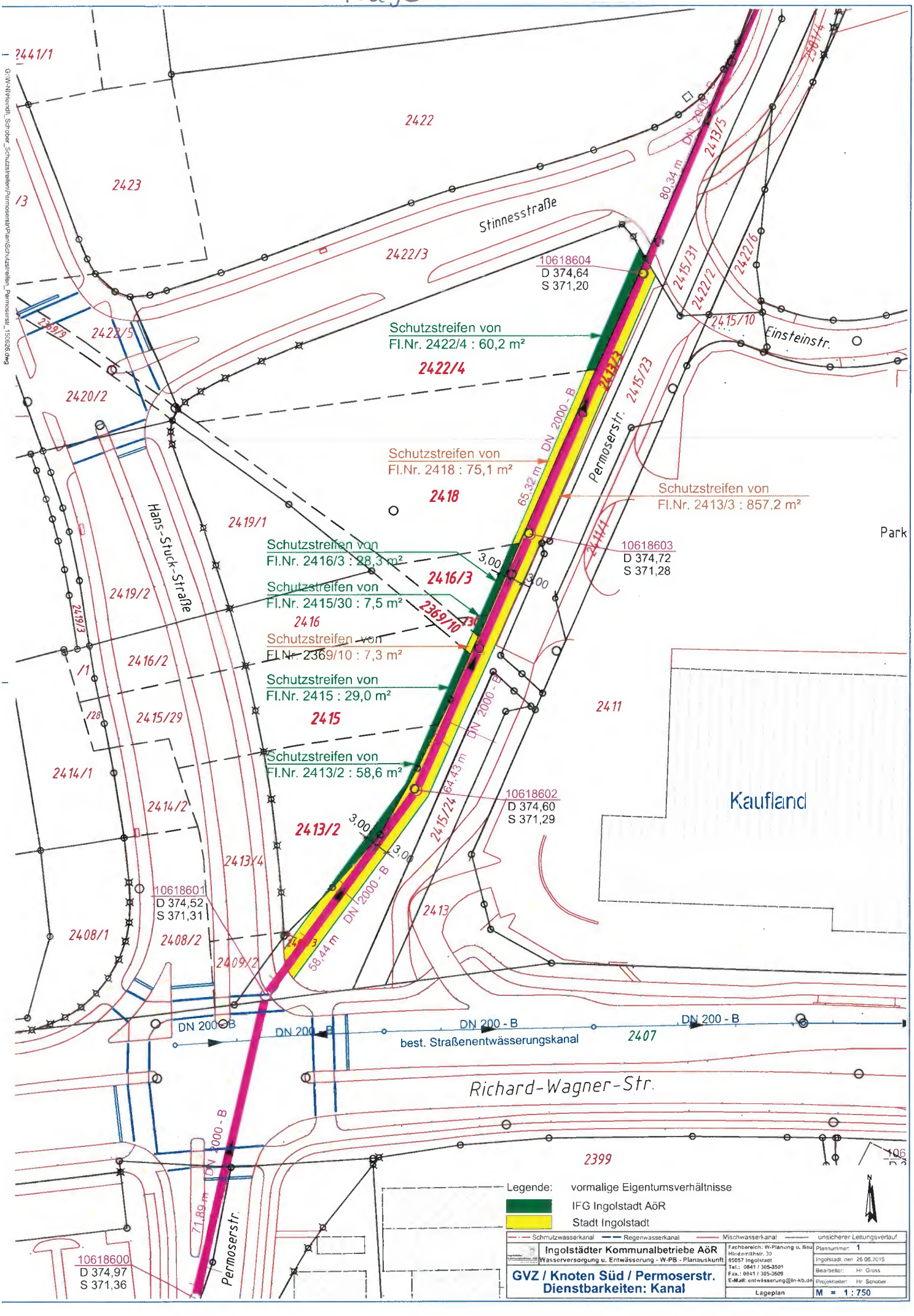
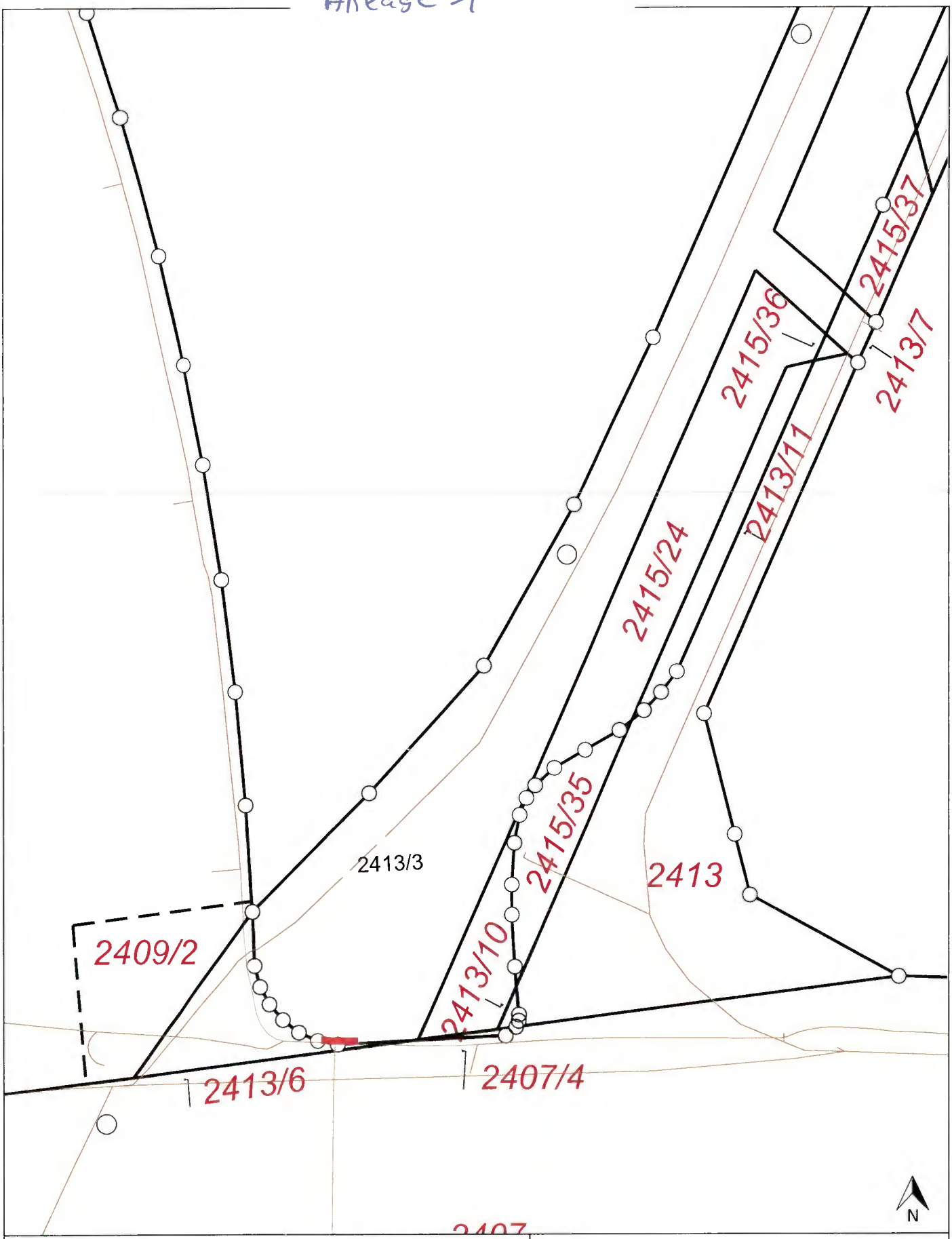
Anlage 1


Schutzstreifen von
Fl.Nr. 2422/4 : 60,2 m²
Schutzstreifen von
Fl.Nr. 2418 : 75,1 m²
Schutzstreifen von
Fl.Nr. 2413/3 : 857,2 m²
Schutzstreifen von
Fl.Nr. 2416/3 : 28,3 m²
Schutzstreifen von
Fl.Nr. 2415/30 : 7,5 m²
Schutzstreifen von
Fl.Nr. 2369/10 : 7,3 m²
Schutzstreifen von
Fl.Nr. 2415 : 29,0 m²
Schutzstreifen von
Fl.Nr. 2413/2 : 58,6 m²
10618604
D 374,64
S 371,20
10618603
D 374,72
S 371,28
10618602
D 374,60
S 371,29
10618601
D 374,52
S 371,31
10618600
D 374,97
S 371,36
Stinnesstraße
Hans-Stuck-Straße
Permoserstr.
Einsteinstr.
Richard-Wagner-Str.
Park
Kaufland
DN 2000 - B
DN 200 - B
best. Straßenentwässerungskanal
Legende:
vormalige Eigentumsverhältnisse
IFG Ingolstadt AöR
Stadt Ingolstadt
Schmutzwasserkanal
Regenwasserkanal
Mischwasserkanal
unsicherer Leitungsverlauf
Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR
Wasserversorgung u. Entwässerung - W-PB - Planauskunft
GVZ / Knoten Süd / Permoserstr.
Dienstbarkeiten: Kanal
Lageplan
M = 1 : 750
Plannummer: 1
Ingolstadt, den 26.06.2015
Bearbeiter: Hr. Gross
Projektleiter: Hr. Schober

Anlage 1




| | |
|---|---|
| Stadtwerke<br>Netze GmbH<br>Ringlerstr. 28<br>85057 Ingolstadt | |
| Hagl | 08.05.2018 |
| Auszug aus dem GIS der Stadt Ingolstadt | Blatt 1 / M = 1:500 |

Anlage 2

# Stadt Ingolstadt


Stadt Ingolstadt, 85047 Ingolstadt

IFG Ingolstadt AöR
Wagnerwirtsgasse 2
85049 Ingolstadt

I mit der Bitte um
☐ Rücksprache
II
III IFG Eingang 2. APR. 2016
IV ☐ Unterschrift VO
☐ Stellungnahme
V ☐ Wiedervorlage bis

VO
Ho
Ze
Be

**Umweltamt**

Ansprechpartner/-in
Herr Holzmayer
Telefon
(0841) 3 05-2548
Telefax
(0841) 3 05-2543
E-Mail
wolfgang.holzmayer
@ingolstadt.de
Zimmer
103


| Ihr Schreiben vom/Ihre Zeichen | Bitte bei Antwort angeben<br>Unsere Zeichen | Datum |
|---|---|---|
| | VIII/68.2 Ho | 19.04.2016 |

**Vollzug der Bodenschutzgesetze**

hier: Altlastenfreiheit der Grundstücke „Ehemalige Permoserstraße" mit den Fl. Nrn. 2411/1, 2413, 2413/3, 2415/23 und 2415/24 der Gemarkung Ingolstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

die ehem. Permoserstraße entstand aus einem mindestens einhundert Jahre alten Flurweg. Die Asphaltdecke wurde erst in den 70iger Jahren aufgebracht und war bei der Entsorgung lt. Analytik nicht teerhaltig.

Der ebenfalls bereits entfernte Straßenunterbau wurde als Z 0 mit Fremdanteilen entsorgt. Für den Bereich der ehem. Straße besteht somit kein Verdacht mehr auf schädliche Bodenverunreinigungen bzw. eine Altlast.

Für das weitere Umfeld bestand ohnehin kein Altlastenverdacht i. S. des BBodSchG.

Für das gesamte Umfeld besteht kein Kampfmittelverdacht.

Mit freundlichen Grüßen

Holzmayer

Anlage 3

**H.B.S Sprengtechnik, Heinrich Bernhard Scho**
Grosshausener Str. 17, 86570 Inchenhofen
Tel.: 08257 - 92 79 14, Fax: 92 79 34, Mobil: 0151 – 20 72 46 46

# Kampfmittelortung – Räumung

**Bericht – Abnahmeprotokoll**
über Kampfmittelortung – und Bergungsmaßnahmen

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Auftraggeber:** | IFG Ingolstadt | | |
| **über:** | Herr Andresen | | |
| **Auftrag vom:** | 29.07.15 | **Ihr Zeichen:** | |
| **Einsatzort:** | Ingolstadt | | |
| **Ausführungszeit von:** | 04.08.15 | **Bis:** 05.08.2015 | |
| **Sondierungsbereich:** | Bereich am GVZ, Hans-Stuck-Straße Ecke Stinnestraße Grundstück Bacher | | |
| **Räumbereich:** | Bereich am GVZ, Hans-Stuck-Straße Ecke Stinnestraße Grundstück Bacher | | |
| **Bergungsanlass:** | Verdacht auf Kampfmittel | | |

| **Art der durchgeführten Tätigkeit:** | | | |
|---|---|---|---|
| (x) Oberflächensondierung | (x) manuell | (x) GPS | (x) Computer unterstützt |
| ( ) Unterwassersondierung | ( ) manuell | ( ) GPS | ( ) Computer unterstützt |
| (x) Flächenbergung | (x) manuell | (x) maschinell | |
| ( ) Wasserbergung | ( ) manuell | ( ) maschinell | ( ) Magnet |
| ( ) Bergung an ehemaligen Befestigungen | ( ) manuell | ( ) maschinell | |
| ( ) Erdbohrungen für Sondierung | ( ) vertikal | ( ) diagonal (Anker) | |
| ( ) Spülbohrungen für Sondierung | ( ) vertikal | ( ) diagonal (Anker) | |
| ( ) Bohrlochsondierung | ( ) manuell | ( ) Computer unterstützt | |
| ( ) punkt bezogene Sondierung | ( ) manuell | ( ) maschinell | ( ) nach Auswertung |
| ( ) Aushubbegleitende / Baubegleitende Bergung | ( ) manuell | ( ) mit eigenen Geräten | |
| ( ) Bergung von Kampfstoffe | ( ) manuell | ( ) maschinell | ( ) mit Schutzausrüstung |
| ( ) Bergung von Kampfstoffmunition | ( ) manuell | ( ) maschinell | ( ) mit Schutzausrüstung |

**Sondier – Bergungsergebnis:**
(x) Die Sondiererkundung und Bergung konnte in dem im Auftrag gegebenen Bereich ohne Einschränkung ausgeführt werden.
( ) Die vermutete Anzahl der ( ) Abwurfmunition ( ) Kampfmittel ( ) Kampfstoffe / Kampfstoffmunition wurde geborgen.
(x) Es wurden keine Kampfmittel geborgen.
( ) Eine Kampfmittelräumung wurde nicht durchgeführt.
( ) Die mussten aus abgebrochen werden.

**Freigabe:**
Die Fläche Bacher wird hiermit kampfmittelfrei gemeldet.

**Bemerkungen:**

**Erklärung:**

**Feuerwerker des Auftragnehmers:** **Datum:** 07.08.2015

**Auftragnehmer:**
(Stempel / Unterschrift)

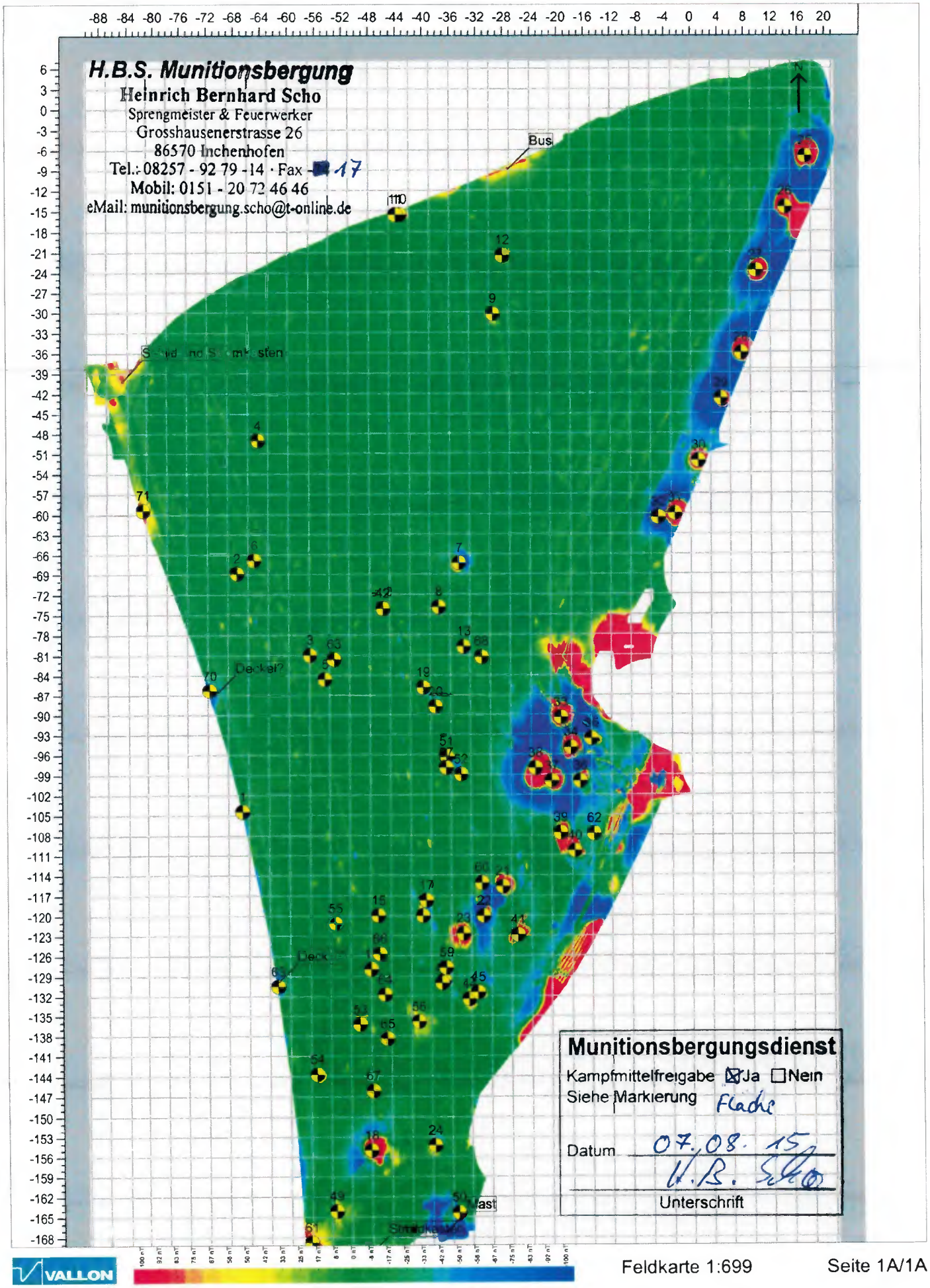
H.B.S. Munitionsbergung Bombenräumkommando

**Anlagen:**
(x) Lageplan Maßstab 1 : 699
( ) Munitionsaufstellung laut Abgabeprotokoll ca. _____ Kg gesamt
(x) Tagesberichte
( ) Tagelohnzettel
( )

# Kaufland - Kauf 1+2 Aus+Nord

29.07.2015

Dienstleister: MuN Ortung GmbH
Bearbeiter: Muenzner Neumann
Datenschicht: VS-M




Feldkarte 1:699

Anlage 4

Referat VI/66-5 Ingolstadt, 15.02.2017

# Eintragungsverfügung

Betreff: Bestandsverzeichnis für Ortsstraßen der Stadt Ingolstadt
**Straße: „Teilstück Permoserstraße“ 31-6/76**

## I. Anlass:

Das in der Stadt Ingolstadt Regierungsbezirk- Oberbayern, gelegene Teilstück der Straße „Permoserstraße“ wird mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung vom 13.10.2015, mit Wirkung vom 01.02.2016 eingezogen.

## II. Inhalt der Eintragung

| | |
|---|---|
| Karteiblattnummer: | 1336 |
| Fl. Nr. : | 1413/3, 2415/24, 2413/0, 2415/23 und 2411/1 |
| | Gmkg. Ingolstadt |
| Anfangspunkt: | |
| Endpunkt: | Einmündung in die Richard-Wagner-Straße |
| Länge in km in Baulast: | ca. 0,190 |

In die Spalte Bemerkungen ist einzutragen:

Vergleiche Eintragungsverfügung vom 15.02.2017.

i. A.

