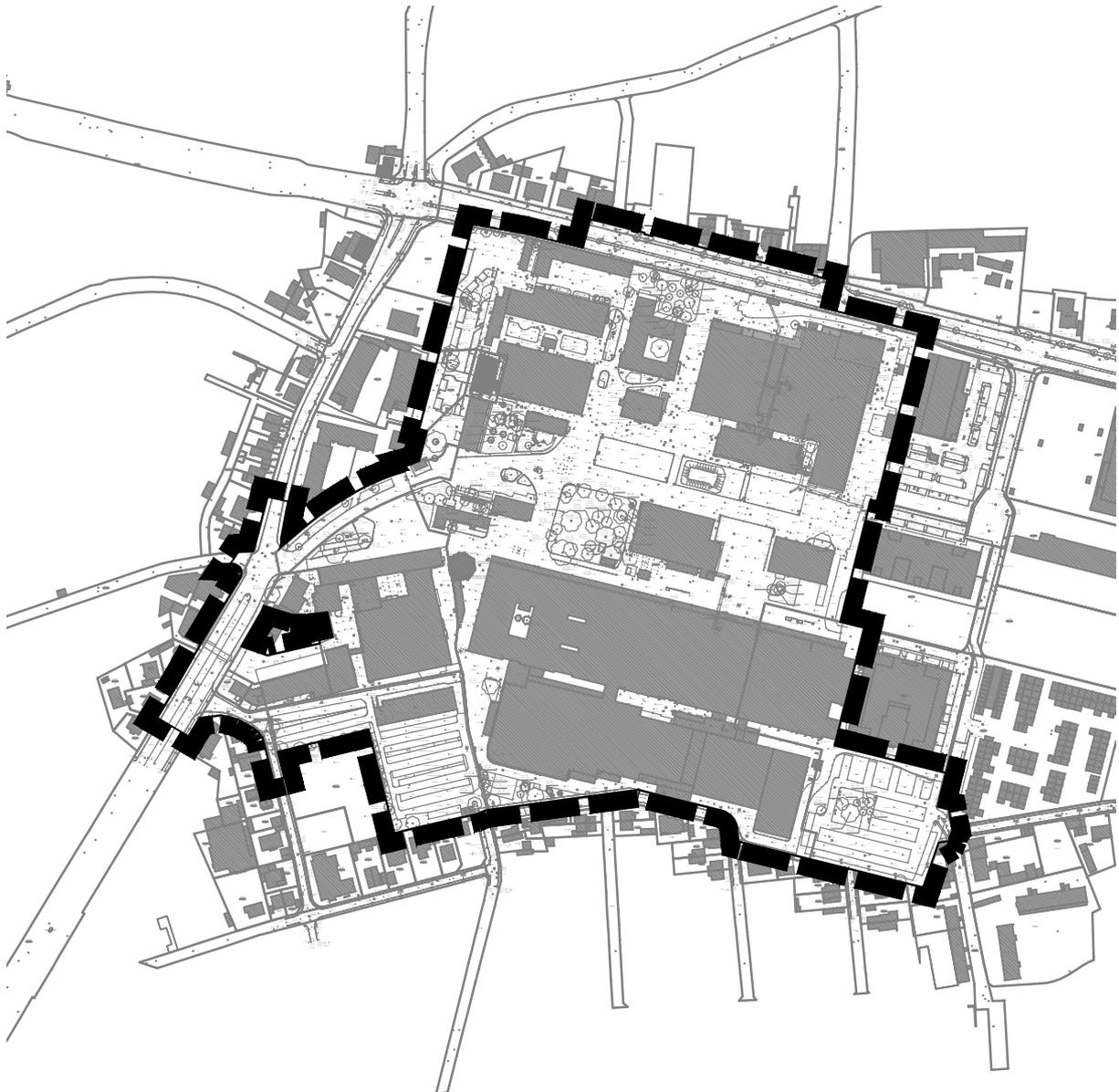




# **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 115 F - " INquartier "**



PLANVERFASSER	DATUM	ZEICHNER	BEARBEITER	GEPRÜFT
 <b>Stadtplanung Zimmermann GmbH</b> Linzer Straße 31 · 50939 Köln Tel.: 0 221/411011-0 · Fax: 41 10 11-22	28.10.2022	TLM	AS	Stadt Ingolstadt Stadtplanungsamt
				P. Münster

# Verfahrensstand: **Entwurfsgenehmigung**

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. **115 F** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... mit ..... im Stadtbauamt öffentlich ausgelegt.

Ingolstadt, .....

Dr. Christian Scharpf  
Oberbürgermeister

Die Stadt Ingolstadt erlässt aufgrund der § 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. **115 F - "INquartier"**

a l s

Satzung

Ingolstadt, .....

Dr. Christian Scharpf  
Oberbürgermeister

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

Ingolstadt, .....

Dr. Christian Scharpf  
Oberbürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. **115 F** 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 bekanntgemacht worden. Der am ..... ausgefertigte Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt, .....

Dr. Christian Scharpf  
Oberbürgermeister

## Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353, 1358) geändert worden ist.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.
5. Bayerische Gemeindeordnung (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch Artikel 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) geändert worden ist.
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist.

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

1. überbaubar | 2. nicht überbaubar

#### 1.1. **WA**WA Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 bis WA8) ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA1 im Erdgeschoss ausschließlich Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig.

#### 1.2. **MU**MU Urbane Gebiete (MU) nach § 6a BauNVO

●● Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen, für die ein "Ausschluss von Wohnungen" bzw. ein "Ausschluss von Wohnungen im EG (Erdgeschoss)" bzw. ein "Straßenseitiger Ausschluss von Wohnungen im EG (Erdgeschoss)" festgesetzt wird.

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO sind

- im MU1.8,
- im MU2.1 sowie
- in dem in der Planzeichnung mit „Ausschluss von Wohnungen“ gekennzeichneten Bereich innerhalb des MU2.2

die im urbanen Gebiet (MU) nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude und Wohnnutzungen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO ist

- im MU1.1 sowie
- in dem in der Planzeichnung mit „Ausschluss von Wohnungen im EG“ gekennzeichneten Bereich des MU1.7

③ im Erdgeschoss eine Wohnnutzung nicht zulässig.

Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist

- in den in der Planzeichnung mit „Straßenseitiger Ausschluss von Wohnungen im EG“ gekennzeichneten Bereichen im MU1.2 sowie
- im MU1.6

im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig.

- (2) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in den urbanen Gebieten (MU1 und MU2) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind innerhalb der Urbanen Gebiete MU1 und MU2 unzulässig

- Billardclubs,
- Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment („Erotikshops“, „Sex-Shops“),
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Sauna- / Erotikclubs und Massagesalons, bei welchen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

- (3) Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind innerhalb der urbanen Gebiete MU1 und MU2 Einzelhandelsbetriebe ausschließlich gemäß den nachstehenden Maßgaben und Sortimentslisten zulässig:

- Im MU1 und MU2 sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten (Innenstadtbedarf gem. Sortimentsliste SEEK 2016) zulässig.
- Im MU1 und MU2 sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (nicht zentrenrelevante Sortimente sind solche, die in der Sortimentsliste SEEK 2016 nicht als Waren des Nahversorgungsbedarfs oder des Innenstadtbedarfs genannt sind) zulässig.
- Außerdem sind im MU1.7 Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (Nahversorgungsbedarf gem. Sortimentsliste SEEK 2016) zulässig.

Sortimentsliste des Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Ingolstadt (SEEK 2016):

Nahversorgungsbedarf

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke; Arzneimittel; Drogerieartikel

Innenstadtbedarf

Baby- und Kinderartikel; Bekleidung; Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse; Bücher, Zeitungen, Zeitschriften; Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren; Haus- und Heimtextilien, Bettwaren; Medizinische und orthopädische Produkte; Lederwaren; Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf; Parfümeriewaren; Schuhe; Spielwaren; Uhren und Schmuck.

### 1.3. Sonstige Sondergebiete (SO) nach § 11 BauNVO

Als allgemeine Zweckbestimmung für das sonstige Sondergebiet (SO) wird „Parkhaus und Wohnen“ festgesetzt.

In dem gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungsarten zulässig:

- a) Parkhäuser in den Tiefgeschossen, im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss,
- b) Wohnnutzungen ab dem 2. Obergeschoss.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.1. Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO

**GRZ Grundflächenzahl**

Für die Grundflächenzahl (GRZ) gelten die im Planteil in den jeweiligen Baufeldern festgesetzten Werte als Höchstgrenze.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA8), in den urbanen Gebieten (MU1 und MU2), im sonstigen Sondergebiet (SO) „Parkhaus und Wohnen“ sowie in der Fläche für Gemeinbedarf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer GRZ II gemäß der nachstehenden Tabelle überschritten werden.

Teilbereich des Baugebietes	Überschreitung der GRZ II gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
WA1	0,9
WA2	1,0
WA3	0,8
WA4	0,7
WA5	0,9
WA6	1,0
WA7	0,9
WA8	0,8
MU1.1	0,9
MU1.2	0,95
MU1.3	1,0
MU1.4	0,8
MU1.5	0,9
MU1.6	0,9
MU1.7	1,0
MU1.8	1,0
MU2.1	1,0
MU2.2	0,9
MU2.3	1,0
MU2.4	1,0
MU2.5	0,9
SO	0,95
Fläche für Gemeinbedarf	0,9

## 2.2. Geschossflächenzahl nach § 19 BauNVO

### GFZ      Geschossflächenzahl

Für die Geschossflächenzahl (GFZ) gelten die im Planteil in den jeweiligen Baufeldern festgesetzten Werte als Höchstgrenze.

## 2.3. Ermittlung der zulässigen Geschossfläche

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben gemäß § 31 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO die Geschossflächen der in die Gebäude integrierten Räume für Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss ausnahmsweise bis zu einer Fläche von max. 10% der Geschossfläche im Erdgeschoss je Gebäude unberücksichtigt.

## 2.4. Zahl der Vollgeschosse

### z.B. IV      Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse zulässig.

## 2.5. Höhe baulicher Anlagen nach § 16 und § 18 BauNVO

<b>GH</b> [...] m ü. NHN	Maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull
<b>WH</b> [...] m ü. NHN	Zwingende Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull
<b>UK</b> [...] m ü. NHN	Unterkante als Mindestmaß in Meter über Normalhöhennull

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstgrenze festgesetzt.

Die zeichnerisch festgesetzten Gebäude- oder Wandhöhen baulicher Anlagen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN) als unteren Bezugspunkt. Als oberer Bezugspunkt gilt bei den festgesetzten Flachdächern (FD) die Oberkante der Attika, bei Satteldächern (SD) und Sheddächern (ShD) die Oberkante des Firstes.

## 2.6. Überschreitung der Gebäudehöhe nach § 16 Abs. 6 BauNVO

(1) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder untergeordnete bauliche Anlagen - z. B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,0 m in der Höhe. Der

Flächenanteil der Überschreitungen darf insgesamt 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht übersteigen. Die Bauteile und Anlagen müssen um das Maß ihrer Höhe über der Dachhaut von der Dachtraufe bzw. Außenkante der Attika zurücktreten.

- (2) Abweichend von Abs. 1 können innerhalb des urbanen Gebietes MU1.2 die festgesetzten Gebäudehöhen auf einer Fläche von max. 400 m<sup>2</sup> auf den baulich zugeordneten Dachflächen durch Bauteile und bauliche Anlagen (insbesondere durch Wärmepumpen), welche einer Energiezentrale dienen, die das Plangebiet mit Energie versorgt um max. 3,0 m in der Höhe überschritten werden. Die Bauteile und Anlagen müssen um das Maß ihrer Höhe über der Dachhaut von der Dachtraufe bzw. Außenkante der Attika zurücktreten.
- (3) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO dürfen Photovoltaikanlagen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um 2,0 m auf der gesamten Dachfläche überschreiten. Die Bauteile und Anlagen müssen um das Maß ihrer Höhe über der Dachhaut von der Dachtraufe bzw. Außenkante der Attika zurücktreten.
- (4) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der festgesetzten Gebäudehöhe von 421,3 m ü. NHN im MU2.3 sowie innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) „Parkhaus und Wohnen“ können die festgesetzten Gebäudehöhen durch fernmeldetechnische Anlagen (z.B. 5G-Antennen) darüber hinaus bis zu maximal 10,0 m in der Höhe überschritten werden.
- (5) Innerhalb des urbanen Gebietes MU1.8 darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 396,7 m ü. NHN durch einen Uhrenturm um maximal 9,3 m überschritten werden. Dabei wird die Höhenüberschreitung auf eine Fläche von maximal 11,0 m<sup>2</sup> begrenzt.
- (6) Innerhalb des urbanen Gebietes MU2.1 darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 389,0 m ü. NHN durch einen Turm mit einer maximalen Fläche von 7,0 m<sup>2</sup> um maximal 3,4 m überschritten werden.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen

#### 3.1. Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

- a abweichende Bauweise



Hausgruppen

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO), in der die Bauweise durch die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen und Baulinien im Planteil bestimmt wird.

#### 3.2. Baugrenzen, Baulinien nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO



Baugrenze



Baulinie

Es gelten die im Planteil festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.

#### 3.3. Terrassen, Balkone, Erker und Loggien nach § 23 BauNVO

- (1) Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 bis WA8), der urbanen Gebiete (MU1 und MU2), des sonstigen Sondergebietes (SO) „Parkhaus und Wohnen“ sowie der Fläche für Gemeinbedarf „Pflege- und Seniorenheim“ Terrassen, Balkone, Erker und Loggien die festgesetzten Baugrenzen bis max. 2,0 m überschreiten dürfen. Die Überschreitung darf in der Summe bis zu einem Drittel der Fassadenlänge der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss umfassen. Diese Beschränkung der Überschreitung auf ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss gilt nicht für Terrassen.
- (2) Ausgenommen von der Festsetzung in Abs. 1 sind die Fassaden, welche in der Planzeichnung mit „Regelungen für Terrassen, Balkone, Erker und Loggien“ gekennzeichnet sind (siehe hierzu II.1).

#### 3.4. Dachüberstände im MU2.1 und MU2.2 nach § 23 BauNVO

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass bei den urbanen Teilgebieten MU2.1 und MU2.2 die festgesetzten Baugrenzen bis max. 1,0 m durch Dachüberstände überschritten werden dürfen. Ausgenommen hiervon sind die überbaubaren Grundstücksflächen, welche an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen.

#### 3.5. Zurückbleiben hinter Baulinien nach § 23 BauNVO

- (1) Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 bis WA6) und der urbanen Gebiete (MU1 und MU2) ein Zurückbleiben hinter den festgesetzten

Baulinien um bis zu 3,0 m in Eingangsbereichen von Gebäuden sowie zur Ausbildung von Loggien ausnahmsweise zulässig ist.

- (2) Von den festgesetzten Baulinien kann im jeweils obersten zulässigen Vollgeschoss auf ganzer Länge um bis zu 3,0 Meter abgerückt werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind Baulinien, welche mit einer zwingenden Wandhöhe festgesetzt werden.

### 3.6. Nebenanlagen sowie technische Aufbauten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 bis WA8), der urbanen Gebiete (MU1 und MU2) sowie im sonstigen Sondergebiet (SO) „Parkhaus mit Wohnen“ und in der Fläche für Gemeinbedarf ausschließlich folgende Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig:

- a) innerhalb eines 3,0 m breiten Grundstücksstreifens entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünflächen Standflächen für Fahrräder und Abfallbehälter als befestigte Fläche ohne Überdachung als Unterflursysteme, Zuwegungen (inkl. Treppen), Zufahrten zu Tiefgaragen, Einfriedungen und überfahrbare Nebenanlagen (z.B. Brunnen, sonstige technische Anlagen) sowie
- b) innerhalb der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen Transformatorstationen, Fahrradabstellflächen, Spielflächen und Spielgeräte, Wasserbecken, Zuwegungen (inkl. Treppen), technische Aufbauten der Tiefgarage (z. B. Treppenaufgänge, Anlagen zur Be- und Entlüftung), weitere technische Aufbauten, die für die Energieversorgung und Erzeugung notwendig sind sowie Einfriedungen. Im MU1.2 und MU1.3 sind Abfallbehälter als befestigte Fläche ohne Überdachung als Unterflursysteme zulässig.

## 4. Flächen für Tiefgaragen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Flächen für Tiefgaragen

Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGA) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 bis WA8), der urbanen Gebiete (MU1 und MU2) sowie der Fläche für Gemeinbedarf sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

Ausnahmsweise dürfen bis zu maximal 5 % der Gesamtzahl der auf einem Baugrundstück errichteten Stellplätze abweichend von der vorstehenden Festsetzung oberirdisch angeordnet werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGA) sind auch Lagerflächen, Abstellräume, Fahrradabstellräume sowie Technik- und Nebenräume bis zu einer maximalen Fläche von 20 % der Tiefgaragenfläche in den Untergeschossen zulässig.

## 5. Öffentliche und private Verkehrsflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsflächen:



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Platz Platz



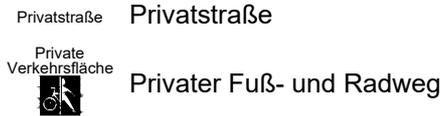
Fuß- und Radweg

Private Verkehrsflächen:

⑦



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:



Die Privatstraßen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die privaten Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sind mit einem Gehrecht sowie einem Fahrrecht für Fahrradfahrende zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

## 6. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung

Zweckbestimmung:



Gas



Abfallentsorgung



Abfallentsorgung, Wertstoffe

Öffentliche Versorgungsanlagen (Gas) und öffentliche Anlagen für die Abfallentsorgung, Wertstoffe sind nur auf den im Planteil hierfür festgesetzten „Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung“ bzw. im Bereich mit dem zeichnerisch festgesetzten Signet „Abfallentsorgung, Wertstoffe“ zulässig. Innerhalb der Privatstraßen sind private Anlagen für die Abfallentsorgungen nur in Bereichen mit dem Signet „Abfallentsorgung“ zulässig.

## 7. Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Pfleger- und Seniorenheim“

nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB



Flächen für Gemeinbedarf



Zweckbestimmung Pfleger- und Seniorenheim

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Pfleger- und Seniorenheim“ Pfleger- und Seniorenheime sowie im Erdgeschoss Anlagen für soziale Zwecke zulässig.

## 8. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA6, der urbanen Gebiete MU1.3 und MU1.6 sowie im sonstigen Sondergebiet (SO) „Parkhaus und Wohnen“ dürfen bei der Errichtung von Wohngebäuden nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

## 9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

⑧ Hinweis: Die festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind aus der speziellen

### (1) Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Innerhalb des Plangebietes sind nachstehende CEF-Maßnahmen umzusetzen und dauerhaft zu erhalten:

- a) CEF2 - Anbringen künstlicher Nistmöglichkeiten für höhlenbrütende Vögel: Anbringen von einer (1) Nisthilfe (Kastentyp: Nisthöhle Kleinmeisen) an dem in der Planzeichnung als zu Erhalten festgesetzten Baum an der Lessingstraße.

Die Trägerbäume werden aus der Nutzung genommen, um die Funktionalität der Maßnahme zu sichern und langfristig die natürliche Entstehung weiterer Strukturen zu fördern. Für Trägerbäume, die aus Gründen der Verkehrs- und Personensicherheit zu entfernen sind, sind die Kästen an einen anderen Trägerbaum zu verbringen. Das Versetzen der Kästen und die Fällung des Trägerbaus sind auf den Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres beschränkt.

Vogel- und Fledermauskästen sind einmal jährlich zu kontrollieren und zu säubern sowie bei Beschädigung oder Verlust zu ersetzen.

- b) CEF3 - Anbringen künstlicher Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter (Hausrotschwanz): Anbringen von vier (4) Nisthilfen (Kastentyp: Nistkasten Nischenbrüter) an der Grundstücksgrenze zwischen der festgesetzten privaten Grünfläche und dem Flurstück 3737/7 (Gemarkung Ingolstadt). Die Maßnahme ist unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen.

- c) CEF4 - Aufstellen von Fledermaustürmen für Gebäudefledermäuse: Freistehendes Aufstellen von drei (3) Zweikammer Fledermaustürmen mit Trägerpfosten von 5 m Höhe, hiervon

- 2 innerhalb der öffentlichen Grünfläche 1 und
- 1 innerhalb der öffentlichen Grünfläche 3.

*Hinweis: Die nähere Ausgestaltung der CEF-Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Ausführungsvertrag geregelt. Zu weiteren bereits durchgeführten CEF1- und weiteren CEF2-Maßnahmen außerhalb des Plangebietes wird auf den Hinweis Nr. 1 Artenschutz verwiesen.*

### (2) Monitoring

Nach der Fertigstellung der CEF-Maßnahmen nach Abs. 1 ist die Wirksamkeit (ökologische-funktionale Kontinuität) durch ein Monitoring zu untersuchen und in jährlichen CEF-Untersuchungsberichten zu dokumentieren, bis die Wirksamkeit festgestellt ist.

