Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 "Oberes Rennerle", 3. Änderung "myos"

Die Stadt Lindau erlässt auf Grundlage der

- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntnachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796 BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist.
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I. S. 1728) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) geändert worden ist.

nachfolgende Satzung:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1. **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Büro-, Geschäfts- und Wohnhaus**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Büro- und Geschäftsgebäude
- zwei (2) Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
  - Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 600 m², davon maximal 50 m² Randsortimente
  - Drogeriefachmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 800 m², davon maximal 320 m² Randsortimente
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen im 4. und 5. Obergeschoss
- Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO

1.1.1.2. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1.1.3. Nicht zulässig sind Ferienwohnungen und kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 13a BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 13a BauNVO)

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen (absolute Höhe in Meter über Normalnull).

1.2.1. **Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)

Die max. zulässige Grundflächenzahl wird auf den Wert von 1,0 festgesetzt.

1.2.2. **Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß** (§ 18 BauNVO)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend der Planeintragung als absolutes Maß über Normal Null (m ü.NN) definiert und bezieht sich auf die Oberkante Attika.

Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Die Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Gebäudeaußenkante aufweisen. Die maximal zulässige bauliche Höhe darf für die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen nicht überschritten werden.

Die maximale Gebäudehöhe darf für deutlich untergeordnete technische Anlagen (wie. z.B. Aufzugschächte, Lüftungselemente, etc.) sowie für Absturzsicherungen um maximal 1,0 m überschritten werden.

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

1.3.1. **Bauweise**

Im gesamten Planungsbereich wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei sind abweichend von der offene Bauweise Gebäude länger als 50 m zulässig.

1.3.2. **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Eine Überdachung der Anlieferungszone ist entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan auch ausserhalb der Baugrenze zulässig.

1.4. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN UND ZUFAHRTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

1.4.1. Tiefgarage

Die Tiefgarage ist nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig
Die nicht überbauten Bereiche der Tiefgarage sind, mit Ausnahme der Flächen für Terrassen, Nebengebäude, Zuwegungen und Erschließungsstraßen, mit einer Bodensubstratstärke in einer Höhe von mindestens 0,60 m auszubilden und zu begrünen. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrats vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.4.2. Zufahrten

Ein- bzw. Ausfahrten sind nur innerhalb des festgelegten Bereiches zulässig.

1.5. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.5.1. Zu erhaltende Bäume

Die an der Ludwig-Kick-Straße bestehenden Obstbäume (Birnbäume) sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

1.5.2. Begrünung von Dächern

Dachflächen, die nicht durch Terrassen und Zugänge überstellt sind, sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm. Die Begrünung der Flachdächer ist entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan durchzuführen.

Die Flächen unterhalb von aufgestellten Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zu begrünen.

1.6. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

1.6.1. Anpflanzen von Bäumen

Bäume und Sträucher sind entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.6.2. Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen sind mit einer Wiesengräser- und Kräutermischung anzulegen oder mit Stauden bzw. Bodendeckern zu bepflanzen.

Innerhalb der Verkehrsgrünflächen ist die Errichtung von Wegen und untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

1.7. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN
(§ 44 BNatSchG)

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

V1 Gehölzentfernung:
Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG kann eine Beseitigung von Altgehölzen und Gebüschen im Plangebiet generell nicht zwischen Anfang März und Ende September durchgeführt werden.

1.8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (16. BImSchV, DIN 18009, TA-Lärm)

1.8.1. Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm

1.8.1.1. Errichtung von Fensteröffnungen (siehe zeichnerische Festsetzung Ziffer 7.)

Innerhalb der in der Planzeichung gekennzeichneten Bereiche besteht eine rechnerische Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung).

Die Errichtung von Fensteröffnungen von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109:2016 - (z.B. Wohn- und Büroräume) ist in den gekennzeichneten Bereichen unzulässig. Fensterflächen in diesem Bereich sind mit einem abschließbaren Fenstergriff auszustatten und dürfen nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden.

1.8.1.2. Außenwohnbereiche (siehe zeichnerische Festsetzung Ziffer 7.)

Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen, offene Loggien, usw.) sind nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche an der Süd- und Südwestfassade zulässig.

1.8.1.3. Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen

Alle Ruheräume des Gebäudes (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämpften, mechanisch unterstützten Lüftungsanlage (z.B. Einzelraum- oder Zentrallüftungsanlage) auszustatten.

Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109:2016 (z.B. Büro, Wohnzimmer, Arbeitszimmer), welche keine Fensteröffnung besitzen, sind mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämpften, mechanisch unterstützten Lüftungsanlage (z.B. Einzelraum- oder Zentrallüftungsanlage) auszustatten.

1.8.2. **Schallschutzmaßnahmen Anlagenlärm**

1.8.2.1. Der Betrieb von Außenbewirtschaftungsflächen der gastronomischen Nutzung ist auf den Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zu begrenzen.

1.8.2.2. Die Fenster des Gastraumes der gastronomischen Nutzung sind nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) geschlossen zu halten. Tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) dürfen die Fenster des Gastraumes der gastronomischen Nutzung an der Süd- und Ostseite des Gebäudes nur in gekippter Stellung geöffnet werden.
Die Fenster des Gastraumes der gastronomischen Nutzung sind mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mind. 30 dB auszuführen. Der Gastraum ist mit einer ausreichend dimensionierten technischen Lüftungsanlage auszustatten.

1.8.2.3. Die Lkw-Anlieferungen ist auf maximal 3 Lkw pro Tag im Zeitraum werktags von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr zu beschränken.

1.8.2.4. Bautechnische Maßnahmen Zu-/Ausfahrt Tiefgaragen:
Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage ist gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 09.02.2021) einzuhausen.
Die schallharten Bauteile (Innenwände und Decke) der Einhausung sind beginnend, ab der Außenfassade, schallabsorbierend auf einer Länge von mindestens 5 m mit einem Schallabsorptionsgrad von mind. 0,8 zu verkleiden.
Das Tiefgaragentor ist entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik (z.B. mit gummibezogenen Stoßkanten, Gummipuffern und lärmarmen Antriebsaggregaten) auszuführen. Regenrinnen im Bereich der Zu- und Ausfahrt sind lärmarm (z.B. mit einem gummigelagerten Überfahrrost) auszuführen.
Die Tiefgaragenausfahrt ist mit einer Torschließautomatik (z.B. Lichtschranke) auszustatten. Das Bedienelement zur Öffnung des Tiefgaragentores ist innerhalb des eingehausten Bereiches so anzuordnen, dass es ohne den PKW zu verlassen benutzt werden kann.

1.8.2.5. Die gebäudetechnischen Anlagen, welche im Planungsgebiet errichtet werden, sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik so zu betreiben, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die bauplanungsrechtlich zulässige Umgebungsbebauung die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm vom 26.08.1998 um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Die Einhaltung dieser Anforderung ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren durch einen Nachweis eines anerkannten Sachverständigen zu bestätigen.

1.8.3. **Schallschutzmaßnahmen Summe Verkehrs- und Anlagenlärm**

Die Außenbauteile des Gebäudes sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109:2016 auszuführen. Dabei ist von einem maßgelblichen Außenlärmpegel an den Gebäudeseiten nach der Tabelle in Nr. 8.7 des schalltechnischen Gutachtens der Fa. pm_akustik vom 31.08.2020 auszugehen. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren durch Vorlage eines Schallschutznachweises nach DIN 4109:2016 nachzuweisen.

1.8.4. **Lichtimmissionen**

Die PV-Anlage auf dem Dach des Gebäudes ist so zu installieren und zu betreiben, dass an den schützenswerten Räumen (z.B. Wohn- und Schlafräume, Büroräume) der bestehenden und bauplanungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung keine erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes durch Blendung auftreten. Mess- und Beurteilungsvorschrift sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der LAI vom 08.10.2012.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

2.1. Dachgestaltung

Es sind nur Flachdächer (FD) zulässig.

2.2. Stellplätze

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Lindau (B).

2.3. Geländemodellierung

Geländemodellierungen und Aufschüttungen zum Zweck der freiraumplanerischen Gestaltung sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

2.4. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur gegenüber dem Grundstück Nr. 867 zulässig.

Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune bzw. als Doppelstabmattenzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Einfriedungen entlang der Kemptener Straße, der Ludwig-Kick-Straße sowie entlang des Kreisverkehrs sind nicht zulässig.

2.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Im westlichen und östlichen Bereich des Plangrundstückes ist entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsipänen jeweils eine Werbetafel mit einer maximal zulässigen Höhe von 6,0 m zulässig.

Lichtwerbung an den geplanten Werbetafeln sind nur als hinterleuchtete Werbeanlagen zulässig. Eine Blendwirkung auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist zu vermeiden.

Darüber hinausgehend sind Werbeanlagen im Bereich der vorgesehenen Einzelhandelsflächen (EG und 1. OG) in Form einer flächigen Beklebung der Schaufensterflächen zulässig.

Sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

HINWEISE

3.1. Hinweis zur Denkmalpflege

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 Bay. 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 Denkmapflege oder der Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

3.2. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Der Löschwasserbedarf als Grundschutz entsprechend dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFwG) vom 23. Dezember 1981 (zuletzt geändert am 26.03.2019) ist über die zentrale Trinkwasserversorgung nach Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 bereitzustellen. Die über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicherzustellen. Es wird eine Löschwasserleitung von 1.600 l/min (96 m³/h) für die Dauer von mindestens zwei Stunden benötigt. Sollte die Löschwassermenge nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen.
Die Feuerwehr Lindau behält sich vor, den für den Objektschutz notwendigen Löschwasserbedarf nach den Ermittlung- und Richtwertverfahren zu ermitteln und festzulegen.

3.3. ZUFAHRTSMÖGLICHKEITEN / RETTUNGSWEGE (Art. 5 BayBO)

Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswege sind gemäß Art. 5 der BayBO zu gewährleisten. Die Zufahrt zum Objekt, sowie notwendige Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. Sie sind ständig frei zu halten. Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu beachten.
Bei den Flächen für die Feuerwehr ist die DIN 14090 einzuhalten.

3.4. ALTLASTEN

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt, wie z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Lindau sowie das Wasserwirtschaftsamt Kempten sofort zu benachrichtigen.
Gemäß der Altlastenauskunft fand im Rahmen des Tankstellenabbruchs bereits eine Bodensanierung statt. In einem kleinen Teilbereich des Grundstückes ist belastetes Erdreich im Untergrund verblieben, da die vollständige Sanierung nur mit einem erheblichen Aufwand möglich gewesen wäre. Es wurde stattdessen eine schadensspezifische Grundwasseruntersuchung vorgenommen. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse konnte die Fläche aus dem Altlastenkataster entlassen werden, so dass nach jetzigem Kenntnisstand für die Grundstücke Flur Nr. 867/54, 868 und 917 der Gemarkung Aeschach, keine Hinweise bezüglich Altlasten vorliegen.

3.5. BODENSCHUTZ

Bei Erdarbeiten ist mit erhöhtem Schadstoffgehalt zu rechnen. Erdarbeiten sind daher gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen z.B. BBodSchV Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV maßgeblich.

3.6. IMMISSIONSSCHUTZ

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Lindau, Stadtplanung, Bregenzer Straße 8, 88131 Lindau während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.