Katasterstand: Dezember 2020

N

M = 1:500 (im Original)

Zeichnerische Festsetzungen

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

1. 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)
Anzahl der Vollgeschosse	Wand-/Gesamthöhe (WH/GH) baulicher Anlagen
Dachform	max. Höhe Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB)

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- 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

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

- Baugrenze

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

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Gehweg
- Einfahrtsbereich TG
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen

5. Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- NW — Mögliche Fläche für die Anlage von Rigolen oder Zisternen

6. 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 Bundesimmissionsschutzgesetztes (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
- 3,0 — Bemaßung in Meter
- Straßenplanung gem. Verkehrsingenieure Besch und Partner KG (Stand: 01.08.2019)
- Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt
- 404 — Höhenschichtlinien mit Höhenangabe in m ü. NHN
- Position des Vorhabens gemäß VEP
- Sichtdreieck

DER VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS

Planzeichnung M 1:500
bestehend aus dem Plan und den Festsetzungen durch Planzeichen (vom 29.03.2023)

Textliche Festsetzungen (sind Bestandteil der Planzeichnung)
mit planungsrechtlichen Festsetzungen sowie Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (vom 29.03.2023)

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 29.03.2023, Verfasser: heilergeiger architekten und stadtplaner BDA, Kempten)

Beigefügt sind:

Begründung vom 29.03.2023

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

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

Brandschutzkonzept vom 30.11.2022 von B.Plan Planungsgesellschaft mbH

Textliche Festsetzungen

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

Rechtliche Grundlage:

- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), 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. 1726) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. | S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. | S. 1802) geändert worden ist,
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 | S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. | S. 1802) geändert worden ist.

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. 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:

1.1 Im Erdgeschoss (EG) sind folgende Nutzungen zulässig:
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandel,
- Anlagen für soziale Zwecke,
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Arztpraxen,
- Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO,
- Wohnen.

1.2 In den Obergeschossen (OG) und Dachgeschossen (DG) sind ausschließlich Wohnnutzungen zulässig.

1.3 Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 1 und Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

1.4 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundfläche (GR)

(gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO)

2.1.1 Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 415 m².

2.1.2 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.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

(gem. § 18 BauNVO)

2.2.1 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.

2.2.2 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.

2.2.3 Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) darf um +/- 15 cm abgewichen werden.

2.2.4 Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 12,0 m.

2.2.5 Die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) beträgt 20,0 m.

2.3 Vollgeschosse

(gem. § 20 BauNVO)

Es sind maximal fünf Vollgeschosse zulässig, wobei das fünfte Vollgeschoss im Dach liegen muss (IV + D).

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche für das Hauptgebäude ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

3.2 Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen und Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig. Nicht überdachte Fahrradstellplätze sind überall auf dem Grundstück zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen gem. 6.1 dieser Satzung.

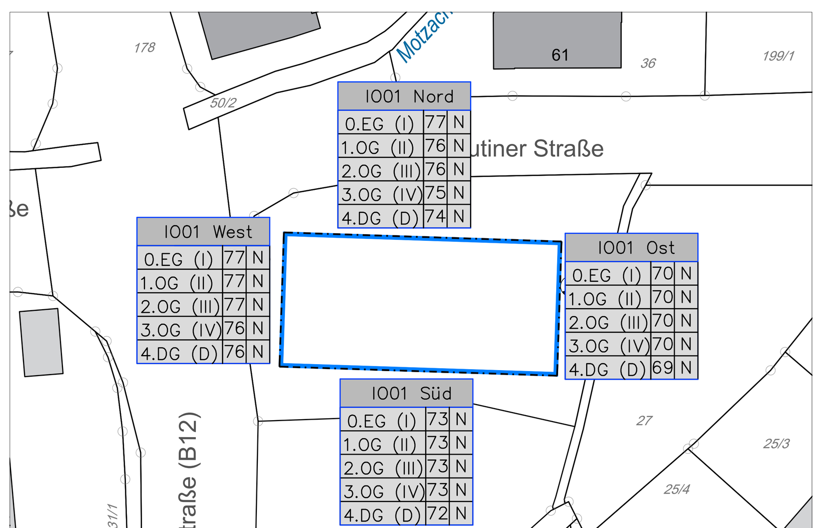
4. Immissionsschutz

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen 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, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.

