



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
Nr. 114 M Ä II - "Südlich der Stinnesstraße"



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	26.01.2024	Wa / Li	61/2 Ebb	Philipp Münster
	03.02.2025	Wa / Li	61/2 Ebb	

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 10.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans hat in der Zeit vom 14.06.2024 mit 15.07.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans hat in der Zeit vom 14.06.2024 mit 15.07.2024 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der vom Stadtrat am gebilligten Fassung wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom mit veröffentlicht.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der vom Stadtrat am gebilligten Fassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom mit beteiligt.
6. Die Stadt Ingolstadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ingolstadt, den

Oberbürgermeister Dr. Michael Kern

7. Ausgefertigt

Ingolstadt, den

Oberbürgermeister Dr. Michael Kern

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtplanungsamt der Stadt Ingolstadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ingolstadt, den

Oberbürgermeister Dr. Michael Kern

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189).
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 699).
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung



Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

(1) Innerhalb des urbanen Gebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

(2) Innerhalb des Urbanen Gebietes sind unzulässig (gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO):

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

(3) Im Baufenster (A) sind Wohnungen erst ab dem 2.Obergeschoss zulässig (Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss). (gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 7 Nr. 2)

(4) Im Baufenster (B) und (C) kann auch ein Parkhaus als Hochgarage mit innenliegender Erschließung errichtet werden. Ein Parkhaus oder Parkdeck im Baufenster (A) ist nicht zulässig.

(5) Innerhalb des Urbanen Gebietes sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich gemäß den nachstehenden Maßgaben und Sortimentslisten zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (Innenstadtbedarf gemäß Sortimentsliste SEEK 2016) sind im MU nur bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 150 m² zulässig.
- Im MU 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.

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.

Waren des sonstigen Bedarfs

Autoteile und Autozubehör; Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse; Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren; Boote und Zubehör; Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik ("braune Ware"), Haushaltselektronik ("weiße Ware"), Computer und Zubehör, Foto, Film); Fahrräder und Zubehör; Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge; Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen; Leuchten und Zubehör; Möbel, Küchen; Sport- und Campingartikel; Zooartikel, Tiere.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche

nach § 19 BauNVO

GR maximale Grundfläche in m²

(1) Für die Grundfläche gilt der im Planteil festgesetzte Wert als Höchstmaß.

(2) Die zulässige Grundfläche kann durch die Grundfläche eines eingeschossigen Garagengeschosses im Innenhof des Gesamtgrundstückes überschritten werden, sofern die Dachfläche des Garagengeschosses intensiv begrünt wird. Die Substratstärke muss dabei mindestens 60 cm betragen. (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

(3) Die zulässige Grundfläche (GR I) kann durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer GR II von 10.000 m² überschritten werden.

2.2 Geschossfläche

nach § 20 BauNVO

GF maximale Geschossfläche in m²

Für die Geschossfläche (GF) gilt der im Planteil festgesetzte Wert als Höchstmaß bezogen auf das Gesamtgrundstück.

2.3 Ermittlung der zulässigen Geschossfläche

(1) Die nach Plan festgesetzte Geschossfläche (GF) kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um die Flächen von

- a) Gebietsdienlichen nichtkommerziellen Gemeinschaftsräumen,
- b) ebenerdigen Abstellräumen für Fahrräder und Kinderwagen
- c) Flächen von Mobilitätszentralen und Sharing Einrichtungen, Logistikflächen für Paket Abholstationen
- d) Durchgängen und Durchfahrten

einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswänden überschritten werden, sofern diese in die Gebäude erdgeschossig integriert sind. Dabei darf die im Plan festgesetzte Geschossfläche um maximal 5 m² je 100 m² (5 %) überschritten werden.

(2) Flächen von Treppen- und Treppenräumen für den zweiten baulichen Rettungsweg oder von Sicherheitstreppenräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände bleiben bei der Berechnung der Geschossfläche unberücksichtigt, wenn dadurch ein Einfahren der Feuerwehr in den Innenhof (Feuerwehraufstellflächen) vermieden wird. Dieser Flächenbonus gilt nicht für notwendige Sicherheitstreppenräume bei Hochhäusern.

(3) Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO die Geschossflächen von Garagengeschossen zu berücksichtigen. Die zulässige Gesamtgeschossfläche darf durch Geschossflächen von Garagengeschossen um 3.000 m² überschritten werden.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. VIII-XIII Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

(1) Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird festgesetzt. Es sind maximal bzw. minimal bis maximal die im Plan festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse zulässig. (gemäß § 16 Abs 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)

(2) Die Anzahl der Vollgeschosse kann durch die Errichtung von Garagengeschossen überschritten werden, sofern die maximal zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird. (gemäß § 31 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 6 BauNVO)

2.5 Höhe der baulichen Anlagen

z.B.  380,0 m
DHHN Höhenbezugspunkt

(1) Die zulässige Wandhöhe wird festgesetzt. (gemäß § 16 Abs 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO)

Zulässige Wandhöhe in m	Zulässige Anzahl der Vollgeschosse
19,00	V
28,00	VIII
47,00	XIV

(2) Die festgesetzten Gebäude- oder Wandhöhen baulicher Anlagen beziehen sich auf den Bezugspunkt im Bereich der nördlichen Zufahrt in der Stinnesstraße als unteren Bezugspunkt. Ausnahmsweise kann von der Baugenehmigungsbehörde ein anderer Bezugspunkt festgelegt werden. Als oberer Bezugspunkt gilt bei den festgesetzten Flachdächern (FD) die Oberkante der Attika.

2.6 Überschreitung der Gebäudehöhe

(1) Die festgesetzten Wandhöhen können durch untergeordnete Bauteile oder untergeordnete bauliche Anlagen - z.B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter, Photovoltaikanlagen - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,50 m in der Höhe. Die Bauteile und Anlagen müssen um das Maß ihrer Höhe über der Dachhaut von der Dachtraufe bzw. Außenkante der Attika zurücktreten. Ausnahmsweise davon abweichend können notwendige Treppenräume und Aufzugsschächte ohne den notwendigen Abstand von der Dachkante errichtet werden. (gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO)

3. Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

3.1 Bauweise

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

a abweichende Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Es sind Gebäude mit über 50 m Länge zulässig. Werden Gebäude nicht aneinandergebaut, sind seitliche Grenzabstände einzuhalten.

3.2 Abstandsflächen - Überbaubare Grundstücksfläche

nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und § 23 BauNVO

Die Tiefe der Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden zueinander beträgt innerhalb des Urbanen Gebietes 0,4 H und mindestens 3,00 m. Im Übrigen gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO.

3.3 Baugrenzen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

 Baugrenze

Balkone, Erker und andere untergeordnete Bauteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.4 Nebenanlagen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO



Ausschluss von Nebenanlagen

(1) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb des Bauraumes entlang der Erschließungsflächen nur als bauliche Anlage zulässig, wenn mindestens zwei vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Fassaden eingegrünt werden und eine mindestens extensive Dachbegrünung ausgeführt wird. Befestigte Flächen für Fahrräder oder Mülltonnen sind zur Erschließungsfläche hin einzugrünen.

(2) Flächen mit Leitungsrechten sind von Nebenanlagen freizuhalten. (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO)

(3) Flächen mit der Kennzeichnung zum Ausschluss von Nebenanlagen sind von Nebenanlagen freizuhalten. Zulässig sind in diesem Bereich nur Elemente und Anlagen, die der Gestaltung der Freifläche dienen. (z.B. Stadtmobiliar, Kunstwerke, Pflanzhilfen oder ähnliches)

4. Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



TGa

Flächen für Tiefgaragen



St

Flächen für Stellplätze

Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (Tga) zulässig. Dies gilt auch für die Zu- und Ausfahrten als oberirdische Anlagen, welche in die Gebäude zu integrieren sind. Stellplätze sind innerhalb der Bauräume sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

5. Verkehrsflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 Straßenbegrenzungslinie

▼ Ein- und Ausfahrt

Zufahrten sind nur an den festgesetzten Stellen zulässig. (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

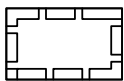
6. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können innerhalb des Bauraumes sowie auf privaten Freiflächen angeordnet werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen. Flächen mit Leitungsrechten sowie Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, sind dabei von baulichen Anlagen freizuhalten.

7. Leitungsrechte

nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



mit Leitungsrechten belastete Flächen

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen sowie die Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist hier unzulässig. Eine Verminderung der Überdeckung ist unzulässig. Bei Pflanzungen sind die Vorschriften und Arbeitsblätter zum Abstand und Wurzelschutz zu beachten. (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz

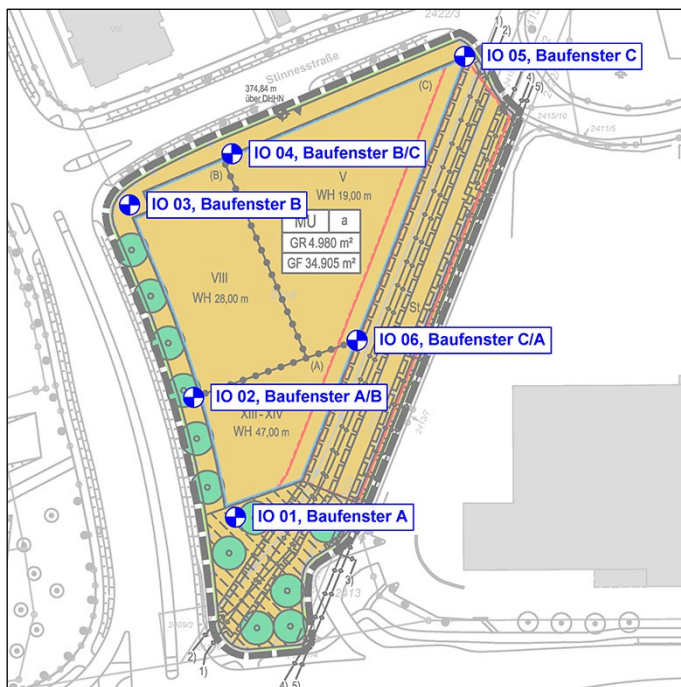
nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" gelten folgende Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

- Mit dem Bauantrag ist für Aufenthaltsräume innerhalb des Planungsgebiets ein Schallschutznachweis nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, in der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Fassung einzureichen.
- Im Zuge des Schallschutznachweises ist neben dem Nachweis zum baulichen Schallschutz ein schalltechnischer Nachweis zur Sicherstellung einer ausreichenden und erforderlichenfalls schallgedämmten Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern nach dem Stand der Technik zu führen. Maßnahmen werden an Räumen erforderlich, bei denen der Beurteilungspegel nachts einen Wert von 45 dB(A) überschreitet.
- Zur Bemessung der erforderlichen Schalldämmung der Umfassungsbauteile kann auf Anlage 4 des Gutachtens zum Schallschutz zurückgegriffen werden, aus der die Beurteilungspegel im Plangebiet hervorgehen. Die gutachterlich ermittelten Werte sind in nachfolgender Tabelle zusammengefasst und wiedergegeben.

Lage Stockwerk IO	LrT an IO 01 in dB(A)	LrN an IO 01 in dB(A)	LrT an IO 02 in dB(A)	LrN an IO 02 in dB(A)	LrT an IO 03 in dB(A)	LrN an IO 03 in dB(A)	LrT an IO 04 in dB(A)	LrN an IO 04 in dB(A)	LrT an IO 05 in dB(A)	LrN an IO 05 in dB(A)	LrT an IO 06 in dB(A)	LrN an IO 06 in dB(A)
EG	65,4	57,8	65,6	58,0	67,1	59,5	62,6	55,0	62,9	55,3	60,3	52,7
1. OG	67,3	59,7	67,7	60,1	69,4	61,8	64,7	57,1	65,5	57,9	60,9	53,3
2. OG	67,9	60,3	68,1	60,5	69,6	62,0	65,1	57,5	65,5	57,9	61,4	53,8
3. OG	68,2	60,6	68,0	60,4	69,4	61,8	65,4	57,8	65,3	57,7	61,9	54,3
4. OG	68,3	60,7	67,9	60,3	69,1	61,5	65,5	57,9	65,0	57,4	62,4	54,3
5. OG	68,3	60,7	67,7	60,1	68,7	61,1	65,5	57,9	-	-	62,8	55,2
6. OG	68,2	60,6	67,5	59,9	68,3	60,7	65,4	57,8	-	-	63,0	55,4
7. OG	68,0	60,4	67,4	59,8	67,9	60,3	65,2	57,6	-	-	63,3	55,7
8. OG	67,8	60,2	67,2	59,6	-	-	-	-	-	-	63,5	55,9
9. OG	67,7	60,1	66,9	59,4	-	-	-	-	-	-	63,7	56,1
10. OG	67,5	60,1	66,7	59,2	-	-	-	-	-	-	63,7	56,1
11. OG	67,3	59,7	66,5	59,0	-	-	-	-	-	-	63,8	56,2
12. OG	67,2	59,6	66,4	58,8	-	-	-	-	-	-	63,8	56,2
13. OG	67,0	59,4	66,2	58,6	-	-	-	-	-	-	63,9	56,3
14. OG	66,7	59,1	66,0	58,4	-	-	-	-	-	-	63,9	56,3

