



**Vertikales Wohnen**  
**GR= 2.900m² GF=18.000m²**  
**a**

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 Hochwasserschutz II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).
- 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 Baupläne 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. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 21.02.2018 (GVBl. S. 48).

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung**

Für die Flurstücke Nr. 51117 (Teilfläche), 5113, 5113/3, 5158 (Teilfläche), 5113/9 (Teilfläche), 5154, 5113/1 und 5113/2, jeweils Gemarkung Ingolstadt, an der Stargarder Straße (nördlich) sowie an der Südlichen Ringstraße (südlich) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB als Satzung erlassen.

Im Umfang des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträger im geltenden Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

**2. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der Nutzung wird "Vertikales Wohnen" festgesetzt.

Im Bereich "Vertikales Wohnen" sind zulässig:

- Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können
- Wohnungen für Studierende und Auszubildende
- Kindertageseinrichtungen, beschränkt auf das Unter- ,Erd- und 1. Obergeschoss
- Dienstleistungseinrichtungen des Gesundheitssektors wie z.B. Ärzte sowie andere Heilberufe und Therapieeinrichtungen, beschränkt auf das Unter- ,Erd- und 1. Obergeschoss
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, beschränkt auf das Unter- ,Erd- und 1. Obergeschoss
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, beschränkt auf das Unter- ,Erd- und 1. Obergeschoss

In dem mit markierten Bereich sind im Erdgeschoss Wohnungen ausgeschlossen.

**3. Maß der baulichen Nutzung**

höchstzulässige Grundfläche **GR 2.900 m²**  
 höchstzulässige Geschossfläche **GF 18.000 m²**  
 Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu folgender Obergrenze überschritten werden: **GR 7.000 m²**

In den Gebäuden integrierte Fahrrad- und Müllabstellplätze, einschließlich ihrer Umfassungswände, werden bei der Berechnung der Geschossfläche nicht berücksichtigt.

Flächen für Kinderspielflächen bleiben bei der Berechnung der Grundfläche unberücksichtigt.

Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit

höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. **V**

Als Höchstmaß der baulichen Anlagen wird festgesetzt bei

Baufelder (A)(E) <b>IV</b>	Geschossen	OK	351 m über NN
Baufeld (B) <b>XII</b>	Geschossen	OK	404 m über NN
Baufeld (C) <b>VI</b>	Geschossen	OK	387 m über NN
Baufeld (D) <b>XVIII</b>	Geschossen	OK	421 m über NN
Baufelder (a)(b) <b>III</b>	Geschossen	OK	377 m über NN
Baufelder (c)(d) <b>II</b>	Geschossen	OK	375 m über NN
Baufeld (e)(f) <b>I</b>	Geschossen	OK	370 m über NN

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

**4. Bauweise**

**a** abweichende Bauweise

Im Baugelbiet "Vertikales Wohnen" sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

**5. Überbaubare Grundstücksflächen**

Baugrenze

Baulinie

Im Baugelbiet "Vertikales Wohnen" können die Baugrenzen mit Vordächern um 2,0 m überschritten werden. Überschreitungen sind für Terrassenflächen bedarfsgerecht zulässig. Die Baulinie des Baufeldes (A) darf durch Balkone um 2,0 m überschritten werden.

**6. Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)

verkehrsbenutzter Bereich

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privat)

Parken

Maßzahl

**7. Flächen für Versorgungsanlagen**

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

**8. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

GTGa Gemeinschaftsiefgarage

St Stellplätze

NA Nebenanlagen

Spielplätze

Umgrenzung von Flächen für bauliche Anlagen unter öffentlichen Verkehrsflächen

Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Bauräume zulässig.

Abweichend sind auch außerhalb zulässig:  
 - Nebenanlagen für Kindertageseinrichtungen  
 - Anlagen nach Art. 7 BayBO (Kinderspielflächen)

Die Decken der Tiefgaragen sind um mindestens 60 cm unter die geplante Geländeoberkante abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

Die Tiefgaragenzufahrt ist in die Bebauung zu integrieren. Die Tiefgaragenzufahrt ist einzuhausen.

Für die Kindertageseinrichtung wird ein erhöhter Stellplatzschlüssel mit 1 St je 20 Kinder, sowie zusätzlich mindestens 10 St für Besucher, festgesetzt.

6 Besucherstellplätze sind im als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parken dargestellten Bereich nachzuweisen und zu beschildern.

**9. Auffüllungen / Abgrabungen**

Auffüllungen und Abgrabungen sind grundsätzlich unzulässig.

Hervon ausgenommen sind Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie der Gestaltung und Funktionalität von Aufenthalts- und Spielbereichen sowie der Erstellung notwendiger Pflanzflächen dienen.

**10. Dienstbarkeiten**

Flächen dinglich zu sichern

G Gehrecht

F Fahrrecht

Die festgesetzten Gehrechte dienen der Allgemeinheit (Ga). Das festgesetzte Fahrrecht dient der Allgemeinheit (Fa) bzw. den öffentlichen und privaten Trägern von Einrichtungen und Anlagen der Daseinsvorsorge. (Müll / Feuerwehr) (Fv)

Von der festgesetzten Lage kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

**11. Ein- und Ausfahrten**

Einfahrten / Ausfahrten

Ausfahrt nur für Rechtsabieger  
 beschränkt auf Versorgungsverkehr  
 (Müll / Feuerwehr) sowie Tiefgaragenausfahrt

Bereich ohne Ausfahrt  
 nur Versorgungsverkehr

Die Zu- und Abfahrt ist ausschließlich über die festgesetzten Ein-/Ausfahrten zulässig.

Durchgang, Unterführung, Arkade

Von der festgesetzten Lage des Durchgangs kann geringfügig abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen Gründen erforderlich ist und der Zusammenhang der Wegführung gewährleistet ist.

Der Durchgang ist barrierefrei herzustellen.

**12. Durchgang**

**13. Grünordnung**

private Grünfläche

Bäume, zu erhalten

Bäume, zu pflanzen

Bäume, zu entfernen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

private Freifläche

Die private Grünfläche ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde landschaftsgerecht zu erhalten und unter besonderer Berücksichtigung des angrenzenden Biotops zu entwickeln. Die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Einfriedungen ist unzulässig. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

Die festgesetzten Flächen an der Südlichen Ringstraße, mit Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind dauerhaft als dichter gestufter Gehölzbestand zu sichern. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

Die Freiflächen des Baugrundstückes sind dauerhaft zu begrünen und zu erhalten. Notwendige Zugänge und Zufahrten, Durchwegungen, offene Stellplätze sowie Befestigungen für Spielstätten und Aufenthaltsbereiche für die Bewohnerschaft, sind von den Begrünungsmaßnahmen ausgenommen.

Flachdächer und fach geneigte Dächer sind ab einer Fläche von 100 m² zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen, nutzbarer Freiberuhe / Terrassen auf den Dächern sowie bei Anlagen zur Nutzung des Sommerlichtes.

Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen bei einer Höhenentwicklung von mehr als 8 Vollgeschossen kann von einer Dachbegrünung abgesehen werden.

Belagflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung unabdingbar sind. Sie sind soweit möglich wasserdurchlässig herzustellen.

Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, soweit die Abweichung gründerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

An dem mit gekennzeichneten Bereichen im Baufeld (f) sind die Fassaden mit hochwachsenden, ausdauernden Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Pro Pflanze ist eine späherrfreie, offene, durchwurzelbare Mindestfläche von 1 m² vorzusehen.

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.

**14. Ausgleichsflächen**

Die notwendigen Ausgleichsflächen von 1.941 m² werden außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück Flst. Nr. 216 der Gemarkung Mailing nachgewiesen:

**Gestaltungsbeschreibung:** Anlage von heimischen Laubgehölzen und der Ansaat einer Extensivwiese.

**15. Artenschutz**

Vermeidungsmaßnahmen

V1: Da beim Abbruch des Gebäudes Stargarder Straße 17 ein Auftreten von Fledermäusen zwischen den Dämmplatten und dem Mauerwerk nicht auszuschließen ist, sind die Dämmplatten vor Abbruch unter Aufsicht einer fachkundigen Person manuell abzunehmen. Eventuell vorgefundene Fledermausindividuen sind in Pflege zu nehmen und an geeigneter Stelle unter Berücksichtigung entsprechender Vorsichtsmaßnahmen wieder auszuwildern.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:  
 Folgende Maßnahmen müssen vor Baubeginn bzw. vor der nächsten Fortpflanzungsperiode durchgeführt werden:

CEF1: An den Bestandsgebäuden in der Stargarder Straße, Haus Nm. 8-12 und 2-6, Flst. Nr. 5158, Gemarkung Ingolstadt, außerhalb des Geltungsbereiches, sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Ingolstadt vor der nächsten Brutperiode Nisthilfen für Mehlschwalben anzubringen.

CEF2: An den Bestandsgebäuden in der Stargarder Straße, Haus Nm. 8-12 und 2-6, Flst. Nr. 5158, Gemarkung Ingolstadt, außerhalb des Geltungsbereiches, sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Ingolstadt vor der nächsten Brutperiode Nisthilfen für Mauersegler anzubringen.

CEF3: Sollten bei der Kontrolle aufgrund der Vermeidungsmaßnahme V1 Fledermäuse oder Hinweise auf eine Besiedelung dieses Hohlraumes durch Fledermäuse gefunden werden, so sind an den Bestandsgebäuden in der Stargarder Straße, Haus Nm. 8-12 und 2-6, Flst. Nr. 5158, Gemarkung Ingolstadt, außerhalb des Geltungsbereiches, in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Ingolstadt, vor der nächsten Fortpflanzungsperiode Fledermauskästen anzubringen.

CEF4: Für den Grauschmöpfer sind in Abstimmung mit dem Umweltamt im Bereich der Gebäude Halbhöhlen anzubringen.

**16. Immissionsschutz**

Die an den gekennzeichneten Fassaden liegenden Fenster sind in Schallschutzklasse 4 auszuführen. Diese Räume sind mit mechanischen Zwangsbelüftungen auszustatten.

Zur Wärme- und Energieerzeugung sind Gasanlagen, Kraftwärmekopplungsanlagen und Feuerungsanlagen mit Holz und Holz erlaubt. Die Verwendung des fossilen Brennstoffs Kohle ist nicht erlaubt.

Zur Wärme- und Energieerzeugung sind Gasanlagen, Kraftwärmekopplungsanlagen und Feuerungsanlagen mit Holz und Holz erlaubt. Die Verwendung des fossilen Brennstoffs Kohle ist nicht erlaubt.

**17. Denkmalschutz**

Umgrenzung von Gesamtanlagen des Denkmalschutzes

Für Bodeneingriffen jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1, BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren rechtzeitig bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

**18. Räumlicher Geltungsbereich**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Dachform, Dachaufbauten**

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

Es sind Dachaufbauten zulässig, die ihrer Art und ihrem Zweck entsprechend nur auf dem Dach errichtet werden können und die Funktionsfähigkeit der Gebäude sichern. Diese Dachaufbauten sind nur bis zu einer Höhe von 4,0 m ab der Deckenoberkante des darunterliegenden Geschosses und bis zu einer Grundfläche von 25% des darunterliegenden Geschosses zulässig und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe über der Dachhaut von der Dachtraufe bzw. Außenkante der Attika zurücktreten.

Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung sind ohne Flächenbegrenzung zulässig.

Dachterrassen einschließlich der zugehörigen Absturzsicherungen sind allgemein zulässig. Diese sind in offener und transparenter Gestaltung auszuführen und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

**2. Abstandsflächen**

Im gesamten Planungsgebiet sind die Abstandsflächen entsprechend Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO auf 0,4 H festgesetzt.

Vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen ist ein Lichteinfallwinkel von 45°, bezogen auf die Fensteröffnung zu gewährleisten, oder im Bauvollzug durch ein Belichtungsgulfschichten nachzuweisen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

**3. Werbeanlagen**

Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung am Gebäude, für Eigenwerbung, in Form von Firmenlogos oder Firmennamen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Sie sind nur im Bereich des Untergeschosses, Erdgeschosses und im Bereich der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Schriftzüge ab einer Länge von 2,0 m sind mit Einzelbuchstaben auszuführen. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen wird auf 20% der Erdgeschossfassadenfläche der jeweiligen Hausseite beschränkt.

Frei stehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie Videowände sind unzulässig.

**4. Einfriedungen**

Einfriedungen werden ausgeschlossen.

Hervon ausgenommen sind:

- grenztrennende Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

- Einfriedungen entlang der mit markierten Flächen.

Diese sind offen herzustellen und dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sie sind ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenhöhe von mindestens 10 cm auszuführen. Im Bereich der Ausfahrt auf die Südliche Ringstraße darf beidseitig auf eine Länge von 3 m eine Höhe von 0,80 m nicht überschritten werden.

- Sitzmauern zur Gestaltung von Aufenthaltsbereichen innerhalb des mit öffentlichem Gehrecht festgesetzten Bereiches

Abweichungen in Art und Höhe der Einfriedungen sind ausschließlich innerhalb der mit markierten Fläche zulässig, wenn besondere Sicherheitsansprüche dies erfordern und der Nachweis hierfür dargelegt wird.

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

**III. Zeichnerische Darstellung**

- Baukörper, vorhanden
- Baukörper oberirdisch, vorgeschlagen
- Rampe, vorgeschlagen
- Baukörper, zu entfernen
- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- z.B. 5284/1 Flurstücknummern, vorhanden
- Böschung, vorhanden
- vorhandene Bäume (Darstellung nach tatsächlichen Kronendurchmessern)
- | Art der baulichen Nutzung |                     |
|---------------------------|---------------------|
| max. Grundfläche          | max. Geschossfläche |
|                           | Bauweise            |
- kartiertes Biotop (mit Nummer)
- Entwidmung / aufzulassende Verkehrsfläche / Einweisung

**Verfahrensstand: Entwurfsgenehmigung**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 106 Ä XX wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... mit ..... im Stadtbauamt öffentlich ausgesetzt.

Ingolstadt, .....

Dr. Christian Lösel

Oberbürgermeister

Die Stadt Ingolstadt erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 2 und 3 BayVO, der Planzeicherverordnung (PlanzV 90), der BauNVO und Art. 23 GO den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 106 Ä XX "Stargarder Straße"

a l s

Satzung

Ingolstadt, .....

Dr. Christian Lösel

Oberbürgermeister

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

Ingolstadt, .....

Dr. Christian Lösel

Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 106 Ä XX 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 bekanntgemacht worden. Der am ..... ausgefertigte vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

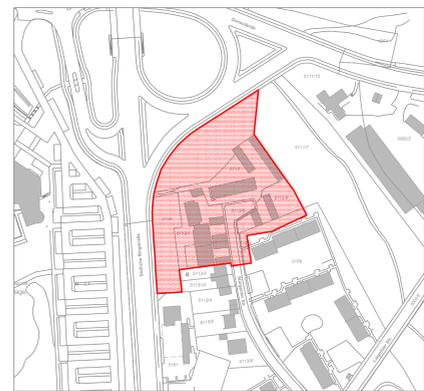
Ingolstadt, .....

Dr. Christian Lösel

Oberbürgermeister



**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 106 Ä XX "Stargarder Straße"**



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
	17.02.2017	Edb / We	612 Mo	U. Brand
	18.05.2018	Edb / We	612 Mo	
	29.06.2018	Edb / We	612 Mo	

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:500) Stand März 2016  
 Maßstab: 1:500  
 Maßnahme: Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.