Walter Hoferer
Amtsleiter Tiefbau

II. z. A. 66-5

Anlage 5

Beglaubigte Abschrift

# EINTRAGUNGSBEWILLIGUNG
# FÜR EINE
# BESCHRÄNKTE PERSÖNLICHE DIENSTBARKEIT

**Sicherung von Mittelspannungskabel mit Steuerkabel**

Zu belastendes Grundstück Fl. – Nr.: **2413/3,** Gemarkung **Ingolstadt**

**Grundstückseigentümer:** **Stadt Ingolstadt**
85049 Ingolstadt, Rathausplatz 2
vertreten durch das Liegenschaftsamt

eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Ingolstadt für **Ingolstadt Blatt 43904**

**künftiger Eigentümer:**

I.

Zu Gunsten der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH mit Sitz in Ingolstadt wird auf vorstehendem Grundstück eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt an nächstoffener Rangstelle im Grundbuch bestellt:

1. Die Inhaberin ist berechtigt:

a) in dem zu belastenden Grundstück zwei Mittelspannungskabelsysteme mit Steuerkabel nebst allem ober- und unterirdischen Zubehör auf einer Länge von etwa 165 m + 22 m = 187 m und in einer Tiefe bis zu 2m zu verlegen und diese dauernd und kostenlos zu belassen. Der Eigentümer duldet diese Anlagen;

b) einen Schutzstreifen für die Kabel auszuweisen. Dieser Geländestreifen hat insgesamt eine Breite von 2 m (je 1 m beiderseits der Trassensachse). Die Kabel werden auf einer Länge von 144 m + 21 = 165 m in Schutzstreifengemeinschaft mit dem vorhandenen Kanalbauwerk betrieben. Dieser Bereich wird jeweils zur Hälfte den beiden Spartenträgern (INKB und SWI) zugeordnet.

Der Halbanteil berechnet sich wie folgt:

$$\frac{165\ m \times 2\ m \times 70{,}00\ €/m^2}{2} = 11.550{,}00\ €$$

Bedingt durch den früheren Straßenverlauf, ist für die Kabel auf eine Länge von 22 m die Ausweisung eines weiteren Schutzstreifens notwendig.

Berechnung:

$22\ m \times 2\ m \times 70{,}00\ €/m^2 = 3.080{,}00\ €$

Innerhalb der Schutzstreifenbereiche dürfen keine Bauwerke errichtet, Vertiefungen hergestellt sowie Handlungen vorgenommen werden, die den Bestand, die Sicherheit, den Betrieb oder den Unterhalt der Kabel beeinträchtigen können. Schutzstreifen sind von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Ausnahmen sind nur nach ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH zulässig;

c) zur Kenntlichmachung der Kabeltrasse Hinweisschilder anzubringen;

d) die zum dauernden Betrieb der Kabel nötigen Begehungen zu Kontrollzwecken und die erforderlichen Erhaltungs- und Auswechslungsarbeiten -in unaufschiebbaren Fällen sofort, ansonsten nach Vorankündigung mit einer Frist von einem Monat- auf dem Grundstück vorzunehmen. Die Berechtigte verpflichtet sich, von Fall zu Fall sämtliche daraus entstehenden Schäden -gegebenenfalls nach Sachverständigengutachten- zu ersetzen;

e) die Ausübung der Dienstbarkeit Dritten zu überlassen;

f) eine etwa erforderliche Umlegung der Kabeltrasse sowie die Einlegung weiterer Kabel auf den vorhandenen Trassen vorzunehmen.

2. Der jeweilige Grundstückseigentümer hat alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder den Betrieb der vorgesehenen Anlagen gefährden. Insbesondere hat er dafür zu sorgen, dass eine Auswechslung der Leitung jederzeit und ungehindert vorgenommen werden kann. Bei Verzug des Grundstückseigentümers, dieser Verpflichtung nachzukommen, geht das Beseitigungsrecht auf die Dienstbarkeitsberechtigte über.

II.

Der Grundstückseigentümer hat einen Lageplan erhalten, aus dem die Kabeltrasse mit Zubehör ersichtlich ist. Über Bauvorhaben in der Nähe der Leitungen ist die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH durch den Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn zu verständigen.

III.

Für die Einräumung der vorstehenden Rechte erhält der Grundstückseigentümer eine einmalige Entschädigung in Höhe von

14630,00 €

(in Worten: -vierzehntausendsechshundertdreißig- ,00/100 €)

Auf Verzinsung wird verzichtet. Der fällige Betrag wird unmittelbar nach Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch auf das Konto der:

Kontoinhaber: Stadt Ingolstadt

Kreditinstitut: Sparkasse Ingolstadt

IBAN: DE48 7215 0000 0000 0009 27

SWIFT-BIC: BYLADEM1ING

einbezahlt.

Notar- und Grundbuchkosten trägt die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH. Der Grundstückseigentümer und die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH erhalten je eine beglaubigte Abschrift dieser Eintragungsbewilligung.

Die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH verpflichtet sich, dem jeweiligen Eigentümer des zu belastenden Grundstückes alle Kosten, wie Beurkundungsgebühren, Gerichtskosten und dergleichen zu erstatten, die diesem später durch die hier bestellte Dienstbarkeit entstehen.

Nach Fertigstellung der Erdarbeiten wird die Oberfläche des Grundstückes wieder in den früheren Zustand versetzt. Evtl. entstandene Schäden werden dem Nutzungsberechtigten (Eigentümer oder Bewirtschafter) gesondert ersetzt.

IV.

Falls und solange die nach Ziffer I. bestellte beschränkte persönliche Dienstbarkeit nicht im Grundbuch eingetragen ist, gilt diese Vereinbarung als Grundstücksbenutzungsvertrag mit oben angegebenen Inhalt für die Dauer des Bestehens der Leitung.

Der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH steht das Recht zu, auf dem Grundstück sofort mit den anstehenden Bauarbeiten zu beginnen.

Die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH behält sich vor, von diesem Vertrag zurückzutreten, sofern das Projekt nicht verwirklicht oder die Trassenführung der Leitung geändert werden sollte.

Wenn der Grundstückseigentümer das Grundstück vor Eintragung der Dienstbarkeit veräußert oder vererbt, verpflichtet er sich, den Eintritt des Erwerbers in diese Vereinbarung sicherzustellen.

V.

Die Eintragung dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch wird hiermit bewilligt und durch die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH beantragt.

Der Grundstückseigentümer, die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH und das Grundbuchamt erhalten je eine beglaubigte Abschrift der Urkunde. Das Grundbuchamt wird um Vollzugsmitteilung an den Notar gebeten.

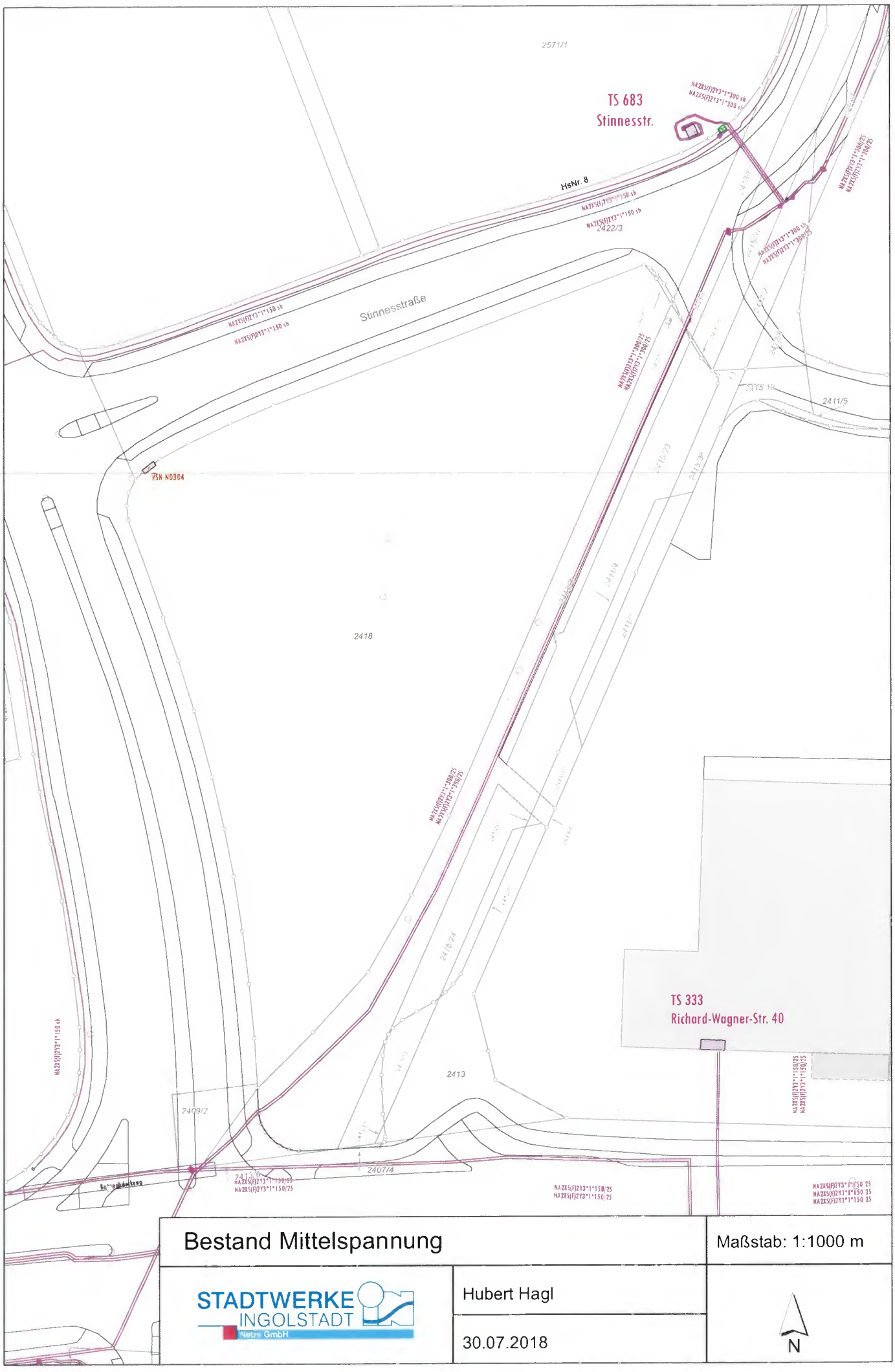
Ingolstadt, den 24.09.15

Ort Datum

.....

.....

-Grundstückseigentümer




# Bestand Mittelspannung

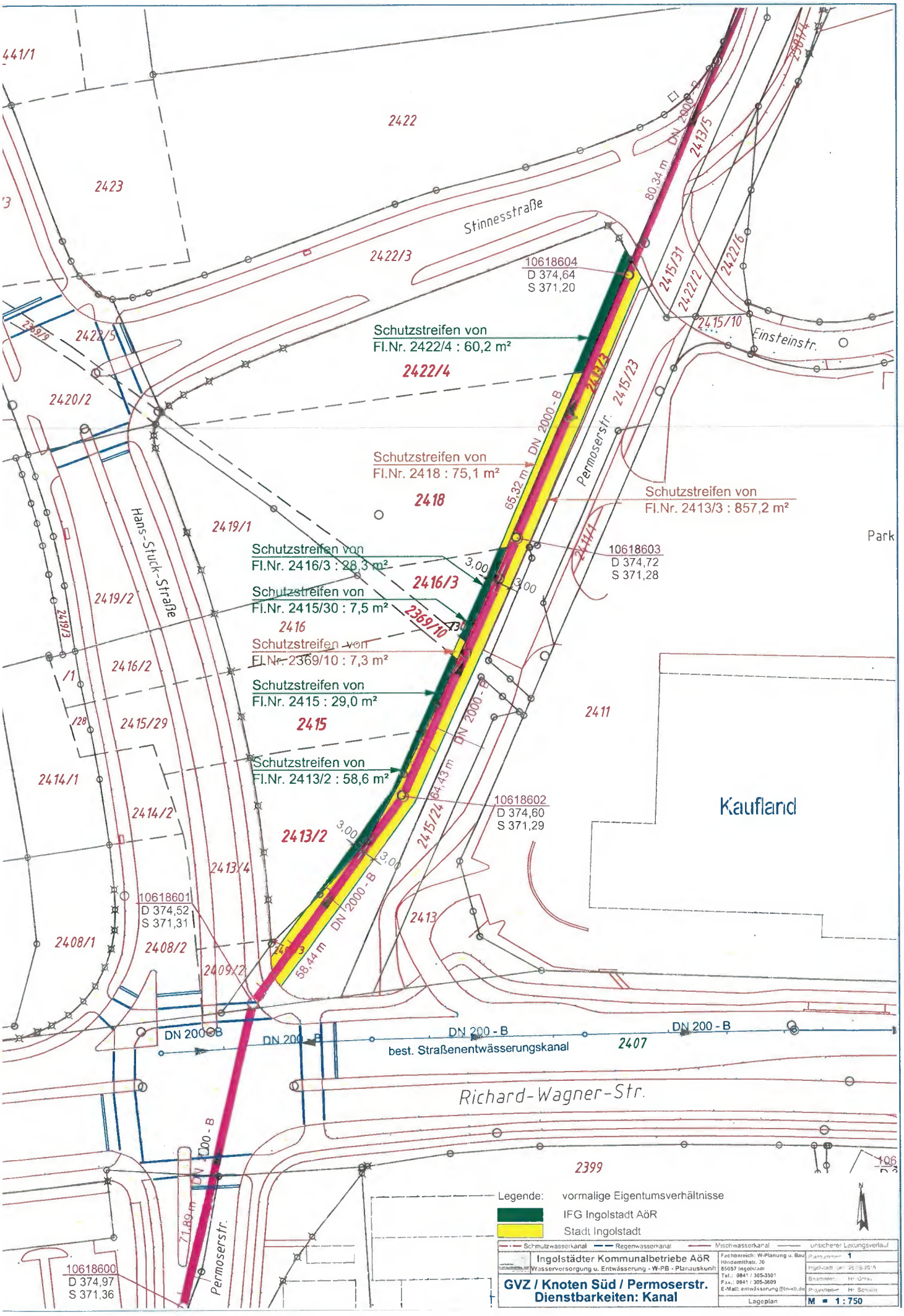
Maßstab: 1:1000 m

STADTWERKE INGOLSTADT Netze GmbH

Hubert Hagl

30.07.2018

N


2422
2423
2422/3
2422/4
2422/5
2420/2
2419/1
2419/2
2416/3
2416
2416/2
2415/29
2415
2414/1
2414/2
2413/2
2413/4
2408/1
2408/2
2409/2
2411
2413
2407
2399
2415/24
2415/23
2415/31
2422/12
2422/16
2415/10
2413/5
2413/3
2413/1
2369/10
2369/9
Stinnesstraße
Hans-Stuck-Straße
Permoserstr.
Einsteinstr.
Richard-Wagner-Str.
Park
Kaufland
Schutzstreifen von
Fl.Nr. 2422/4 : 60,2 m²
Schutzstreifen von
Fl.Nr. 2418 : 75,1 m²
Schutzstreifen von
Fl.Nr. 2413/3 : 857,2 m²
Schutzstreifen von
Fl.Nr. 2416/3 : 28,3 m²
Schutzstreifen von
Fl.Nr. 2415/30 : 7,5 m²
Schutzstreifen von
Fl.Nr. 2369/10 : 7,3 m²
Schutzstreifen von
Fl.Nr. 2415 : 29,0 m²
Schutzstreifen von
Fl.Nr. 2413/2 : 58,6 m²
10618604
D 374,64
S 371,20
10618603
D 374,72
S 371,28
10618602
D 374,60
S 371,29
10618601
D 374,52
S 371,31
10618600
D 374,97
S 371,36
DN 2000 - B
DN 200 - B
80,34 m
65,32 m
64,43 m
58,44 m
21,89 m
3,00
best. Straßenentwässerungskanal
Legende:
vormalige Eigentumsverhältnisse
IFG Ingolstadt AöR
Stadt Ingolstadt
Schmutzwasserkanal
Regenwasserkanal
Mischwasserkanal
unsicherer Leitungsverlauf
Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR
Wasserversorgung u. Entwässerung - W-PB - Planauskunft
Fachbereich: W-Planung u. Bau
Hindemithstr. 30
85057 Ingolstadt
Tel.: 0841 / 305-3501
Fax.: 0841 / 305-3609
E-Mail: entwässerung@in-kb.de
GVZ / Knoten Süd / Permoserstr.
Dienstbarkeiten: Kanal
Lageplan
M = 1 : 750

Vorstehende Abschrift stimmt
mit der Urschrift überein.
Ingolstadt

- 5. Okt. 2015

Notar

Beglaubigte Abschrift

Anlage 6

Stadt Ingolstadt
24. Sep. 2015
Liegenschaftsamt

Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR
Ver- und Entsorgung

# EINTRAGUNGSBEWILLIGUNG / BESTELLUNG für BESCHRÄNKTE PERSÖNLICHE DIENSTBARKEITEN

## Sicherung eines Entwässerungskanals (Leitungs- und Wegerecht)

| | |
|---|---|
| **Zu belastende Grundstücke:** | **FlNr. 2369/10, 2413/2, 2413/3, 2415, 2415/30, 2416/3, 2418 und 2422/4, Gemarkung Ingolstadt**<br>**ehemalige Permoserstraße**<br>von Richard-Wagner-Straße bis Einsteinstraße |
| **Eigentümer:** | **Stadt Ingolstadt**<br>85049 Ingolstadt, Rathausplatz 2<br>eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Ingolstadt für die **Gemarkung Ingolstadt, Blatt 43904**<br>(FlNr. 2369/10, 2413/3, 2418)<br>und<br>**IFG Ingolstadt Kommunalunternehmen Anstalt des öffentlichen Rechts**<br>85049 Ingolstadt, Wagnerwirtsgasse 2<br>eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Ingolstadt für die **Gemarkung Ingolstadt, Blatt 53304**<br>(FlNr. 2413/2, 2415, 2415/30, 2416/3, 2422/4) |
| **Berechtigte:** | **Ingolstädter Kommunalbetriebe, Kommunalunternehmen (KU) der Stadt Ingolstadt**<br>85057 Ingolstadt, Hindemithstr. 30 |
| **Verpflichtete:** | jeweiliger Eigentümer des Grundstücks |

## I. Gegenstand

Den Verpflichteten ist bekannt, dass sich auf dem Grundstück FlNr. 2413/3 der Gemarkung Ingolstadt, an der ehemaligen Permoserstraße, im Bereich von der Richard-Wagner-Straße bis zur Einsteinstraße, ein Entwässerungskanal gedr. EI 2000 / 2000 - B befindet.
Der erforderliche Schutzstreifen für den in FlNr. 2413/3 gelegenen Entwässerungskanal greift in die westlich angrenzenden Flurstücke FlNr. 2369/10, 2413/2, 2415, 2415/30, 2416/3, 2418 und 2422/4 der Gemarkung Ingolstadt ein.

## II. Rechte

Die Verpflichteten belasten die Vertragsfläche zu Gunsten der **Ingolstädter Kommunalbetriebe, Kommunalunternehmen (KU) der Stadt Ingolstadt** mit beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Leitungs- und Wegerecht) an nächstoffener Rangstelle im Grundbuch für den in I. genannten Entwässerungskanal des Inhalts, dass die Inhaberin der Dienstbarkeiten unentgeltlich berechtigt ist,

a) den in den Flurstücken verlegten Entwässerungskanal gedr. EI 2000 /2000 - B nebst allem ober- und unterirdischen Zubehör (Revisionsschächte Nr. 10618602, 10618603 und 10618604) auf einer Länge von etwa 187,4 m und in einer Tiefe (Sohlentiefe) bis zu ca. 3,4 m zu belassen und hierfür einen Schutzstreifen von 6,0 m Breite auf Dauer auszuweisen;
Der symmetrische Schutzstreifen (je 3,0 m beidseitig vom Scheitel des Entwässerungskanals) umfasst eine Fläche von ca. 1.123,2 $m^2$.

b) den unter II. a. bezeichneten Schutzstreifen für die zum dauernden Betrieb des Entwässerungskanals nötigen Begehungen und Befahrungen zu Kontrollzwecken zu nutzen und die erforderlichen Erhaltungs- und Auswechslungsarbeiten - in unaufschiebbaren Fällen sofort, ansonsten nach Vorankündigung mit einer Frist von zwei Wochen - auf dem Grundstück vorzunehmen;

Der Ausübungsbereich ist bestimmt durch die in der Natur bereits vorhandene Lage des Entwässerungskanals mit den jeweiligen zugehörigen Anlagen. Der Schutzstreifen ist in dem beigefügten Bestandsplan als gelb (Eigentümer: Stadt Ingolstadt) und grün (Eigentümer: IFG Ingolstadt AöR) gekennzeichnete Fläche dargestellt.

c) die Ausübung der Dienstbarkeiten Dritten zu überlassen;

d) Zusammensetzung des Schutzsteifens:

| FlNr. | Schutzstreifen | | Eigentümer |
|---|---|---|---|
| | Länge in m | Fläche in $m^2$ | |
| 2369/10 | 4,6 | 7,3 | Stadt Ingolstadt |
| 2413/2 | 49,8 | 58,6 | IFG Ingolstadt AöR |
| 2413/3 | 187,4 | 857,2 | Stadt Ingolstadt |
| 2415 | 18,2 | 29,0 | IFG Ingolstadt AöR |
| 2415/30 | 5,5 | 7,5 | IFG Ingolstadt AöR |
| 2416/3 | 18,4 | 28,3 | IFG Ingolstadt AöR |
| 2418 | 44,7 | 75,1 | Stadt Ingolstadt |
| 2422/4 | 28,5 | 60,2 | IFG Ingolstadt AöR |

**Schutzstreifen = 1.123,2 $m^2$**

Auf einer Trassenlänge von 165 m (und einer Breite von ca. 2,0 m) besteht ein gemeinsamer Schutzstreifen des Entwässerungskanals mit dem Mittelspannungskabel der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH. Diese Fläche beträgt ca. 330 $m^2$.

## III. Pflichten

1. Der jeweilige Grundstückseigentümer hat alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, die Sicherheit, den Betrieb und die Unterhaltung des Entwässerungskanals beeinträchtigen bzw. gefährden.

2. Mit den Ausnahmen unter III. Nr. 3 und 4 ist der Schutzstreifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Es dürfen keine Vertiefungen hergestellt werden. Die bestehenden Schächte Nr. 10618602, 10618603 und 10618604 dürfen nicht überdeckt werden und der Zugang und die Zufahrt sind jederzeit freizuhalten.

3. Über Bauvorhaben, die an den Schutzstreifen des Entwässerungskanals angrenzen bzw. beeinträchtigen, sind die Ingolstädter Kommunalbetriebe, Kommunalunternehmen (KU) der Stadt Ingolstadt durch die Verpflichtete rechtzeitig vor Baubeginn zu verständigen.
Ausnahmen sind nur nach ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung der Ingolstädter Kommunalbetriebe, Kommunalunternehmen (KU) der Stadt Ingolstadt zulässig.

4. Ein bereits heute vorhandener Bestand ist von der Freihaltung des Schutzstreifens ausgenommen.

5. Die Verpflichteten haben die Zugänglichkeit des Entwässerungskanals sicher zu stellen. Insbesondere haben sie dafür zu sorgen, dass eine Auswechslung des Entwässerungskanals jederzeit und ungehindert vorgenommen werden kann. Bei Verzug der Verpflichteten, dieser Verpflichtung nachzukommen, geht das Beseitigungsrecht einer evtl. vorhandenen Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern innerhalb der Schutzstreifen auf die Berechtigte über.

6. Sofern sich aus den in II. b. Satz 1 beschriebenen Tätigkeiten Schäden für die Verpflichteten ergeben, hat der Berechtigte sämtliche daraus entstehenden Schäden, gegebenenfalls nach Sachverständigengutachten, zu ersetzen, wobei jeweils der alte Zustand des Grundstücks wieder herzustellen ist.

7. Für Schäden am Entwässerungskanal nebst Zubehör, die bei der Ausführung von Arbeiten nach III. Nr. 3 (Ausnahmen von der Freihaltung der Schutzsteifen) verursacht werden, haften die Verpflichteten.

## IV. Entschädigung

Die Ingolstädter Kommunalbetriebe, Kommunalunternehmen (KU) der Stadt Ingolstadt zahlen an die Grundstückseigentümer als Entschädigung für die mit der Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten für die dienenden Grundstücke entstehenden Nachteile einen Entschädigungsbetrag in Höhe von gesamt

**67.074,00 Euro**

(in Worten: - siebenundsechzigtausendnullhundertvierundsiebzig - 00/100 Euro)

wobei der gesamte Entschädigungsbetrag binnen eines Monats nach Eintragung der Grunddienstbarkeiten im Grundbuch zur Bezahlung an die Stadt Ingolstadt fällig ist und bis dahin zinslos gestundet wird.

Der Entschädigungsbetrag berechnet sich wie folgt:

| | |
|---|---|
| 1.123,2 $m^2$ | Schutzstreifenfläche (Gesamt) |
| - 165,0 $m^2$ | abzüglich des hälftigen Anteils des gemeinsamen Schutzstreifens (ca. 330 $m^2$) des Entwässerungskanals mit dem Mittelspannungskabel der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH * |
| **958,2 $m^2$** | |

* Der gemeinsame Schutzstreifen wird jeweils zur Hälfte den beiden Spartenträgern (INKB und SWI) zugeordnet. Damit sind von der Gesamtfläche des Schutzstreifens für den Entwässerungskanal 165 $m^2$ zum Abzug zu bringen.

Die Entschädigung für die mit Dienstbarkeit belastete Fläche beträgt 20 % des Verkehrswertes.
20 % von 350,00 Euro/$m^2$ – somit 70,00 Euro/$m^2$.

Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, dass mit der Bezahlung dieses Betrages alle wechselseitigen Ansprüche der Parteien im Zusammenhang mit der Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten endgültig abgegolten und erledigt sind.

Der fällige Betrag wird nach Eintragung der Dienstbarkeiten im Grundbuch auf das nachfolgende Konto erstattet:

| | |
|---|---|
| Kontoinhaber: | Stadt Ingolstadt |
| Kreditinstitut: | Sparkasse Ingolstadt |
| BIC: | BYLADEM1ING |
| IBAN: | DE48 7215 0000 0000 0009 27 |

Die Notar- und Grundbuchkosten tragen die Ingolstädter Kommunalbetriebe, Kommunalunternehmen (KU) der Stadt Ingolstadt.

Die Ingolstädter Kommunalbetriebe, Kommunalunternehmen (KU) der Stadt Ingolstadt verpflichtet sich, d... jeweiligen Eigentümer der zu belastenden Grundstücke alle Kosten, wie Beurkundungsgebühren, Grundbuc... gebühren und dergleichen zu erstatten, die diesem später durch die hier bestellten Dienstbarkeiten entstehen.

## V. Übergangsregelung

Falls und solange die nach Ziffer I. bzw. II. bestellten beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten nicht ... Grundbuch eingetragen sind, gilt diese Vereinbarung als Grundstücksbenutzungsvertrag für die Dauer des Be... stehens des Entwässerungskanals.

Bei Veräußerung oder Übergabe der Grundstücke vor Eintragung der Dienstbarkeiten überträgt der Grund... stückseigentümer die Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung auf den neuen Berechtigten (Eigentümer od... Besitzer).

## VI. Sonstiges

Die vorstehenden Vereinbarungen werden als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der Ingo... städter Kommunalbetriebe, Kommunalunternehmen (KU) der Stadt Ingolstadt mit dem Sitz in Ingolstadt an d... dienenden Grundstücken bestellt. Die Vertragsteile bewilligen und beantragen die Eintragung entsprechend... Dienstbarkeiten im Grundbuch.

Dieser Urkunde ist ein Lageplan (DIN A3) als Anlage beigefügt, aus dem die Schutzstreifen für den Entwä... serungskanal ersichtlich sind. Der Lageplan wurde allen Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt.

Die Stadt Ingolstadt,
die IFG Ingolstadt Kommunalunternehmen Anstalt des öffentlichen Rechts,
die Ingolstädter Kommunalbetriebe, Kommunalunternehmen (KU) der Stadt Ingolstadt
und das Grundbuchamt erhalten je eine beglaubigte Abschrift der Urkunde.

Das Grundbuchamt wird um Vollzugsmitteilung an den Notar gebeten.

Ingolstadt, 24.09 .2015

.....
stellvertr. Amtsleiter: Stefan Merbald
Stadt Ingolstadt
Liegenschaftsamt

Ingolstadt, 30.09 .2015

.....
Abteilungsleiterin: Claudia Gedrich
IFG Ingolstadt Kommunalunternehmen
Anstalt des öffentlichen Rechts

