

Textliche Festsetzungen

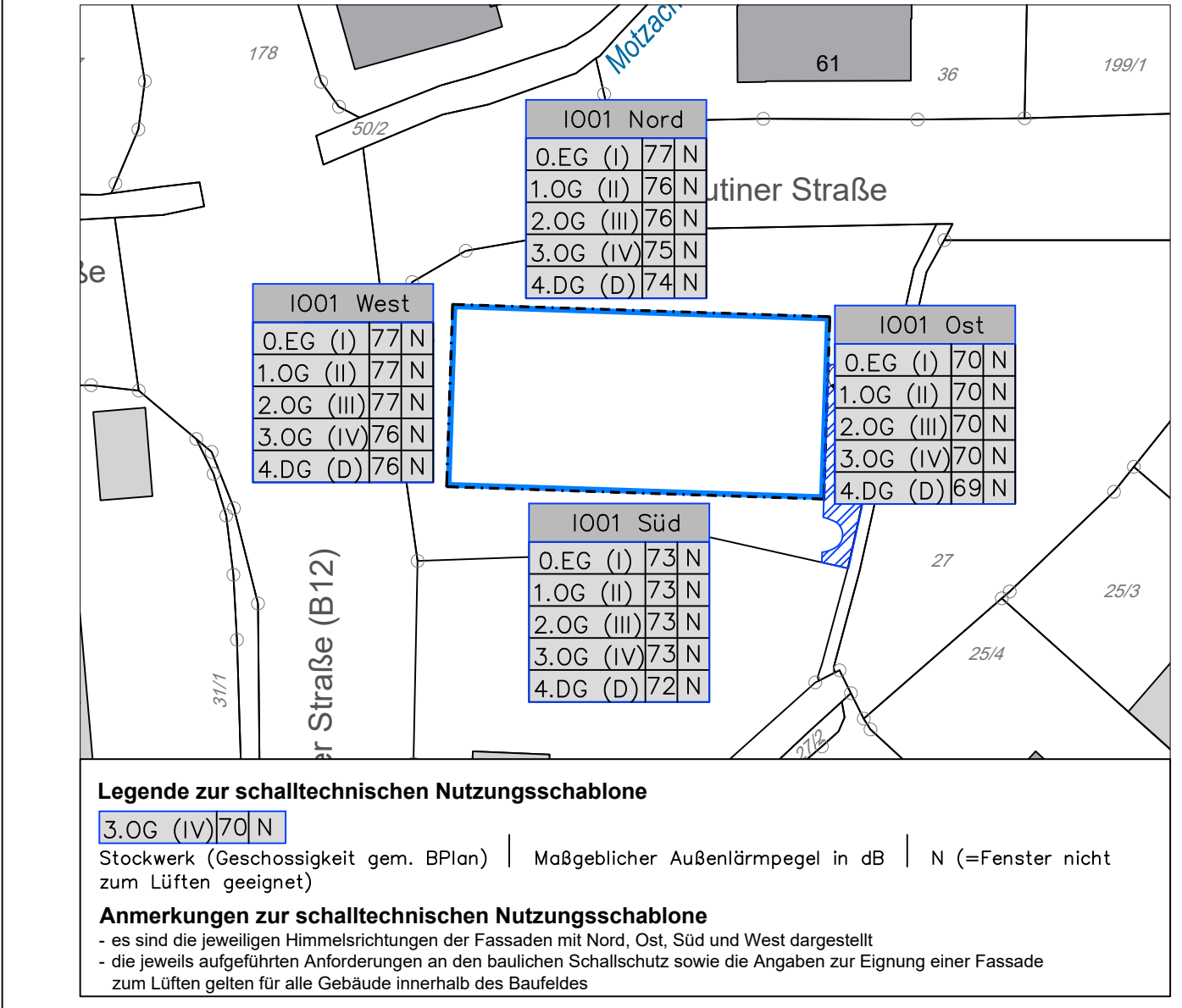
Die Stadt Lindau erlässt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 130 "Kemptener Straße 56" gem. §§ 2, 9, 10, 12 und 13a BauGB als Satzung.

Rechtliche Grundlage:

- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 | S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Für die in der Planzeichnung ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche gelten gem. § 12 Abs. 1 BauGB folgende Nutzungsbestimmungen:
 - Im Erdgeschoss (EG) sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Geschäfte- und Büronutzungen,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Einzelhandel,
 - Anlagen für soziale Zwecke,
 - Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
 - Arztpraxen,
 - Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO,
 - Wohnen.
 - In den Obergeschossen (OG) und Dachgeschossen (DG) sind ausschließlich Wohnnutzungen zulässig.
 - Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 1 und Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhaben-träger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Grundfläche (GR)
(gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO)
 - Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 415 m².
 - Die zulässige Grundfläche gem. 2.1.1 darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,95 überschritten werden.
 - Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
(gem. § 18 BauNVO)
 - Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
 - Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
 - Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) darf um +/- 15 cm abgewichen werden.
 - Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 12,0 m.
 - Die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) beträgt 20,0 m.
 - Vollgeschosse
(gem. § 20 BauNVO)
Es sind maximal fünf Vollgeschosse zulässig, wobei das fünfte Vollgeschoss im Dach liegen muss (IV + D).
- Überbaubare Grundstücksflächen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Die überbaubare Grundstücksfläche für das Hauptgebäude ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
 - Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen und Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig. Nicht überdachte Fahrradstellplätze sind überall auf dem Grundstück zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen gem. 6.1 dieser Satzung.
- Immissionsschutz**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büoräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.
 - In nachfolgender Abbildung sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt:



Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 | S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
Füllschema der Nutzungsschablone:

Bauweise	Grundfläche (GR)
o	offene Bauweise
△	nur Einzelhäuser zulässig
GR	maximal zulässige Grundfläche
V (IV + D)	maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
WH 12,0	maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Meter
GH 20,0	maximal zulässige Gesamthöhe (GH) in Meter
SD	nur Satteldach zulässig
⊕ 405,75	max. Höhe OK FFB (Oberkante Fertigfußboden) in m ü. NHN

- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**
Baugrenze

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Gehweg
- Einfahrtsbereich TG
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen

- Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- Mögliche Fläche für die Anlage von Rigolen oder Zisternen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 130 "Kemptener Straße 56" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Zweckbestimmung:
 - TG Tiefgarage
 - St Stellplätze
 - Passiver Schallschutz gem. Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen

Zeichnerische Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- bestehende Haupt- und Nebengebäude, Abruch geplant
- Bemaßung in Meter
- Straßenplanung gem. Verkehrsingenieure Besch und Partner KG (Stand: 01.08.2019)
- Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt
- Höhenschichtlinien mit Höhenangabe in m ü. NHN
- Position des Vorhabens gemäß VEP
- Sichtdreieck

- Einfriedigungen**
 - § 5.1 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nicht zulässig.
 - § 5.2 Zu den privaten Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Nicht zulässig sind geschlossene Einfriedigungen wie Mauern, Erdwälle, Gabionen und Kunststoffelemente. Ausgenommen hiervon ist eine Stützwand zur östlichen Grundstücksgrenze bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 50 cm.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Niederschlagswasser**
 - Unverschmutztes Niederschlagswasser
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGV), das DWA-Arbeitsblatt A 139 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.
Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnispflichtig, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGV) eingehalten werden.
Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.
Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauteilplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.
Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.
 - Verschmutztes Niederschlagswasser
Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.
Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).
- Immissionsschutz**
 - Luftwärmepumpen
Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden eingehalten werden:
 - Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB / Mindestabstand in m
 - 45 dB(A) / 4 m
 - 50 dB(A) / 7 m
 - 55 dB(A) / 13 m
Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie sollte durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sichergestellt werden, dass ein Schalldruckpegel von 30 dB(A), gemessen in 1 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird.
Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmklüssen und Schalldämpfern sollte grundsätzlich sichergestellt werden, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.
 - Lichtmissionen
Es wird empfohlen, die Solaranlagen auf dem Dach des Gebäudes so zu installieren und zu betreiben, dass an den schützenswerten Räumen im Sinne der DIN 4109 der bestehenden und bauplanungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des BImSchG durch Blendung auftreten. Mess- und Beurteilungsvorschrift sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtmissionen der LAI vom 08.10.2012.
- Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften**
 - Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Lindau / Abteilung Stadtplanung nach Voranmeldung zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.
 - Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.
 - Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth) Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).
 - Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

- Denkmalschutz**
 - Bodendenkmäler
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) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf ein Arbeitsverhältnis teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 - Baudenkmäler
In der näheren Umgebung des Planbereiches befinden sich folgende Baudenkmäler:
 - D-76116-449, Kemptener Straße 41, Gasthof Köchlin, breitgelagerter, zweigeschossiger Bau mit hohem Walmdach, Gaupenreihe und profilierten steineren Fenstergewänden, historisierender Neubau, bz. 1934; überdachte Bushaltestelle in Form eines offenen Pavillons, wohl gleichzeitig.Veränderungen an Baudenkmälern, z. B. Umbauten, Renovierungen, Beseitigungen oder Vorhaben in der Nähe von Baudenkmälern bedürfen der Erlaubnis nach Art. 6 des BayDSchG.
- Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**
Im Plangebiet sind keine kartierten Altlasten betroffen. Es sind jedoch generell nachfolgende Hinweise zu beachten:
- Erdarbeiten**
Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

DER VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS

- Planzeichnung M 1:500**
bestehend aus dem Plan und den Festsetzungen durch Planzeichen (vom _____)
- Textliche Festsetzungen (sind Bestandteil der Planzeichnung)**
mit planungsrechtlichen Festsetzungen sowie Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (vom _____)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**
bestehend aus dem Lageplan mit Abstandsflächen M 1:500, den Ansichten M 1:200 und den Grundrissen M 1:200, der Vorhabenbeschreibung sowie der Begründung zum VEP (vom _____, Verfasser: helleigerger architekten und stadtplaner BDA, Kempten)

- Beigelegt sind:**
 - Begründung vom _____
 - Schalltechnische Untersuchung mit der Bezeichnung LA21-039_G01-01 vom 26.04.2021 der Firma Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH
 - Artenschutzgutachten vom 15.04.2021 von Markus Ege
 - Umwelt- und geotechnischer Bericht mit der Bezeichnung A 2101019 vom 05.03.2021 der Firma Im geotechnik GbR
 - Brandschutzkonzept vom 26.04.2021 von B.Plan Planungsgesellschaft mbH

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte am _____.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am _____.
- Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Die Stadt Lindau (B) hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 130 "Kemptener Straße 56" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

- Grundwassererschut**
Der Planbereich befindet sich in einem wassersensiblen Bereich, in dem grundsätzlich mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist.
- Artenschutz und Sicherung des Gehölzbestandes**
 - Sicherung der Bestandsbäume
Für den Schutz der Bäume und Gehölzbestände auf den unmittelbar angrenzenden Fl.-Nrn. 27 und 34 sind zu deren Schutz und langfristigen Erhalt vor Baubeginn um während der Bauzeit die Schutzvorschriften der DIN 18520 in jedem Fall einzuhalten und umzusetzen. Dies gilt auch für den Schwenkbereich von Kränen, der außerhalb des Kronenbereichs von Bäumen liegen muss.
 - Zugriffverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG:
Vor Beginn von Abrissarbeiten während der Brut- und Fortpflanzungszeit wird empfohlen, die Gebäude einmalig auf den Besitz von Fledermäusen oder das Vorhandensein von Niststätten europäischer Vogelarten hin zu prüfen, da der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG handlungsbezogen ist.
- Baufeldvorschrift**
Mit Gebäude bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, vor vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- Dr. Claudia Alfons
Oberbürgermeisterin
- Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Lindau (B), den _____
- Dr. Claudia Alfons
Oberbürgermeisterin



- ENTWURF
Fassung vom 29.03.2022
für den Auslegungsschluss und das
Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
- Stadtbaumeister Lindau (B)

- Planverfasser Kay Koschnka
Büro OPLA (P), Nr.: 21003/JE/MT
Kay Koschnka
Stadtbaumeister
- OPLA
BÜROGEWESCHART
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG
Iris Möller
Abteilungsleiterin
Stadtplanung, Umwelt und Vermessung