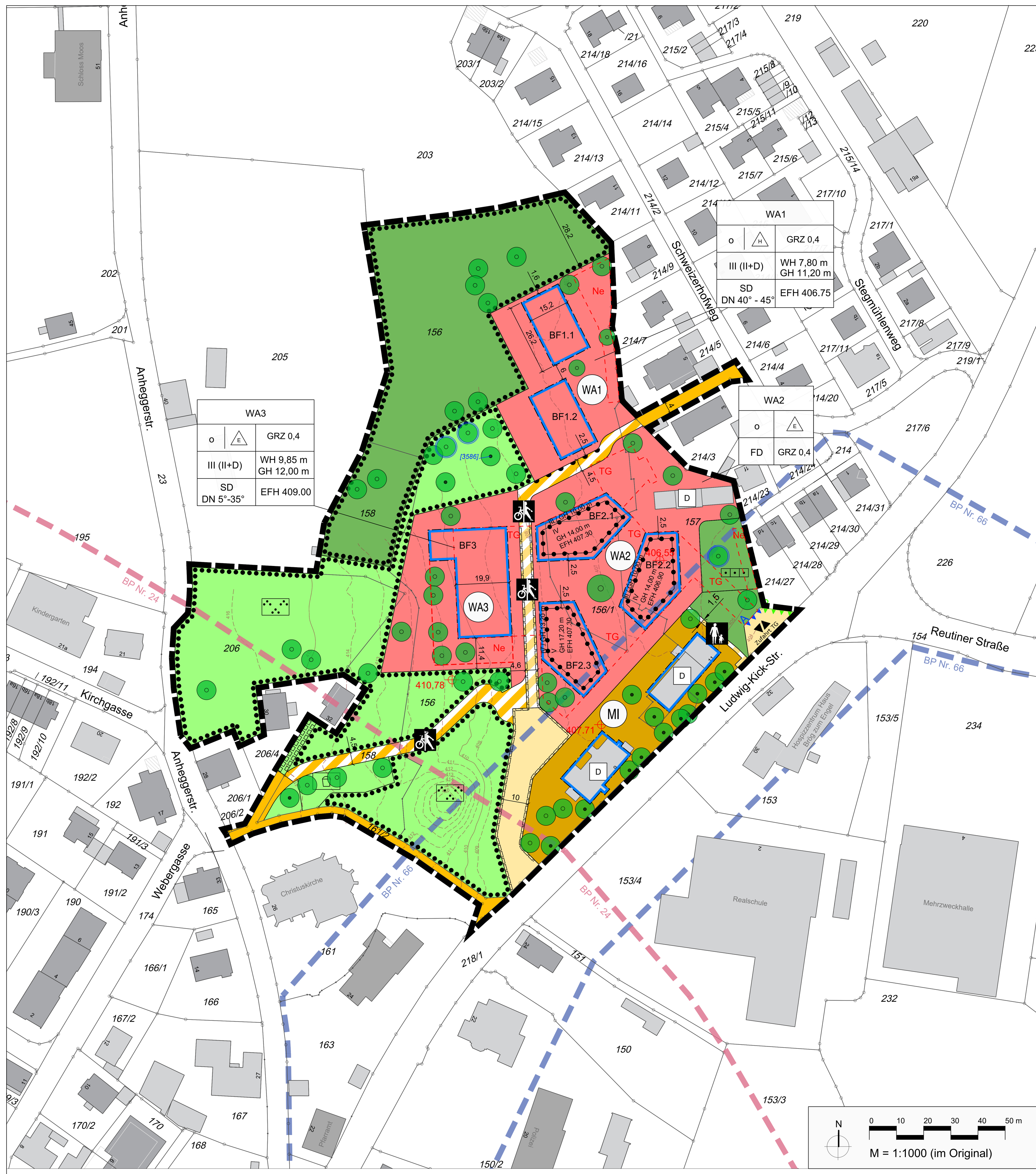

Katasterstand: Januar 2020, UTM

Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

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

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

MI – Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) und Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise / Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)
Anzahl der Vollgeschosse	Wand-/Gesamthöhe (WH/GH) baulicher Anlagen
Dachform Dachneigung	max. Höhe Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (EFH)

- WA1/ MI – Allgemeines Wohngebiet/ Mischgebiet; mit Nummerierung
- BF – Baufenster mit Nummerierung
- o – offene Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- H – nur Hausgruppen zulässig
- GRZ 0,4 – maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- IV – maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, z. B. vier Vollgeschosse
- WH 7,80 m – maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Meter, z. B. 7,80 m
- GH 11,20 m – maximal zulässige Gesamthöhe (GH) in Meter, z. B. 11,20 m
- SD – nur Satteldach zulässig
- FD – nur Flachdach zulässig
- DN 40° - 45° – zulässige Dachneigung, z. B. 40° - 45°
- EFH 407.00 – Oberkante Erdgeschossfertigfußboden in Meter ü. NHN, z. B. bei 407.00 m ü. NHN
- Baugrenze

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

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Bestand)
- Private Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- Rad- und Gehweg
- Gehweg
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung

- Parkanlage
- Spielplatz
- Gemeinschaftsgärten/ "Urban Gardening"

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen: Bäume
- Ersatzpflanzung für Eiche [3633]
- Erhaltung: Bäume

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 129
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:
TG – Tiefgarage
Ne – Nebengebäude

- A / B – Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (A: Einhausung der Tiefgaragenzufahrt, B: Ausbildung der Stützwand östlich der Zufahrt als Schallschutzwand) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer der Flurnummer 206/4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

Zeichnerische Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 "Ludwig-Kick-Straße" (Fassung vom 11.03.1965)
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 "Im vorderen Weyen" (Fassung vom 10.02.1957)
- 156/1 – bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 5,5 – Bemaßung in m
- 413 – Höhenlinien in m ü. NHN
- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 407.71 – vermessener Geländepunkt in m ü. NHN, z. B. 401,71 m ü. NHN
- [3633] – Baumnummer gemäß Baumbewertung vom 12.07.2019 (Tree Consult Brudi & Partner sowie Erweiterung vom 03.11.2020 (Lindauer Baumpflege)

Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Artenliste - Gehölzarten

Großbäume (Bäume 1. Wuchsordnung):

Rosskastanie	*Aesculus hippocastanum*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides**
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus**
Hängebirke	*Betula pendula**
Rot-Buche	*Fagus sylvatica**
Blut-Buche	*Fagus sylvatica 'Purpurea'*
Tulpenbaum	*Liriodendron tulipifera*
Platane	*Platanus x hispanica*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Winterlinde	*Tilia cordata**
Sommerlinde	*Tilia platyphyllos**
Resista-Ulme	*Ulmus spec.*

Kleinbäume/ Mittelhohe Bäume (Bäume 2./ 3. Wuchsordnung)

Feld-Ahorn	*Acer campestre**
Purpurerle	*Alnus x spaethii**
Baumfelsenbirne	*Amelanchier arborea*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Kornelkirsche	*Cornus mas**
Amberbaum	*Liquidamar styraciflua*
Chin. Blauglockenbaum	*Paulownia tomentosa*
Accolade	*Prunus accolade*
Vogelkirsche	*Prunus avium**
Scharlach-Kirsche	*Prunus sargentii*
Japanischer Schnurbaum	*Sophora japonica*

Sträucher

Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea*
Faulbaum	Frangula alnus*
Liguster	Ligustrum vulgare*
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum*
Purpur-Weide	Salix purpurea*
Korb-Weide	Salix viminalis*
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana*
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus*

**Heimische Gehölze*
unterstrichen = Klimabäume gemäß GALK e. V.

2. Niederschlagswasser

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A138 „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.

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu 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).

3. Immissionsschutz

3.1 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

in einem Allgemeinen Wohngebiet:	in einem Mischgebiet:
- 45 dB(A): 4 m	- 45 dB(A): 2 m
- 50 dB(A): 7 m	- 50 dB(A): 4 m
- 55 dB(A): 13 m	- 55 dB(A): 7 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

3.2 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Lindau / Abteilung Stadtplanung nach Voranmeldung wann……. wo ……………. 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).

4. Denkmalschutz

4.1 Baudenkmäler

Im Bereich des Plangebietes selbst sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich mehrere Baudenkmäler. Es wird daher auf den Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

4.2 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 BayDSchG hingewiesen.

5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

5.1 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.

5.2 Bodenbelastungen

Der Baugrund wurde im Zuge einer abfallrechtlichen Vorbewertung auf Bodenbelastungen untersucht (08.12.2020, BauGrund Süd GmbH). Die Untersuchungen ergaben ein breites Spektrum an Bodenverunreinigungen, die für die bisherige Art der Nutzung nicht unüblich sind. Bereiche mit starken Verunreinigungen konnten am Standort jedoch nicht festgestellt werden. Das Gutachten empfiehlt eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich zu den Untersuchungsergebnissen und Folgerungen. Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass im Zuge eines Aushubes auch höher belastetes Material angetroffen wird. Bei Aushubarbeiten ist dies zu berücksichtigen und organoleptisch auffälliges Material zu separieren. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

5.3 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.

6. Artenschutz

6.1 Habitatbäume für geschützte totholzbewohnende Insektenarten sind ältere Bäume im Geltungsbereich, insbesondere die Eichen 3586 und 3633, die Bergahorne 3565, 3569, 3570 und 3572 (Nummern gem. treeconsult-Baumbestandsplan) sowie alle Eichen, alle anderen heimische Laubbäume ab einem Durchmesser von ca. 30 cm, sofern sie Insektenfraßspuren aufweisen.

6.2 Die Stämme und starke Kronenäste (mind. 25-30 cm Durchmesser) sind nach der Fällung in Stücke von mindestens 1,2 m Länge zu schneiden. Diese sind an einer sonnenexponierten, offenen Stelle abzulegen, möglichst an einem Gehölzrand. Die Lagerung hat so zu erfolgen, dass die Stammstücke nicht auf ganzer Länge auf dem Boden liegen; stattdessen sind sie mit einem Ende auf ein Grundholz aufzusetzen, so dass ein Ende Bodenkontakt hat und das andere Ende frei über das Grundholz hinausragt. Eine Stabilisierung der Lagerung kann durch entsprechende Einkerbungen im Grundholz erfolgen. Die einzelnen Hölzer sind mit etwa einer Handbreit Abstand nebeneinander abzulegen.

6.3 Stammteile, bei denen die Rinde noch weitgehend fest ansitzen, sind bei Transport und Ablagerung schonend zu behandeln, damit unter der Rinde vorhandene Entwicklungsstadien nicht geschädigt und eine zukünftige Besiedlung durch rindenbrütende Arten möglich ist. Durch diese Art der Lagerung soll über einen Zeitraum von mehreren Jahren eine weitere trockenmorsche Zersetzung der luftig liegenden Hölzer, ähnlich wie im stehenden Zustand, möglich werden.

6.4 Alternativ ist auch die "Huckepack"-Aufbewahrung möglich, bei der die Stämme aufrecht an den Stämmen vorhandener Bäume fixiert werden.

7. Freiflächengestaltung

Mit dem Bauantrag ist für das jeweilige Bauvorhaben ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Detailliertere Angaben zu Grünordnung, Baumpflanzungen etc. enthält der Freianlagen-Übersichtsplan, der Teil des Städtebaulichen Vertrags ist.

8. Überwachung

Die Stadt Lindau überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

9. Bußgeldvorschrift

Mit Geldbuße bis 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).

DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS

Planzeichnung M 1:1.000
bestehend aus dem Plan und den Festsetzungen durch Planzeichen (vom __.__.____)

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

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) hat in der Sitzung vom .... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebuungsplanvorentwurf mit Stand vom .... wurde in der Zeit vom . . . . bis . . . . durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom .... bis .... erneut öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom .... bis .... erneut beteiligt.

Die Stadt Lindau (B) hat mit Beschluss des Stadtrats vom .... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Lindau, den ....

....
Dr. Claudia Alfons
Oberbürgermeisterin

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

Lindau (B), den ....

....
Dr. Claudia Alfons
Oberbürgermeisterin

Textliche Festsetzungen

Die Stadt Lindau (B) erlässt den Bebauungsplan Nr. 129 "Alte Stadtgärtnerei" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches vollständig die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 24 und Nr. 66.

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 die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. | S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 | S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 und § 6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.1 Im WA1 und WA2 sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Im WA3 sind folgende Nutzungen zulässig:
Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss:
- Anlagen für soziale Zwecke (Kinderbetreuung)

Im 2. Obergeschoss:
- Wohnen

1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, jedoch keine Räume im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO

1.1.4 Nicht zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 1 und Satz 2 BauNVO

1.2 Mischgebiet (MI)

1.2.1 Zulässig sind:
in den Obergeschossen (OG)/ Dachgeschossen:
- Wohnen

im Erdgeschoss (EG) und im 1. OG:
- Geschäfts- und Büronutzungen
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2.2 Nicht zulässig sind:
- Wohnen im Erdgeschoss
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
(gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO)

2.1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist jeweils in der Planzeichnung festgesetzt.

2.1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu jeweils folgenden Maximalwerten überschritten werden:
- im WA1 bis zu einer GRZ von 0,65,
- im WA2 bis zur einer GRZ von 0,82,
- im WA3 bis zu einer GRZ von 0,45.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
(gem. § 18 BauNVO)

2.2.1 Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (EFH). Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Attika der äußersten Wand des Gebäudes.

2.2.2 Absturzsicherungen für Dachterrassen dürfen 1,20 m nicht überschreiten.

2.2.3 Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (EFH). Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der höchsten Attika.

2.2.4 Von den in der Planzeichnung festgesetzten Höhen der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (EFH) darf um +/- 15 cm abgewichen werden.

2.2.5 Untergeordnete technische Anlagen (Be- und Entlüftungseinrichtungen, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen etc.), mit Ausnahme von Aufzugsschächten und -überfahrten, die der Nutzung des jeweiligen Gebäudes dienen, dürfen die jeweils festgesetzte Gesamthöhe (GH) um maximal 2,0 m überschreiten. Die Dachaufbauten müssen dabei allseits mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante zurücktreten.

2.2.6 Aufzüge und Erschließungskerne dürfen im WA2 die maximalen Gesamthöhen um 3,0 m überschreiten.

2.3 Vollgeschosse
(gem. § 20 BauNVO)

2.3.1 Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist jeweils in der Planzeichnung festgesetzt.

2.3.2 Sofern im WA2 im obersten Geschoss keine Dachterrasse errichtet wird, darf die in der Planzeichnung festgesetzte Außenkante des jeweils obersten Geschoßes um maximal 1,70 m in Richtung der Außenkante des darunterliegenden Geschoßes überschritten werden (vgl. Gestaltungsfestsetzungen Ziffer 9.3.2).

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise
Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
(gem. § 23 BauNVO)

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

3.2.2 Nicht überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen im WA1 um 3,0 m überschreiten. Im WA3 sind nicht überdachte Terrassen zudem innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung für Nebenanlagen zulässig, sofern sie eine maximale Grundfläche von 30 m² nicht überschreiten.

3.2.3 Nebenanlagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen sowie Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

3.2.4 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb zulässig.

4. Ver- und Entsorgung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

4.2 Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

4.3 Für nicht verschmutztes Niederschlagswasser sind Rückhaltemaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteiche, 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. Bodenschutz und Grünordnung
(gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

5.1 Minimierung der Oberflächenversiegelung
Oberirdische Stellplätze, Wege und Platzbereiche sind als sickerfähige Oberflächen herzustellen (z. B. wassergebundene Beläge, sickerfähige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, Schotterrasen oder ähnliches).

5.2 Dachbegrünung und Begrünung von unterbauten Flächen (Tiefgaragenbegrünung)

5.2.1 Flachdächer oder flachgeneigte Dächer sind zu mindestens 70 % der Dachfläche bei einer Substratschicht von mindestens 10 cm extensiv zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auch unterhalb von aufgeständerten Anlagen für die Nutzung solarer Energie ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

5.2.2 Oberhalb der Tiefgaragendecke ist außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten, Zuwegungen oder Stellplätzen ein durchgehender durchwurzelbarer Raum von mindestens 0,6 m Tiefe zu gewährleisten. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

5.2.3 Für den Standraum von Bäumen muss ein durchgehender durchwurzelbarer Raum von mindestens 1,0 m Tiefe auf einer Fläche von mindestens 16 m² gewährleistet sein.

5.3 Pflanzerhalt

5.3.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind während der Baumaßnahmen zu schützen (gemäß DIN 18920, RAS-LP 4).

5.3.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Kombination mit privater Grünfläche, sind natürlich umgefallene Bäume und Totholz auf der Fläche zu belassen, sofern von diesen keine Gefährdung für die Öffentlichkeit und Nachbargrundstücke entsteht.

5.3.3 Unvermeidbare Baumfällungen oder bei Verlust des als zu erhalten festgesetzten Baum- und Gehölzbestands, sind standortnah (im Umkreis von 10 m, wenn aufgrund örtlicher Gegebenheiten notwendig) und innerhalb des Geltungsbereichs spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartige Ersatzpflanzungen mit einer Mindestpflanzqualität gem. 5.4 dieser Satzung vorzunehmen.

5.3.4 Bei Ersatzpflanzungen gilt folgender Ausgleichsschlüssel:
wenig/ eingeschränkt erhaltenswert: 0,5 Ersatzbäume
- Erhaltenswert: 2 Ersatzbäume
- Erhaltenswert und Habitatbaum (Eiche Nr. 3633): 3 Ersatzbäume
- Die Kategorisierung der Bäume ist der Baumbewertung vom 12.07.2019 (Tree Consult Brudi & Partner sowie Erweiterung vom 03.11.2020 (Lindauer Baumpflege) zu entnehmen.

5.4 Neupflanzung von Bäumen

5.4.1 Folgende Mindestpflanzqualität wird für Neu- und Ersatzpflanzungen festgesetzt:
- Hochstamm, StU 20/25, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung.
- Habitatbaum (Eiche Nr. 3633): Hochstamm, StU 30/35, 5 x verpflanzt mit Drahtballierung

5.4.2 Für Neupflanzungen wird empfohlen Arten der Artenliste unter Ziffer 1 der Textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen zu verwenden. In jedem Fall sind mindestens 50 % Klimawandel-resistente (Klimabäume) zu pflanzen.

5.4.3 Für Baumpflanzungen ist pro Baum ein durchwurzelbarer Raum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m und einem Volumen von mindestens 12 m³ zur Verfügung zu stellen. Pro Baum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² vorzusehen.

5.4.4 Bäume und Sträucher sind bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Ersatzpflanzungen müssen standortnah erfolgen, wenn aufgrund örtlicher Gegebenheiten erforderlich, dürfen die Neupflanzungen um 10 m vom festgesetzten Baumstandort abweichen.

5.5 Öffentliche Grünfläche

5.5.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Nutzung als Wiesen- oder Pflanzfläche zulässig.

5.5.2 Wege sind zulässig, sofern sie eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten und mit wassergebundenen Belägen ausgeführt werden.

5.6 Private Grünfläche

5.6.1 Private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen. Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine Nutzung als Wiesen- oder Pflanzfläche zulässig. Spielflächen sowie Aufenthaltsbereiche sind ebenfalls zulässig. Ausgenommen sind hiervon die Flächen gem. 5.6.3 der textlichen Festsetzungen. Bei einer Bepflanzung mit Gehölzen sind heimische Arten zu bevorzugen.

5.6.2 Die Flächen dürfen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Nebengebäude unter- bzw. überbaut werden.

5.6.3 Die Private Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die sich über Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 156 und 158 erstreckt, ist gegenüber den umliegenden Gebieten mit einem ortsfesten, kleintiergängigen Gitterzaun in dunklen Tönen oder Grüntönen in einer Höhe von zwei Metern einzufrieden und für die Öffentlichkeit unzugänglich zu gestalten. Es ist ein Mindestabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und Bodenoberkante einzuhalten.

5.7 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

5.7.1 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.

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

5.8 Fassadenbegrünung
Tür- und/ oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen im WA3 sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Zusammenhängende Teilflächen von Wand- oder Fassadenflächen mit Tür- und/ oder Fensteröffnungen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 20 m² aufweisen. Hierbei ist alle 2 Meter Fassadenlänge mindestens eine Pflanze unmittelbar an die Außenwand oder an eine sebstständige Rankkonstruktion zu pflanzen. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6. Artenschutzrechtliche Maßnahmen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

6.1 Gehölzbeseitigungen und Arbeiten an bestehenden Fassaden dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, also nicht in der Zeit von 1.3. bis 30.09., erfolgen.

6.2 Ältere Bäume im Geltungsbereich, insbesondere die Eiche 3586, sind zu erhalten.

6.3 Bäume müssen vor der Fällung auf Höhlen, Rindentaschen und andere fledermausrelevante Strukturen untersucht werden.
Hinweis: Falls Höhlen vorhanden sind, ist eine Nachsuche nach überwinternden Fledermäusen mit einer Endoskop-Kamera erforderlich; gefundene Fledermäuse sind zu bergen und zur weiteren Versorgung an eine fachkundige Person weiterzugeben; leere Höhlen werden bis zur Fällung unzugänglich gemacht, um eine Besiedlung zu verhindern.

6.4 Für die Außenbeleuchtung sind nur mit dem Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen zu verwenden. Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen.

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

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan ist ein Ausgleich in Höhe von 13.257 Wertpunkten (WP) bereitzustellen. Der Ausgleich erfolgt durch die Abbuchung von 13.257 Wertpunkten vom bestehenden Ökokonto der GWG Lindauer Wohnungsgesellschaft im Naturschutzgebiet „Spatzenwinkel“ in Oberreitnau auf einer Teilfläche der Flurnummer 437/0, Gemarkung Oberreitnau.
Hinweis: Die Sicherung erfolgt über städtebauliche Verträge mit dem Vorhabenträger.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm

8.1.1 Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet WA2:
WA2.2: Alle Ruheräume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer) an den Gebäudeseiten Südost in den Geschossen OG2 und OG3 sind mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämpften, mechanisch unterstützten Lüftungsanlage (z.B. Einzelraum- oder Zentrallüftungsanlage) auszustatten.

8.1.2 Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen im Mischgebiet:
Die zum Lüften benötigten Fensteröffnungen von Ruheräumen sind jeweils auf die straßenabgewandte Nordwestseite zu orientieren.
Alle Ruheräume, welche keine Lüftungsöffnungen auf der straßenabgewandten Nordwestseite aufweisen, sind mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämpften, mechanisch unterstützten Lüftungsanlage (z.B. Einzelraum- oder Zentrallüftungsanlage) auszustatten.
Fensteröffnungen von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (Aufenthaltsräume, z.B. Wohn- und Büroräume) welche Lüftungsöffnungen ausschließlich an der, der Straße zugewandten Südostseite aufweisen, sind mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämpften, mechanisch unterstützten Lüftungsanlage (z.B. Einzelraum- oder Zentrallüftungsanlage) auszustatten.

8.2 Schallschutzmaßnahmen Anlagenlärm

8.2.1 Bautechnische Maßnahmen Zu-/Ausfahrt Tiefgarage:
Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage ist gemäß der zeichnerischen Festsetzung / Planzeichen A einzuhausen.
Die schallharten Bauteile (Innenwände und Decke) der Einhausung sind, beginnend ab der Zufahrtsöffnung der Tiefgarage, hochschallabsorbierend auf einer Länge von mindestens 10 m mit einem Schallabsorptionsgrad von alpha ≥ 0,8 zu verkleiden.
Die Stützwand östlich der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage ist als Schallschutzwand (SSW, zeichnerische Festsetzung / Planzeichen B) auszubilden mit den nachfolgenden Eigenschaften:
→ Höhe Schirmkante SSW 405,3 m üb. NN (ca. 3,1 m (SO) bis ca. 0,8 m (NW) üb. Bestandsgelände)
→ Länge Stützwand/SSW ca. 13,3 m
→ fugendichte Ausführung der SSW, Luftschalldämmung DLR ≥ 24 dB
→ Seite SSW zur Tiefgarage hochabsorbierend ausgeführt mit Schallabsorption DLa ≥ 8 dB
Regenrinnen im Bereich der Zu- und -Ausfahrt sind lärmarm (z.B. mit einem gummigelagerten Überfahrrost) auszuführen.
Soweit ein Tor vorgesehen wird, ist das Tiefgaragentor entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik (z.B. mit gummibezogenen Stoßkanten, Gummipuffern und lärmarmen Antriebsaggregaten) auszuführen. Durch Wartung des Tores ist eine Vermeidung von relevanten Geräuschen bei Toraktivierungen zu gewährleisten.
Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt ist mit einer Torschließautomatik (z.B. Lichtschranke) auszustatten. Das Bedienelement zur Öffnung des Tiefgaragentores ist so anzuordnen, dass es ohne den PKW zu verlassen benutzt werden kann.
Die Fahrbahnoberflächen der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage sowie des nicht eingehausten Zufahrtsbereichs der Tiefgarage sind jeweils asphaltiert und jeweils mit einer Steigung kleiner 5% auszuführen.

8.2.2 Die gebäudetechnischen Anlagen, welche im Planungsgebiet errichtet werden, sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik so zu betreiben, dass an den maßgeblichen Immissionsorten der bauplanungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm vom 26.08.1998 um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.
Hinweis: Die Einhaltung dieser Anforderung ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren durch einen Nachweis eines anerkannten Sachverständigen zu bestätigen.

8.2.3 Vorgaben für den innerbaulichen Schallschutz und die Außenfassaden:
Die Mindestanforderungen aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109:2018, Schallschutz im Hochbau sind zu beachten. *Hinweis: Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz für Außen- und Innenbauteile ist nach Art. 62(1) Satz 1 BayBO im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.*

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, Art. 81 BayBO)

9.1 Abstandsflächen, Abstandsregelung
Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO finden im Plangebiet keine Anwendung, d. h. für die einzuhaltenden Abstandsflächen sind die festgesetzten Baugrenzen und Wand- bzw. Gesamthöhen baulicher Anlagen maßgebend.

9.2 Dachgestaltung

9.2.1 WA 1:
- Es sind für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen von 40° bis 45° Grad zulässig.
- Es sind Gauben und Dacheinschnitte unzulässig. Zulässig sind Dachflächenfenster.
- Es sind für Hauptgebäude Dachdeckungen aus Tonziegeln in Naturtönen (Rot- und Brauntöne), mattierten Blechen, Holz und begrünte Dächer zulässig.

9.2.2 WA 2:
- Es sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig.
- Im Bereich der Staffelgeschosse sind keine festen und dauerhaften Überdachungen der Terrassen zulässig. Zulässig sind nur temporäre Verschattungselemente wie z. B. textile Sonnensegel, bewegliche Markisen oder Lamellen.

9.2.3 WA 3:
- Es sind für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen von 5° bis 25° Grad zulässig.
- Gauben sind bei Einhaltung der Abstände von 1,50 m zum Ortgang und von 1,00 m Abstand zum First zulässig.
- Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachflächenfenster sind zulässig.

9.2.4 Nebengebäude sind mit begrünten Flachdächern auszuführen.

9.2.5 Im gesamten Geltungsbereich sind Elemente für die Nutzung solarer Energien zulässig. Bei Satteldächern sind diese nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebengleich der Dachhaut zulässig. Bei Flachdächern sind die Festsetzungen nach 2.2.4 einzuhalten.

9.3 Fassadengestaltung

9.3.1 WA 1:
- Fassaden der Hauptgebäude sind als verputzte Fassaden, Sichtmauerwerk, Naturstein, Sichtbeton, Holz oder begrünt auszubilden.
- Nebengebäude sind mit Holzfassaden auszubilden.

9.3.2 Im WA 2 sind die Außenwände des obersten Geschosses von der Außenkante des darunter befindlichen Geschosses
- ohne Dachterrasse um mind. 0,8 m,
- mit Dachterrasse um mind. 2,50 m,

zurückzuversetzen.

9.3.3 WA 2 und WA 3:
- Fassaden sind für Haupt- und Nebengebäude als verputzte Fassaden, Sichtmauerwerk, Naturstein, Vollholz, Sichtbeton mit strukturierten Oberflächen oder begrünt auszubilden.
- Für Fassaden und ihre Bestandteile (z.B. Sockel, Attiken, Balkone, Brüstungen) sind nicht zulässig:
- Fassadenverkleidungen aus Kunststoffen,
- großflächige Elemente aus Glas, als Verblechungen, aus dauerhaft spiegelnden Metallen und Natursteinverkleidungen,
- mit Reinweiß gefasste Fassaden.
- Terrassen- und Balkontrennungen und Windschutzwände sind als Pflanzungen, aus mattiertem Glas und analog zu den Materialien der zugehörigen Fassaden zulässig. Terrassentrennwände aus anderen Materialen sind nicht zulässig.

9.3.4 Fenster sind in allen Materialien und Größen zulässig. Für Verschattungselemente sind nur mattierte Materialien und Oberflächen zulässig.

9.3.5 Im gesamten Geltungsbereich sind für Fassaden grelle Farbtöne, Volltonfarben von Farbherstellern oder Signalfarben nicht zulässig.

9.3.6 Fassadenelemente für die Nutzung solarer Energien sind zulässig.

9.4 Einfriedungen

9.4.1 Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Nicht zulässig sind Einfriedungen wie Mauern, Erdwälle, Gabionen und Kunststoffelemente.

9.4.2 Nicht zulässig sind darüber hinaus Wasserbausteine sowie das Anpflanzen standortfremder Formhecken.

9.5 Werbeanlagen
Für den Bereich des festgesetzten Mischgebietes gelten folgende Festsetzungen:

9.5.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

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

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

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

9.5.5 Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf dem Dach von Gebäuden, Werbeanlagen als Großtafeln, sonstige Werbeanlagen ab einer Größe von 5 m², Werbefahnen, Werbeanlagen mit grellen Farben und Beleuchtung sowie mit pulsierender Lichtwerbung.

10. Inkrafttreten

10.1 Der Bebauungsplan Nr. 129 "Alte Stadtgärtnerei" tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

10.2 Mit Inkrafttreten werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 24 „Im vorderen Weyen“ und Nr. 66 „Ludwig-Kick-Straße“ innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 129 "Alte Stadtgärtnerei" außer Kraft gesetzt.

Stadt Lindau (Bodensee)

Bebauungsplan Nr. 129 "Alte Stadtgärtnerei"

mit 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 "Im vorderen Weyen" und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 "Ludwig-Kick-Straße"

VORENTWURF
Fassung vom 25.10.2023
für den Aufstellungsbeschluss und das Verfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Stadtbauamt Lindau (B)

....
Planverfasser:
Büro OPLA *(Pj. Nr.: 20047)*

OPLA
BÜROGEMEINSCHAFT FÜR ORTSPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

....
Kay Koschka
Stadtbaumeister

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