



Textliche Festsetzungen

Die Stadt Lindau (B) erlässt den Bebauungsplan Nr. 94 "Auffangparkplatz Blauwiese", 1. Änderung "Mittelschule" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Rechtliche Grundlagen:

- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 305, 588) 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 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178) 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

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Mittelschule. Es sind Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen zulässig, die der Mittelschule dienen und für ihren Betrieb pädagogisch und funktional notwendig sind. Dazu gehören insbesondere Schul- und Lehrräume, Speisräume, Betreuungsräume und Räume für Lehr- und Betreuungspersonal, mit ihnen jeweils zugehörigen Freiräumen, sowie Turnhallen.

1.2 Zulässig sind außerdem alle ergänzenden Nutzungen, die der Bildung sowie der kulturellen, spielerischen, gesundheitlichen und sportlichen Beteiligung der Wohnbevölkerung dienen. Wohnungen für Hausmeister, Lehr- und Betreuungspersonal sind als untergeordnete Nutzungen zulässig.

1.3 Nicht zulässig sind: Mobilfunkanlagen, Bolzplätze und Sportplätze für Ballsport.

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

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

2.2 Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen) ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.3 Die festgesetzten maximalen Höhen von baulichen Anlagen beziehen sich auf die dem Gebäude vorgelagerte Erschließungsstraße bzw. öffentliche Fuß- und Radwege (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 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 technische Anlagen zugelassen werden.

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 unter Einhaltung der Abstandsflächen Gebäude bis zu einer maximalen Länge von 60 m zulässig.

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

3.1 Festsetzung der maximalen Höhen von baulichen Anlagen beziehen sich auf die dem Gebäude vorgelagerte Erschließungsstraße bzw. öffentliche Fuß- und Radwege (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 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 technische Anlagen zugelassen werden.

3.2 Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen) ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3.3 Die festgesetzten maximalen Höhen von baulichen Anlagen beziehen sich auf die dem Gebäude vorgelagerte Erschließungsstraße bzw. öffentliche Fuß- und Radwege (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 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 technische Anlagen zugelassen werden.

3.4 Die festgesetzten maximalen Höhen von baulichen Anlagen beziehen sich auf die dem Gebäude vorgelagerte Erschließungsstraße bzw. öffentliche Fuß- und Radwege (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 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 technische Anlagen zugelassen werden.

ARTENLISTE 2 - Sträucher:

Amelanchier ovalis - Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Blut-Hartiegel
Eunymus europaeus - Pfaffenhütchen
Fraxinus alnus - Faulbaum
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hunds-Rose
Rosa cymifolia - Hecken-Rose
Salix purpurea - Purpur-Weide
Salix viminalis - Korb-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

6.2 Für die Bepflanzungen (Neupflanzungen und Ersatzpflanzungen) sind folgende Mindestqualitäten festgesetzt: Bäume 1. und 2. Ordnung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche: Hochstamm StU 20/25 4 x x mit Drahtballeitung, Bäume 1. und 2. Ordnung in Pufferfläche und Parkanlage: Hochstamm StU 18/20 3 x x mit Drahtballeitung, Sträucher: Größe 80-100 cm, 2 x v o B.

6.3 Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbarer Raum mit einer Tiefe von mindestens 1,5 m und einem Volumen von mindestens 12 m³ zur Verfügung zu stellen. Pro Baum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² vorzusehen. Zu verwenden sind Substrate nach der ZTV-Vegria M (Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationsstratagematten). Überdeckte Baumscheiben sind nur in Verbindung mit entsprechenden Wurzelraum-Belüftungssystemen und vergrößerter Pflanzgrube zulässig.

6.4 Bäume und Sträucher in den Gemeinbedarfsflächen, der Pufferfläche sowie den Parkanlagen sind bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

6.5 Bestehende Bäume sind gemäß DIN 18920 und RAS-LP4 zu schützen. Beim Verlust eines Baumes ist dieser auf dem Grundstück zu ersetzen.

6.6 Die Grünflächen des Baugrundstückes sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind als Wiesen- oder Rasenfläche zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft grundrisslich zu erhalten. Die Arten der Gehölzauswahlteilen 1 und 2 sind zu verwenden. In untergeordneten Umfang, d.h. auf max. 30% der Grundstückserfläche ist ein Ersatz der genannten Sträucher durch laubtragende Ziersträucher der gleichen Qualität zulässig.

