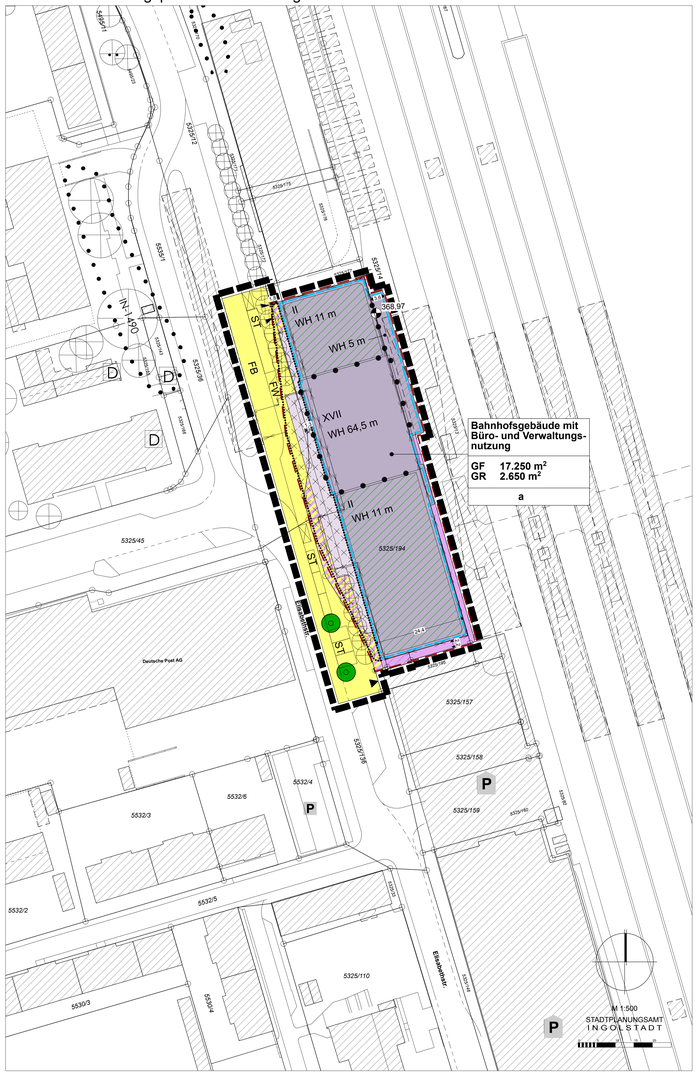
Planteil 1 - Bebauungsplan mit Festsetzungen



Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

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 14.06.2021 (BGBl. S. 1802).

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 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert § 4 des durch Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).

5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352).

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

Für die Flurstücke 5325/12 (Teilfläche), 5325/14 (Teilfläche), 5325/136 (Teilfläche) und 5325/194, jeweils Gemarkung Ingolstadt, an der Bahnhofstraße und Elisabethstraße (östlich) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB als Satzung erlassen.

Im Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird „Bahnhofsgebäude mit Büro- und Verwaltungsnutzung" festgesetzt. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind in den jeweiligen Geschossen folgende Nutzungen zulässig:

Im UG, EG und 1. OG:

a) Nutzungen des Bahnhofs- und Bahnbetriebs

b) Nutzungen für bundeshoheitliche Aufgaben

Im EG:

c) Gastronomie- und Verzehrbereiche

d) Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Reform- und Drogerewaren. Eine Kombination mit einem Gastronomie- und Verzehrbereich ist zulässig. Insgesamt darf die Verkaufsfläche pro Einheit 750 m² nicht überschreiten.

e) sonstige Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Reisebedarf/gültiger nach § 2 Abs. 2 Ladenschlussgesetz mit einer maximalen Verkaufsfläche von 220 m² pro Einheit.

f) für den Kundenverkehr erschlossene Handwerksbetriebe, handwerksähnliche Betriebe und Dienstleistungsbetriebe sowie Einrichtungen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke, mit einer maximalen Geschossfläche von 250 m² pro Einheit.

Im 1. OG und allen Geschossen darüber:

g) Räume für Büro- und Verwaltungsnutzung einschließlich zugehöriger dienender Einrichtungen

h) Einrichtungen für soziale, gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke

In allen Geschossen sind unzulässig:

Vergnügungsstätten i. S. von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sowie Billardstübs, Erotikshops, Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Sauna- / Erotikclubs und Massagesalons, bei welchen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

3. Maß der baulichen Nutzung

Geschossfläche als Höchstmaß **GF 17.250 m²**

Grundfläche als Höchstmaß **GR 2.650 m²**

Die zulässige Grundfläche darf durch ein Vordach sowie durch Treppen- und Rampenanlagen und sonstige Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit und Wandhöhen

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß **z.B. XVII**

368,97 Höhenbezugspunkt i. m ü. NHN

Wandhöhe in Metern über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt als Höchstmaß **z.B. WH 64,5 m**

Der obere Bezugspunkt wird definiert durch den oberen Abschluss der Attika.

4. Bauweise

a abweichende Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Bebauung ist ohne Gebäudezwischenräume sowie nach Norden ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge des Gebäudes darf 50 m überschreiten.

5. überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Die festgesetzte Baugrenze darf bahnseitig durch Außensitzbereiche der Gastronomie überschritten werden.

Bereich für Überdachung, Treppen und Rampen

Im festgesetzten Bereich gem. Planzeichnung darf die Baugrenze durch ein Vordach inklusive funktional notwendiger Stützen sowie durch Treppen- und Rampenanlagen zur Gebäudeerschließung überschritten werden.
Die Oberkante des Vordachs wird auf maximal 11 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.

6. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind unterirdische bauliche Anlagen zur Rückhaltung und Drosselung von Niederschlagswasser zulässig.

Anlieferung

Zufahrt

7. Kfz-Stellplätze

Die Stellplätze sind gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils geltenden Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung nachzuweisen. Für die Nutzungen im Erdgeschoss ist eine Reduzierung der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf 30 % zulässig.

8. Fahrradabstellplätze

Die Fahrradabstellplätze sind gemäß der Fahrradstellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils geltenden Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung nachzuweisen. Innerhalb des Gebäudes sind mind. 25 Stellplätze unterzubringen. Alle übrigen Stellplätze sind in unmittelbarer Umgebung des Vorhabens nachzuweisen.

9. Gebäudeerschließung

Hauptzugänge von der Elisabethstraße sind nur für die Bahnhofshalle und die Nutzungen der Obergeschosse zulässig. Weitere Nutzungen im Erdgeschoss sind gebäudeintern über die Bahnhofshalle oder bahnsteigseitig zu erschließen.

10. Schallschutz

Anlagenlärm

Zum Genehmigungszeitpunkt ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen der Betriebe und Anlagen aus der Nachbarschaft die Anforderungen der TA Lärm (Beurteilungs- und Spitzenpegel) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Eine Anlieferung der Einzelhandels- und Gastronomieeinzugen während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist ausgeschlossen, sofern nicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gemäß der jeweiligen Gebietseinstufung nachgewiesen wird.

Schallschutz gegen Außenlärm

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" auszubilden.
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist
$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume

Mindestens einzuhalten ist:
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Büroräume und Ähnliches

Für die Ostfassade, die dem Schienenverkehrslärm zugewandt ist, ergeben sich unabhängig vom Geschoss folgende bewertete Gesamt-Schalldämmmaße:

Büro- und Gewerbenutzung (Ostfassade) $R'_{w,ges}$ ≥ 33 dB

Für die Westfassade, die dem Bahnhofsvorplatz zugewandt ist, ergeben sich unabhängig vom Geschoss folgende bewertete Gesamt-Schalldämmmaße:

Büro- und Gewerbenutzung (Westfassade) $R'_{w,ges}$ ≥ 30 dB

Im Bereich der Nord- und Südfassade sind aufgrund der Einwirkung von Schienenverkehrslärm die höheren Anforderungen der Ostfassade zu übernehmen.

11. Erschütterungsschutz

Bei der Errichtung schutzwürdiger Räume nach DIN 4109 ist durch geeignete Schutzmaßnahmen (zum Beispiel durch eine elastische Gebäudelagerung) sicherzustellen, dass dort die Erschütterungs-immissionen die einschlägigen Anforderungen der DIN 4150/2 (Erschütterungen im Bauwesen. Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden. Juni 1999) nicht überschreiten.

Es ist sicherzustellen, dass in schutzwürdigen Räumen nach DIN 4109 die energetische Summe aus den Immissionsbeiträgen primären (Schienen- und Straßenverkehrslärm) und sekundären Luftschalls die "Anhaltswerte für Innenpegel" nach VDI 2719 einhält.

12. Grünordnung

Baum zu pflanzen

Die zu pflanzenden Bäume müssen folgende Gütean forderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 - 25 cm.

Von der Lage der gemäß Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte kann aus baubedingten oder gestalterischen Gründen abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung von nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dachbegrünung herzustellen

In den gekennzeichneten Bereichen ist auf mindestens 25 % der Fläche eine intensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Gesamtschichtdicke von im Mittel mindestens 35 cm herzustellen. Die intensive Dachbegrünung ist mit bienen- und insekten-freundlichen blütenreichen Strauch- und Staudenpflanzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Zusätzlich ist ein Anteil von mindestens 15 % der gekennzeichneten Bereiche extensiv zu begrünen. Für die extensive Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

Die extensive Dachbegrünung ist als artenreiche Kraut-Gras-Sedum-Vegetation für Wildbienen und Schmetterlinge mit hohem Wildkräuteranteil und untergeordneten Sedumanteilen zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

13. Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange, die durch den Rückbau der Bestandsgebäude und deren Außenanlagen berührt werden, müssen berücksichtigt werden. Bahnsteigseitig sind am Sockelbau (EG +1. OG) mindestens 20 NistHilfen für Fledermäuse sowie den Sperling vorzusehen. Zudem ist oberhalb des 16. Obergeschosses ein Brutkasten für den Wanderfalken anzubringen.

14. Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 5°.

Dachaufbauten, die für die Funktionsfähigkeit des Gebäudes erforderlich sind und ihrer Art und ihrem Zweck entsprechend nur auf dem Dach errichtet werden können, sind bis zu einer maximalen Höhe von 4,0 m über der Deckenoberkante des darunterliegenden Geschosses zulässig. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe über der Dachhaut von der Dachtraufe bzw. Außenkante der Attika zurücktreten. Abweichungen hinsichtlich der Lage sind aufgrund der Gestaltung von nutzbaren Aufenthaltsbereichen ausnahmsweise zulässig, wenn die Dachaufbauten bzw. technischen Anlagen nicht zur öffentlichen Straße orientiert sind.

Auf dem Dach des Gebäudeteils mit einer maximalen Wandhöhe von 11 m (Sockelbau) sind zusätzlich zu den gebäudetechnisch erforderlichen Dachaufbauten überdachte Fahrradabstellplätze zulässig. Die Grundfläche aller Dachaufbauten auf dem Sockelbau darf 30 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

Auf dem Dach des Gebäudeteils mit einer maximalen Wandhöhe von 64,5 m (Hochhausturm) sind die Dachaufbauten in eine bauliche Einheit zusammenzufassen und einzuhausen.

Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind nur auf dem Dach des Hochhausturms zulässig. Davon ausgenommen sind Antennenanlagen von Nutzungen für bundeshoheitliche Aufgaben.

