



Stadt Ingolstadt

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 206 Ä II „Areal Körnermagazin“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Blatt 1 von 2

Dieser Bebauungsplan besteht aus:

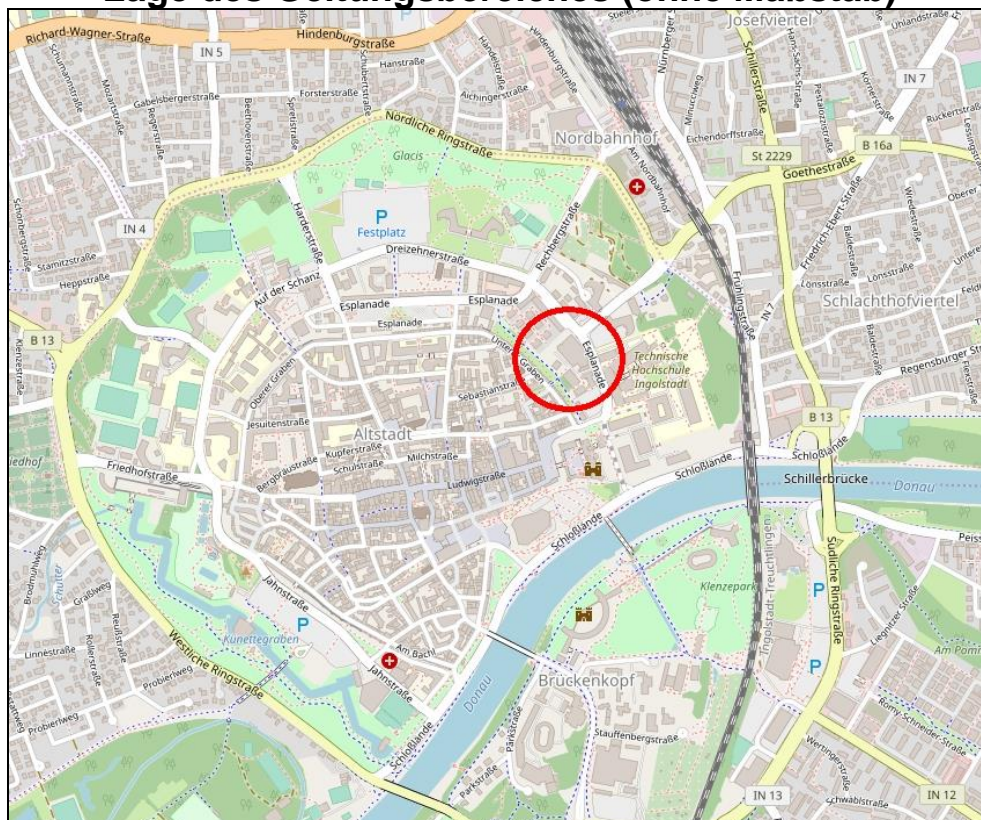
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Blatt 1), Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)

- Vorentwurf -

Maßstab 1:500

_. Ausfertigung

Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende

Planung:



SWO
STADTPLANUNG

ÖbVI Schemmer · Wülfig · Otte
Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0
www.swo-vermessung.de • info@swo-vermessung.de

Verfahrensstand:

Beschlüsse zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und frühzeitigen Behörden- und sonstigen Trägerbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Druck: 04.11.2019

Stand: 04.11.2019

Projekt-Nr. 29434

Zeichnerische Festsetzungen (ZF)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO


Wohnen	Wohnen – s. TF Nr. 1
Hochschul- und Bürohaus mit Gastronomie	Hochschul- und Bürohaus mit Gastronomie – s. TF Nr. 1
Körnermagazin	Körnermagazin – s. TF Nr. 1
Hotelgebäude	Hotelgebäude – s. TF Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO





z.B.	GR 500 m ²	Grundfläche – als Höchstmaß – s. TF Nr. 3
z.B.	V	Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß
	max. TH	Traufhöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) bezogen auf Normalnull (NN) – s. TF Nr. 2
	max. GH	Gebäudehöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) bezogen auf Normalnull (NN) – s. TF Nr. 2

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- a abweichende Bauweise – s. TF Nr. 4
- Baugrenze (Maßangaben sind mathematisch gerundet.)





 Soweit sich bei Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen Abstandsflächen geringerer Tiefe als nach Art 6 BayBO ergeben, werden diese festgesetzt (Art 81 BayBO).

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

-  Straßenverkehrsflächen (Private Flächen erhalten den Zusatz „p“ und öffentliche Flächen den Zusatz „ö“. Flächen mit „p“ sind teilweise auch auf Flächen im öffentlichen Eigentum festgesetzt.)
(Auf den privaten Straßenverkehrsflächen sind zugunsten der Anlieger Geh- und Fahrrechte einzutragen. Die Fahrspurtragfähigkeit muss für Feuerfahrzeuge mit 17 t und für Müllfahrzeuge mit 32 t Gesamtgewicht ausgelegt sein.)
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenbegrenzungslinie (bei privaten Flächen)
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Private Flächen erhalten den Zusatz „p“ und öffentliche Flächen den Zusatz „ö“. Flächen mit „p“ sind teilweise auch auf Flächen im öffentlichen Eigentum festgesetzt.)

Zweckbestimmung

(Grenzen zwischen den Zweckbestimmungen besonderer Verkehrsflächen sind nicht bindend, sondern als Aufteilungsvorschlag anzusehen.)

	Verkehrsgrünfläche
	Fuß- und Radweg
	Radweg (Auf den privaten Radwegen sind zugunsten der Allgemeinheit Fahrrechte einzutragen.)
	Fußweg (Auf den privaten Fußwegen sind zugunsten der Allgemeinheit Gehrechte einzutragen.)
Vorplatz	Vorplatz (Auf dem Vorplatz sind Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger einzutragen.)
St (Zufahrt)	Zufahrt für Stellplätze (Auf der Stellplatzzufahrt sind Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger einzutragen.)
Anliegerweg	Anliegerweg (Auf dem Anliegerweg sind Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger einzutragen.)
Museums- zufahrt	Zufahrt zum Museum (Auf der Museumszufahrt sind Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger einzutragen, wenn das Grundstück nicht im öffentlichen Eigentum steht.)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB



Einfahrt / Ausfahrt (mit Fahrrechnung)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (nur für motorisierten Verkehr)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN

gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen



Elektrizität (Transformationstation)



Kraft-Wärme-Kopplung



Fernwärme

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

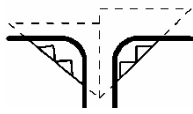
gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN



Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB
Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,8 m über
Fahrbahnoberkante freizuhalten.

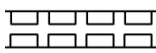


Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit Kellerräumen, Garagen und
Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB

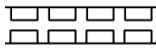
Zweckbestimmung

Tga Gewerbliche Tiefgarage mit Kellerräume

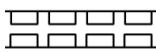
St Stellplätze



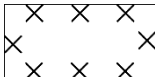
Mit Geh- und Fahrrechten (Gr,Fr (Anlieger)) zu belastende Flächen zugunsten
der Anlieger gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB



Mit Fahrrechten (Fr (Feuerwehr)) zu belastende Flächen zugunsten der
Feuerwehr gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB, wenn sie im Privatbesitz sind.
(Die Fahrspurtragfähigkeit muss für Müllfahrzeuge mit 32 t Gesamtgewicht
ausgelegt sein.)



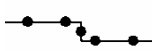
Mit Leitungsrechten (Lr (Ver-/Entsorger)) zu belastende Flächen zugunsten des
Versorgers gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen
belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3, wenn sie im Privatbesitz sind.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Maße (z.B. § 1 (4), § 16 (5)
BauNVO)

≠ Parallele z.B. 3,0 Maßzahl in Metern (m)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BF) (gem. § 9 (4) BauGB und § 81 BayBO)

max. SH Sockelhöhe als Höchstgrenze in Meter (m)
Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Sockelhöhe (SH) ist Normalnull
(NN) in Metern (m) maßgebend.
Oberer Bezugspunkt: Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbaumaß)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN gem. § 9 (6) BauGB



Gebäude vorhanden



Gebäude zum Abriss bestimmt



Flurstücksgrenze

Ingolstadt Gemarkungsname

3096/182 Flurstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

(§ 9 BauGB und § 9a BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 14 BauNVO)

- 1 Im Umgriff des VEP sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im geltenden Durchführungsvertrag verpflichtet hat. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

- 2 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

2.1 Oberer Bezugspunkt für die Berechnung

- der Gebäudehöhe (GH) ist die obere Dachkante ohne Vegetation
- der Traufwandhöhe (TH) ist gleich dem oberen Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe im Art. 6 Abs. 4 BayBO

maßgebend.

- 2.2 **Unterer Bezugspunkt** für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen (TH und GH) ist Normalnull (NN) in Metern (m) maßgebend.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- 3 Es ist eine Grundfläche von

- 1625 m² für private Straßenverkehrsfläche,
- 251 m² für private besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Vorplatz,
- 77 m² für private besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Museumszufahrt,
- 169 m² für private besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung St (Zufahrt),
- 98 m² für private besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Anliegerweg,
- 158 m² für private besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg,
- 90 m² für private besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Radweg,
- 285 m² für Stellplätze und
- 2512 m² für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

zulässig.

Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 4 Bei abweichender Bauweise darf die nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zulässige Gebäudelänge von 50 m überschritten werden.

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

- 5 Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu führen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB und § 81 BayBO)

Örtliche Bauvorschriften

6 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 (1) Nr. 1 BayBO)

Dächer von Hauptgebäuden sind mit heimischen Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Von Satz 1 ausgenommen sind Gebäude in den Baugebieten „Hotelgebäude“ und „Körnermagazin“. Technische Aufbauten (z. B. Klima-/Lüftungsgeräte, Aufzuchtaufbauten usw.) sind abweichend von Satz 1 zulässig.

Anlagen oberhalb der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe sind nur lässig, wenn

- ihre Höhe max. 2 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegt und
- sie vom öffentlichen Verkehrsraum unsichtbar sind.

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (H)

(§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

1 Kartengrundlage

Digitale Kartengrundlage, Format: ALKIS-NAS, UTM 32, Gemarkung: Ingolstadt, Flurstück u.a. 2096/2, Quelle Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München. Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für Maßhaftigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 339 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

in den zurzeit geltenden Fassungen