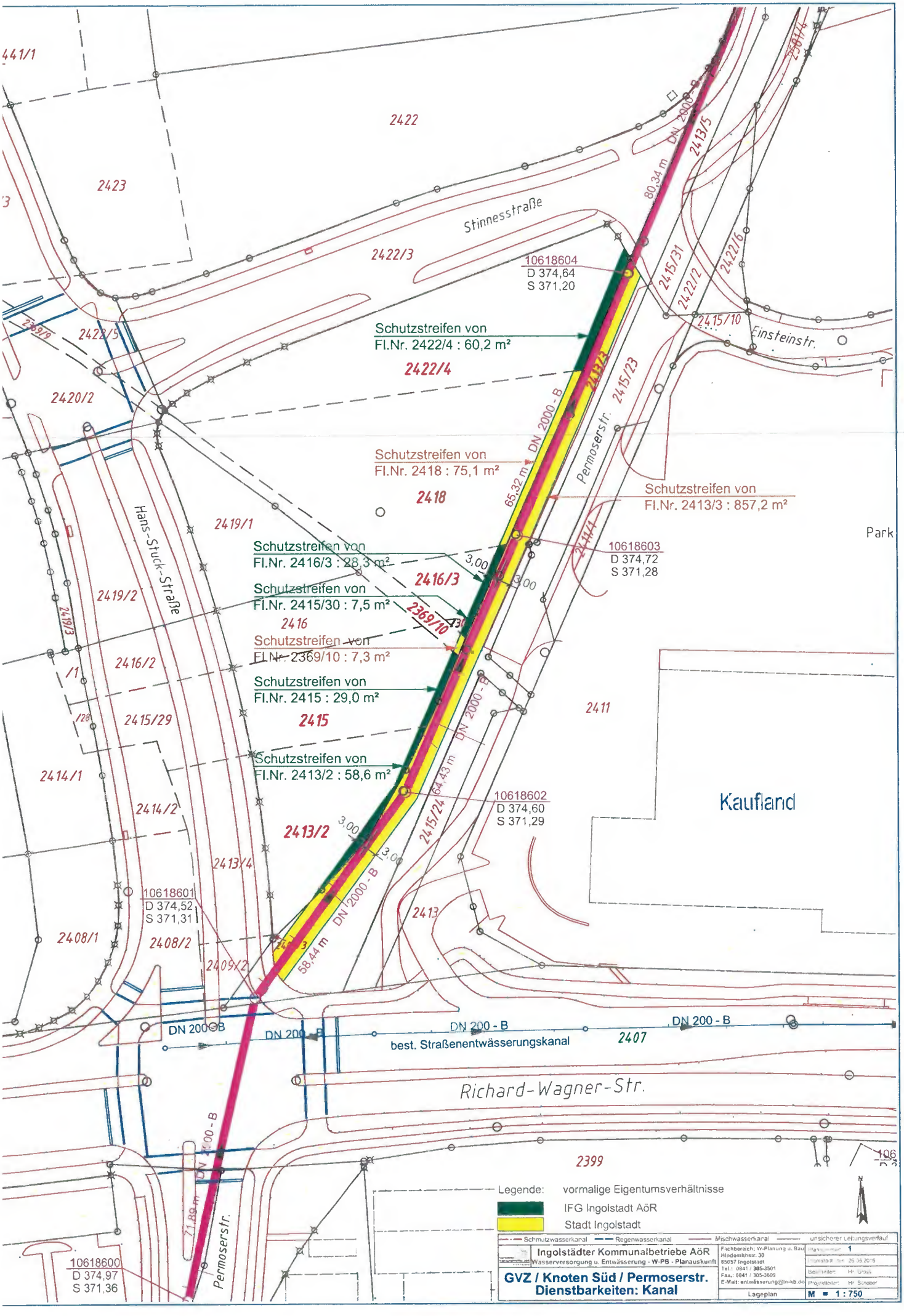
Ingolstadt, 30.09. .2015

0507 A

.....
Karl Heigl
IFG Ingolstadt Kommunalunternehmen
Anstalt des öffentlichen Rechts

Ingolstadt, 22.09.2015

Vorstand: Dr. Thomas Schwaiger
Ingolstädter Kommunalbetriebe,
Kommunalunternehmen (KU) der Stadt Ingolstadt


2422
2423
Stinnesstraße
2422/3
10618604
D 374,64
S 371,20
Schutzstreifen von
Fl.Nr. 2422/4 : 60,2 m²
2422/4
2420/2
2422/5
Einsteinstr.
Schutzstreifen von
Fl.Nr. 2418 : 75,1 m²
2418
65,32 m
DN 2000 - B
Permoserstr.
Schutzstreifen von
Fl.Nr. 2413/3 : 857,2 m²
Park
2419/1
Hans-Stuck-Straße
Schutzstreifen von
Fl.Nr. 2416/3 : 28,3 m²
2416/3
10618603
D 374,72
S 371,28
2419/2
Schutzstreifen von
Fl.Nr. 2415/30 : 7,5 m²
2369/10
2416
Schutzstreifen von
Fl.Nr. 2369/10 : 7,3 m²
2416/2
Schutzstreifen von
Fl.Nr. 2415 : 29,0 m²
2415
2415/29
2411
Schutzstreifen von
Fl.Nr. 2413/2 : 58,6 m²
2414/1
2414/2
64,43 m
2415/24
10618602
D 374,60
S 371,29
Kaufland
2413/2
2413/4
10618601
D 374,52
S 371,31
2413
2408/1
2408/2
58,44 m
2409/2
DN 200 - B
best. Straßenentwässerungskanal
2407
Richard-Wagner-Str.
2399
71,89 m
10618600
D 374,97
S 371,36
Legende:
vormalige Eigentumsverhältnisse
IFG Ingolstadt AöR
Stadt Ingolstadt
Schmutzwasserkanal
Regenwasserkanal
Mischwasserkanal
unsicherer Leitungsverlauf
Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR
Wasserversorgung u. Entwässerung - W-PB - Planauskunft
GVZ / Knoten Süd / Permoserstr.
Dienstbarkeiten: Kanal
Lageplan
M = 1 : 750

**URNr.** 0507 A **/2015**

Ich beglaubige hiermit die Echtheit der vorstehenden,
vor mir vollzogenen Unterschriften von

Herrn Karl **Heigl**, Verwaltungsangestellter, geb. am 05.11.1961,
geschäftsansässig: 85049 Ingolstadt, Wagnerwirtsgasse 2,
und
Frau Claudia **Gedrich**, Verwaltungsangestellte, geb. am 12.07.1969,
geschäftsansässig: 85049 Ingolstadt, Wagnerwirtsgasse 2,

beide mir, Notarin, persönlich bekannt,

hier handelnd aufgrund Vollmacht, die mir in Ausfertigung vorlag und hier in beglaubigter Abschrift beigefügt ist, für die

**IFG Ingolstadt Kommunalunternehmen**
**Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt Ingolstadt**
Wagnerwirtsgasse 2, 85049 Ingolstadt

ferner beglaubige ich die Übereinstimmung der beigefügten Abschrift der Vollmacht mit der vorgelegten Ausfertigung.

Aufgrund einer Einsicht in das elektronisch geführte Handelsregister des Amtsgerichts Ingolstadt vom 23.09.2011 bescheinige ich, Notar, dass die Firma der "Industrie-Förderungsgesellschaft Ingolstadt mbH" durch formwechselnde Umwandlung nun "IFG Ingolstadt Kommunalunternehmen Anstalt des öffentlichen Rechtes der Stadt Ingolstadt" lautet. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 29.08.2011 unter HRA 2526.

Ingolstadt, den 30. September 2015

MARION AMPENBERGER ★ NOTARIN IN INGOLSTADT ★

Ampenberger, Notarin

Anlage 7

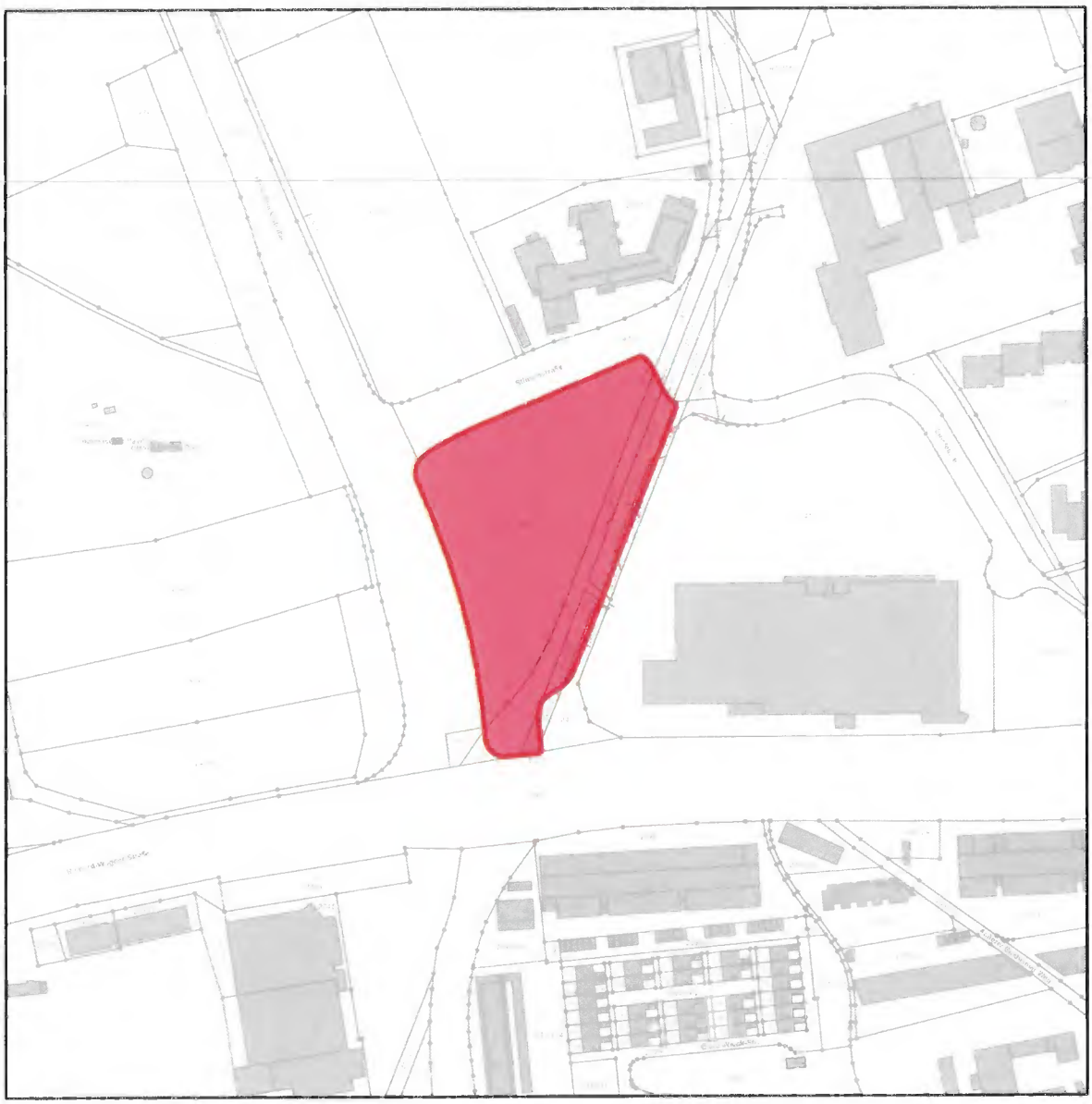
13 Würzburg
Ansbach
Eichstätt
Neuburg a.d.D.
Klinikum
Permoserstraße
9 Nürnberg
Gaimersheim
GVZ

Anlage 7

Anlage 8

# Stadt Ingolstadt

# 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 Artiket 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 Kinderwägen

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 überschriitten 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 | Zulässsige Anzahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| 19,00 | V |
| 28,00 | VIII |
| 47,00 | XIV |

(2) Die festgesetzen 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**

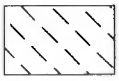
Die Tiefe der Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden zueinander beträgt innerhalb des Urbanen Gebietes 0,4 H und mindestens 3,00 m. Im Übrigen gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO.

### 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 oberidische Anlagen, welche in die Gebäude zu integrieren sind. Stellpätze sind innerhalb der Bauräume sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

## 5. Verkehrsflächen
**nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Straßenbegrenzungslinie

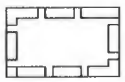
▼ Ein- und Ausfahrt

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)

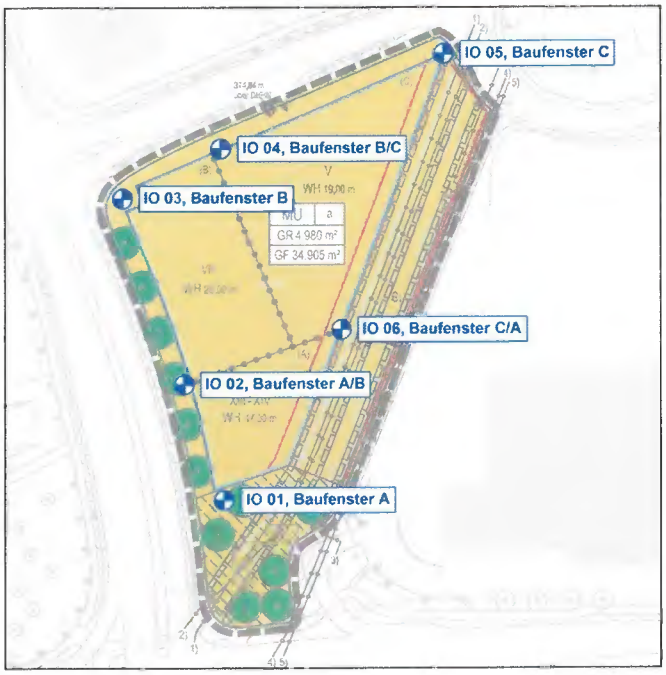
## 8. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz
**nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

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 N 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. Außnahmsweise kann 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 unterirdsicher 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 notwenig 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 Löschwasserbereitsstellung (Grundschutz) soll auschließlich über Überflurhydranten nach DIN 14384 erfolgen.

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

Bei der Errichtung von Gebäuden sind ggf. Feuerwehrzufahrten 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

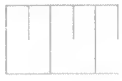


Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden



Grundstücksgrenze, vorhanden

z.B. *15/16* Flurnummer, vorhanden



Böschung, vorhanden

**Stadt Ingolstadt**
Stadtplanungsamt

Projekt: Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 114 M Ä II
" Südlich der Stinnesstraße "

Planinhalt: Entwurfsgenehmigung
Plangebiet

| GEZEICHNET | BEARBEITET | SACHGEBIET | DATUM | MAßSTAB | FORMAT |
|---|---|---|---|---|---|
| Li | Wa | 61/2 | 03.02.2026 | 1 : 1000 | A4 |

Anlage 9

**EINTRAGUNGSBEWILLIGUNG**
**FÜR EINE**
**BESCHRÄNKTE PERSÖNLICHE DIENSTBARKEIT**

**Sicherung von Niederspannungskabel**

Zu belastende Grundstücke Fl. – Nr.: **2413/3,** Gemarkung **Ingolstadt**

Grundstückseigentümer Stadt Ingolstadt
Spitalstraße 3
85049 Ingolstadt

einzutragen im Grundbuch des Amtsgerichts Ingolstadt für Blatt **43904**

I.

Zu Gunsten der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH mit Sitz in Ingolstadt wird auf vorstehenden Grundstücken eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt an nächstoffener Rangstelle im Grundbuch bestellt:

1. Die Inhaberin ist berechtigt:

a) auf dem zu belastenden Grundstück Niederspannungskabel auf einer Länge von etwa 5 m und nebst allem ober- und unterirdischen Zubehör zu betreiben und diese dauernd und kostenlos zu belassen. Der Eigentümer duldet diese Anlagen;

b) einen Schutzstreifen für die Leitungen auszuweisen. Dieser Geländestreifen hat insgesamt eine Breite von 2 m (je 1m beiderseits der Leitungsachse). In dem Schutzstreifen dürfen keine Bauwerke errichtet, Vertiefungen hergestellt sowie Handlungen vorgenommen werden, die den Bestand, die Sicherheit, den Betrieb oder den Unterhalt der Leitungen beeinträchtigen können. Der Schutzstreifen ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Ausnahmen sind nur nach ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH zulässig;

c) die zum dauernden Betrieb der Leitungen nötigen Begehungen auf dem Grundstück vorzunehmen. Die Berechtigte verpflichtet sich, von Fall zu Fall sämtliche daraus entstehenden Schäden -gegebenenfalls nach Sachverständigengutachten- zu ersetzen;

d) die Ausübung der Dienstbarkeit Dritten zu überlassen;

e) eine etwa erforderliche Umlegung der Kabeltrasse sowie die Einlegung weiterer Kabel nach rechtzeitiger Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer auf den vorhandenen Trassen vorzunehmen.

2. Der jeweilige Grundstückseigentümer hat alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder den Betrieb der technischen Anlagen und Kabel gefährden. Insbesondere hat er dafür zu sorgen, dass eine Auswechslung der Anlagen und Kabel jederzeit und ungehindert vorgenommen werden kann. Bei Verzug des Grundstückseigentümers, dieser Verpflichtung nachzukommen, geht das Beseitigungsrecht auf die Dienstbarkeitsberechtigte über.

II.

Der Grundstückseigentümer hat einen Lageplan erhalten, aus dem die Leitungstrasse ersichtlich ist. Über Bauvorhaben in der Nähe der Leitungen ist die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH durch den Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn zu verständigen.

Notar- und Grundbuchkosten trägt die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH. Der Grundstückseigentümer und die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH erhalten je eine beglaubigte Abschrift dieser Eintragungsbewilligung.

IV.

Falls und solange die nach Ziffer I. bestellte beschränkte persönliche Dienstbarkeit nicht im Grundbuch eingetragen ist, gilt diese Vereinbarung als Grundstücksbenutzungsvertrag mit oben angegebenen Inhalt für die Dauer des Bestehens der Leitung.

Wenn der Grundstückseigentümer das Grundstück vor Eintragung der Dienstbarkeit veräußert oder vererbt, verpflichtet er sich, den Eintritt des Erwerbers in diese Vereinbarung sicherzustellen.

Die Dienstbarkeit ist auf Verlangen des Grundstückseigentümers zu löschen, wenn die technischen Anlagen der Trafo-Netzstation zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung nicht mehr erforderlich sind und abgebaut werden können.

V.

Die Eintragung dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch wird hiermit bewilligt und durch die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH beantragt.

Der Grundstückseigentümer, die Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH und das Grundbuchamt erhalten je eine beglaubigte Abschrift der Urkunde. Das Grundbuchamt wird um Vollzugsmitteilung an den Notar gebeten.

