

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. I 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 BauNO)

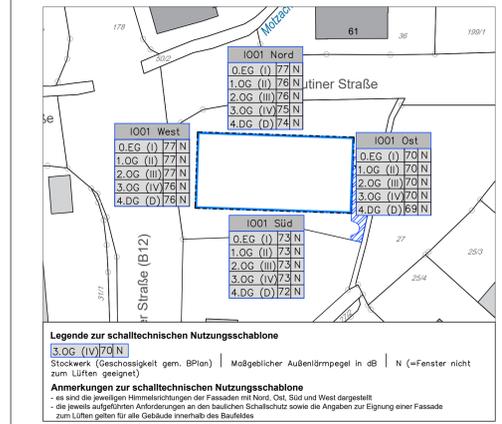
- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die in der Planzeichnung ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche gelten gem. § 12 Abs. 1 BauGB folgende Nutzungsbestimmungen:

 - Im Erdgeschoss (EG) sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Geschäfts- und Bürorouten,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Einzelhandel,
 - Anlagen für soziale Zwecke,
 - Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
 - Arztpraxen,
 - Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNO,
 - Wohnen.
 - In den Obergeschossen (OG) und Dachgeschossen (DG) sind ausschließlich Wohnnutzungen zulässig.
 - Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 1 und Satz 2 BauNO sind nicht zulässig.
 - Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Grundfläche (GR) (gem. § 16, § 17 und 19 BauNO)
 - Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 415 m².
 - Die zulässige Grundfläche gem. 2.1.1 darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,95 überschritten werden.
 - Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte (gem. § 19 BauNO)
 - 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 BauNO)

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 BauNO)
 - 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, Schlafkammern, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.
 - In nachfolgender Abbildung sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt:



Legende zur schalltechnischen Nutzungsschablone

Stockwerk (Geschossigkeit gem. BPlan) | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB | N (=Fenster nicht zum Lüften geeignet)

Anmerkungen zur schalltechnischen Nutzungsschablone

- es sind die jeweiligen Himmelsrichtungen der Fassaden mit Nord, Ost, Süd und West dargestellt
- die jeweils aufgeführten Anforderungen an den baulichen Schallschutz sowie die Angaben zur Eignung einer Fassade zum Lüften gelten für alle Gebäude innerhalb des Baulfeldes

Zeichnerische Festsetzungen

- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 | S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. | S. 1057) geändert worden ist
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNO) und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNO)**

Füllschema der Nutzungsschablone

Bauweise	Grundfläche (GR)	o offene Bauweise	△ nur Einzelhäuser zulässig
Anzahl der Vollgeschosse	Wand-/Gesamthöhe (WH/GH) baulicher Anlagen	GR	maximal zulässige Grundfläche
Dachform	max. 100% Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB)	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. NNH
 - Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNO)**

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, Abbruch 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. NNH
 - Position des Vorhabens gemäß VEP
 - Sichtdreieck

- Einfriedigungen
- Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nicht zulässig.
- 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. Nicht zulässig sind darüber hinaus Wasserbausteine sowie das Anpflanzen standortfremder Formhecken.

Hinweis und nachrichtliche Übernahmen

- Niederschlagswasser**
 - Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Niederschlagswassererstellungsverordnung (NWFFrEV), die Technischen Regeln zum schadlohen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENNGV), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „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 Niederschlagswassererstellungsverordnung (NWFFrEV) sowie die Technischen Regeln zum schadlohen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENNGV) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenförmige (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerschächte) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Baulfeldes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Es ist die NWFFrEV nicht anzuwenden, 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 sollen 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 alleseitig 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 Schalldämmklappen und Schalldämpfern sollte grundsätzlich sichergestellt werden, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tiefrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.
 - Lichtemissionen

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 bestmögliche Betauungsplanertrag eingehalten werden kann.

 - 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 (Mollereistraße 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses 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-7.76-116-449, Kemptener Straße 41, Gasthof Köchlin, breitgelagerter zweigeschossiger Bau mit hohem Walmdach, Gaupenreihe und profilierten steinerne 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: heilergeiger 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

Artschutzgutachten vom 15.04.2021 von Markus Ege

Umwelt- und geotechnischer Bericht mit der Bezeichnung A 2101019 vom 05.03.2021 der Firma fm 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 _____.

Dem 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

Lindau, den _____

Dr. Claudia Alfons
Oberbürgermeisterin

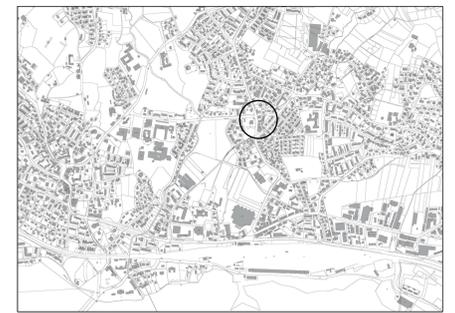
Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Lindau (B), den _____

Dr. Claudia Alfons
Oberbürgermeisterin



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 130 "Kemptener Straße 56"



ENTWURF
Fassung vom 29.03.2022
für den Auslegungsbefehl und das
Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stadtbaumeister Lindau (B)

Planverfasser:
Büro OPLA (P), Nr.: 21003/JE/MT

Iris Köschka
Stadtbaumeister

OPLA
BÜROGESELLSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Iris Müller
Abteilungsleiterin
Stadtplanung, Umwelt und Vermessung