6.7 Die Grünfläche, die außerhalb des Zaunes als Pufferfläche zwischen FFH-Gebiet und Gebäuden dient, darf mit keinerlei baulichen Anlagen über- und unterbaut werden. Sie ist flächendeckend mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölzfläche kann in einzelnen Bereichen durch Wiesenfläche gegliedert werden. Einzelne Bäume sind für eine Nutzung zum Aufenthalt der Schulgemeinschaft zulässig. Es sind ausschließlich folgende Arten zu verwenden:

ARTENLISTE 3

Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Blut-Hartiegel
Corylus avellana - Hasel
Eunymus europaeus - Pfaffenhütchen
Fraxinus alnus - Faulbaum
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - gewöhnlicher Schneeball

6.8 Entlang der Ostseite ist zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zum Schutz vor pestizidhaltigen Spritzmitteln eine 2-reihige lockenlose Strauchhecke zu pflanzen. Der Pflanzabstand in und zwischen den Reihen hat 1 m zu betragen. Die Hecke muss eine Höhe von mindestens 3,50 m aufweisen. Die Hecke darf an einer Stelle mit einer Breite von max. 2,00 m für eine Zufahrtmöglichkeit zur angrenzenden Landwirtschaft unterbrochen werden. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich folgende wuchsstärke Arten zu verwenden:

ARTENLISTE 4

Cornus sanguinea - Blut-Hartiegel
Eunymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

6.9 Je 5 Stellplätze für PKW ist zur Eingrünung jeweils ein standortgerechter mittelgroßer oder großer Laubbau zu pflanzen.

6.10 In den Grünflächen sind keinerlei bauliche Anlagen, auch nicht solche, die nach BayBO verfahrensfrei sind (insbesondere Werbeanlagen und Kleinfahrzeuge) zulässig.

6.11 Dachbegrünung

6.12 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen mit mehr als acht Meter Fensterabstand und fensterlose Fassaden sind mit einer trockenbedurten Fassadenbegrünung zu bepflanzen. Hierbei ist alle 2 m Fassadenlänge mindestens eine Pflanze ausdauernder, hochwüchsiger Schling- oder Kletterpflanzen der Artenliste 3 unmittelbar an die Außenwand oder an eine selbständige Rankkonstruktion zu pflanzen. Die Rankkonstruktion ist entsprechend der Pflanzenart auszuwählen. Pro Pflanze ist eine offene Pflanzfläche von mindestens 0,5 m² und durchwurzelbare Substratfläche von mindestens 1 m² vorzusehen. Ausgenommen sind Bereiche, die wandhängende Anlagen für die Nutzung solarer Energie versehen sind.

Auch unterhalb von aufgeständerten Anlagen für die Nutzung solarer Energie sind Dachbegrünungen vorzusehen.

6.12 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen mit mehr als acht Meter Fensterabstand und fensterlose Fassaden sind mit einer trockenbedurten Fassadenbegrünung zu bepflanzen. Hierbei ist alle 2 m Fassadenlänge mindestens eine Pflanze ausdauernder, hochwüchsiger Schling- oder Kletterpflanzen der Artenliste 3 unmittelbar an die Außenwand oder an eine selbständige Rankkonstruktion zu pflanzen. Die Rankkonstruktion ist entsprechend der Pflanzenart auszuwählen. Pro Pflanze ist eine offene Pflanzfläche von mindestens 0,5 m² und durchwurzelbare Substratfläche von mindestens 1 m² vorzusehen. Ausgenommen sind Bereiche, die wandhängende Anlagen für die Nutzung solarer Energie versehen sind.

ARTENLISTE 5 - Fassadenbegrünung:

Anemone hepatica - Leberblümchen
Clematis vitalba - Gewöhnliche Waldrebe
Fallopia baldschuanica - Kriechender
Humulus lupulus - Hopfen
Lonicera henryi - Immergrünes Gelblieb
Parthenocissus tricuspidata - Jungfernebe
Schizophragma hydrangeoides - Spätholster
Vitis riparia - Traubenreife Wildrebe

7. Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

7.1 Auf Dachflächen größer 50 m² sind Anlagen für die Nutzung solarer Energie auf mindestens 80 % der Dachfläche zu installieren. Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen.

7.2 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen) sind mit einer Dachbegrünung gemäß der Festsetzung 7.11 zu versehen. Die Begrünung ist durch Aufständigkeit der Anlagen sicherzustellen.

7.3 Solarthermische Anlagen an senkrechten Flächen sind nur mit Gebäudebezug, aber nicht freistehend und nicht an Zäunen zulässig.

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

8.1 Folgende Maßnahmen in der Pufferfläche sowie im Bereich der Biotopschutzfläche zwischen FFH-Gebiet und angrenzenden Nutzungen werden zur naturahen Entwicklung festgesetzt: Entfernung vorhandener Versiegelungen durch Stellplätze bzw. Verkehrsflächen, Entfernung nicht standortgerechter Gehölze, Entwicklung und Pflege der gewässerbegleitenden Gehölze. Der mit Flächenbezogenen festgesetzte Bereich für Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Abgrenzung des Bereiches ist nur mit Sträuchern und Stauden, aber nicht mit Zäunen zulässig.

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

8.3 Das „Maßnahmenkonzept Gehölzflächen Parkplatz Blauwiese“ (Lindauer Baumpflege vom 10.01.2024, siehe Anlage) ist verbindlich anzuwenden. Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde können auch hiervon abweichende Maßnahmen durchgeführt werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BayBO)

1. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach der jeweiligen Fassung des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen sind als Hecken und Kleintiergänger Gitterzäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Nicht zulässig sind Mauern, Erdwälle und Wasserbauteile sowie das Anpflanzen standortfremder Sträucher und Hecken.

2.2 Zwischen der westlichen Biotopfläche und der östlich angrenzenden schulischen Nutzung ist ein ortsfester Zaun als Kleintiergänger Gitterzaun in dunklen Tönen oder Grünönen in einer Höhe von 2,00 m herzustellen.

3. Dachneigung der Hauptgebäude

Es nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 - 40° oder begrünte Flachdächer mit Dachneigungen bis zu 3° zulässig.

4. Gestaltung der Dächer und Fassaden

4.1 Alle Außenbauteile mit Ausnahme von Fenstern und Dächern sind als Holzfassaden, begrünte Fassaden, Sichtbeton-, Naturstein-, oder als verputzte Fassaden mit matten Oberflächen auszuführen.

4.2 Glänzende oder reflektierende Fassaden- und Dachmaterialien, grelle Farböne, Volltonfarben von Farbstoffen oder Signalfarben sowie glänzende und spiegelnde Verkleidungen (wie Verkleidungen und Trapezbleche) sind nicht zulässig.

4.3 Flächige Solarthermische Anlagen an senkrechten Flächen sind fassadenbündig einzubauen.

5. Veränderungen des Geländes

Geländeveränderungen, d.h. Abgrabungen und Aufschüttungen, sind nur in einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Geländemodellierungen sind großflächig zu versehen. Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Sie sind nur aus Beton, als Mauerwerk oder in Naturstein zulässig; Wasserbauteile, Gabionen, oder Löffelsteine sind nicht zulässig.

6. Werbeanlagen

6.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Höhe von Schriftzügen darf nicht mehr als 80 cm betragen.

6.2 Werbeanlagen sind als beleuchtete oder hinterleuchtete Anlagen unmittelbar an den Gebäuden zulässig.

6.3 Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf dem Dach von Gebäuden, Werbefahrern an freistehenden Masten, Werbeanlagen als Großtafeln, sonstige Werbeanlagen ab einer Größe von 5 m², Werbeplyne ab einer Höhe von 5 m und Werbeanlagen mit grellen Farben und Beleuchtung sowie pulsierender Lichtwerbung.

Hinweise

1. Immissionschutz

Die Vorlage eines ergänzenden Lärmschutzgutachtens ist im Genehmigungsverfahren mit der unteren Bauaufsichtsbehörde auf Basis der Ermächtigung der BauVorL abzustimmen.

2. Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

3. Baumschutz

Der Bestandsschutz der zu erhaltenden Bäume ist durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (bz. RAS-LP 4) während der Bauphase zu gewährleisten.

4. Bodenkennzeichnung

Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet mit archäologischen Funden gerechnet werden muss. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde unter anderem Bodenerfahrungen, Holzreste, Mauerwerk, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Im Änderungsbereich sind keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch auf die Möglichkeit eines Fundes und die damit verbundenen Pflichten der Bauherren hingewiesen.

5. Niederschlagswasser

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird. Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWVfV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sicheranlagen zu beachten. Für nicht sicherflüßiges Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen und die Einhaltung der Regelwerke DWA M 153 und A 117 nachzuweisen.

6. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodennaturmaterial ist gemäß BbodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BbodSchV § 12, DIN 19315, DIN 19315 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturellen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

Bei der altantentechnischen Erkundung des Geländes durch das Büro Ulrich (vgl. Orientierender altantentechnischer Bericht vom 08.12.2021) wurden PAK- und Schwermetallbelastungen im Untergrund festgestellt. Die Aushubarbeiten im Zuge der geplanten Baumaßnahme sind durch einen Geologen fachgutachterlich zu begleiten, um mögliche Altlasten/Auffüllungen zuverlässig erkennen zu können. Sollten Altlasten/Auffüllungen bzw. künstliche Auffüllungen angetroffen werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Kempten unverzüglich zu informieren.

7. Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf als Grundschutz entsprechend dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFWG) vom 23. Dezember 1981 (zuletzt geändert am 20. Dezember 2011) ist über die zentrale Trinkwasserversorgung nach Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 bereitzustellen. Die über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicherzustellen. Die Feuerwehr Lindau behält sich vor, den für den Objektschutz notwendigen Löschwasserbedarf nach der Ermittlung und Richtwertverfahren zu ermitteln und festzulegen.

8. Zufahrtsmöglichkeiten / Rettungswege (Art. 5 BayBO)

Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswege sind gemäß Art. 5 der BayBO zu gewährleisten. Die Zufahrten zu den verschiedenen Objekten, sowie gegebenenfalls notwendige Bewegungs- und Ausfallstellen für Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. Sie sind ständig frei zu halten. Bei den Kunverraden und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu beachten.

9. Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sollen zum Schutz lichtempfindlicher Tierarten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare Lampentypen, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit geringer UV- und Blauanteil aufweisen, zum Einsatz kommen. Die Lichtpunkthöhen sollten möglichst nahe an der Geländeoberkante liegen. Die Außenbeleuchtung sollte vorwiegend in Richtung Osten orientiert sein und in den Nachtstunden sowie möglich abgeschaltet werden oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden. So kann verhindert werden, dass im FFH-Gebiet vorkommende Insekten von Lichtquellen angezogen werden oder das Wochenstubengewand der Mückenfliegen in der Achterstraße negativ beeinflusst wird.

10. Pflanz- und Pflegemaßnahmen

Pflanz- und Pflegemaßnahmen im Bereich der Fläche des Biotopschutzes, der Pufferfläche sowie innerhalb des FFH-Gebietes sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8.1 Folgende Maßnahmen in der Pufferfläche sowie im Bereich der Biotopschutzfläche zwischen FFH-Gebiet und angrenzenden Nutzungen werden zur naturahen Entwicklung festgesetzt: Entfernung vorhandener Versiegelungen durch Stellplätze bzw. Verkehrsflächen, Entfernung nicht standortgerechter Gehölze, Entwicklung und Pflege der gewässerbegleitenden Gehölze. Der mit Flächenbezogenen festgesetzte Bereich für Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Abgrenzung des Bereiches ist nur mit Sträuchern und Stauden, aber nicht mit Zäunen zulässig.

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

8.3 Das „Maßnahmenkonzept Gehölzflächen Parkplatz Blauwiese“ (Lindauer Baumpflege vom 10.01.2024, siehe Anlage) ist verbindlich anzuwenden. Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde können auch hiervon abweichende Maßnahmen durchgeführt werden.

Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

0,000 Gebäudehöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

8 abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Mittelschule

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Gehweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Uferschutzstreifen

Biotopschutz

Pufferfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung Bäume

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 21 BNatSchG) hier: FFH-Gebiet 8424-371-01 Leiblich und Oberrheinischer Aach

15. Sonstige Planzeichen

Nebenanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zaun entsprechend bauordnungsrechtlicher Festsetzungen 2.2

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 10 Abs. 5 BauNVO)

Hinweise

1. Immissionschutz

Die Vorlage eines ergänzenden Lärmschutzgutachtens ist im Genehmigungsverfahren mit der unteren Bauaufsichtsbehörde auf Basis der Ermächtigung der BauVorL abzustimmen.

2. Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

3. Baumschutz

Der Bestandsschutz der zu erhaltenden Bäume ist durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (bz. RAS-LP 4) während der Bauphase zu gewährleisten.

4. Bodenkennzeichnung

Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet mit archäologischen Funden gerechnet werden muss. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde unter anderem Bodenerfahrungen, Holzreste, Mauerwerk, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Im Änderungsbereich sind keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch auf die Möglichkeit eines Fundes und die damit verbundenen Pflichten der Bauherren hingewiesen.