Die Fledermauskästen sind für einen Zeitraum von 25 Jahren jährlich zu kontrollieren und zu reinigen. Die dabei festgestellten Fledermäuse oder andere Bewohner sind zu dokumentieren.

## 10. Geh- und Fahrrechte

nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Mit Geh- (G) und Fahrrechten (F) zu belastende Flächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA3, WA4, WA5, WA7, WA8), der Teilbereiche der urbanen Gebiete (MU1.2, MU1.3, MU2.3, MU2.4 und MU2.5) und des sonstigen Sondergebietes (SO) „Parkhaus und Wohnen“ folgende Geh- und Fahrrechte festgesetzt:

- a) Die mit G bezeichneten, mit gelber Blocklinie umrandeten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß Planeintrag zu belasten.
- b) Die mit F bezeichnete, mit gelber Blocklinie umrandete Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe gemäß Planeintrag zu belasten.

## 11. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärmfestsetzungen)

nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, z. B. V und IV

- a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau -Teil 1: Mindestanforderungen“, zu treffen. Die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden

erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 dürfen nicht unterschritten werden.

*Hinweis: Schutzbedürftige Räume sind insbesondere Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume/Büros und Unterrichtsräume/Seminarräume.*

Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	$> 80^a$

a Für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

- b) Im MU 1.1, MU 1.2 und MU 2.2 sind Wohn- und Schlafräume in den der Römerstraße zugewandten Gebäudeseiten nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass jede dieser Wohnungen über einen schutzwürdigen Raum mit offenbaren Fenstern verfügt, an dem der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV nicht überschritten wird (Prinzip der durchgesteckten Wohnungen). Vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen an den der Römerstraße zugewandten Gebäudeseiten sind bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
- c) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Schlafräume von Wohnungen mit einem Außengeräuschpegel von mehr als 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) an die lärmabgewandte Gebäudeseite zu orientieren. Ist das nicht möglich, ist der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen (Schalldämmlüfter oder gleichwertig) erforderlich. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- d) Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) von kleiner 62 dB(A) erreicht wird.
- e) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB muss innerhalb des Sondergebietes das oberirdische Parkhaus mit einer schalldämmenden Fassadenkonstruktion (z. B. schalldämmende Lamellen) errichtet werden. Die schalldämmende Fassadenkonstruktion muss ein Schalldämm-Maß von mindestens 15 dB aufweisen.
- f) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind bei der Errichtung eines Pflegeheimes innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin) unzulässig. Ausnahmsweise sind offenbare Fenster bei schutzbedürftigen Räumen zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV nachgewiesen wird.

## 12. Grünordnung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:



Öffentliche Parkanlage



Öffentlicher Spielplatz

privat

Private Grünfläche



Bäume, zu erhalten



Bäume, zu pflanzen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind im Bebauungsplangebiet folgende Begrünungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten:

### 12.1. Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 10,0 m verschoben werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 1 sind neben den zeichnerisch festgesetzten Bäumen mindestens 35 weitere standortgerechte Bäume, innerhalb der öffentlichen Grünfläche 2 mindestens 20 standortgerechte Bäume und innerhalb der öffentlichen Grünfläche 3 mindestens 7 standortgerechte Bäume zu pflanzen.

Bei Baumneupflanzungen ist dabei in dem Bereich der öffentlichen Grünfläche 1 die Pflanzliste 1 bis 3 zu verwenden. Bei der öffentlichen Grünfläche 2 sowie der öffentlichen Grünfläche 3 ist bei Baumneupflanzungen die Pflanzliste 2 und 3 zu verwenden.

Eine Baumart darf pro öffentliche Grünfläche maximal 20 % des Gesamtbestands ausmachen.

Je Baum ist eine Baumscheibe mit einer unversiegelten Nettofläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> offen zu halten und ein Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> sicherzustellen. Die Pflanzgröße ist mit mindestens STU 18-20 cm, mindestens 3 x verpflanzt, zu gewährleisten.

### 12.2. Baumpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 10,0 m verschoben werden.

Bei Baumneupflanzungen sind in dem Bereich der privaten Grünfläche die Pflanzlisten 1 bis 3 zu verwenden.

Je Baum ist eine Baumscheibe mit einer unversiegelten Nettofläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> offen zu halten und ein Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> sicherzustellen. Die Pflanzgröße ist mit mindestens STU 18-20 cm, mindestens 3 x verpflanzt, zu gewährleisten.

### 12.3. Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Platz, der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Privatstraße sowie innerhalb der Flächen mit Gehrechten

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 10,0 m verschoben werden.

Für die Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind Hochstämme gemäß der Pflanzliste 2 und 3 zu pflanzen.

Für Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Platz sowie innerhalb der Flächen mit festgesetzten Gehrechten innerhalb des MU2.3 sowie des WA3 sind Hochstämme gemäß der Pflanzliste 3 zu pflanzen.

Je Baum ist eine Baumscheibe mit einer unversiegelten Nettofläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> offen zu halten und ein Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> sicherzustellen. Die Pflanzgröße ist mit mindestens STU 18-20 cm, mindestens 3 x verpflanzt, zu gewährleisten.

### 12.4. Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Baugebiete sowie der Fläche für Gemeinbedarf

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 10,0 m verschoben werden.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA), der urbanen Gebiete (MU), des sonstigen Sondergebietes (SO) „Parkhaus und Wohnen“ sowie der Fläche für Gemeinbedarf ist die in der nachstehenden Tabelle genannte Mindestanzahl von Bäumen zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäumen zu pflanzen.

Teilbereich des Baugebietes	Mindestanzahl der anzupflanzenden Bäume
WA1	6
WA2	8
WA3	15
WA4	0
WA5	0
WA6	12
WA7	7
WA8	4
MU1.1	10
MU1.2	6
MU1.3	6
MU1.4	0
MU1.5	6
MU1.6	9
MU1.7	5
MU1.8	0
MU2.1	0
MU2.2	3
MU2.3	5
MU2.4	2
MU2.5	2
SO	0
Fläche für Gemeinbedarf	15

Je Baum ist eine Baumscheibe mit einer unversiegelten Nettofläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> offen zu halten und ein Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> sicherzustellen. Die Pflanzgröße ist mit mindestens STU 16-18 cm, mindestens 3 x verpflanzt, zu gewährleisten.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA), der urbanen Gebiete (MU), des sonstigen Sondergebietes (SO) „Parkhaus und Wohnen“ sowie der Fläche für Gemeinbedarf „Pflege- und Seniorenheim“ sind die nicht mit Gebäuden, oberirdischen Stellplätzen, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überplanten Bereiche als wasseraufnahmefähige Fläche herzustellen und mindestens mit Raseneinsaaten und Gräsern zu begrünen.

## 12.5. Dachbegrünung

(1) Die Flachdächer der Gebäude in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA8), in den urbanen Gebieten (MU1 und MU2), im sonstigen Sondergebiet „Parkhaus und Wohnen“ sowie in der Fläche für Gemeinbedarf sind mit einer **extensiven Dachbegrünung** zu bepflanzen.

Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 6 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen.

Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen, Attiken und technische Aufbauten, die auf maximal 50 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie oberhalb der extensiven Dachbegrünung sind zulässig.

(2) Abweichend von Abs. 1 kann auf eine extensive Dachbegrünung in den Teilbereich der Dachflächen des MU1.2, welche für die Energieversorgung, bzw. für die technischen Aufbauten der Energiezentrale erforderlich sind, verzichtet werden. Für die übrigen Dachflächen des MU1.2 gilt Abs. 1.

(3) Abweichend von Abs. 1 sind die Flachdächer der Gebäude innerhalb der mit II Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 sowie innerhalb der mit I Vollgeschoss festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Teilbereiche MU1.7 sowie MU2.3 auf mindestens 50 % der Dachfläche mit einer **intensiven Dachbegrünung** herzustellen.

Die Vegetationstragschicht ist bei der intensiven Dachbegrünung mit einer Stärke von mindestens 20 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Die Dachbegrünung ist mit bienen- und insektenfreundlichen blütenreichen Strauch- und Staudenpflanzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

(4) Abweichend von Abs. 1 ist in den Teilbereichen MU1.1, MU1.4, MU1.8, MU2.1, MU2.2, MU2.3 sowie im WA4 **keine Dachbegrünung** erforderlich.

## 12.6. Begrünung der Tiefgaragen

Der obere Abschluss der Tiefgaragen (TGa) und/oder der unterirdischen Gebäudeteile, soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, sind mindestens mit Raseneinsaaten und Gräsern zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und Drainschicht auszubilden. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche 2 ist der obere Abschluss der Tiefgarage (TGa) abweichend davon mit einer Vegetationstragschicht mit einer mindestens 200 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich Filter- und Drainschicht auszubilden.

Bei Baumpflanzungen auf einer festgesetzten Tiefgarage innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 bis WA8), der urbanen Gebiete (MU1 und MU2), des sonstigen Sondergebietes (SO) „Parkhaus und Wohnen“ sowie der Fläche für Gemeinbedarf muss die Stärke der Bodensubstratschicht mindestens 120 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht betragen. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 12 m<sup>3</sup> betragen.

## 12.7. Pflanzlisten

Pflanzliste 1

<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>
Tulpenbaum	<i>Liriodendron tulipifera</i>
Urweltmammutbaum	<i>Metasequoia glyptostroboides</i>
Blauglockenbaum	<i>Palownia japonica</i>
Schwarz-Kiefer	<i>Pinus nigra 'Nigra'</i>
Tränenkiefer	<i>Pinus strobus</i>
Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Ahornblättrige Platane	<i>Platanus acerifolia</i>
Flügelnuss	<i>Pterocarya fraxinifolia</i>
Zerreiche	<i>Quercus cerris</i>
Scharlach-Eiche	<i>Quercus coccinea</i>
Ungarische Eiche	<i>Quercus frainetto</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide 'Tristis'	<i>Salix alba 'Tristis'</i>

Pflanzliste 2

<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>
Kolchischer Blut-Ahorn	<i>Acer cappadocicum 'Rubrum'</i>
Französische Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
Pyramiden-Hainbuche	<i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i>
Säulen-Hainbuche	<i>Carpinus betulus 'Frans Fontaine'</i>
Lebkuchenbaum	<i>Cercidiphyllum japonicum</i>
Baum-Hasel	<i>Corylus colurna</i>
Geweihbaum	<i>Gymnocladus dioicus</i>
Zierapfel 'Evereste'	<i>Malus 'Evereste'</i>
Zierapfel 'Street Parade'	<i>Malus 'Street Parade'</i>
Zierapfel 'Brouwer's Beauty'	<i>Malus toringo 'Brouwer's Beauty'</i>
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Persischer Eisenholzbaum	<i>Parrotia persica</i>
Morgenländische Platane	<i>Platanus orientalis</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Schnurbaum	<i>Styphnolobium japonicum</i>
Resista-Ulme 'Rebona'	<i>Ulmus 'Rebona'</i>
Weiß-Esche	<i>Fraxinus americana 'Autumn Purple'</i>
Blumen-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>
Amerikanische Linde	<i>Tilia americana 'Nova'</i>
Brabander Silber-Linde	<i>Tilia tomentosa 'Braband'</i>
Kaiser-Linde	<i>Tilia x europaea 'Pallida'</i>

Pflanzliste 3

<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>
Mehltauresistenter Feld-Ahorn	<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>
Amberbaum	<i>Liquidamber styraciflua</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Fächerbaum	<i>Ginkgo biloba</i>
Frühlingskirsche	<i>Prunus sargentii 'Accolade'</i>

Nelkenkirsche	<i>Prunus serrulata 'Kanzan'</i>
Winterkirsche	<i>Prunus subhirtella 'Autumnalis'</i>
Chinesischer Waldahorn	<i>Acer truncatum 'Pacific Sunset'</i>
Purpur-Erle	<i>Alnus x spaethii</i>
Felsenbirne 'Robin Hill'	<i>Amelanchier arborea 'Robin Hill'</i>
Weißdorn 'Stricta'	<i>Crataegus monogyna 'Stricta'</i>
Dreilappiger Apfel	<i>Eriolobus trilobatus</i>
Schmalkronige Gleditschie	<i>Gleditsia triacanthos 'Skyline'</i>
Dornenlose Gleditschie	<i>Gleditsia triacanthos 'Inermis'</i>
Baum-Magnolie (opt. Säulenform)	<i>Magnolia kobus (Sorte 'Isis')</i>
Magnolie 'Merrill'	<i>Magnolia x loebneri 'Merril'</i>
Wollapfel	<i>Malus tschonoskii</i>
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Persischer Eisenholzbaum	<i>Parrotia persica</i>
Chinesische Wildbirne	<i>Pyrus calleryana 'Chanticleer'</i>
Scheinakazie 'Nyirsegi'	<i>Robinia pseudoacacia 'Nyirsegi'</i>
Scheinakazie 'Nyirsegi'	<i>Sorbus intermedia 'Brouwers'</i>
Judasbaum	<i>Cercis siliquastrum</i>
Zelkove (schmalkronige Sorte)	<i>Zelkova serrata (Sorte 'Green vase')</i>
Blasenesche	<i>Koelreuteria paniculata</i>

### 13. Festsetzungen über die vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen

- (1) In den allgemeinem Wohngebieten WA1 bis WA3 und WA5 bis WA8, in den urbanen Gebieten MU1.2, MU1.3, MU1.4, MU1.5 und MU1.6 bis MU 1.8 sowie im MU2.1, MU2.2, MU2.4 und MU2.5, im Sondergebiet (SO) „Parkhaus und Wohnen“ sowie in der Fläche für Gemeinbedarf beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H (Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO).
- (2) Im MU1.1, MU2.3 und WA4 gelten die sich aus der Festsetzung von Baulinien und zwingenden Gebäudehöhen ergebenden Abstandsflächentiefen (Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO).

