STADT LINDAU (B)
B E B A U U N G S P L A N NR. 107
„G E W E R B E G E B I E T W E S T L I C H
D E R K E M P T E N E R S T R A S S E“

Maßstab 1:1000
Lindau (B), den 31.03.1998
geändert am 15.09.1998/ 10.11.1998

STADTBAUAMT

Mildner

STADTPLANUNG

Zieger

Die große Kreisstadt Lindau (Bodensee) erläßt aufgrund von § 2 (1) und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Bayer. Gemeindeordnung in der derzeit geltenden Fassung den nachfolgenden Bebauungsplan als Satzung:

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

GEe — Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 BauNVO)

Nicht zulässig sind Lagerhäuser und Lagerplätze nach § 8 (2) 1 BauNVO sowie Einrichtungen nach § 8 (2) 3 u. 4 BauNVO, sowie Groß- u. Einzelhandel.
Ausnahmen nach § 8 (3) 3 werden nicht zugelassen.

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind Einrichtungen nach § 6 (2), 3,7 und 8 BauNVO sowie Großhandel.
Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

GRZ = 0.8 — Zulässige Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO)

A — Flächenzone für Immissionsschutz (siehe textliche Festsetzungen)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen u. Gestaltung

a — Abweichende Bauweise, Einzelhäuser in offener Bauweise mit über 50 m Länge zulässig.

Baugrenze

Abbruch des Gebäudes

FD — Flachdach mit Dachbegrünung zulässig.

GH = 11.0 m — Gebäudehöhe --- bezogen auf die Fahrbahnoberkante der Kemptener Straße in Höhe der angrenzenden, jeweiligen Grundstücksmitte

Verkehrsflächen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Straßenverkehrsflächen öffentlich

F+R — Fuß- u. Radweg öffentlich

V — Verkehrsgrünfläche

Straßenbegrenzungslinie

▲ Ein- und Ausfahrtsbereich

erforderliche Sichtfelder 3/70 an allen Grundstücksausfahrten
Anpflanzungen und Zäune dürfen sich nicht mehr als 0,8 m über der Fahrbahndecke innerhalb der Sichtflächen erheben

Erhalten und Pflanzen von Bäumen, Sträucher und Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Standort mit Bindung und Erhaltung von Einzelbäumen

zu pflanzende Bäume

zu pflanzende Sträucher

(B) Flächenumgrenzung für das kartierte Biotop BK 8424 - 114 (Teilfläche)

Sonstige zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

HINWEISE (ZEICHEN)

vorhandene Hauptgebäude

vorhandene Nebengebäude

870/6 Flurnummern

bestehende Flurstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

r 4 Krümmungsradien

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Immissionsschutz

Im Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen und im Mischgebiet sind die planungsrechtlich zulässigen Wohnräume so weit abzurücken, daß ein Mindestabstand von 55 m zur Fahrbahnmitte der Bundesstraße 12 eingehalten wird. Die von Wohnräumen freizuhaltende Fläche ist durch eine Nutzungskette zeichnerisch festgesetzt.

Fensteröffnungen von Ruheräumen (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer), die innerhalb eines Mindestabstandes von 80 m zur Fahrbahnmitte der Bundesstraße 12 errichtet werden sollen, sind auf die straßenabgewandte Gebäudeseite (z.B. nach Westen) zu orientieren.

Büro und Verwaltungsräume, die keine Lüftungsmöglichkeiten über straßenabgewandte Fensteröffnungen besitzen und innerhalb eines Mindestabstandes von 55 m zur Fahrbahnmitte der B 12 gelegen sind, müssen mit einer schallgedämpften Lüftungsmöglichkeit (z.B. Fensterrahmenlüftung, Lüftungsaggregat) ausgestattet sein.

Stellplätze mit Bepflanzungsbindung

Zusammenhängende Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen sind mit Hochstammpflanzungen zu unterbrechen.

Gestaltung der Gebäude

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

Gestaltung der Außenanlagen

Abgrabungen und Aufschüttungen (Aushub) sind ausnahmsweise zulässig, wenn das Gelände großzügig weich verzogen werden kann.
Mit den Bauanträgen ist ein detaillierter Freiflächenplan mit Pflanzliste vorzulegen.

Einfriedungen

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

HINWEISE (TEXT)

Hochwassersicherung

Das Gewerbegebiet muß hochwassersicher sein. Der verrohrte Bach, der das Gebiet durchquert, ist unzureichend leistungsfähig. Das Gewässer muß ausgebaut werden. Es ist ein offener Bachlauf anzustreben. Die notwendigen Wasserrechtsverfahren sind beim Landratsamt Lindau einzureichen. Beim teilweise offenen Hammerbach ist die Leistungsfähigkeit ebenfalls nachzuweisen.

Erschließungsstraßen

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen darf auf eine Länge von mindestens 10 m die Längsneigung 4 % nicht überschreiten.

Befestigung von Verkehrsflächen

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

Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind auszumagern, einer zweimaligen Mahd pro Jahr zu unterziehen und je nach Entwicklung auf einmalige Mahd pro Jahr zu reduzieren. Eine Düngung der Flächen darf nicht erfolgen. An das Biotop anschließende Flächen sind der Sukzession (natürliche Entwicklung) zu überlassen.

Energiegewinnung und Heizungssysteme

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

Artenliste der zu pflanzenden Bäume

Bäume I. Wuchsordnung. Folgende Arten und Qualitäten werden für den Verkehrsbereich festgelegt: Hochstamm, 4 xv. 20/25.

Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Rot-Erle, Baum-Hasel, Rot-Buche, Stiel-Eiche, Winter-Linde, Eschen beidseits entlang der Kemptener Straße.

Bäume II. Wuchsordnung. Folgende Arten und Qualitäten: Hochstamm, 3 xv. 16/18.

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

Artenliste der zu pflanzenden Gehölzgruppen, Sträucher und Heister

Folgende Arten und Qualitäten: Strauch 2 xv. 100 - 125
Strauch 3 xv. 125 / 150

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

Artenliste der Streuobstpflanzung

Hochstamm:

Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer

Birne:

Gelbmöstler, oberösterreichische Weinbirne, schweizer Wasserbirne