

INHALTSVERZEICHNIS	1
A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	2 - 3
B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN	4
C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	
1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	5 - 6
1.1 Nutzungsart	
1.2 Grundfläche	
1.3 Geschößzahl, Wandhöhe, Dachneigung	
1.4 Höhenlage	
1.5 Stellplätze, Carports, Garagen	
2 Gestaltung ( i.V. mit Art. 91 BayBO )	7- 8
2.1 Dachdeckung	
2.2 Dachüberstand	
2.3 Dachaufbauten	
2.4 Aussenwandverkleidung	
2.5 Wintergärten, Balkone	
2.6 Grenzständige Trennwände	
3 Grünordnung	9 - 11
3.1 Pflanzliste	
3.2 Private Verkehrsfläche	
3.3 Einfriedungen	
D HINWEISE DURCH TEXT	12
E BEGRÜNDUNG	13 - 21
F VERFAHRENSVERMERKE	22

**C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1 Art und Maß der baulichen Nutzung , Bauweise**

---

**1.1 Nutzungsart**

Allgemeines Wohngebiet. Räume für freie Berufe sind nicht zulässig.

**1.2 Grundfläche**

WA 1 Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen bestimmen folgende überbaubare Grundstücksflächen:

- Grundfläche für das Wohnhaus von 10,0 x 6,5 m = 65 m<sup>2</sup>.
- Grundfläche zur Bebauung mit einer eingeschossigen Wohnraumerweiterung und Nebengebäude (Kellersatzraum) von 3,5 m Breite und einer maximalen Länge zwischen 5,7 und 9,5 m (19,95 – 33,25 m<sup>2</sup>).  
Außerhalb dieser Fläche, d.h. auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sind Nebenanlagen nicht zugelassen.  
Das Verhältnis von Wohnraumerweiterung und Nebengebäude wird nicht festgesetzt.

Die Summe der o.g. Flächen (Planzeichen A 3.1) wird als zulässige Grundfläche festgesetzt.

WA 2/3 Die vorhandenen überbauten Flächen (Grundflächen) werden in Größe und Nutzung festgeschrieben.

**1.3 Geschosszahl, Wandhöhe, Dachneigung**

WA 1 In Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sind gleichzeitig verbindliche maximale Wandhöhen (Traufhöhen) festgesetzt. Als Wandhöhe wird die Höhe der Außenwand von der Oberkante des Fertigfußbodens EG (OKFF) bis zur Verschneidung der Wand mit der Oberkante der Dachhaut festgelegt.

Die maximale Firsthöhe ergibt sich aus der Wandhöhe in Verbindung mit der festgesetzten maximalen Dachneigung und der festgesetzten maximalen Gebäudetiefe.

- Wohnhaus  
II: zwei Vollgeschosse; Wandhöhe max. 5,50 m; Pultdach; Dachneigung 4°
- Wohnraumerweiterung und Nebengebäude  
I: ein Vollgeschoss; Wandhöhe max. 2,85 m; Flachdach
- Carports  
I: ein Vollgeschoss; Wandhöhe max. 2,60 m; Pult- oder Flachdach; Dachneigung 0 - 3°

WA 2+3 Die vorhandenen Geschosszahlen, Wandhöhen und Dachneigungen werden in ihrem Bestand festgeschrieben. Bei Umbauten darf die Dachneigung 20° nicht übersteigen.

#### **1.4 Höhenlage**

WA 1 Die Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) wird in Bezug zur Geländehöhe der Erschließungswege zwischen Leiblachstraße und Leiblachweg festgelegt:

- Wohnhäuser und Nebengebäude entlang der Leiblachstraße: max. + 0,17 m.
- Wohnhäuser und Nebengebäude entlang des Leiblachwegs: max. + 0,45 m.

Die Höhenlage der Gartenhöfe darf bis OKFF EG angehoben werden.  
Zu den Wegen sind die Höhenunterschiede des Geländes weich zu verziehen.

WA 2+3 Die vorhandenen Geländehöhen werden in ihrem Bestand festgeschrieben. Soweit sie die natürlichen Geländehöhen übersteigen sind sie bei Änderungen auf diese zu reduzieren.

#### **1.5 Stellplätze, Carports, Garagen**

WA 1 Die Stellplatzsatzung der Stadt Lindau ist einzuhalten:

- Einfamilienhäuser bis 156 qm Wohnfläche: 1 Stellplatz je Wohnung (WE).

Garagen, Carports oder offene Stellplätze anstelle von Kellerersatzräumen im Bereich W/N sind nicht zulässig.

