



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Stadt Lindau (B) erlässt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124 "4-Linden-Quartier", 1. Änderung "Haus M" 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-), die zuletzt durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 | Nr. 176)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250, durch § 4 des Gesetzes vom 07. 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

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1. Büro- und Geschäftshaus

- 1.1.1.1. Zulässig sind:
- Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
 - sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienwohnungen
 - Anlagen für Verwaltung, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Räume für freie Berufe

- 1.1.1.2. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Höhe der baulichen Anlagen (absolute Höhe in Meter über Normalnull) sowie die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die max. zulässige Grundflächenzahl wird auf den Wert von 0,8 festgesetzt.
Die GRZ von 0,8 darf für die Errichtung der Tiefgarage, Platzflächen, Wege, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

1.2.2. Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend der Planeintragung als absolutes Maß über Normal Null (m ü. NN) definiert und bezieht sich auf die Oberkante Attika.

Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Die Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Gebäudeaußenkante aufweisen. Die maximal zulässige bauliche Höhe darf für die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen um 1,50 m überschritten werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf für technische Anlagen (wie z.B. Aufzugschächte, Lüftungselemente, Fluchttreppenhäuser etc.) um maximal 3,0 m überschritten werden.

1.2.3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planeintragung als Höchstmaß festgesetzt.

1.3. BAUWEISE

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

1.3.1. Bauweise

Im gesamten Planungsbereich wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei sind abweichend von der offene Bauweise Gebäude länger als 50 m zulässig.

1.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Die Baugrenze darf ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile (Balkone, Terrassen, Dachüberstände, Nebenanlagen etc.) bis maximal 2,00 m überschritten werden.

1.4. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN UND ZUFahrTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

1.4.1. Zufahrten

Ein- bzw. Ausfahrten sind nur innerhalb des festgelegten Bereiches zulässig.

1.6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 50, BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24)

1.6.1. Schallschutzmaßnahmen Haus M:

Die Errichtung von Fensteröffnungen von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109-1 - Stand 2016 - (z.B. Büroräume) ist im Bereich der Ostfassade unzulässig. Fensterflächen in diesem Bereich sind mit einem abschließbaren Fenstergriff auszustatten und dürfen nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden.

Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1 - Stand 2016 - (z.B. Büroräume), welche keine Fensteröffnung an der West-, Nord- oder Südfassade besitzen, sind mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten.

1.6.2. Schallschutzmaßnahmen an der Tiefgarage

Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgaragen sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 16.05.2024) einzuhausen.

Die schallharten Bauteile (Innenwände und Decke) der Einhausung sind beginnend, ab der Außenfassade, hochschallabsorbierend auf einer Länge von mindestens 5 m mit einem Schallabsorptionsgrad von $\alpha \geq 0,8$ zu verkleiden.

Regenrinnen im Bereich der jeweiligen Zu- und -Ausfahrt sind lärmarm (z.B. mit einem gummielagerten Überfahrrost) auszuführen.

Soweit vorgesehen werden, ist das jeweilige Tiefgaragentor entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik (z.B. mit gummielagerten Stoßkanten, Gummipuffern und lärmarmen Antriebsaggregaten) auszuführen. Durch Wartung der Tore ist eine Vermeidung von relevanten Geräuschen bei Toraktivierungen zu gewährleisten. Die jeweilige Tiefgaragenausfahrt 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.

1.6.3. Für die Außenbauteile, der von Straßenverkehrsämtern der Bundesstraße 12 und der Erschließungsstraße des Einkaufszentrums betroffenen schutzbedürftigen Räume (z.B. Büroräume, usw.) ist im Baugenehmigungsverfahren ein Schallschutznachweis gemäß der DIN 4109 (Stand 2016) vorzulegen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen, ist von den in Ziffer 7.8 des Untersuchungsberichtes der Firma pm_akustik vom 24.02.2020 prognostizierten maßgeblichen Außenlärmpegel auszugehen. Der Untersuchungsbericht ist Bestandteil der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.6.4. Die gebäudetechnischen Anlagen, welche im Planungsbereich errichtet werden, sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik so zu betreiben, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die bauplanungsrechtlich zulässige Umgebungsbebauung (z.B. Haus J, Haus K, Wohnturm Haus N) die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm vom 26.08.1998 um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Die Einhaltung dieser Anforderung ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren durch einen Nachweis eines anerkannten Sachverständigen zu bestätigen.

1.6.5. Der Betrieb von Außenbewirtschaftungsflächen von Schank- und Speisewirtschaften ist auf den Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken.

Hinweis: Das Schallgutachten Bericht Nr. 0304-18-II mit Stand vom 24.02.2020 ist Bestandteil der Bebauungsplanbegründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

2.1. DACHGESTALTUNG

Es sind nur Flachdächer (FD) zulässig.
Die Dachflächen, die nicht durch Dachterrassen überstellt sind, sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

2.2. FREILÄCHENGESTALTUNG

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind als Vegetationsfläche unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten. Es sind überwiegend standortheimische Laubgehölze zu verwenden.

Im Rahmen des Bauantrags ist ein mit der Stadt Lindau (B) abgestimmter gründerischer Funktionsplan vorzulegen.

2.3. STELLPLÄTZE

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Lindau (B).

2.4. GELÄNDEMDELLIERUNG

Geländemodellierungen und Aufschüttungen zum Zweck der freiraumplanerischen Gestaltung sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

2.5. FREISTELLUNGSVERFAHREN

Das Genehmigungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV) 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

1. Art der baulichen Nutzung

Büro- und Geschäftshaus

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

0,8 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. OK max. = 422,20 m ü NN maximale Oberkante der baulichen Anlage in m über NN (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Baugrenze

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

Ein- und Ausfahrtsbereich

TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen und Geschosse der Gebäudeteile

Nutzungsschablone

Büro- und Geschäftshaus	Art der baul. Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Füllschema der Nutzungsschablone
a	Bauweise	0,8	Dachform

Hinweise

bestehende Bebauung

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Nr. 124 "4-Linden-Quartier"

2.6. PV-PFLICHT

Die PV-Pflicht gem. Art. 44a BayBO ist umzusetzen

HINWEISE

3.1. NIEDERSCHLAGSWASSER

Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), 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 Sickeranlagen zu beachten.

3.2. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

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

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750) mitgeteilt werden.

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

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

3.3. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Böden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

3.4. 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 Löschwassermenge muss mind. 96 m³/h betragen. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80 - 100 m betragen.

3.5. 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 Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. Sie sind ständig frei zu halten. Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu beachten.

3.6. ALTLASTEN

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt, wie z.B. Müllrückstände, Verfübung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Lindau (B) sofort zu benachrichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat von Lindau (B) hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

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

Ausgefertigt

Stadt Lindau (B), den

Oberbürgermeisterin
Dr. Claudia Alfons

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Lindau (B), den

Oberbürgermeisterin
Dr. Claudia Alfons