IO Immissionsort
LrT Beurteilungspegel Tag in dB(A)
LrN Beurteilungspegel Nacht in dB(A)



Lage der Immissionsorte

- Die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgt nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2:2018 bzw. der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung. In Abhängigkeit von Lage und Kubatur der geplanten Baukörper kann deren Eigenabschirmung und die der Nachbargebäude bei der Bemessung der erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden, ebenso zur Bestimmung der Fassaden von Aufenthaltsräumen, für welche schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind.
- Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

9. Grünordnung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB



Bäume zu pflanzen

(1) Entsprechend den plangrafischen und textlichen Festsetzungen sind die Begrünungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen und Bäume sind mit der nächst folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben mindestens den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB)

(2) Entlang der Hans-Stuck-Straße sind Bäume als Winter-Linde (*Tilia cordata*, Sorte 'Rancho') oder als Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos* 'Herziana') zu pflanzen.

9.1 Freiflächen

(1) Die Freiflächen der Baugrundstücke sind dauerhaft zu begrünen und zu erhalten. Notwendige Zufahrten und Zugänge, Terrassen sowie Spielplatzflächen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind. Soweit möglich sind diese Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Mindestens 20 % der Grundstücksfläche der Baugrundstücke sind als nicht überbaute, begrünte Freiflächen herzustellen.

(2) Pro angefangenen 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelgroßer (Wuchsordnung 2) oder kleiner (Wuchsordnung 3), standortgerechter Laub- oder Nadelbaum, Stammumfang 16-18 cm bzw. bei Obstbäumen 14-16 cm, in Baumschulqualität nach FLL-Richtlinie, zu pflanzen. Je Baum ist eine Baumscheibe mit einer unversiegelten Nettofläche von mindestens 10 m² offen zu halten und ein Wurzelraum von mindestens 36 m³ sicherzustellen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die festgesetzten Standorte einzurechnen. Der Anteil der Nadelgehölze kann ca. 10 % betragen.

(3) Der oberere Abschluss von Tiefgaragen (TGa) oder der obere Abschluss unterirdischer Gebäudeteile, soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen, Stellplätzen oder sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, sind mindestens mit Rasen- oder Wieseneinsaat, Gräsern, Stauden oder niedrigwüchsigen Sträuchern zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und Drainschicht auszubilden.

Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragenflächen muss die Stärke der Bodensubstratschicht mindestens 120 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht betragen.

(4) Die Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Zur Gliederung der Stellplatzfläche ist für je 5 Pkw-Stellplätze eine begrünte Fläche von 12,5 m² vorzusehen und mindestens mit Gräsern, Stauden oder niedrigwüchsigen Sträuchern zu begrünen.

9.2 Begrünung der Gebäude

Dachbegrünung:

(1) Die Dächer der Gebäude in den Baufenstern B und C sind mit einer mindestens **extensiven Dachbegrünung** zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und soweit erforderlich zu pflegen. Dies gilt auch für die Dächer von Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 10 m². Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Solarthermie und Photovoltaikanlagen) oberhalb der extensiven Dachbegrünung sind zulässig.

(2) Die Vegetationstragschicht (Substratschicht) ist mit einer Stärke von mindestens 10 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen.

(3) Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen, Attiken und technische Aufbauten sowie transparente Bedachungen von Nebenanlagen.

