



Stadt Lindau (B)  
Stadtrat  
Öffentliche Sitzung  
Mittwoch, 25.05.2022

## TOP ö8

Bebauungsplan Nr. 65 "Lehrgut Priel", 1. Änderung "Gewerbegebiet Priel":

- Beschluss zur erneuten Aufstellung der Bebauungsplanänderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

# Bebauungsplan Nr. 65 „Lehrgut Priel“



TOP ö8 – Bplan Nr. 65, 1. Änderung „Gewerbegebiet Priel“





# Luftbild aus dem Jahr 2020 mit Geltungsbereich der 1. Bebauungsplan-Änderung



TOP ö8 – Bplan Nr. 65, 1. Änderung „Gewerbegebiet Priel“





# Drohnenaufnahme





## Städtebauliche Ziele

---

- Ansiedlung von kleineren und mittleren Gewerbeunternehmen
- Verknüpfung mit Siedlungsbestand
- Fuß- und Radwege Nord ↔ Süd, Ost ↔ West
- Erhalt bestehender Grünstrukturen
- kompaktes Baugeschehen unter Maßgabe stadtökologischer Qualitäten
- guter Auftakt Lindaus für Stadt- und Landschaftsbild



# Bebauungsplan Nr. 65 „Lehrgut Priel“, 1. Änderung „Gewerbegebiet Priel“



TOP 08 – Bplan Nr. 65, 1. Änderung „Gewerbegebiet Priel“













## 7.11 Dachbegrünung:

Bauliche Anlagen mit Flachdach oder flachgeneigter Dachfläche sind ab einer Grundfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> flächig und dauerhaft zu begrünen. Es muss mindestens eine extensive Dachbegrünung mit einer Gesamtaufbauhöhe von 10 cm mit niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern erfolgen.

Hiervon 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 bodengebundenen 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 m<sup>2</sup> und durchwurzelbare Substratfläche von mindestens 1m<sup>3</sup> 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-Waldrebe

*Clematis vitalba* - Gewöhnliche Waldrebe



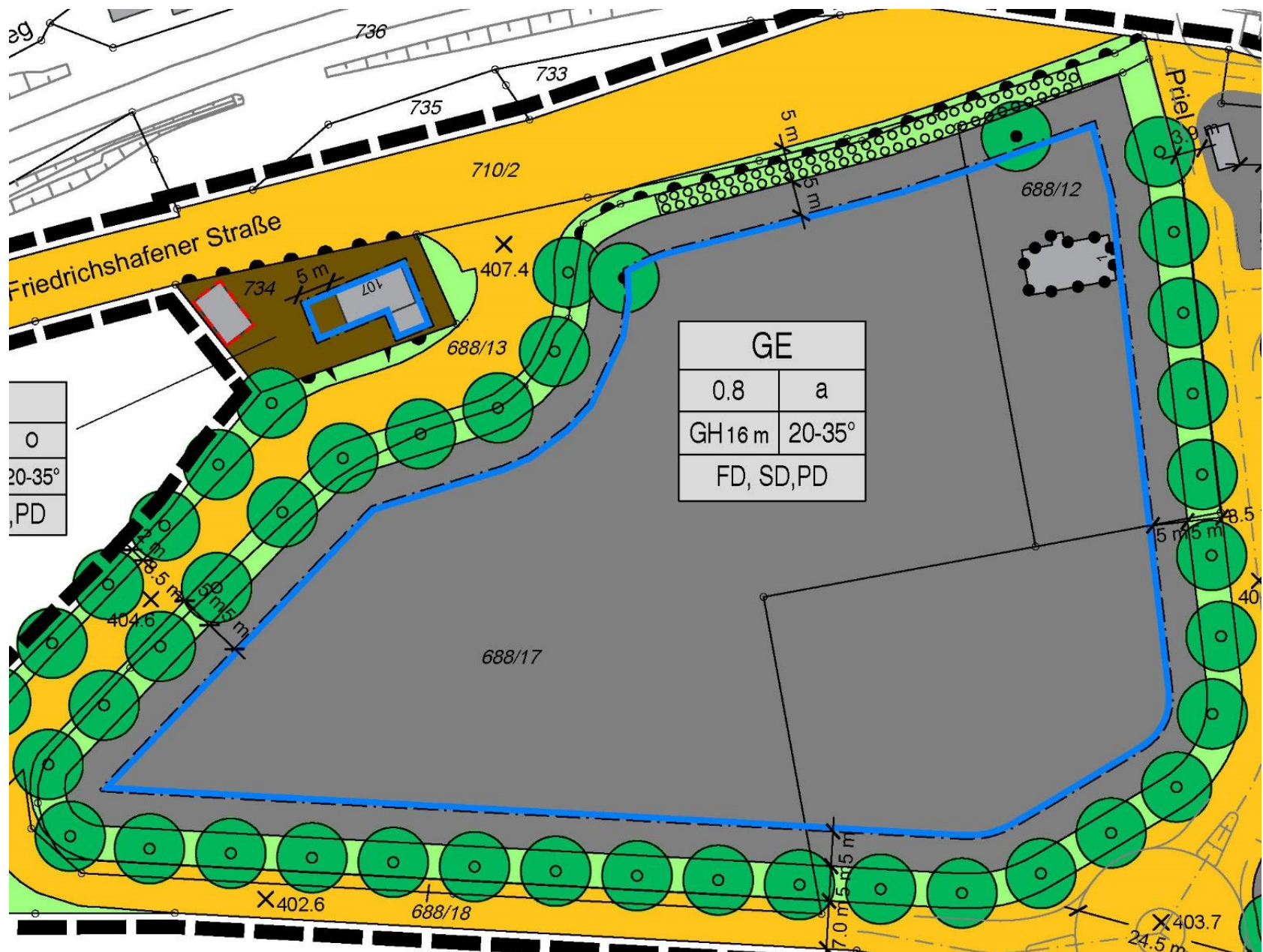
8.1 Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden Anlagen für die Nutzung solarer Energie auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 70 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt. Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) der Gebäude und baulichen Anlagen.

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

8.3 Bei der Errichtung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden ist pro angefangene, zusammenhängende 50 m<sup>2</sup> fensterlose Fassadenfläche eine Anlage zur Nutzung der Solarenergie von mindestens 50 % in Form von Fassadenelementen, Verschattungsbauteilen oder anderen architekturbezogenen Elementen vorzusehen. Diese Festsetzung gilt für Ost-, West und Südfassaden. Solarthermische Anlagen sind nur mit Gebäudebezug, 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.











# Beschlussvorschlag

---

1. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die erneute Aufstellung der Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 65 “Lehrgut Priel”, 1. Änderung “Gewerbegebiet Priel” gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.
2. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 “Lehrgut Priel”, 1. Änderung “Gewerbegebiet Priel” mit Stand vom 11.05.2022.
3. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.





## Textliche Festsetzungen

Die Stadt Lindau erlässt den Bebauungsplans 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-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. 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 Artikel 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

## 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 Bereitschaftspersonen 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 Mobilfunkanlagen 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 grünordnerischen 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 Gehölzpflanzungen:

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

### ARTENLISTE 1 - Bäume:

#### Baumarten 1. Ordnung

Acer platanoides\* - Spitz-Ahorn  
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle  
Betula pendula\* - Hänge-Birke  
Liriodendron tulipifera - Tulpenbaum  
Quercus robur\* - Stiel-Eiche  
Quercus cerris - Zerr-Eiche  
Quercus palustris - Sumpf-Eiche  
Tilia cordata\* - Winter-Linde  
Tilia platyphyllos\* - Sommer-Linde  
Tilia x europaea ‚Pallida‘ - Kaiser-Linde

#### Baumarten 2. Ordnung

Acer campestre\* - Feld-Ahorn  
Acer platanoides ‚Cleveland‘ - Spitz-Ahorn ‚Cleveland‘  
Acer platanoides ‚Deborah‘ - Roter Spitz-Ahorn ‚Deborah‘  
Alnus 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-Hartriegel
- Corylus avellana\* - Hasel
- Euonymus europaeus\* - Pfaffenhütchen
- Frangula alnus\* - Faulbaum
- Ligustrum vulgare\* - Liguster
- Lonicera xylosteum\* - Heckenkirsche
- Prunus spinosa\* - Schlehe
- Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
- Rosa arvensis - Kriechende Rose
- Rosa canina\* - Hunds-Rose
- Rosa corymbifera - Hecken-Rose
- Salix purpurea\* - Purpur-Weide
- Salix viminalis\* - Korbweide
- Sambucus nigra\* - Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana\* - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus\* - Gemeiner Schneeball

*\*gebietsheimische Gehölze*

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

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

7.2 Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbarer Raum mit einer Tiefe von mindestens 1,5 m und einem Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> zur Verfügung zu stellen. Pro Baum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen. Zu verwenden sind Substrate nach der ZTV-Vegtra Mü (Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten). Überdeckte Baumscheiben sind nur in Verbindung mit entsprechenden Wurzelraum-Belüftungssystemen und vergrößerter Pflanzgrube zulässig.

7.3 Bäume sind derart zu pflegen, 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 Pflanzperiode zu ersetzen.

7.4 Baumpflanzungen entlang der ringförmigen 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. Beim 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 grünordnerisch zu erhalten. Die Arten der Gehölzauswahlliste sind zu verwenden. In untergeordnetem Umfang, d.h. auf max. 30 % der Grundstücksfreiflächen 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 m<sup>2</sup> Grünfläche mindestens ein Strauch) und mit Bäumen nach der Maßgabe der zeichnerischen Festsetzung zu bepflanzen und dauerhaft grünordnerisch zu unterhalten.

7.8 Je 5 Stellplätze für PKW sowie je 3 Stellplätze für LKW ist zur Eingrünung jeweils ein standortgerechter mittelgroßer oder großer Laubbaum 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 m<sup>2</sup> flächig und dauerhaft zu begrünen. Es muss mindestens eine extensive Dachbegrünung mit einer Gesamtaufbauhöhe von 10 cm mit niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern erfolgen.

Hiervon 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 bodengebundenen 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 m<sup>2</sup> und durchwurzelbare Substratfläche von mindestens 1m<sup>3</sup> vorzusehen.

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

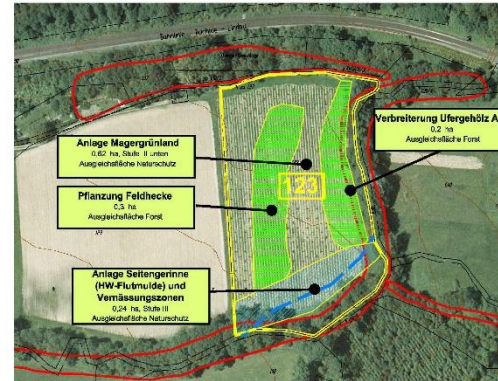
ARTENLISTE 3 - Fassadenbegrünung:

- Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
- Celastrus orbiculatus - Chinesischer Baumwürger
- Clematis montana - Berg-Waldrebe
- Clematis vitalba - Gewöhnliche Waldrebe
- Fallopia baldschuanica - Knöterich
- Humulus lupulus - Hopfen
- Lonicera henryi - Immergrünes Geißblatt
- Parthenocissus tricuspidata - Jungfernebe
- Schizophragma hydrangeoides - Spalthortensie
- Vitis riparia - Traubenfreie Wildrebe





Der für den Eingriff erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich kann nicht vollständig im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgen. Gemäß Umweltbericht verbleibt ein externer Kompensationsbedarf von 1.551 m<sup>2</sup>. Der externe Kompensationsbedarf von 1.551 m<sup>2</sup> kann auf der Flurnummer 123 der Gemarkung Oberreitnau erbracht werden. Die Fläche befindet sich im Ökotopte der Stadt Lindau.



Maßnahme Ökotopte, maßstabslos

Naturschutzfachliches Entwicklungsziel:

Schaffung einer ökologisch hochwertigen Fläche mit unterschiedlichen Biotopen als Pufferfläche zum FFH-Gebiet 8424-301 Leiblach und Oberreitnauer Ach. Der Ausgangszustand war Acker.

Maßnahmen:

- Anlage von Feldgehölzen
- Anlage einer Quellrinne, Bach- und Flussauewald
- Anlage von extensiv genutztem Grünland

9.4 Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Verwendung des Lichtes auf das notwendige Minimalmaß zu beschränken. Es sind abstrahlungsarme Leuchtmittel mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, z.B. LED-Leuchten) in einer insektenschonenden Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter 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. 8 BayBO sind einzuhalten.

##### 2 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m zulässig. Nicht zulässig sind Mauern, Erdwälle und Wasserbausteine. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Grundfläche können geringer geneigte Dächer und Flachdächer erhalten.

## 8 Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b 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 dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) der Gebäude und baulichen Anlagen.

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

8.3 Bei der Errichtung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden ist pro angefangene, zusammenhängende 50 m<sup>2</sup> fensterlose Fassadenfläche eine Anlage zur Nutzung der Solarenergie von mindestens 50 % in Form von Fassadenelementen, Verschattungsbauteilen oder anderen architekturbezogenen Elementen vorzusehen. Diese Festsetzung gilt für Ost-, West und Südfassaden. Solarthermische Anlagen sind nur mit Gebäudebezug, 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 (Waldtrauf) 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 Gewässerufers.

#### 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 Farbtöne, Volltonfarben von Farbhaltern oder Signalfarben sowie glänzende und spiegelnde Verkleidungen (wie Verblechungen und Trapezbleche) sind nicht zulässig.

#### 5 Veränderungen des Geländes

Geländeveränderungen, d.h. Abgrabungen und Aufschüttungen, sind nur in einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Geländemodellierungen sind großflächig zu verziehen. Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Sie sind nur aus Beton, als Mauerwerk oder in Naturstein zulässig; Wasserbausteine, Gabionen, oder Löffelsteine 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, Werbefahnen an freistehenden Masten, Werbeanlagen als Großtafeln, sonstige Werbeanlagen ab einer Größe von 10 m², Werbepylone 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 Grundstückes 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 Denkmalschutzbehörde 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 gepuffert wird. Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), 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 sickerfähiges Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² ist ein Wasserrechtsverfahren 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 18915 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 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf als Grundschutz entsprechend dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFwG) vom 23. Dezember 1981 (zuletzt geändert am 20. Dezember 2011) ist über die zentrale Trinkwasserversorgung nach Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 bereitzustellen. Die über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung 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. 5 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 Feuerwehrfahrzeuge 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.



## Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichenverordnung 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 Baunutzungsverordnung - BauNVO)



Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)



Gewerbegebiete  
(§ 8 BauNVO)

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



Grundflächenzahl



Gebäudehöhe, als Höchstmaß

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



offene Bauweise



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

9. 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)



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



Anpflanzen: Bäume



Erhaltung: Baume



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

15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



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

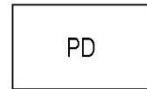


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

## Anforderungen an die Gestaltung



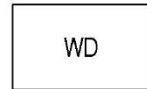
Flachdach



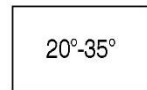
Pultdach



Satteldach

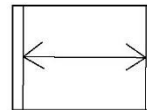


Walmdach



Dachneigung

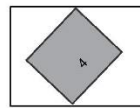
## Hinweise



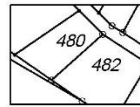
Bereich für Unterführung

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	Bauweise
max. Höhe baulicher Anlagen	Dachneigung SD
Dachform	

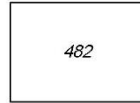
Nutzungsschablone



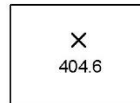
bestehende Gebäude



bestehende Grundstücksgrenzen



bestehende Flurnummer



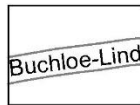
Geländehöhe im Bestand in m ü. NN

## Nachrichtliche Übernahmen

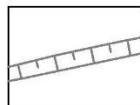
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der Planfeststellung zur Elektrifizierung ABS 48 München Lindau im Planfeststellungsabschnitt 17 (PFA 17).

In den Bebauungsplan wurden einige Inhalte der Planfeststellung nachrichtlich aufgenommen. Durch die Übernahme der Daten kann es zu Maßstabungenauigkeiten der Planungen der DB Netz kommen, so dass Messungen hier ggf. nicht korrekt sind.

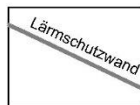
Übernommen wurden Inhalte aus der Anlage 4.1 Blatt 3, planfestgestellt gem. § 18 AEG am 31.08.2018; 611ppa/013-2015#010 Eisenbahnbundesamt, Außenstelle München sowie aus der Anlage 4.1 Blatt 2, absehen von Planfeststellung gem. § 18 AEG i.V.m. § 76 Abs. 2 VwVfG genehmigt am 06.05.2020 Az.65123-651pä/006-2020#008 Eisenbahnbundesamt, Außenstelle München.



Bahnlinien



Böschungen



Lärmschutzwand



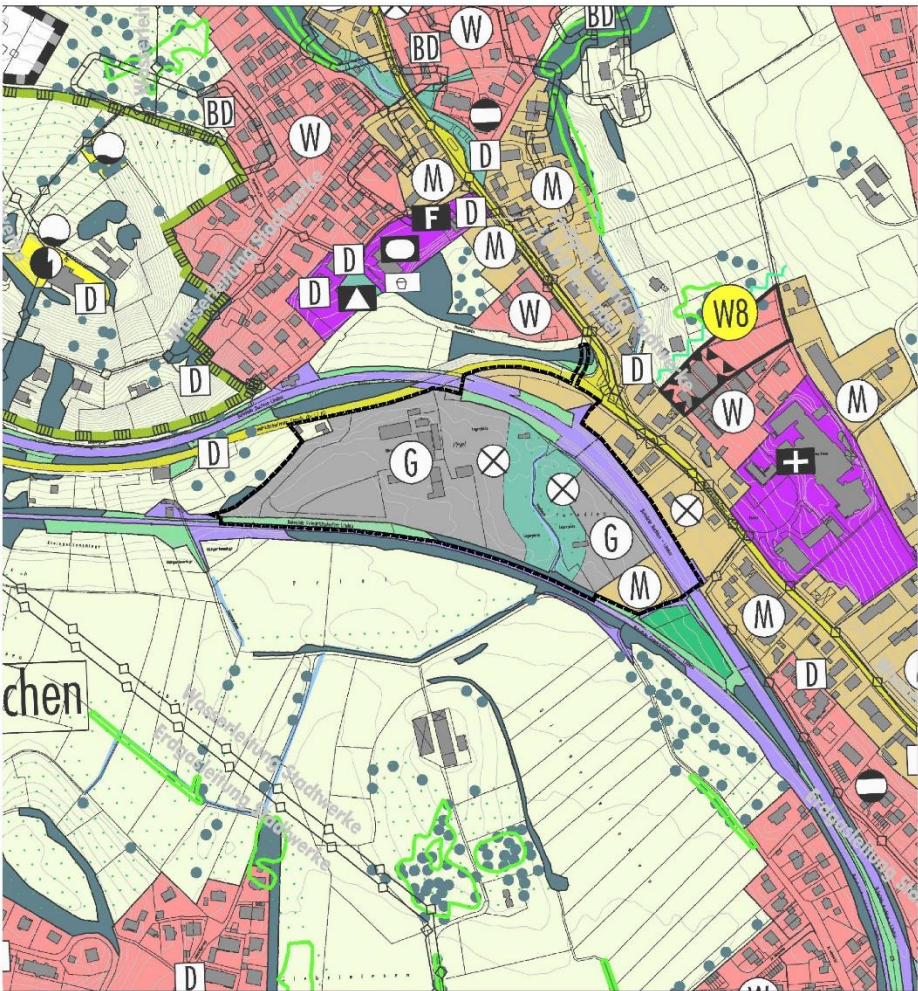


Stadt Lindau (B)  
Stadtrat  
Öffentliche Sitzung  
Mittwoch, 25.05.2022

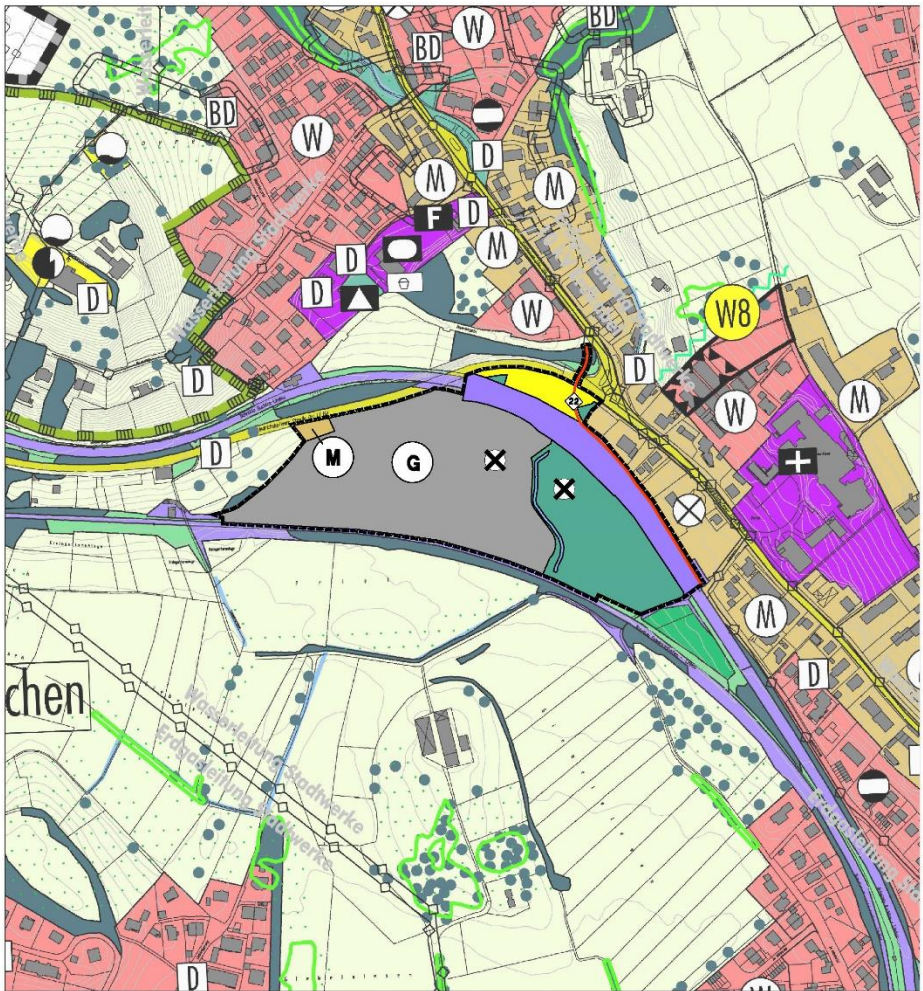
## TOP ö9

### 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Gewerbegebietes Priel

- Beschluss zur Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr 65 "Lehrgut Priel", 1. Änderung "Gewerbegebiet Priel"



# Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Gemischte Bauflächen

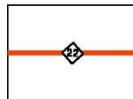


Gewerbliche Bauflächen

Flächen für den überörtlichen Verkehr  
(§ 5 Abs. 4 BauGB)



Bahnanlagen



Haupttradroute Kategorie 1,  
Maßnahme 22 des  
Nahmobilitätsplanes Dez. 2019

Verkehrsflächen (§5 Abs. 2 Nr. 3  
i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

Grünflächen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

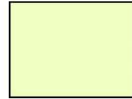


Grünfläche als Begleitfläche



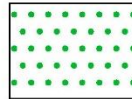
Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)



Flächen für Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von  
Natur und Landschaft § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)



Suchräume für Entwicklungsflächen für  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Bestand Feldgehölze

Wasserflächen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)



Wasserflächen (Bach)

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen  
vorgesehenen Flächen sowie sonstiger  
Flächen, deren Böden erheblich mit  
umweltgefährdenden Stoffen belastet sind  
oder ein konkreter Verdacht hierfür  
besteht (Altlasten)(§ 5 Abs. 3 Nr. 3  
BauGB); Kennzeichnung der Lage mit  
Symbol ohne Flächendarstellung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

# Beschlussvorschlag

---

1. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet Priel“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.
2. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) billigt den Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet Priel“ mit Stand vom 11.05.2022.
3. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Gewerbegebiet Priel“.





Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit