

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100 Ä III - "Kammerspiele"



Rechtsgrundlagen

- 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).
- 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. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung - 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).
- 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).
- 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. Art der baulichen Nutzung

- MU** Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO
Im Urbanen Gebiet sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten und Tankstellen nicht zulässig.
- GB Kultur** Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Die Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für kulturelle Nutzungen z.B. Theater einschließlich der diese Nutzungen ergänzende Einrichtungen wie gastronomische Einrichtungen, Verwaltungen, Läden, Nebenräume und Sozialräume sowie der Erstellung von Stellplätzen bzw. einer öffentlichen Fahrradgarage.

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- WH** Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
- FH** Firsthöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

3. Bauweise

- a** abweichende Bauweise
Für die Gemeinbedarfsfläche GB Kultur und das Urbane Gebiet MU wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Bebauung darf ohne Grenzabstand zur rückwärtigen, vorderen und seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Länge des Gebäudes darf 50 m überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze**
Innerhalb des Urbanen Gebietes darf der im Plan festgesetzten Bauraum um untergeordnete Bauteile sowie Terrassen und Freischarflächen für Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO überschritten werden.

5. Öffentliche Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- Vorfeld Kultur**
Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Vorfeld Kultur" ist als baumüberstellter Stadtplatz mit Aufenthaltsfunktion zu gestalten. Die Erstellung von Rampen, Treppen und Aufzugsanlagen sowie mobile Bestuhlungen für die angrenzenden Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind zulässig.

6. Zu- und Ausfahrten

- Einfahrtsbereich**
Zu- und Ausfahrten sind nur an den im Plan festgesetzten Einfahrtsbereichen zulässig.

7. Nebenanlagen

Innerhalb des Urbanen Gebietes sind Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO auch außerhalb des festgesetzten Bauräumes zulässig. Hiervon ausgenommen ist die mit Gehrecht festgesetzte Fläche.

8. Dienstbarkeiten

Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichnete Fläche wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

9. Höhenlage

Die festgesetzten Wand- bzw. Firsthöhen beziehen sich auf den im Plan dargestellten Höhenbezugspunkt von 366,77 m ü. NN in der Frankstrasse.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. beim Flachdach die Oberkante Attika. Als Firsthöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut.

10. Hochwasserschutz / Regelungen des Wasserabflusses

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GB Kultur ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens auf mindestens 367,81 m ü. NN zu legen. Gebäudeteile unterhalb dieser Höhe sind wasserdicht zu errichten. Die Verwendung des fossilen Brennstoffs Öl ist nicht zulässig.

- öffentliche Grünfläche
- begrünte Fläche auf Baugrundstück
- Dachbegrünung
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Baum, zu erhalten
- Baum, zu pflanzen

Allgemein
Die Bepflanzung und Begrünung des Plangebietes ist entsprechend der plangrafischen und textlichen Festsetzungen zu entwickeln und zu erhalten.

Ausgefallene vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen sind als standortgerechte, Laubbäume I. Wuchsordnung mit mind. 20-25 cm Stammumfang vorzusehen und grundsätzlich auf dem Grundstück oder in näherer Umgebung zu pflanzen. Falls eine Nachpflanzung eingriffsnah nicht möglich ist, hat diese in Abstimmung mit dem städtischen Gartenamt an anderer Stelle zu erfolgen.

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 nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Grünordnung auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen
Die öffentliche Grünfläche ist parkartig zu begrünen. Befestigte Flächen sind nur im funktionsnotwendigen Umfang zulässig und wasserundurchlässig herzustellen.

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind standortgerechte Sträucher und Bäume, als vogelgerechte Nist- und Nahrungszentren autochthoner Herkunft, zu pflanzen. Art und Umfang der Anpflanzung sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Grünordnung auf Baugrundstücken
Dachflächen auf der Gemeinbedarfsfläche GB Kultur sind im gekennzeichneten Bereich auf mindestens 70 % der Fläche mit einer Substratdicke von 6-10 cm extensiv zu begrünen. Bei Anordnung von technischen Anlagen für die Solarenergie sind diese mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GB Kultur sind die Fassaden, welche direkt am Urbanen Gebiet sowie an der öffentlichen Grünfläche angrenzen, mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Pro Pflanze ist ein Wurzelvolumen von 1 m³ bei einer Pflanzgrubentiefe von 0,5 m vorzusehen.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GB Kultur sind die Fassaden, welche direkt am Urbanen Gebiet sowie an der öffentlichen Grünfläche angrenzen, mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Pro Pflanze ist ein Wurzelvolumen von 1 m³ bei einer Pflanzgrubentiefe von 0,5 m vorzusehen.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GB Kultur sind mindestens 5 standortgerechte Laubbäume II. Wuchsordnung (Endwuchshöhe 10-20 m) mit mindestens 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen. Hierfür ist ein mind. 12 m³ großes, bei einer Tiefe von mind. 1,5 m offenes, durchwurzelbares Pflanzvolumen vorzusehen.

Innerhalb des Urbanen Gebietes ist die entlang der östlichen Bereichsgrenze festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit mindestens 3 standortgerechten Laubbäumen zu überstellen. Erhaltener vitaler Baumbestand kann darauf angerechnet werden. Stellplätze innerhalb dieser Fläche sind zulässig. Diese sind wasserundurchlässig auszubilden.

12. Schutz gegen Vogelschlag

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GB Kultur sind bei über sechs Quadratmeter zusammenhängenden, großflächigen Glaselementen geeignete, den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen und/oder Gestaltungen zu wählen. Dies gilt für Fassaden die Richtung Donau sowie Richtung öffentlicher Grünfläche orientiert sind.

13. Lärmschutz

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GB Kultur sind Büroräume an den straßenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ausnahmen sind zulässig wenn an Fassaden hinter denen sich Büroräume befinden geeignete technische Vorkehrungen zum Schutz vom Außenlärm vorgesehen werden, die gewährleisten, dass die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung von Außenwänden eingehalten werden.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GB Kultur ist die Anlieferung nur über den festgesetzten Ein- und/oder Ausfahrtsbereich an der Schloßblände zulässig. Die Anlieferungszone einschließlich der Fahr- und Rangierbereiche ist einzuhausen. Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren.

14. Leitungsschutzzone

Bestehende Leitungen sind innerhalb des festgesetzten Bereiches durch geeignete bauliche Maßnahmen zu sichern.

15. Flächen für Versorgungsanlagen

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GB Kultur ist innerhalb des Gebäudes oder innerhalb der bestehenden Tiefgarage eine Trafostation vorzusehen.

16. Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100 Ä III - "Kammerspiele" ersetzt in Teilbereichen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 100 - "Altstadt".

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Abstandsflächen

Werden durch die Planzeichnung Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, so die geringen Abstandsflächen als nach BayBO Art. 6 ergeben, gelten abweichend von Art. 6 BayBO diese geringeren Abstandsflächenentfernen.

III. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz

- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Für Bodeneingriffe 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.

2. Altlasten

- Altlastverdachtsfläche Nr. 16100173

3. Biotope

- z.B. Kartiertes Biotop mit Nummer

4. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung Extremhochwasser
- Umgrenzung 100-jährliches Hochwasser

IV. Hinweise

- Bestandsgebäude, außerhalb des Geltungsbereiches
- Bestandsgebäude, innerhalb des Geltungsbereiches
- Grenze, vorhanden
- z.B. 648/7
- Flurnummer, vorhanden
- Böschung, vorhanden
- FH
- Fahrtbahn
- F
- Fußweg
- Bäume im Bestand, möglichst zu bewahren

1. Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz gegen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.
Nistkästen für Brutvögel
Zur Stärkung der lokalen Population von Gebäudebrütern sind 12 Vogelnistkästen in unterschiedlicher Ausprägung in näherer Umgebung zum Eingriffsort zur Verfügung zu stellen. Die Auswahl der Vogelnistkästen ist in Abstimmung mit dem Umweltamt Ingolstadt vorzunehmen. Die Nistkästen sind für mind. 10 Jahre einmal jährlich zu säubern. Nicht mehr intakte Nistkästen sollen in dieser Zeit ausgetauscht werden.

Rodung außerhalb der Vogelbrutzeit (ohne Höhlenbäume)
Zur Vermeidung von Verlusten bzw. Verletzung einzelner Individuen ist die Beseitigung von Gehölzen (bis auf die vorhandenen Höhlenbäume) und Sträuchern nur außerhalb der Vogelbrutzeit (ab dem 01.10. bis zum 28.02.) zulässig.

Entfernung der Höhlenbäume in der Zeit vom 11.09 bis zum 31.10
Höhlenbäume sind außerhalb der Fortpflanzungszeit und noch vor Beginn der Winterruhe (vom 11.09. bis zum 31.10.) der Fledermause zu fällen, um zu verhindern, dass sich während der Fällung einzelne Individuen innerhalb der Höhlen befinden.

Verschließung der Höhlen mit Einwegverschlüssen
Zum Schutz einzelner Individuen, welche sich sporadisch in den Höhlen aufhalten können, sind die Höhlen mittels Einwegverschluss mind. 2 Wochen vor der Durchführung der Fällungen zu verschließen. Der Verschluss erfolgt mittels einer Folie, die so befestigt wird, dass ein Ausflieg weiterhin möglich ist, jedoch ein Einflug verhindert wird. Die Folie wird lediglich seitlich und oben befestigt.

Aufhängen von Fledermauskästen
Zum Ausgleich des Verlustes potentieller Ganzjahresquartierstrukturen sollen folgende Fledermauskästen in Form und Anzahl aufgehängt werden, um lokale Populationen zu stärken.
- 8 Flachkästen
- 8 Kleinhöhlenkästen
- 8 Grobhöhlenkästen

Die Nistkästen sollen in der Nähe zum Eingriffsort, z.B. entlang der Donau, jeweils in Gruppen von 2 bis 4 Kästen in einer Höhe von 4 bis 6 Metern an Bäumen angebracht werden. Die Nistkästen sollen 10 Jahre, mind. 1-mal jährlich im September / Oktober gesäubert werden. Beschädigte Nistkästen sollen innerhalb der ersten 10 Jahre ausgetauscht werden.

Abgrenzung der südlichen Grünstruktur

Bauzaun

Um den Tötungs- und Verletzungstatbestand, sowie Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG der im südlichen Gehölzbestand brütenden Vogelarten zu vermeiden, soll der Bereich mittels Zaun von den Baumaßnahmen abgetrennt werden. Dadurch können unbeabsichtigte Eingriffe in diesem Bereich vermieden werden.

Umweltbaubegleitung
Eine Umweltbaubegleitung zur Betreuung der sachgemäßen Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen soll durchgeführt werden.

Totholzanreicherung
Bei Beseitigung von Bäumen anfallendes Totholz ist unter Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde an geeigneten Standorten mit hohem Vorkommen von xylobionten Käfern, wie z.B. im Geröllanger Eichenwald westlich der Stadt Ingolstadt oder entlang des Donaufuers, auszubringen.

Schutz gegen Vogelschlag
Bei der Fassadengestaltung sind die Hinweise und Planungsempfehlungen der Publikationen "Vogelschlag an Glasflächen" des Bayerischen Landesamts für Umwelt und "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte in der jeweils aktuellen Fassung sind zu berücksichtigen.

2. Kampfmittel
Der Umfang des Bebauungsplanes befindet sich in der Nähe von Bombeneinschlägen aus dem Zweiten Weltkrieg. Aus diesem Grund ist die Fläche vor Beginn der Bauarbeiten von einer Munitionsbegungsfirma zu beräumen und freizumessen.

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

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:500) Stand März 2021
NW 30-5-8
Maßnahmen: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Verfahrensstand: erneute Entwurfsgenehmigung

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 100 Ä III wurde mit Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 1 Nr. 4 PlanStG i. V. m. § 3 PlanStG vom 03.09.2020 mit 05.10.2020 und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 1 Nr. 4 PlanStG i. V. m. § 3 PlanStG vom mit im Stadtbauamt öffentlich ausgestellt.

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 Planzeichnerverordnung (PlanzV 90), der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 100 Ä III - "Kammerspiele"

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. 100 Ä III 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 öffentlich bekanntgemacht worden. Der am ausgefertigte Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt,
Dr. Christian Scharpf
Oberbürgermeister



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 100 Ä III - "Kammerspiele"



| PLANVERFASSER | DATUM | BEARBEITER | SACHGEBIET | AMTSLEITUNG |
|--------------------------------|------------|------------|------------|-------------------|
| | 14.06.2020 | Sk / We | 611 Hd | U. Wittmann-Brand |
| | 28.11.2021 | Ebb / Li | 612 Mg | |
| STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT | | | | |