STADT LINDAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 65 / Teilbereich Ost

FÜR DAS GEBIET "LEHRGUT PRIEL"

Maßstab 1:1000

Lindau, den 06.02.1995

Geändert: 04.04.1995
Geändert: 09.08.1995

Stadtbauamt

Mildner

Stadtplanung

Zieger

"Die Große Kreisstadt Lindau (Bodensee) erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 und des § 10 Baugesetzbuch(BauGB) Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO), Art.3 Abs.2, Bayer. Naturschutzgesetz und des Art.23 der Bayerischen Gemeindeordnung in der derzeit geltenden Fassung den nachfolgenden Bebauungsplan als Satzung."

1. Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

GEred. — Gewerbegebiet reduziert (§ 8 BauNVO)
zulässig sind nur nicht störende Gewerbebetriebe.
Nicht zulässig sind Einrichtungen nach § 8 (2) 3 u. 4 sowie Groß- und Einzelhandel. Ausnahmen nach § 8 (3) 2 u. 3 werden nicht zugelassen.

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Nicht zulässig sind Einrichtungen nach § 6 (2) 7 u. 8 sowie Groß- und Einzelhandel. Ausnahmen nach § 6 (3) werden nicht zugelassen.

Private Grünflächen

GRZ 0.60 — Zulässige Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO)

GFZ (0.82) — Zulässige Geschoßflächenzahl (§17 BauNVO)

II / III — Zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Gestaltung

E — Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (4)BauNVO)

a — Abweichende Bauweise, Einzelhäuser in offener Bauweise mit über 50 m Länge zulässig (§ 22 (4) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

PD — Pultdach, Dachneigung mindestens 15°
zulässig ist Ziegeldeckung oder Dachbegrünung

FD — Flachdach, zulässig ist Dachbegrünung

ZD — Zeltdach, Dachneigung mindestens 15°
zulässig ist Ziegeldeckung

1.3 Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

250

Fuß- und Radweg

V

Verkehrsgrünfläche

Straßenbegrenzungslinie

Zu.-und Abfahrtsverbot
Unmittelbare Zufahrten zur Bundesstraße sind nicht zulässig. Für den Gebäudebestand beim Torkel wird eine Ausnahme zugelassen.

Sichtdreieck
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapelhaufen oder ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben.

1.4 Erhalten und pflanzen von Bäumen, Sträuchern und Grünflächen

(Auf die Artenliste der zu pflanzenden Bäume und Sträucher unter 4.5/4.6/4.7/4.8/ wird hingewiesen)

vorhandene, zu erhaltende Bäume

zu pflanzende Bäume

zu fällende Bäume

zu pflanzende Sträucher

1.5 Sonstige zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze unterschiedlicherNutzungen

ST

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 u. § 22 BauGB). Für die Ausführung der Stellplätze gelten die Anforderungen der GAV.

Gemeinsame Grenze von Schallschutzanlagen mit beidseitigen, höhengleichen Bepflanzungen

Regenrückhaltung in Form eines Teiches mit Trockenzone in Verbindung mit naturnahem Ausbau des Bachbettes.

2. Hinweise

Vorhandene Hauptgebäude

Vorhandene Nebengebäude

790/1 Flurstücksnummern

Bestehende Flurstücksgrenzen

Böschung

Bahnanlagen

Umformerstation

405,50 Höhen über N.N. der Zufahrtsstraße

r = 10,00 Krümmungsradien

3. Textliche Festsetzungen

3.1 Schall- und Erschütterungsschutz

3.1.1 Für die unmittelbar südlich der B 31 vorhandenen Gebäude sind bei einer Veränderung der Bestandssituation gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutze vor Außenlärm am Gebäude zu treffen. Dabei ist die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach dem Verfahren der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise - Ausgabe November 1989 nachzuweisen. Diesem Nachweis sind folgende Lärmpegelbereiche (LPB) im Sinne der DIN 4109 zugrundezulegen:

LPB V:
Für das in einem Abstand von ca. 25 m von der B 31 bestehende Gebäude

LPB III:
Für das in einem Abstand von ca. 45 m von der Bahnlinie Lindau - Buchloe bestehende Gebäude.

3.1.2 Im Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen dürfen die Fensteröffnungen von zu (ausnahmsweise zulässigen) Wohnungen gehörenden Ruheräumen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) in nachstehenden Bereichen nicht in Richtung B 31 bzw. Bahnlinie Lindau-Buchloe orientiert werden, sofern nicht im Einzelfall anderweitig eine ausreichende Abschirmung gegeben ist.

Östlich der in Nord-/Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße:

Bis zu einem Abstand von 100 m von der B 31 (Straßenmitte), mindestens jedoch bis zu einem Abstand von 45 m von der Bahnlinie Buchloe-Lindau (Gleismitte).

Westlich der in Nord-/Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße:

Bis zu einem Abstand von 75 m von der B 31 (Straßenmitte)

3.1.3 Die Fensteröffnungen von Ruheräumen in den im östlich gelegenen Mischgebiet geplanten Wohnhäusern sind mit ausreichend dimensionierten Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungsmöglichkeiten (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung, Labyrinthentlüftung) auszustatten.

3.1.4 Die im Mischgebiet geplanten Wohnhäuser sind mit Maßnahmen zum Erschütterungsschutz (z.B. Schwingungsisolierung der Gebäudefundamente, körperschallabschirmende Bauweise mit Trennfugen) auszustatten, sofern nicht durch Gutachten nachgewiesen wird, daß die in Tabelle 1 der DIN 4150 Teil 2 - Erschütterungen im Bauwesen; Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden - vom Dezember 1992 enthaltenen und für Mischgebiete maßgebenden „Anhaltswert A für die Beurteilung von Erschütterungsimmissionen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen" eingehalten sind. Die Beurteilung ist entsprechend der DIN vorzunehmen.

3.1.5 Die Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Büro-, Lehrräume) der Gebäude, die im Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen entlang der B 31 errichtet werden, sind mit ausreichend dimensionierten Schallschutzfenstern (gemäß DIN 4109) auszustatten.

3.2 Lage der Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind außerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzung ausnahmsweise zulässig, wenn die Belange zur Erhaltung der Bäume und der zusammenhängenden Grünflächen sowie der Abstand zum natürlichen Bachbett von 15 m eingehalten werden.

3.3 Gestaltung der Gebäude

Glänzende Fassadenoberflächen sind nicht zulässig. Nicht verglaste Fassadenbereiche sind flächenhaft zu begrünen.

3.4 Gestaltung der Außenanlagen

Abgrabungen und Aufschüttungen (Aushub) sind ausnahmsweise zulässig, wenn das Gelände großzügig weich verzogen werden kann und der vorhandene Baumbestand beachtet wird. Die Höhenlage des Geländes bei sichtbaren Wurzelstöcken darf max.+/- 10 cm verändert werden.Mit den Bauanträgen ist ein detaillierter Freiflächenplan mit Pflanzliste vorzulegen.

3.5 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Hecken oder Laubgehölze mit oder ohne Maschendrahtzaun zulässig. Entlang der öffentlichen Straßen- und Wegebegrenzungen müssen die Einfriedungen mindestens 0,50 m zurückversetzt werden.

4. Hinweise

4.1 Befestigung von Verkehrsfllächen

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens soll die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Hofflächen und Garageneinfahrten sollen mit Pflaster oder Rasengittersteinen befestigt werden.

4.2 Versickerung von Niederschlägen

Das Niederschlagswasser von Dachflächen soll versickert werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser über die Regen-/Mischwasserkanalisation der Stadt Lindau ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

4.3 Energiegewinnung und Heizungssysteme

Zur Reinhaltung der Luft sollen schadstoffarme Heizungsarten, wie die Nutzung der Sonnenenergie angewendet werden. Zentrale Energie- und Wärmeversorgungen sollen berücksichtigt werden.

4.4 Pflegemaßnahmen des vorhandenen Baumbestandes

- Linden im Kronenbereich auslichten
- Erhaltung der Strauch- und Krautschicht im Bereich der Lindenreihe

4.5 Artenliste der zu pflanzenden Bäume

Bäume I. Wuchsordnung. Folgende Arten und Qualitäten weden für den Verkehrsbereich festgelegt: Hochstamm, 4 xv. 18-20

Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Rot-Erle, Baum-Hasel, Rot-Buche, Gem. Esche, Europ. Lärche, Stiel-Eiche, Winter-Linde.

Bäume II. Wuchsordnung. Folgende Arten und Qualitäten:
Hochstamm, 3 xv 12 - 14

Feld-Ahorn, Hainbuche, Pflaumen-Dorn, Gem. Eberesche

4.6 Artenliste der zu pflanzenden Gehölzgruppen, Sträucher und Heister

Folgende Arten und Qualitäten: Strauch 2 xv. 100 - 125

Buchsbaum, Feld-Ahorn, Kupfer-Felsenbirne, Hainbuche, Kornelkirsch, Roter Hartriegel, Wald-Hasel, Pfaffenhütchen, Alpenbeere, Gem. Eibe, Woll. Schneeball, Gem. Schneeball, Heimische Wildrosen in Arten.

4.7 Artenliste der zu pflanzenden Hecken

Feld-Ahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Liguster, Alpen-Johannisbeere

5. Begründung

5.1 Umgrenzung des Geltungsbereiches

- im Norden und Osten:

Die Nordbegrenzung der B 31, sowie die Nord- und Ostbegrenzung des Bahndammes der Bahnlinie Lindau-Buchloe.

- Im Süden:

Die Südgrenzen der Fl.Nr. 1411/5 und 633, Gemarkung Hoyren sowie die Südbegrenzung des Bahndammes der Bahnlinie Lindau-Friedrichshafen

- Im Westen

Die Westgrenze der Fl.Nr. 688/13

5.2 Erfordernis der Planaufstellung

Die kommunalen Grundstücke für Gewerbe sind weitgehend vergeben. Der dringende Bedarf an Gewerbeflächen macht eine Ausweisung von privaten Grundstükken als Gewerbeflächen unumgänglich. Damit soll die Steigerung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes für die Stadt Lindau erreicht werden.

5.3 Bestand

Auf den Grundstücken des ehemaligen "Lehrgutes Priel" im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist derzeit ein Bauhof und Lagerplatz untergebracht. Dieser Landschaftsbereich zeichnet sich durch einen umfangreichen, großen und gesunden Baumbestand aus, der auch das von Norden nach Süden verlaufende Bachbett des Tobelbaches fast lückenlos begleitet. Auf den Grundstücken mit Fl.Nr. 688/12, Gemarkung Hoyren, befindet sich ein Gärtnereibetrieb.

5.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in die bestehenden Rechtsverhältnisse

Im gültigenFlächennutzungsplan der Stadt Lindau sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gewerbeliche Bauflächen und Grünflächen dargestellt Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nach Südosten und die zusätzliche Darstellung eines Mischbgebietes im südöstlichen Randbereich, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, vorgesehen. Die Vernetzung von wichtigen Fuß- und Radwegen wird ergänzt.

5.5 Planung und Grünordnung

Innerhalb des Gewerbegebietes mit reduzierten Emissionen soll ein Technologiepark mit Betriebs-, Schulungs- und Wohngebäuden sowie den dafür erforderlichen Parkflächen entstehen.
Es sind nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, die die Nachbarbebauung nicht beeinträchtigen. Entsprechend § 1(5) BauNVO werden die in § 6 (2) 7 und 8 sowie § 8 (2) 3 und 4 aufgeführten, allgemein zulässigen Nutzungen, sowie Groß- und Einzelhandel wegen der zu erwartenden, hohen Verkehrsfrequenzen und aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Gegenüber den der B 31 und der nördlichen Bahnlinie Lindau - Buchloe ausgehenden Lärmimmissionen wirkt die durch Baugrenzen ermöglichte "Riegelbebauung" unmittelbar südlich des betreffenden Bahndammes als Lärmschutz.

Die im Süden mit teils großzügigen Abständen vorgelagerten Einzelbaukörper in aufgelockerter Ordnung sollen den prägenden Charakter des derzeitigen Landschaftsbildes mit den zusammenhängenden Grünflächen, dem umfangreichen Baumbestand und dem Bachverlauf weitestgehend wahren.

Dazu wurde auch ein begleitender Grünordnungsplan erstellt, dessen Ziele und Empfehlungen in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes übernommen wurden.

5.6 Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der verkehrstechnischen Belange von der B 31 über die vorhandene auszubauende städtische Straße, deren Westgrenze zugleich den Geltungsbereich festsetzt. Die vorhandene Zufahrt unmittelbar nach der Bahnunterführung kann aus Sicherheitsgründen nicht beibehalten werden. zumal der Raum für eine Linksabbiegespur fehlt. Grundstückszufahrten direkt von der Bundesstraße sind nicht möglich.

Die Fortsetzung der Erschließung zum Gewerbegebiet führt über eine neu zu errichtende Zufahrtsstraße entlang des südlichen Bahndammes, dann nach Norden und danach entlang des nördlichen Bahndammes zu einem Wendeplatz, der das Mischgebiet anbindet. Im zentralen Bereich des Gewerbegebietes ist ein Sammelparkplatz geplant. Er wird gegenüber der noch vorhandenen Gärtnerei abgeschirmt. Ein auszubauendes Fuß- und Radwegenetz sichert die Verbindung zwischen dem Wiesental und dem Ortsteil Hoyren.

Die direkte Anbindung der Fußgänger und Radfahrer an die Holbeinstraße erfolgt durch eine geplante Bahndammunterführung.

Lindau, den 22. Aug. 1996

i.V.
Bürgermeisterin
~~Oberbürgermeister~~

STADT LINDAU (BODENSEE) · BAYERN

6. Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.01.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.02.1994 hat am 21.04.1994 stattgefunden.

Lindau (B), den 22. Aug. 1996
i.V.
Bürgermeisterin
~~Oberbürgermeister~~

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.02.1995 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.1995 bis einschließlich 20.03.1995 öffentlich ausgelegt.

Lindau (B), den 22. Aug. 1996
i.V.
Bürgermeisterin
~~Oberbürgermeister~~

Der Stadtrat der Stadt Lindau hat am 04.04.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 06.02.1995 als Satzung beschlossen.

Lindau (B), den 22. Aug. 1996
i.V.
Bürgermeisterin
~~Oberbürgermeister~~

Die Regierung von Schwaben hat mit Schreiben vom 04.12.1995 Nr. 220-4622/107.21 Rechtsverletzungen nicht geltend gemacht.

Lindau, den 22. Aug. 1996
i.V.
Bürgermeisterin

Geändert gemäß Beschluß der Regierung von Schwaben vom 04.12.1995 Nr. 220-4622/107.21

Lindau, den 22. Aug. 1996
i.V.
Bürgermeisterin

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 24. 8. 1996 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Abt. Stadtplanung des Stadtbauamtes Lindau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Lindau, den 26. Aug. 1996
i.V.
Bürgermeisterin
~~Oberbürgermeister~~