

Auszug aus dem Internet

**Bebauungsplan 34
„Hauptfeuerwache
Festland / THW“**

Textliche Festsetzungen

Stadt Lindau
(Bodensee)



Stadtbauamt Lindau (B)
Oktober 2008, 6011/wa

Textliche Festsetzungen

Gesetzliche Grundlagen

- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 24.12.2005 (GVBl 2005, S. 665)
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 5 BauGB, § 1 BauNVO

Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Feuerwehr / THW

Der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen der Feuerwehr und des Technischen Hilfswerks (THW).

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts* in dB(A):

Teilfläche	$L_{EK, tags}^*$	$L_{EK, nachts}^*$
TF 01	63	48
TF 02	61	46

Die Einhaltung der o. g. Emissionskontingente ist an den bauplanungsrechtlich zulässigen Immissionsorten der bestehenden Bebauung im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 492, 1334/11, 1333/1, 1332/5, 1332/10, 1719/5 und 527/1 nachzuweisen.

Bei der Berechnung der Immissionsrichtwertanteile aus den Emissionskontingenten sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Als schallabstrahlende Bezugsfläche ist die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche entsprechend der Planzeichnung heranzuziehen.
- Die Schallausbreitungsberechnung zur Bestimmung der Immissionsrichtwertanteile aus den Emissionskontingenten ist gemäß der DIN 45691 i.V.m. der DIN ISO 9613-2 mit A-Summenpegeln durchzuführen.
- Für die Schallausbreitungsrechnung ist ein gedachtes, ebenes Gelände, auf dem keine Abschirmung während des Schallausbreitungsweges erfolgt, anzunehmen.
- Die Schallquellenhöhe ist mit 0,00 m über dem gedachten, ebenen Gelände anzunehmen.
- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691.

* Nach der TA-Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00Uhr.

Ausnahmsweise zulässig sind bis zu 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sofern sie den für die Unterbringung der Feuerwehr und des Technischen Hilfswerks zulässigen Gebäuden und Anlagen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Planbereich mit 0,8 festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Grundflächen der in §19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen) ist nicht zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Gebäudeoberkante) wird mit 12 m festgesetzt. Abweichend davon ist ein Schlauch- und Übungsturm (max. Grundfläche 30 m²) mit einer Höhe von max. 26 m zulässig.

Die maximalen Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf das darunter liegende Gelände.

Insgesamt darf durch die baulichen Anlagen jedoch eine Höhe von 418,00 m ü. NN. bzw. durch den Schlauchturm eine Höhe von 432,00 m. ü. NN. nicht überschritten werden.

Ausnahmsweise kann eine höhere Gebäudehöhe für deutlich untergeordnete, gebäudebezogene technische Anlagen zugelassen werden.

3. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO

Abweichende Bauweise:

- a** offene Bauweise, abweichend von § 22 (2) BauNVO sind Gebäude bis zu einer Länge von 140 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1) und (3) BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im Plan festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise zugelassen werden.

Stützmauern und Lärmschutzwände sind ebenso wie Wertstoffsammelcontainer auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO

Außerhalb des Baufensters sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Garagen im Sinne des §12 BauNVO, Werbeanlagen sowie Tiefgaragen nicht zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Grünflächen zulässig.

6. **Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung** **§ 9 (1) Nr. 10 BauGB**

Schutzstreifen der GVO - Gasfernleitung

Im Schutzstreifenbereich der GVO-Gasfernleitung dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die die Sicherheit, den Betrieb oder die Wartung der Gasfernleitung beeinträchtigen oder gefährden.

Unzulässig ist insbesondere auch das Einrichten von Dauerstellplätzen, das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sowie das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien und Silage im Schutzstreifenbereich. Auch Dachvorsprünge dürfen nicht in den Schutzstreifenbereich hineinragen.

Baumanpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Strauch- und Buschpflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen GVS-Personal abzustimmen.

Die Breite des Schutzstreifens beträgt je 5 m beidseits der Rohrachse.

Die Auflagen und Technischen Bedingungen der GVO/GVS sind zu beachten.

7. **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen **§ 9 (1) Nr. 24 i. V. m. § 9 (5) Nr. 3 BauGB**

Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist mit schädlichen Altlasten (ehemalige Deponiefläche) belastet. Diese ist so zu sichern, dass keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Die Ablagerung ist entsprechend den Vorgaben des WWA Kempten vollständig wasserundurchlässig abzudichten, um das Eindringen von Niederschlagswasser in den Müllkörper und das Auswaschen der Schadstoffe in das Grundwasser zu verhindern.

Im Rahmen der bodenschutzrechtlichen Sanierungsplanung ist der Deponiekörper auf seinen Methangasgehalt zu überprüfen. Die in der Gemeinbedarfsfläche geplanten Aufenthaltsräume (z.B. Büro-, Schul-, Werkstatträume usw.) sind durch geeignete technische Vorkehrungen (z.B. passive Entgasungsstelle mit Geruchsfilter) vor einer Gasmigration zu schützen.

Die Bauarbeiten sind im Zuge der Sicherungsmaßnahme und der späteren Baumaßnahmen gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Der Aushub ist entsprechend zu analysieren und unter Beachtung der Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes, sowie der Nachweisverordnung einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.

Innerhalb der Grünfläche nördlich der Gemeinbedarfsfläche ist das Gelände nach der Altlastensicherung unter Berücksichtigung der Anforderung des Immissionsschutzes neu zu modellieren und entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen zu bepflanzen. Die Aufschüttung darf eine Höhe von 409,00 m ü. NN. nicht überschreiten.

**8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – naturschutzfachliche Ausgleichsflächen
§ 9 (1) Nr. 20 und § 9 (1a) BauGB i. V. mit
§§ 18 – 21 BNatSchG bzw. Art. 6a BayNatSchG**

6.1 Fläche A1

Anlage einer 10 –15 m breiten Landschaftshecke aus Sträuchern sowie Bäumen auf einer unregelmäßig geformten Aufschüttung nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen und der Empfehlungen des Grünordnungsplanes.

Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste (s. Anhang) zu verwenden.

6.2 Fläche A2

Bodenaustausch - Abtrag der vorhandenen Aufschüttung (Altlast) bis auf das Niveau der Torfschicht, Renaturierung des südlichen Ufers des Rickenbachs mit Abflachung des Uferprofils, Verlegung der Wertstoffinsel am Heuriedweg und Entsiegelung der Fläche, Pflanzung von Ufergehölzen nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen und der Empfehlungen des Grünordnungsplanes.

Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste (s. Anhang) zu verwenden.

6.3 Artenhilfsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse an den Gebäuden

An den Gebäuden sind Nistkästen für Brutvögel und Spaltenquartiere für Fledermäuse anzubringen bzw. vorzusehen. Über die Anzahl und die Art der Ausführung wird im Baugenehmigungsverfahren entschieden.

**9. Festsetzungen zur Grünordnung
§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB**

9.1 Die Grünflächen sind als artenreiche Blumenwiese entsprechend den Empfehlungen des Grünordnungsplanes herzustellen.

9.2 Entlang des Heuriedwegs sind, bis auf die erforderlichen Zufahrten, nach der Maßgabe der zeichnerischen Festsetzung die vorhanden Bäume und Gehölze zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei erforderlichen Nachpflanzungen sind Baumarten I. Ordnung (Hochstamm, 18/20, 3xv) zu verwenden.

Innerhalb des Schutzstreifens der GVO- Gasfernleitung sind dabei die Auflagen und Bedingungen der GVS zu beachten.

Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste (s. Anhang) zu verwenden.

9.3 Mindestens 70 % der undurchsichtigen Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit mehr als 50m² Grundfläche sind extensiv mit niedrigen Stauden, Wildkräutern und Gräsern naturnah zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. (Pflanzliste s. Anhang).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

Materialien und Farben:

Glänzende oder reflektierende Fassaden- und Dachmaterialien sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen Art. 81 (1) Nr. 2 BayBO

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf dem Dach von Gebäuden, Werbeanlagen als Großtafeln, sonstige Werbeanlagen ab einer Größe von 10 m², Schriftzüge mit mehr als 0,80 m Höhe, Fahnenmasten und Werbepylone, Werbeanlagen mit grellen Farben und Beleuchtung sowie pulsierende Lichtwerbung.

C. Pflanzliste

Es sind ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden (tr = nur trockener Standort auf Wall, f = nur feuchter Standort am Rickenbach):

Baumarten I.Ordnung (Hochstamm, 20/25, 4xv):

Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*
Stiel-Eiche *Quercus robur*
Winter-Linde *Tilia cordata*
Berg-Ulme (f) *Ulmus glabra*

Lavendel-Weide *Salix eleagnos*
Purpurweide (f) *Salix purpurea*
Korb-Weide (f) *Salix viminalis*
Holunder *Sambucus nigra*
Schneeball (tr) *Viburnum lantana*
Schneeball (f) *Viburnum opulus*

Baumarten II.Ordnung (Hochstamm, 16/18, 3xv):

Feldahorn *Acer campestre*
Schwarz-Erle (f) *Alnus glutinosa*
Grau-Erle (f) *Alnus incana*
Birke *Betula pendula*
Hainbuche (tr) *Carpinus betulus*
Traubenkirsche (f) *Prunus padus*
Eberesche (tr) *Sorbus aucuparia*

Dachbegrünung:

Gekielter Lauch *Allium carinatum*
Steinkraut *Allyssum montanum*
Gem. Wundklee *Anthyllis vulneraria*
Aufrechte Trespe *Bromus erectus*
Karthäuser-Nelke *Dianthus carthusianorum*
Schwingel *Festuca rupicola*
Lebendgebärdender Schwingel *Festuca viviparia*
Sonnenröschen *Helianthemum nummularium*
Habichtskraut *Hieracium pilosella*
Stein-Nelke *Petrorhagia saxifraga*
Zwiebel-Rispengras *Poa bulbosa*
Plattes Rispengras *Poa compressa*
Knöllchen-Steinbrech *Saxifraga granulata*
Scharfer Mauerpfeffer *Sedum acre*
Weißer Mauerpfeffer *Sedum album*
Dickblättrige Fetthenne *Sedum dasyphyllum*
Spanische Fetthenne *Sedum hispanicum*
Felsen-Fetthenne *Sedum reflexum*
Milder Mauerpfeffer *Sedum sexangulare*
Hybrid-Hauswurz *Sempervivum hybridum*
Dachwurz *Sempervivum tectorum*
Sand-Thymian *Thymus serpyllum*

Sträucher:

Blutroter Hartriegel *Cornus sanguinea*
Hasel *Coryllus avellana*
Weißdorn *Crataegus monogyna*
Faulbaum (f) *Frangula alnus*
Liguster *Ligustrum vulgare*
Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
Schlehe (tr) *Prunus spinosa*
Kreuzdorn (f) *Rhamnus catharticus*
Heckenrose (tr) *Rosa canina*
Silber-Weide (f) *Salix alba*
Salweide (tr) *Salix caprea*
Grauweide (f) *Salix cinerea*

Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S. 2070) genannten.