



Textliche Festsetzungen

Die Stadt Lindau erlässt den Bebauungsplan Nr. 65 "Lehrgut Priel", 1. Änderung "Gewerbegebiet Priel" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetz (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2010 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 8 BauNVO)

1.1 GE Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Gebäude und Räume für freie Berufe
- Lagerhäuser
- Gewerbebetriebe aller Art (mit Einschränkungen, siehe Festsetzung zur Unzulässigkeit)

Ausnahmsweise sind Anlagen für soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Nicht zulässig sind: Vergnügungstänze, Tankstellen, öffentliche Betriebe, Einzelhandel, Großhandel, Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Lagerplätze Anlagen für kulturelle und künstlerische Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im unmittelbaren Grundfläche und Baunahme untergeordnet sind.

Das Gebäude Priel 1 kann unter Erhalt seiner baulichem genehmigten Nutzung gemäß § 1 (10) BauNVO um die Hälfte seiner bestehenden Grundfläche ausnahmsweise erweitert werden.

1.2 MI Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfte, Büros und Gewerbebetriebe
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Vergnügungstänze im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Freizeitanlagen nach § 13 Abs. 3 BauNVO

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung umfassen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur maximalen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen bzw. Firsthöhe der Gebäude. Sie sind für die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes den zeichnerischen Festsetzungen der Nutzungsschablonen zu entnehmen.

2.2 Eine Übersetzung der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Grundflächen der § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Gärten, Stellplätze, Nebenanlagen) ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

2.3 Die festgesetzten maximalen Höhen von baulichen Anlagen beziehen sich auf die dem Gebäude vorgelagerte Erschließungsstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 i. d. R. Abs. 1 BauNVO). Dabei ist die mittlere Höhenlage an der Grenze zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Baugrundstück maßgeblich. Ausnahmsweise kann eine höhere Oberkante für deutlich untergeordnete, gebäudebezogene betriebliche Anlagen zugelassen werden.

2.4 Mobilfunkanlagen sind als selbstständige Anlagen und als Nebenanlagen nur bis zu jeweiligen festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen bzw. bis zur Firsthöhe der Gebäude im Mischgebiet zulässig. Diese Höhe bezieht sich auf die dem Gebäude vorgelagerte Erschließungsstraße. Dabei ist die mittlere Höhenlage an der Grenze zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Baugrundstück maßgeblich.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ergibt sich für die einzelnen Teilbereiche aus den Angaben in der Nutzungsschablone. In der abweichenden Bauweise sind im GE unter Einhaltung der Abstandsflächen Gebäude bis zu einer maximalen Länge von 80 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen definiert. Ein Vortreten von Gebäuden und Gebäudeteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn festgesetzte Bäume nachweislich nicht in ihrem Wachstum beeinträchtigt werden und die genehmigten Festsetzungen eingehalten sind.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO und Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 8 BauNVO))

5.1 Nebenanlagen sind nur in den durch Baugrenzen umfassen Bereichen zulässig. Außerhalb dieser Bereiche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1, 1a und 2 BauNVO sowie Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Grünflächen zulässig.

5.2 Teilgaragen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO und Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 8 BauNVO))

5.1 Nebenanlagen sind nur in den durch Baugrenzen umfassen Bereichen zulässig. Außerhalb dieser Bereiche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1, 1a und 2 BauNVO sowie Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Grünflächen zulässig.

5.2 Teilgaragen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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. Unterrichtsraum, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.

1) Im folgenden Plan sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln für das geplante Gewerbegebiet festgesetzt.

2) Im folgenden Plan sind die maßgeblichen Außenlärmpegel für die Gebäude im Mischgebiet und das bestehende Wohngebiet im Gewerbegebiet dargestellt. Außenlärmpegel, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens die höchste Schalldämmmaß des Gebäudes aufweisen.

3) Die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.