Fassadenbegrünung:

Gebäude mit Hochgaragen oder Garagengeschossen sind mit horizontaler oder vertikaler Fassadenbegrünung auszustatten. Dabei sind mindestens die zwei längsten Fassadenseiten zu begrünen. Fensterfronten sind von der Begrünung ausgenommen. Bei bodengebundener Begrünung mit Schling- oder Kletterpflanzen müssen die erforderlichen Pflanzbeete dafür pro Pflanze mindestens

0,5 m² groß und mindestens 80 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Die geltenden Brandschutzvorgaben sind einzuhalten.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

(1) Kelleröffnungen wie z.B. Fenster, Treppen und sonstige Bauwerksöffnungen unterhalb des Bemessungswasserstandes sind wasserdicht umschlossen auszubilden.

(2) Tiefgaragenabfahrten sind so zu errichten, dass der höchste Punkt der Zufahrt mindestens 15 cm über dem Straßenniveau liegt.

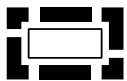
11. Maßnahmen zum Artenschutz

Bei großflächigen Glaselementen ab 5 m², Übereckverglasungen, frei stehenden Glaswänden, spiegelnden Scheiben ab 30 % Außenreflexionsgrad sind geeignete, den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen (wie z.B. reflexionsarme, nicht spiegelnde Verglasungen) und/oder Gestaltungen zu wählen. Dies gilt ebenso für Fassaden mit einem Anteil von mehr als 75 % freisichtbaren Glasflächen.

12. Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im gesamten 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.

13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

II. Gestalterische Festsetzungen

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

1. Einfriedungen

(1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur mit einer vorgepflanzten Hecke, zurückgesetzt als blickoffene Zäune, mit einer maximalen Höhe von 1,6 m zulässig. Der Höhenbezugspunkt für Einfriedungen ist das fertige Gelände.

(2) Abweichend von Abs. 1 sind Einfriedungen im Bereich zum Ausschluss von Nebenanlagen unzulässig.

2. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur am Gebäude und am Ort der Leistung in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen zulässig.

(2) Werbeanlagen sind ausschließlich parallel zur Fassadenfläche zulässig. Die Anbringung ist nur bis zur Mitte des 1. Obergeschosses zulässig. Außnahme: 1 Werbeanlage in Form eines Logos oder mit Einzelbuchstaben auf der Fassadenfläche oberhalb des 1. Obergeschosses angeordnet werden.

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

- (4) Fahnenmasten und Werbefahnen sowie freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (5) Werbeanlagen dürfen eine Größe von 5 m² pro Anlage nicht überschreiten.
- (6) Die Gesamtfläche der Werbeanlagen wird auf höchstens 10 % der Fassadenfläche je Gebäudeseite beschränkt.

3. Dachlandschaften, Dachform und Dachaufbauten

- (1) Als Dachform für Hauptgebäude sind nur Flachdächer zulässig. Hochgaragen sind zwingend mit einem Flachdach abzuschließen.
- (2) Nebengebäude, Garagen und Carports mit mehr als 10 m² Grundfläche sind ebenfalls nur mit Flachdach zulässig.
- (3) Dachaufbauten sowie alle dazugehörenden Bauteile und Anlagen müssen um das Maß ihrer Höhe über der Dachhaut von der Dachtraufe bzw. Außenkante der Attika zurücktreten. Ausnahmsweise davon abweichend können notwendige Treppenräume und Aufzugsschächte ohne den notwendigen Abstand von der Dachkante errichtet werden.
- (4) Technische Dachaufbauten sind als bauliche Einheit zusammenzufassen und vollständig einzuhausen. Diese dürfen maximal 30 % der Dachfläche einnehmen. Von der Verpflichtung zur Einhausung sind ausgenommen Schornsteine, Ansaug- und Abluftrohre, Anlagen für aktive Solarenergienutzung, Antennen- und Satellitenanlagen sowie vergleichbare Anlagen, bei denen eine Einhausung der technischen Zweckbestimmung widersprechen würde.
- (5) Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zwingend mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen sind nur zum höhengleichen Anschluss der nicht überbaubaren Grundstücksflächen an das Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen zulässig.
- (2) Geländemodellierungen in geringfügigem Umfang, insbesondere zur zweckdienlichen Gestaltung von Außenspielflächen und im Bereich der Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen sind zulässig.
- (3) Geländemodellierungen zur Verbesserung der Wuchsbedingungen für Bäume auf Tiefgaragen sind zulässig.
- (4) Geländemodellierungen zur barrierefreien Erschließung sind innerhalb der Baufelder zulässig.
- (5) Abgrabungen sind unzulässig.

III. Nachrichtliche Übernahme

1. Ver- und Entsorgungsleitungen

—◇—◇— Leitungstrasse, unterirdisch mit Zweckbestimmung

- 1) Abwasser
- 2) Elektrizität
- 3) Fernwärme
- 4) Gas
- 5) Wasser

- (1) Die vorhandenen Leitungen mit dem jeweils erforderlichen Schutzstreifen, welcher gemäß den Schutzvorschriften beidseits der Leitungsachse gilt, werden nachrichtlich übernommen. Innerhalb des Schutzstreifens ist mit Beschränkungen bei baulichen Anlagen und Bepflanzungen zu rechnen und zur Abstimmung beim Leitungsbetreiber vorzulegen.

(2) Vor Baubeginn sind durch den Bauherrn in Absprache mit den Leitungsträgern Beweissicherungen vorzunehmen. Während unterirdischer Baumaßnahmen in Leitungs- bzw. Schutzstreifennähe sind in Absprache mit den Leitungsträgern besondere Bauweisen anzuwenden.

IV. 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. BnatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar abgeschnitten werden.

2. Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend zu lagern und so weit möglich auf den Grünflächen wieder einzubauen.

3. Keller / Bauwasserhaltung / Grundwasserabsenkung

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten von Sicker-, Grund- oder Stauwasser zu rechnen. Unterirdische Gebäudeteile sind unter Berücksichtigung des Bemessungswasserstandes mit druckwasserdichten Wannen zu versehen und ggf. gegen Auftrieb zu sichern. Abdichtungen sind im Regelfall nach DIN 18195 oder Bauweisen mit wasserundurchlässigem Beton erforderlich. Im Bereich des Bebauungsplanes liegt der mittlere Grundwasserflurabstand bei ca. 3,0 m unter Geländeoberkante. Hinsichtlich der Bauvorhaben mit Unterkellerung ist mit einem Austreten von Grundwasser zu rechnen. Zur Ermittlung des aktuellen Grundwasserstandes wird vor Beginn der Bautätigkeit ein Baggerschurf empfohlen. Sollte eine Grundwasserabsenkung notwendig werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn beim Umweltamt der Stadt Ingolstadt, fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft, zu stellen. Sollte eine Einleitung des Bauwassers in den Kanal unvermeidbar sein, so sind die hydraulischen Randbedingungen und die Einleitstelle mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben abzustimmen.

4. 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.

5. Baumschutz in Verbindung mit unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen

Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" sowie das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau ist zu berücksichtigen.

Können im Einzelfall notwendige Schutzabstände zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht eingehalten werden, so sind entsprechende Wurzelschutzmaßnahmen gemäß Merkblatt zu Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen einzubauen. Die Maßnahmen sind durch das beauftragte Planungsbüro mit den Leitungsträgern zu koordinieren.

6. Pflanzgebot

Auf die Möglichkeit zum Erlass eines Pflanzgebotes (Pflanz- und Maßnahmengebot) in Verbindung mit den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird hingewiesen.

7. Lärmschutz

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

Die durch die landwirtschaftliche Nutzung auf angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen sind von der schutzbedürftigen Nutzung hinzunehmen.

8. Brandschutz

Für das Baugebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserbereitstellung (Grundschutz) soll ausschließlich über Überflurhydranten nach DIN 14384 erfolgen.

Für den Objektschutz können sich baurechtlich zusätzliche Anforderungen an die Löschwasserversorgung ergeben. Gegebenenfalls ist der Abschluss eines Löschwasservertrages erforderlich.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind ggf. Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Stand Feb. 2007) sowie DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) vorzusehen und planerisch in Verbindung mit den Freiflächen darzustellen. Die Deckenbeschaffenheit von Tiefgaragen ist dabei besonders zu beachten.

Grundsätzlich wird empfohlen, die Planung der brandschutztechnischen wie auch der feuerwehrtechnischen Belange frühzeitig mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen.

9. Vorhandene Bebauungspläne

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 114 M Ä II – „Südlich der Stinnesstraße“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches in Teilbereichen den rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 114 M Ä I – „An der Stinnesstraße“.

V. Zeichnerische Darstellung



Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden



Grundstücksgrenze, vorhanden

z.B. 15/16

Flurnummer, vorhanden



Böschung, vorhanden



