

## 1. Präambel

### 1.1 Satzungsbeschluss:

Die Stadt Ingolstadt erlässt aufgrund der §§ 1,2,8,9 und 10 des Baugesetzbuchs und des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 168 E "Hochhaus am Nordbahnhof" als Satzung.

### 1.2 Rechtsgrundlagen:

Zugrunde liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils zu Beginn der Auslegung gültigen Fassung.

## 2. Erklärung der Planzeichen

### 2.1 Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Mischgebiet in Anlehnung an § 6 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 1 BauNVO
- Grundfläche als Höchstmaß
- überdeckte und allseitig in voller Höhe umschlossene Geschossfläche (a) als Höchstmaß
- überdeckte sowie nicht überdeckte und nicht allseitig in voller Höhe umschlossene oberirdische Geschossfläche (b) als Mindestmaß
- überdeckte sowie nicht überdeckte und nicht allseitig in voller Höhe umschlossene oberirdische Geschossfläche (b) als Höchstmaß
- Höhenbezugspunkt: 373,85 m ü NN
- zulässige Wandhöhe als Höchstmaß in Meter ab Höhenbezugspunkt: hier 50,0 m
- abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche, Bestand
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche für Ein- und Ausfahrten
- bestehender und zu erhaltender Baum
- geplanter Baum, Lage variabel
- zu beseitigender Baum
- Umgrenzungslinie für Tiefgaragen
- Umgrenzungslinie für eingeschossige Nebengebäude (TG - Einfahrtbereich mit Nebenräumen)
- Umgrenzungslinie für überdeckte und nicht überdeckte Balkone sowie deren Überdeckungen und Vordächer - GF(b), mit Dreieckszeichnung Vorderkante zwingend
- Mit öffentlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung; hier Wandhöhen (WH) entsprechend der Planzeichnung
- Lärmpegelbereich nach DIN 4109, Tabelle 8 entsprechend den festgelegten Festsetzungen Nr. 3.3.2
- nur Flachdach zulässig
- nur Flachdach zulässig

### 2.2 Zeichnerische Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Bestehende Grundstücksgrenze
  - Bestehende Flurnummer
  - Gebäude Bestand
  - Abzubrechendes Bestandsgebäude
  - Bestehende Straßenraumplanung
  - Fahrtrichtung / Ein- und Ausfahrtbereich und Fußwegeanbindung
  - geplante Tiefgaragenabfahrtsrampe
- Nutzungsschablone:**
- MI = Mischgebiet in Anlehnung an § 6 BauNVO
  - a = abweichende Bauweise
  - GR = Grundfläche
  - GF = Grundfläche
  - GF(a) = Geschossfläche a (Hauptaußenkörper)
  - GF(b) = Geschossfläche b (Balkone und Terrassen)

## 3. Festsetzung durch Text

### 3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen:

Es ist das im Durchführungsvertrag beschriebene Bauvorhaben zulässig (§ 12 Abs. 1 BauGB).

#### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind in Anlehnung an die BauNVO die im § 6 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 1 für ein Mischgebiet (MI) zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von:

- Gartenbaubetrieben
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sowie Bordelle, bordellähnliche Nutzungen und Wohnungsprostitution

#### Vertikale Gliederung der zulässigen Nutzungen:

- Die Wohnnutzung im Erdgeschoss ist nicht zulässig.
- Ab dem 4. Obergeschoss (=Gebäudeturm + Rooftop) sind ausschließlich Wohnen sowie Freie Berufe gem. § 13 BauNVO zulässig.

#### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

##### Grundfläche (GR):

Als Höchstmaß in Quadratmetern, entsprechend den Festsetzungen in der Zeichnung.

##### Geschossfläche a (GF(a)):

Als Höchstmaß in Quadratmetern, entsprechend den Festsetzungen in der Zeichnung. Die Geschossfläche a ist nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen oberirdischen, überdeckten und allseitig in voller Höhe umschlossenen Geschossen zu ermitteln.

##### Geschossfläche b (GF(b)):

Als Mindest- und Höchstmaß in Quadratmetern, entsprechend den Festsetzungen in der Zeichnung. Die Geschossfläche b ist (angelehnt an die DIN 277) in allen oberirdischen, überdeckten sowie (innerhalb der Umgrenzungslinie für Balkone) nicht überdeckten und nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen Geschossen zu ermitteln. Ausgenommen hiervon sind begehbare und nicht überdeckte Dachflächen außerhalb der Umgrenzungslinie für Balkone.

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, unterirdische Geschosse (TG) sowie eingeschossige Nebengebäude (TG - Einfahrt mit Nebenräumen) bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächen (a+b) unberücksichtigt.

##### Höhenbezugspunkt:

Bezugshöhe für Wandhöhen (WH) in Meter ü NN

##### Wandhöhe (WH):

Als Höchstmaß, in Meter, gemessen vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachattika. Wandhöhen entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung.

#### 3.1.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

##### Abweichende Bauweise (a):

Gebäudeaußenlängen >50m sind zulässig.

##### Baulinie:

Bauliche Anlagen müssen entlang dieser Linie errichtet werden. Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO finden keine Anwendung.

##### Baugrenze:

Entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO fallen für Außenwände, sofern sie innerhalb der Baugrenze errichtet

werden und die jeweils zugelassene Wandhöhe (s. oben) nicht überschreiten keine Abstandsflächen an.

Die ausreichende Belichtung und Belüftung darf dabei nicht beeinträchtigt und die Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden. Weiterhin sind die Belange des Brandschutzes (Art. 12 BayBO) zu berücksichtigen.

Im Bereich der festgesetzten Umgrenzungslinie für überdeckte und nicht überdeckte Balkone sowie deren Überdeckungen und Vordächer (S. Ziff. 3.1.6) ist eine Überschreitung der Baulinie und Baugrenze mit diesen Bauteilen zulässig. Weitere Überschreitungen der Baulinie und Baugrenze sind unzulässig.

#### 3.1.4 Erschließung

##### Grundstückszufahrten:

Sind nur in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen zulässig. Durch entsprechende Beschilderungen auf dem Grundstück ist sicher zu stellen, dass die Ausfahrt vom Grundstück sowohl nach Westen auf die "Östliche Ringstraße" als auch nach Norden auf die Straße „Am Nordbahnhof“ jeweils nur rechtsabbiegend möglich ist.

#### 3.1.5 Grünordnung

##### Bestehende Einzelbäume:

Die in der Planzeichnung übertragenen Bestandsbäume sind zu erhalten und zu pflegen.

##### Geplante Einzelbäume:

Im Bereich des privaten Innenhofes sind min. 3 Bäume II. Ordnung, z.B. Hainbuche (Carpinus betulus) oder Spitzahorn (Acer platanoides "Cleveland") zu pflanzen. Die Lage der Baumpflanzungen ist variabel - liegt der Baumstandort über der Tiefgaragendecke, so ist eine erforderliche Mindestüberdeckung im Bereich der Baumscheibe (z.B. durch eingefasstes Pflanzbecken) von min. 80cm zu erstellen.

##### Zu beseitigende Bäume und Sträucher:

Für die Fällung von schutzwürdigen Bäumen ist die Genehmigung nach der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt vom 22.12.1998 zu beantragen. Darüber hinaus wird auf die Vermeidungsmaßnahme V2 gem. Ziff. 3.3.1 verwiesen.

#### 3.1.6 Umgrenzungslinien

Entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung werden folgende Umgrenzungslinien festgesetzt:

##### Umgrenzungslinie für Tiefgarage (TG)

Tiefgaragen (TG) und die hierfür erforderlichen Zufahrten sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie und innerhalb der Baugrenze zulässig.

##### Umgrenzungslinie für eingeschossige Nebengebäude

Eingeschossige Nebengebäude, welche keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, dürfen nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie mit einer maximalen Wandhöhe von 3,0m errichtet werden - Art. 6 Abs. 9 BayBO ist im Rahmen der Umgrenzungslinie nicht anzuwenden. Die Dächer von eingeschossigen Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb dieser Umgrenzungslinie und außerhalb des Baufensters (Ziff. 3.1.3) zulässig.