4) Schall- und Kinderzimmer sind mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schall- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Pufferäumen oder sonstigen geeigneten Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden. (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 20 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist. Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schall- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

5) In dem in der Planzeichnung mit dem Zeichen sind die Fenster von schutzbedürftigen Räumen durch vorgelagerte Räume (Laubengänge, Wintergärten, verglaste Loggien usw.) mit einem Schalldämmmaß von mindestens 5 dB auszuführen. Vorgelagerte Räume müssen so ausgestattet sein, dass kein schutzbedürftiger Raum gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" entsteht.

6) Die in Nr. 1 und Nr. 2 festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel können alternativ auch auf Grundlage von Lärmprognoseberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Festlegungsverfahrens ermittelt werden.

a) Dabei gilt für alle Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Wohnküchen, Schlafkammern, Bürosräume) bei einem ermittelten Beurteilungspegel von über 70 dB(A) zur Tagzeit und 60 dB(A) zur Nachtzeit, dass durch eine geeignete Maßnahme (Pufferaum, Pufferkammer, etc.) sichergestellt ist, dass der Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 70 dB(A) zur Tagzeit und 60 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

b) Darüber hinaus gilt bei einem ermittelten Beurteilungspegel von über 45 dB(A) zur Nachtzeit für Fenster von Schall- und Kinderzimmern, dass für den jeweiligen Raum mindestens ein weiteres offenes Fenster mit einem Pegel von unter 45 dB(A) vorhanden sein muss. Ist dies nicht der Fall, dann ist die jeweilige Raum mit einer schallgedämmten Lüftungswinkel auszustatten. Eine schallgedämmte Lüftung kann entfallen, wenn durch eine geeignete Maßnahme (Pufferaum, Pufferkammer, etc.) sichergestellt ist, dass der Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet. Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schall- und Kinderzimmer nicht geeignet sind.

6.2 Zulässige Lärmimmissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1 Abs. 4, Nr. 2

Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 entwerfen sich der Tagelärm von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtelärm von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

GE01 tags L_{eq} = 57 dB(A), nachts L_{eq} = 42 dB(A) Flächengröße = 1.950 m²

GE02 tags L_{eq} = 57 dB(A), nachts L_{eq} = 42 dB(A) Flächengröße = 3.680 m²

GE03 tags L_{eq} = 56 dB(A), nachts L_{eq} = 41 dB(A) Flächengröße = 4.950 m²

GE04 tags L_{eq} = 56 dB(A), nachts L_{eq} = 41 dB(A) Flächengröße = 849 m²

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anlage 2.

Entscheidet sich das betreffende eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionshöhen.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

Als Bezugswerte ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet (ohne Grünflächen) dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Ur im Immissionsortswert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent L_{eq, max} zulässig:

Sektor Anfang Ende Zusatzkontingent L_{eq, max} tags nachts

A 127 280 76 76

Die Wirkangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem (Zone 32):

x = 550488 (Westwert) y = 5208016 (Hochwert)

Die Richtungsangabe (Winkelzunahme im Uhrzeigersinn) ist wie folgt definiert:

Norden 0 Grad

Osten 90 Grad

Süden 180 Grad

Westen 270 Grad

7.4 Baumpfanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße

Entlang der Erschließungsstraße erfolgt die Pflanzung von Bäumen unter der Gestaltungsanweisung eines Baumbestand von etwa 12 m. Pro durchgehender Baumreihe ist eine Baumart 1. Ordnung aus der Artenliste 1 zu wählen.

7.5 Die öffentlichen Grünflächen können für die Zufahrten zu den Gewerbegebieten für maximal 6 m breite Zufahrten zu Grundstücken an einer Stelle unterlassen werden. Bestehende Bäume sind gemäß DIN 18020 und RAS-PA 4 zu schützen. Beim Verlust eines Baumes ist dieser auf dem Grundstück zu ersetzen.

7.6 Die Gesamtgrünflächen eines Grundstücks haben mindestens 10 % der Grundstücksfläche zu betragen. Diese sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind als Wiesen- oder Rasenfläche zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft grünheitsreich zu erhalten. Die Arten der Gehölzauswahl sind zu verwenden. In untergeordnetem Umfang, d.h. auf max. 30 % der Grundstücksfläche ist ein Ersatz der genannten Sträucher durch laubtragende Ziersträucher der gleichen Qualität zulässig.

7.7 Entlang der Friedrichshafener Straße sind Grünstreifen anzulegen. Sie sind mit Sträuchern (2 m² Grünfläche mindestens ein Strauch) und mit Bäumen nach der Maßgabe der zeichnerischen Festsetzung zu bepflanzen und dauerhaft grünheitsreich zu unterhalten.

7.8 Je 5 Stellplätze für PKW sowie je 3 Stellplätze für LKW ist zur Eingrünung jeweils ein standortgerechter mittelgroßer oder großer Laubbau zu pflanzen.

7.9 Bestehende Bäume, die auf den zeichnerischen Festsetzungen zu erhalten sind und die gleichzeitig in einem überbaubaren Bereich liegen, sind im Zuge von Neubauten im Standort variabel auf dem Grundstück zu ersetzen.

7.10 In den Grünflächen sind kleinere bauliche Anlagen, auch nicht solche, die nach BayBO verfahrensfrei sind (insbesondere Stellplätze) zulässig.

8.1 Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden Anlagen für die Nutzung solarer Energie auf Flächen zu installieren, die mindestens 70 % der nutzbaren Dachfläche ausstatten. Dachflächen bedecken dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dach (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen.

8.2 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen) sind mit einer Dachbegrenzung gemäß der Festsetzung 7.12 oder zusätzliche Baumplanungen von Bäumen vorgesehen bzw. im Bestand vorhanden sind, die nachweislich zu Verschattungen führen würden.

8.3 Bei der Errichtung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden ist pro angefangene, zusammenhängende 50 m² freies Fassadenfläche eine Anlage zur Nutzung der Solarenergie von mindestens 5 m² in Form von Fassadenkollektoren, Verschattungsbauwerken oder anderen architektonischen Elementen vorzusehen. Diese Festsetzung gilt für Ost-, West- und Südfassaden. Solarthermische Anlagen sind nur mit Gebäudeheizung, aber nicht mit Festheizung und nicht an Zäunen und anderen Einfriedungen zulässig.

8.4 Von der Festsetzung 8.3 kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn auf dem Baugrundstück Fassadenbegrenzung gemäß Festsetzung 7.12 oder zusätzliche Baumplanungen von Bäumen vorgesehen bzw. im Bestand vorhanden sind, die nachweislich zu Verschattungen führen würden.

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

Die in der Planzeichnung mit Flächenplan gekennzeichneten Flächen sind als Ausgleichsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

9.1 Entwicklung des Feldgehölzes im Osten

Das Feldgehölz soll durch folgende Maßnahmen entwickelt werden: Entfernung der Oberseite baulicher Anlagen, Entfernung nicht standortgerechter Gehölze, Entwicklung und Pflege der gewässerbegleitenden Gehölze, Initialmaßnahmen zur naturnahen Entwicklung des Gewässers.

9.2 Gewässerentwicklung Giebelbach

Um den Giebelbach werden folgende Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung festgesetzt: Entfernung baulicher Anlagen, Entfernung nicht standortgerechter Gehölze, Entwicklung und Pflege der gewässerbegleitenden Gehölze, Initialmaßnahmen zur naturnahen Entwicklung des Gewässers.

9.3 Zurordnung der externen Ausgleichsfläche

Die für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich kann nicht vollständig im Bereich des verbleibenden des Bebauungsplans erfolgen. Gemäß Umweltrecht verbleibt ein externer Kompensationsbedarf von 1.551 m². Der externe Kompensationsbedarf von 1.551 m² kann auf der Flumener 123 der Gemarkung Obernau entnommen werden. Die Fläche befindet sich im Okzanto der Stadt Lindau.

9.4 Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Verwendung des Lichtes auf das notwendige Minimum zu beschränken. Es sind abstrahlungsarme Leuchtmittel mit nicht reichendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, z.B. LED-Leuchten) in einer insektenresistenten Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichtetes Licht) zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

9.5 Die öffentlichen Grünflächen können für die Zufahrten zu den Gewerbegebieten für maximal 6 m breite Zufahrten zu Grundstücken an einer Stelle unterlassen werden. Bestehende Bäume sind gemäß DIN 18020 und RAS-PA 4 zu schützen. Beim Verlust eines Baumes ist dieser auf dem Grundstück zu ersetzen.

9.6 Die Gesamtgrünflächen eines Grundstücks haben mindestens 10 % der Grundstücksfläche zu betragen. Diese sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind als Wiesen- oder Rasenfläche zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft grünheitsreich zu erhalten. Die Arten der Gehölzauswahl sind zu verwenden. In untergeordnetem Umfang, d.h. auf max. 30 % der Grundstücksfläche ist ein Ersatz der genannten Sträucher durch laubtragende Ziersträucher der gleichen Qualität zulässig.

9.7 Entlang der Friedrichshafener Straße sind Grünstreifen anzulegen. Sie sind mit Sträuchern (2 m² Grünfläche mindestens ein Strauch) und mit Bäumen nach der Maßgabe der zeichnerischen Festsetzung zu bepflanzen und dauerhaft grünheitsreich zu unterhalten.

9.8 Je 5 Stellplätze für PKW sowie je 3 Stellplätze für LKW ist zur Eingrünung jeweils ein standortgerechter mittelgroßer oder großer Laubbau zu pflanzen.

9.9 Bestehende Bäume, die auf den zeichnerischen Festsetzungen zu erhalten sind und die gleichzeitig in einem überbaubaren Bereich liegen, sind im Zuge von Neubauten im Standort variabel auf dem Grundstück zu ersetzen.

9.10 In den Grünflächen sind kleinere bauliche Anlagen, auch nicht solche, die nach BayBO verfahrensfrei sind (insbesondere Stellplätze) zulässig.

10.1 Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden Anlagen für die Nutzung solarer Energie auf Flächen zu installieren, die mindestens 70 % der nutzbaren Dachfläche ausstatten. Dachflächen bedecken dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dach (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen.

10.2 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen) sind mit einer Dachbegrenzung gemäß der Festsetzung 7.12 oder zusätzliche Baumplanungen von Bäumen vorgesehen bzw. im Bestand vorhanden sind, die nachweislich zu Verschattungen führen würden.

10.3 Bei der Errichtung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden ist pro angefangene, zusammenhängende 50 m² freies Fassadenfläche eine Anlage zur Nutzung der Solarenergie von mindestens 5 m² in Form von Fassadenkollektoren, Verschattungsbauwerken oder anderen architektonischen Elementen vorzusehen. Diese Festsetzung gilt für Ost-, West- und Südfassaden. Solarthermische Anlagen sind nur mit Gebäudeheizung, aber nicht mit Festheizung und nicht an Zäunen und anderen Einfriedungen zulässig.

10.4 Von der Festsetzung 10.3 kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn auf dem Baugrundstück Fassadenbegrenzung gemäß Festsetzung 7.12 oder zusätzliche Baumplanungen von Bäumen vorgesehen bzw. im Bestand vorhanden sind, die nachweislich zu Verschattungen führen würden.

11. Freizeitanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 BauGB) - Ausgleichsmaßnahmen

Die in der Planzeichnung mit Flächenplan gekennzeichneten Flächen sind als Ausgleichsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

11.1 Entwicklung des Feldgehölzes im Osten

Das Feldgehölz soll durch folgende Maßnahmen entwickelt werden: Entfernung der Oberseite baulicher Anlagen, Entfernung nicht standortgerechter Gehölze, Entwicklung und Pflege der gewässerbegleitenden Gehölze, Initialmaßnahmen zur naturnahen Entwicklung des Gewässers.

11.2 Gewässerentwicklung Giebelbach

Um den Giebelbach werden folgende Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung festgesetzt: Entfernung baulicher Anlagen, Entfernung nicht standortgerechter Gehölze, Entwicklung und Pflege der gewässerbegleitenden Gehölze, Initialmaßnahmen zur naturnahen Entwicklung des Gewässers.

11.3 Zurordnung der externen Ausgleichsfläche

Die für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich kann nicht vollständig im Bereich des verbleibenden des Bebauungsplans erfolgen. Gemäß Umweltrecht verbleibt ein externer Kompensationsbedarf von 1.551 m². Der externe Kompensationsbedarf von 1.551 m² kann auf der Flumener 123 der Gemarkung Obernau entnommen werden. Die Fläche befindet sich im Okzanto der Stadt Lindau.

11.4 Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Verwendung des Lichtes auf das notwendige Minimum zu beschränken. Es sind abstrahlungsarme Leuchtmittel mit nicht reichendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, z.B. LED-Leuchten) in einer insektenresistenten Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichtetes Licht) zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

11.5 Die öffentlichen Grünflächen können für die Zufahrten zu den Gewerbegebieten für maximal 6 m breite Zufahrten zu Grundstücken an einer Stelle unterlassen werden. Bestehende Bäume sind gemäß DIN 18020 und RAS-PA 4 zu schützen. Beim Verlust eines Baumes ist dieser auf dem Grundstück zu ersetzen.

11.6 Die Gesamtgrünflächen eines Grundstücks haben mindestens 10 % der Grundstücksfläche zu betragen. Diese sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind als Wiesen- oder Rasenfläche zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft grünheitsreich zu erhalten. Die Arten der Gehölzauswahl sind zu verwenden. In untergeordnetem Umfang, d.h. auf max. 30 % der Grundstücksfläche ist ein Ersatz der genannten Sträucher durch laubtragende Ziersträucher der gleichen Qualität zulässig.

11.7 Entlang der Friedrichshafener Straße sind Grünstreifen anzulegen. Sie sind mit Sträuchern (2 m² Grünfläche mindestens ein Strauch) und mit Bäumen nach der Maßgabe der zeichnerischen Festsetzung zu bepflanzen und dauerhaft grünheitsreich zu unterhalten.

11.8 Je 5 Stellplätze für PKW sowie je 3 Stellplätze für LKW ist zur Eingrünung jeweils ein standortgerechter mittelgroßer oder großer Laubbau zu pflanzen.

11.9 Bestehende Bäume, die auf den zeichnerischen Festsetzungen zu erhalten sind und die gleichzeitig in einem überbaubaren Bereich liegen, sind im Zuge von Neubauten im Standort variabel auf dem Grundstück zu ersetzen.

11.10 In den Grünflächen sind kleinere bauliche Anlagen, auch nicht solche, die nach BayBO verfahrensfrei sind (insbesondere Stellplätze) zulässig.

12.1 Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden Anlagen für die Nutzung solarer Energie auf Flächen zu installieren, die mindestens 70 % der nutzbaren Dachfläche ausstatten. Dachflächen bedecken dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dach (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen.

12.2 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen) sind mit einer Dachbegrenzung gemäß der Festsetzung 7.12 oder zusätzliche Baumplanungen von Bäumen vorgesehen bzw. im Bestand vorhanden sind, die nachweislich zu Verschattungen führen würden.

12.3 Bei der Errichtung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden ist pro angefangene, zusammenhängende 50 m² freies Fassadenfläche eine Anlage zur Nutzung der Solarenergie von mindestens 5 m² in Form von Fassadenkollektoren, Verschattungsbauwerken oder anderen architektonischen Elementen vorzusehen. Diese Festsetzung gilt für Ost-, West- und Südfassaden. Solarthermische Anlagen sind nur mit Gebäudeheizung, aber nicht mit Festheizung und nicht an Zäunen und anderen Einfriedungen zulässig.

12.4 Von der Festsetzung 12.3 kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn auf dem Baugrundstück Fassadenbegrenzung gemäß Festsetzung 7.12 oder zusätzliche Baumplanungen von Bäumen vorgesehen bzw. im Bestand vorhanden sind, die nachweislich zu Verschattungen führen würden.

13. Freizeitanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 BauGB) - Ausgleichsmaßnahmen

Die in der Planzeichnung mit Flächenplan gekennzeichneten Flächen sind als Ausgleichsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

13.1 Entwicklung des Feldgehölzes im Osten

Das Feldgehölz soll durch folgende Maßnahmen entwickelt werden: Entfernung der Oberseite baulicher Anlagen, Entfernung nicht standortgerechter Gehölze, Entwicklung und Pflege der gewässerbegleitenden Gehölze, Initialmaßnahmen zur naturnahen Entwicklung des Gewässers.

13.2 Gewässerentwicklung Giebelbach

Um den Giebelbach werden folgende Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung festgesetzt: Entfernung baulicher Anlagen, Entfernung nicht standortgerechter Gehölze, Entwicklung und Pflege der gewässerbegleitenden Gehölze, Initialmaßnahmen zur naturnahen Entwicklung des Gewässers.

13.3 Zurordnung der externen Ausgleichsfläche

Die für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich kann nicht vollständig im Bereich des verbleibenden des Bebauungsplans erfolgen. Gemäß Umweltrecht verbleibt ein externer Kompensationsbedarf von 1.551 m². Der externe Kompensationsbedarf von 1.551 m² kann auf der Flumener 123 der Gemarkung Obernau entnommen werden. Die Fläche befindet sich im Okzanto der Stadt Lindau.

13.4 Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Verwendung des Lichtes auf das notwendige Minimum zu beschränken. Es sind abstrahlungsarme Leuchtmittel mit nicht reichendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, z.B. LED-Leuchten) in einer insektenresistenten Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichtetes Licht) zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

13.5 Die öffentlichen Grünflächen können für die Zufahrten zu den Gewerbegebieten für maximal 6 m breite Zufahrten zu Grundstücken an einer Stelle unterlassen werden. Bestehende Bäume sind gemäß DIN 18020 und RAS-PA 4 zu schützen. Beim Verlust eines Baumes ist dieser auf dem Grundstück zu ersetzen.

13.6 Die Gesamtgrünflächen eines Grundstücks haben mindestens 10 % der Grundstücksfläche zu betragen. Diese sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind als Wiesen- oder Rasenfläche zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft grünheitsreich zu erhalten. Die Arten der Gehölzauswahl sind zu verwenden. In untergeordnetem Umfang, d.h. auf max. 30 % der Grundstücksfläche ist ein Ersatz der genannten Sträucher durch laubtragende Ziersträucher der gleichen Qualität zulässig.

13.7 Entlang der Friedrichshafener Straße sind Grünstreifen anzulegen. Sie sind mit Sträuchern (2 m² Grünfläche mindestens ein Strauch) und mit Bäumen nach der Maßgabe der zeichnerischen Festsetzung zu bepflanzen und dauerhaft grünheitsreich zu unterhalten.

13.8 Je 5 Stellplätze für PKW sowie je 3 Stellplätze für LKW ist zur Eingrünung jeweils ein standortgerechter mittelgroßer oder großer Laubbau zu pflanzen.

13.9 Bestehende Bäume, die auf den zeichnerischen Festsetzungen zu erhalten sind und die gleichzeitig in einem überbaubaren Bereich liegen, sind im Zuge von Neubauten im Standort variabel auf dem Grundstück zu ersetzen.

13.10 In den Grünflächen sind kleinere bauliche Anlagen, auch nicht solche, die nach BayBO verfahrensfrei sind (insbesondere Stellplätze) zulässig.

14.1 Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden Anlagen für die Nutzung solarer Energie auf Flächen zu installieren, die mindestens 70 % der nutzbaren Dachfläche ausstatten. Dachflächen bedecken dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dach (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen.

14.2 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen) sind mit einer Dachbegrenzung gemäß der Festsetzung 7.12 oder zusätzliche Baumplanungen von Bäumen vorgesehen bzw. im Bestand vorhanden sind, die nachweislich zu Verschattungen führen würden.

14.3 Bei der Errichtung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden ist pro angefangene, zusammenhängende 50 m² freies Fassadenfläche eine Anlage zur Nutzung der Solarenergie von mindestens 5 m² in Form von Fassadenkollektoren, Verschattungsbauwerken oder anderen architektonischen Elementen vorzusehen. Diese Festsetzung gilt für Ost-, West- und Südfassaden. Solarther