Stadt Lindau
(Bodensee)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112
"Hangnachweg"

Kopie

Fassung vom 10.04.2015

.....

Planverfasser:

PLANWERKSTATT a.B.
Rainer Waßmann Stadtplanung

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn
Tel. (075 43) 962 98 13
Fax (075 43) 962 98 20

Stadtbauamt Lindau
Stadtplanung

.....
Georg Speth
Stadtbaudirektor

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

Die Stadt Lindau (B) erlässt auf der Grundlage

Baugesetzbuch (**BauGB**)	i. d. F. vom 20.11.2014
Baunutzungsverordnung (**BauNVO**)	i. d. F. vom 11.06.2013
Planzeichenverordnung (**PlanzV**)	i. d. F. vom 22.07.2011
Bayerische Bauordnung (**BayBO**)	i. d. F. vom 17.11.2014
Gemeindeordnung (**GO**) für den Freistaat Bayern	i. d .F. vom 22.07.2014
Bayerisches Naturschutzgesetz (**BayNatSchG**)	i. d. F. vom 22.07.2014

folgende Satzung:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9, 12 (3a) BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

W A	1.1	Allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauNVO
	1.1.1	Zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,	§ 4 (2)	BauNVO
	1.1.2	Nicht zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen: 1. Schank- und Speisewirtschaften.	§ 1 (5)	BauNVO
	1.1.3	Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.	§ 1 (6) 1	BauNVO
	1.1.4	Es sind grundsätzlich nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Duchführungsvertrag verpflichtet hat.	§ 12 (3a)	BauGB
	1.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
III=II+D	1.2.1	Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse Zulässig sind 2 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss (= Vollgeschoss)	§ 16 (2) 3 § 20	BauNVO BauNVO
GRZ 0,4	1.2.2	Höchstzulässige Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1 § 19 (4)	BauNVO BauNVO
OK max. gem. Planeintrag	1.2.3	Absolute Höhe der baulichen Anlagen gemessen in Meter über NN Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der OK max. ist beim Flachdach Oberkante Attika. Überschreitungen der GH sind bis 0,25 m zulässig.	§ 16 (2) 4 § 18 (1)	BauNVO BauNVO

	1.3 Bauweise	§ 9 (1) 2	BauGB
o	1.3.1 offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
5 WE	1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt für das gesamte Plangebiet 10 WE (je 5 WE pro Baufeld).	§ 9 (1) 6	BauGB
	1.5 Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 (1) 2	BauGB
	1.5.1 Baugrenzen (Abgrenzung der neu zu errichtenden Gebäude)	§ 23 (1,3)	BauNVO
	1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig: - Zufahrten und Wege, - Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauGB.	§ 23 (5) i.V.m. §§ 12, 14	BauNVO BauNVO
	1.6 Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11	BauGB
	1.6.1 private Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11	BauGB
	1.7 Flächen für Nebenanlagen Bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 (1+2) BauNVO sind allgemein zulässig.	§ 9 (1) 4	BauGB
	1.8 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	§ 9 (1) 4	BauGB
	1.8.1 Flächen für Tiefgaragen mit deren Zufahrten und Flächen für offene Stellplätze Tiefgaragen (TGa) und deren Zufahrten und offene Stellplätze (ST) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der hierfür mit Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.	§ 9 (1) 4	BauGB
	1.8.2 Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage (TGa)	§ 9 (1) 4	BauGB
	1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.	§ 9 (1) 13	BauGB
	1.10 Grünflächen	§ 9 (1) 15	BauGB
	1.10.1 Private Grünflächen In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.	§ 9 (1) 15	BauGB
	1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20,25	BauGB
	1.11.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Extensivierung der Intensivobstwiese entsprechend der Maßnahmenbeschreibung in der Eingriff-/Ausgleichabilanzierung.	§ 9 (1) 20	BauGB
	1.11.2 Pflanzgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume und Sträucher gem. Pflanzenliste zu pflanzen und gemäß DIN 18919 und 18920 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden. Anlage einer Hochstamm-Streuobstwiese Bepflanzung gem. Ziffer 1.11.4 - Pflanzliste Bäume - Apfel / Malus in Sorten	§ 9 (1) 25a	BauGB

Ergänzung der bestehenden Hecke im Süden
Bepflanzung gem. Ziffer 1.11.4 - Pflanzliste Sträucher

1.11.3 Dachbegrünungen - Dachgeschoss / Tiefgarage (TGa) § 9 (1) 20 BauGB

Die Flachdachbereiche der Dachgeschosse sind extensiv zu begrünen.
Die Flachdachbereiche der Tiefgarage sind intensiv zu begrünen.
Bepflanzung gem. Ziffer 1.11.4 - Pflanzliste Dachbegrünung

1.11.4 Pflanzlisten

gem. Anlage E/A-Bilanz vom 30.09.14 - dort Anhang S.5 Pflanzlisten (gem. Anlage zur Begründung)

Pflanzliste Dachbegrünung:
Die Dächer sind extensiv mit niedrigen Stauden und Gräsern naturnah zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünung ist je nach Systemaufbau entsprechend anzulegen und mit folgenden Arten zu begrünen (RSM 6.1 extensive Dachbegrünung):

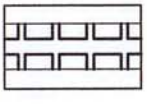
Gekielter Lauch	Allium carinartum	Plattes Rispengras	Poa compressa
Steinkraut	Allyssum montanum	Knöllchen-Steinbrech	Saxifraga granulata
Gemeiner Wundklee	Anthyllis vulneraria	Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Aufrechte Trespe	Bromus erectus	Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Karthäuser-Nelke	Dianthus carthusianorum	Dickblättrige Fetthenne	Sedum dasyphyllum
Schwingel	Festuca rupicola	Spanische Fetthenne	Sedum hispanicum
Lebendgebärdender Schwingel	Festuca viviparia	Felsen-Fetthenne	Sedum reflexum
		Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Sonnenröschen	Helianthemum nummularium	Hybrid-Hauswurz	Sempervivum hybridum
Habichtskraut	Hieracium pilosella	Dachwurz	Sempervivum tectorum
Stein-Nelke	Petrorhagia saxifraga	Sand-Thymian	Thymus serpyllum
Zwiebel-Rispengras	Poa bulbosa		

Pflanzliste Sträucher: Qualität - 3xv, Höhe 100-150 cm

Blutroter Hartriegel Cornus sanguinea
Hasel Coryllus avellana
Liguster Ligustrum vulgare
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Schlehe Prunus spinosa
Heckenrose Rosa canina
Silber-Weide Salix alba
Sal-Weide Salix caprea
Lavendel-Weide Salix eleagnos
Holunder Sambucus nigra
Wollige-Schneeball Viburnum lantana
Wasser-Schneeball Viburnum opulus

Pflanzliste Bäume Qualität - Hochstamm, 4xv, Stamm-Umfang 20/25 cm

Baumarten II.Ordnung (20/25, 4xv,)
Feldahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Baumarten I.Ordnung (20/25, 4xv,)
Apfel Malus in Sorten
(es sind nur Sorten anzupflanzen, die den Vorgaben der Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl, I, 1985 entsprechen wie Boskoop, Rewena, Sonnenwirtsapfel, Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel, Welschisner)
Bergahorn Acer pseudoplatanus
Walnuss Juglans regia
Winterlinde Tilia Cordata



1.12 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten (GR-FR-LR) zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

LR 1 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes Nr. 1588 (Haus Nr. 13)
Die mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen dürfen nicht überbaut werden. Leitungen dürfen durch Pflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

1.13 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z. B. Büro, Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer usw.) 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 zur BAB 96 nächstgelegenen Gebäudeseite (Westseite) von mindestens 62 dB(A) auszugehen. Über die Einhaltung dieser Anforderungen ist der Überwachungsbehörde vor Erteilung der Baugenehmigung ein Schallschutznachweis vorzulegen.
- Die zur Lüftung der Ruheräume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer usw.) benötigten Fensteröffnungen sind auf die zur BAB 96 abgewandte Gebäudeseite (Ostseite) zu orientieren.
- Ausnahmen von der in Ziffer 1.13 - 2.Spiegelstrich genannten Orientierungspflicht können zugelassen werden,wenn alle anderen Ruheräume der Gebäude die 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 dimensionierten, schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.
- Das Tiefgaragentor ist entsprechend dem Stand der Lärmminderungstechnik (z.B. mit gummibezogenen Stoßkanten, Gummipuffern und lärmarmen Antriebsaggregaten) auszustatten.
- Die Regenrinnen der Tiefgaragenrampe sind lärmarm (z.B. mit einem gummigelagerten Überfahrrost) auszuführen.
- 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.
- Im Bereich der auf dem Grundstück Flurnummer 1585 ausgewiesenen Streuobstwiese ist die maschinelle Ausbringung von pestizidhaltigen Spritzmitteln unzulässig

1.14 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 10 BauGB

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,00 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
Zur Bepflanzung zulässig sind:
- Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,0 m Höhe.

1.15 Sonstige Planzeichen

1.15.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.15.2 Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

1.15.3 Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

Füllschema der Nutzungsschablone
1 - Art der baulichen Nutzung
2 - höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
3 - höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
4 - OK max. (höchstzulässige Gebäudehöhe in m ü. NN)
5 - Bauweise
6 - höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

2. Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Stadt im Rahmen der BayBO Art. 81 folgende örtliche Bauvorschriften:

2.1 Äußere Gestaltung — Art. 81 (1) 1 BayBO

Glänzende oder reflektierende Fassaden- und Dachmaterialien, grelle Farbtöne und Signalfarben sind nicht zulässig.

2.2 Dachform — Art. 81 (1) 1 BayBO

Zulässig sind Flachdächer (FD) und leicht geneigte Dächer mit einer Dachneigung (DN) von 0° - 10°.

2.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen — Art. 81 (1) 5 BayBO

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (Bepflanzung gem. Anlage E/A-Bilanz vom 30.09.14 - dort Anhang S.5 Pflanzlisten Sträucher und Bäume - gem. Anlage zur Begründung / planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1.11.4 - Pflanzlisten Sträucher und Bäume).

2.4 Stellplätze und deren Zufahrten — Art. 81 (1) 4 BayBO

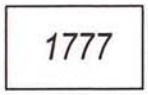
Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Unterbau oder wassergebgundener Decke) herzustellen.

2.5 Abstandsflächen — Art. 81 (1) 4 BayBO

Die Abstandsflächen gem Art. 6 BayBO zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten.

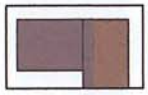
3. Hinweise

3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



Flurstücknummer

Baumbestand



vorhandene Haupt- u. Nebengebäude

3.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Etwaige erforderliche Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers. Kabeltrassen sind in der Breite von je 2,5 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen frei zu halten.

3.3 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG). Hinweis:
Sollten bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material zu Tage kommen sind die weiteren Bauarbeiten gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau (Bodensee), Fachbereich 32, Bodenschutz 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.

3.4 Denkmalpflege

Art. 8 Abs. I 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; Fax 0827118157-50;
e-Mail:DST Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

3.5 Dacheindeckungen
Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sind aus Gründen des Gewässerschutzes zu vermeiden.
Zulässig sind z.B.: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Aluminium und Kunststoffteile.

3.6 Immissionsschutz

Gemäß Urteil des BVerwG, 29.07.2010, BVerwG 4 BN 21.10 muss die Gemeinde sicherstellen, dass die Betroffenen von der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können.
Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können beim LRA Lindau, Bregenzer Straße 358, 88131 Lindau während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

3.7 Immissionsschutz Landwirtschaft

Die im Norden angrenzende Fläche wird weiterhin intensiv landwirtschaftlich, obstbaulich genutzt. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von der Fläche Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus, die von den Anwohnern akzeptiert werden müssen. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig, und müssen daher teilweise auch in den Abendstunden und am Wochenende stattfinden.
Immissionen aus einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft sind entschädigungslos hinzunehmen.

3.8 Bundesautobahn A96
Es können keine Ansprüche aus Lärm- Verschmutzung oder sonstigen Emissionen gegenüber dem Straßenbaulastträger der A96 geltend gemacht werden.

3.9 Vorhaben- und Erschließungsplan
Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Hangnachweg" vom 10.04.2015 ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

4. Anlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

4.1 Begründung in der Fassung vom 10.04.2015

VERFAHRENSVERMERKE Kopie

Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 21.05.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 30.04.2014 hat in der Zeit vom 07.07.2014 bis 08.08.2014 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 30.04.2014 hat in der Zeit vom 11.07.2014 bis 15.08.2014 stattgefunden.

Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 28.01.2015 die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 21.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2015 bis 07.04.2015 beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2015 bis 07.04.2015 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Lindau hat mit Beschluss des Stadtrats vom 29.04.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.04.2015 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Lindau, den 30.04.2015

.....

Dr. Gerhard Ecker
Oberbürgermeister

STADT LINDAU (BODENSEE) · BAYERN

Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 16.5.15 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Lindau, den 18.05.2015

.....

Dr. Gerhard Ecker
Oberbürgermeister

STADT LINDAU (BODENSEE) · BAYERN