### 14. Festsetzungen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b) BauGB

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die Dachflächen, die für eine extensive Dachbegrünung vorgesehen werden (vgl. Ziffer 12.5), zu mindestens 30 v.H. mit Photovoltaikanlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.  
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so wird die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet.

### 15. Sonstige Festsetzungen

- FD** Nur Flachdach zulässig  
**SD** Nur Satteldach zulässig  
**ShD** Nur Sheddach zulässig



Arkade, Durchfahrt

**LH min.** Lichte Höhe der Arkade, Durchfahrt als Mindestmaß in Meter  
**[...] m**



Abgrenzung von Baugebieten bzw. öffentlichen Grünflächen



Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## II. Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO

### 1. Balkone und Loggien

An Fassaden, welche in der Planzeichnung mit „Regelungen für Terrassen, Balkone, Erker und Loggien“ gekennzeichnet sind, sind auskragende Balkone mit einer Tiefe größer 1,0 m unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Austritte über dem Hauseingang mit einer maximalen Tiefe von 2,0 m. Des Weiteren sind an den genannten Fassaden Loggien mit einer Auskragung bis zu 1,0 m zulässig. Die Balkone und Loggien dürfen in Summe bis zu einem Drittel der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss umfassen.

### 2. Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Privatstraßen oder zu öffentlichen Grünflächen dürfen eine Höhe von max. 1,8 m aufweisen. Als Einfriedung zulässig sind standortgerechte Hecken. Blickoffene Zäune sind ergänzend zu den Hecken auf der zur Wohnnutzung ausgerichteten Seite mit einer Höhe von max. 1,4 m zulässig. Bei Hochparterrelösungen ist die Höhe der Hecke neben den Stützmauern so zu begrenzen, dass eine Höhe von 1,8 m über den angrenzenden öffentlichen bzw. privaten Flächen (z. B. Privatstraße) nicht überschritten wird. Einfriedungen im MU 1.4 sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin unzulässig.

In den rückwärtigen Bereichen dürfen Einfriedungen maximal eine Höhe von 1,4 m aufweisen. Bei den rückwärtigen Einfriedungen sind perforiertes Ziegelmauerwerk, Holzzäune oder vertikale Flachstahlzäune sowie lebende Einfriedungen zulässig.

Geschlossene Einfriedungen sind nur zulässig, wenn sie in Abständen von max. 5,0 m bodenseitig Durchlässe, von je 10 cm Höhe und 20 cm Breite haben.

### 3. Werbeanlagen

(1) In allen Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen gilt:

Werbeanlagen in Form von laufenden Schrift-, Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind akustische oder akustisch unterstützte Werbeanlagen, Werbeanlagen an Böschungsmauern, Einfriedungen, auf Grünflächen, an Erkern, Balkonbrüstungen und Schornsteinen.

Fahnenmasten und Werbefahnen sowie freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind Leuchtkästen an der Fassade, sowie großflächige Werbeanlagen an Giebelwänden oder Hauswänden.

(2) Zusätzlich zu (1) gilt in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 - ausgenommen Werbeanlagen an Einzeldenkmälern sowie im MU 2.1 (siehe Abs. 4):

Werbeanlagen sind nur zwischen dem Erdgeschoss und der Unterkante der Brüstung 1.

Obergeschosses zulässig.

Die Gesamtfläche der Werbeanlagen wird auf maximal 10 von Hundert der Erdgeschossfassadenfläche der jeweiligen Gebäudeseite beschränkt. Fensterflächen zählen nicht als Fassadenfläche.

Werbeanlagen sind nur in Form von Einzelbuchstaben bzw. Einzelelementen (oder aufgemalt) zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten und dürfen nicht auf benachbarte Gebäude übergreifen.

Ein Ausladen der Anlage parallel zur Wand darf 0,25 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind senkrecht zur Wand angebrachte Hinweisschilder („Gildezeichen“), welche maximal 0,90 m ausladen dürfen (inkl. Aufhängekonstruktion), sowie eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten dürfen.

Werbeanlagen sind im Erdgeschoss als Beklebung der Schaufenster zulässig, wenn maximal 30% der Glasfläche je Schaufenster bedeckt wird.

(3) Zusätzlich zu (1) gilt im Allgemeinen Wohngebiet WA, im Sondergebiet SO „Parken und Wohnen“ sowie Gemeinbedarf:

Werbeanlagen sind nur zwischen dem Erdgeschoss und der Unterkante der Brüstung 1. Obergeschosses zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Größe von 2,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind nur in Form von Einzelbuchstaben bzw. Einzelelementen (oder aufgemalt) zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten und dürfen nicht auf benachbarte Gebäude übergreifen.

Ein Ausladen der Anlage parallel zur Wand darf 0,25 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind senkrecht zur Wand angebrachte Hinweisschilder („Gildezeichen“), welche maximal 0,90 m ausladen dürfen (inkl. Aufhängekonstruktion), sowie eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten

dürfen.

Fensterflächen sind von Werbeanlagen freizuhalten.

(4) Für Werbeanlagen an Einzeldenkmälern sowie im MU 2.1 gilt:

Werbeanlagen sind unzulässig. Sofern nach vorheriger gestalterischer Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutz-Behörde bzgl. Materialauswahl, Größe und Farbgestaltung eine Werbeanlage am Ort der Leistung zugelassen werden kann, ist diese nur in Form von Einzelbuchstaben oder Einzelelementen oberhalb des Erdgeschosses und bis zum Brüstungsbereich unterhalb des 1. Obergeschosses anzuordnen. Werbeanlagen dürfen ausschließlich extern angestrahlt werden.

Anzeige- bzw. Informationstafeln sind ausschließlich auf einer durchsichtigen Tafel (z. B. Plexiglas / Sicherheitsglas) im Bereich des Erdgeschosses in vertikaler Form anzuordnen.

#### **4. Dachlandschaften**

Für die überbaubaren Grundstücksflächen im

- MU1.3 und WA5 sowie
- die mit VII Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im MU1.5, MU1.6, MU1.7, MU2.4, MU2.5 und WA2 (hier nur bei der nördlich mit VII Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche)

gilt:

Die zu den öffentlichen Grünflächen 1 und 2 ausgerichteten Fassaden des jeweiligen obersten Geschosses müssen auf mindestens 25 % der jeweiligen Fassade mindestens 3,0 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Die Festsetzung gilt nur für die Teilbereiche der Fassaden, die an die öffentlichen Grünflächen unmittelbar angrenzen oder die an die öffentlichen Verkehrsflächen unmittelbar angrenzen, innerhalb des Bereichs in dem diese an der gegenüberliegenden Seite unmittelbar an öffentliche Grünflächen angrenzen.

#### **5. Dachaufbauten**

Die Dachaufbauten der Energiezentrale im MU1.2 sind, soweit dies technisch möglich ist, als bauliche Einheit zusammen zu fassen und einzuhausen. Ausnahmsweise darf auf eine obere Einhausung verzichtet werden, sollte diese aus technischen Gründen nicht möglich sein.

#### **6. Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen sind nur zum höhengleichen Anschluss der nicht überbaubaren Grundstücksflächen an das Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen zulässig. Dies gilt nicht für Hochparterrelösungen.

Abgrabungen sind unzulässig.

Geländemodellierungen in geringfügigem Umfang, insbesondere zur zweckdienlichen Gestaltung von Außenspielflächen von Kindertageseinrichtungen sowie Spielplätzen auf Baugrundstücken und im Bereich der Zu- / Abfahrten von Tiefgaragen sind zulässig.

Geländemodellierungen zur Verbesserung der Wuchsbedingungen für Bäume auf Tiefgaragen sind zulässig.

### **III. Kennzeichnung**

gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Gemäß § 9 Absatz 5 BauGB werden die Flurstücke Nr. 3721/2, 3728/8, 3728/9, 3729, 3733/3, 3737/1, 3737/2, 3737/3, 3737/4, 3737/15, 3866 und 3897/1 (Gemarkung Ingolstadt) innerhalb des Bebauungsplanes wie folgt gekennzeichnet:

Die vorstehenden Grundstücke sind in dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (ABuDIS) unter den Katasternummern 16100746 als Rüstungsaltlast (Flurstücke Nr. 3721/2, 3737/1, 3737/3, 3737/4, 3737/15 und 3866) und 16100802 als stoffliche schädliche Bodenveränderung (3728/8, 3728/9, 3729, 3733/3, 3737/2 und 3897/1) registriert.

Zur gefahrlosen Nutzung des gekennzeichneten Areals sind Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Die ordnungsgemäße Sanierung sowie die Entsorgung des Bodenmaterials sind unter fachgutachterlicher Aufsicht und unter Beteiligung der Stadt Ingolstadt, Umweltamt und Wasserwirtschaftsamt durchzuführen. Mit Ausnahme der Grundflächen der Bestandsgebäude im MU1.4, MU1.8, MU2.1 und MU2.2 gilt der Sanierungsplan (nach § 13 BBodSchG) vom 03.10.2021 in Verbindung mit der Verbindlichkeitserklärung vom 29.07.2022 für die Sanierung des INquartier-Geländes.

⑩ Nach Umsetzung des Sanierungsplanes gehen auch in den Bereichen MU1.4, MU1.8 und MU2.1, in

denen der Sanierungsplan nicht gilt, von der Rüstungslast bzw. der stofflichen schädlichen Bodenveränderungen keine Gefährdungspotenziale für das Schutzgut Mensch aus. Gebäudeschadstoffuntersuchungen und ggf. -sanierungen sind im Zuge von Umnutzungen und Modernisierungen in diesen Bereichen erforderlich. Für das Bestandsgebäude im Gebiet MU2.2 sind vor jeglicher Umnutzung und Revitalisierung vorlaufende Gebäudeschadstoff- und Bodenuntersuchungen mit daraus abzuleitenden Sanierungsmaßnahmen angezeigt.

## IV. Nachrichtliche Übernahme

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB



Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Im Plangebiet befinden sich folgende Denkmäler:

- Friedrich-Ebert-Straße 84, ehem. Wasserturm der Geschützfabrik Königlich Bayerisches Hauptlaboratorium, polygonaler Putzbau mit vorkragendem Behältergeschoss und seitlich angesetztem Erkertürmchen mit Zwiebelhaube, Inneres als Stahlbeton-Stützenkonstruktion, 1915 (MU1.8).
- Friedrich-Ebert-Straße 84, Fabrikhalle, ehem. zum Königlich Bayerischen Hauptlaboratorium gehöriger, eingeschossiger Backsteinbau mit Sheddächern, Gliederung mit historisierenden Elementen durch Pilaster, Rundbogen- und Ornamentfries, um 1881/82, mit nördlichem Erweiterungsbau von 1915 (MU2.2).
- Friedrich-Ebert-Straße 84, Bürogebäude, ehem. Hauptverwaltung der Schubert & Salzer AG, sechsgeschossiger Flachdachbau in Stahlbetonskelettkonstruktion mit plastisch hervortretender Rasterfassade und umlaufendem Dachabschluss in Form einer ausschwingenden Balkenbekrönung, nach Plänen von Josef Elfinger, 1973 (MU1.4).

Die Denkmäler werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und sind auch in die Planung integriert.

## V. Hinweise

### 1. Artenschutz

#### Allgemeiner Artenschutz

Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze, die im Zug der Baumaßnahme nicht erhalten werden können, dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar abgeschnitten werden.

#### Besonderer Artenschutz

Folgende CEF-Maßnahmen wurden zusätzlich zu den CEF-Maßnahmen unter Ziffer 9 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen außerhalb des Plangebietes im Nordpark und in der öffentlichen Grünfläche Lessingstraße bereits durchgeführt.

- CEF1 Ersatzquartiere für Fledermäuse, die Strukturen an Bäumen nutzen:  
Anbringen von 23 Kästen im Nordpark
- CEF2 Anbringen künstlicher Nistmöglichkeiten für höhlenbrütende Vögel:  
Anbringen von 15 Nisthilfen im Nordpark und 5 Nistkästen an der öffentlichen Grünfläche Lessingstraße.

Eine entsprechende Sicherung dieser CEF-Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Ausführungsvertrag.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind nach der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung umzusetzen:

- V1 – Zeitliche Beschränkung der Fällungsarbeiten:  
Zum Schutz von Brutvögeln und Fledermausquartieren in Bäumen erfolgt die Fällung von Bäumen und Gehölzen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02./29.02.
- V2 – Quartierschluss und schonende Fällung der Höhlenbäume:  
Die festgestellten Höhlenbäume sind vor der Fällung fachgerecht dahingehend zu prüfen, ob sie besetzt sind. Um sicher zu gehen, dass keine Fledermäuse bei den Baumfällarbeiten gestört oder

geschädigt werden, muss das Fällen von Habitatbäumen mit Höhlungen unter ökologischer Baubegleitung erfolgen. Das Fällen aller Höhlenbäume hat durch vorsichtiges Legen der Bäume zu erfolgen, um die Quartierstrukturen nicht zu zerstören.