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



Legende zur schalltechnischen Nutzungsschablone

3.OG (IV) 70 N

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

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

4.1.2 Die Außenbauteile sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, in der jeweils bauaufsichtlich eingeführten Fassung, auszuführen. Zur Bestimmung der o. g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von den maßgeblichen Außenlärmpegeln nach Nr. 4.1.1 auszugehen. Mit dem Bauantrag ist ein Schallschutznachweis nach DIN 4109, in der jeweils bauaufsichtlich eingeführten Fassung, eines anerkannten Sachverständigen vorzulegen.

4.1.3 Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

4.1.4 Alle schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 sind mit einer ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlage (z. B. Fensterrahmen mit mechanisch unterstütztem Walzenlüfter, zentrale Lüftungsanlage, Einzellüfter) auszustatten.

4.1.5 Alle Fensteröffnungen schützenswerter Räume im Sinne der DIN 4109 sind so auszuführen, dass sie nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden können (z. B. abschließbare Fenstergriffe). Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die zurückversetzten Türen, die in die Loggien bzw. Terrassen auf der Südseite des Gebäudes führen.

4.1.5 Die an der Südfassade befindlichen Loggien in den Stockwerken 1.OG bis 3.OG sind durch eine pegelmindernde Maßnahme (z.B. Schiebeverglasung) vor den Lärmimmissionen zu schützen (Minderung des Schallpegels im Aufenthaltsbereich der Loggia von mindestens 10 dB(A)). Die geforderte Pegelminderung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen Herstellernachweis oder einen Schallschutznachweis eines anerkannten Sachverständigen nachzuweisen.

4.1.6 Die Brüstungen im Bereich der Terrassen in den beiden Dachgeschossen sind geschlossen auszuführen und müssen mindestens ein Flächengewicht von 10 kg/m² aufweisen.

4.2 Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Minderung der Lärmemissionen im Tiefgaragenbereich und auf Fahrstrecken der Stellplätze

4.2.1 Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärmminderung einzubauen und zu betreiben.

4.2.2 Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen.

4.2.3 Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.

4.2.4 Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe oder der Fahrstrecken der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).

4.2.5 Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.

4.2.6 Die gewerbliche Nutzung von oberirdischen Parkflächen zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ist nicht zulässig.

4.2.7 Für die zukünftige gewerbliche Nutzung ist ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

4.3 Maßnahmen zum Schutz vor gewerblichen Lärmimmissionen und luftverunreinigenden Immissionen

4.3.1 Geruchsintensive Abluft aus dem Bereich der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss (z.B. Bäckereifiliale, Gastronomie) ist über einen Abluftkamin in einer Höhe von mind. 0,4 m über dem Dachfirst des Betreibsgebäudes senkrecht in die freie Luftströmung abzuleiten. Eine Überdachung ist nur in Form eines Deflektors zulässig.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

5.2 Abfall- und Abwasserbeseitigung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.2.1 Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

5.2.2 Niederschlagswasser

Für nicht verschmutztes Niederschlagswasser sind Rückhaltemaßnahmen (z. B. Regenwasserzisternen mit Überlauf, Versickerungsmulden, Rigolen) vorzusehen. Die Ableitung in den Regenwasserkanal oder den Vorfluter hat ab einer befestigten Fläche von 400 m² gedrosselt (0,15 l/s je 100 m²) zu erfolgen.

5.3 Solarenergie

(gem § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Für die südorientierten Dachflächen sind Photovoltaikanlagen von mind 50 m² vorzusehen.

6. Grünordnerische Festsetzungen

(gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1.1 Von den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, die Anzahl ist jedoch beizubehalten.

6.1.2 Folgende Mindestpflanzqualitäten sind zu pflanzen:
Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm. Es sind Laubbäume der II. oder III. Wuchsklasse zu pflanzen. Koniferen dürfen nur untergeordnet (max. 1/4 der Bepflanzung) gepflanzt werden.

6.1.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsflächen (z. B. Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen. Die Anlage von geschotterten Steingärten ist unzulässig.

6.1.4 Die Flächen dürfen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Tiefgarage/ Stellplätze unter- bzw. überbaut werden.

6.2 Begrünung von unterbauten Flächen (Tiefgaragenbegrünung)

6.2.1 Oberhalb der Tiefgaragendecke ist außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten, Zuwegungen oder Stellplätzen ein durchgehender durchwurzelbarer Raum von mindestens 0,4 m Tiefe zu gewährleisten.

6.2.2 Für den Standraum von Bäumen muss ein durchgehender durchwurzelbarer Raum von mindestens 0,8 m Tiefe auf einer Fläche von mindestens 16 m² gewährleistet sein.

6.3 Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden (z. B. Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, fugenreicher Pflasterbelag, wassergebundene Decken, Schotterrasen, Schotter, wasserdurchlässiger Asphalt oder Rasen).

6.4 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

6.4.1 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes durchzuführen.

6.4.2 Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

7.1 Abstandsflächen, Abstandsregelung

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.

7.2 Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckung und Solaranlagen

7.2.1 Es ist ausschließlich ein Satteldach zulässig.

7.2.2 Die Dachneigung darf 49° (± 3°) betragen.

7.2.3 Die Dacheindeckung hat in einem naturroten, braunen oder rot-braunen Farbspekrum zu erfolgen, dabei sind glatte Dachdeckungen zu verwenden (z. Bsp. Biberschwanzdachziegel). Gewellte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

7.2.4 Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche integriert auszuführen.

7.3 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 Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

7.4 Werbeanlagen

7.4.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und dürfen die Höhe des Erdgeschosses nicht überschreiten.

7.4.2 Beschriftungen, Werbeschilder und sonstige Werbeanlagen sind an den Gebäuden anzubringen.

7.4.3 Die Höhe von Schriftzügen darf nicht mehr als 50 cm betragen.

7.4.4 Hinweisschilder und Wegweiser sind in den privaten Freiräumen zu einer Anlage zusammen zu fassen und insgesamt in einer Größe bis zu 1 m² zulässig.

7.4.5 Nicht zulässig sind
- Werbeanlagen auf dem Dach von Gebäuden,
- Werbeanlagen als Großtafeln (ab einer Größe von 5 m²),
- Werbeanlagen mit grellen Farben und Beleuchtung,
- Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
- Werbefahnen,
- Werbeanlagen, die amtlichen Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen ähneln,
- Werbeanlagen, die Verkehrsteilnehmer blenden oder täuschen,
- der Einbau von Unterbrechern

7.5 Einfriedungen

7.5.1 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nicht zulässig.

7.5.2 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 Formhecken.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem 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 unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

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

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes 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.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

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

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

2. Immissionsschutz

2.1 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten 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 Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie sollte durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sichergestellt werden, dass ein Schalldruckpegel von 30 dB(A), gemessen in 1 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird.

Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern sollte grundsätzlich sichergestellt werden, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

2.2 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 Umgebungsbebauung keine erheblichen Belästigungen im Sinne des BImSchG durch Blendung auftreten. Mess- und Beurteilungsvorschrift sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der LAI vom 08.10.2012.

2.3 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 (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenloseingesehen werden.

3. Denkmalschutz

3.1 Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDschG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung des Planbereiches befinden sich folgende Baudenkmäler:

- D-7-76-116-449, Kemptener Straße 41. Gasthof Köchlin, breitgelagerter zweigeschossiger Bau mit hohem Walmdach, Gaupenreihe und profilierten steinerenen Fenstergewänden, historisierender Neubau, bz. 1934; überdachte Bushaltestelle in Form eines offenen Pavillons, wohl gleichzeitig.

Veränderungen an Baudenkmälern, z. B. Umbauten, Renovierungen, Beseitigungen oder Vorhaben in der Nähe von Baudenkmälern bedürfen der Erlaubnis nach Art. 6 des BayDSchG.

4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine kartierten Altlasten betroffen. Es sind jedoch generell nachfolgende Hinweise zu beachten:

4.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

4.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

4.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmateriales geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

5. Grundwasserschutz

Der Planbereich befindet sich in einem wassersensiblen Bereich, in dem grundsätzlich mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist.

5. Artenschutz und Sicherung des Gehölzbestandes

5.1 Sicherung der Bestandsbäume

Für den Schutz der Bäume und Gehölzbestände auf den unmittelbar angrenzenden Fl.-Nrn. 27 und 34 sind zu deren Schutz und langfristigem Erhalt vor Baubeginn un dwährend der Bauzeit die Schutzvorschriften der DIN 18920 in jedem Fall einzuhalten und umzusetzen. Dies gilt auch für den Schwenkbereich von Kranen, der außerhalb des Kronenbereichs von Bäumen liegen muss.

5.2 Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG:

Vor Beginn von Abrissarbeiten während der Brut- und Fortpflanzungszeit wird empfohlen, die Gebäude einmalig auf den Besatz von Fledermäusen oder das Vorhandensein von Niststätten europäischer Vogelarten hin zu prüfen, da der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG handlungsbezogen ist.

5. Bußgeldvorschrift

Mit Geldbuße von zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

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 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 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 ausgelegt. 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 02.01.2023 bis 17.01.2023 beteiligt.

Die Stadt Lindau (B) hat mit Beschluss des Stadtrats vom 29.03.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 130 "Kemptener Straße 56" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.03.2023 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Lindau, den ....

....

Dr. Claudia Alfons
Oberbürgermeisterin

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

Lindau (B), den ....

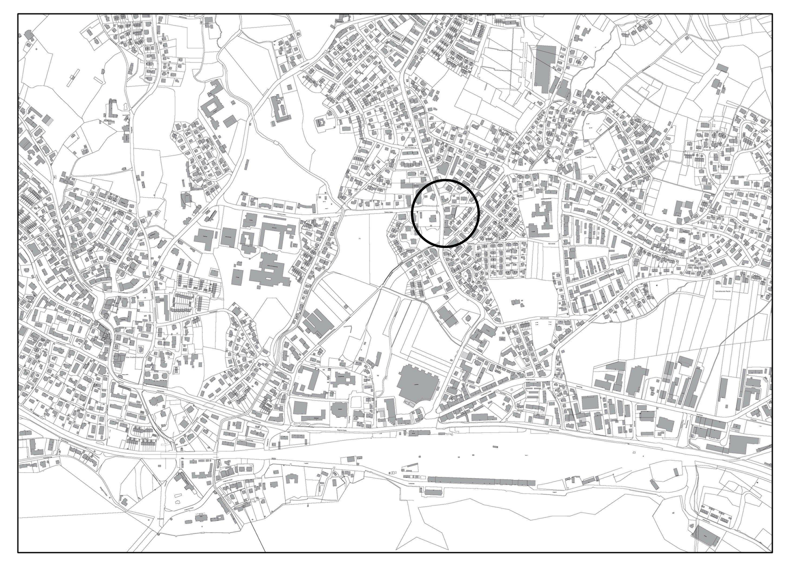
....

Dr. Claudia Alfons

Oberbürgermeisterin

Stadt Lindau
(Bodensee)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 130 "Kemptener Straße 56"



Stadtbauamt Lindau (B)

Fassung vom 29.03.2023
für den Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

....
Planverfasser:
Büro OPLA *(Pj. Nr.: 21003/JE/MT)*

OPLA
BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

....
Kay Koschka
Stadtbaumeister

....
Iris Möller
Abteilungsleiterin
Stadtplanung, Umwelt und Vermessung