##### Umgrenzungslinie für Balkone und Vordächer

Überdeckte und nicht überdeckte Balkone sowie deren Überdeckungen und Vordächer sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie zulässig. Die Oberkante der Balkonüberdeckungen und Vordächer (oberstes Dach) darf hierbei die jeweils angrenzende festgesetzte Wandhöhe (gem. Ziff. 3.1.2) nicht überragen. Das Lichtprofil in der Höhe für Geh- und Radwege von 2,50 m ist von jeglichen Hindernissen freizuhalten. Bei der

Fahrbahn muss hierzu in der Breite ein Sicherheitsstreifen von 0,50 m im Gehwegbereich dazu gerechnet werden.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten, mit öffentlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind mit entsprechenden Dienstbarkeiten oder städtebaulichen Verträgen für die dauerhafte öffentliche Nutzung und Zugänglichkeit zu sichern.

#### 3.2 Örtliche Bauvorschriften

##### 3.2.1 Dächer

###### Dachform:

Nur Flachdächer (FD) oder flach geneigte Dächer (bis 5°) mit umlaufender Attika sind zulässig. Nicht begehbare Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Begehbare Dachflächen und deren Einfassungen müssen dabei einen Mindestabstand von 3,0m gegenüber der Dachattika vorweisen.

###### Dachaufbauten:

Technische Dachaufbauten, Oberlichter und solarthermische Anlagen dürfen die jeweils zugelassene Wandhöhe (bzw. bautechnisch errichtete Attikahöhe) um max. 1,0m überschreiten, sofern sie eine Abstand von mindestens 1,5m gegenüber den Gebäudeaußenwänden vorweisen.

##### Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen:

An Dach- oder Fassadenflächen sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zulässig. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Dächern dürfen nur innerhalb der Dachattika angeordnet werden.

#### 3.2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen am Gebäude sind zulässig, wenn diese:

- ausschließlich in den im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen Flächen (Schemaaufsichten) und nur unterhalb der jeweiligen Dachattika angeordnet werden,
- eine Gesamtfläche (Summe aller Werbeanlagen am Gebäude) von 140 qm nicht überschreiten,
- parallel zur Fassade ausgeführt werden und max. 0,40 m über die Fassade hervorstehen,
- die Freihaltbereiche für Lichttraumprofile (S. Pkt. 3.1.5 der Satzung) nicht einschränken.

##### Freistehende Werbeanlagen sind zulässig, wenn diese:

- ausschließlich in den im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen Flächen errichtet werden und
- eine Höhe von 5,0m ab Fertigoberkante Außenbelag nicht überschreiten.

##### Darüber hinaus gilt für Werbeanlagen:

- Werbeanlagen sind grundsätzlich nur als Eigenwerbung zulässig
- Schriftzüge ab einer Länge von 2,0m sind nur als Einzelbuchstaben zulässig
- Blinkende oder farbbändernde Werbeanlagen sind allgemein unzulässig.

#### 3.2.3 Garagen, Stellplätze und Fahrradstellanlagen

Für die Ermittlung von notwendigen Stellplätzen und Fahrradstellanlagen gelten die Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS) sowie die Satzung über die Herstellung von Fahrradstellanlagen (Fahrradstellplatzsatzung) der Stadt Ingolstadt in der jeweils aktuellen Fassung.

## 3.3 Weitere Festsetzungen durch Text

### 3.3.1 Artenschutz

Folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden getroffen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden:

##### Vermeidungsmaßnahmen (V)

- V1: Der Abriss aller Gebäudeteile ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde und in Begleitung fachkundigen Personals nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d.h. im Zeitraum von 01.10. – 28.02. zulässig
- V2: Die Entfernung von Gehölzen und Sträuchern ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde und in Begleitung fachkundigen Personals nur im Zeitraum von 01.10. – 28.02. zulässig
- V3: Beim Gebäudeneubau wird die Verwendung von Vogelschutzglas (Verhinderung von Spiegelung und Durchsicht) festgesetzt

### 3.3.2 Immissionsschutz

Die Bemessung der schalltechnischen Anforderungen an die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ist auf Grundlage der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, 1989, vorzunehmen.

Der bauliche Schallschutz wird hierbei zunächst auf die maximalen maßgeblichen Außenlärmpegel je Fassade abgestellt. Diese sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Objekt	Fassade	maximale Beurteilungspegel tags in dB(A)	Lärmpegelbereich nach DIN 4109, Tabelle 8
Nordtrakt, viergeschossig (A1)	NO	65	IV
	SO	60	III
	SW	67	IV
Hochhaus, 16-geschossig (A2)	NW	68	V
	NO	66	IV
	SO	65	IV
Südtrakt, fünfgeschossig (A3/A4)	SW	70	V
	NW	68	V
	NO	62	III
	SO	63	IV
	SW	71	V
	NW	59	III

Für Aufenthaltsräume i. S. der DIN 4109:1989, an deren Fassaden der städtebauliche Orientierungswert für Mischgebiete von 54 dB(A) überschritten wird, sind mechanische, schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Diese dürfen das resultierende Schalldämm-Maß der Umfassungsbauteile nicht wesentlich reduzieren.

Der Einbau der Lüftungseinrichtungen kann zentral oder dezentral erfolgen. Als Aufenthaltsräume gelten Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen. Zur Bestimmung, ob eine Überschreitung vorliegt, sind die Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum gemäß Anlage 4 zur schalltechnischen Untersuchung heranzuziehen.

Die Einhaltung der o. a. Anforderungen ist mit Umsetzung des Bauvorhabens durch geeignete Nachweise zu belegen.

### 3.3.3 Altlasten

Auf Grundlage der geotechnischen Bodenuntersuchung vom 06.06.2012 ist im Bereich der Auffüllungen mit kontaminiertem Aushub zu rechnen. Nach den Ergebnissen der chemischen Analytik sind folgende Materialklassen zu erwarten:

- Material 1: Schadstoffgehalte Z 0 (LAGA)
- Material 2: Schadstoffgehalte Z 1.2 (LAGA)
- Material 3: Schadstoffgehalte > Z 2 (LAGA)

Die ordnungsgemäße Verwertung / Entsorgung von Aushubmaterial mit Aushubüberwachung ist in Absprache mit der zuständigen Fachbehörde durchzuführen. Vor Baubeginn ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden einer Grundwasseremissionsstelle im Bereich der nordwestlichen Grenze des Baugrundstücks zu erstellen.

## 4. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 4.1 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG unterliegen.

### 4.2 Kampfmittelfreimessung

Aufgrund von Hinweisen zu einem Bombeneinschlag während des II. Weltkrieges (S. Bodengutachten vom 06.06.2012) wird empfohlen vor Ausföhrung der Baumaßnahme eine flächige Kampfmittelfreimessung durchführen zu lassen.

### 4.3 Niederschlagswasser und Entwässerungsleitungen

Grundsätzlich gelten das Versickerungsgebot sowie die Vorgabe, Flächenversiegelungen soweit als möglich zu vermeiden.

In Abstimmung mit den örtlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen ist die Einleitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Mischwasserkanal zu prüfen und nachzuweisen. Die Einleitungsmengen sind zuvor mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR abzustimmen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen. Hausdränen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

Alle Maßnahmen, die den Bestand, die Sicherheit, den Betrieb und die Unterhaltung der Grundstückszuschlüsse (Anschlusskanäle) für die Grundstücksentwässerung beeinträchtigen bzw. gefährden, sind zu unterlassen.

Die Grundstückszuschlüsse für die Entwässerung (Leitungen einschließlich Anschlusschacht über dem öffentlichen Entwässerungskanal bis einschließlich des Kontrollschachtes) sind innerhalb eines Schutzstreifens von 1,00 m bezogen auf die Außenkante des jeweiligen Baukörpers (Entwässerungskanal bzw. Schachtbauwerk) von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Kontrollschächte dürfen nicht überdeckt werden.

### 4.4 Bahnbetrieb

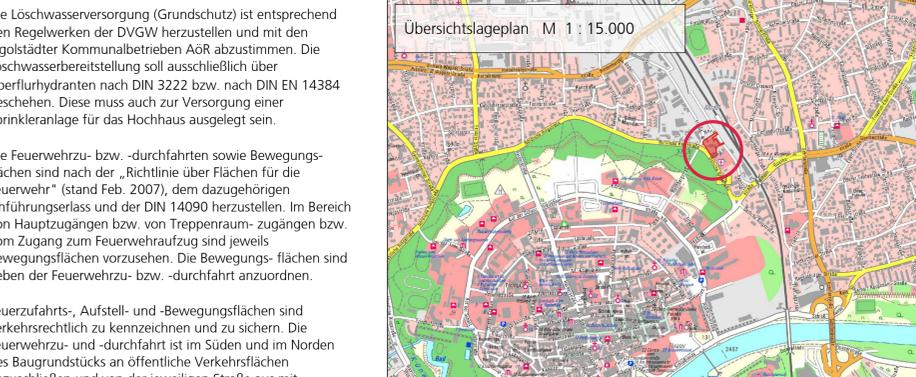
Aus dem Bahnbetrieb hervorgehende Lärmemissionen wurden im Schalltechnischen Gutachten berücksichtigt. Weitere, etwaige aus dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehende Emissionen wie Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen, Bremsstaubeinwirkungen, Schleifrückstände beim Schienenverkehr und dergleichen sind entschädigungslos hinzunehmen.

Sollte beim Einsatz von Baukränen das Überschwenken der Bahnanlagen nicht vermeidbar sein, muss der Antrag auf Kranaufstellung mit Darstellung des Schwenkradius rechtszeitig mit der DB Netz AG abgestimmt werden. In für Bahnbetriebsanlagen mit Eisenbahnverkehr wirksamen Bereichen sind für die Beleuchtung (Baustellen-, Zufahrts- bzw. Parkplatzbeleuchtung, etc.) entblendete Leuchten zu verwenden. Empfohlen werden hier gelistete Leuchten der Deutschen Bahn.

### 4.5 Brandschutz

Neben der Einhaltung der entsprechenden Artikel der Bayerischen Bauordnung wird ins Besondere auf die Beachtung folgender Maßnahmen und Richtlinien hingewiesen:

1. Zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen.



Der Stadtrat der Stadt Ingolstadt hat in der Sitzung vom XX.XX.XXXX die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 168 E "Hochhaus am Nordbahnhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.XX.XXXX ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.XXXX wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX beteiligt. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.XXXX wurde mit der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Ingolstadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom XX.XX.XXXX den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß §10 Absatz 1 BauGB in der Fassung vom XX.XX.XXXX als Satzung beschlossen.

Ingolstadt, den XX.XX.XXXX (Oberbürgermeister)

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gem. §8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Bebauungsplanverfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit Textteil vom XX.XX.XXXX wird hiermit ausgearbeitet. Ihm ist die Begründung vom XX.XX.XXXX, redaktionell geändert am XX.XX.XXXX beigegeben.

Ingolstadt, den XX.XX.XXXX (Oberbürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am XX.XX.XXXX gemäß §10 Absatz 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ingolstadt, XX.XX.XXXX (Oberbürgermeister)

## Stadt Ingolstadt Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) Nr. 168 E 'Hochhaus am Nordbahnhof' nach § 13 a BauGB - Entwurf

Auftraggeber / Bauherr: PDI Ingolstadt Am Nordbahnhof UG Heinrich-Heine-Allee 12 40213 Düsseldorf vertreten durch Herrn Mathias Düsterdick	Maßstab: 1:500 
Projekt Nr.: 5730 Plan Nr.: 02_01 Bearbeitet: SH Plandatum: 02_03_2015	Unberücksichtigt geschätzt! © 2015 LARS consult GmbH
Grundlage: Digitale Flurkarte (DPO) - Stand: 01.01.2020 Pfad / Dateiname: L:\5730-Ingolstadt_VEF_Glaeschochhaus\CAD\DWG\lgp-3\Entwurf_150302.dwg	Grundlage: 0,42m x 1,156m = 0,48m

**LARS consult**  
LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH  
Bahnhofstraße 20  
D- 81700 Meerdingen  
Tel: +49 (0)8331 4504-0  
Fax: +49 (0)8331 4504-20  
Email: info@lars-consult.de  
Web: www.lars-consult.de  
Dollgast-Straße 12  
D- 85199 Auberg  
Tel: +49 (0)821 455459-0  
Fax: +49 (0)821 455459-20