- V3 – Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen mit Brutplätzen bzw. Quartieren an und in Gebäuden: Geeignete Strukturen (beispielsweise Hohlräume in der Backsteinfassade, Mauerwerksschäden, Fensterläden sowie Rohrdurchlässe oder Spalten an Jalousienkästen vgl. Faunistische Erfassungen und Strukturkartierung, ANUVA 2022) an Gebäuden werden auf Fledermausbesatz oder vorhandene Nester kontrolliert. Sind keine Tiere vorhanden, werden diese Strukturen im unmittelbaren Anschluss an die Kontrolle verschlossen oder abgebaut. Vorhandene unbenutzte Nester werden vorab entfernt. Beim Abbruch von Gebäuden, Rück- oder Umbau von äußeren Gebäudeteilen oder -verschalungen sind Verschalungen oder Verblendungen im Bereich der Attika sorgsam von Hand zu entfernen, sofern sich dahinter Hohlräume oder Spalten befinden können. Dahinter aufgefundene Fledermäuse sind, sofern sie nicht flüchten, in atmungsaktiven Stoffbeuteln zu halten und einem Fachkundigen zu übergeben, der die Tiere am folgenden Abend in die Freiheit entlässt. Die fachgerechte Umsetzung ist durch eine ökologischen Baubegleitung zu gewährleisten.
- V4 - Entfernen des Turmfalkennistplatzes vor der Sanierung des Wasserturms: Der Turmfalke brütet regelmäßig im Bereich des Uhrwerks am Alten Wasserturm. Im Winter vor Sanierungsarbeiten am Turm, außerhalb der Brutzeit des Turmfalken, ist der Turmfalkennistplatz temporär von außen zu verschließen und damit für den Zeitraum der Sanierung aus der Nutzung zu nehmen. Ein neuer Nistkasten wird in größerem Abstand (über 100 m zum Vorhaben und damit außerhalb der Effektdistanz) aufgehängt. Der Brutplatz ist nach Abschluss der Arbeiten wieder zugänglich zu machen.
- V5 - Insektenfreundliche Leuchtmittel: Leuchtmittel sind mit insektenfreundlichen, d.h. mit warmweißen LED-Lampen (< 2700 Kelvin), auszustatten (gemäß den Empfehlungen im "Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten" (C.C. Voigt et al. 2019)). Die Abstrahlungskegel sowie die Leuchtpunkthöhe sind zu minimieren. Die Beleuchtungskörper sind in gekapselter Bauweise auszuführen. Grundsätzlich ist die Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß zu reduzieren. Die Abstrahlung ist auf den notwendigen Beleuchtungsbereich zu fokussieren. Eine Abstrahlung in Grünanlagen, und Baumkronen und Fledermausersatzquartieren ist auszuschließen.
- V6 - Minimierung von Vogelschlag: 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 zu berücksichtigen. Bei großflächigen Glaselementen sind geeignete, den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen (z.B. reflexionsarme, nicht spiegelnde Verglastungen) und/oder Gestaltungen zu wählen.

Die Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen wird ebenfalls im städtebaulichen Ausführungsvertrag geregelt.

## 2. **Denkmalrechtliche Erlaubnis / Erlaubnisverfahren**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet. In den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma.

## 3. **DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke**

Die im Bebauungsplan genannten Vorschriften und Regelwerke sowie der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte Sempach sind im Stadtplanungsamt und in den jeweiligen Fachstellen der Stadt Ingolstadt, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

## 4. **Gestaltungshandbuch**

Für das Plangebiet werden zwei Gestaltungshandbücher erstellt. Diese sind bei Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Eine entsprechende Sicherung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.

## 5. **Gebäudeschadstoffe, Altlasten sowie Grundwasser- und Bodenschutz**

Bei den Bestandsgebäuden innerhalb der urbanen Gebiete MU1.4, MU1.8, MU2.1 und MU2.2 liegen teilweise Erkenntnisse auf Schadstoffbelastungen bei der Bausubstanz vor. Im Rahmen des Bau-Genehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass die Schadstofftoleranz der jeweils geplanten Nutzung entspricht.

Der Bereich unterhalb der Sheddachhalle im MU2.2 ist nicht Teil des Sanierungsplanes. Gemäß GefStoffV liegt die Ermittlungspflicht für Schadstoffe beim Bauherrn; entsprechendes gilt für die bodenschutzrechtliche Sanierungsverantwortung, die insbesondere beim jeweils aktuellen Eigentümer als Zustandsverantwortlichen liegt. Dies bedeutet, dass eine Schadstoffermittlung und ggf. eine erforderliche Beseitigung grundsätzlich im Bau-Genehmigungsverfahren beachtet werden muss. Demnach ist hier vor Umnutzung der Halle eine Bodenuntersuchung erforderlich. Sollten durch diese Untersuchung Sanierungserfordernisse aufgrund von Schadstoffbelastungen angezeigt werden, ist eine Sanierung durchzuführen, welche sicherstellt, dass die Prüfwerte des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bundesbodenschutzverordnung einhalten werden. Eine entsprechende Sicherung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.

Im gesamten Plangebiet ist kontaminiertes Aushubmaterial in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen bzw. deklarieren und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse einer ordnungsgemäßen Verwertung / Entsorgung zuzuführen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Böden und Auffüllungen ist grundsätzlich nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z0-Werte der LAGA M 20 (1997) im verbleibenden Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen.

Der erforderliche Parameterumfang ist mit dem Umweltamt und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.), welches frei von Fremd- und Störstoffen ist, verwendet werden.

Falls der Einbau von Recycling-Material aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken" vom 15.Juni 2005 zwingend zu beachten.

## 6. **Grund- und Schichtwasserableitung**

Gebäudedränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

## 7. **TA Lärm**

Für Anlagenlärm (z. B. Gaststätten, zulässige Gewerbebetriebe, Technische Anlagen wie z.B. Lüftungseinrichtungen oder Anlagen zur Energieerzeugung) sind die Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) zu beachten und werden im Genehmigungsverfahren zur Beurteilung und Prüfung herangezogen.

## 8. **Verschattung**

Die Auswertung der Ergebnisse der Simulation des durchgeführten Verschattungsgutachtens zeigt, dass auf dem Plangebiet die Empfehlungsstufe „gering“, bzw. die Mindestbesonnungsdauer gemäß DIN EN 17037:2019-03 an den südwestlich sowie südlich ausgerichteten Fassaden eingehalten werden kann. Bei den Baufeldern MU1.3 bis MU1.7, MU2.2 sowie WA2, WA3 und WA6 kommt es zu Unterschreitungen der Mindestbesonnungsdauer an Teilen der südöstlich, der nordwestlich/ westlich, der nordöstlich/ östlich sowie der südwestlich/ südlich ausgerichteten Fassaden. Für die nicht ausreichend besonnten Fassaden können durch geeignete Gestaltung der Wohnungsgrundrisse gesunde Wohnverhältnisse für mindestens einen Wohnraum je Wohneinheit geplant werden. In den betroffenen Bereichen des MU2.2 wird eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

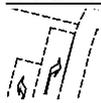
## 9. **Fuß- und Radweg**

⑩



Geplanter übergeordneter Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Weitere Fuß- und Radwege sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche zulässig.

## 10. Straßenplanung



Straßenplanung

## 11. Haltestellen



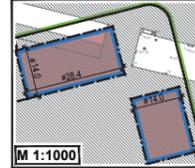
Haltestelle

## V. Zeichnerische Darstellung

1.  Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
2.  Grundstücksgrenzen, vorhanden
3. z.B.  $\frac{3808}{41}$  Flurstücksnummern, vorhanden
4. z.B.  $\sqrt{7.50}$  geplante Maße in Metern
5. z.B.  $\overset{+}{\circ} 371.90$  Höhenangabe vorhandenes Gelände/Straße (nicht aufgefüllt)

# Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115 F - "INquartier"

Nebenzeichnung 1:  
Baugrenzen für das  
zulässige I und VI - VII.  
Vollgeschoss



Nebenzeichnung 2:  
Baulinien und Baugrenzen  
für das zulässige II - V.  
Vollgeschoss

