



Stadt Ingolstadt, 85047 Ingolstadt

Postzustellungsurkunde

Herrn
Dr. Kunal Mohan
Schäftlarnstraße 97
81371 München

Bauordnungsamt

Ansprechpartner-/in
Frau Wecker
Telefon
(0841) 305-2213
Telefax
(0841) 305-2229
E-Mail
bauordnungsamt@ingolstadt.de
Zimmer
136

Ihr Schreiben vom/Ihre Zeichen

Bitte bei Antwort angeben

Unsere Zeichen
02272-2020

Datum
21.01.2021

Antragsteller Herr Dr. Kunal Mohan
Schäftlarnstraße 97, 81371 München
Vorhaben/Betreff: **Modernisierung und Umbau eines denkmalgeschützten Einfirsthofes zu 4 WE u. Erstellung von 6 Stellplätzen (Duplex-Garagen)**
Grundstück: Ingolstadt, Am Mailinger Moos 3c, d, e, f
Gemarkung: Mailing
Flur-Nr.: 41

Sehr geehrter Herr Dr. Mohan,

I. Für das o.g. Bauvorhaben wird die

bauaufsichtliche Genehmigung

entsprechend den mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen erteilt.

II. Folgende Abweichungen werden erteilt:

1. Es wird eine Abweichung hinsichtlich

- der Anforderungen nach Art. 32 Abs. 4 BayBO an tragende Teile notwendiger Treppen bei GK 3: erforderlich: nicht brennbar oder feuerhemmend; geplant bzw. im Bestand vorhanden: nicht klassifiziert. Zutreffend auf die Treppe in Wohnung 1 vom EG ins 1.OG und vom 1.OG ins 2.OG sowie
- bezüglich der Anforderungen nach Art. 45 Abs. 2 BayBO an Aufenthaltsräume: erforderlich: Fenster müssen ein Mindestrohbaumaß von 1/8 der Netto- Grundfläche des Raums aufweisen; geplant bzw. im Bestand vorhanden: dieses Maß wird unterschritten bei folgenden Räumen -W 1 1.OG Schlafen Süd, 1.OG Schlafen Nord und 2.OG Schlafen.W2 EG Schlafen und

Spitalstr. 3, 85049 Ingolstadt
INVG-Haltestelle: Rathausplatz
(0841) 305-1600, Tag und Nacht anrufbereit
(0841) 305-0, Telefax 305-1035
Hinweis zur elektronischen Kommunikation:
www.ingolstadt.de/zugang

Öffnungszeiten
Mo., Di., Do. 08:00 - 12:30
Mi geschlossen
Do. 13:30 - 17:30
Fr. 08:00 - 12:30

Sparkasse Ingolstadt Eichstätt, IBAN DE48 7215 0000 0000 0009 27
BIC BYLADEM11NG
Postgiroamt München, IBAN DE35 7001 0080 0019 2008 09
BIC PBNKDEFF
VR Bayern Mitte eG, IBAN DE86 7216 0818 0000 7063 29
BIC GENODEF11NP
und bei Ingolstädter Geldinstituten



- den Anforderungen des Art. 45 Abs. 1 BayBo an Aufenthaltsräume im Dachgeschoss: erforderlich: müssen über der Hälfte ihrer Nutzfläche eine lichte Höhe von 2,20m aufweisen; geplant bzw. im Bestand vorhanden lichte Höhe von 2,16 m - betrifft die Räume: W1 1.OG Schlafen Süd, 1.OG Schlafen Nord erteilt.

2. Die Abweichungen von der gem. Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsfläche
- nach Westen über Straßenmitte (erforderlich: 3,00 Meter; geplant: 2,80 Meter)
 - nach Norden (erforderlich: 4,68 Meter; geplant: 3,00 Meter)
- werden zugelassen.

III. Die Genehmigung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:

- Weitere Nebenbestimmungen siehe beiliegendes Ergänzungsblatt. Die Nebenbestimmungen dort sind Bestandteil dieses Bescheides.

IV. Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

| Für diesen Bescheid werden folgende Kosten festgesetzt: | | |
|---|--------------------------|-------------------|
| Gebühren | Genehmigungsgebühr | 3.665,00 € |
| | Abweichung von Satzungen | 400,00 € |
| | Nachbarbenachrichtigung | 25,00 € |
| Auslagen | Porto, etc. | 5,52 € |
| zu zahlender Betrag | | 4.095,52 € |

Gründe:

Das Vorhaben ist entsprechend Art. 55 BayBO genehmigungspflichtig.

Die sachliche und örtliche Zuständigkeit der Stadt Ingolstadt beruht auf Art. 53 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i.V.m. Art. 3 BayVwVfG.

Baumschutz:

1. Im Rahmen des Bauantrags wurden drei Bäume zur Fällung beantragt, die der Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt unterliegen. Aufgrund der Positionierung der Regenwasserversickerungsmulde wird für Baum 2 (Walnuss, StU 0,82 m + 1,04 m) die Rodungsgenehmigung erteilt. Das Grundstück ist aufgrund des zu erhaltenden Baumbestands ausreichend durchgrünt; für die vitale und natürliche Entwicklung eines Baumes im Rahmen einer Ersatzpflanzung bietet das Grundstück nicht ausreichend Platz. Daher ist der Baum über eine Ausgleichszahlung zu ersetzen. Nach § 6 Abs. 3 der Baumschutzverordnung Ingolstadt kann auch die Höhe der Ausgleichszahlung festgesetzt werden. Die Ersatzpflanzung ist mit einem Stammumfang von 14-16 cm anzusetzen.

Die Höhe der Ausgleichszahlung berechnet sich damit folgendermaßen:

1 Laubbaum (Carpinus betulus fastigiata), Hochstamm, Umfang 14-16 cm 409,50 €
+ Aufschlag für Pflanzarbeiten, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 30 % 122,85 €
Gesamt: 532,35 €

Diese Maßnahme ist geeignet, um einen angemessenen Ersatz auf öffentlichen Grünflächen zu pflanzen. Sie ist erforderlich und angemessen, um die Bestandsminderung auszugleichen. Der Betrag ist sofort zur Zahlung fällig.

2. Darüber hinaus wird auf weitere Auflagen zum Baumschutz (Baum 1 und Baum 3) verwiesen.

Die Nebenbestimmungen stützen sich auf Art. 36 BayVwVfG; sie sind zur ordnungsgemäßen Durchführung des Vorhabens erforderlich.

Die Kostenentscheidung beruht auf Art. 1, 2, 6, und 10 des Kostengesetzes - KG - i.V. mit dem Kostenverzeichnis der derzeit gültigen Fassung.

Rechtsbehelfsbelehrung

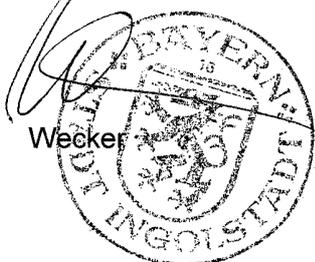
Gegen diesen Bescheid kann **innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage** bei dem **Bayerischen Verwaltungsgericht München** erhoben werden. Dafür stehen folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- a) Die Klage kann schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten bei der Geschäftsstelle erhoben werden. Die Anschriften lauten:
Bayerisches Verwaltungsgericht München
Postfachanschrift: Postfach 20 05 43, 80005 München
Hausanschrift: Bayerstraße 30, 80335 München,
- b) Die Klage kann bei dem **Bayerischen Verwaltungsgericht München** auch durch Übermittlung eines elektronischen Dokuments mit qualifizierter Signatur an das elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach – www.egvp.de - erhoben werden. Dabei sind die der Internetpräsenz der Verwaltungsgerichtsbarkeit zu entnehmenden Bedingungen zu beachten: <http://www.vgh.bayern.de/verwaltungsgerichtsbarkeit/rechtsantragsstelle/>.

Die Klage muss den Kläger, die Beklagte (Stadt Ingolstadt) und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigelegt werden. Wenn die Klage schriftlich oder zur Niederschrift erhoben wird, sollen dieser und allen Schriftsätzen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:

- Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen! Nähere Informationen zur elektronischen Einlegung von Rechtsbehelfen können der Internetpräsenz der Bayerischen Verwaltungsgerichtsbarkeit entnommen werden (www.vgh.bayern.de)
- Kraft Bundesrechts ist in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten grundsätzlich ein Gebühren



Ergänzungsblatt zur bauaufsichtlichen Genehmigung (Az. 02272-2020):

I. Befreiungen, Ausnahmen, Abweichungen:

Rechtsgrundlage für die Erteilung der Abweichung ist Art. 63 Abs. 1 BayBO. Die Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO konnte zugelassen werden, weil dies städtebaulich vertretbar ist und auch nachbarliche Belange nicht verletzt werden. Es handelt sich um eine geringfügige Überschreitung der erforderlichen Abstandsflächen über Straßenmitte. Die Abstandsflächenüberschreitung betrifft keine Privatgrundstücke sondern ausschließlich die Fläche des Friedhofs.

Die erforderlichen Abweichungen von den Anforderungen der BayBO resultieren aus dem Denkmalschutz für das Bestandsgebäude und sind bei Erfüllung der Auflagen städtebaulich vertretbar.

II. Weitere Auflagen:

1. Bis zur Nutzungsaufnahme der baulichen Anlage sind 6 Garagenstellplätze sowie 6 Fahrradstellplätze gem. den genehmigten Plänen herzustellen (§ 2 der Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS – der Stadt Ingolstadt i.V.m der zugehörigen Anlage zur Satzung sowie § 4 der Satzung über die Herstellung von Fahrradabstellanlagen in der Stadt Ingolstadt – Fahrradabstellsatzung – der Stadt Ingolstadt i.V.m. der zugehörigen Richtzahlenliste).

2. Baumschutz:

Für einen nicht zu ersetzenden Baum (s. Gründe) ist eine Ausgleichzahlung in Höhe von 532,35 Euro zu leisten. Die veranschlagte Ausgleichszahlung ist vor Beginn der Rodungsarbeiten zu leisten. Der Betrag ist sofort zur Zahlung fällig.

Baum 1 (Kastanie, StU 1,48 m + 2,98 m) und Baum 3 (StU 2,73 m) sind zu erhalten. Hierfür ist eine Umweltbaubegleitung in Form eines Baumpflegers bzw. eines Baumsachverständigen durch den Bauherrn zu beauftragen. Vorab sind beide Bäume in der Krone einzukürzen (ggfs. mehr als 15 % Kronenrückschnitt, hier Rücksprache mit dem Sachgebiet Naturschutz/ Umweltamt). Weiterhin sind die Bäume mit einem Stammschutz zu versehen. Diese Bereiche sind von Befahrung oder Lagerung freizuhalten. Der Bereich der Wurzeln ist mit Lastverteilungsmatten vor Bodenverdichtungen zu schützen. Die Umweltbaubegleitung soll die Maßnahmen protokollieren und dem Sachgebiet Naturschutz/ Umweltamt übermitteln.

3. Die Abstimmung aller Maßnahmen im Zuge der Instandsetzungs- und Umbauarbeiten sowie der Modernisierung hat mit der **Unteren Denkmalschutzbehörde** zu erfolgen (Ansprechpartner: Herr Nentwig, Tel. 0841/305-2130). Die im Zuge der Durchführung der Instandsetzungs- und Umbauarbeiten sowie der Modernisierung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde getroffenen Regelungen werden Bestandteil der aufgeführten Gesamtauflagen und damit Teil der Baugenehmigung.
4. Das Äußere des Bauwerks (Putz, Gliederung, Farbigkeit usw.) ist grundsätzlich nach Befund zu gestalten. Sofern bedeutungsvolle Befunde fehlen, ist im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde eine Gestaltung zu wählen, die der historischen Gestalt des Baus und der umgebenden historischen Bebauung angemessen ist. Für den Anstrich dürfen ausschließlich reine Kalk- oder Silikatfarben verwendet werden.

5. Bei Erneuerung der Dacheindeckung ist diese in naturroten, nicht engobierten Tonbiberschwanzziegeln auszuführen. Firstziegel und Gratabdeckungen sind in traditioneller Handwerkstechnik (keine Trockenfirstziegel, ungefärbter Kalkmörtel) vermörtelt auszuführen. Ortgangziegel sind nicht zulässig.
6. Die Gestaltung des Giebels an der Ostseite (Scheune) ist gemäß der beigefügten Anlage „Vorschlag Alternative“ (rechteckige Fensterformate) anhand von Plänen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die Detailzeichnungen sind rechtzeitig vor Ausführung vorzulegen und abzustimmen.
7. Dachgauben sind prinzipiell zwischen die vorhandenen Sparren zu setzen. Die konkrete Ausgestaltung der Gauben (Größe, Eindeckung, Seitenflächen, etc.) ist gesondert mit der Unteren Denkmalschutzbehörde anhand von Detailzeichnungen rechtzeitig vor Ausführung abzustimmen.
8. Die Trauf- und Ortgangausbildung ist anhand von Detailzeichnungen im Maßstab 1:10 mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
9. Die gesamte historisch bedeutende Bausubstanz und Ausstattung (z.B. Fußböden, Türen, Fenster) ist im Inneren und Äußeren des Baudenkmals zu bewahren und grundsätzlich nicht auszuwechseln, sondern zu reparieren. Sämtliche Ausführungsdetails und technisch notwendige Eingriffe sind jeweils im Voraus rechtzeitig vor Ausführung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
Zu erhaltende historische Bauteile und empfindliche feste Ausstattungsteile wie alte Fußböden, Fenster und Türen mit ihren Türstöcken und Beschlägen, Wandverkleidungen, Holz- und Parkettböden, Wand- und Bodenfliesen, Treppen, Treppengeländer etc. sind während der Bauarbeiten vor Beschädigungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen (z.B. mit Spanplatten zu verkleiden oder zu belegen, mit Schaumstoff- oder Styroporpolstern zu versehen oder mit starker PVC-Folie zu verhängen).
10. Auf die Erhaltung alter Oberflächen (Putze, Fassungen) ist besonderer Wert zu legen. Sämtliche Leitungen für Elektro-, Heizungs- und Wasserinstallation dürfen grundsätzlich nicht in historische Konstruktionen oder Oberflächen geschlitzt werden, sondern müssen ggf. auf Putz oder hinter Fußleisten oder Vormauerungen verlegt werden. Auf die Erhaltung aller Oberflächen (Putze, Fassungen) ist besonderer Wert zu legen.
11. Das für das Gebäude vorliegende verformungsgerechte Aufmaß ist im Zuge der Baumaßnahme fortzuschreiben. Bauliche und sonstige Änderungen gegenüber dem Bestand sind zeichnerisch zu dokumentieren.
12. Eine restauratorische Befunduntersuchung ist vor Baubeginn vorzulegen und entsprechend dem Baufortschritt fortzuschreiben.
13. Die neuen Fenster sind insgesamt als Holzkonstruktion mit echtem Holzwetterschenkel auszuführen. Die Teilung der neuen Fenster ist in der Regel wie folgt auszubilden: zweiflügelige Stulpfalz-/Mittelbundfenster. Die abweichenden Fensterformate am Ostgiebel und an der Nordfassade sind möglich, aber rechtzeitig vor Ausführung anhand von Detailzeichnungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die Verglasung der Fenster ist mit Klarglas auszuführen. Die Gestaltungsdetails sind in jedem Fall noch einmal gesondert mit der Unteren Denkmalschutzbehörde anhand von Plänen im Maßstab 1:1 bzw. 1:10 abzustimmen, gleiches gilt für die Farbgebung und Oberflächenbehandlung der Fenster. Die Vorderkanten der

Fensterbleche sind eingerollt auszuführen.

14. Für die Haustüren und Tore sind rechtzeitig vor Ausführung ebenfalls Detailzeichnungen vorzulegen und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die Konstruktion ist prinzipiell als geschlossene Holztür vorzusehen.
15. In das Innere des Bauwerks dürfen aus Gründen der Reversibilität der Maßnahmen grundsätzlich keine armierten Betonkonstruktionen eingebracht werden. In Ausnahmefällen notwendige Betonkonstruktionen (Statik, Grundwasser) sind rechtzeitig vor Ausführung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
16. Die in den Auflagen Nrn. 6, 7, 8, 13 und 14 geforderten Detailzeichnungen sind rechtzeitig vor Ausführung, spätestens jedoch bei Einreichung der Baubeginnanzeige, mit einem Abstimmungsnachweis (Unterschrift des Bauherrn bzw. dessen Vertreter oder Bevollmächtigten und dem Vertreter der Unteren Denkmalschutzbehörde) dem Bauordnungsamt vorzulegen.

III. Hinweise:

1. Die Überprüfung des Bauvorhabens erfolgte im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gem. Art. 59 BayBO. Die Bauaufsichtsbehörde prüft deshalb nur noch:
 - die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1 BayBO,
 - den Vorschriften über Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO,
 - beantragte Abweichungen im Sinn des Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 BayBO sowie
 - andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.
2. Die Planung liegt teilweise auf einer ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche.
Eine auf Privatgrund liegende ausgebaute und gewidmete Fläche darf nicht zurückgebaut werden.
