

MI	FD
0,6	o

WA 1	FD
0,4	a

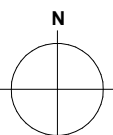
WA 2	FD, SD DN 25° - 45°
0,4	o

Stadt Lindau (B)

Bebauungsplan Nr. 114
"Hoeckle-Areal"

Gefertigt:
Büro für Stadtplanung, BfS
Dipl.-Ing. Erwin Zint
89231 Neu-Ulm

Maßstab 1:750
Stand: 01.19.2016



Kleingartenanlage 1736/16

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 114 "Hoeckle-Areal"

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. 6 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-I) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl S.396)
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl.1509)
- Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22. 08.1998 (GVBl. I S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert Art. 34 (§ 2 Nr. 5 G. v. 12.05.2015, 82)

folgende Satzung:

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+2** Allgemeines Wohngebiet 1 und 2 (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlage für gesundheitliche und soziale Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

1.1.1.3. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.1.2. **MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.2.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke

1.1.2.2. Nicht zulässig sind:
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.1.3. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **z.B. 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)

1.2.1.1. Im Bereich des WA 1+2 darf die zulässige GRZ von 0,4 für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebengebäude und Parkgaragen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden.

1.2.2. **z.B. III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3. **II+S** Zahl der Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss (oberstes Geschoss).
Staffelgeschosse dürfen 3/4 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

1.2.4. **z.B.
OK= 413,50** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als
Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.3. **BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. **o** offene Bauweise

1.3.2. **a** abweichende Bauweise

1.3.2.1 Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zugelassen.

1.4. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baugrenzen

1.4.1.2. Im Bereich des WA 2 dürfen Nebenanlagen und Carports auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

1.4.2.  Baugrenze im Erdgeschoss (EG)

1.4.3.  Baulinie


1.5. **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

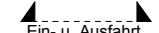
1.5.1.  Hauptausrichtung der baulichen Anlagen

1.6. **ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)


1.6.1. Im Bereich des WA 2 darf maximal eine Wohnung pro Wohngebäude errichtet werden.

1.7. **FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.7.1.  Umgrenzung für Flächen von Stellplätzen (St) und Tiefgarage (TG)

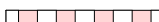
1.7.2.  Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage

1.8. **VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.8.1.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Bereich

1.8.2.  öffentlicher Geh- und Radweg

1.8.2.1. Ein Überfahren des östlich gelegene Bereichs des Geh- und Radwegs durch das Müllfahrzeug ist zulässig.

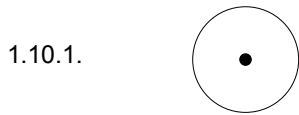
1.8.3.  Freihaltezone

1.8.3.1. Innerhalb der Freihaltezone sind bauliche Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen nicht zulässig

1.9. **FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1. Begrenzung der Bodenversiegelung
Private Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. gekieste Flächen, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

1.10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)



Erhalt von bestehenden Bäumen.



Anpflanzen von Bäumen. An den mit Planzeichen gekennzeichneten Standorten sind Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen. Die Bäume dürfen zur Anpassung an die örtliche Situation um max. 5,0 m verschoben werden.

1.10.3. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist auf den privaten Grundstücken ein standortgerechter Laubbaum der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.10.4. Artenlisten

Artenliste 1 - großkronige Bäume
Pflanzgröße: Hochstamm 16-18, 3xv

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Prunus avium - Vogelkirsche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Quercus robur - Stieleiche

Artenliste 2 - Sträucher
Pflanzgröße: 100-150, 3xv

Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundsrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

1.11. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

Passiver Schallschutz:

Bei Änderungen und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an den baulichen



Lärmpegelbereich III



Lärmpegelbereich V



Lärmpegelbereich IV



Lärmpegelbereich VI

Für die mit dem Zeichen:



Beurteilungspegel über 45 dB(A) zur Nachtzeit

gekennzeichneten Fassaden gelten folgende Festsetzungen zur Orientierung und zu den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer:

Für Fassaden mit Beurteilungspegeln zur Nachtzeit von über 45 dB(A) ist die jeweilige Orientierung zu einer Fassade mit Beurteilungspegeln bis zu 45 dB(A) zur Nachtzeit anzustreben. Ist dies nicht zu erreichen, so ist mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von bis zu 45 dB(A) oder eine aktive Belüftung erforderlich.

Aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 25 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße und erforderlichen aktiven Belüftungen können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. der Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Die sich aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und sich aus den anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindestanforderungen sind zu beachten.

Die Nutzungsaufnahme eines Gebäudes im Bereich WA2 ist erst zulässig, wenn der Bau der Gebäude in den Bereichen WA1 und MI abgeschlossen ist.

Die Nutzungsaufnahme eines Gebäudes im nordöstlichen Bereich des WA1 ist erst zulässig, wenn der Bau der Gebäude im südwestlichen Bereich des WA1 und im MI abgeschlossen ist.


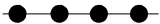

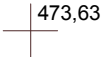
Schutz vor Erschütterungen:

Bis zu einem Abstand von 50 m zum nächstgelegenen Gleis der Bahnlinie Lindau-Bregenz sind die Wohngebäude mit Maßnahmen zum Erschütterungsschutz (z.B. Einbau von Trennfugen in Gebäudeelementen, Schwingungsisolierung der Fundamente mit Absorbermaterialien) auszustatten, sofern nicht durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass die in Tabelle 1 in der DIN 4150 Erschütterungen im Bauwesen, Teil 2 Einwirkung auf Menschen in Gebäuden vom Juni 1999 genannten Anhaltswerte für die Beurteilung von Erschütterungsimmissionen eingehalten werden.

1.12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

- 1.12.1. Eine Beseitigung von Altgehölzen und Gebüsch ist nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar des jeweiligen Jahres zulässig.

1.13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1.13.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.13.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. schalltechnischer Festsetzungen
- 1.13.3.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen
- 1.13.4.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

1.14. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Dachform und Dachneigung	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Bauweise	

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

2.1. DACHGESTALTUNG

- 2.1.1. **FD, SD** Es sind nur Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. (siehe Planeinschrieb)
- 2.1.2. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.
- 2.1.3. Photovoltaikanlagen sind auf den Flachdächern generell zulässig. Sie dürfen die jeweils festgesetzte max. Gebäudeoberkante (OK) um bis zu 1,0 m überschreiten.

2.2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DES BAUGRUNDSTÜCKS

- 2.2.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

2.3. EINFRIEDUNGEN

- 2.3.1. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,2 m betragen.
- 2.3.2. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind kleintiergänglich und ohne Sockel auszuführen.

2.4. AUSSENWERBUNG

- 2.4.1. Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden (nicht jedoch über die vorhandene Wandhöhe hinaus) nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.4.2. Bei Lichtreklamen sind Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.
- 2.4.3. Für Werbeanlagen an den Gebäudefronten sind der Baugenehmigungsbehörde jeweils gesonderte Pläne vorzulegen.

2.5. ABSTANDSFLÄCHEN

- 2.5.1. Die Abstandsflächen können bis zu einem Wert von 0,4 der anrechenbaren Wandhöhe (0,4 H) reduziert werden.

3. HINWEISE

- 3.1.  bestehende Bebauung

- 3.2.  Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

3.3. NIEDERSCHLAGSWASSER

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (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 derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird.

Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt 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 weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

3.4. BODENSCHUTZ / ALTLASTEN

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

3.5. BODENDENKMÄLER

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157 -0; oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

3.6. ALTLASTEN

Alle Aushub- und Erdarbeiten sind von einem qualifizierten und mit der Altlastenproblematik vertrauten Fachbüro zu begleiten und zu dokumentieren. Das Aushubmaterial ist entsprechend der Belastung u.a. unter Beachtung der technischen Regeln der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" bzw. dem Leitfaden "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt" wiederzuverwerten. Sofern der Belastungsgrad eine Wiederverwertung ausschließt, ist das Material ordnungsgemäß abfallrechtlich zu entsorgen.

Im Bereich künftiger Grünflächen/Gartenflächen muss oberflächennah Material in einer Schichtstärke von mind. 0,35 m eingebaut werden, dass den Anforderungen an unbedenkliche Verhältnisse gemäß BBodschV für den Wirkungspfad Boden-Mensch erfüllt.

3.7. ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMEN, RICHTLINIEN UND VORSCHRIFTEN

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Lindau, Bregenzer Straße 8, 88131 Lindau während der üblichen Geschäftszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).