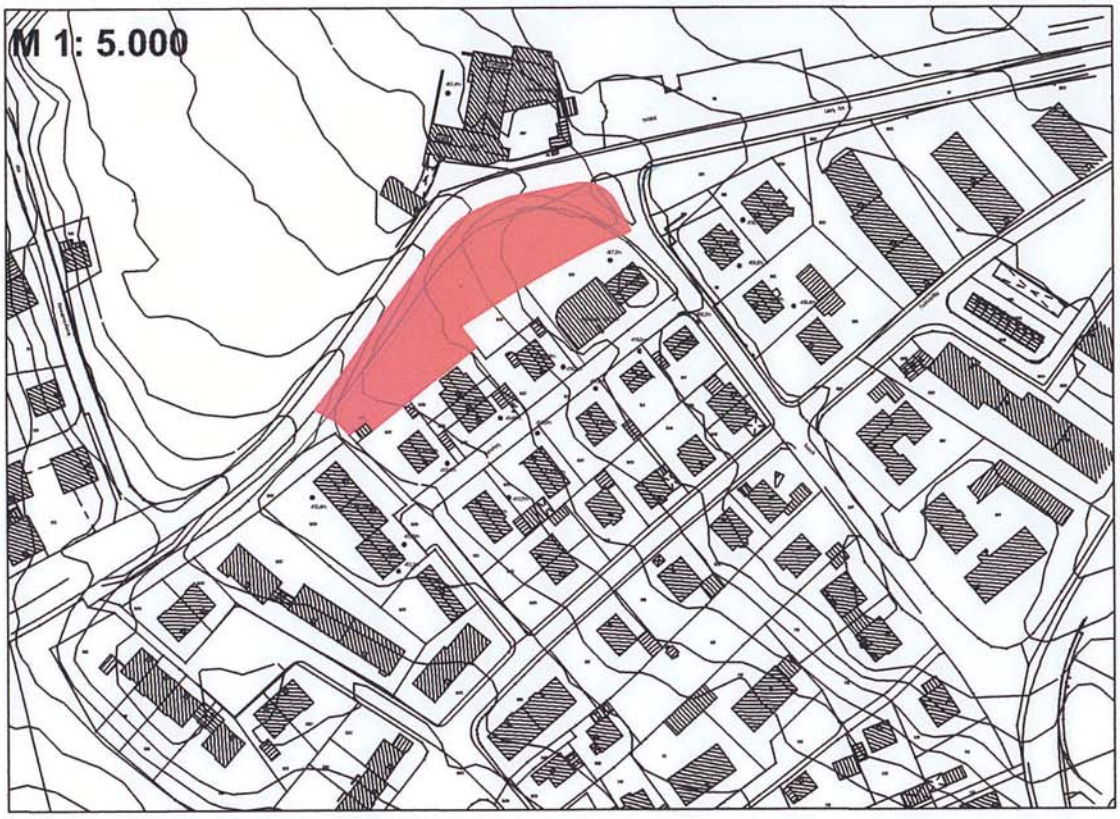
Kopie

Stadt Lindau
(Bodensee)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 111
"Ludwig-Kick-Straße / Ecke Rennerle"



Fassung vom 08.02.2014

Stadtbauamt Lindau, Stadtplanung /
Büro für Stadtplanung Dipl.-Ing. E. Zint

Lindau (B), den 02. April 2014
Stadtbauamt

Georg Speth
Stadtbaudirektor

Lindau (B), den 02. April 2014
Stadtbauamt

Christian Herrling
Abt. Stadtplanung und Bauordnung

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 111 "Ludwig-Kick-Straße / Ecke Rennerle"

Die Stadt Lindau (B) erlässt auf der Grundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntm. vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Art. 36 des Gesetzes vom 20. Dezember 2011 (GVBl S.689)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) 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. August 1998 (GVBl. I S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 16.02.2012 (GVBl S. 30)

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

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Betriebe des Beherbergungswesens.

1.1.1.2. Nicht zulässig sind:
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

1.1.1.3. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.2.1. **0,4** zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die zulässige GRZ von 0,4 darf für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebengebäude und Tiefgaragen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um einen Wert von bis zu 0,7 überschritten werden.

1.2.2. **z.B. OK = 426,50 m ü NN** 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

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1. Baugrenze

1.4.2. Terrassen und untergeordnete Nebengebäude (Müll- und Abstellräume) dürfen gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

1.4.3. Balkone dürfen gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans die Baugrenzen um bis zu 2,00 m überschreiten.

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1. **Gehweg / Radweg** Geh- / Radweg

1.5.2. **Tga** Umgrenzung der Tiefgarage

1.5.3. Ein- u. Ausfahrt Ein- und Ausfahrtsbereiche zur Tiefgarage

1.6. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

1.6.1. Im Geltungsbereich sind Geländeauffüllungen und -abgrabungen zur Anpassung des Geländes an die Bebauung bis zu 1,50 m Höhe bzw. Tiefe zulässig. Stützmauern zum Abfangen von Geländesprüngen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

1.7. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7.1. Öffentliche Grünfläche

1.8. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1. 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.

1.9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

1.9.1. Anpflanzen von Bäumen

1.9.2. Die öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen der Artenliste1 gemäß Eintrag in der Planzeichnung zu bepflanzen. Auf den privaten Grundstücken sind insgesamt sechs Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.9.3. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

1.9.4. Pfg — Fläche zum Anpflanzen von Bäumen gem. Artenliste 1 und zum Entwickeln einer Saumvegetation

1.9.4.1. Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen ist eine Einsaat mit einer autochthonen, krautreichen Saumvegetation (z.B.Regio-Saatgut-Mischung "Hecken und Waldränder", z.B. Rieger-Hofmann-Mischung 09 "Schattsaum" oder vergleichbar) einzusäen. Pflege der Flächen in mehrjährigen Abstand mit einem einmaligen Reinigungsschnitt Anfang bis Mitte September. Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung.

1.9.5. Artenliste 1 - Bäume
Qualität Hochstämme, 3xv, StammU 16/18

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	-	Holz-Birne
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde

1.10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.10.1. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG

1.10.2. Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büro, Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer usw.) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz für den Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 berechneten Tagesbeurteilungspegel für den Außenlärm an der zur Ludwig-Kick-Straße nächstgelegenen Gebäudeseite (Nordwestseite) von mindestens 65 dB (A) auszugehen. Über die Einhaltung dieser Anforderungen ist der Überwachungsbehörde vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. im Rahmen des Kenntnisgabeverfahrens ein Schallschutznachweis vorzulegen.

1.10.3. Die zur Lüftung der Ruheräume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer usw.) und Aufentaltsräume (z.B. Wohnzimmer usw.) benötigten Fensteröffnungen sind auf die zur Ludwig-Kick-Straße abgewandten Gebäudeseite (Südostseite) zu orientieren.

1.10.4. Ausnahmen von der in Punkt 1.10.3 genannten Orientierungspflicht können für einzelne Ruheräume zugelassen werden, wenn alle anderen Ruheräume der Gebäude o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Ruheräumen an der betreffenden Gebäudeseite unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z.B. bei überdurchschnittlichem Bedarf an Ruheräumen, etc.) und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend diemsionierten, schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüftung, etc.) ausgestattet werden.

1.10.5. Das Tiefgaragentor ist entsprechend dem Stand der Lärmminderungstechnik (z.B. mit gummibezogenen Stoßkanten, Gummipuffern und lärmarmen Antriebsaggregaten) auszustatten.

1.10.6. Die Regenrinnen der Tiefgaragenrampe sind lärmarm (z.B. mit einem gummigelagerten Überfahrrost auszuführen.

1.10.7. Die Tiefgarage ist ausfahrtseitig mit einer Torschließautomatik (z.B. Lichtschranke) auszustatten. Die Bedienelemente zur Öffnung des Garagentores sind so anzuordnen, dass sie ohne den PKW zu verlassen bedient werden können.

1.11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.11.1. Geltungsbereich

1.11.2. Abgrenzung von Gebäudeteilen mit unterschiedlichen zulässigen Gebäudehöhen

1.11.3 Nutzungsschablone

WA	-
0,4	-
-	o

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)	-
	Bauweise

1.11.4 Vorhabens- und Erschließungsplan
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Perspektive) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. Es sind Flachdächer zulässig.

2.1.2. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

2.1.3. Photovoltaikanlagen sind auf den Flachdächern generell zulässig. Sie sind in einer Neigung von 20 ° bis 30° aufzustellen und 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 Freiflächen sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

2.2.2. Die Tiefgarage ist mit durchwurzelbarem Substrat von mind. 40 cm Auflagenstärke zu bedecken 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 kleintiergängig und ohne Sockel auszuführen.

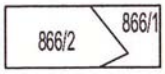
2.4. ABSTANDSFLÄCHEN

2.4.1. Die Abstandsflächen können auf 0,4 H reduziert werden.

3. HINWEISE

3.1.

bestehende Bebauung

3.2. 

Flurstücksgrenzen und Flurstücksgrenzen

3.3. 418,5 m

Höhenpunkte in m NN (im neuen System)

3.4. z.B. EFH = 417,0 m ü NN

geplante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in m über NN (im neuen System)

3.5. **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.

3.6. **BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)**

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.
Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung des Oberbodens. Lagerung des Oberbodens in Mieten von 2 Metern, bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

3.7. BODENDENKMÄLER

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern 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 Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750 mitgeteilt 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler 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 Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

3.8. ALTLASTEN / KAMPFMITTELBESEITIGUNG

Sollte bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material zu Tage kommen sind die weiteren Bauarbeiten gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten und der Fachbereich Bodenschutz beim Landratsamt Lindau (Bodensee) sind umgehend zu informieren. Der Aushub ist zudem entsprechend zu analysieren und unter Beachtung der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Nachweisverordnung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Im Geltungsbereich können Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Deshalb ist vor Baubeginn eine Luftbildanalyse des Plangebietes in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst durchzuführen.

3.9. GEBÄUDEGESTALTUNG

Material und Farbe der Gebäudedassaden und der Dachbedeckung werden im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

VERFAHRENSVERMERKE Kopie

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 18.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.06.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2013 bis 23.09.2013 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2013 bis 23.09.2013 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.01.2014 bis 03.02.2014 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.01.2014 bis 03.02.2014 erneut beteiligt.

Die Stadt Lindau hat mit Beschluss des Stadtrats vom 20.03.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.02.2014 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Lindau, den 02. April 2014

Dr. Gerhard Ecker
Oberbürgermeister

STADT LINDAU (BODENSEE) · BAYERN ·

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 05.04.2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Lindau, den 07. April 2014

Dr. Gerhard Ecker
Oberbürgermeister

STADT LINDAU (BODENSEE) · BAYERN ·