Garagen oder offene Stellplätze anstelle von Carports sind nicht zulässig.

Carports sind überdachte Stellplätze ohne seitliche Wände. Eine rückseitige Wand ist zugelassen.

Die ausgewiesenen Flächen fassen Carports zu Einheiten von 2, 3 und 5 Stellplätzen zusammen. Jede Einheit ist als solche gestalterisch und konstruktiv auszubilden. Einzelcarports je Stellplatz sind nicht zulässig.

WA 2+3 Die vorhandenen Stellplätze, Carports und Garagen werden in ihrem Bestand festgeschrieben. Bei Änderungen sind die Dächer über den Garagen in ihrer Neigung zu reduzieren auf 0 – 3°.

**2 Gestaltung ( i.V. mit Art. 91 BayBO )**

---

**2.1 Dachdeckung**

WA 1 Folgende Dachdeckungen sind zugelassen:

Wohngebäude:

- Blechdeckung als Doppelstehfalzdeckung.  
Es sind Bleche mit natürlicher Oberfläche aus Legierungen oder mit natürlichen Oxidationsschichten zu verwenden.  
Bleche mit Beschichtungen sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Farbe den vorgenannten natürlichen Oberflächen entsprechen.  
Glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.  
Sichtbare Profilbleche sind nicht zulässig.
- Gründachaufbau mit extensiver Begrünung.

Wohnraumerweiterung, Nebengebäude, Carports:

- Gründachaufbau mit extensiver Begrünung
- Bei Nebengebäuden und Carports sind Profilbleche als Tragkonstruktion unter dem Gründach zulässig.

WA 2/3 Die vorhandenen Dachdeckungen werden in ihrem Bestand festgeschrieben. Bei Renovierungsarbeiten ist die Dachdeckung mit Ziegeln oder Dachsteinen in rotbraunem Farbton auszuführen.

**2.2 Dachüberstand**

WA 1 Für Wohnhäuser, Nebengebäude und Carports wird festgelegt:  
Maximaler Dachüberstand an Traufe, First und Ortgang: 40 cm (gemessen bis zur Außenkante der Dachhaut; ohne Regenrinne).  
Ausbildung: glatte Untersicht ohne sichtbare Sparren; Beschichtung in hellen Farbtönen.

WA 2+3 Die vorhandenen Dachüberstände werden in ihrem Bestand hinsichtlich Ausbildung und Dimension festgeschrieben. Bei Renovierungsarbeiten ist die Beschichtung in hellen Farbtönen auszuführen.

**2.3 Dachaufbauten**

Zugelassen sind:

- Auf den begrüneten Flachdächern der Nebengebäude: flach liegende Röhrenkollektoren mit einer Aufbauhöhe von max. 20 cm über Oberkante des Substrats.

Andere Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

#### **2.4 Aussenwandverkleidung, Fassaden**

- WA 1 Folgende Aussenwandverkleidungen werden festgelegt:
- feinkörnige, geglättete Putze
  - ebene Schalungen aus Holz oder Holzwerkstoffen

Folgende Aussenwandverkleidungen sind ausgeschlossen:

- Klinkerfassaden
- grobe, unruhige Strukturputze
- dunkelbraune Beschichtungen von Holzteilen

Zugelassen sind:

- In die Fassade integrierte Photovoltaik-Kollektoren.

- WA 2/3 Die vorhandenen Aussenwandverkleidungen werden in ihrem Bestand festgeschrieben. Bei Renovierungsarbeiten sind Holzverkleidungen in hellen Farbtönen zu fassen.

#### **2.5 Wintergärten, Balkone**

- WA 1 Wintergärten sind nur innerhalb der mit W/N gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die Ausbildung einer Terrasse oder eines Balkons auf dem eingeschossigen Gebäudeteil, sowie Balkone am Wohnhaus sind nicht zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 23 Abs.5 BauNVO ist nicht zulässig.

#### **2.6 Grenzständige Trennwände (Planzeichen A 4.3)**

- WA 1 Sollte die mit W/N (Planzeichen A 4.4) bezeichnete Fläche bis zu einem Abstand von 3,75 m vom Hauptgebäude teilweise oder ganz von Bebauung freibleiben, wird folgendes festgesetzt:
- Auf der nördlichen Baulinie der mit W/N gekennzeichneten Flächen ist eine massive Mauer in einer Länge von 3,75 m – gemessen vom Wohnhaus – und in einer Höhe von mindestens 2,0 m und höchstens bis zur festgelegten maximalen Wandhöhe zu errichten.
- In der Höhe von 2,0 m bis zur maximalen Wandhöhe ist auch nicht massive Bauweise zulässig.

