Auszug aus dem Internet

Stadt Lindau/B.

Bebauungsplan Nr. 52 "Zwischen Schönauer Straße und Tobelstraße"

Fassung vom 04.12.2006

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanzV) in der Fassung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
1.4	**Bayerische Bauordnung**	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl. S. 2006 S. 120)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2006 (GVBl. 2006 S. 405)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2.1 Typenschablonen für die planungsrechtlichen Festsetzungen und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften

Für die in der Planzeichnung mit "Typ ..." gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die nachfolgend im Rechteck zusammengefassten Inhalte:

Typ 1	Typ 2	Typ 3
GR 160 m²	GRZ 0,35	GRZ 0,25
WH 6,50 m	WH 7,50 m	WH 7,50 m
FH 9,75 m	FH 12,50 m	FH 12,50 m
o	o	o
E	ED	
E3 Wo		
SD/PD	SD/PD	SD/PD

Typ 4
GRZ 0,35
WH 9,25 m
FH 13,25 m
a
SD/PD/WD

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3 Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

3.1 WA_1

Allgemeines Wohngebiet$_1$ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3.2 WA_2

Allgemeines Wohngebiet$_2$ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3.3 MD

Dorfgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 5 BauNVO; Nr. 1.2.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Die Nutzung nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO ist nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 5 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3.4 GRZ ....

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV; siehe Typenschablonen) als Höchstmaß;

3.5 GR .... m^2

Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanzV; siehe Typenschablonen) als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und den jeweiligen Gesamtbaukörper;

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3.6 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §19 Abs. 4 BauNVO).

3.7 WH .... m

Mittlere traufseitige Wandhöhe (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 Abs. 2 Nr. 4 u. §18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablonen) als Höchstmaß;

Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus bergseitigem und talseitigem Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes.

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen ist die Verbindungs-Linie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

3.8 FH .... m

Firsthöhe (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 Abs. 2 Nr. 4 u. §18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Typenschablonen) als Höchstwert;

Bestimmung der FH: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Oberkante des Dachfirstes

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

in der Mitte des höchsten Firstes des Hauptgebäudes senkrecht nach unten gemessen.

Bei Pultdächern wird der First an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion abzüglich 2,00 m gemessen.

3.9 o **Offene Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanzV; siehe Typenschablonen);

3.10 a **Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen); sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: die Länge von Hauptgebäuden darf max. 26 m betragen (jegliche Richtung);

3.11 E Nur **Einzelhäuser** zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanzV; siehe Typenschablonen);

3.12 ED Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanzV; siehe Typenschablonen);

3.13 **Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.14 Umgrenzung von Flächen für **Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung); Nebenanlagen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.15 GA Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3.16 Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen

In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO):

- Nebengebäude (keine Garagen): max. 50 m^3 Bruttoraum-Inhalt (außen), max. 16,00 m^2 Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m^3 pro Grundstück nicht überschreiten.
- nicht überdachte Wasserbecken: max. Größe 5 % der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze
- thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Anlage) 3 % der jeweiligen Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig.

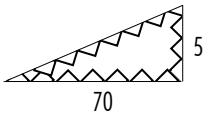
3.17 E... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

3.18



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung); innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über der Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hoch-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

stämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand).

3.19 **Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.20 **Verkehrsfläche als Begleitfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung); für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);

3.21 4,75 **Straßenbegrenzungslinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung) mit Bemaßung für das Regelprofil;

3.22 **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.23 **Haupt-Versorgungsleitung und Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, hier 10 kV und 0,4 kV Erdkabel, Gas-Leitung, Wasser- und Abwasser-Leitung der Stadtwerke Lindau der (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV);

3.24 Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten

In den Baugebieten ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, so weit wie dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB);

3.25 Öffentliche Grünfläche **Öffentliche Grünfläche als Spielplatz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3.26

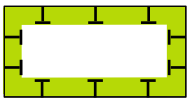
Öffentliche **Grünfläche als Bach begleitende Zone** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.27

Private **Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung) ohne bauliche Anlagen oder Einrichtungen;

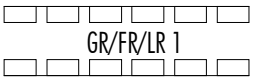
3.28

Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

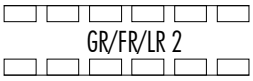
3.29 

Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

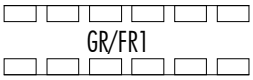
- Im Bereich des Pflanzgebotes 1 ist eine Ortsrandeingrünung durch die Anlage einer aufgelockerten Streuobstwiese zu entwickeln. Die Fläche ist als extensives Grünland zu bewirtschaften.
- Im Bereich des Pflanzgebotes 2 ist ein feuchter bis frischer Uferstreifen mit Hochstaudenflur und lockerem Gehölzbewuchs entlang des geöffneten Grabens zu entwickeln.

3.30 

Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht 1 zu Gunsten der Eigentümer der Grundstücke Nr. 11 (Fl-Nr. 439/3), Nr. 12, Nr. 16 (Fl.-Nr. 439/4), Nr. 17 und Nr. 19 (Fl.-Nr. 439/5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, Nr. 15.5. PlanzV; (siehe Planzeichnung);

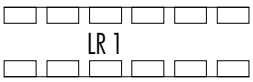
3.31 

Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht 2 zu Gunsten der Eigentümer des Grundstücks mit Fl-Nr. 447 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, Nr. 15.5. PlanzV; (siehe Planzeichnung);

3.32 

Geh-, oder Fahrrecht 1 zu Gunsten der Stadt Lindau; PlanzV; (siehe Planzeichnung);

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3.33 

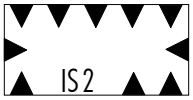
Leitungsrecht 1 zu Gunsten der Stadtwerke Lindau; PlanzV; (siehe Planzeichnung);

3.34

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Küche) sind vollständig auf die der Staats-Straße 2375 ("Schönauer Straße") abgewandten Gebäudeseite (nach Osten) zu orientieren.
- Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruheräumen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind vollständig auf die der Staats-Straße 2375 ("Schönauer Straße") abgewandten Gebäudeseite (nach Osten) zu orientieren.
- Die Außenbauteile von Aufenthalts- und Ruheräumen der zur Straßennächstgelegenen Wohngebäude sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 berechneten Tagesbeurteilungspegel für den Außenlärm an der Straße nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 65dB(A) auszugehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.35 

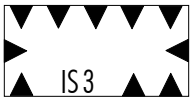
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruheräumen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind vollständig auf die der Staats-Straße 2375 ("Schönauer Straße") abgewandten Gebäudeseite (nach Osten) zu orientieren.
- Die Außenbauteile von Aufenthalts- und Ruheräumen der zur

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Straßennächstgelegenen Wohngebäude sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 berechneten Tagesbeurteilungspegel für den Außenlärm an der Straße nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 65dB(A) auszugehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.36 

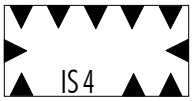
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 3** mit folgendem Inhalt:

- Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Wohnzimmer, Küche, Schlaf- und Kinderzimmer) in der zweiten und dritten Wohnebene sind vollständig auf die der Staats-Straße 2375 ("Schönauer Straße") abgewandten Gebäudeseite (nach Osten) zu orientieren.
- Die Fenstersturz-Unterkante der straßen-nächstgelegenen Gebäude darf in der ersten Wohnebene 2,50 m über der Fahrbahnoberkante der Staats-Straße 2375 nicht überschreiten.
- Die Außenbauteile von Aufenthalts- und Ruheräumen der zur Straßennächstgelegenen Wohngebäude sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 berechneten Tagesbeurteilungspegel für den Außenlärm an der Straße nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 65dB(A) auszugehen.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht für die Fensteröffnungen einzelner Ruheräume können zu gelassen werden, wenn alle anderen Ruheräume des Gebäudes die o.g. Orientierungen aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Ruheräumen an allen hierfür zulässigen Gebäudeseiten (in den hierfür zulässigen Geschossen) unter der Vorraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z.B. bei überdurchschnittlichem Bedarf an Ruheräumen , etc.) und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten,

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

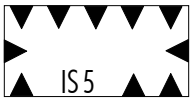
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.37 

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 4** mit folgendem Inhalt:

– Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Wohnzimmer, Küche, Schlaf- und Kinderzimmer) in der zweiten und dritten Wohnebene sind vollständig auf die der Staats-Straße 2375 ("Schönauer Straße") abgewandten Gebäudeseite (nach Osten) zu orientieren.
– Die Außenbauteile von Aufenthalts- und Ruheräumen der zur Straßennächstgelegenen Wohngebäude sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 berechneten Tagesbeurteilungspegel für den Außenlärm an der Straße nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 65dB(A) auszugehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.38 

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 5** mit folgendem Inhalt:

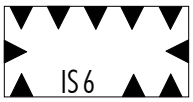
– Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Wohnzimmer, Küche, Schlaf- und Kinderzimmer), in der zweiten und in der dritten Wohnebene sind vollständig auf die der Staats-Straße 2375 ("Schönauer Straße") abgewandten Gebäudeseite (nach Osten) zu orientieren.
– Die Fenstersturz-Unterkante der straßen-nächstgelegenen Gebäude darf in der ersten Wohnebene 2,50 m über der Fahr-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

bahnoberkante der Staats-Straße 2375 nicht überschreiten.

– Die Außenbauteile von Aufenthalts- und Ruheräumen der zur Straßennächstgelegenen Wohngebäude sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 berechneten Tagesbeurteilungspegel für den Außenlärm an der Straße nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 65dB(A) auszugehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.39 

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 6** mit folgendem Inhalt:

– Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Küche) sind vollständig auf die der Staats-Straße 2375 ("Schönauer Straße") abgewandten Gebäudeseite (nach Osten) zu orientieren.

– Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruheräumen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind vollständig auf die der Staats-Straße 2375 ("Schönauer Straße") abgewandten Gebäudeseite (nach Osten) zu orientieren.

– Die Außenbauteile von Aufenthalts- und Ruheräumen der zur Straßennächstgelegenen Wohngebäude sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 berechneten Tagesbeurteilungspegel für den Außenlärm auszugehen. Im Abstand von 15 m zur Fahrbahnmitte zur Staats-Straße 2375 ("Schönauer Straße") 63 dB(A). Im Abstand von 28 m zur Fahrbahnmitte zur Staats-Straße 2375 ("Schönauer Straße") 60 dB(A). Im Abstand von 37 m zur Fahrbahnmitte zur Staats-Straße 2375 ("Schönauer Straße") 59 dB(A).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3.40 IS 7

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 7** mit folgendem Inhalt:

– Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruheräumen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind vollständig auf die der Staats-Straße 2375 ("Schönauer Straße") abgewandten Gebäudeseite (nach Osten) zu orientieren.

– Die Außenbauteile von Aufenthalts- und Ruheräumen der zur Straßennächstgelegenen Wohngebäude sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 berechneten Tagesbeurteilungspegel für den Außenlärm auszugehen. Im Abstand von 15 m zur Fahrbahnmitte zur Staats-Straße 2375 ("Schönauer Straße") 63 dB(A). Im Abstand von 28 m zur Fahrbahnmitte zur Staats-Straße 2375 ("Schönauer Straße") 60 dB(A). Im Abstand von 37 m zur Fahrbahnmitte zur Staats-Straße 2375 ("Schönauer Straße") 59 dB(A).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.41 ◆◆◆ LSM 1 ◆◆◆

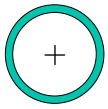
Aktive Lärmschutz-Maßnahme 1; in den gekennzeichneten Bereichen sind fugendichte, aktive Lärmschutz-Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) mit einer Höhe von mind. 2,40 m über der Fahrbahnoberkante der Staats-Straße 2375 jeweils komplett in der eingezeichneten Länge zu errichten. Der Beugungskanten-Abstand zur Fahrbahnmitte der Staats-Straße 2375 wird auf max. 6,00 m begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; siehe Planzeichnung).

3.42 ◆◆◆ LSM 2 ◆◆◆

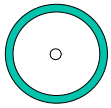
Aktive Lärmschutz-Maßnahme 2; in den gekennzeichneten Bereichen sind fugendichte, aktive Lärmschutz-Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) mit einer Höhe von mind. 2,80 m über der Fahrbahnoberkante der Staats-Straße 2375 jeweils komplett in der eingezeichneten Länge zu errichten. Der Beugungskanten-Abstand zur Fahrbahnmitte der Staats-Straße 2375 wird auf max. 6,00 m

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

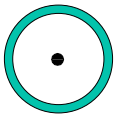
begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; siehe Planzeichnung).

3.43 

Zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

3.44 

Zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

3.45 

Zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.46 **Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen**

Pflanzgebote:

- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind mit Landschaftsrasen anzusäen oder wo möglich als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter-Rasen mit ein- bis zweischüriger Mahd pro Jahr, Sukzessionsflächen, o.ä.). Die Flächen sind zusätzlich mit Bäumen zu bepflanzen (siehe Planzeichnung).
- 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.

Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Hainbuche	Carpinus betulus
Walnussbaum	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.47 Pflanzgebote in den Baugebieten

Pflanzgebote:

- Pro 400 m^2 (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind zulässig (z.B Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- 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.

Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume

Apfelhochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula spec.
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sal-Weide	Salix caprea
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

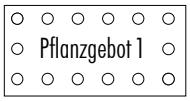
Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Sträucher

Waldrebe	Clematis vitalba
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Efeu	Hedera helix
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Stachelbeere	Ribes grossularia
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.48



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzgebot 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanzV; siehe Planzeichnung) zur Schaffung eines attraktiven Ortsrandes als Streuobstwiese. Die Fläche ist zu 50 % locker mit standortgerechten, hochstämmigen Apfelhochstämmen zu bepflanzen und als extensives Grünland zu bewirtschaften.

3.49

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzgebot 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanzV; siehe Planzeichnung) zur Schaffung eines feuchten bis frischen Uferstreifens mit Hochstaudenflur und lockerem Gehölzbewuchs entlang des geöffneten Grabens. Die gehölzfreien Bereiche außerhalb der Uferböschungen sind mit extensivem Kräuter-Rasen anzusäen und extensiv zu pflegen. Entlang der aktiven Lärmschutzmaßnahme 1 im Norden ist eine ein- bis zweireihige Strauchpflanzung anzulegen.

Abweichend von den unter "Pflanzgebote in den öffentlichen Flä-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

chen" (siehe oben) gelisteten Gehölzen sind in den in der Planzeichnung als Pflanzgebot 2 festgesetzten Flächen ausschließlich folgende Gehölze zu verwenden:

Bäume

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Waldrebe	Clematis vitalba
Esche	Fraxinus excelsior
Silber-Pappel	Populus alba
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Bruch-Weide	Salix fragilis
Reif-Weide	Salix daphnoides
Kopf-Weide	Salix viminalis
Purpur-Weide	Salix purpurea
Grau-Weide	Salix cinerea
und andere Weiden-Arten	
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Alpen Johannisbeere	Ribes alpinum
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

3.50

Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO, Nr. 15.14. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.51

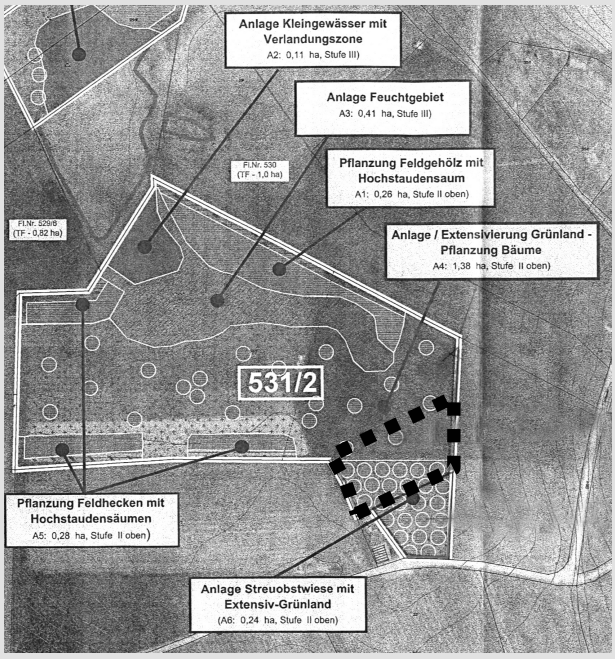
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung) des Bebauungsplanes Nr. 52 "Zwischen Schönauer Straße und Tobelstraße" der Stadt Lindau/B.;

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

4 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

4.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 531/2 (Teilfläche) der Gemarkung Oberreitnau. Sie wird im Rahmen des Ökokontos der Stadt Lindau (B) als Maßnahme zum Ausgleich diesem Bebauungsplan zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5 Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

5.1 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BayBO).

5.2 Dachformen

Alle festgesetzten Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden und von Garagen.

Neben den jeweils festgesetzten Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

Für offene Garagen (im Sinne des § 1 Abs. 2 GaV; d.h. so genannte Carports) sind darüber hinaus Flachdächer (bis max. 5° Dachneigung) zulässig.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.3 SD/PD

Dachform alternativ **Satteldach** oder **Pultdach**; Flachdächer sind für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Verbindungsbau) generell zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO/ siehe Typenschablonen).

5.4 SD/PD/WD

Dachform alternativ **Satteldach**, **Pultdach** oder **Walmdach** (auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig); Flachdächer sind für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Verbindungsbau) generell zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO/ siehe Typenschablonen).

5.5 Dachneigung

Als Dachneigung gilt der Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 5,00 m Breite.

Für die in den Baugebieten zulässigen Dachformen sind folgende Dachneigungen zulässig:

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Dachform	Dachneigung (Mindest- - Höchstmaß)
Satteldach (SD)	26 - 42°
Pultdach (PD)	8 - 35°
Walmdach (WD)	16 - 35°

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.6 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,50 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,50 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt) der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.7 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindest-Dachneigung des Hauptgebäudes: 26°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindest-Abstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,50 m
- Mindest-Abstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt) der jeweiligen Giebelseite: 2,00 m

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.8 Mindest-Dachüberstand

Der Mindest-Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt 0,30 m (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

5.9 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 22° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

5.10 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

5.11 Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Materialien und Farben sind Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

5.12 Bodenbeläge in den Baugebieten

In den Baugebieten ist für

– Stellplätze

– Zufahrten und andere untergeordnete Wege

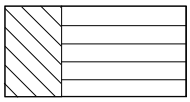
Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– Terrassen und ähnliche Freibereiche

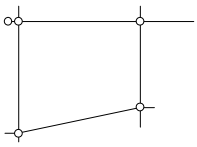
ausschließlich eine Ausführung in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Unterbau) oder wassergebundenen Decken zulässig (geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen sind unzulässig) (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO).

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

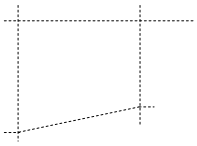
6 Hinweise und Zeichenerklärung

6.1 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

6.2 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

6.3 

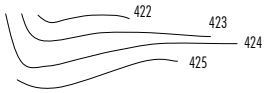
Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);

6.4 Nr. ....;....m^2

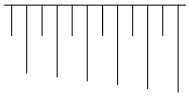
Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost);

6.5 447

Bestehende Flurnummer (siehe Planzeichnung);

6.6 

Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);

6.7 

Vorhandene Aufschüttung/Abgrabung/Böschung (siehe Planzeichnung);

6.8

Vorhandener Baum (Erhalt bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);

6.9 **Vorhandene Gehölze**

Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhalt bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

6.10 **Umgrenzung von Flächen deren Böden zum Zeitpunkt der Planaufstellung erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. belastet waren** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB; Nr. 15.12. PlanzV) (siehe Gutachten zu Altlasten);

6.11 **Privater Teich-Ablauf;** unterirdisch (siehe Planzeichnung); das in der Planzeichnung eingetragene private Grabensystem im nördlichen Bereich des geplanten Neubaugebietes ist von den Anliegern betriebsbereit zu unterhalten. Die Öffnung und der naturnahe Ausbau des verrohrten Gewässers sind aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten wünschenswert. Die Hochwassersicherung des Baugebietes ist mit geeigneten Maßnahmen zu gewährleisten.

6.12 **Bebauung der Grundstücke**

Hinsichtlich der Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden ist der Art 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Grundstücke mit der Fl.-Nr. 439, 439/3, 439/4 und 439/5.

6.13 **Plangenauigkeit**

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit) können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Lindau/B. noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

6.14 **Urheberrecht**

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

6.15 **Ergänzende Hinweise**

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist

das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Lindau/B.) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7 Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2006 (GVBl. 2006 S. 405), Art. 7 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl. S. 2006 S. 120),, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Stadtrat der Stadt Lindau/B. den Bebauungsplan Nr. 52 "Zwischen Schönauer Straße und Tobelstraße" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 "Zwischen Schönauer Straße und Tobelstraße" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 04.12.2006.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 531/2 (Teilfläche), Gemarkung Oberreitnau.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 52 "Zwischen Schönauer Straße und Tobelstraße" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 04.12.2006. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 04.12.2006 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,--€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

§5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 52 "Zwischen Schönauer Straße und Tobelstraße" der Stadt Lindau/B. tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs. 3 BauGB).

Lindau/B., den .....

.....
(Petra Meier to Bernd-Seidl)

(Dienstsiegel)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8 Begründung – Zusammenfassung, Lage des Planungsbereiches

8.1 Zusammenfassung

8.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich unter dem Kapitel "Begründung-Umweltbericht/Einleitung/Kurzdarstellung des Inhalts".

8.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

8.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Nordosten des Orts-Teiles Hoyren der Stadt Lindau/B.. Er wird im Westen durch die Staats-Straße 2375 ("Schönauer Straße") und im Südosten durch die "Tobelstraße" begrenzt. Der Planungsbereich schließt im Westen und Süden an die bestehende Bebauung an.

8.2.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich über diejenigen Grundstücke, die einen räumlichen Zusammenhang bilden und für das Gesamtkonzept erforderlich sind. Aus diesem Grund sind zum Teil Grundstücke mit bestehender Bebauung einbezogen. Durch die Miteinbeziehung des Umfeldes wird vermieden, dass diese Bereiche u.U. im Rahmen des § 34 BauGB ("Innenbereich") eine städtebauliche Fehlentwicklung erfahren. Im westlichen Bereich der Planung stößt der Geltungsbereich dieser Planung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 97 "Zwischen Schönauer Straße und Grubachweg", und zwar ohne Lücke und ohne Überlagerung. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 439, 439/2, 439/3, 439/4, 439/5, 440, 441, 442, 442/1, 443, 443/1, 445, 445/1, 445/2, 446, 446/1, 447, 447/1, 450, 452 (Teilfläche), 452/1, 452/2, 452/3, 467/3, 480 (Teilfläche), 480/1, 480/5, 1148/14 (Teilfläche), 1148/15 (Teilfläche) und 1148/21 (Teilfläche).

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9 Begründung – städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil

9.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

9.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden geprägt von der Lage des Planungsgebietes im Randbereich der Stadt Lindau/B.. Die im Norden und Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden als Intensivobst-Plantagen bzw. Intensiv-Grünland bewirtschaftet.

9.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich vor allem entlang der "Tobelstraße" eine Reihe hochwertiger Gebäude, die das Ortsbild durch ihr Ausmaß und ihre Höhe prägen. Im Norden bildet eine landwirtschaftliche Hofstelle den Übergang zur freien Landschaft. An der "Schönauer Straße" befinden sich die teilweise stark baufälligen Gebäude eines ehemaligen Schreinerei- und Sägereibetriebes. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

9.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben. Im Nordosten steigt das Gelände allmählich zum "Entenberg" hin an. Im südlichen Bereich ist der ehemalige Verlauf des verrohrten "Grubaches" als flache Mulde erkennbar. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke sind unproblematisch.

9.2 Übergeordnete Planungen

9.2.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) des Bayerischen Staastministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen maßgeblich:

– B I 1.1 Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt in Natur und Landschaft. Dazu sollen die Naturgüter Boden, auch in seiner geologischen Vielfalt, Wasser, Luft/Klima, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und ihrem dynamischen Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlagen dauerhaft gesichert und wo erforderlich wieder hergestellt werden.

– B VI 1 Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und nachhaltige Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft. Dabei sollen die bayerische Kulturlandschaft bewahrt und die Baukultur gefördert werden. Auf das charakteristische Ortsund Landschaftsbild soll geachtet werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden.

– B VI 2.1 Durch eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, soll der Nachfrage nach verfügbarem

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Wohnbauland und gewerblichem Bauland Rechnung getragen werden.

– Strukturkarte 12 (a) — Darstellung als Gebietskategorie "Allgemeiner ländlicher Raum"

Der Bebauungsplan Nr. 52 "Zwischen Schönauer Straße und Tobelstraße" trägt den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern durch eine gute landschaftliche Einbindung der hinzutretenden Bebauung Rechnung. Infolge der Planung werden bisher unbebaute Bereiche in Anspruch genommen. Die hinzutretende Bebauung ordnet sich in Form einer Abrundung mit Elementen zur landschaftlichen Anbindung an. Dadurch können negative Auswirkungen weitestgehend eingeschränkt werden. Eine Zersiedelung der Landschaft erfolgt nicht. Das Ortsbild erfährt vor allem durch die Überplanung des Schreinerei- und Sägerei-Geländes eine deutliche Aufwertung.

9.2.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Fassung der Fünften Änderung (Bekanntmachung vom 14. Juni 2005, GVBl S. 274)) maßgeblich:

– A I 3 — Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebens-Grundlagen sowie Schonung und Erhaltung kennzeichnender Orts- und Landschafts-Bilder

– A IV 2.1 — Entwicklungs-Achse von überregionaler Bedeutung

– A VI 2.7 — Regionalplanerische Funktion der Stadt: Mittelpunktsfunktion, Tourismus, Landschaftspflege

– B II 1.1 — Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung unter Beachtung von ökologischen Rahmenbedingungen

– B II 1.3 — Beschränkung der Siedlungs-Entwicklung

– B II 2 — Verbesserung der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Wohnraum in den zentralen Orten

– B II 4.4 — Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Dörfer in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt; auf gewachsene und landschaftstypische Dorf-Strukturen und Ortsbilder soll dabei besondere Rücksicht genommen werden.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Der Bebauungsplan Nr. 52 "Zwischen Schönauer Straße und Tobelstraße" trägt den Zielen des Regionalplanes durch die geordnete Weiterentwicklung und Neugestaltung der bestehenden Siedlungs-Struktur Rechnung. Die angestrebte Öffnung des verrohrten "Grubaches" trägt zur Wiederherstellung von beeinträchtigen Funktionen der Naturgüter bei.

9.2.3 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet "Moränenhügelland nördlich Lindau (Bodensee)" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.

9.2.4 Der Planbereich grenzt an das in Karte 2 des Regionalplanes dargestellte Trenngrün zwischen Hoyren und Schönau an, ohne jedoch in dieses einzugreifen.

9.2.5 Die Stadt Lindau/B. verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit dem 30.11.1985). Die überplanten Flächen werden hierin als gemischte Bauflächen (M) und Wohnbauflächen (W) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) im Nordwesten und die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) im zentralen und südlichen Planungsgebiet. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes teilweise nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

9.2.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

9.3 Erfordernis der Planung

9.3.1 Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung der Planung ist die vorliegende Bauvoranfrage eines Bauträgers über den Abbruch der vorhandenen Schreinerei- und Sägereigebäude an der "Schönauer Straße" und die Errichtung von Reihen- und Doppelhäusern zu Wohnzwecken an dieser Stelle. Auf Wunsch der Eigentümer der Fl.-Nrn. 439/2, 450 und 480 wird der nordöstliche Bereich in den Geltungsbereich aufgenommen. Die überplante Fläche ist teilweise dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und deren gesicherte Erschließung zu ermöglichen, hat die Stadt Lindau/B. beschlossen mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein abgestimmtes Bebauungs- und Erschließungskonzept zu entwickeln.

9.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

9.4.1 Die im Rahmen der Entwicklung der Planung erarbeiteten Vorentwurfsalternativen decken einen breiten konzeptionellen Rahmen ab. Bei seiner Entscheidung für die nun umzusetzende Alternative (Alternative A.1) legte der Stadtrat der Stadt Lindau/B. bewusst den Schwerpunkt auf eine weitgehende Schonung der Freiflächen in Richtung "Entenberg". Weitere Auswahl-Kriterien waren eine effiziente Erschließung und die Berücksichtigung von Abstandsflächen zum Intensiv-Obstanbau aus Gründen des Immissionsschutzes. Vorraussetzung war zudem die grundsätzliche

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Einigung der Grundstücks-Eigentümer in Bezug auf erforderliche Grundstückstausche.

9.4.2 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde aus immissionsschutz-fachlicher Sicht im Besonderen auf von der "Schönauer Straße" ausgehende Lärm-Emissionen und Luftverunreinigungen infolge des Intensiv-Obstanbaus hingewiesen. Zudem wurde der Verdacht von möglichen Bodenverunreinigungen im Bereich der ehemaligen Sägerei geäußert. In naturschutzfachlicher Hinsicht wurden Forderungen zu einer weitestgehenden Schonung der Freiflächen und zur Öffnung des verrohrten "Grubaches" erhoben.

9.4.3 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass die Möglichkeit zur Verwirklichung von unterschiedlichen, zeitgemäßen Bauformen entsteht. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

9.4.4 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

9.4.5 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

9.5 Räumlich-strukturelles Konzept

9.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf eine städtebauliche Erneuerung und maßvolle Erweiterung zwischen "Schönauer Straße" und "Tobelstraße" im Orts-Teil Hoyren ab. Vor allem die städtebaulich unbefriedigende Situation entlang der "Schönauer Straße" soll eine Neugestaltung und Weiterentwicklung erfahren. Die vorhandene Bebauung bildet den Rahmen für die neu zu errichtenden Gebäude. Die hinzutretende Bebauung stellt eine sinnvolle Abrundung des Nord-Ost-Randes von Hoyren dar. Dabei findet ausgehend von der "Schönauer Straße" und der "Tobelstraße" eine stufenweise Anpassung der möglichen Baukörper zur freien Landschaft hin statt. Über öffentliche und private Grünflächen öffnet sich die Bebauung der Landschaft.

9.5.2 Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt im Wesentlichen über zwei Stich-Straßen, die in ihren Wendebereichen Raum für verschiedene Nutzungen und Aktivitäten bieten.

9.6 Planungsrechtliche Vorschriften

9.6.1 Für den nord-westlichen Bereich entlang der "Schönauer Straße" ist ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgte auf Grund einer entsprechenden Vorprägung des Bereiches mit landwirtschaftlichen Hofstellen beidseits der "Schönauer Straße". Zudem bietet sie dem landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl.-Nr. 452 Entwicklungsmöglichkeiten. Die heranrückende Bebauung hat auf die Bedürfnisse des Betriebes Rücksicht zu nehmen, da dieser Bestandsschutz genießt. Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des Gebietes Veränderungen wie folgt

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

vorgenommen:

9.6.1.1 Grundsätzlichen Ausschluss erfährt die in § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO angeführte Nutzung: Tankstellen. Die genannte Nutzung ist nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

9.6.1.2 Im Dorfgebiet ist ferner ein Ausschluss von Vergnügungs-Stätten vorgesehen. Der Ausschluss ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet.

9.6.2 Für den östlich des Dorfgebietes gelegenen Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist eine Zonierung in ein allgemeines Wohngebiet$_1$ (WA$_1$) und ein allgemeines Wohngebiet$_2$ (WA$_2$) vorgenommen. Diese Gliederung nimmt auf die unterschiedlichen Bereiche innerhalb des Bauquartiers und deren Zuordnung Rücksicht. Die zentralen und zur freien Landschaft hin orientierten Bereiche des Baugebietes können auf diese Weise von störenden Einflüssen frei gehalten werden. Dies betrifft auch die Erschließungs-Situation. Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

9.6.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet$_1$ soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches erforderlich. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen. Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

9.6.2.2 Das allgemeine Wohngebiet$_2$ unterscheidet sich vom allgemeinen Wohngebiet$_1$ durch die generelle Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherberungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben. Auf Grund der Lage und der Vorprägung des Gebietes sind diese Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet$_2$ als besser geeignet zu bewerten als im allgemeinen Wohngebiet$_1$.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des §30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

9.6.3.1 Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 2, 3 und 4 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. –anordnungen. Der festgesetzten Werte von 0,25 bzw. 0,35 befinden sich im Rahmen der im §17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Dorfgebiete (MD) und allgemeine Wohngebiete (WA). Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der anschließenden Bebauung. Im Bestand ermöglichen sie eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude.

9.6.3.2 Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für den Typ 1 wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Randbereich des Baugebietes erforderlich.

9.6.3.3 Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Stellplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50% ist für das Gebiet nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben dann aber alle anderen Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in §19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in §19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen besteht auf Grund von §19 Abs. 4 Satz 2 eine Überschreitungsmöglichkeit von 50% der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in §19 Abs. 4 Satz 2 nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu §19 Rn 23).

9.6.3.4 Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.

9.6.3.5 Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus die gestalterische Zielvorstellung von schlanken und "gerichteten" Baukörpern.

9.6.4 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexiblität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

9.6.5 Die beim Typ 4 festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für die betreffenden Grundstücke im südlichen und westlichen Teil des Bebauungsplanes sowohl eine geschlossene Bebauung bis 26 m zu ermöglichen, als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise. Zudem ermöglicht sie die flexible Anordnung von Baukörpern innerhalb eines durch Baugrenzen vorgegebenen Bereiches.

9.6.6 Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.

9.6.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden des Typ 1 erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes sowie dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Auf die Beschränkung der Wohnungsanzahl für Gebäude der Typen 2, 3 und 4 wird auf Grund einer möglichst großen Gestaltungsfreiheit verzichtet.

9.6.8 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Im Bereich der ehemaligen Schreinerei und Sägerei wird durch die Einzeichnung von Baugrenzen, die über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinwegreichen, die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

9.6.9 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO wer-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

den Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden, ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungsfreiheit). Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

9.6.10 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1) oder als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2) umgesetzt werden. Bei Typ 3 sind keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen, d.h. er kann alternativ als Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppe umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

9.6.11 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass diese sich in das hochwertige städtebauliche und landschaftliche Umfeld einfügen.

9.7 Infrastruktur

9.7.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

9.7.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

9.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

9.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Schönauer Straße" (Staats-Straße 2375) und die "Tobelstraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

9.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch eine Haltestelle des Stadtbusses im Orts-Zentrum von Hoyren gegeben.

9.8.3 Im Einmündungsbereich in die "Schönauer Straße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen sowie Zufahrts-Verboten zu den Grundstücken gewährleistet.

9.8.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt für den nördlichen und westlichen Teilbereich über eine in Ost-West-Richtung verlaufende Stich-Straße mit abschließender Wendeschleife. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 4,75 m

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren.

9.8.5 Im Einmündungsbereich in die "Schönauer Straße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen sowie Zufahrts-Verboten zu den Grundstücken gewährleistet.

9.8.6 Die vorhandene Bebauung im Norden, Süden und Osten des Planungsbereiches ist über die "Schönauer Straße" bzw. die "Tobelstraße" erschlossen. Die Erschließung von Fl.-Nr. 447/1 erfolgt über eine kurze Stich-Straße von der "Schönauer Straße" aus.

9.8.7 Entlang der "Schönauer Straße" entsteht ein durchgehender Fuß- und Radweg in Richtung des Orts-Teiles Schönau.

9.9 Gebäudetypen

9.9.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

9.9.1.1 Typ 1 ist im nordöstlichen Bereich vorgesehen. Durch die auf 160 m^2 begrenzte Grundfläche und die geringere Höhe fügt er sich in den Übergangsbereich zur freien Landschaft ein. Er ist als Einzelhaus mit bis zu 3 Wohnungen konzipiert.

9.9.1.2 Typ 2 ist im zentralen Teil der Planung vorgesehen. Er kann als Einzelhaus oder als Doppelhaus genutzt werden. Gegenüber Typ 1 wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35 bestimmt. Dies gewährleistet einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. –anordnungen.

9.9.1.3 Typ 3 ist in den Bereichen mit bestehender Bebauung an den Orts-Rändern vorgesehen. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,25 in den Randbereichen soll ein abgestufter Übergang in die freie Landschaft erreicht werden. Dieser Typ kann als Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppe genutzt werden.

9.9.1.4 Typ 4 ist im südlichen und westlichen Bereich entlang der "Schönauer Straße" und der "Tobelstraße" vorgesehen. Die durchgehende Baugrenze und die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung mittels einer Grundflächenzahl von 0,35 ermöglichen eine flexible Gestaltung der Grundstücksgröße und der Gebäude. Es sind sowohl Einzel-, Doppelhäuser als auch Hausgruppen zulässig.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

10 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung

10.1 Gleichzeitig durchgeführte Bauleitplanverfahren

10.1.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im so genannten Parallelverfahren zur 40. Flächennutzungsplan-Änderung der Stadt Lindau/B. gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

10.2 Einleitung (Abs. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

10.2.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 52 "Zwischen Schönauer Straße und Tobelstraße" (Abs. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

10.2.1.1 Durch den Bebauungsplan werden ein Dorfgebiet (MD) und ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

10.2.1.2 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Nordosten des Orts-Teiles Hoyren der Stadt Lindau/B..

10.2.1.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen der Regional- und Landesplanung. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich. Sie erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Der Standort ist bedingt durch die Bauvoranfrage eines Bauträgers für diesen Bereich.

10.2.1.4 Anlass der Planung ist die konkret vorliegende Bauvoranfrage eines Bauträgers über die Bebauung des ehemaligen Schreinerei- und Sägereibetriebes entlang der "Schönauer Straße".

10.2.1.5 Für den Bebauungsplan Nr. 52 "Zwischen Schönauer Straße und Tobelstraße" ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erforderlich.

10.2.1.6 Durch die geplante Bebauung soll eine städtebauliche Erneuerung entlang der "Schönauer Straße" ermöglicht werden. Zugleich erfolgt eine maßvolle Erweiterung bzw. Abrundung der bestehenden Bebauung Richtung Nordosten. Das Maß der baulichen Nutzung nimmt von Südwesten noch Nordosten hin ab und schafft so den Übergang in die freie Landschaft.

10.2.1.7 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunut-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

zungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis

10.2.1.8 Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 4156 m^2 erfolgt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 52 "Zwischen Schönauer Straße und Tobelstraße" und teilweise auf einer externen Fläche (Fl.-Nr. 531/2 (Teilfläche), Gemarkung Oberreitnau)).

10.2.1.9 Um Konflikte mit den von der "Schönauer Straße" ausgehenden Lärm-Emissionen zu lösen, ist die Errichtung aktivenr Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) vorgesehen. Zudem werden Immssionsschutz-Festsetzungen bezüglich der Orientierung von Ruhe- und Aufenthaltsräumen getroffen. Die Immissionsschutz-Konflikte werden dadurch vollständig gelöst. Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Intensiv-Obstbauflächen werden durch die Festsetzung eines 20 m breiten Schutzstreifens ausgeschlossen.

10.2.1.10 Der Bedarf an Grund und Boden beträgt insgesamt 2,92 ha, davon sind 2,66 ha allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet und Verkehrsflächen und 0,26 ha Grünflächen und Wasserflächen. Der Flächenbedarf muss jedoch relativiert werden, da mit Ausnahme des nordöstlichen Bereiches bereits Baurecht besteht und Teilbereiche bereits bebaut sind.

10.2.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Abs. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

10.2.2.1 Schutzgebiete/FFH-Gebiete/Vogelschutz-Gebiete:

– Im Planungsgebiet oder in direkter Umgebung befinden sich weder kartierte Biotope noch andere Schutzgebiete.

10.2.2.2 Wasserschutzgebiete:

– Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

10.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Abs. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

10.3.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Abs. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

10.3.1.1 Für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des Planungsgebietes ist zwischen verschiedenen Teilbereichen zu unterscheiden. Der nordöstliche Teilbereich des Planungsgebietes ist nach § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen und wird neu überplant. Es ist somit ein Eingriff vorhanden, der eine Ausgleichspflicht auslöst. In den übrigen Bereichen bestand nach § 34 BauGB bereits vor Aufstellung der Planung Baurecht ("Innenbereich"). Daher findet

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

hier kein auszugleichender Eingriff statt. Die Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht wird für den gesamten Bereich abgearbeitet.

10.3.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Auf dem Betriebs-Gelände der ehemaligen Schreinerei und Sägerei hat sich nach der Nutzungsaufgabe eine innerörtliche Brach- und Ruderalfläche in einer frühen Sukzessionsstufe entwickelt. Auf der überwiegend geschotterten Fläche befindet sich eine lückige Gras- und Krautvegetation. Teilweise stellen sich erste Pioniergehölze (Weiden, Birken) ein. Im haupsächlich intensiv genutzten innerörtlichen Umfeld stellen derartige Flächen einen wertvollen Lebensraum für spezialisierte, meist konkurrenzschwache Tier- und Pflanzenarten dar. Im Übergangsbereich zu der sich nördlich anschließenden Hofstelle befindet sich ein schmaler Heckenstreifen mit vorwiegend heimischen Baum- und Straucharten. Am östlichen Ende der Hecke liegt ein kleiner umzäunter Tümpel mit kleinflächigem Schilfvorkommen. Zwischen dem ehemaligen Betriebsgelände und den sich im Osten befindlichen Freiflächen verläuft eine ca. 8 m hohe Gehölz-Zeile, die überwiegend aus Haselnuss-Sträuchern (Corylus avellana) besteht. Die Obstwiese im südlichen Bereich von Fl.-Nr. 450 ist locker mit Obst-Hochstämmen mittleren Alters bestanden. Die restlichen Bereiche des Grundstückes werden gartenbaulich bzw. als Grünland bewirtschaftet. Die Freiflächen Richtung "Entenberg" werden überwiegend intensiv als Grünland genutzt und grenzen an die Intensiv-Obstbauflächen im Osten an. Bei den bebauten Bereichen handelt es sich überwiegend um Zier- und Nutzgärten mit einer guten Ausstattung an heimischen Siedlungs-Gehölzen, ansonsten allerdings eher geringer Artenvielfalt.
- Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Bebauung erfolgt ein Verlust von Lebensraum durch die Versiegelung der Flächen. Die vorhandenen Ruderalflächen gehen vollständig verloren bzw. werden durch siedlungs-geprägte Lebensraumtypen ersetzt. Durch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Vermeidung und Minimierung (Ein-und Durchgrünung der Übergangsbereiche zur Landschaft) können die Beeinträchtigungen reduziert werden. Beabsichtigt ist weiterhin die Öffnung des bislang im gesamten Planungsgebiet verrohrten "Grubaches". Durch diese Maßnahme entstehen neue, wasserbezogene Lebensräume. Im Bereich der nordöstlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) erfolgt durch Extensivierung und Pflanzung von standortgerechten Apfel-Hochstämmen eine Verbesserung des Lebensraumes für Tier- und Pflanzenarten im Übergangsbereich zur freien Landschaft.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Auf der Ruderalfläche wird durch die fortschreitenden Sukzession mittelfristig ein standortgerechter Gehölzbestand entstehen. Auf den intensiv genutzten Wiesen und der Obstwiese kann von einer Beibehaltung der derzeitigen Bewirtschaftung bzw. einer teilweisen Umnutzung zu Obstplantagen ausgegangen werden. Eine Verbesserung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist hier nicht zu erwarten.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

10.3.1.3 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Auf dem Gebiet der ehemaligen Schreinerei und Sägerei handelt es sich um teilversiegelte Flächen (Schotter). Für das gesamte Betriebsgelände ist von einer starken Verfestigung des Bodens infolge der gewerblichen Nutzung auszugehen. Eine im Auftrag des Bauträgers erstellte indikative Altlastenuntersuchung für die Fl.-Nrn. 445, 445/2 und 446 kam zu folgenden Ergebnissen: Der natürliche Untergrund besteht aus Kies- und Schluffmaterial, er ist allerdings durch eine Auffüllungsschicht von bis zu 0,90 m überdeckt. Im gesamten Untersuchungsgebiet bestanden konkrete Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Holzschutzmittel-Rückständen im Boden. Vor allem im südlichen Abschnitt von Fl.-Nr. 446 war mit erhöhten Konzentrationen zu rechnen. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers konnte nicht ausgeschlossen werden. Die verunreinigten Bodenschichten wurden daraufhin vollständig entfernt. Die Gefahr einer Grundwasser-Verunreinigung ist somit nicht mehr gegeben. Ein entsprechender Abschluss-Bericht über die erfolgte Sanierung befindet sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung in Bearbeitung. Die Böden im übrigen Planungsgebiet sind unversiegelt und werden hauptsächlich landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzt. Im Bereich der vorhandenen Bebauung bestehen siedlungstypische Versiegelungen und Befestigungen.
- Prognose bei Durchführung: Die durch die geplanten Baukörper entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Durch die erfolgte Bodensanierung im Bereich des ehemaligen Schreinerei-Betriebes konnte eine Verbesserung für das Schutzgut Boden erreicht werden. Die Gefahr einer Grundwasser-Verunreinigung besteht folglich nicht mehr. Auch im Bereich der nordöstlichen Ausgleichsfläche erfolgt durch die Extensivierung von Intensiv-Grünland eine Verbesserung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der Standortverhältnisse zu erwarten. Die Bodenverunreinigungen bleiben unverändert bestehen.

10.3.1.4 Geologie (Boden; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Der geologische Untergrund des überplanten Bereiches besteht gemäß der Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 aus ungegliedertem Moränenmaterial aus überwiegend sandigem und kiesigem Schluff. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der Oberboden- und Humusschicht. Nachteilige Auswirkungen auf die tieferen Bodenschich-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

ten sind jedoch nicht zu erwarten. Die geologischen Verhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der geologischen Verhältnisse zu erwarten.

10.3.1.5 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es liegen keine genauen Informationen über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse vor. Im Rahmen der o.g. indikativen Altlastenuntersuchung trat Grundwasser ab einer Tiefe von 1,80 m bis 2,70 m in die jeweiligen Schürfgruben ein. Im Bereich der ehemaligen Schreinerei und Sägerei ist die Versickerungs-Leistung auf Grund des verfestigten Untergrundes beeinträchtigt. Der Lauf des "Grubaches" ist im Planungsgebiet auf seiner gesamten Länge verrohrt. Im Norden des Planungsgebietes verläuft ausgehend von einer Teich-Anlage auf Fl.-Nr. 2408 eine private Verrohrung in Ost-West-Richtung.
- Prognose bei Durchführung: Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung nimmt ab, da Flächen versiegelt werden. Durch die Festsetzung über die Verwendung versickerungsfähiger Beläge in den privaten Grundstücksflächen können die Beeinträchtigungen reduziert werden. Durch den Abtrag der verunreinigten Bodenschicht auf dem Schreinerei-Gelände wurde die potentielle Gefahr einer Grundwasser-Verunreinigung durch Holzschutzmittel-Rückstände beseitigt. Die Planung sieht ferner vor, den verrohrten "Grubach" teilweise zu öffnen und unter Berücksichtigung hochwassertechnischer und gewässerökologischer Aspekte zu gestalten. Durch geeignete Maßnahmen wird sichergestellt, dass von der Verrohrung im Norden des Planungsgebietes keine Überschwemmungs-Risiken für die geplante Bebauung ausgehen. Wie die Hochwassersicherheit gewährleistet wird, ist dabei eigens zu planen und in einem wasserrechtlichen Verfahren zu prüfen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

10.3.1.6 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Die Stadt Lindau/B. verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorung. Die bestehende Bebauung ist an die städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Prognose bei Durchführung: Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das Baugebiet wird an die städtischen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehende Bebauung bleibt an die gemeindlichen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Stadt verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer, sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.

10.3.1.7 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich um einen Bereich mit klimatisch wirksamen Luftaustausch-Bahnen. Die Freiflächen fungieren als Kaltluft-Entstehungsgebiete. Eine im Auftrag der Stadt Lindau/B. in Auftrag gegebene "Lokalklimatische Untersuchung" stellt im Planungsgebiet örtlich relevante Kaltluftströmungen (nachts) in Nord-Süd-Richtung dar.
- Prognose bei Durchführung: Die bestehende Luftaustausch-Bahn wird durch die geplante Bebauung beeinträchtigt. Durch die zur freien Landschaft hin abnehmende Intensität der Bebauung kann diese Beeinträchtigung in einem gewissen Umfang reduziert werden. Der begleitende Grünzug entlang des geöffneten "Grubaches" trägt zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation im südlichen Planungsabschnitt bei. Zudem bildet er ein klimatisch wirksames Vernetzungs-Element zwischen den Flächen westlich der "Schönauer Straße" dem Übergang in die freie Landschaft im Südosten des Gebietes.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftaustausch-Bahnen bleiben unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung.

10.3.1.8 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Die im Bereich des ehemaligen Schreinerei- und Sägerei-Betriebes bestehende Bebauung befindet sich in einem stark vernachlässigten, teilweise baufälligen Zustand. Sie stellt eine deutliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entlang der "Schönauer Straße" dar. Auch die umgebenden Freiflächen bieten durch Müll- und Aushub-Ablagerungen einen unbefriedigenden Eindruck. Die nördlichen Teilbereiche sind durch die landwirtschaftlichen Hofstellen beidseits der "Schönauer Straße" dörflich geprägt. Die Freiräume im Nordosten des Planungsgebietes weisen zum "Entenberg" hin eine leichte Steigung auf. Durch die bestehenden Hecken-Strukturen und die Obstwiese bildet dieser Bereich einen ansprechenden Ortsrand.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Neubebauung des städtebaulich wenig ansprechenden Schreinerei-Areals erfährt das Ortsbild in diesem Bereich eine deutliche Aufwertung. Das Landschaftsbild erfährt durch die Baukörper in Ortsrandlage eine geringfügige Beeinträchtigung. Durch die Anlage einer Streuobstwiese wird der Siedlungsrand jedoch ortstypisch eingegrünt und schafft einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft. Auf Grund von Pflanzgeboten in den Baugebieten (auf den privaten Grundstücksflächen) wird eine Durchgrünung gewährleistet. Die Beeinträchtigungen sind daher als gering einzustufen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt weitgehend unverändert. Die Bausubstanz der Schreinerei-Gebäude wird sich weiter verschlechtern und das Ortsbild dem-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

entsprechend beeinträchtigen.

10.3.1.9 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Genaue Erhebungen zum Arten-Inventar des Planungsgebietes liegen nicht vor. Auf den Ruderalflächen im Westen ist jedoch auf Grund der Lebensraum-Beschaffenheit von einer relativ guten Ausstattung mit konkurrenzschwachen Offenland-Besiedlern auszugehen. Ungenutzte Brachflächen mit teilweise vegetationsfreien Abschnitten stellen in der intensiv genutzten Umgebung einen wertvollen Lebensraum für diese Arten dar. Im Nordosten ist die biologische Vielfalt durch die landwirtschaftliche Nutzung begrenzt. Auch in den bereits bebauten Bereichen ist mit einer beschränkten Artenvielfalt zu rechnen.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Bebauung der Ruderalflächen im Westen und die Nutzung der Freiflächen als Privatgärten erfolgt ein vollständiger Verlust dieses Lebensraumes mit seiner spezialisierten Artenausstattung. Durch die geplante Bebauung ist zudem mit Beeinträchtigungen im zentralen und nordöstlichen Bereich zu rechnen. Durch die Festsetzung von Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Pflanzgebote in den Baugebieten, Anlage einer Streuobstwiese im Übergangsbereich zur freien Landschaft, Offenlegung des "Grubaches") sind diese Beeinträchtigungen jedoch als gering einzustufen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Der Bestand der biologischen Vielfalt bleibt unverändert bzw. ändert sich mit fortschreitender Sukzession auf dem ehemaligen Betriebs-Gelände.

10.3.1.10 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Bestandsaufnahme: Im Planungsgebiet oder in dessen direkter Umgebung befinden sich weder kartierte Biotope noch andere Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete).
- Prognose bei Durchführung: Schutzgebiete werden durch die Planung weder direkt noch indirekt betroffen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Schutzgebiete/Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert.

10.3.1.11 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Bestandsaufnahme: Der überplante Bereich besitzt nur geringfügig Naherholungs-Funktion. Wichtige Wegebeziehungen verlaufen nicht durch das Gebiet.
- Prognose bei Durchführung: Eine Beeinträchtigung der Naherholungs-Funktion erfolgt nicht. Durch die Anlage eines Rad- und Gehweges wird eine durchgängige Wegeverbindung entlang der "Schönauer Straße" geschaffen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert.

10.3.1.12 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

– Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.
– Prognose bei Durchführung: Da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.
– Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

10.3.1.13 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

– Bestandsaufnahme: Auf die Baugebiete wirken die Lärm-Immissionen der "Schönauer Straße" ein. Im Rahmen der Bauvoranfrage durch den Bauträger und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde vom Landratsamt Lindau ein Immissions-Schutz-Gutachten erstellt. Hierin wird für die erste Bauzeile entlang der "Schönauer Straße" (Staats-Straße 2375) eine Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18 005 für das allgemeine Wohngebiet (WA) und das Dorfgebiet (MD) auf Grund des Verkehrslärms prognostiziert. Die damit einher gehenden Konflikte können durch eine aktive Schallschutzmaßnahme entlang der "Schönauer Straße" in Verbindung mit innergebäudlichen Maßnahmen (Orientierung der Räume) gelöst werden. Die Zusammensetzung der vorhandenen Nutzungen innerhalb des nordwestlichen Bereiches entlang der "Schönauer Straße" entspricht den Vorgaben eines Dorfgebietes (MD) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Durch die Festsetzung eines Dorfgebietes wird diesem Grundgedanken Rechnung getragen. Von den im Nordosten angrenzenden Intensiv-Obstanlagen gehen Beeinträchtigungen durch die Verfrachtung von Pflanzenschutzmitteln aus. Ferner existiert im Norden eine landwirtschaftliche Fläche mit Freiland-Schweinehaltung.
– Prognose bei Durchführung: Schädliche Umwelteinwirkungen durch die von der "Schönauer Straße" ausgehenden Lärm-Emissionen werden durch folgende Festsetzungen auf ein unbedenkliches Maß reduziert: Im Bereich des Dorfgebietes (MD) Typ 3 sind zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen differenziert nach Aufenthaltsräumen und Ruheräumen in unterschiedlicher Entfernung zur Fahrbahnmitte der "Schönauer Straße" (Staats-Straße 2375) vollständig auf die straßenabgewandte Gebäudeseite (nach Osten) zu orientieren. Im Bereich Dorfgebiet (MD) Typ 4 ist eine aktive Lärmschutz-Maßnahme (z.B. in Form einer Lärmschutzwand) mit einer Höhe von mind. 2,40 m entlang der "Schönauer Straße" zu errichten. Dadurch wird eine Abschirmung der 1. Wohnebene erzielt. In den darüber liegenden Wohnebenen sind zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Wohnzimmer, Küche, Schlaf- und Kinderzimmer) auf die straßenabgewandte Seite (nach Osten) zu orientieren. Im nördlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) ist eine aktive Lärmschutz-Maßnahme (z.B. in Form einer Lärmschutzwand) mit einer Höhe von mind. 2,80 m entlang der "Schönauer Straße" zu errichten. Dadurch wird ebenfalls eine Abschirmung der 1. Wohnebene erzielt. In den darüber liegenden Wohnebenen sind zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Wohnzimmer, Küche, Schlaf- und Kinderzimmer) auf die straßenabgewandte Seite (nach Osten) zu orientieren. Im südlichen Bereich des allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) sind zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen differenziert nach Aufenthaltsräumen und Ruheräumen in unterschiedlicher Entfernung zur Fahrbahnmitte der "Schönauer Straße" vollständig auf die straßenabgewandte Gebäudeseite (nach Osten) zu orientieren. Immissions-Konflikte mit der angrenzenden Intensiv-Obstbaufläche werden durch die Anlage eines 20,00 m breiten Schutzstreifens auf den Fl.-Nrn. 439/2 und 480 gelöst. Der Schutzstreifen wird als Streuobstwiese angelegt und extensiv gepflegt. Laut Auskunft des Landratsamtes Lindau (Immissions-Schutz) ist ausgehend von der Freiland-Schweinehaltung in ihrer derzeitigen Form mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Planungsgebiet zu rechnen. Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen. Die Entsorgung der Abfälle und Abwässer ist gesichert.

– Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung bleibt die Bestands-Situation weiterhin erhalten.

10.3.1.14 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

– Bestandsaufnahme: Der Planungsbereich ist nahezu eben.
– Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehende Situation bleibt unverändert.

10.3.1.15 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

– Bestandsaufnahme: Das im Regionalplan dargestellte landschaftliche Vorbehaltsgebiet "Moränenhügelland nördlich Lindau (Bodensee)" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Der Planbereich grenzt an das in Karte 2 des Regionalplanes dargestellte Trenngrün zwischen Hoyren und Schönau an, ohne jedoch in dieses einzugreifen. Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im überplanten Bereich.
– Prognose bei Durchführung: Zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

10.3.1.16 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

– Bestandsaufnahme: Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor.
– Prognose bei Durchführung: Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Der Bereich wird über zwei Stich-Straßen und die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase auf Grund von Durchgangs-Verkehr zu rechnen. Mit verstärkten Geruchs-Belastungen ausgehend von dem landwirtschftlichen Betrieb im Norden des Planungsgebietes ist nicht zu rechnen.
– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

10.3.1.17 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

– Bestandsaufnahme: Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt. Wechselwirkungen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen zusätzliche Aspekte darstellen bestehen nicht.
– Prognose bei Durchführung: Durch die Bebauung des ehemaligen Schreinerei- und Sägerei-Betriebes und dem damit verbundenen Abtrag der verunreinigten obersten Bodenschicht entstehen positive Effekte für die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild. Für die Schutzgüter Arten und Lebensräume und die Biologische Vielfalt bedeutet der Verlust der Ruderalflächen hingegen eine Verschlechterung.
– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

10.3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/ Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung (Abs. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

10.3.2.1 Der überplante Bereich erfüllt in weiten Teilen die Voraussetzungen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB (Innenbereich, bzw. Baulücke). Die im Rahmen dieser Planung vorgesehenen Vorhaben waren bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig. Ein Ausgleich für diese Bereiche ist daher nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt somit nur für die Fl.-Nrn. 439 (Teilfläche), 439/2, 439/3 (Teilfläche) 445/2 (Teilfläche), 447 (Teilfläche), 450, 480

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

(Teilfläche) und 480/5 (Teilfäche).

10.3.2.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 1.1 und 2.1 (Art der baulichen Nutzung, Schutzgut Arten und Lebensräume) sind hiervon betroffen. Es erfolgt die Ausweisung eines Dorfgebietes (MD). Ferner sind Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild von der Planung betroffen. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

10.3.2.3 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:

10.3.2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Bei dem auszugleichenden Bereich handelt es sich größtenteil um einen Lebensraumkomplex mit Ruderal- und Brachflächen, Obstwiesen, Heckenstrukturen sowie extensiv und intensiv genutztes Grünland. Insgesamt ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, oberer Wert. Nur der Bereich der Grundstücke mit Fl-Nr. 439/3 und 439 ist bereits intensiev als strukturarmer Ziergarten genutzt. Für diesen bereich ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

10.3.2.5 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs. Im Bereich der ehemaligen Schreinerei handelt es sich um teilversiegelte und verdichtete Böden (Schotter). Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

10.3.2.6 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser bzw. um Flächen mit eingeschränkter Versickerungs-Leistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

10.3.2.7 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen mit örtlich relevanten Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1c. Der Bereiche der Grundstücke mit Fl-Nr. 439/3 und 439 kann diesen relevanten Luftaustauschbahnen gerade nicht mehr zugerechnet werden. Vielmehr ist er als gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich der örtlich relevanten Luftaustauschbahnen einzuordnen. Hieraus ergibt sich eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b unterer Wert.

10.3.2.8 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungs-Strukturen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

10.3.2.9 Auf Grund der o.g. Teil-Zuordnungen ergibt sich den nördlichen Bereich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1b, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II). Für den Bereich der Grundstücke mit Fl-Nr. 439/3

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

und 439 ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).

10.3.2.10 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o.g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist kleiner oder gleich 0,35 (im Durchschnitt).

10.3.2.11 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoff-Einträge (Planung einer zusammenhängenden Freiraum- und Durchgrünungs-Struktur am östlichen Randbereich und im Bereich der Bachöffnung, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch geeignete Festsetzungen zu Dachform und –neigung, First- und Wandhöhe (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Gestaltung der Siedlungs-Struktur; Schutzgut Landschaftsbild)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Wasser)
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten (Festsetzungen und Pflanzgebote, grünordnerische Maßnahmen zur Wohn-Umfeldgestaltung)
- konkrete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Schutzstreifens im Nordosten des Planungsgebietes und im Bereich der Öffnung des "Grubaches" (planungsrechtliche Festsetzungen)

10.3.2.12 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen ergibt sich für den nördlichen Bereich ein Kompensationsfaktor von 0,7 (Feld B II). Bei einer Eingriffs-Fläche von 5.463 m^2 ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 3.824 m^2. Für den Bereich der Grundstücke mit Fl-Nr. 439/3 und 439 ergibt sich auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen ein Kompensationsfaktor von 0,3 (Feld B I). Bei einer Eingriffs-Fläche von 1.105 m^2 ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 332 m^2.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m^2)	erforderliche Ausgleichsfläche (m^2)
Planung allgemeine Wohngebiete (WA) und Dorfgebiet (MD)	B II	0,7	4.521	3.165
Planung allgemeine Wohngebiete (WA) und Dorfgebiet (MD)	B I	0,3	1.105	332
Planung Verkehrsfläche	B II	0,7	942	659
Private Grünfläche (als Ausgleichsfläche)		kein	1.591	0
Öffentliche Grünfläche (als Spielplatz)		kein	331	0
"Innenbereich" nach § 34 BauGB		kein	20.077	0
Summe			**29.157**	**4.156**

10.3.2.13 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Planungsgebietes. Folgende Maßnahmen sowohl intern als auch extern werden angestrebt (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen und Plan zu den externen Ausgleichsmaßnahmen):

10.3.2.14 Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich eine Ausgleichsfläche. Im Nordosten wird auf der privaten Grünfläche (Fl.-Nrn. 439/2 (Teilfläche) und 480 (Teilfläche)) eine Umwandlung des vorhandenen Intensiv-Grünlandes in eine Streuobstwiese mit heimischen und standortgerechten Apfel-Hochstämmen angestrebt. Die Pflanzung soll in lockeren Gruppen erfolgen. Bei einem zugrunde gelegten Pflanzraster von ca. 6,00 m und einer 2-reihigen Pflanzung ergibt sich eine Anzahl von etwa 25 zu pflanzenden Apfelbäumen. Gleichzeitig findet eine Extensivierung dieser Fläche statt.

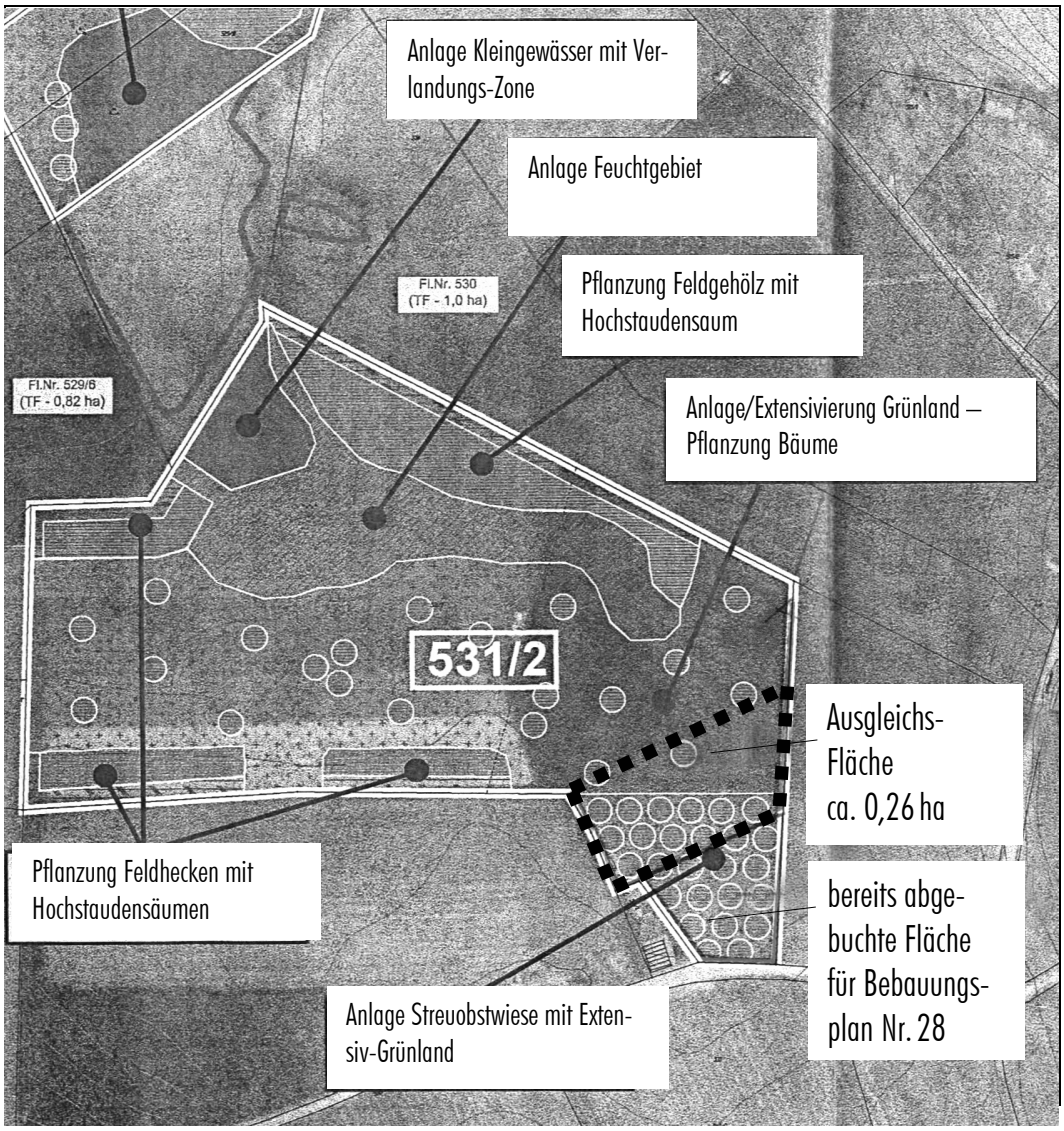
10.3.2.15 Außerhalb des Planungsgebietes wird eine externe Maßnahme auf Fl.-Nr. 531/2 (Teilfläche) der Gemarkung Oberreitnau im Rahmen des Ökokontos der Stadt Lindau (B) als Maßnahme zum Ausgleich diesem Bebauungsplan zugeordnet. Folgende Maßnahmen wurden im Rahmen des Ökokontos durchgeführt:

- Anlage Kleingewässer mit Verlandungszone
- Anlage Feuchtgebiet

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– Pflanzung Feldgehölz mit Hochstaudensaum
– Anlage/Extensivierung Grünland, Pflanzung von Bäumen
– Pflanzung Feldhecken mit Hochstaudensäumen
– Anlage Streuobstwiese mit Extensiv-Grünland

10.3.2.16 Plan zu den externen Ausgleichsmaßnahmen



Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

10.3.2.17 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m^2
Grünland im Nord-Osten des Planungsgebietes	intern	intensiv genutztes Grünland	Umwandlung des vorhandenen Grünlandes in eine Obstwiese mit heimischen und standortgerechten Apfel-Hochstämmen in aufgelockerter Pflanzung in Verbindung mit extensiver Nutzung	1.591
Fl.-Nr. 531/2 (Teilfläche), Gemarkung Oberreitnau	extern	Ökokonto der Stadt Lindau (B)	Anlage Kleingewässer mit Verlandungszone, Anlage Feuchtgebiet; Pflanzung Feldgehölz mit Hochstaudensaum; Anlage/Extensivierung Grünland sowie Pflanzung von Bäumen; Pflanzung Feldhecken mit Hochstaudensäumen; Anlage Streuobstwiese mit Extensiv-Grünland	2.565
Summe				**4.156**

10.3.2.18 Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird damit exakt abgedeckt. Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

10.3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Abs. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

10.3.3.1 Für den überplanten Bereich bestand von Seiten des Bauträgers eine konkrete Anfrage. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfrage zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Auf Grundlage einer städtebaulichen Studie wurden verschiedene Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. Die Entscheidung für die weiterverfolgte Alternative erfolgte nach Gesprächen mit den Grundstücks-Eigentümern über notwendige Flächentausche. Weitere Auswahlgründe waren die wirtschaftliche Ausnutzung der Fläche und eine weitgehende Schonung der Freiflächen in Richtung "Entenberg".

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

10.4 Zusätzliche Angaben (Abs. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

10.4.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

10.4.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

10.4.1.2 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

10.4.1.3 Es liegen Stellungnahmen des Landratsamtes Lindau (Immissions-Schutz, Naturschutz) vor.

10.4.1.4 Es liegt eine "Indikative Altlastenuntersuchung" des Sachverständigenbüros für Angewandte Geologie & Umwelt Dr. Matthias Lindinger vor.

10.4.1.5 Es liegt die "Erfassung und Bewertung der lokalklimatisch bedeutsamen Belüftung durch thermische Windsysteme für das Gebiet der Stadt Lindau am Bodensee" der Firma iMA vor.

10.4.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

10.4.2.1 Es liegen keine flächendeckenden Informationen zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

10.4.2.2 Es liegen keine exakten Informationen zu den geologischen Verhältnissen sowie dem Grundwasserstand vor.

10.4.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

10.4.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

10.4.4 Zusammenfassung (Abs. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

10.4.4.1 Es handelt sich um allgemeine Wohngebiete (WA) und ein Dorfgebiet (MD) mit einer zulässigen Grundfläche von 160 m^2 bzw. einer zulässigen GRZ von 0,25 und 0,35. Beabsichtigt ist die Errichtung von 17 Wohngebäuden. Im Planungsgebiet befindet sich bereits bestehende Bebauung entlang der "Schönauer Straße" und der "Tobelstraße".

10.4.4.2 Der überplante Bereich umfasst 2,92 ha.

10.4.4.3 Es befindet sich kein Schutzgebiet innerhalb des Planungsgebietes.

10.4.4.4 Auf der überplanten Fläche ausserhalb der bestehenden Bebauung befindet sich ein Lebensraum-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

komplex aus Ruderalflächen, Heckenstrukturen, Obstwiesen, intensiv und extensiv genutztem Grünland sowie Bereichen mit gartenbaulicher Nutzung. Das Gelände ist nahezu eben und steigt im Nordosten allmählich Richtung "Entenberg" an. Der westliche Planungsbereich wird durch Lärm-Immissionen von der "Schönauer Straße" beeinträchtigt. Auf Grund der im Nordosten angrenzenden Intensiv-Obstbauflächen sind temporäre Beeinträchtigungen durch die Verdriftung von Pflanzenschutzmitteln möglich. Auf dem Gelände einer ehemaligen Schreinerei und Zimmerei war die oberste Bodenschicht durch Holschschutzmittel verunreinigt. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf die Schutzgüter Landschaftsbild (Beseitigung maroder Bausubstanz, Inanspruchnahme von Freiraum Richtung "Entenberg"), Boden und Wasser (Beseitigung von Bodenverunreinigungen, Versiegelung durch Baukörper) sowie Arten und Lebensräume (Verlust von Ruderalflächen mit spezialisierter Flora und Fauna, Verlust von Grünstrukturen) aus.

10.4.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft, Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge, naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten. Die internen Ausgleichsmaßnahmen sehen zudem die Schaffung einer attraktiven Ortsrandeingrünung durch die Anlage einer extensiv gepflegten Streuobstwiese und die Öffnung und naturnahe Gestaltung des verrohrten "Grubaches" und seiner Uferbereiche vor.

10.4.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes durchgeführt. Der erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt 4.156 m^2 und kann vollständig abgedeckt werden.

10.4.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten vor.

10.4.4.8 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

11.1 Abstandsflächen

11.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen der Art. 6 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, da die unterschiedlichen Ausrichtungen der Grundstücke und Gebäude zu nicht vorhersehbaren Entwicklungen bezüglich des Grundstückszuschnittes und privatrechtlicher Regelungen führen.

11.2 Örtliche Bauvorschriften

11.2.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude:

11.2.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach, das Pultdach und das Walmdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im überplanten Bereich weisen ebenfalls Sattel-, Pult- und Walmdächer auf. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen. Die Bezugnahme auf Vorhaben, die zu einem früheren Zeitpunkt verwirklicht wurden ist rechtlich nicht haltbar. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

11.2.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

11.2.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 26° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 26° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich, bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

11.2.1.4 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

11.2.1.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.

11.2.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

11.2.1.7 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbaren Bezugs-Größen in Frage gestellt. Durch die Festsetzung einer Firsthöhe wird dem Bedürfnis nach einer Regelung, die zu schlanken Baukörpern führt Genüge getan.

11.2.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke):

11.2.2.1 Der Ausschluss von Belägen aus Asphalt und Beton erfolgt aus gestalterischen Gründen. Für das Gesamtbild des Baugebietes besteht die Zielsetzung, weiche und organische Übergänge zwischen den Gebäuden und den Grünflächen zu erreichen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

12 Begründung – Sonstiges

12.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

12.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

12.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch) sind im Bereich der Fl.-Nrn. 439/2, 450 und 480 (Teilfläche) erforderlich und geplant.

12.2 Wesentliche Auswirkungen

12.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

12.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten. Zudem erfährt das Ortsbild durch die Neugestaltung entlang der "Schönauer Straße" eine deutliche Aufwertung.

12.3 Kennwerte

12.3.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,92 ha

12.3.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als allgemeines Wohngebiet$_1$ (WA$_1$)	1,27	43,5 %
Bauflächen als allgemeines Wohngebiet2 (WA$_2$)	0,59	20,2 %
Bauflächen als Dorfgebiet (MD)	0,52	17,8 %
öffentliche Verkehrsflächen - Bestand	0,14	4,8 %
öffentliche Verkehrsflächen - Planung	0,18	6,2 %
öffentliche Grünflächen	0,07	2,4 %
private Grünflächen	0,16	5,5 %
Wasserfläche	0,01	0,3 %

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

12.4 Erschließung

12.4.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Stadtentwässerungswerke

12.4.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG

12.4.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

12.4.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG

12.4.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG

12.4.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK)

12.5 Planänderungen

12.5.1 Bei der Planänderung vom 15.09.2006 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Stadtratsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Stadtratssitzung vom 26.09.2006 enthalten):

- Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten
- Festsetzung eines Geh- Fahr- oder Leitungsrechtes 2 zu Gunsten der Eigentümer des Grundstücks mit Fl-Nr. 447.
- Festsetzung eines Geh- oder Fahrrechts zu Gunsten der Stadt Lindau
- Festsetzung eines Leitungsrechts zu Gunsten der Stadtwerke Lindau
- Änderungen und Ergänzungen zu den Immissionsschutz-Festsetzungen
- Änderung und Ergänzung des Hinweises zur Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Ergänzungen zur Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahmen
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

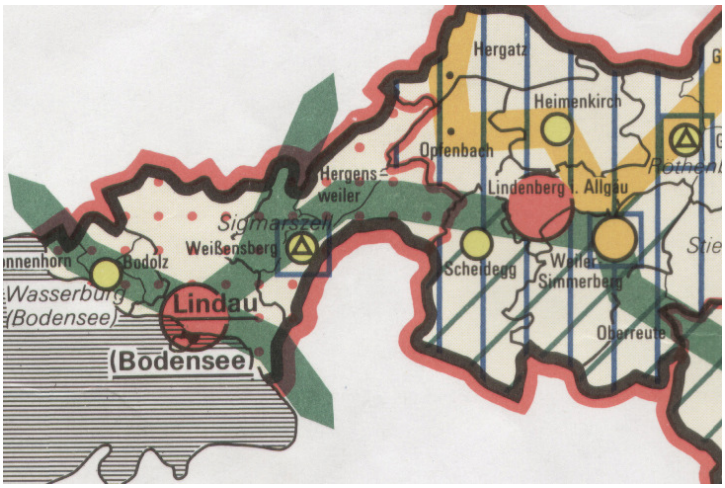
Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

12.5.2 Bei der Planänderung vom 04.12.2006 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Stadtratsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Stadtratssitzung vom 19.12.2006 enthalten):

- Aufnahme eines Hinweises zu einer privaten Verrohrung (Teich-Ablauf)
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

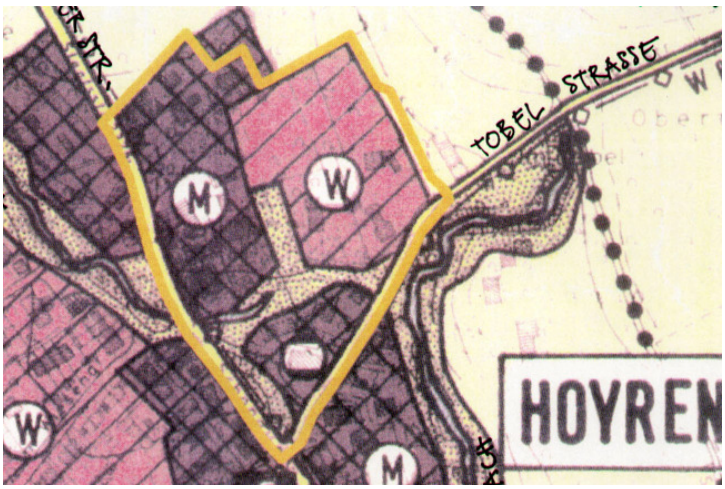
Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte "Raumstruktur"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte "Siedlung und Versorgung"; Trenngrün

Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lindau/B.



Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick entlang der "Schönauer Straße" Richtung Norden; im Vordergrund die baufälligen Gebäude der ehemaligen Schreinerei und Sägerei

Blick von Osten auf das ehemalige Betriebs-Gelände

Bestehende Bebauung an der "Schönauer Straße" im Süden des Planungsgebietes

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick entlang der "Tobelstraße" in Richtung Südwesten

Blick von Osten auf die bestehende Ortsrand-Situation

Blick auf die bestehende Obstwiese im Nord-Osten des Planungsgebietes

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

15 Verfahrensvermerke

15.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom ..... . Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Lindau/B., den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl)

15.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am ..... (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Lindau/B., den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl)

15.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lindau/B., den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

15.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

Lindau/B., den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl)

15.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Stadtrat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Lindau/B., den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl)

15.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 52 "Zwischen Schönauer Straße und Tobelstraße" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

15.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem Bebauungsplan Nr. 52 "Zwischen Schönauer Straße und Tobelstraße" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Lindau/B., den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Plan aufgestellt am: 07.06.2006

Plan geändert am: 15.09.2006

Plan geändert am: 04.12.2006

Planer:

..... Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

(Unterschrift)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen