

1. Präambel

1.1 Satzungsbeschluss:
Die Stadt Ingolstadt erlässt aufgrund der §§ 1,2,8,9 und 10 des Baugesetzbuchs und des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 168 E 'Hochhaus am Nordbahnhof' als Satzung.

1.2 Rechtsgrundlagen:
Zugrunde liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils zu Beginn der Auslegung gültigen Fassung.

2. Erklärung der Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Mischgebiet
- Grundfläche als Höchstmaß: 3.455 m²
- Geschossfläche als Höchstmaß: 8.550 m²
- Höhenbezugspunkt: 373,85 m ü.NN
- zulässige Wandhöhe als Höchstmaß in Meter ab Höhenbezugspunkt; hier 50,0 m
- abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche, Bestand
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche für Ein- und Ausfahrten
- Bestehender Baum
- zu beseitigender Baum
- Umgrenzungslinie für Tiefgaragen
- Umgrenzungslinie für Balkone und Erker
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung; hier WH entsprechend der Planzeichnung
- Lärmpegelbereich nach DIN 4109, Tabelle 8 entsprechend den textlichen Festsetzungen Nr. 3.3.2
- Nur Flachdach zulässig

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Bestehende Flurnummer
- Gebäude Bestand
- Abzubrechendes Bestandsgebäude
- Bestehende Straßenraumplanung

MI		Nutzungsschablone: MI = Mischgebiet a = abweichende Bauweise FD = Flachdach GR = Grundfläche GF = Geschossfläche
a	FD	
GR= 3.455m²	GF= 8.550m²	

3. Festsetzung durch Text

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen:

Es ist das im Durchführungsvertrag beschriebene Bauvorhaben zulässig (§ 12 Abs. 3a BauGB).

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind entsprechend den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen folgende Nutzungen zugelassen:

Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)
Zulässig sind:
Wohnungen, Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens und sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen.

Nicht zulässig sind:
Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche (GR):
Als Höchstmaß in Quadratmetern, entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung.

Geschossfläche (GF):
Als Höchstmaß in Quadratmetern, entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen (oberirdischen) Vollgeschossen zu ermitteln.
Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche unberücksichtigt.

Höhenbezugspunkt:
Bezugshöhe für Wandhöhen (WH) in Meter ü.NN

Wandhöhe (WH):
Als Höchstmaß, in Meter, gemessen vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachattika. Wandhöhen entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung.

Abweichende Bauweise (a):
Gebäudeaußenlängen >50m sind zulässig.

Baulinie:
Bauliche Anlagen müssen entlang dieser Linie errichtet werden. Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO finden keine Anwendung. Die ausreichende Belichtung und Belüftung dürfen nicht beeinträchtigt werden und alle Belange des Brandschutzes (Art. 12 BayBO) sind einzuhalten.

Baugrenzen:
Entsprechend BayBO Art. 6 Abs. 5 Satz 3 fallen für Außenwände, sofern sie innerhalb der Baugrenze errichtet werden und die jeweils zugelassene Wandhöhe (s. oben) nicht überschreiten keine Abstandsflächen an.
Die ausreichende Belichtung und Belüftung darf dabei nicht beeinträchtigt und die Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden. Weiterhin sind die Belange des Brandschutzes (Art. 12 BayBO) zu berücksichtigen.
Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig mit:

- Schutzdächern im Erdgeschossbereich, bis zu einer Tiefe von max. 1,5m und eine Breite von max. 5,0m. Die Gesamtlänge von Schutzdächern je Gebäudeseite darf dabei ein Maß vom 10,0m nicht überschreiten. Weiterhin wird auf die notwendige Freihaltung der Lichttraumprofile für Geh- und Radwege (S. Pkt. 3.1.6) hingewiesen.

Ausnahme zur Abstandsflächenregelung:
Für Außenwände, deren Abstandsflächen sich in Richtung der angrenzenden Privatgrundstücke orientieren, sind die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück nachzuweisen, BayBO Art. 6 Abs. 5 Satz 3 findet hier keine Anwendung.
Es dürfen sich gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO Abstandsflächen sowie Brandschutzabstände nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 30 Abs. 2 BayBO jedoch auch ganz oder teilweise auf das Nachbargrundstück erstrecken, wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich zustimmt.
Die Zustimmung gilt auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger, Art. 6 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2 BayBO.

3.1.4 Erschließung
Grundstückszufahrten:
Grundstückszufahrten sind nur in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen mit einer max. Breite von jeweils 10m zulässig.
Durch entsprechende Beschilderungen auf dem Grundstück ist sicher zu stellen, dass die Ausfahrt vom Grundstück sowohl nach Westen auf die "Östliche Ringstraße" als auch nach Norden auf die Straße „Am Nordbahnhof“ jeweils nur rechtsabbiegend möglich ist.

3.1.5 Grünordnung
Bestehende Einzelbäume:
Die in der Planzeichnung übertragenen Bestandsbäume sind zu erhalten und zu pflegen.

Zu beseitigende Bäume und Sträucher:
Für die Fällung von schutzwürdigen Bäumen ist die Genehmigung nach der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt vom 22.12.1998 zu beantragen.

3.1.6 Umgrenzungslinien
Entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung werden folgende Umgrenzungslinien festgesetzt:

Umgrenzungslinie für Tiefgarage (TG)
Tiefgaragen (TG) und die hierfür erforderlichen Zufahrten sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie und innerhalb der Baugrenze zulässig. Tiefgaragen sind mit einer Mindesterdüberdeckung von 60 cm auszuführen.

Umgrenzungslinie für Terrassen, Pergolen und Balkone
Balkone und Erker sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie und innerhalb der Baugrenze zulässig.
Innerhalb dieser Umgrenzungslinie angeordnete Balkone und Erker dürfen den öffentlichen Straßenraum überragen.
Für Balkone und Erker gelten die Regelungen zu den Abstandsflächen entsprechend Pkt. 3.1.3 der Satzung, d.h. es fallen für diese, sofern sie innerhalb der Umgrenzungslinie oder der Baugrenze errichtet werden und die jeweils zugelassenen Auskragsmaße nicht überschritten werden keine Abstandsflächen an. Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO findet hier keine Anwendung.

Hinweis:
Das Lichttraumprofil in der Höhe für Geh-/Radwege von 2,50 m und der Fahrbahn von 4,50 m ist von jeglichen Hindernissen freizuhalten. Bei der Fahrbahn muss hierzu in der Breite ein Sicherheitsstreifen von 0,50 m im Gehwegbereich dazu gerechnet werden.

3.1.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen
Abweichende Bauweise (a):
Gebäudeaußenlängen >50m sind zulässig.

3.2 Örtliche Bauvorschriften
3.2.1 Dächer
Dachform:
Nur Flachdächer (FD) oder flach geneigte Dächer (bis 5°) mit umlaufender Attika sind zulässig. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

3.2.2 Weitere Festsetzungen durch Text
3.2.1 Artenschutz
Folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden getroffen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden:

- V1: Der Abriss aller Gebäudeteile ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d.h. im Zweiraum von 01.10. – 28.02. zulässig
- V2: Die Entfernung von Gehölzen und Sträuchern ist nur im Zeitraum von 01.10. – 28.02. zulässig

Dachaufbauten:
Technische Dachaufbauten, Oberlichter und solarthermische Anlagen dürfen die jeweils zugelassene Wandhöhe (bzw. bautechnisch errichtete Attikahöhe) um max. 1,0m überschreiten, sofern sie eine Abstand von mindestens 1,5m gegenüber den Gebäudeaußenwänden vorweisen.

Dachständer, Antennen und SAT - Anlagen, Strom- und Fernsprechversorgungsanlagen sowie Freileitungen jeglicher Art sind nicht zugelassen. Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen, bzw. auf den Privatgrundstücken unterirdisch zu führen.

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen:
An Dach- oder Fassadenflächen sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zulässig.
Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Dächern dürfen nur innerhalb der Dachattika angeordnete werden.

3.2.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen am Gebäude sind zulässig, wenn diese:

- ausschließlich in den im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen Flächen (Schemaansichten) und nur unterhalb der jeweiligen Dachattika angeordnet werden,
- eine Gesamtfläche (Summe aller Werbeanlagen am Gebäude) von 140 qm nicht überschreiten,
- parallel zur Fassade ausgeführt werden und max. 0,40 m über die Fassade hervorstehen und
- die Freihaltebereiche für Lichttraumprofile (S. Pkt. 3.1.5 der Satzung) nicht einschränken.

Freistehende Werbeanlagen sind zulässig, wenn diese:

- ausschließlich in den im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen Flächen errichtet werden und
- eine Höhe von 5,0m ab Fertigoberkante Außenbelag nicht überschreiten.

Darüber hinaus gilt für Werbeanlagen:

- Schriftzüge ab einer Länge von 2,0m sind nur als Einzelbuchstaben zulässig
- Blinkende oder farbändernde Werbeanlagen sind allgemein unzulässig.

3.2.3 Stellplätze
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Garagen- und Stellplatzsatzung GaSTS der Stadt Ingolstadt vom 03. August 1995 (zuletzt geändert durch Satzung 08.06.2010, AM Nr. 25 vom 23.06.2012) zu ermitteln und auf dem Grundstück nachzuweisen.

Stellplatzgestaltung:
Oberirdische Stellplätze sind, sofern diese nicht im Bereich der TG liegen, mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

3.3 Weitere Festsetzungen durch Text

3.3.1 Vermeidungsmaßnahmen (V)
• V1: Der Abriss aller Gebäudeteile ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d.h. im Zweiraum von 01.10. – 28.02. zulässig
- V2: Die Entfernung von Gehölzen und Sträuchern ist nur im Zeitraum von 01.10. – 28.02. zulässig

• V3: Beim Gebäudeneubau wird die Verwendung von Vogelschutzglas (Verhinderung von Spiegelung und Durchsicht) festgesetzt

3.3.2 Immissionsschutz
Die Bemessung der schalltechnischen Anforderungen an die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ist auf Grundlage der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, 1989, vorzunehmen.
Der bauliche Schallschutz wird hierbei zunächst auf die maximalen maßgeblichen Außenlärmpegel je Fassade abgestellt. Diese sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Objekt	Fassade	maximale Beurteilungsspegel tags in dB(A)	Lärmpegelbereich nach DIN 4109, Tabelle 8
Nordtrakt, viergeschossig	N	67	IV
	O	63	III
	S	58	III
Hochhaus, 14-geschossig	N	66	IV
	O	65	IV
	S	64	IV
Westtrakt, viergeschossig	W	70	V
	O	59	III
	S	65	IV
	W	71	V

Für Aufenthaltsräume i. S. der DIN 4109:1989, an deren Fassaden der städtebauliche Orientierungswert für Mischgebiete von 54 dB(A) überschritten wird, sind mechanische, schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Diese dürfen das resultierende Schalldämm-Maß der Umfassungsbauteile nicht wesentlich reduzieren.

Der Einbau der Lüftungseinrichtungen kann zentral oder dezentral erfolgen. Als Aufenthaltsräume gelten Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen.
Zur Bestimmung, ob eine Überschreitung vorliegt, sind die Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum gemäß Anlage 4 zur schalltechnischen Untersuchung heranzuziehen.

Die Einhaltung der o. a. Anforderungen ist mit Umsetzung des Bauvorhabens durch geeignete Nachweise zu belegen.

3.3.3 Altlasten
Auf Grundlage der geotechnischen Bodenuntersuchung ist im Bereich der Auffüllungen mit kontaminiertem Aushub zu rechnen. Nach den Ergebnissen der chemischen Analytik sind folgende Materialklassen zu erwarten:

- Material 1: Schadstoffgehalte Z 0 (LAGA)
- Material 2: Schadstoffgehalte Z 1.2 (LAGA)
- Material 3: Schadstoffgehalte > Z 2 (LAGA)

Die ordnungsgemäße Verwertung / Entsorgung von Aushubmaterial ist in Absprache mit der zuständigen Fachbehörde durchzuführen.

4. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Bodendenkmäler
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

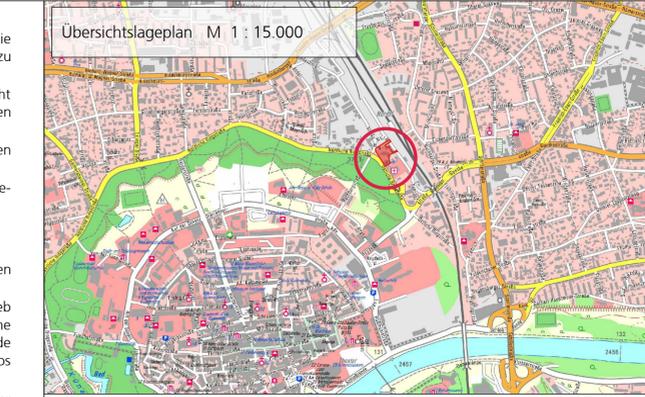
4.2 Kampfmittelfreimessung
Aufgrund von Hinweisen zu einem Bombeneinschlag während des II. Weltkrieges (S. Bodengutachten) wird empfohlen vor der Ausführung der Baumaßnahme eine flächige Kampfmittelfreimessung durchführen zu lassen.

4.3 Niederschlagswasser
Grundsätzlich gelten das Versickerungsgebot sowie die Vorgabe, Flächenversiegelungen soweit als möglich zu vermeiden.
Sollte eine Versickerung auf dem Grundstück nachweislich nicht möglich sein, muss das Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.
Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.
Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

4.4 Bahnbetrieb
Aus dem Bahnbetrieb hervorgehende Lärmemissionen wurden im Schalltechnischen Gutachten berücksichtigt.
Weitere, etwaige aus dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehende Emissionen wie Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen, Bremsstaubeinwirkungen, Schleifrückstände beim Schienenschleifen und dergleichen sind entschädigungslos hinzunehmen.
Sollte beim Einsatz von Baukränen das Überschwenken der Bahnanlagen nicht vermeidbar sein, muss der Antrag auf Kranaufstellung mit Darstellung des Schwenkradius rechtzeitig mit der DB Netz AG abgestimmt werden.

4.5 Hinweise zum Brandschutz
Neben der Einhaltung der entsprechenden Artikel der Bayerischen Bauordnung wird ins Besondere auf die Beachtung folgender Maßnahmen und Richtlinien hingewiesen:

1. Eine ausreichende öffentliche Löschwasserversorgung nach den gültigen DVGW - Regelwerken ist sicherzustellen.
2. Die Löschwasserversorgung für die nasse Steigleitung mit Wandhydranten in jedem Geschöb, ist mit dem städtischen Versorgungsunternehmen abzustimmen und sicherzustellen. Die bereitzustellende Wassermenge muss für den gleichzeitigen Betrieb von mindestens drei Wandhydranten mit einem Wasserdurchfluss von 100 l/min bei einem Wasserdruck von mindestens 3 bar und höchstens 8 bar an jeder Entnahmestelle gewährleistet sein
3. Die Feuerwehr-, durch- bzw. -umfahrten sind nach der Richtlinie „Bauaufsichtliche Behandlung von Hochhäusern“ (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 25.Mai 1983 Nr. II 10-4115.10-1.8 (MABI 18/1983, S.495) sowie der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr - i.d.F. vom Juli 1998 herzustellen und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.



Der Stadtrat der Stadt Ingolstadt hat in der Sitzung vom 28.02.2013 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 168 E 'Hochhaus am Nordbahnhof' beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.XX.XXXX ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.XXXX wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX beteiligt. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.XXXX wurde mit der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Ingolstadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom XX.XX.XXXX den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß §10 Absatz 1 BauGB in der Fassung vom XX.XX.XXXX als Satzung beschlossen.

Ingolstadt, den XX.XX.XXXX (Oberbürgermeister)

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gem. §8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Bebauungsplanverfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit Textteil vom XX.XX.XXXX wird hiermit ausgefertigt. Ihm ist die Begründung vom XX.XX.XXXX, redaktionell geändert am XX.XX.XXXX beigegeben.

Ingolstadt, den XX.XX.XXXX (Oberbürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am XX.XX.XXXX gemäß §10 Absatz 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ingolstadt, XX.XX.XXXX (Oberbürgermeister)

Stadt Ingolstadt Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) Nr. 168 E "Hochhaus am Nordbahnhof" nach § 13 a BauGB - Entwurf

Auftraggeber / Bauherr: AllfinA & Cie. S.A. Uraniastraße 11 CH - 8001 Zürich		Maßstab: 1:500
Projekt Nr.:	5730	
Plan Nr.:	02.01	
Bearbeitet:	SH	
Plandatum:		03.06.2013
		Bahnhofsstraße 20 D - 87705 Memmingen Fon: +49 (0)8331 4904-0 Fax: +49 (0)8331 4904-20
Döllgast-Straße 12 D - 86199 Augsburg Fon: +49 (0)821 455459-20 Fax: +49 (0)821 455459-20		Urheberrechtlich geschützt © 2013 LARS CONSULT GmbH
E-Mail: info@lars-consult.de Web: www.lars-consult.de		Grundlage: Digitale Flurkarte (DFK) - Stand: 01.01.2000 Pfad / Dateiname: L:\5730-Ingolstadt_VEP_Glaeschhaus\CAD\DWG\lph-3\Entwurf_130610.dwg
Grundlage:		Grundlage: 0,42m x 1,156m x 0,40m