



Amt / Abt.: 60/6011
Az.:
Datum: 13.05.2016
Drucksache: 1-036/2016
TOP: 6.

Vorlage für:
Stadtrat

am:
22.06.2016

öffentliche Sitzung

Betreff: Sachverhalt in der Anlage

Bebauungsplan Nr. 24 "Im vorderen Weyen", 5. Änderung "Im Bereich Karl-Wolfart-Straße"
- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Beschluss-Vorschlag:

1. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 "Im vorderen Weyen", 5. Änderung "Im Bereich Karl-Wolfart-Straße".
2. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 24 "Im vorderen Weyen", 5. Änderung "Im Bereich Karl-Wolfart-Straße".
3. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

Finanzielle Auswirkungen: einmalig laufend

Mittel stehen zur Verfügung: _____
Haushaltsstelle

r.v. [Handwritten Signature]

Unterschrift

[Handwritten Mark]

1. Original-Ausfertigung zurück an federführendes Amt (Kopievorlage)

Dem Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.06.2016 vorgelegt

Betr.: **Bebauungsplan Nr. 24 "Im vorderen Weyen", 5. Änderung "Im Bereich Karl-Wolfart-Straße"**

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Anlagen:

- Lageplan zum Bebauungsplan Nr. 24 "Im vorderen Weyen", 5. Änderung "Im Bereich Karl-Wolfart-Straße" mit Stand vom 08.06.2016 (DIN-A4-Format)
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 24 "Im vorderen Weyen", 5. Änderung "Im Bereich Karl-Wolfart-Straße" mit Stand vom 08.06.2016

SACHVERHALT

1. **Anlass zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, Ziel und Zweck der Planung**
2. **Planungsrechtliche Vorgaben**
3. **Angaben zum Bestand**
4. **Art der Verfahrensbearbeitung**
5. **Festsetzungen des Bebauungsplans**
6. **Beschlussvorschlag**

1. Anlass zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, Ziel und Zweck der Planung

Um den örtlichen Bedarf an innerstädtischem Wohnraum in der Stadt Lindau (B) zumindest teilweise decken zu können, plant die Stadt Lindau (B) die Ausweisung von Bauland für Reihenhäuser im östlichen Bereich der Karl-Wolfart-Straße, Gemarkung Aeschach.

Nachdem eine Bauvoranfrage für 2 Mehrfamilienhäuser in diesem Bereich nicht genehmigungsfähig war, da der überplante Bereich außerhalb der Baugrenze und zum Teil im Außenbereich lag, wurde mit dem Bauherren vereinbart, eine Reihenhausezeile durch die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes zu ermöglichen.

In der Stadt Lindau (B) herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere fehlt es an Wohnraum für junge Familien. Mit der Planung soll vor allem der Nachfrage nach erschwinglichen Reihenhausgrundstücken Rechnung getragen werden. Die Stadt Lindau (B) hat gleichzeitig die Absicht, bei der Entwicklung von neuen Bauflächen die Vorgaben des § 1a (2) BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) zu berücksichtigen und setzt daher vorrangig auf angemessene Nachverdichtung. Unter wirtschaftlicher Ausnutzung der vorhandenen Erschließung und der sonstigen Infrastruktur sollen auf den Grundstücken 148/3, 148/4 (Teilfläche) und 148/5 (Teilfläche) fünf Reihenhäuser sowie Garagen entstehen.

Die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Im vorderen Weyen" ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen und den städtebaulichen Ordnungsrahmen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zu schaffen und die erforderliche Ausgleichsmaßnahme zu sichern. Ohne die Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes ist es der Stadt Lindau (B) nicht möglich, der derzeitigen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

Der westliche Bereich des Geltungsbereiches liegt im einfachen Bebauungsplan Nr. 24 "Im vorderen Weyen", rechtskräftig seit 1961, und wird dort als Verkehrsfläche dargestellt. Für den Großteil des Plangebietes im östlichen Bereich besteht jedoch derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Kernziel der Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes ist die Bebauung der Fläche mit zeitgemäßer Wohnbebauung als Ergänzung zu den bereits bestehenden Reihenhauszeilen im Westen des Geltungsbereichs. Die Erschließung ist über die bestehende Karl-Wolfart-Straße im Südwesten gesichert. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 24 "Im vorderen Weyen" für diesen Teilbereich dargestellte Verkehrsfläche (B31) weicht von der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes ab und wird nicht mehr benötigt. Sie soll im Rahmen dieser Änderung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Damit soll der vorgesehenen Wohnnutzung Rechnung getragen werden. Aufgrund der kleinräumigen städtebaulichen Gesamtsituation und zum Schutz der im allgemeinen Wohngebiet vorgesehenen Nutzungen werden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (B) als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3. Angaben zum Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von 2.300 m² auf und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Aeschach: Fl.-Nrn. 148/3, 148/4 (Teilfläche) und 148/5 (Teilfläche).

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Karl-Wolfart-Straße auf der Gemarkung Aeschach. Das Grundstück besteht aus Wiesenfläche, einigen Bäumen und Sträuchern sowie gärtnerisch genutzten Bereichen (Gartenhütten, ehemalige Beete, etc.). Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die bestehende Reihenhausbebauung in der Karl-Wolfart-Straße, im Norden und Osten wird das Plangebiet durch einen Fußweg sowie Gemeinbedarfsflächen (Vereinsheim, Sportanlagen, Schulgelände) begrenzt und im Süden befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die als Bolzplatz genutzt wird.

Die Umgebung des Plangebietes wird im Westen durch das bestehende Wohngebiet geprägt. Dort sind Wohnnutzungen insbesondere in Form von Reihenhäusern vorhanden. Im Norden befinden sich das Schulzentrum sowie die Polizei, im Osten Sportanlagen und im Süden öffentliche Grünflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen (Obstbauplantage) als Teil einer innerstädtischen Grünstreifen, die als „grüner Landschaftsfinger“ im Freiraumkonzept der Stadt enthalten ist.

4. Art der Verfahrensbearbeitung

Der Bebauungsplanes Nr. 24 "Im vorderen Weyen", 5. Änderung "Im Bereich Karl-Wolfart-Straße" wird gemäß § 30 (1) BauGB als qualifizierter Bebauungsplan im dreistufigen Regelverfahren gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 10 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Er regelt die Zulässigkeit von Vorhaben in seinem Geltungsbereich abschließend.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

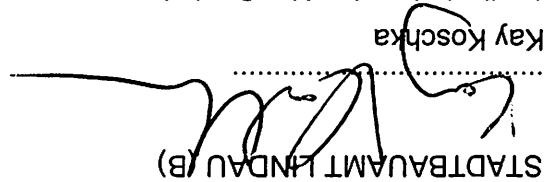
Mit der Bebauungsplanänderung sind folgenden Festsetzungen vorgesehen:

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO mit der Einschränkung, dass Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.
Maß der baulichen Nutzung	Grundfläche (GR) von 400 m ² Wandhöhen von 408,55 m ü. NN und Firsthöhen von 410,55 m ü. NN; entspricht einer relativen Wandhöhe von 8,00 m und einer Firsthöhe von 10,00 m
Überbaubare Grundstücksgrenze	Festsetzung von Baugrenzen
Bauweise	offene Bauweise
Dachform	Satteldach (SD)
Wohneinheiten	max. 2 Wohneinheiten pro Reihenselement
Grünordnung	Ausgleichsfläche mit dem Erhalt von 3 bestehenden Bäumen, Pflanzung von Strauchgruppen sowie eines Einzelbaumes, Entwicklung einer Wildblumenwiese, Rückbau von baulichen Anlagen (Zaun, Steintreppe, etc.)

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 "Im vorderen Weyen", 5. Änderung "Im Bereich Karl-Wolffart-Strasse".
2. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 24 "Im vorderen Weyen", 5. Änderung "Im Bereich Karl-Wolffart-Strasse".
3. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

STADTBAUAMT LINDAU (B)


Kay Koschka

(stellv. Leiter der Abt. Stadtplanung
und Bauordnung)

Nadine Riel

(Abt. Stadtplanung)



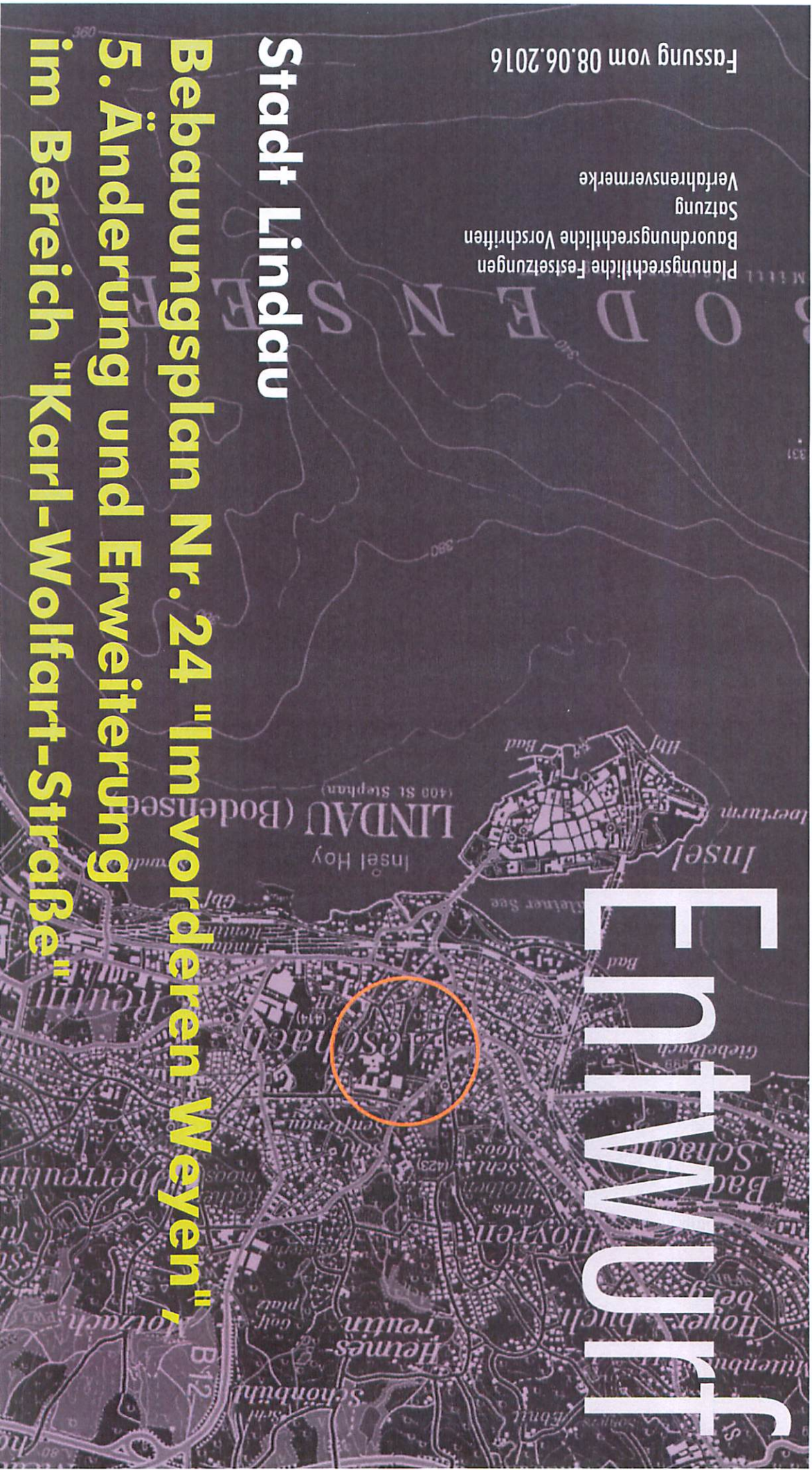
Fassung vom 08.06.2016

Planungsrechtliche Festsetzungen
Baunordnungsrechtliche Vorschriften
Satzung
Verfahrensvermerke

ENTWURF

Stadt Lindau

**Bebauungsplan Nr. 24 "Im vorderen Weyen",
5. Änderung und Erweiterung
im Bereich "Karl-Wolfart-Straße"**



Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO)	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	11
4	Hinweise und Zeichenerklärung	13
5	Satzung	16
6	Verfahrensvermerke	18

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH – Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 – vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89)
- 1.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)
- 1.6 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)

- 2.1 WA **Allgemeines Wohngebiet**
 Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
 Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.2 GR 400 m² **Zulässige Grundfläche als Höchstmaß bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche sowie den Gesamtbaukörper (Hauptgebäude)**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Typenschablone)
- 2.3 **Überschreitung der Grundfläche** Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte
 – Stellplätze und
 – Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
 um weitere 50 % überschritten werden.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 WH 408,55 m ü. NN **Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**
 Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird

am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5 FH 410,55 m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird am höchsten Punkt des Firstes gemessen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 0

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.7



Nur Hausgruppen zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.3. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.8



Baugrenze




(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9



Haupt-Firstrichtung für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. $\pm 5^\circ$; die eingezeichnete Firstrichtung bezieht sich auf die überbaubare Grundstücksfläche und ist dort an jeder Stelle zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 2.10  Umgrenzung von **Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze**; Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie mit dem Hauptgebäude verbundene Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 2,70 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.12 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2 pro Reihenhaus-Element.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2.13  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14  **Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.16 **Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet** In dem Baugebiet ist unbelastetes Niederschlagswasser, das über die Dach- und Zufahrtsflächen anfällt, im modifizierten Trennsystem zu entwässern, konkret dem Regenwasserkanal in der "Karl-Wolfart-Straße" zuzuführen.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.17



Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung** mit folgendem Inhalt:

Die Ruheräume sind mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämpften Lüftungsmöglichkeit (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter) auszustatten.

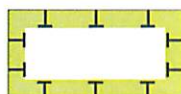
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18



Private **Grünfläche als Ausgleichsfläche** ohne bauliche Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;**

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- Rückbau baulicher Anlagen (Zaun, Steintreppe etc.)
- Pflanzung von locker angeordneten Strauchgruppen sowie drei Einzelbäumen auf ca. 50 % der Fläche
- Entwicklung einer artenreichen Wildblumenwiese auf den verbleibenden 50 % der Fläche durch Neusaat bzw. Nachsaat

Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen (z.B. Holzlagerplatz, Spielgeräte, Gartenhütte, (Hoch-)Beete etc.) sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20 Bodenbeläge in dem Baugebiet

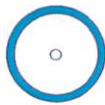
In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.21



Zu **pflanzender Baum**, variabler Standort innerhalb der privaten Grünfläche als Ausgleichsfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



Zu **erhaltender Baum**; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. (Hinweis: Es handelt sich um zwei Feld-Ahorne sowie einen Apfelbaum; die genauen Standorte können etwas abweichen, da nicht vermessen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23 Pflanzungen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Wohngebietsfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- 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, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind

solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

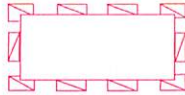
2.24



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung von 30 Sträuchern in locker angeordneten Strauchgruppen sowie drei Einzelbäumen auf ca. 50 % der Fläche. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

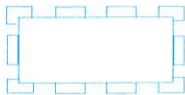
2.25



Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes; die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 24 "Im vorderen Weyen" (Fassung vom 10.02.1957, 4. Änderung vom 21.06.1960, rechtsverbindlich seit 26.06.1961) der Stadt Lindau vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 5. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung);

2.26



Bereich der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Im vorderen Weyen" der Stadt Lindau.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung);

2.27



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 "Im vorderen Weyen", 5. Änderung und Erweiterung im Bereich "Karl-Wolfart-Straße" der Stadt Lindau.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

- 3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 3.2 Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen) sind andere Dachformen zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 SD** Dachform **Satteldach**
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablone)
- 3.4 DN 18 - 24°** **Dachneigung;** 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 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).
Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer von Garagen
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.5 Materialien** Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.
Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.6 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

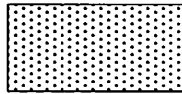
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.1



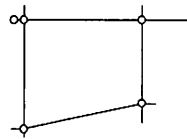
Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 "Im vorderen Weyen" (Fassung vom 10.02.1957, 4. Änderung vom 21.06.1960, rechtsverbindlich seit 26.06.1961) (siehe Planzeichnung);

4.2



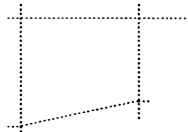
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.4



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

4.5

Nr.;m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Süden nach Norden; siehe Planzeichnung)

4.6

1 4 8 / 3

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.7 **Vorhandene Gehölze**

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzel-

bereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

4.8 Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuerbrandes

Obstbaum-Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschiner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

4.9 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AII/MBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

4.10 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 oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer

des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüberschreitende Bebauung (Reihenhaus) die jeweilige max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

4.11 Plangenaugigkeit

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 noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.12 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinanderliegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze).

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 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458), und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH – Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 – vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Stadtrat der Stadt Lindau den Bebauungsplan Nr. 24 "Im vorderen Weyen", 5. Änderung und Erweiterung im Bereich "Karl-Wolfart-Straße" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 "Im vorderen Weyen", 5. Änderung und Erweiterung im Bereich "Karl-Wolfart-Straße" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 08.06.2016.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 24 "Im vorderen Weyen", 5. Änderung und Erweiterung im Bereich "Karl-Wolfart-Straße" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 08.06.2016.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

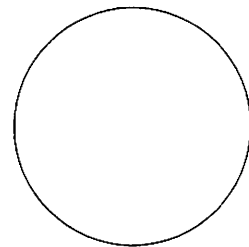
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 24 "Im vorderen Weyen", 5. Änderung und Erweiterung im Bereich "Karl-Wolfart-Straße" zuwiderhandelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 24 "Im vorderen Weyen", 5. Änderung und Erweiterung im Bereich "Karl-Wolfart-Straße" der Stadt Lindau tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Lindau, den

.....
(Dr. Gerhard Ecker, Oberbürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

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

Lindau, den

.....
(Dr. Gerhard Ecker, Oberbürgermeister)

6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in der Zeit vom bis statt (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 Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Lindau, den

.....
(Dr. Gerhard Ecker, Oberbürgermeister)

6.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 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; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lindau, den

.....
(Dr. Gerhard Ecker, Oberbürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Lindau, den
(Dr. Gerhard Ecker, Oberbürgermeister)

6.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 24 "Im vorderen Weyen", 5. Änderung und Erweiterung im Bereich "Karl-Wolfart-Straße" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Lindau, den
(Dr. Gerhard Ecker, Oberbürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 24 "Im vorderen Weyen", 5. Änderung und Erweiterung im Bereich "Karl-Wolfart-Straße" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Lindau, den
(Dr. Gerhard Ecker, Oberbürgermeister)

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

Dem Bebauungsplan Nr. 24 "Im vorderen Weyen", 5. Änderung und Erweiterung im Bereich "Karl-Wolfart-Straße" 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, den
(Dr. Gerhard Ecker, Oberbürgermeister)

Plan aufgestellt am: 08.06.2016

Planer:

.....
(i.A. Dipl.-Ing. M. Rehmann)

Büro Sieber, Lindau (B)

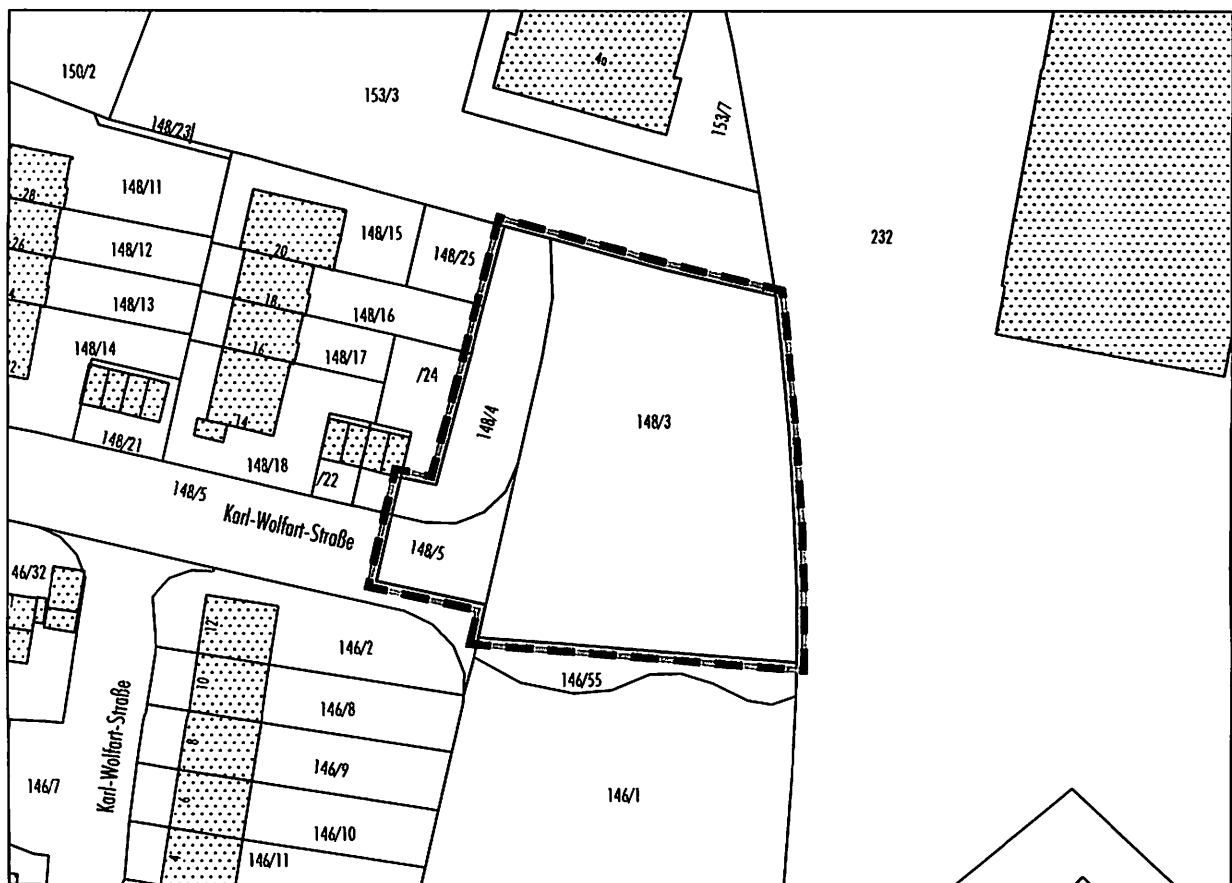
Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.

Stadt Lindau

(Bodensee)



Bebauungsplan Nr. 24 "Im vorderen Weyen", 5. Änderung und Erweiterung im Bereich "Karl-Wolfart-Straße"



Fassung vom 08.06.2016

Stadtbauamt Lindau
Stadtplanung

.....
Planverfasser:
i.A. Dipl.-Ing. M. Rehmann
Büro Sieber
Lindau(B)

.....
Georg Speth
Stadtbaudirektor

Büro Sieber
Am Schönbühl 1
88131 Lindau (B)
Telefon: 0 83 82/ 27 405 - 0
Internet: www.buerosieber.de

Stadtplanung
Landschaftsplanung
Artenschutz
Immissionsschutz

Büro Sieber

.....
Christian Herrling
Abt. Stadtplanung und Bauordnung

