

### 3. Maß der baulichen Nutzung

höchstzulässige Grundfläche **GR 2.200 m²**  
 höchstzulässige Geschossfläche **GF 14.850 m²**

Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 850 m² überschritten werden.

➔ Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit und Wandhöhen

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

⊕ Höhenbezugspunkt in m ü NNH

Wandhöhe in Metern über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt als Höchstmaß **z.B. WH 25 m**

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

Die festgesetzten Wandhöhen dürfen durch Absturzsicherungen und Dachaufbauten um max. 1,2 m überschritten werden.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

— Baugrenze

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ab dem 1. Obergeschoss durch Gesimse und Dachüberstände um bis zu 1,0 m überschritten werden.

### 5. Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen

bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (unterirdisch)

Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der Umgrenzung für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Tiefgaragenrampen und Müllabstellräume sind in das Gebäude integriert auszuführen.

### 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 (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).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des 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. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

Für die Flurstücke Nm. 5356/211, 5356/155 (Teilfläche), 5356/106 (Teilfläche), 5356/185 (Teilfläche) Gemarkung Ingolstadt, an der Südlichen Ringstraße (westlich) sowie an der Straße Bei der Arena (nördlich) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB erlassen.

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

#### 2. Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird "Büro- und Geschäftshaus" festgesetzt.

Im Bereich "Büro- und Geschäftshaus" sind zulässig:

- Geschäfts- und Büroneutzungen mit zugehörigen Nebennutzungen
- Räume die dem Kundenservice dienen
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Gastronomiebetriebe mit zugehörigen Flächen der Außengastronomie

Im 15. Geschoss sind ausschließlich Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung zulässig.

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze ist gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils geltenden Fassung zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung nachzuweisen.

Die Entlüftungen der Tiefgarage sind durch bauliche und technische Vorkehrungen in den Neubau zu integrieren und in den freien Windstrom zu führen. Diese sind hinsichtlich Lage und Größe so zu situieren, dass sich keine negativen Auswirkungen für die Dachterrassennutzung ergeben.

### 6. Öffentliche Verkehrsflächen

☐ Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

Str. ➔ Ein- und Ausfahrtsbereich

☐ dinglich zu sichernde Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

G öffentlicher Gehweg, geplant

R öffentlicher Radweg, geplant

### 8. Immissionsschutz

Der Schalleistungspegel technischer Einrichtungen auf dem Dach des Gebäudes darf 65 dB (Summe aller Anlagen) nicht überschreiten.

Die Bauteile der Tiefgarage (wie z.B. Garagentor und Regenrinne) sind entsprechend dem aktuellen Stand der Lärminderungs- und Schallschutztechnik auszuführen.

Die Schalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau zu bemessen. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden durch die Schallemissionen aus dem umliegenden Straßenverkehr an den Gebäudefassaden, die zu den bestehenden Straßen situiert werden sollen (Südliche Ringstraße und Bei der Arena), Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" nicht an allen Immissionsorten eingehalten. Um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind an den betroffenen Immissionsorten schutzbedürftige Räume mit schalldämmten mechanischen Zwangsbelüftungen auszustatten.

### 9. Grünordnung

Im Bereich „Büro- und Geschäftshaus“ sind Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungstätten i. S. von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sowie Billardclubs, Erotikshops, Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Sauna- / Erotikclubs und Massagesalons, bei welchen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, unzulässig.

● Bäume, zu erhalten

Von der zeichnerischen Festsetzung „Bäume zu erhalten“ kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern die Gewährleistung der Verkehrssicherheit dies erforderlich macht. Für jeden ausgefallenen Baum ist als Ersatz ein Baum gleicher Art (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 - 25 cm) an Ort und Stelle nachzupflanzen.

● Bäume, zu pflanzen (Lage variabel)

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

☐ Flächen zu begrünen und zu bepflanzen

Zu begrünende und zu beplantzende Flächen sind als Rasen oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Arten herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Innerhalb der zu begrünenden und zu beplantzenden Flächen sind Belagsflächen in untergeordnetem Umfang auf maximal 10% der Fläche zulässig, sofern diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der zum Erhalt festgesetzten Bäume durch geeignete bautechnische Maßnahmen gemäß DIN 18920 gewährleistet wird.

