



Katasterstand: Januar 2022

Textliche Festsetzungen

Die Stadt Lindau (B) erlässt den Bebauungsplan Nr. 134 "Treibholzlagerplatz und Betriebshof Wasserwirtschaftamt Kempten" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

Rechtliche Grundlagen:

- die Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch das Gesetz vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374) geändert worden ist
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF)

(mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

- SO

Treibholz-
lager/Betriebshof

"Treibholzlager/Betriebshof"
"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); Der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung eines Lagerplatzes für Treibholz sowie eines Betriebshofs samt der erforderlichen Gebäude und Nebenanlagen
Zulässig sind:
– Eine Lagerhalle/Maschinenhalle zur Unterbringung der benötigten Werkzeuge und Maschinen
– Sanitäre Einrichtungen
– Lagerplatz (Treibholz)
– Betriebshof
– Hackseilplatz
– Waschplatz für LKWs
– sonstige für den Betrieb des Lagerplatzes sowie des Betriebshofes erforderliche Neben- und Erschließungsanlagen
- GR ... m²

Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche sowie den Gesamt-baukörper (Hauptgebäude)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- GH ... m

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- Umgrenzung von Flächen für **Nebenanlagen** (hier: Lagerflächen für Treibholz, Wasch- und Hackseilplatz, Betriebshof)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- Ein-/Ausfahrtsbereich**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 1.9

Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist über einen Regenwasserkanal der angrenzenden Kreisstraße abzuleiten. Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Regenwasserkanal angeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig.
Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigungs wie oben beschrieben sind unzulässig.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 1.10

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z.B. Zäune, Schiebtor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.11

Insektenfreundliche Beleuchtung / Photovoltaikanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Leuchten zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes. Die Lampen sind in den Nachtstunden von 22:00 bis 6:00 Uhr, soweit als aus Gründen der Arbeitssicherheit möglich, abzuschalten. Die Benutzung von Skybeamen sowie blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sind nicht zulässig.
Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solar-glassseite 3 %).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.12

Bodenbeläge in dem Baugebiet / Wasserdurchlässige Beläge

Um Verunreinigungen des Grundwassers künftig zu vermeiden, sind im Baugebiet wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Spalt verlegtes Pflaster mit Rasterfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 1.13

Öffentliche Grünfläche als Eingrünung ohne bauliche Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 1.14

Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 1.15

Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden.
 - Für die Pflanzungen in der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 5 verschiedene Straucharten in einer angemessenen Durchmischung zu pflanzen.
 - Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551), zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten
- Bäume 1. Wuchsklasse**

Spitz-Ahorn

Acer platanoides

Berg-Ahorn

Acer pseudoplatanus

Schwarz-Ele

Alnus glutinosa

Rotbuche

Fagus sylvatica

Silber-Pappel

Populus alba

Zitterpappel

Populus tremula

Sieleiche

Quercus robur

Silber-Weide

Salix alba

Winter-Linde

Tilia cordata

Sommer-Linde

Tilia platyphyllos

Berg-Ulme

Ulmus glabra

Feldulme

Ulmus minor

Spitz-Ahorn

Acer campestre

Hainbuche

Carpinus betulus

Alnus incana

Alnus incana

Vogel-Kirsche

Prunus avium

Sal-Weide

Salix caprea

- Bäume 2. Wuchsklasse**

Feld-Ahorn

Acer campestre

Hainbuche

Carpinus betulus

Grau-Ele

Alnus incana

Vogel-Kirsche

Prunus avium

Sal-Weide

Salix caprea

Sträucher

Roter Hartriegel

Cornus sanguinea

Gewöhnlicher Hasel

Corylus avellana

Pflaumenthuten

Euonymus europaeus

Faulbaum

Fraxula alnus

Rote Heckenkirsche

Lonicera xylosteum

Schlehe

Prunus spinosa

Echter Kreuzdorn

Rhamnus cathartica

Hunds-Rose

Rosa canina

Wein-Rose

Rosa rubiginosa

Ohn-Weide

Salix aurita

Grau-Weide

Salix cinerea

Bruch-Weide

Salix fragilis

Purpur-Weide

Salix purpurea

Mandel-Weide

Salix triandra

Korb-Weide

Salix viminalis

Schwarzer Holunder

Sambucus nigra

Trauben-Holunder

Sambucus racemosa

Wolliger Schneeball

Viburnum lantana

Gewöhnlicher Schneeball

Viburnum opulus
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 1.16

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 134 "Treibholzlagerplatz und Betriebshof Wasserwirtschaftsamt" der Stadt Lindau (B) sowie des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 1.17

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

- 2.1

Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Der Umfang des Ausgleichsbedarfes wird nach ermittelt und der Umfang der Maßnahmen und Lage der Ausgleichsflächen dementsprechend abgestimmt.
- 3

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB
- 3.1

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen auf Flachdächern können aufgeständert werden, sofern deren höchster Punkt unterhalb der Oberkante der Attika verbleibt.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.2

Einfriedungen und Stützkonstruktionen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Als Einfriedungen sind ausschließlich grüne Maschendrahtzäune (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 1,80 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
- 4

Hinweise und Zeichenerklärung
- 4.1

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.4

Vorhandenes (natürliches) Gelände, Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.5

Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).
- 4.6

Naturschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen des Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- 4.7

Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören.
Um das Eintreten des Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG zu verhindern, ist die Gehölzrodung lediglich zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
Weitere ggf. erforderliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen werden nach Abschluss der derzeit laufenden Untersuchungen ergänzt.
- 4.8

Stromfreileitung oberirdisch (siehe Planzeichnung)
- 4.9

Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanallüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen.
- 4.10

Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Ver-
- lagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, angeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 409 yyyw i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBaURL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 01.2022

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in und der/die Besitzer*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer*in oder den/die Leiter*in der Arbeiten befreit. 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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschranke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Stadt Lindau (B) behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor. Den Bauverantwortlichen wird empfohlen, ein Lehrer*in von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energieerzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden. Zur angrenzenden Stromfreileitung ist ein einzuhaltender Abstand von 25 m vorgesehen.

4.13

Plangenaueigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Lindau noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Datum	Bearbeitungsvermerke	Änderungsinhalte
05.09.2022	lb	Vorentwurf für den Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung
- Stadt Lindau

(Bodensee)

vorhabenbezogener

Bebauungsplan Nr. 134

"Treibholzlagerplatz und

Betriebshof Wasserwirtschaftsamt"

Fassung vom 05.09.2022

Vorentwurf für den Aufstellungsbeschluss und das Verfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Stadtbaumt Lindau (B)

Kay Koschka

Stadtbaumeister

B.A. Lea Burger

Sieber Consult GmbH

Inis Möller

Abteilungsleiterin

Stadtplanung, Umwelt und Vermessung