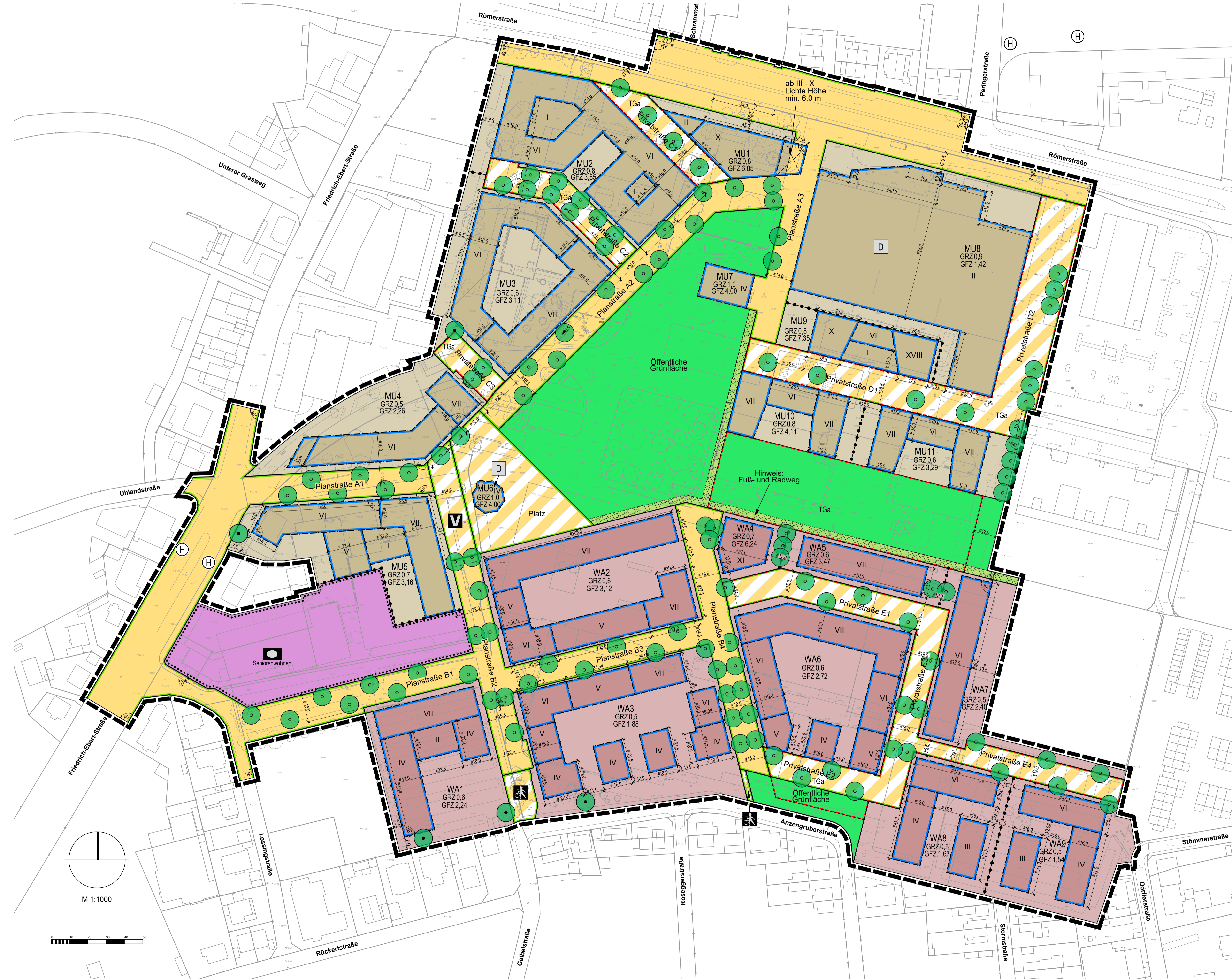


Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115 F - "INquartier"



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1037).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. WA/WA** Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO
 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2. MU/MU** Urbane Gebiete (MU) nach § 6a BauNVO
 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im urbanen Gebiet (MU) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Seniorenheim“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Flächen für Gemeinbedarf
 - Zweckbestimmung Seniorenwohnen
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB die Fläche als Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen“ festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

| | | |
|---|------------|-----------|
| Grundflächenzahl | GRZ | z.B. 0,8 |
| Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann in den allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie in den urbanen Gebieten (MU) die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. | | |
| <i>Hinweis: Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die vorstehende Festsetzung in Teilbereichen auf einen geringeren Wert reduziert werden kann.</i> | | |
| Geschossflächenzahl | GFZ | z.B. 3,85 |
| höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. VI | | |
| Zahl der Vollgeschosse ab dem III Obergeschoss III-X | | |
| bis maximal X Geschossen | | |

4. Bauweise

- Abgrenzung von Baugebieten bzw. Maß der baulichen Nutzung

5. Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze

6. Festsetzungen über die vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2a BauGB beträgt in den allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie in den urbanen Gebieten (MU) das Maß der Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H.
Hinweis: Im weiteren Verfahren werden weitergehende Regelungen für die Hochpunkte erforderlich. Hier ist der Faktor 0,4 H nicht ausreichend.

7. Öffentliche und private Grünflächen, Begrünungsmaßnahmen

- Öffentliche Grünfläche
 - Bäume, zu erhalten
 - Bäume, zu pflanzen
- Hinweis: Im weiteren Verfahren sind Pflanzvorgaben für die öffentlichen Grünflächen festzusetzen. Es ist auch zu prüfen, ob weitere Begrünungsmaßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Begrünung der Baugelände, Kompensationsmaßnahmen zur Überschreitung der GRZ) festzusetzen sind.*

8. Öffentliche und private Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsflächen:
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Platz
 - Fuß- und Radweg

Private Verkehrsflächen:

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Privatstraße
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden innerhalb des Plangebiets Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Privatstraße festgesetzt. Die Privatstraßen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

9. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärmfestsetzungen)

Hinweis: Im weiteren Verfahren sind die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu ergänzen.

10. Sonstige Festsetzungen

- Flächen für Tiefgaragen
- Arkade, Durchfahrt
- Grenze des stämmlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

II. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Hinweis: Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob und wenn ja welche gestalterischen Festsetzungen erforderlich werden.

III. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Im Plangebiet befinden sich folgende Denkmäler:
 - Friedrich-Ebert-Straße 94, ehem. Wasserturm (Baujahr 1915) der Geschützfabrik Königlich Bayerisches Hauptlaboratorium, polygonaler Putzbau mit vorkragendem Behältergeschoss und seitlich angesetztem Erkertürmchen mit Zwiebelhaube, Inneres als Stahlbeton-Stützenkonstruktion.
 - Friedrich-Ebert-Straße 94, Fabrikhalle, ehem. zum Königlich Bayerischen Hauptlaboratorium gehöriger, eingeschossiger Backsteinbau mit Sheddächern, Gliederung mit historisierenden Elementen durch Pilaster, Rundbogen- und Ornamentfries, um 1881/82, mit nördlichem Erweiterungsbau von 1915.
 Die beiden Denkmäler werden als Einzelanlage gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und sind auch in die Planung integriert.

IV. Hinweise

- DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke**
 Die im Bebauungsplan genannten Vorschriften und Regelwerke sind im Stadtplanungsamt und in den jeweiligen Fachstellen der Stadt Ingolstadt, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.
- Lärmvorbelastung**
 Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus Straßenverkehr vorbelastet. Ebenso besteht eine Vorbelastung durch Gewerbelärm.
Hinweis: Im weiteren Verfahren sind weitere Hinweise mit auszunehmen.
- Fuß- und Radweg**
 Geplanter übergeordneter Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Weitere Fuß- und Radwege sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche zulässig.

V. Zeichnerische Darstellung

- Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- z.B. 3809/41
Flurstücksnummern, vorhanden
- z.B. 7,50
geplante Maße in Metern
- z.B. 10100
Höhenangabe vorhandenes Gelände/Straße (nicht aufgeführt)
- Haltestelle

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M:1000) Stand November 2020
 NW 31-05.15, NW 31-05.20, NW 31-04.11, NW 31-04.12, NW 31-04.16, NW 31-04.17
 Maßentnahme: Die Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss

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

Ingolstadt,
 Dr. Christian Scharpf
 Oberbürgermeister

Die Stadt Ingolstadt erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 2 und 3 BayBO, der Planzeicherverordnung (PlanZV 90), der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115 F - "INquartier"

als
 Satzung

Ingolstadt,

Dr. Christian Scharpf
 Oberbürgermeister

Diese Ausfertigung stimmt mit der am beschlossenen Satzung überein.

Ingolstadt,

Dr. Christian Scharpf
 Oberbürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115 F wird ab sofort mit Begründung im Stadtbaum Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ersichtlich bekannt gemacht worden. Der am ausgefertigte Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

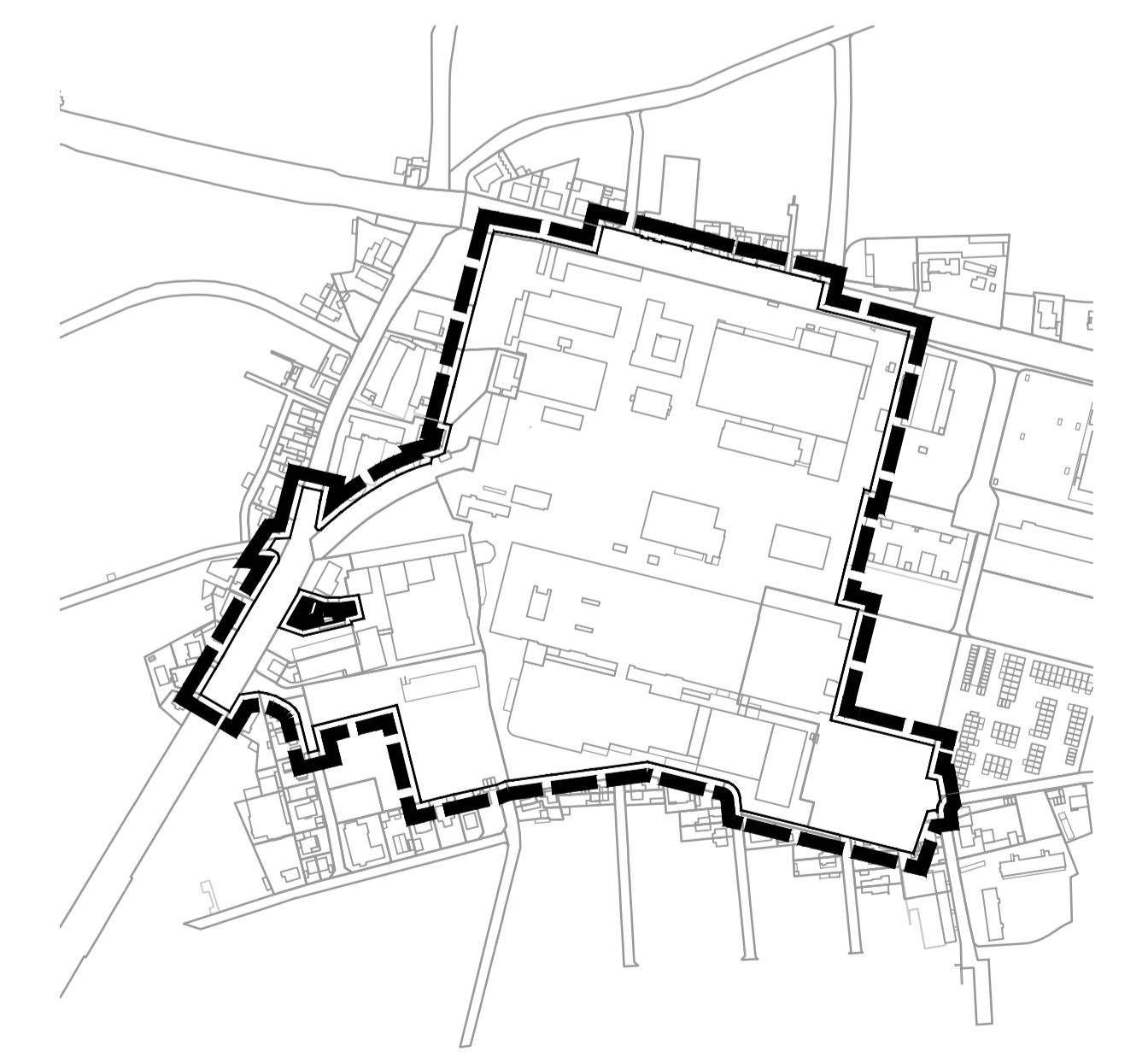
Ingolstadt,

Dr. Christian Scharpf
 Oberbürgermeister



Stadt Ingolstadt

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



| PLANVERFASSER | DATUM | ZEICHNER | BEARBEITER | GEPRÜFT |
|--|------------|----------|------------|--------------------------------------|
| Stadtplanung Zimmermann GmbH Lindner Straße 31 · 85053 Kottbus Tel.: 0221 48 1011-0, Fax: 48 1011-22 | 24.02.2021 | TLM | AS | Stadt Ingolstadt Stadtplanungsamt |
| | | | | U. Wittmann-Brand |