☐ Dachbegrünung herzustellen

In den gekennzeichneten Bereichen ist auf mindestens 40% der Fläche eine intensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Gesamtschichtdicke von im Mittel mindestens 35 cm herzustellen. Die Dachbegrünung ist mit bienen- und insektenfreundlichen blütenreichen Strauch- und Staudenpflanzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

### 10. Vogelschutz

Bei großflächigen Glaselementen sind geeignete, den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen (wie z. B. reflexionsarme, nicht spiegelnde Verglasungen) und/oder Gestaltungen zu wählen.

### 11. Räumlicher Geltungsbereich

☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

### 5. Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen sind im Bereich des Baugrundstückes maximal bis zum Höhenniveau der benachbarten Grundstücksgrenzen, bzw. der Hinterkante der angrenzenden Verkehrsflächen zulässig.

Abgrabungen im Bereich der Baugrundstücke sind unzulässig.

Bei Geländeveränderungen oder der Festlegung von Geländeoberkanten im Bereich der Grundstücksgrenzen sind die Höhenvorgaben des Tiefbauamtes zu den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen bzw. die Höhe der angrenzenden Grünflächen zwingend zu beachten.

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

### 7. Starkregenvorsorge bei Tiefgaragenabfahrten

Durch die Zunahme von Starkregeneignissen wird dem Bauherrn bzw. Architekten empfohlen, im Bereich der Tiefgaragenabfahrt den auf der Privatfläche höchst gelegenen Punkt der Zufahrt mindestens 15 cm über Straßenniveau auszuführen und für Gebäudeteile die unter dem festgelegten Bezugspunkt liegen (z.B. Kellerabgänge, Lichtschächte/-graben) Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor eindringenden Oberflächennasser vorzusehen.

### 8. Denkmalschutz

Sollten bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes archaische Denkmäler (Bodendenkmäler) zu Tage kommen, welche der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen, so ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 9. Baumschutz

Es gelten die Normen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

### 10. Hinweise zum Vogelschutz

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.

### 11. Auffüllungen

Für Auffüllungen darf nur schadstoffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies, usw.) verwendet werden.

### 12. Kampfmittel

Eine Kampfmitteluntersuchung ist nicht nachgewiesen, wurde aber nach Kenntnisstand des Umweltamtes der Stadt Ingolstadt im Rahmen des Eigentümerübergangs Bundesrepublik Deutschland - Stadtwerke Ingolstadt durchgeführt. Sollte kein Nachweis vorgelegt werden können, müssen sämtliche Erdarbeiten durch einen Kampfmittelräumdienst begleitet werden.

### IV. Zeichnerische Darstellung

- ☐ Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
- ☐ Baukörper, vorgeschlagen
- ☐ Grundstücksgrenzen, vorhanden
- 5356/155 Flurstücksnummern, vorhanden
- ⊕ vorhandene Bäume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)
- 110 kV-Leitung mit 5m Schutzzonebreite (jeweils 5 m rechts und links der Trassenachse) Um Beschädigungen des Kabels zu vermeiden, sind alle Arbeiten innerhalb der Schutzzone rechtzeitig vor Baubeginn mit der Bayerwerk Netz GmbH abzustimmen.

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:1.000) Stand Juni 2022 NW 30-15.4 und 30-15.5  
 Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
 Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 120 A Äl. "Donau-Tower" wurde mit Begründung gemäß § 13 a 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 PlanSIG i. V. m. § 3 PlanSIG vom 05.05.2022 – 07.06.2022 im Stadtbauamt öffentlich ausgestellt.

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. 120 A Äl. "Donau-Tower"

als

Satzung

Ingolstadt, .....

Dr. jur. Christian Scharpf  
Oberbürgermeister

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

Ingolstadt, .....

Dr. jur. Christian Scharpf  
Oberbürgermeister

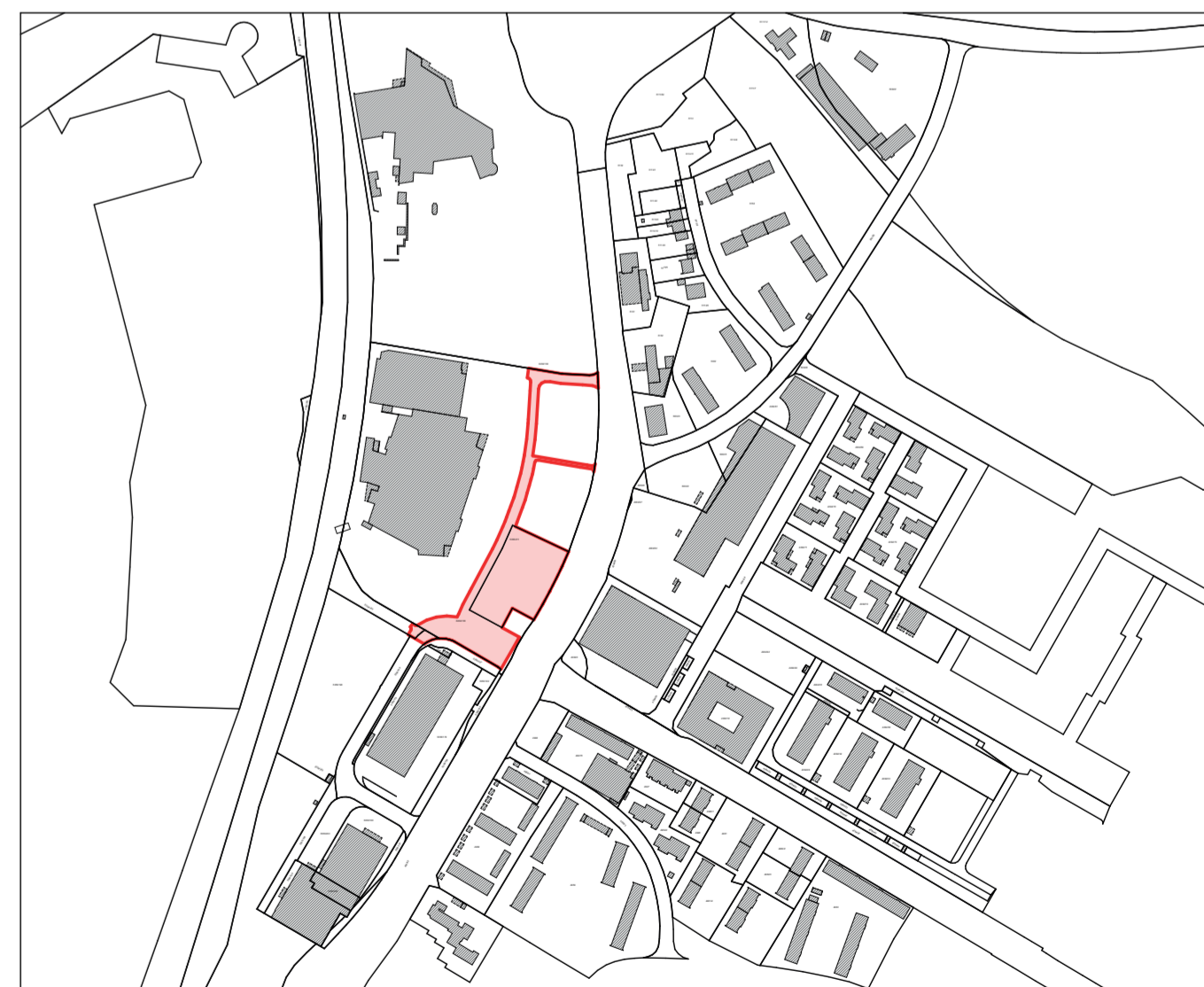
Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 A Äl. "Donau-Tower" wird ab sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am ..... in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekannt gemacht 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



## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 120A Äl "DONAU-TOWER"



### PLANTEIL 1: PLANZEICHNUNG UND SATZUNG

PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
DRAGOMIR				
STADTPLANUNG GmbH				
STADTPLANUNGSAMT				
INGOLSTADT				