



Textilte Festsetzungen

Die Stadt Lindau erlässt den Bbauungsplans Nr. 65 "Lehrgut Priel", 1. Änderung "Gewerbegebiet Priel" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

- Rechtliche Grundlagen:
- 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 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist
  - Baugesetzbuch 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 2132-1B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 8 BauNVO)

1.1 GE Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

- Zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Gebäude und Räume für freie Berufe
  - Lagerhäuser
  - Gewerbebetriebe aller Art (mit Einschränkungen, siehe Festsetzung zur Unzulässigkeit)

Ausnahmsweise sind Anlagen für soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Nicht zulässig sind: Vergnügungsstätten, Tankstellen, öffentliche Betriebe, Einzelhandel, Großhandel, Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Lagerplätze, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

Das Gebäude Priel 1 kann unter Erhalt seiner baurechtlich genehmigten Nutzung gemäß § 1 (10) BauNVO um die Hälfte seiner bestehenden Grundfläche ausnahmsweise erweitert werden.

1.2 MI Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

- Zulässig sind:
- Wohngebäude
  - Geschäfts-, und Bürogebäude
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
  - Sonstige Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe

- Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
  - Ferienwohnungen nach § 13 a BauGB

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung umfassen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur maximalen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen bzw. Firsthöhe der Gebäude. Sie sind für die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes den zeichnerischen Festsetzungen der Nutzungsschablone zu entnehmen.

2.2 Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen) ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.3 Die festgesetzten maximalen Höhen von baulichen Anlagen beziehen sich auf die dem Gebäude vorgelagerte Erschließungsstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO). Dabei ist die mittlere Höhenlage an der Grenze zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Baugrundstück maßgeblich. Ausnahmsweise kann eine höhere Oberkante für deutlich untergeordnete, gebäudebezogene technische Anlagen zugelassen werden.

2.4 Mobilitätsanlagen sind als selbstständige Anlagen und als Nebenanlagen nur bis zu jeweiligen festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen bzw. bis zur Firsthöhe der Gebäude im Mischgebiet zulässig. Diese Höhe bezieht sich auf die dem Gebäude vorgelagerte Erschließungsstraße. Dabei ist die mittlere Höhenlage an der Grenze zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Baugrundstück maßgeblich.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ergibt sich für die einzelnen Teilbereiche aus den Angaben in der Nutzungsschablone. In der abweichenden Bauweise sind im GE unter Einhaltung der Abstandsflächen Gebäude bis zu einer maximalen Länge von 80 m zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen definiert. Ein Vortreten von Gebäuden und Gebäudeteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn festgesetzte Bäume nachweislich nicht in ihrem Wachstum beeinträchtigt werden und die grundrechtlichen Festsetzungen eingehalten sind.

5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO) und Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen sind nur in den durch Baugrenzen umfahrenen Bereichen zulässig. Außerhalb dieser Bereiche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1, 1a und 2 BauNVO sowie Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Grünflächen zulässig.

5.2 Tiefgaragen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 24 BauGB)

Festsetzungen zum Immissionsschutz laut Gutachten / Emissionskontingente

7 Festsetzungen zur Grünordnung

7.1 Gehölzpfanzungen:

Für die durch Planzonen oder Text festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind nur Arten folgender Gehölzauswahlliste zulässig.

ARTENLISTE 1 - Baume:

Baumarten 1. Ordnung

- Acer platanoides\* - Spitz-Ahorn
- Ainus glutinosa - Schwarz-Erle
- Betula pendula\* - Hänge-Birke
- Lindendendro fuliginea - Tulpenbaum
- Quercus robur\* - Stiel-Eiche
- Quercus cerris\* - Zerr-Eiche
- Quercus palustris\* - Sumpf-Eiche
- Tilia cordata\* - Winter-Linde
- Tilia platyphyllos\* - Sommer-Linde
- Tilia x europaea 'Palida' - Kaiser-Linde

Baumarten 2. Ordnung

- Acer campestre\* - Feld-Ahorn
- Acer platanoides 'Cleveland' - Spitz-Ahorn, 'Cleveland'
- Acer platanoides 'Deborah' - Roter Spitz-Ahorn 'Deborah'
- Ainus incana - Grau-Erle
- Carpinus betulus\* - Hainbuche
- Corylus colurna - Baumhasel
- Liquidambar styraciflua - Amberbaum
- Prunus avium\* - Vogel-Kirsche
- Tilia cordata, Greenspire\* - Stadt-Linde

ARTENLISTE 2 - Sträucher:

- Amelanchier ovalis - Felsenbirne
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea\* - Blut-Hortensie
- Corylus avellana\* - Hasel
- Eonymus europaeus\* - Pfaffenhutchen
- Fraxinus alnus\* - Fahlbaum
- Ligustrum vulgare\* - Liguster
- Lonicera xylosteum\* - Heckenkirsche
- Prunus spinosa\* - Schlehe
- Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
- Rosa eversiana - Kriechende Rose
- Rosa canina\* - Hunds-Rose
- Rosa cymiflora - Hecken-Rose
- Salix purpurea\* - Purpur-Weide
- Salix viminalis\* - Korbweide
- Sambucus nigra\* - Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana\* - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus\* - Gemeiner Schneeball

\*gehobene Gehölze

Für die Bepflanzungen (Neupflanzungen und Ersatzpflanzungen) sind folgende Mindestqualitäten festgesetzt:

- Bäume 1. und 2. Ordnung: Höchststamm SU 20/25 3 x v mit Drahtballierung
- Sträucher: Größe 80-100 cm, 2 x v o.B.

7.2 Bei Baumpflanzungen in Belagflächen ist pro Baum ein durchwurzelbarer Raum mit einer Tiefe von mindestens 1,5 m und einem Volumen von mindestens 12 m³ zu stellen. Pro Baum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² vorzusehen. Zu verwenden sind Substrate nach der ZTV-VegMa Mi (Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationsstrichdecken). Überdeckte Baumscheiben sind nur in Verbindung mit entsprechenden Wurzelraum-Belüftungssystemen und vergrößelter Pflanzgröße zulässig.

7.3 Bäume sind derart zu pflanzen, dass sie sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entfalten können. Sie sind nicht auf eine künstliche Höhe zurückzuschneiden. Bäume und Sträucher sind bei Ausfall spätestens in der folgenden Planungsperiode zu ersetzen.

7.4 Baumpflanzungen entlang der linienförmigen Erschließungsstraße: Entlang der Erschließungsstraße erfolgt die Pflanzung von Baumreihen unter der Gestaltungsprämisse eines Baumabstandes von etwa 12 m. Pro durchgehender Baumreihe ist eine Baumart 1. Ordnung aus der Artenliste 1 zu wählen.

7.5 Die öffentlichen Grünflächen können für die Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken für maximal 6 m breite

Zufahrten je Grundstück an einer Stelle unterbrochen werden. Bestehende Bäume sind gemäß DIN 18920 und RAS-LP4 zu schützen. Bei Verlust eines Baumes ist dieser auf dem Grundstück zu ersetzen.

7.6 Die Gesamtgrünflächen eines Grundstücks haben mindestens 10 % der Grundstücksfläche zu betragen. Diese sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind als Wiesen- oder Rasenfläche zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft gründerorientiert zu erhalten. Die Arten der Gehölzauswahlliste sind zu verwenden. In untergeordnetem Umfang, d.h. auf max. 30 % der Grundstücksflächen ist ein Ersatz der genannten Sträucher durch laubtragende Ziersträucher der gleichen Qualität zulässig.

7.7 Entlang der Friedrichshafener Straße sind Grünstreifen anzulegen. Sie sind mit Sträuchern (je 2 m² Grundfläche mindestens ein Strauch) und mit Bäumen nach der Maßgabe der zeichnerischen Festsetzung zu bepflanzen und dauerhaft gründerorientiert zu erhalten. Die Arten der Gehölzauswahlliste sind zu verwenden. In untergeordnetem Umfang, d.h. auf max. 30 % der Flächen ist ein Ersatz der genannten Sträucher durch laubtragende Ziersträucher der gleichen Qualität zulässig.

7.8 Je 5 Stellplätze für PKW sowie je 3 Stellplätze für LKW ist zur Eingrünung jeweils ein standortgerechter mittelgroßer oder großer Laubbäum zu pflanzen.

7.9 Bestehende Bäume, die laut den zeichnerischen Festsetzungen zu erhalten sind und die gleichzeitig in einem überbaubaren Bereich liegen, sind im Zuge von Neubauten im Standort variabel auf dem Grundstück zu ersetzen.

7.10 In den Grünflächen sind keinerlei bauliche Anlagen, auch nicht solche, die nach BayBO verfahrensfrei sind (insbesondere Stellplätze) zulässig.

7.11 Dachbegrünung:

Bauliche Anlagen mit Flachdach oder flachgeneigter Dachfläche sind ab einer Grundfläche von mehr als 50 m² flächig und dauerhaft zu begrünen. Es muss mindestens eine extensive Dachbegrünung mit einer Gesamtdauhöhe von 10 cm mit niedrigerwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern erfolgen.

Hier von ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, betriebsbedingte Aufbauten und Glaskuppeln.

Auch unterhalb von aufgeständerten Anlagen für die Nutzung solarer Energie sind Dachbegrünungen vorzusehen.

7.12 Fassadenbegrünung: Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 10 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit einer bodengerechten Fassadenbegrünung zu bepflanzen. Hierbei ist alle 2 m Fassadenlänge mindestens eine Pflanze ausdauernder, hochwüchsiger Schling- oder Kletterpflanzen der Artenliste 3 unmittelbar an die Außenwand oder an eine selbständige Rankkonstruktion zu pflanzen. Die Rankkonstruktion ist entsprechend der Pflanzenart auszuwählen. Die Pflanzabstände sind an die zu pflanzende Art anzupassen.

Pro Pflanze ist eine offene Pflanzfläche von mindestens 0,5 m² und durchwurzelbare Substratfläche von mindestens 1 m³ vorzusehen.

Ausgenommen sind Bereiche, die flächendeckend mit Anlagen für die Nutzung solarer Energie versehen sind.

ARTENLISTE 3 - Fassadenbegrünung:

- Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
- Celastrus orbiculatus - Chinesischer Baumwürger
- Clematis montana - Berg-Wildrose
- Clematis vitalba - Gewöhnliche Waldrebe
- Fallopia baldschuanica - Knöterich
- Humulus lupulus - Hopfen
- Lonicera henryi - Immergrüner Gelbblau
- Parthenocissus tricuspidata - Jungfernebe
- Schizophragma hydrangeoides - Spalhortensie
- Vitis riparia - Traubenreife Wildrebe

8 Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

8.1 Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden Anlagen für die Nutzung solarer Energie auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 70 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt. Dachfläche bedeutet die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen.

8.2 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik und Solarthermieanlagen) sind mit einer Dachbegrünung gemäß der Festsetzung 7.11 zu versehen. Die Begrünung ist durch Aufständigkeiten der Anlagen sicherzustellen.

8.3 Bei der Errichtung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden ist pro angelfangene, zusammenhängende 50 m² fensterlose Fassadenfläche eine Anlage zur Nutzung der Solarenergie von mindestens 50 % in Form von Fassadenklimmnetzen, Verschattungsanlagen oder anderen architektonisch integrierten Elementen vorzusehen. Diese Festsetzung gilt für Ost-, West und Südfassaden. Solarthermische Anlagen sind nur mit Gebäudezugehörigkeit, aber nicht freistehend und nicht an Zäunen und anderen Einfriedungen zulässig.

8.4 Von der Festsetzung 8.3 kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn auf dem baugrundstück Fassadenbegrünung gemäß Festsetzung 7.12 oder zusätzliche Baumpflanzungen von Bäumen vorgesehen bzw. im Bestand vorhanden sind, die nachweislich zu Verschattungen führen würden.

9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB - Ausgleichsmaßnahmen)

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind als Ausgleichsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

9.1 Entwicklung des Feldgehölzes im Osten

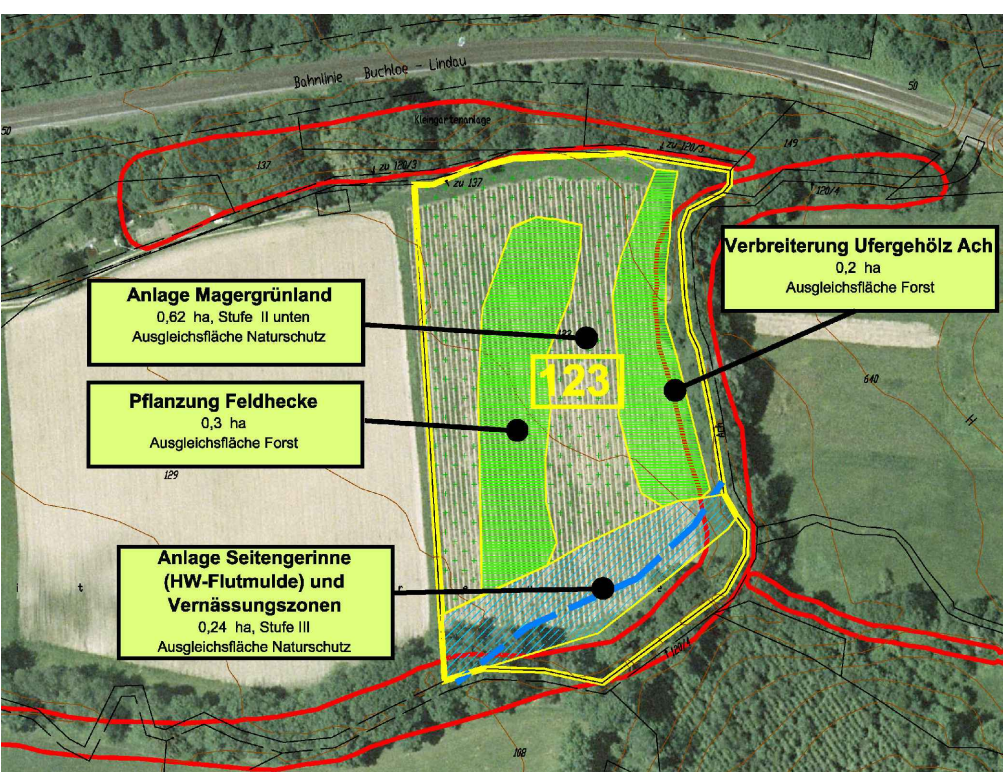
Das Feldgehölz soll durch folgende Maßnahmen entwickelt werden: Entfernung der Überreste baulicher Anlagen, Entnahme nicht standortgerechter Gehölze (z.B. Fichten), Pflanzung von Sträuchern in den Randbereichen (Weißdorn) und Entwicklung von standortgerechten und heimischen Gehölzen im Zentrum. Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze zu verwenden (siehe auch Artenliste).

9.2 Gewässerentwicklung Giebelbach:

Um den Giebelbach werden folgende Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung festgesetzt: Entfernung baulicher Anlagen, Entfernung nicht standortgerechter Gehölze, Entwicklung und Pflege der gewässerbegleitenden Gehölze, Initialmaßnahmen zur naturnahen Entwicklung des Gewässers.

9.3 Zuordnung der externen Ausgleichsfläche

Der für den Eingriff erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich kann nicht vollständig im Bereich des Geltungsbereiches des Baugebungsplanes erfolgen. Gemäß Umweltverträglichkeitsstudie ist ein externer Kompensationsbedarf von 1.551 m². Der externe Kompensationsbedarf von 1.551 m² kann auf der Flurnummer 123 der Gemarkung Oberreitnau erbracht werden. Die Fläche befindet sich im Ökotoke der Stadt Lindau.



Maßnahme Ökotokefläche, maßstablos

Naturschutzfachliches Entwicklungsziel: Schaffung einer ökologisch hochwertigen Fläche mit unterschiedlichen Biotopen als Pufferfläche zum FFH-Gebiet 8424-301 Leiblich und Oberreitnau Ach. Der Ausgangszustand war Acker.

- Maßnahmen:
- Anlage von Feldgehölzen
  - Anlage einer Quellrinne, Bach- und Flussauwald
  - Anlage von extensiv genutztem Grünland

9.4 Zum Schutz nachaktiver Insekten ist die Verwendung des Lichtes auf das notwendige Minimalmaß zu beschränken. Es sind abstrahlungsarme Leuchtmittel mit nicht einstrahlendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, z.B. LED-Leuchten) in einer insektenfreundlichen Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gedimmter Lichtkegel) zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BayBO)

1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach der jeweiligen Fassung des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m zulässig. Nicht zulässig sind Mauern, Erdwälle und Wasserbauten. Bei Hecken- und Strauchpflanzungen sind die Arten der Gehölzauswahlliste zu verwenden. In untergeordnetem Umfang, d.h. auf max. 30 % der Flächen ist ein Ersatz der genannten Sträucher durch laubtragende Ziersträucher der gleichen Qualität zulässig.

3 Dachneigung der Hauptgebäude

In den Gewerbegebieten und in dem westlichen Mischgebiet sind nur geneigte Dächer (Satteldächer oder Pultdächer) mit einer Dachneigung von 20°-35° oder begrünte Flachdächer mit Dachneigungen bis zu 3° zulässig. Einzelne Nebengebäude, Carports und Garagen unter 25 m² Grundfläche können geringer geneigte Dächer und Flachdächer ohne Dachbegrünung erhalten.

Im östlichen Mischgebiet sind nur geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach oder Walmdach) mit einer Dachneigung von 30°-40° zulässig. Einzelne Nebengebäude, Carports und Garagen unter 25 m² Grundfläche können geringer geneigte Dächer und Flachdächer erhalten.

4 Gestaltung der Dächer und Fassaden

Alle Außenbauteile mit Ausnahme von Fenstern und Dächern sind als Holzfassaden, begrünte Fassaden, Natursteinfassaden, Klinkerfassaden oder als verputzte Fassaden mit matten Oberflächen auszuführen.

Glänzende oder reflektierende Fassaden- und Dachmaterialien, grelle Farböne, Volltonfarben von Farbherstellern oder Signalfarben sowie glänzende und spiegelnde Verkleidungen (wie Verblendeungen und Tapetecken) sind nicht zulässig.

5 Veränderungen des Geländes

Geländeänderungen, d.h. Abgrabungen und Aufschüttungen, sind nur in einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Geländemodifikationen sind großflächig zu vermeiden. Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Sie sind nur aus Beton, als Mauerwerk oder in Naturstein zulässig. Wasserbauten, Gabionen, oder Loffelsteine sind nicht zulässig.

6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Höhe von Schriftzügen darf nicht mehr als 80 cm betragen.

Werbeanlagen sind als beleuchtete oder hinterleuchtete Anlagen unmittelbar an den Gebäuden zulässig.

In Richtung der Friedrichshafener Straße sind beleuchtete Werbeanlagen so anzubringen und in der Lichtstärke zu dimensionieren, dass keine Blendwirkung für die Nutzer der Friedrichshafener Straße entsteht.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf dem Dach von Gebäuden, Werbeflächen an freistehenden Masten, Werbeanlagen als Großtafeln, sonstige Werbeanlagen ab einer Größe von 10 m², Werbepylonen ab einer Höhe von 5 m und Werbeanlagen mit grellen Farben und Beleuchtung sowie pulsierender Lichtwerbung.

Hinweise

1 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist für das jeweilige Bauvorhaben ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

2 Baumschutz

Der Bestandsschutz der zu erhaltenden Bäume ist durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (bzw. RAS-LP 4) während der Bauphase zu gewährleisten.

3 Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet mit archäologischen Funden gerechnet werden muss. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalgeschützebehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Im Änderungsbereich sind keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch auf die Möglichkeit eines Fundes und die damit verbundenen Pflichten der Bauherren hingewiesen.

4 Niederschlagswasser

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gesteuert wird. Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserabfuhrverordnung (NWFFV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 'Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser' sowie das ATV-Merkblatt M 153 'Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser' sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten. Für nicht schädliches Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² ist ein Wasserretentionsverfahren durchzuführen und die Einhaltung der Regelwerke DWA M 153 und A 117 nachzuweisen.

5 Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18815 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Böden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

6 Löschwasserreservoir

Der Löschwasserbedarf als Grundschutz entsprechend dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFwG) vom 23. Dezember 1981 (zuletzt geändert am 20. Dezember 2011) ist über die zentrale Trinkwasserreservoirversorgung nach Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 bereitzustellen. Die über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserreservoirversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicherzustellen. Die Feuerwehr Lindau behält sich vor, den für den Objektschutz notwendigen Löschwasserbedarf nach den Ermittlung- und Richtwertverfahren zu ermitteln und festzulegen.

7 Zufahrtsmöglichkeiten / Rettungswege (Art. 6 BayBO)

Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswege sind gemäß Art. 5 der BayBO zu gewährleisten. Die Zufahrten zu den verschiedenen Objekten, sowie gegebenenfalls notwendige Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehreinrichtungen 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.

Datum	Bearbeitungsinstanz	Änderungsinhalte
11.05.2022	scho / lei	Vormerkung für Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauNVO)

- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,8 Grundflächenzahl
- GH 12 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Bahnanlagen

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)

Parken, Rad- und Gehweg, Bus

- Fußgängerbereich

- Rad- und Gehweg

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Einfahrtbereich

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen

- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Anpflanzen: Bäume

- Erhaltung: Bäume

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

- 15. Sonstige Planzeichen

- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 23 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Anforderungen an die Gestaltung

- FD Flachdach

- PD Pultdach

- SD Satteldach

- WD Walmdach

- 20°-35° Dachneigung

- Hinweise