Textliche Festsetzungen

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

Rechtliche Grundlagen:

- 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, 586) 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
- Baunutzungsverordnung 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. 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

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:
- Geschäfts-, 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: Vergnügungsstätten, Tankstellen, öffentliche Betriebe, Einzelhandel, Großhandel, Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Lagerplätze, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

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

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Ferienwohnungen nach § 13 a BauGB

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 baulicher Anlagen bzw. Firsthöhe der Gebäude. 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 (§ 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.

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 60 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 grünordnerischen 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. 6 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen sind nur in den durch Baugrenzen umfahrenen 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.

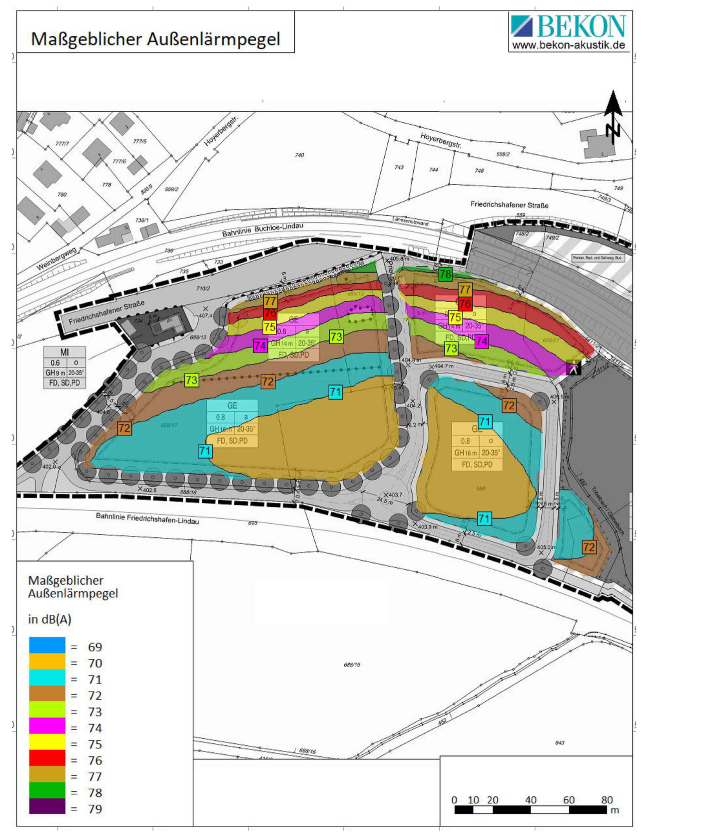
5.2 Tiefgaragen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

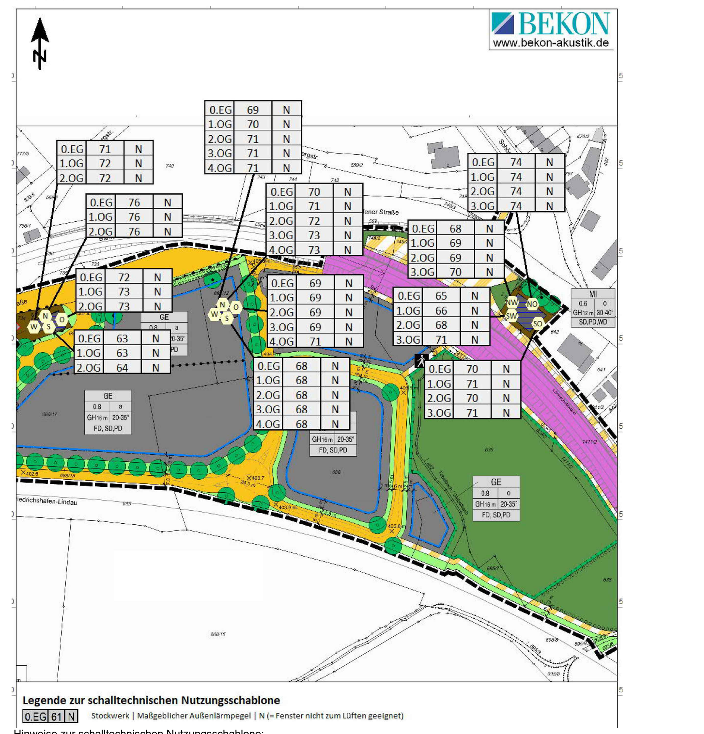
6.1 Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB

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. Unterrichtsräume, 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 Wohngebäude im Gewerbegebiet dargestellt.
Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen das höchste Schalldämmmaß des Gebäudes aufweisen.



Hinweise zur schalltechnischen Nutzungsschablone:
- aufgeführte Fassaden/Stockwerke ohne den Eintrag "N" sind nachts zum Lüften geeignet.
- es sind die jeweiligen Himmelsrichtungen der Fassaden mit N (Nord), O (Ost), S (Süd) und W (West) dargestellt.
- die jeweils aufgeführten Anforderungen an den baulichen Schallschutz sowie die Angaben zur Eignung einer Fassade zum Lüften gelten für alle Gebäude innerhalb des jeweiligen Baufeldes

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.) Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.

Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden 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 Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

5.) In dem in der Planzeichnung mit dem Zeichen ▼▼▼▼▼ gekennzeichneten Bereich sind die Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen durch vorgelagerte Räume (Laubengang, Wintergärten, verglaste Loggien usw.) mit einem Schalldämmmaß von mindestens 5 dB auszuführen.

Vorgelagerte Räume müssen so ausgestattet sein, dass kein schutzbedürftigen 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 Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

a) Dabei gilt für alle Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109_1:2019-01 „Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Wohnküchen, Schlafräume, Büroräume) bei einem ermittelten Beurteilungspegel von über 70 dB(A) zur Tagzeit und 60 dB(A) zur Nachtzeit, dass durch eine pegelmindernde Maßnahme (Pufferraum, Prallscheibe 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 Schlaf- und Kinderzimmern, dass für den jeweiligen Raum mindestens ein weiteres öffenbares Fenster mit einem Pegel von unter 45 dB(A) vorhanden sein muss. Ist dies nicht der Fall, dann ist der jeweilige Raum mit einer schallgedämmten Lüftungseinheit auszustatten. Eine schallgedämmte Lüftung kann entfallen, wenn durch eine pegelmindernde Maßnahme (Pufferraum, Prallscheibe 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 Schlaf- und Kinderzimmer nicht geeignet sind.

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

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

GE01	tags L_{EK} = 57 dB(A)	nachts L_{EK} = 42 dB(A)	Flächengröße = 11690 m²
GE02	tags L_{EK} = 57 dB(A)	nachts L_{EK} = 42 dB(A)	Flächengröße = 3680 m²
GE03	tags L_{EK} = 56 dB(A)	nachts L_{EK} = 41 dB(A)	Flächengröße = 4593 m²
GE04	tags L_{EK} = 56 dB(A)	nachts L_{EK} = 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 A.2.

Erstreckt sich die Betriebsfläche 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 Immissionskontingente.

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

Als Bezugsfläche 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 Lr den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent $L_{EK,zus,k}$ zulässig:

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ tags	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ nachts
A	127	280	7,0	7,0

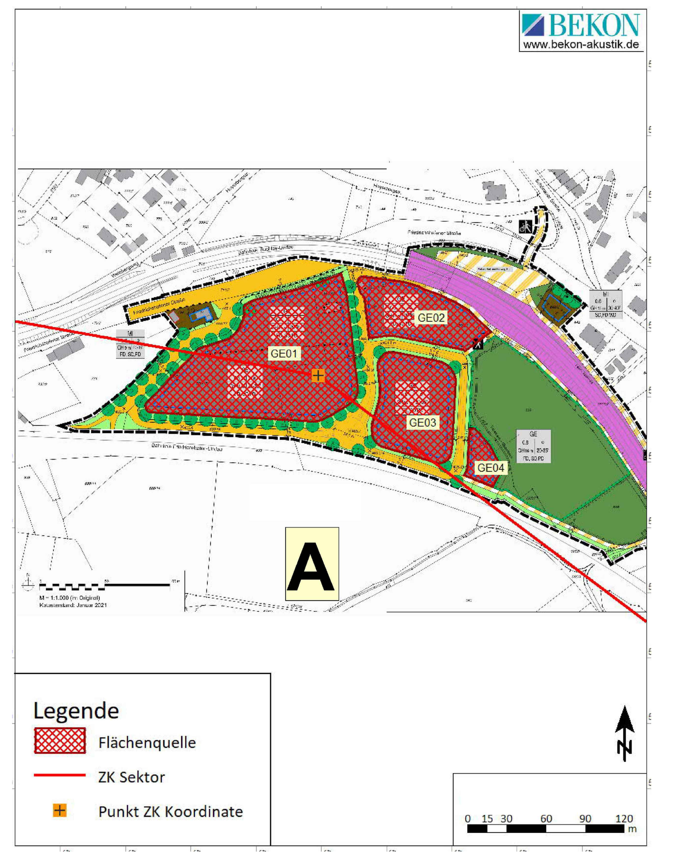
Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem (Zone 32):

x = 551048 (Rechtswert) y = 5268016 (Hochwert)

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

Norden	0 Grad
Osten	90 Grad
Süden	180 Grad
Westen	270 Grad

Bezugsfläche Ermittlung Emissionskontingente:



Die Gesamtemission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK,zus,k}$.

Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschieden hohen Immissionskontingenten $L_{IK,i,j}$ kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

7 Festsetzungen zur Grünordnung

7.1 Gehölzpflanzungen:
Für die durch Planzeichen oder Text festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind nur Arten folgender Gehölzauswahlliste zulässig.

<u>ARTENLISTE 1 - Bäume:</u>

<u>Baumarten 1. Ordnung</u>

Acer platanoides* - Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa* - Schwarz-Erle
Betula pendula* - Hänge-Birke
Liriodendron tulipifera - Tulpenbaum
Quercus robur* - Stiel-Eiche
Quercus cerris - Zerr-Eiche
Quercus palustris - Sumpf-Eiche
Tilia cordata* - Winter-Linde
Tilia platyphyllos* - Sommer-Linde
Tilia x europaea ‚Pallida' - Kaiser-Linde

<u>Baumarten 2. Ordnung</u>

Acer campestre* - Feld-Ahorn
Acer platanoides ‚Cleveland' - Spitz-Ahorn ‚Cleveland'
Acer platanoides ‚Deborah' - Roter Spitz-Ahorn ‚Deborah'
Alnus incana* - Grau-Erle
Carpinus betulus* - Hainbuche
Corylus colurna - Baumhasel
Liquidambar styraciflua - Amberbaum
Prunus avium* - Vogel-Kirsche
Tilia cordata ‚Greenspire' - Stadt-Linde

<u>ARTENLISTE 2 - Sträucher:</u>

Amelanchier ovalis - Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea* - Blut-Hartriegel
Corylus avellana* - Hasel
Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
Frangula alnus* - Faulbaum
Ligustrum vulgare* - Liguster
Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche
Prunus spinosa* - Schlehe
Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis - Kriechende Rose
Rosa canina* - Hunds-Rose
Rosa corymbifera - Hecken-Rose
Salix purpurea* - Purpur-Weide
Salix viminalis* - Korbweide
Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus* - Gemeiner Schneeball

**gebietsheimische Gehölze*

Für die Bepflanzungen (Neupflanzungen und Ersatzpflanzungen) sind folgende Mindestqualitäten festgesetzt:

Bäume 1. und 2. Ordnung:	Hochstamm StU 20/25 3 x v mit Drahtballierung
Sträucher:	Größe 80-100 cm, 2 x v o.B.

7.2 Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbarer Raum mit einer Tiefe von mindestens 1,5 m und einem Volumen von mindestens 12 m^3 zur Verfügung zu stellen. Pro Baum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m^2 vorzusehen. Zu verwenden sind Substrate nach der ZTV-Vegtra Mü (Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten). Überdeckte Baumscheiben sind nur in Verbindung mit entsprechenden Wurzelraum-Belüftungssystemen und vergrößerter Pflanzgrube zulässig.

7.3 Bäume sind derart zu pflegen, dass sie sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entfalten können. Sie sind nicht auf eine künstliche Höhe zurückzuschneiden. Bäume und Sträucher sind bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

7.4 Baumpflanzungen entlang der ringförmigen Erschließungsstraße:
Entlang der Erschließungsstraße erfolgt die Pflanzung von Baumreihen unter der Gestaltungsprämisse eines Baumabstandes 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 Gewerbegrundstücken für maximal 6 m breite Zufahrten je Grundstück an einer Stelle unterbrochen werden. Bestehende Bäume sind gemäß DIN 18920 und RAS-LP4 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 grünordnerisch zu erhalten. Die Arten der Gehölzauswahlliste sind zu verwenden. In untergeordnetem Umfang, d.h. auf max. 30 % der Grundstücksfreiflächen 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 (je 2 m² Grünfläche mindestens ein Strauch) und mit Bäumen nach der Maßgabe der zeichnerischen Festsetzung zu bepflanzen und dauerhaft grünordnerisch zu unterhalten.

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

7.9 Bestehende Bäume, die laut 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 keinerlei bauliche Anlagen, auch nicht solche, die nach BayBO verfahrensfrei sind (insbesondere Stellplätze) zulässig.

7.11 Dachbegrünung:
Bauliche Anlagen mit Flachdach oder flachgeneigter Dachfläche sind ab einer Grundfläche von mehr als 50 m² flächig und dauerhaft zu begrünen. Es muss mindestens eine extensive Dachbegrünung mit einer Gesamtaufbauhöhe von 10 cm mit niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern erfolgen.

Hiervon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, betriebsbedingte Aufbauten und Glaskuppeln.

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

7.12 Fassadenbegrünung:
Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 10 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit einer bodengebundenen 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. Die Pflanzabstände sind an die zu pflanzende Art anzupassen.

Pro Pflanze ist eine offene Pflanzfläche von mindestens 0,5 m^2 und durchwurzelbare Substratfläche von mindestens 1m^3 vorzusehen.

Ausgenommen sind Bereiche, die flächendeckend mit Anlagen für die Nutzung solarer Energie versehen sind.

<u>ARTENLISTE 3 - Fassadenbegrünung:</u>

Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus - Chinesischer Baumwürger
Clematis montana - Berg-Waldrebe
Clematis vitalba - Gewöhnliche Waldrebe
Fallopia baldschuanica - Knöterich
Humulus lupulus - Hopfen
Lonicera henryi - Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata - Jungfernrebe
Schizophragma hydrangeoides - Spalthortensie
Vitis riparia - Traubenfreie Wildrebe

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

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

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

8.3 Bei der Errichtung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden ist pro angefangene, zusammenhängende 50 m^2 fensterlose Fassadenfläche eine Anlage zur Nutzung der Solarenergie von mindestens 50 % in Form von Fassadenelementen, Verschattungsbauteilen oder anderen architekturbezogenen Elementen vorzusehen. Diese Festsetzung gilt für Ost-, West und Südfassaden. Solarthermische Anlagen sind nur mit Gebäudebezug, aber nicht freistehend und nicht an Zäunen und anderen Einfriedungen zulässig.

8.4 Von der Festsetzung 8.3 kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn auf dem Baugrundstück Fassadenbegrünung gemäß Festsetzung 7.12 oder zusätzliche Baumpflanzungen 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. 1a BauGB) - Ausgleichsmaßnahmen

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen 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 Überreste baulicher Anlagen. Entnahme nicht standortgerechter Gehölze (Fichten), Pflanzung von Sträuchern in den Randbereichen (Waldtrauf) und Entwicklung von standortgerechten und heimischen Gehölzen (v.a. Schwarz-Erle) im Zentrum. Entwicklung der Fläche zu einem Feuchtlaubholzbestand.

9.2 Gewässerentwicklung Giebelbach:
Das Gerinne des Giebelbaches wird Richtung Osten in das Feldgehölz verlegt. Der Verlauf und das Gewässerprofil werden naturnah ausgestaltet. Heimische gewässerbegleitende Gehölze werden gefördert (v.a. Schwarz-Erlen). Bei Überschwemmungsereignissen werden Flächen in der Nähe zum Gewässer vernässt, so dass ein Feuchtwald entstehen kann. Das Gewässer wird beidseitig von einem 5 Meter breiten Gewässerrandstreifen flankiert.

9.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Verwendung des Lichtes auf das notwendige Minimalmaß zu beschränken. Es sind abstrahlungsarme Leuchtmittel mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, z.B. LED-Leuchten) in einer insektenschonenden Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Bearbeitungsvermerke

Datum	Bearbeitungskürzel	Änderungsinhalte
11.05.2022	schö / fei	Vorentwurf für Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung
01.02.2023	hu / fei	Vorentwurf für die Vorstellung im Bau- und Umweltausschuss: - Straßenführung und Zuschnitt der Gewerbegebiete geändert - Maximale Höhe baulicher Anlagen zum Teil geändert - Ergänzung um Inhalte laut Schallschutzgutachten - Aktualisierung der gesetzlichen Grundlagen
26.04.2023	AH / fei	Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden: - Reduzierung der Gebäudehöhe im Maß der baulichen Nutzung im GE von 14 m auf 12 m und von 16 m auf 14 m - Reduzierung der maximalen Baukörperlänge in a (abweichende Bauweise) von 80 m auf 60 m - Erhöhung der Gebäudehöhe im Maß der baulichen Nutzung im MI Friedrichshafener Str. 107 von 9 m auf 10 m aufgrund der vorhandenen Gebäudehöhe - Änderung von öffentlichen Grünflächen in private Grünflächen in den Bereichen GE 1, GE 2 und GE 3 - Ergänzung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens als Fläche für die Wasserwirtschaft - Aktualisierung der Katastergrundlage auf Stand Januar 2023 - Aktualisierung der gesetzlichen Grundlagen
19.06.2024	AH / fei	erneuter Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden: - Flächen für Wasserwirtschaft: Bachverlegung, Anpassung Ausgleichsmaßnahmen - Aktualisierung der Katastergrundlage auf Stand Januar 2024 - Aktualisierung der gesetzlichen Grundlagen
23.10.2024	hu / fei	Fassung für den Satzungsbeschluss

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

Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m zulässig. Nicht zulässig sind Mauern, Erdwälle und Wasserbausteine. Bei Hecken- und Strauchpflanzungen sind die Arten der Gehölzauswahlliste zu verwenden. In untergeordnetem Umfang, d.h. auf max. 30 % der Flächen ist ein Ersatz der genannten Sträucher durch laubtragende Ziersträucher der gleichen Qualität zulässig.

3 Dachneigung der Hauptgebäude

In den Gewerbegebieten und in dem westlichen Mischgebiet sind nur geneigte Dächer (Satteldächer oder Pultdächer) mit einer Dachneigung von 20 - 35° oder begrünte Flachdächer mit Dachneigungen bis zu 3° zulässig. Einzelne Nebengebäude, Carports und Garagen unter 25 m² Grundfläche können geringer geneigte Dächer und Flachdächer ohne Dachbegrünung erhalten.

Im östlichen Mischgebiet sind nur geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach oder Walmdach) mit einer Dachneigung von 30 - 40° zulässig. Einzelne Nebengebäude, Carports und Garagen unter 25 m² Grundfläche können geringer geneigte Dächer und Flachdächer erhalten.

4 Gestaltung der Dächer und Fassaden

Alle Außenbauteile mit Ausnahme von Fenstern und Dächern sind als Holzfassaden, begrünte Fassaden, Natursteinfassaden, Klinkerfassaden oder als verputzte Fassaden mit mattierten Oberflächen auszuführen.

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

5 Veränderungen des Geländes

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

6 Werbeanlagen

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

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

In Richtung der Friedrichshafener Straße sind beleuchtete Werbeanlagen so anzubringen und in der Lichtstärke zu dimensionieren, dass keine Blendwirkung für die Nutzer der Friedrichshafener Straße entsteht.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf dem Dach von Gebäuden, Werbefahnen an freistehenden Masten, Werbeanlagen als Großtafeln, sonstige Werbeanlagen ab einer Größe von 10 m², Werbepylone ab einer Höhe von 5 m und Werbeanlagen mit grellen Farben und Beleuchtung sowie pulsierender Lichtwerbung.

Hinweise

1 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist für das jeweilige Bauvorhaben ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

2 Baumschutz

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

3 Bodendenkmalpflege

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 Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, 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.

4 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 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. Für nicht sickerfähiges Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen und die Einhaltung der Regelwerke DWA-M 153, DWA-A 117 sowie DWA-A 102-2 nachzuweisen.

5 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 fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

6 Altlasten

Durch den Bebauungsplan „Lehrgut Priel" wird nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen die Altlastenverdachtsfläche „Altstandort Lehrgut Priel" berührt. Aufgrund der vorliegenden altlastentechnischen Bodenuntersuchungen ist im Bereich des Planungsgebietes mit verunreinigtem Boden und Auffüllungen zu rechnen. Eine fachtechnische Begleitung eines Fachbauleiters „Altlasten" ist deshalb in allen Planungsschritten erforderlich. Anfallendes Aushubmaterial muss abfalltechnisch deklariert (Haufwerksbeprobung) und sach- und fachgerecht entsorgt werden.

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 den 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 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.

9 Immissionsschutz

1.) Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahren durch den Bauwerber zu prüfen.

2.) Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter www.lai_immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

3.) Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

4.) Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorlV abzustimmen.

10 Energiekonzept

Mit dem Bauantrag ist zur Sicherstellung der Klimaneutralität der Gebäude ein Energiekonzept vorzulegen.

Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichenverordnung 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
   - MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
   - GE – Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - 0,8 – Grundflächenzahl
   - GH 12 m – Gebäudehöhe, als Höchstmaß
   - 57 dB(A) / 42 dB(A) – Zulässige Emissionskontingente tags / nachts in db(A)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   - o – offene Bauweise
   - a – abweichende Bauweise
   - Baugrenze
5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Bahnanlagen
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)
   - Parken, Rad- und Gehweg, Bus
   - Fußgängerbereich
   - Rad- und Gehweg
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
   - Einfahrtbereich
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - Private Grünflächen
   - Öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a und Abs. 4 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - Anpflanzen: Bäume
    - Erhaltung: Bäume
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
15. Sonstige Planzeichen
    - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
    - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes(§ 9 Abs. 1, Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Anforderungen an die Gestaltung

- FD – Flachdach
- PD – Pultdach
- SD – Satteldach
- WD – Walmdach
- 20°-35° – Dachneigung

Hinweise

- Bereich für Unterführung

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	Bauweise
max. Höhe baulicher Anlagen	Dachneigung SD
Dachform	
Emissionskontingent	

- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- 482 – bestehende Flurnummer
- × 404.6 – Geländehöhe im Bestand / Planung in m ü. NN

Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der Planfeststellung zur Elektrifizierung ABS 48 München Lindau im Planfeststellungsabschnitt 17 (PFA 17).
In den Bebauungsplan wurden einige Inhalte der Planfeststellung nachrichtlich aufgenommen. Durch die Übernahme der Daten kann es zu Maßstabungenauigkeiten der Planungen der DB Netz kommen, so dass Messungen hier ggf. nicht korrekt sind.
Übernommen wurden Inhalte aus der Anlage 4.1 Blatt 3, planfestgestellt gem. § 18 AEG am 31.08.2018; 611ppa/013-2015#010 Eisenbahnbundesamt, Außenstelle München sowie aus der Anlage 4.1 Blatt 2 , absehen von Planfeststellung gem. § 18 AEG i.V.m. § 76 Abs. 2 VwVfG genehmigt am 06.05.2020 Az.65123-651pä/006-2020#008 Eisenbahnbundesamt, Außenstelle München.

- Bahnlinien
- Böschungen
- Lärmschutzwand

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) hat in der Sitzung vom 25.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2022 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 11.05.2022 hat in der Zeit vom 25.07.2022 bis 09.09.2022 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 11.05.2022 hat in der Zeit vom 22.07.2022 bis 09.09.2022 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.06.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2024 bis 09.08.2024 öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2024 bis 09.08.2024 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

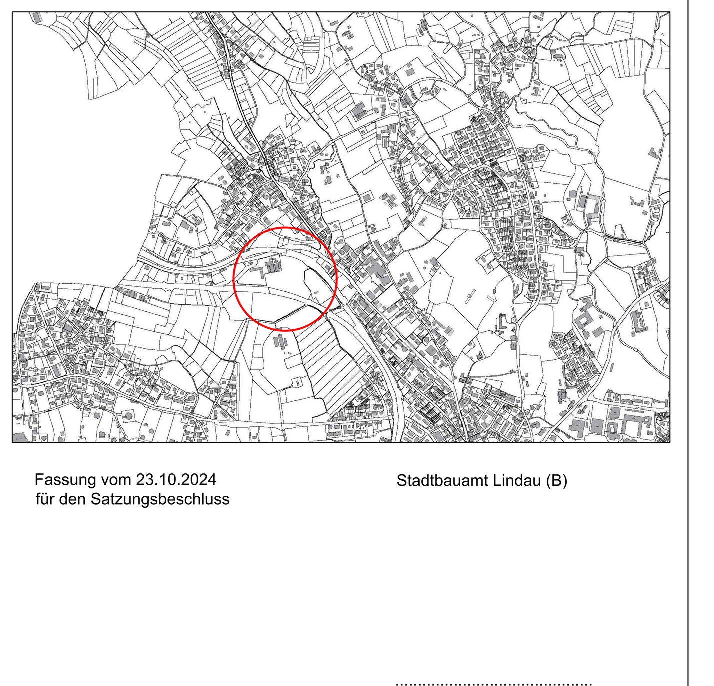
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Lindau (B), den ....

....
Dr. Claudia Alfons
Oberbürgermeisterin

Stadt Lindau (Bodensee)

Bebauungsplan Nr. 65 "Lehrgut Priel", 1. Änderung "Gewerbegebiet Priel"



Fassung vom 23.10.2024
für den Satzungsbeschluss

Stadtbauamt Lindau (B)

....
Kay Koschka
Stadtbaumeister