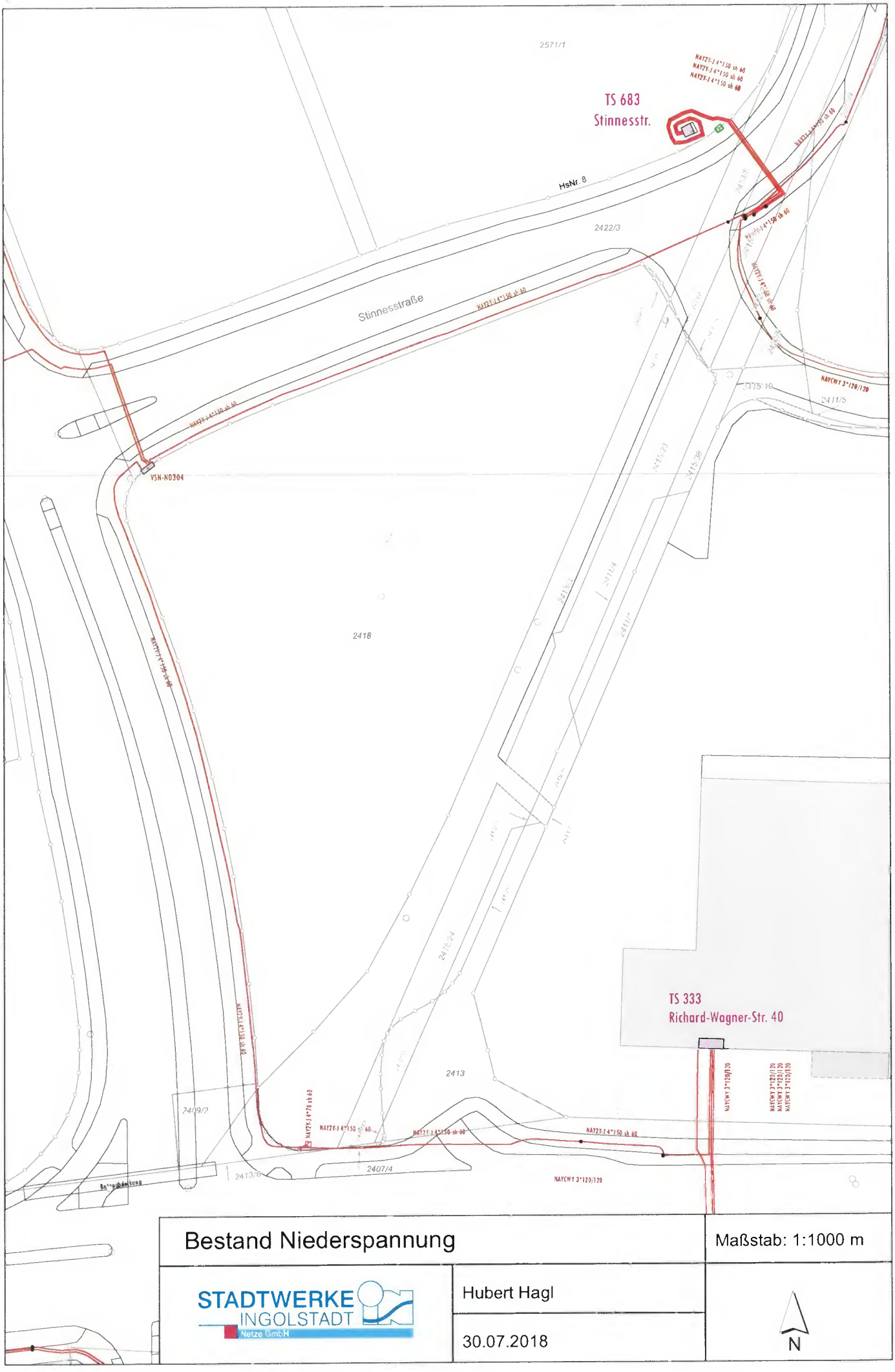
Ingolstadt 11.05.18

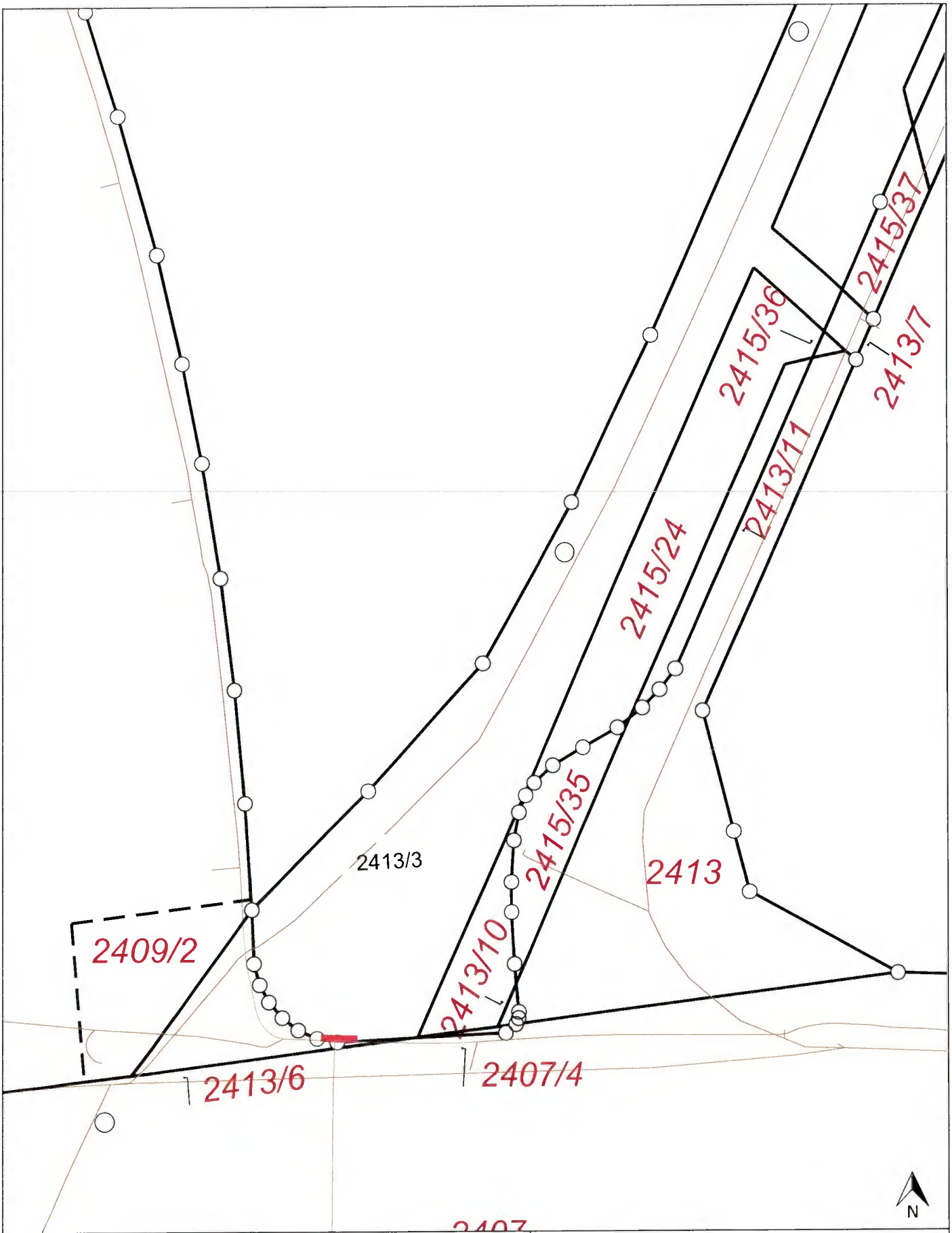
Ort Datum

Stadt Ingolstadt
Liegenschaftsamt
Im Auftrag

-Grundstückseigentümer-

Merbald

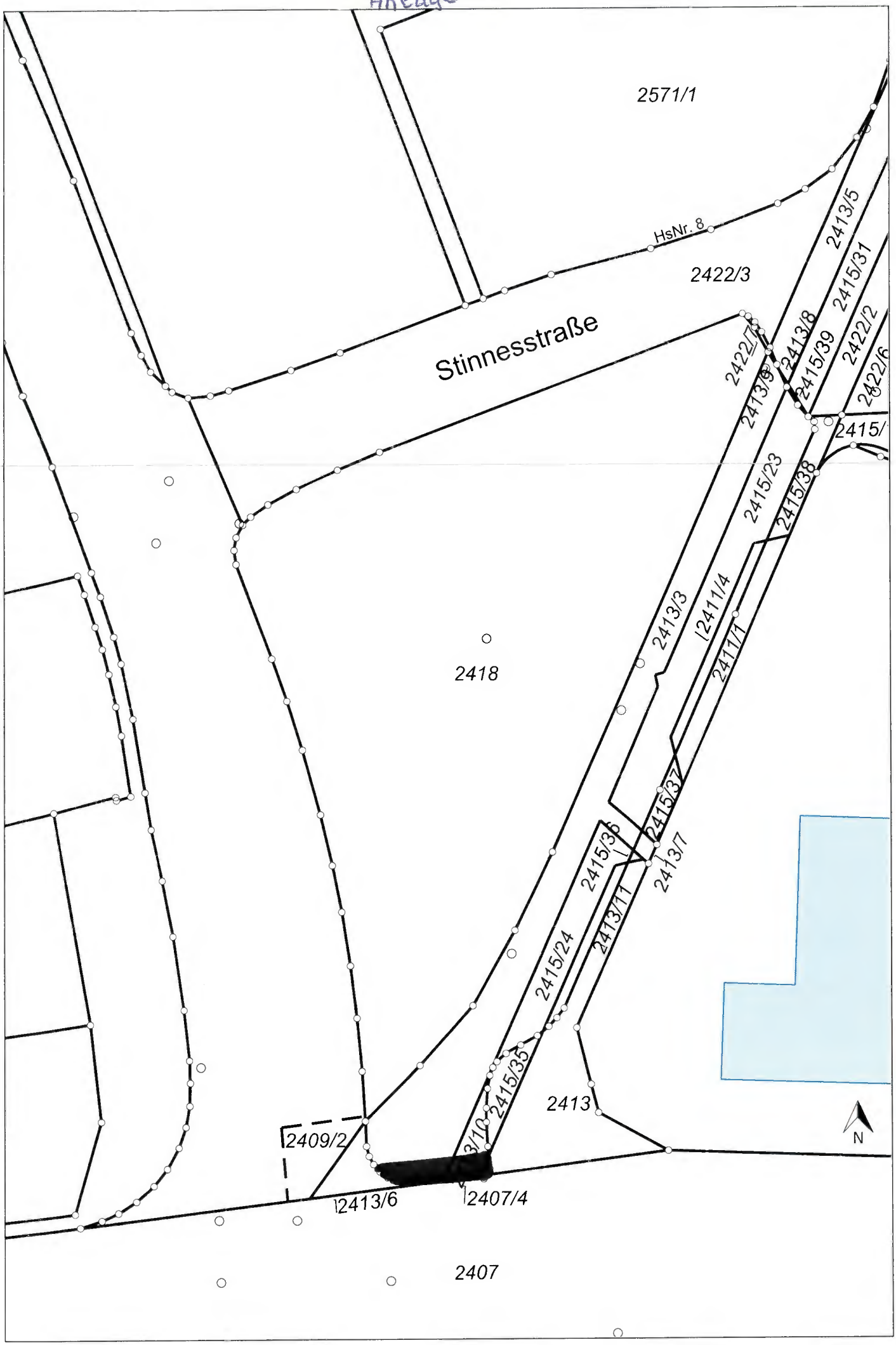

TS 683
Stinnesstr.
TS 333
Richard-Wagner-Str. 40
Stinnesstraße
HsNr. 8
VSN-N0304
2571/1
2422/3
2418
2413
2409/2
2413/6
2407/4
2411/5
NAYCWY 3*120/120
NAYCWY 3*120/120
NAYCWY 3*120/120




Stadtwerke
Netze GmbH
Ringlerstr. 28
85057 Ingolstadt

| | |
|---|---|
| Hagl | 08.05.2018 |
| Auszug aus dem GIS der Stadt Ingolstadt | Blatt 1 |
| | M = 1:500 |

Anlage 10


2571/1
HsNr. 8
2422/3
Stinnesstraße
2422/7
2413/9
2413/8
2415/39
2413/5
2415/31
2422/2
2422/6
2415/
2415/23
2415/38
2413/3
2411/4
2411/1
2418
2415/37
2415/36
2413/7
2413/11
2415/24
2415/35
2413/10
2413
2409/2
2413/6
2407/4
2407
N

Anlage 10

20
40
60
80
m
2571/3
2571/1
HsNr. 8
2422/3
Stinnesstraße
2422/7
2413/39
2413/8
2415/39
2422/2
2422/6
2415/
2413/5
2415/31
2415/23
2415/38
2411/4
2411/1
2413/3
2418
2415/37
2415/36
2413/11
2415/24
2415/35
2413
2409/2
2413/6
2407/4
N