Stadt Lindau/B

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Mädchen-Gymnasium" (jetzt Valentin-Heider-Gymnasium) – Bereich Stegmühlenweg (Teil-Neuaufstellung und Teil-Aufhebung)

Fassung vom 20.09.2004

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) mit Wirkung vom 01.08.2002
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
1.4	**Bayerische Bauordnung**	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Ges. vom 09.07.2003 (GVBl. S. 419)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797 ff., BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch das Zweite Bayerische Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an den Euro vom 24.04.2001 (GVBL S. 140)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2 Typenschablonen

2.1 Typenschablonen für die planungsrechtlichen Festsetzungen und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften

Für die in der Planzeichnung mit "Typ ..." gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die nachfolgend im Rechteck zusammengefassten Inhalte:

Typ 1	Typ 2
GRZ 0,35 WH 4,75 m FH 8,25 m a E E3/D2 Wo SD DN 26 - 42°	GRZ 0,35 WH 4,75 m FH 8,25 m a ED E3/D2 Wo SD DN 26 - 42°

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3 Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

3.1 WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 31 Abs. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO werden nicht Bestandteil der Änderung des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3.2 GRZ ....

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV; siehe Typenschablone) als Höchstmaß;

3.3 **Überschreitung der Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch

- Stellplätze
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
- Garagen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO).

3.4 WH .... m

Mittlere traufseitige Wandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablone) als Höchstmaß;

Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus bergseitigem und talseitigem Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

3.5 FH .... m

Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Typenschablone) als Höchstwert;

Bestimmung der FH: Abstand zwischen

– Oberkante des natürlichen Geländes und
– Oberkante des Dachfirstes

in der Mitte des höchsten Firstes des Hauptgebäudes senkrecht nach unten gemessen.

3.6 a

Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablone); sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: die Länge von Hauptgebäuden darf max. 16,00 m betragen.

3.7 E

Nur **Einzelhäuser** zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanzV; siehe Typenschablone);

3.8 ED

Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanzV; siehe Typenschablone);

3.9

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

3.10

Haupt-Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung) für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. ±5° (Altgrad); die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig; bei mehreren sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.

3.11 GA

Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

3.12 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen**

In den Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen nur folgende bauliche Anlagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO):

- Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 50 m^3 Bruttoraum-Inhalt (außen), 16,00 m^2 Grundfläche und 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Bruttoraum-Inhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m^3 pro Grundstück nicht überschreiten;
- nicht überdachte Wasserbecken bis zu einer Größe von max. 5 % der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze
- nicht überdachte Stellplätze
- Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren, jedoch keine Windkraftanlagen) in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; für solche Anlagen wird die gesamte nutzbare Fläche (senkrechte Projektion) auf 9 m^2 pro Grundstück beschränkt; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;

3.13 E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

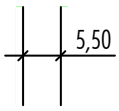
- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablone)

3.14 **Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.15 

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung) mit Bemaßung für das Regelprofil;

3.16

Haupt-Versorgungs- und Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Leitung der Stadt Lindau/B mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

– bauliche Anlagen (z.B. auch Dauerstellplätze)
– Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
– Lagerung schwer transportabler Materialien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.17

Öffentliche **Grünfläche als Spielplatz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.18

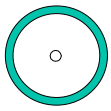
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

– zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind vollständig auf die der "Ludwig-Kick-Straße" abgewandten Seite zu orientieren. Ausnahmen von dieser Orientierungs-Pflicht für die Fensteröffnungen einzelner Ruheräume können zugelassen werden, wenn alle

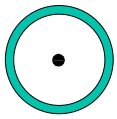
Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

anderen Ruheräume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Ruheräumen an allen hierfür zulässigen Gebäudeseiten (in den hierfür zulässigen Geschoßen) 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 Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) ausgestattet werden;

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 31 Abs. 1 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.19 

Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); als Baum über 10 m Höhe; variabler Standort;

3.20 

Zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen

Pflanzgebote:

– die öffentliche Grünfläche als Spielplatz ist mit Gehölzen zu bepflanzen;
– generell 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) genannten;

Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Walnussbaum	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzgebote in den Baugebieten

Pflanzgebote:

– pro 700 m^2 (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen;
– auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Großsträucher und Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen);
– generell 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) genannten;

Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume

Obsthochstämme	
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Großsträucher und Sträucher

Waldrebe	Clematis vitalba
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Evonymus europaeus
Efeu	Hedera helix

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Stachelbeere	Ribes grossularia
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

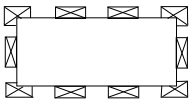
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.21

Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO, Nr. 15.14. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.22

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung) der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Mädchen-Gymnasium" (jetzt Valentin-Heider-Gymnasium) – Bereich Stegmühlenweg (Teil-Neuaufstellung und Teil-Aufhebung) der Stadt Lindau;

3.23 

Aufzuhebende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung) der Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 56 für das Gebiet nordwestlich der Ludwig-Kick-Str. zwischen Schweizerhofweg und Ach "Mädchengymnasium" der Stadt Lindau/B (Fassung vom 03.05.1979; ergänzt am 10.01.1983; rechtsverbindlich mit Bekanntmachung zur Genehmigung vom 07.01.1982);

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

4.1 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BayBO).

4.2 Dachformen

Alle festgesetzten Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden und von Garagen.

Neben den jeweils festgesetzten Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für im Sinne dieser Planung zulässige Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen (z.B. Geräteschuppen im Gartenbereich etc.) andere Dachformen zulässig.

Für offene Garagen (im Sinne des § 1 Abs. 2 GaV; d.h. so genannte Carports) sind darüber hinaus Flachdächer (bis max. 5° Dachneigung) oder Pultdächer zulässig.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO und § 31 Abs. 1 BauGB)

4.3 SD

Dachform **Satteldach** (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablone) mit folgenden Maßgaben: vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) werden auf max. 1,25 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.

4.4 DN .... - ....°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches (in Altgrad) als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 5,00 m Breite; (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablone);

4.5 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zuläs-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

sig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,50 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,50 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt) der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindest-Dachneigung des Hauptgebäudes: 26° (Altgrad)
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindest-Abstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,50 m
- Mindest-Abstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt) der jeweiligen Giebelseite: 2,00 m
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.7 Mindest-Dachüberstand

Der Mindest-Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei Hauptgebäuden beträgt

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– an allen Ortgangseiten (Giebel): 0,50 m
– an allen Traufseiten gem. nachfolgender Tabelle:

Dachneigung	Dachüberstand mind.
kleiner 30°	0,50 m
ab 30°	0,35 m

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.8 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

– Hauptgebäuden sowie
– Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der Flächen für Garagen

ab einer Dachneigung von 22° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.9 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

4.10 Materialien und Farben für Anlagen zu Gewinnung von Sonnenenergie

Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Materialien und Farben sind zusätzlich bis zu 40 % der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes in Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

4.11 Geländeveränderungen in den Baugebieten

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in den Baugebieten sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation und
- max. Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände: für Gelände-Abtrag 0,25 m und für Gelände-Auftrag 0,25 m

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

4.12 Bodenbeläge in den Baugebieten

In den Baugebieten ist für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege
- Terrassen und ähnliche Freibereiche

ausschließlich eine Ausführung in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Unterbau) oder wassergebundenen Decken zulässig (geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen sind unzulässig).

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

4.13 Stauraum vor Garagen

Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc. , ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m
- keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

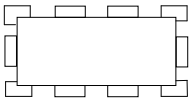
Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

4.14 Einfriedungen

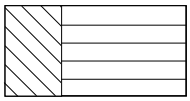
Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedung sind unzulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO).

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

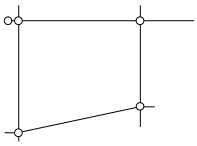
5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1 

Bereich der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Mädchen-Gymnasium" (jetzt Valentin-Heider-Gymnasium) – Bereich Stegmühlenweg (Teil-Neuaufstellung und Teil-Aufhebung) der Stadt Lindau;

5.2 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.3 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.4 217/5

Bestehende Flurnummer (siehe Planzeichnung);

5.5 **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 (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0 82 71/5 15 70) mitzuteilen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. 07. 2002 (BGBl. I S. 2850) mit Wirkung vom 01. 08. 2002, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 08. 1998 (GVBl. S. 797 ff., BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch das Zweite Bayerische Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an den Euro vom 24. 04. 2001 (GvBl. S. 140), Art. 7 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. 08. 1997 (GVBl. S. 433, ber. 24. 07. 1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28. 12. 1999 (GVBl. 2000, S. 589), zuletzt geändert durch § 4 des Ges. vom 09.07.2003 (GVBl. S. 419) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132; II S. 889, 1124) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Stadtrat der Stadt Lindau/B die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Mädchen-Gymnasium" (jetzt Valentin-Heider-Gymnasium) - Bereich Stegmühlenweg (Teil-Neuaufstellung und Teil-Aufhebung) in öffentlicher Sitzung am 23.09.2003 beschlossen.

§ 1 Aufhebung

Die Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 56 für das Gebiet nordwestlich der Ludwig-Kick-Str. zwischen Schweizerhofweg und Ach "Mädchengymnasium" der Stadt Lindau/B (Fassung vom 03.05.1979; ergänzt am 10.01.1983; rechtsverbindlich mit Bekanntmachung zur Genehmigung vom 07.01.1982) wird in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Mädchen-Gymnasium" (jetzt Valentin-Heider-Gymnasium) - Bereich Stegmühlenweg (Teil-Neuaufstellung und Teil-Aufhebung) ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 20.09.2004.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Mädchen-Gymnasium" (jetzt Valentin-Heider-Gymnasium) - Bereich Stegmühlenweg (Teil-Neuaufstellung und Teil-Aufhebung) besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 20.09.2004. Der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Mädchen-Gymnasium" (jetzt Valentin-Heider-Gymnasium) – Bereich Stegmühlenweg (Teil-Neuaufstellung und Teil-Aufhebung) wird die Begründung vom 20.09.2004 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

§4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Mädchen-Gymnasium" (jetzt Valentin-Heider-Gymnasium) – Bereich Stegmühlenweg (Teil-Neuaufstellung und Teil-Aufhebung) zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,--€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Mädchen-Gymnasium" (jetzt Valentin-Heider-Gymnasium) - Bereich Stegmühlenweg (Teil-Neuaufstellung und Teil-Aufhebung) der Stadt Lindau/B tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs. 3 BauGB).

Lindau/B, den .....

.....
(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

(Dienstsiegel)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7 Begründung

7.1 Zusammenfassung

7.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein im Bebauungsplan als Parkplatzfläche festgesetzer Bereich zu einem allgemeinen Wohngebiet ausgewiesen. Der Parkplatz ist nicht erforderlich, die Flächen eignen sich auf Grund ihrer Lage hervorragend für eine Nachverdichtung im städtischen Bereich.

7.1.2 Die Flächen sind zur Zeit als Wiese mit Baumbestand entwickelt.

7.1.3 Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

7.1.4 Für die Änderung des Bebauungsplanes ist kein Ausgleich erforderlich.

7.1.5 Nutzungskonflikte auf Grund des Verkehrslärms der "Ludwig-Kick-Straße" werden durch ein Abrücken der Bebauung in Verbindung mit innergebäudlichen Orientierungsauflagen gelöst.

7.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen

7.2.1 Der durch diese Planung betroffene Bereich befindet sich im südlichen Teil des Teilbebauungsplanes "Mädchengymnasium". Der aufzuhebende Teilbereich grenzt dabei direkt an die "Ludwig-Kick-Straße" an und beinhaltet den südlichen Abschnitt des "Schweizerhofweges" sowie den Parkplatz zwischen dem "Schweizerhofweg" und der "Ludwig-Kick-Straße". Der zu ändernde Teilbereich befindet sich westlich und östlich des südlichen Abschnittes des "Stegmühlenweges" und beinhaltet den bestehenden Kinderspielplatz. Der zu erweiternde Bereich befindet sich im unmittelbaren Bereich der Einmündung des "Schweizerhofweges" in die "Ludwig-Kick-Straße" in der südlichen Spitze des Grundstückes Fl.-Nr. 217/1 (Teilfläche). Innerhalb des Geltungsbereiches der Teil-Aufhebung befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 214 (Teilfläche), 214/20 (Teilfläche), 215/14 (Teilfläche), 217/1, 217/5, 217/6 (Teilfläche), 219/1 (Teilfläche). Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 215/14 (Teilfläche), 217/1, 217/5. Innerhalb des Geltungsbereiches der Erweiterung befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nr. 217/1 (Teilfläche).

7.2.2 Der überplante Bereich steht städtebaulich in Bezug zu der ihn umgebenden Wohnbebauung sowie zu den verschiedenen Gemeinbedarfsflächen und gemischten Bauflächen. Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Das Gelände ist nahezu eben; die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke sind unproblematisch. Der Bereich weist einen markanten Baumbestand auf.

7.2.3 Die bisherigen Festsetzungen sehen für die wesentlichen Teile eine Parkplatzfläche vor. Daneben ist eine Verkehrsfläche, der Kinderspielplatz und im Westen ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

7.3.1 Die Stadt Lindau verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit dem 30.11.1985). Die überplanten Flächen werden hierin als Grünflächen für einen Parkplatz dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

7.3.2 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.4 Erfordernis der Planung

7.4.1 Die überplanten Flächen waren ursprünglich als Vorbehaltsflächen für Parkplätze des Valentin-Heider-Gymnasiums vorgesehen. Für das Gymnasium existieren mittlerweile jedoch ausreichend Parkplätze im Bereich der "Ludwig-Kick-Straße". Diese Parkplätze dienen zusätzlich dem angrenzenden Stadion. Auf Grund unterschiedlicher Nutzungs-Zeiten dieser beiden Einrichtungen besteht kein weiterer Bedarf an Parkplatzflächen.

7.4.2 Innerhalb des Stadtgebietes besteht seit Jahren ein konkreter Bedarf an Wohnbauflächen in zentralen Lagen mit Anschluss an die wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen. Für eine ausgewogene Entwicklung der Bevölkerungs-Zusammensetzung sind solche Flächen von großer Bedeutung. Die genannten Gründe stellen ein Erfordernis dar, die genannten Flächen einer Nutzung als Wohnbaugrundstücke zuzuführen. Der Stadt Lindau/B erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

7.4.3 Für den südlichen Bereich des Teilbebauungsplanes "Mädchengymnasium" ist die Aufrechterhaltung des Bebauungsplanes nicht mehr erforderlich. Der Bereich wird fortan dem so genannten Innenbereich zuzurechnen sein. Die damit verbundenen Vorschriften sind ausreichend, um die städtebauliche Kontinuität für diese Flächen sicher zu stellen.

7.5 Zielsetzung und Systematik der Planung

7.5.1 Die im Rahmen der Entwicklung der Planung erarbeiteten Vorentwurfsalternativen zeigen den konzeptionellen Rahmen auf. Bei seiner Entscheidung für die nun umzusetzende Alternative (Alternative 1.1) legte der Stadtrat bewusst den Schwerpunkt auf die Möglichkeit einer flexiblen Aufteilung der Grundstücke bei gleichzeitiger Berücksichtigung der nachbarlichen Belange.

7.5.2 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Bevölkerung zu schaffen.

7.5.3 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

7.6 Räumlich-strukturelles Konzept

7.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung zu ergänzen und zu Ende zu führen.

7.6.2 Die Anordnung möglicher Gebäude leitet sich daher aus der Notwendigkeit einer Verzahnung mit der umgebenden Struktur ab. Die Ausrichtung der nach Westen hin angrenzenden Baukörper ist hierbei von Ausschlag gebender Bedeutung. Daraus ergibt sich für den überplanten Bereich eine ruhige und überwiegend orthogonal angelegte Struktur.

7.6.3 Die vorhandene Grünfläche soll weiterhin als Gliederung und zur Schaffung eines hochwertigen Wohnumfeldes dienen.

7.7 Planungsrechtliche Vorschriften

7.7.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen: die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit soll Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches erforderlich. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen. Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

7.7.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissver-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

ständlich sind.

7.7.2.1 Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. – anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,35 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete und ermöglicht eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Norden und Westen anschließenden Bebauung.

7.7.2.2 Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50% ist für das Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben dann aber alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 eine Überschreitungsmöglichkeit von 50% der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

7.7.2.3 Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.

7.7.2.4 Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus die gestalterische Zielvorstellung von schlanken und "gerichteten" Baukörpern.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.7.3 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexiblität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.7.4 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Gebietes wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation.

7.7.5 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer flexiblen Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen die Gebäudelänge auf ein städtebaulich vertretbares Maß zu begrenzen. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück von den Interessenten geprüft werden. Für das jeweils südlichste Grundstück wird auf die Zulässigkeit von Doppelhäusern verzichtet, da diese auf Grund der Orientierungsauflagen in der Umsetzung problematisch wären.

7.7.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinaus gehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

7.7.7 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungsfreiheit). Im Sinne der Nutzung von passiver Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.8 Örtliche Bauvorschriften

7.8.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude:

7.8.1.1 Die Regelung für die Dachformen stellt das Satteldach für den Hauptbaukörper in den Mittelpunkt. Diese Dachform entspricht den örtlichen Vorgaben. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen. Die Bezugnahme auf Vorhaben, die zu einem früheren Zeitpunkt verwirklicht wurden ist rechtlich nicht haltbar. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.

7.8.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

7.8.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigungen von 26° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 26° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich, bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

7.8.1.4 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

7.8.1.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.

7.8.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Es wird darauf verzichtet, bestimmte Materialien auszuschließen. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

7.8.1.7 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbaren Bezugs-Größen in Frage gestellt. Durch die Festsetzung einer Firsthöhe wird dem Bedürfnis nach einer Regelung, die zu schlanken Baukörpern führt, Genüge getan.

7.8.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke):

7.8.2.1 Die Einschränkung von Geländeveränderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Der angeführte Maximalwert zum Gelände-Abtrag bzw. Gelände-Auftrag

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

kann nur ausgeschöpft werden, sofern die anderen Vorschriften zu diesem Punkt eingehalten sind. Die Maximal-Ausschöpfung dürfte daher den Ausnahmefall darstellen.

7.8.2.2 Der Ausschluss von Belägen aus Asfalt und Beton erfolgt aus gestalterischen Gründen. Für das Gesamtbild des Baugebietes besteht die Zielsetzung, weiche und organische Übergänge zwischen den Gebäuden und den Grünflächen zu erreichen.

7.8.2.3 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich.

7.8.3 Sonstige Regelungen:

7.8.3.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen der Art. 6 und 7 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

7.8.3.2 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.

7.9 Wasserwirtschaft

7.9.1 Die Stadt Lindau verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

7.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ist ausreichend dimensioniert.

7.9.3 Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.

7.9.4 Das Baugebiet wird an die städtische Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.9.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen. Exakte Aufschlüsse zum Grundwasserstand innerhalb des Planbereiches sind deshalb nicht erforderlich und liegen nicht vor.

7.10 Geologie

7.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

7.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

7.11 Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung

7.11.1 Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Es besteht bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, in dem für den überplanten Bereich ein Parkplatz festgesetzt ist.

7.11.2 Die Flächen sind tatsächlich jedoch als Wiese mit Baumbestand (11 Obsthochstämme, 10 Tilia cordata, 8 Alnus incana) entwickelt.

7.11.3 Der tatsächliche Zustand der Baumwiese muss bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung wegen des Bestehens eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Parkplatzes nicht berücksichtigt werden. Im Rahmen des integrierten Grünordnungsplanes werden jedoch so viele Bestandsgehölze wie möglich erhalten.

7.11.4 Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung ist deshalb der Zustand des alten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vor der Änderung mit dem Zustand des neuen Bebauungsplanes nach der Änderung zu vergleichen. Eine vollständige und exakte Abarbeitung im Sinne des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen kann dabei nicht durchgeführt werden, da die Unterschiede der Wertigkeiten sich aus den unterschiedlich zu nutzenden Gebieten und der Maß der Nutzung ergeben. Entsprechend wird eine verbale Abarbeitung wie folgt vorgenommen:

Zustand im ursprünglichen Bebauungsplan vor der Änderung	Zustand bei der Änderung des Bebauungsplanes	Fazit
Parkplatz versiegelt mit wassergebundener Decke bis Asfaltdecke und Straßenbegleitgrün mit zu pflanzenden Bäumen	allgemeines Wohngebiet (WA) mit GRZ 0,35 und Pflanzgebote in den Baugebieten (und zu erhaltende Bäume)	weniger versiegelte Fläche und weniger Gehölze anzupflanzen, d.h. insgesamt jedoch leichte Verbesserung
öffentliche Grünfläche als Spielplatz mit 3 zu pflanzenden Bäumen	öffentliche Grünfläche als Spielplatz mit 3 zu pflanzenden (und 2 zu erhaltenden) Bäumen	gleichwertig

Es entsteht durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Verschlechterung der ökologischen Wertigkeit. Insgesamt ergibt sich eine leichte Verbesserung.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.11.5 Bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 sind für die Grünordnung als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen folgende Punkte festgesetzt:

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche als Spielplatz
- Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen
- Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen; die bestehenden Bäume können auf Grund der Anordnung der geplanten Bebauung nicht alle erhalten werden;
- Festsetzung von Pflanzgeboten in den Baugebieten (1 Laubbaum pro 700 m^2 angefangene Grundstücksfläche)

7.11.6 Da bei der Änderung des Bebauungsplanes durch den geringeren Versiegelungsgrad und die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen keine Verschlechterung der ökologischen Wertigkeit entsteht, besteht keine weitere Ausgleichspflicht.

7.12 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen

7.12.1 In räumlicher Nähe des Wohnbauquartiers befinden sich wichtige Infrastruktureinrichtungen der Stadt. Diese sind größtenteils zu Fuß erreichbar.

7.13 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.13.1 Das auszuweisende Wohnbaugebiet ist über die Einmündung in die "Ludwig-Kick-Straße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

7.13.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch Haltestellen des Stadtbusses gegeben.

7.13.3 Die innere Erschließung des neu ausgewiesenen Wohnbauquartiers erfolgt über bereits vorhandene Straßen. Diese erfahren eine Aufweitung und Ausrundung in einem vertretbaren Maß.

7.14 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

7.14.1 Auf den überplanten Bereich wirken die Lärm-Immissionen der "Ludwig-Kick-Straße" sowie des nach Süden hin benachbarten Parkplatzes ein. Letzerer wird überwiegend von den Gästen der Speisegaststätte auf Fl.-Nr. 214 genutzt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom Landratsamt Lindau/B ein Immissions-Schutz-Gutachten erstellt. Hierin wird für den südlichen Bereich eine Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18 005 für ein allgemeines Wohngebiet auf Grund des Verkehrslärms prognostiziert. Die damit einher gehenden Konflikte können durch innergebäudliche Maßnahmen (Orientierung der Räume) zur Gänze gelöst werden. Für den Bereich der Fl.-Nr. 217/1 werden die überbaubaren

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Grundstücksflächen entsprechend zurück genommen. In dem verbleibenden Bereich sind Garagen zulässig, die von Anliegern oder Eigentümern aus der näheren Umgebung erworben werden könnten und eine zusätzliche Lärm-Abschirmung für das Erdgeschoß des angrenzenden Wohnbaugrundstückes darstellen könnte.

7.14.2 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenen Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

7.15 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

7.15.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

7.15.2 Boden ordnende Maßnahmen sind im nördlichen Bereich vorgesehen. Für das Grundstück Fl.-Nr. 215 ist ein Flächenerwerb von ca. 281 m^2 vorgesehen, um einen entsprechenden Abstand zur nach Süden hin angrenzenden Bebauung sicher zu stellen.

7.16 Wesentliche Auswirkungen

7.16.1 Wesentliche Auswirkungen auf die städtische Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

7.16.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

7.17 Kennwerte

7.17.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,36 ha

7.17.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,28	77,78 %
sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,05	13,89 %
öffentliche Grünflächen	0,03	8,33 %

7.17.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 18 %

7.17.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 12

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.18 Erschließung

7.18.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: vorhandenen Schmutzwasser- und Regenwasserkanal

7.18.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke (Frischwasser)

7.18.3 Die Löschwasserversorgung wird ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

7.18.4 Stromversorgung durch Anschluss an: vorhandene Stromleitungen der Stadtwerke

7.18.5 Gasversorgung durch: vorhandene Gasleitungen der Stadtwerke

7.18.6 Müllentsorgung durch: ZAK

7.19 Planänderungen

7.19.1 Bei der Planänderung vom 20.09.2004 wurde für das jeweils südlichste Baugrundstück auf die Zulässigkeit von Doppelhäusern verzichtet.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick von Süden auf den überplanten Bereich

Blick von Süden auf den überplanten Bereich; im Hintergrund das Gebäude des Energiesparzentrums

Blick von Norden auf den Bereich; im Hintergrund Einmündungsbereich in die "Ludwig-Kick-Straße"

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9 Verfahrensvermerke

9.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Stadtratssitzung vom 23.09.2003. Der Beschluss wurde am 28.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Lindau/B, den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

9.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 08.06.2004 statt.

Lindau/B, den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

9.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen, da das Verfahren in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden ist und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird (gem. § 244 Abs. 2 BauGB). Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.07.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lindau/B, den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

9.4 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16.08.2004 bis 17.09.2004 (Billigungsbeschluss vom 19.07.2004 Entwurfsfassung vom 28.06.2004; Bekanntmachung am 06.08.2004) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Lindau/B, den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.5 Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 28.09.2004 über die Entwurfsfassung vom 20.09.2004 (gem. § 10 Abs. 1 BauGB).

Lindau/B, den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

9.6 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Stadtrat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Lindau/B, den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

9.7 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Mädchen-Gymnasium" (jetzt Valentin-Heider-Gymnasium) - Bereich Stegmühlenweg (Teil-Neuaufstellung und Teil-Aufhebung) ist damit in Kraft getreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB). Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Lindau/B, den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Plan aufgestellt am: 28.06.2004

Plan geändert am: 20.09.2004

Planer:

..... Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

(Unterschrift)

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen