

**Zeichnerische Festsetzungen**

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

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

Füllschema der Nutzungsschablone

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

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

Baugrenze

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

- Offentliche 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

**Textliche Festsetzungen**

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

Rechtliche Grundlage:

- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-11), die zuletzt durch Art 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Baumutzungsverordnung 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,
- Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2017 (GVBl. S. 588; BayRS 1332-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 296) geändert worden ist,
- 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.

**Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**

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

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

  - Im Erdgeschoss (EG) sind folgende Nutzungen zulässig:
    - Geschäfts- und Büroutnutzungen,
    - Shank- und Speisewirtschaften,
    - Einzelhandel,
    - Anlagen für soziale Zwecke,
    - Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
    - Anlagen,
    - Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO,
    - Wohnen.
  - In den Obergeschossen (OG) und Dachgeschossen (DG) sind ausschließlich Wohnnutzungen zulässig. Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 1 und Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 

Grundfläche (GR)

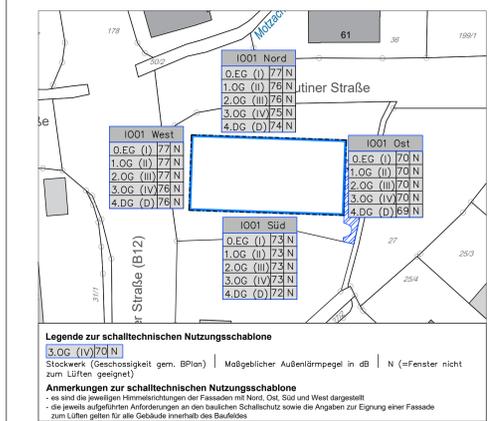
  - Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 415 m<sup>2</sup>.
  - Die zulässige Grundfläche gem. 2.1.1 darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,95 überschritten werden.
  - Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbegrenzungspunkte (gem. § 19 BauNVO)
    - Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
    - Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
  - Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB) darf um +/- 15 cm abgewichen werden.
  - Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 12,0 m.
  - Die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) beträgt 20,0 m.

Vollgeschosse (gem. § 20 BauNVO)

Es sind maximal fünf Vollgeschosse zulässig, wobei das fünfte Vollgeschoss im Dach liegen muss (IV + D).
- Überbaubare Grundstücksflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - Die überbaubare Grundstücksfläche für das Hauptgebäude ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
  - Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen und Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig. Nicht überdeckte 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, Unterrichts- und Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen:

    - 1.1 In nachfolgender Abbildung sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt:



- 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
- Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (vgl. Ziffer 4 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. Verkehrsingenieur Besch und Partner KG (Stand: 01.08.2019)
- Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt
- Höhenschichtlinien mit Höhenangabe in m ü. NHN
- Position des Vorhabens gemäß VEP
- Sichtdreieck

- Werbeanlagen als Großtafeln (ab einer Größe von 5 m<sup>2</sup>),
  - Werbeanlagen mit grellen Farben und Beleuchtung,
  - Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
  - Werbefahrten,
  - Werbeanlagen, die amtlichen Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen imitieren,
  - Werbeanlagen, die Verkehrsteilnehmer blenden oder täuschen,
  - der Einbau von Unterbrechern.
- 5.5 Einfriedungen
- 5.5.1 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nicht zulässig.
- 5.5.2 Zu den privaten Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Nicht zulässig sind geschlossene Einfriedungen 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 Formecken.

**Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

- Niederschlagswasser**
  - Unverschnitztes Niederschlagswasser
 

Die Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gemauertem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), 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 unverschnitztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gemauertem Niederschlagswasser (TRENGW) erfüllt sind.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht in nur anzuwendenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerroter) ausschließen.

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

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.
  - Verschnitztes Niederschlagswasser
 

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschnitztes oder unverschnitztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Altlast (DWA) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschnitztes 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**
  - Lüftwärmepumpen
 

Bei der Errichtung von Lüftwärmepumpen sollen die folgenden Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden eingehalten werden:

    - Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB / Mindestabstand in m
    - 45 dB(A) / 4 m
    - 50 dB(A) / 7 m
    - 55 dB(A) / 13 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Lüftwärmepumpen nur in abtseitig ungeschlossenen 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 Schalldämmkissen und Schalldämpfern sollte grundsätzlich sichergestellt werden, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tiefenmittleren Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.
  - Lichtimmissionen
 

Es wird empfohlen, die Solaranlagen auf dem Dach des Gebäudes so zu installieren und zu betreiben, dass an den schützenswerten Räumen im Sinne der DIN 4109 der bestehenden und bauplanungsrechtlich zulässigen Umgebungsbauwerke keine erheblichen Belastungen im Sinne des BImSchG durch Blendung auftreten. Mess- und Beurteilungsvorschrift sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der LAI vom 06.10.2012.
  - Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften
    - Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Lindau / Abteilung Stadtplanung nach Voranmeldung zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.
    - Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.
    - Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).
    - Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Mollersstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (gem. § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)
  - Zu den östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen darf von den Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO bis auf das Maß 0,2h abgewichen werden, wobei ein Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten ist. Im Übrigen gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO.
  - Dachformen, Dachneigungen, Dachendeckung und Solaranlagen
    - Es ist ausschließlich ein Satteldach zulässig.
    - Die Dachneigung darf 49° (± 3°) betragen.
    - Die Dachendeckung hat in einem natürlichen, braunen oder rot-braunen Farbspektrum zu erfolgen, dabei sind glatte Dachdeckungen zu verwenden (z. Bsp. Biterschwachziegel). Gewellte Dachendeckungen sind nicht zulässig.
  - Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche integriert auszuführen.
  - Fassadengestaltung
 

Grelle und leuchtende Farben (z. B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dachendeckungen und Außenwände nicht zulässig.
  - Werbeanlagen
    - Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und dürfen die Höhe des Erdgeschosses nicht überschreiten.
    - Beschriftungen, Werbeschilder und sonstige Werbeanlagen sind an den Gebäuden anzubringen.
    - Die Höhe von Schriftzügen darf nicht mehr als 50 cm betragen.
    - Hinweise und Wegweiser sind in den privaten Freiräumen zu einer Anlage zusammen zu fassen und insgesamt in einer Größe bis zu 1 m<sup>2</sup> zulässig.
    - Nicht zulässig sind
      - Werbeanlagen auf dem Dach von Gebäuden,

**DER VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS**

**Planzeichnung M 1:500**  
bestehend aus dem Plan und den Festsetzungen durch Planzeichen (vom 30.11.2022)

**Textliche Festsetzungen (sind Bestandteil der Planzeichnung)**  
mit planungsrechtlichen Festsetzungen sowie Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (vom 30.11.2022)

**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 30.11.2022, Verfasser: heilerleiger architekten und stadtplaner BDA, Kempten)

Beauftragt sind:

Begründung vom 30.11.2022

Schalltechnische Untersuchung mit der Bezeichnung LA21-039\_G01-01 vom 26.04.2021 der Firma Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH

Artenschutzgutachten vom 15.04.2021 von Markus Ege (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umwelt- und geotechnischer Bericht mit der Bezeichnung A 2101019 vom 05.03.2021 der Firma im geotechnik GbR

Brandschutzkonzept vom 30.11.2022 von B.Plan Planungsgesellschaft mbH

**Verfahrensvermerke**

Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) hat in der Sitzung vom 27.10.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2021 ertülich 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 27.10.2021 hat in der Zeit vom 08.11.2021 bis 08.12.2021 stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte am 06.11.2021.

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 27.10.2021 hat in der Zeit vom 08.11.2021 bis 08.12.2021 stattgefunden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 29.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2022 bis 20.05.2022 öffentlich ausliegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 09.04.2022.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 29.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2022 bis 20.05.2022 und erneut gemäß § 4a Abs. 3 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 ertülich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

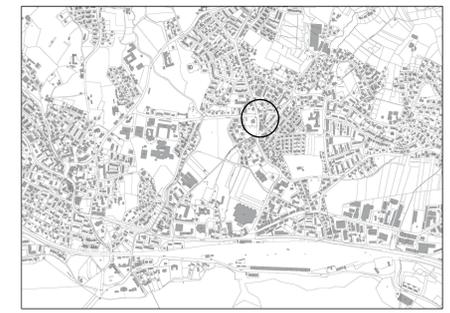
Lindau (B), den .....

Dr. Claudia Alfons  
Oberbürgermeisterin

Stadt Lindau (Bodensee)

Anpassungen gegenüber der Entwurfsfassung vom 29.03.2022 in blauer Schriftfarbe

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 130 "Kemptener Straße 56"**



ENTWURF  
Fassung vom 30.11.2022  
in der Auslegungsbekanntmachung und des Verfahren nach § 4a (3) BauGB

Stadtbaumt Lindau (B)

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

Kay Koschka  
Stadtbaumeister

OPLA  
BÜROGENSCHAFT FÜR ORTSPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

Iris Möller  
Abteilungsleiterin  
Stadtplanung, Umwelt und Vermessung