5. Niederschlagswasser

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird. Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWVfV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sicheranlagen zu beachten. Für nicht sicherflüßiges Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen und die Einhaltung der Regelwerke DWA M 153 und A 117 nachzuweisen.

6. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodennaturmaterial ist gemäß BbodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BbodSchV § 12, DIN 19315, DIN 19315 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturellen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

Bei der altantentechnischen Erkundung des Geländes durch das Büro Ulrich (vgl. Orientierender altantentechnischer Bericht vom 08.12.2021) wurden PAK- und Schwermetallbelastungen im Untergrund festgestellt. Die Aushubarbeiten im Zuge der geplanten Baumaßnahme sind durch einen Geologen fachgutachterlich zu begleiten, um mögliche Altlasten/Auffüllungen zuverlässig erkennen zu können. Sollten Altlasten/Auffüllungen bzw. künstliche Auffüllungen angetroffen werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Kempten unverzüglich zu informieren.

7. Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf als Grundschutz entsprechend dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFWG) vom 23. Dezember 1981 (zuletzt geändert am 20. Dezember 2011) ist über die zentrale Trinkwasserversorgung nach Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 bereitzustellen. Die über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicherzustellen. Die Feuerwehr Lindau behält sich vor, den für den Objektschutz notwendigen Löschwasserbedarf nach der Ermittlung und Richtwertverfahren zu ermitteln und festzulegen.

8. Zufahrtsmöglichkeiten / Rettungswege (Art. 5 BayBO)

Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswege sind gemäß Art. 5 der BayBO zu gewährleisten. Die Zufahrten zu den verschiedenen Objekten, sowie gegebenenfalls notwendige Bewegungs- und Ausfallstellen für Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. Sie sind ständig frei zu halten. Bei den Kunverraden und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu beachten.

9. Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sollen zum Schutz lichtempfindlicher Tierarten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare Lampentypen, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit geringer UV- und Blauanteil aufweisen, zum Einsatz kommen. Die Lichtpunkthöhen sollten möglichst nahe an der Geländeoberkante liegen. Die Außenbeleuchtung sollte vorwiegend in Richtung Osten orientiert sein und in den Nachtstunden sowie möglich abgeschaltet werden oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden. So kann verhindert werden, dass im FFH-Gebiet vorkommende Insekten von Lichtquellen angezogen werden oder das Wochenstubengewand der Mückenfliegen in der Achterstraße negativ beeinflusst wird.

10. Pflanz- und Pflegemaßnahmen

Pflanz- und Pflegemaßnahmen im Bereich der Fläche des Biotopschutzes, der Pufferfläche sowie innerhalb des FFH-Gebietes sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8.1 Folgende Maßnahmen in der Pufferfläche sowie im Bereich der Biotopschutzfläche zwischen FFH-Gebiet und angrenzenden Nutzungen werden zur naturahen Entwicklung festgesetzt: Entfernung vorhandener Versiegelungen durch Stellplätze bzw. Verkehrsflächen, Entfernung nicht standortgerechter Gehölze, Entwicklung und Pflege der gewässerbegleitenden Gehölze. Der mit Flächenbezogenen festgesetzte Bereich für Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Abgrenzung des Bereiches ist nur mit Sträuchern und Stauden, aber nicht mit Zäunen zulässig.

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

8.3 Das „Maßnahmenkonzept Gehölzflächen Parkplatz Blauwiese“ (Lindauer Baumpflege vom 10.01.2024, siehe Anlage) ist verbindlich anzuwenden. Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde können auch hiervon abweichende Maßnahmen durchgeführt werden.

Hinweise	
Zweckbestimmung	Vollgeschosse
GRZ	Bauweise
Nutzungsschablone	
Dachneigung SD, PD	
max. Höhe baulicher Anlagen	
	bestehende Gebäude
	bestehende Grundstücksgrenzen
	bestehende Flurnummer
	Geländehöhe im Bestand in m ü. NN

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) hat in der Sitzung vom 19.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2022 hat in der Zeit vom 09.11.2022 bis 09.12.2022 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2022 hat in der Zeit vom 04.11.2022 bis 05.12.2022 stattgefunden.

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 (B), 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

Bebauungsplan Nr. 94

"Auffangparkplatz Blauwiese",

1. Änderung "Mittelschule"

Fassung vom 31.01.2024
Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stadtbaumeister Lindau (B)

Kay Koschik
Stadtbaumeister

Iris Möller
Abteilungsleiterin
Stadtplanung, Umwelt und Vermessung