



### Textliche Festsetzungen zur Bebauungsplan Nr. 56 "Mädchengymnasium", 5. Änderung, "Wohnbebauung nördlicher Stegmühlenweg"

- Die Stadt Lindau (B) erlässt auf der Grundlage von
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
  - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntm. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478)
  - Planzeichenverordnung (PlanZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 50) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. 1999)
  - Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22. 08.1998 (GVBl. I S. 796, BayRS 2020-1-1) zuletzt geändert Art. 9a Abs. 2 vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)**
- 1.1.1. WA**
- 1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
  - Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke
- 1.1.1.2. Nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
  - Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - nicht stehende Handwerksbetriebe
- 1.1.1.3. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.
- 1.1.1.4. Gemeinbedarfsfläche für das Valentin-Heider-Gymnasium Zweckbestimmung: Schule
- 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)**
- 1.2.1. 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.1.1. Im Bereich des WA darf die zulässige GRZ von 0,4 für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebengebäude und Garagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 1.2.2. **OK max = 8,50 m** Höhe der baulichen Anlage als Höhenpunkt in Metern, incl. Dachaufbauten. (PV-Anlagen, Solaranlagen, etc.) (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.2.1. Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt Grundstücke 4 und 5 ist die angrenzende Geh- und Fahrschneise. Ermittlunggrundlage ist der nächstliegende Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche/Geh- und Fahrschneise im Bereich des jeweiligen Grundstücks, gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes.
- 1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
- 1.3.1. offene Bauweise, die Länge von Hauptgebäuden darf max. 16,00 m betragen
- 1.3.2. Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)
- 1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
- 1.4.1. Baugrenzen
- 1.5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
- 1.5.1. Hauptausrichtung für das Dach des Hauptgebäudes.
- 1.6. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- 1.6.1. Es ist maximal 1 Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig
- 1.7. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
- 1.7.1. ÜSUGA: Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der hierfür gekennzeichneten Fläche zulässig
- 1.7.2. Von Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von 5,00 m einzunhalten. Ausnahmebewilligungen können geringere Abstände zugelassen werden, sofern wirkende Gründe dem nicht entgegenstehen.

- 1.7.3. Private Stellplätze** sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätze sind in versickerungsfähigem Bodenmaterial herzustellen. Dabei kann z. B. offenes Betonpflaster, Pflastersteinen, humusverfürges Pflaster oder ein sonstiger, versickerungsfähiger Belag verwendet werden.
- 1.8. VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 1.8.1. Straßenverkehrsfläche
- 1.8.2. Straßenbegrenzungslinie
- 1.9. GEH-FAHR- UND LEITUNGSRECHTSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 1.9.1. Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
- 1.9.2. Das Abstellen von Fahrzeugen ist auf den Flächen des Geh- und Fahrschneise grundsätzlich unzulässig.
- 1.10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)**
- 1.10.1. Flächiges Pflanzgut gemäß Eintrag in der Planzeichnung. Zu pflanzende Arten gemäß Artenliste 1
- 1.10.2. Je volle 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf den privaten Grundstücken ein standortgerechter Laubbäum der Artenliste 1 zu pflanzen.
- 1.10.3. Artenliste 1
- | Artenliste 1 - Bäume                | Artenliste 2 - Sträucher               |
|-------------------------------------|--|
| Pflanzgröße: StU mind. 14 - 16, 3xv | Pflanzgröße: 100-150, 3xv              |
| Acer campestre - Feldahorn          | Cornus sanguinea - Hartweige           |
| Acer platanoides - Spitzahorn       | Cornus avellana - Haselnuss            |
| Carpinus betulus - Hainbuche        | Eunymus europaeus - Pfaffenhütchen     |
| Prunus avium - Vogelbeere           | Ligustrum vulgare - Liguster           |
| Tilia cordata - Winterlinde         | Lonicera xylosteum - Heckenkirsche     |
| Sorbus intermedia - Mehlbeere       | Prunus spinosa - Schlehe               |
| Quercus robur - Stieleiche          | Ribes rubra - Fauxbaum                 |
| Juglans regia - Walnusbaum          | Rosa canina - Hundrose                 |
|                                     | Sambucus nigra - Schwarzer Holunder    |
|                                     | Viburnum lantana - Wolliger Schneeball |
|                                     | Ribes nigrum - Schwarzer Johannisbeere |
|                                     | Sambucus nigra - Schwarzer Holunder    |
- 1.11. ARTENSCHUTZ**
- 1.11.1. Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz vorkommender Arten.
- Baum- und Heckenrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelschutzzeit (Schutzzeit ist von 01. März bis 30. September), zwischen Oktober und Februar stattfinden.
  - Vor einem Abriss der Bestandsgebäude muss eine genaue Überprüfung auf ein Fledermausvorkommen stattfinden.
- 1.12. IMMISSIONSSCHUTZ**
- Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurde durch die BERÖN Lärmstudie & Akustik GmbH eine schalltechnische Untersuchung (Bericht LA16-169-02) durchgeführt vom 01.07.2016, ergänzende Stellungnahme LA16-169-02-02a vom 07.09.2016 durchgeführt.
- 1.12.1. Isophone
- 1.12.2. Innerhalb der 40 dB(A)-Isophone dürfen sich an den Ost- und Südfassaden keine offene Fenster für schutzbedürftige Räume im Sinne der TA Lärm (Wohnräume, einschließlich Wohnküchen, Schlafräume, einschließlich Überwachungsräume, Büro usw.) befinden.
- Offene Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der TA Lärm sind an den Ost- und Südfassaden nur dann zulässig, wenn durch eine geeignete vorgelagerte Baumaßnahme (z.B. Laubengänge, vorgehängte Glasfassade, Wintergärten usw.) der Belastungspegel vor dem Fenster des schutzbedürftigen Raumes um mindestens 10 dB(A) reduziert wird. Durch die vorgelagerte Baumaßnahme darf kein neuer schutzbedürftiger Raum im Sinne der TA Lärm entstehen.
- 1.13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- 1.13.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.14. NUTZUNGSCHABLONE**
- | Art der baulichen Nutzung | Bauweise | Füllhöhe der Nutzungsschablone |
|---------------------------|----------|--------------------------------|
| Grundflächenzahl          |          |                                |
| Gebäudeoberkante maximal  |          |                                |

- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)**
- 2.1. DACHGESTALTUNG**
- 2.1.1. SD, WD Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 26° bis maximal 42° zulässig.
- 2.1.2. Flächige Anlagen zur Energiegewinnung (Solaranlagen, PV-Anlagen) sind generell zulässig. Sie müssen die Dachneigung der zugewandten Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhe die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) nicht überschreiten.
- 2.1.3. Dachaufbauten in Form von Schiepgauben, Satteldachgauben und Zwerghäuben sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster und Anlagen zur Energiegewinnung müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur bebaubaren Außenkante aufweisen.
- 2.2. ABSTANDSFLÄCHEN**
- 2.2.1. Für die Abstandsfläche gilt Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- 2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DES BAUGRUNDSTÜCKS (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 2.3.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.
- 2.4. EINFRIEDRUNGEN**
- 2.4.1. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,0 m betragen.
- 2.4.2. Einfriedungen dürfen zwischen den Grundstücken nur als hinterpflanzte Einzaunung in transparenten Materialien oder als geschnittene Hecke hergestellt werden. Die Einfriedungen sind kleinstgeringig und ohne Sockel auszuführen.
- 2.5. GELÄNDEMODELLIERUNG**
- 2.5.1. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unter Berücksichtigung des Geländeverhältnisses des Nachbargrundstücks und der Erschließungssituation bis zu einer Höhe von 0,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.
- 3. HINWEISE**
- 3.1. bestehende Bebauung
- 3.2. bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches. Bei Neubebauung des Grundstückes Nr. 1 ist der gekennzeichnete Gebäudeteil abzutrennen.
- 3.3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3.4. Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern
- 3.5. Grundstücknummer und Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>
- 3.6. NIEDERSCHLAGSWASSER
- Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächernah über eine geeignete bewachsene Oberbodenzone (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den geringsten Wert ohne Versickerung geoffnet wird. Die technischen Anforderungen der Niederschlagswasserfesselungsverordnung (NWFVV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRGS 310), das ATV Arbeitsschutz A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.
- Zur Vermeidung von weitgehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach- und Fassadenbedeckungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.
- 3.7. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)**
- Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nützlichem Zustand zu erhalten und vor Verichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung des Oberbodens, Lagerung des Oberbodens in Metern von 2 Metern, bei Lagerung von länger als einen Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrenzung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.
- 3.8. BODENDECKMÄLER**
- Bei allen Bodenöffnungen im Planungsbereich muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendeckmäler stößt. Der betreffende Personennamen (Eigentümer und Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendeckmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.
- Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 09271391370, Fax: 09271815750) gemeldet werden.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigter und unmittelbarer Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendeckmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendeckmäler zu dulden.
- Aufgedundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandlungswegens besteht.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.

Die Stadt Lindau hat mit Beschluss des Stadtrats vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Lindau, den .....

Dr. Gerhard Eckler  
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Lindau, den .....

Dr. Gerhard Eckler  
Oberbürgermeister

**Stadt Lindau (Bodensee)**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 56 "Mädchengymnasium", 5. Änderung, "Wohnbebauung nördlicher Stegmühlenweg" ENTWURF**

Fassung vom 07.09.2016

Stadtbauamt Lindau  
Stadtplanung

Georg Speth  
Stadtbauinspektor

Christian Herring  
Abt. Stadtplanung und Bauordnung

Planverfasser:  
Büro für Stadtplanung Zint  
BIS, Dipl.-Ing. E. Zint