


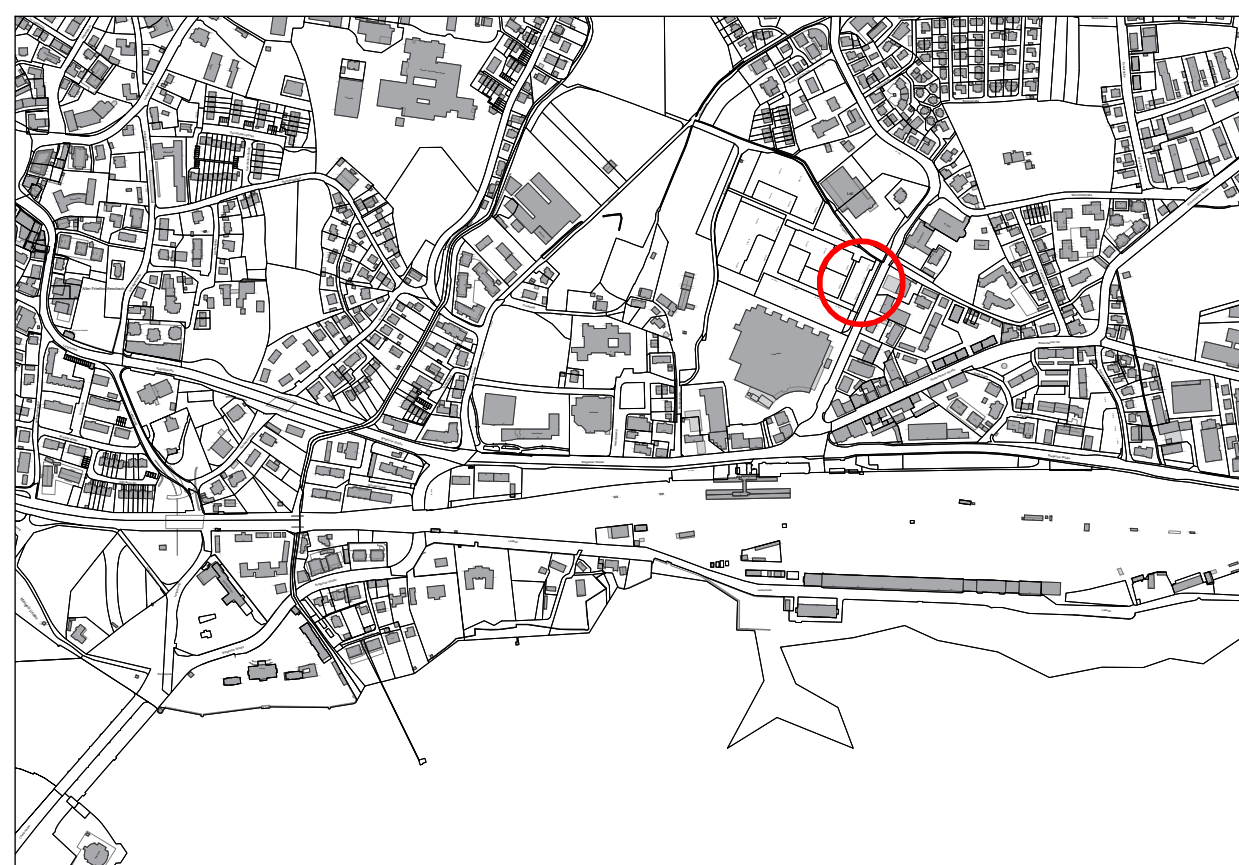


<p><b>TEXTUELLE FESTSETZUNGEN</b></p> <p>- Die Stadt Lindau (B) erlässt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124 "4-Linden-Quartier", 1. Änderung "Haus M" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauBG.</p> <p>Rechtliche Grundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist.</li> <li>- 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 I Nr. 394)</li> <li>- Bauanordnungsverordnung 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 I Nr. 176)</li> <li>- Bayerische Verordnung (BayVO) 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.</li> </ul>	<p><b>1.6. VORKEIMMUNGSCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINFLÜSSEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES</b> (§ 50, BauBG § 9 Abs. 1 Nr. 24)</p> <p>1.6.1. Schallschutzmaßnahmen Haus M:</p> <p>Die Errichtung von Fensteröffnungen von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109-1 - in der bautechnisch eingeführten Fassung - (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.</p> <p>Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1 - in der bautechnisch eingeführten Fassung - (z.B. Büroräume), welche keine Fensteröffnung an der West-, Nord- oder Südfassade besitzen, sind mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten.</p> <p>1.6.2. Schallschutzmaßnahmen an der Tiefgarage</p> <p>Die Zu- und -Ausfahrt der Tiefgaragen sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 16.05.2024) einzuhalten.</p> <p>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 <math>\alpha \geq 0,8</math> zu verkleiden.</p> <p>Regennissen im Bereich der jeweiligen Zu- und -Ausfahrt sind lärmarm (z.B. mit einem gummielagerten Überfahrstrahl) auszuführen.</p> <p>Soweit Tore vorgesehen werden, ist das jeweilige Tiefgaragentor entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik (z.B. mit Gummipuffern und Gummischiebern) an Stößen, Stoßkanten, Antriebsaggregaten) auszuführen. Durch Wartung der Tore ist eine Vermeidung von relevanten Geräuschen bei Toraktivierungen zu gewährleisten. Die jeweilige Tiefgaragenausfahrt ist mit einer Torschieleautomatik (z.B. Lichtschranke) auszustatten. Das Bedienelement zur Öffnung des Tiefgaragentores ist so anzuordnen, dass es ohne den PKW zu verlassen benutzt werden kann.</p>
<p><b>1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b></p> <p><b>1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b></p> <p><b>1.1.1. Büro- und Geschäftshaus</b></p> <p>1.1.1.1. Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>- Einzelhandelsbetriebe (nicht großflächig, unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)</li> <li>- Schank- und Speisewirtschaften</li> <li>- sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienwohnheimen</li> <li>- Anlagen für Verwaltung, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> <li>- Räume für freie Berufe</li> </ul> <p>1.1.1.2. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauBG nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.</p>	<p>1.6.3. Für die Außenbauteile, der von Straßenverkehrs-lärmimmissionen der Bundesstraße 12 und der Erschließungsstraße des Einkaufszentrums betroffenen schutzbedürftigen Räume (z.B. Büroräume, usw.) ist im Baugenehmigungsverfahren ein Schallschutznachweis gemäß der DIN 4109 - in der bautechnisch eingeführten Fassung - 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"</p>
<p><b>1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Höhe der baulichen Anlagen (absolute Höhe in Meter über Normalnull) sowie der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p><b>1.2.1. Grundflächenzahl</b> (§ 19 BauNVO)</p> <p>Die max. zulässige Grundflächenzahl wird auf den Wert von 0,8 festgesetzt.</p> <p>Die GRZ von 0,8 darf für die Errichtung der Tiefgarage, Parkplätze, Wege, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3a BauNVO)</p>	<p>1.6.4. Die gebäudetechnischen Anlagen, welche im Planungsgebiet errichtet werden, sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik so zu betreiben, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die bauplanungsrechtlich zulässige Umgebungsbauung (z.B. Haus Z, Haus K) die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm vom 28.08.1998 um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Die Einhaltung dieser Anforderung ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren durch einen Nachweis eines anerkannten Sachverständigen zu bestätigen.</p>
<p><b>1.2.2. Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß</b> (§ 18 BauNVO)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf für technische Anlagen (wie z.B. Aufzugschächte, Lüftungselemente, Fluchttreppenhäuser etc.) um maximal 3,0 m überschritten werden.</p>	<p>1.6.5. Der Betrieb von Außenbewirtschaftungsflächen von Schank- und Speisewirtschaften ist auf den Zeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken.</p> <p>Hinweis: Das Schallgutachten Bericht Nr. 0304-18-II mit Stand vom 24.02.2020 ist Bestandteil der Bebauungsplanbegründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p>
<p><b>1.3. ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß</b> (§ 18 BauNVO)</p> <p>Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planeintragung als Höchstmaß festgesetzt.</p> <p><b>1.3. BAUWEISE</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG i.V.m. § 22 BauNVO)</p> <p><b>1.3.1. Bauweise</b></p> <p>Im gesamten Planungsbereich wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei sind abweichend von der offene Bauweise Gebäude länger als 50 m zulässig.</p> <p><b>1.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen</b></p> <p>Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Die Baugrenze darf ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile (Balkone, Terrassen, Dachüberstände, Nebenanlagen etc.) bis maximal 2,00 m überschritten werden.</p>	<p><b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)</b></p> <p><b>2.1. DACHGESTALTUNG</b></p> <p>Es sind nur Flachdächer (FD) zulässig.</p> <p>Die Dachflächen, die nicht durch Dachterrassen überstellt sind, sind extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbauhöhe beträgt 10 cm.</p> <p><b>2.2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG</b></p> <p>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.</p> <p>Im Rahmen des Bauantrags ist ein mit der Stadt Lindau (B) abgestimmter gründerischer Funktionsplan vorzulegen.</p> <p><b>2.3. STELLPLÄTZE</b></p> <p>Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Lindau (B).</p> <p><b>2.4. GELÄNDEMÖDLIERUNG</b></p> <p>Geländemodellierungen und Aufschüttungen zum Zweck der freiraumplanerischen Gestaltung sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.</p>

Stadt **Lindau**  
(Bodensee)



**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**  
**Nr. 124 "4-Linden-Quartier", 1. Änderung "Haus M"**



Fassung vom 25.09.2024  
für den Satzungsbeschluss

Stadtbaumeister Lindau  
Stadtplanung

.....  
Kay Koschka  
Stadtbaumeister

.....  
Planverfasser:  
Büro für Stadtplanung  
Zint & Häußler

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