### 3 Grünordnung

---

Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Nutzungen wie Erschließungs- und Aufenthaltsflächen benötigt werden.

#### 3.1 Pflanzliste

Es sollen heimische Arten verwendet werden, wie in den nachfolgenden Auswahllisten aufgeführt. Weitere standorttypische Arten sind möglich.

- Großkronige Bäume in halböffentlichen und privaten Bereichen:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus nigra	Schwarzerle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus Alba	Silberpappel
Populus tremola	Zitterpappel
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Salix caprea	Salweide
Salix pendula	Trauerweide

Starkwüchsige, lokale Ostbaumarten als Hochstämme  
Wegen der Gefahr des Feuerbrandes ist bei Birnenhochstämmen die geeignete Sorte abzustimmen mit dem Landwirtschaftsamt Kempten.

- Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
----------------	-----------

- Großsträucher und Sträucher u.a. für Hecken:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Cornus mas	Kornelkirsche
Coryllus avenalla	Hasel
Evonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Philadelphus in Sorten	falscher Jasmin
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Faulbaum
Ribes grossularia	Stachelbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes sanguinea	Zierjohannisbeere
Sambucus nigra	Hollunder
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Syringa	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Weigelia in Sorten	Weigelia

- Ausschlußliste

Nachfolgend aufgeführte Pflanzenarten sind weder heimisch noch standortgerecht und daher nicht zugelassen:

Chamaecyparis	Scheinzypresse
Thuja	Lebensbaum
rotlaubige Gehölze	
Nadelgehölze	

Nachfolgend aufgeführte Wirtspflanzen des den landwirtschaftlichen Obstbau bedrohenden Feuerbrandes sind nicht zugelassen:

Chaenomeles	Zierquitte
Cotoneaster spp.	Zwerg- und Felsenmispel
Crataegus	Weiß- und Rotdorn
Cydonia	Quitte
Pyracantha	Feuerdorn
Stranvaesia	Stranvaesie
Sorbus	Mehlbeere und Eberesche

### 3.2 Private Verkehrsfläche (in Ergänzung zu A 5.3)

WA 1 Die privaten Verkehrsflächen sollen einen geringen Versiegelungsgrad aufweisen.

Erschließungswege zwischen Leiblachstraße und Leiblachweg:

- reine Fußwege, die sowohl zur Erschließung der Gebäude als auch der Verbindung zwischen Leiblachstraße und Leiblachweg, und damit dem fußläufigen Zugang zum Erholungsraum dienen.
- Oberfläche: wassergebundene Decke oder andere Beläge mit geringem Versiegelungsgrad.
- Zäune und Tore sind nicht zulässig.

Carports, Zufahrten und angelagerte Freiflächen:

- Oberfläche: wassergebundene Decke

Stellplätze im nördlichen Bereich der Leiblachstraße

- Die bislang asphaltierte Fläche mit Stellplätzen sollte entsiegelt werden. Sie sollte durch einen Belag mit geringem Versiegelungsgrad, unterbrochen durch Grüninseln mit Bäumen, ersetzt werden.

### 3.3 Einfriedungen

WA 1 Carports, Zufahrten und angelagerte Freiflächen:

- Diese Bereiche sind offen zu halten. Einfriedungen sind nicht zulässig

Private Grundstücke:

- Als Einfriedungen sind zugelassen:

geflochtene Weidenzäune (sog. lebende Wände)

Buchenhecken

Maschendrahtzäune hinter Buchenhecken

Maschendrahtzäune unter Efeubewuchs

- Zur Seite der Leiblachstraße und an der Südseite der Grundstücke entlang der Erschließungswege bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m.
- Entlang des Leiblachwegs bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m.
- Innerhalb der Baufenster, auf der nördlichen Baulinie, im nicht bebauten Bereich der mit W/N bezeichneten Flächen.

Bei den von Norden erschlossenen Grundstücken sind entlang der Erschließungswege keine Einfriedungen zulässig.

Innerhalb der Baufenster, auf der nördlichen Baulinie, sind im nicht bebauten Bereich der mit W/N bezeichneten Flächen zusätzlich zugelassen:

Verputzte Mauern oder Holzverkleidungen wie unter 2.4 festgesetzt.

Zusätzlich sind an der Leiblachstraße Sichtbetonwände in Verlängerung der Carportrückwände in deren Höhe bis zu einer Länge von 2,0 m zugelassen.



**D HINWEISE DURCH TEXT**

- 1 Art 8 Abs. 1 DSchG:  
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- 2 Art 8 Abs. 2 DSchG:  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.