2. Abstandsflächen

Durch die Anordnung der Baugrenzen und die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen sind im Bebauungsplangebiet geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO zulässig.
Die durch das Vordach ausgelöste Abstandsfläche wird auf 0,4 H festgesetzt.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Am Sockelbau (EG + 1. OG) sind Außenwerbeanlagen an den jeweiligen Längsseiten der Fassade in Form von Firmenlogos und Firmennamen nur parallel zur Fassadenfläche bis zur Deckenunterkante des 1. Obergeschosses zulässig. Sie sind in jeweils einer Sammelwerbeanlage zusammenzufassen. Diese ist bis zu einer max. Höhe von 0,7 m und einer max. Breite von 24 m zulässig. Schriftzüge ab einer Länge von 2,0 m sind in Einzelbuchstaben auszuführen.

An der Einhausung der Dachaufbauten oberhalb des 16. Obergeschosses ist an der Nord- und Südseite des Gebäudes je ein Logo der Stadt Ingolstadt und der DB mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Die Oberkante der Einhausung darf dabei um 1,0 m überschritten werden. Zusätzlich ist unterhalb des Vordaches des Gebäudes jeweils ein Logo der Stadt Ingolstadt sowie der DB inklusive Schriftzug zulässig.

Leithinweise für die Bahn- sowie die Verwaltungsnutzung sind zulässig.

Freistehende Werbeanlagen, Fahnenmasten und Werbefahnen sowie Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zulässig.

5. Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

Die im Bebauungsplan genannten Vorschriften und Regelwerke sind im Stadtplanungsamt und in den jeweiligen Fachstellen der Stadt Ingolstadt während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

III. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1 D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

2 Bahnanlagen

3 IN-1490 kartiertes Biotop

IV. Hinweise

1 Baukörper - vorgeschlagen

2 Treppen- und Rampenanlagen geplant

3 Baukörper - vorhanden

4 Überdachung - vorhanden

5 Bauwerk, zu entfernen

6 Grundstücksgrenzen, vorhanden

7 5325/14 Flurstücksnummer, vorhanden, z.B. 5323/14

8 vorhandene Bäume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)

9 FB Fahrbahn

10 FW Fußweg

11 Fußgängerüberquerung

12 ST Stellplätze

13 Bahnhofsvorplatz mit bahnrechtlicher Widmung

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:500) Stand Juni 2021
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Verfahrensstand: **Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. **109 N "Hauptbahnhof"** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... mit ..... im Stadtbauamt öffentlich ausgelegt.

Ingolstadt, ...

Dr. jur. Christian Scharpf
Oberbürgermeister

Die Stadt Ingolstadt erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 und 3 BayBO, der Planzeichenverordnung (PlanzV 90), der BauNVO und Art. 23 GO den vorhabenbezogenen Bebauungsplan- und Grünordnungsplan Nr. **109 N "Hauptbahnhof"**

als
Satzung

Ingolstadt, ...

Dr. jur. Christian Scharpf
Oberbürgermeister

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

Ingolstadt, ...

Dr. jur. Christian Scharpf
Oberbürgermeister

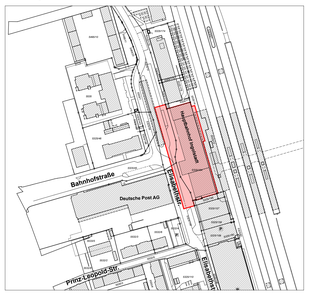
Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. **109 N "Hauptbahnhof"** wird ab sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am ..... in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekannt gemacht worden. Der am ..... ausgefertigte vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt, ...

Dr. jur. Christian Scharpf
Oberbürgermeister

Stadt Ingolstadt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 109 N "Hauptbahnhof"



PLANTEIL 1: PLANZEICHNUNG UND SATZUNG

PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH				U. Brand
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT				

Der Bebauungsplan besteht aus:
Planteil 1: Bebauungsplan mit Festsetzungen
Planteil 2: Vorhaben- und Erschließungsplan