

Auszug aus dem Internet

**Bebauungsplan 28  
„Dorniersiedlung“**

**Textliche Festsetzungen**

Stadt Lindau   
(Bodensee)

Stadtbauamt Lindau (B)  
25. April 2006, 6011/wa

# Bebauungsplan 28 „Dorniersiedlung“

## Textliche Festsetzungen

### Gesetzliche Grundlagen

- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch das Zweite Bayrische Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an den Euro v. 24. April 2001 (GVBl. S. 140).
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert am 24.12.2002, GVBl 2002, S. 962
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch §8 des Gesetzes vom 24.12.2002 (GVBl S. 975)

**Hinweis: Entsprechend den Überleitungsvorschriften des § 244 (2) BauGB werden die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.Juli 2004 geltenden Fassung angewendet.**

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO

**WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) können ausnahmsweise zugelassen werden.

Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

**MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

**GEe1** Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Ausschluss und Einschränkungen einzelner Nutzungen nach § 1 (5), (9) BauNVO gemäß den nachstehenden textlichen Festsetzungen:

Nutzungen und Anlagen gem. § 8 (2) Nr. 1 deren lufthygienische Emissionen geeignet sind, das Wohnen im Sinne des § 6 (1) BauNVO an der Umgebungsbebauung wesentlich zu stören, sind nicht zulässig.

Die mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro qm Grundstücksfläche darf den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten. Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 6:00 Uhr.

Maßgeblich für die Berechnung der zulässigen Schallemissionen sind die Einwirkorte der vorhandenen bzw. bauplanungsrechtlich zulässigen Wohngebäude in den angrenzenden Wohnbauflächen (WA1-4).

Die Berechnung erfolgt nach der Richtlinie VDI 2714 „Schallausbreitung im Freien“ unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes.

Die Einhaltung der zulässigen Schallemission ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.

Lagerplätze, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen sind nicht zulässig.

Gewerbebetriebe mit Flächen für Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Montage stammt und die Verkaufsfläche eine untergeordnete Einrichtung der vorhandenen oder geplanten Geschossflächen darstellt sind ausnahmsweise zulässig.

Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO (Wohnungen für Aufsichtspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

**GEe2** Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Ausschluss und Einschränkungen einzelner Nutzungen nach § 1 (5), (9), (10) BauNVO gemäß den nachstehenden textlichen Festsetzungen:

Nutzungen und Anlagen gem. § 8 (2) Nr. 1 deren lufthygienische Emissionen geeignet sind, das Wohnen im Sinne des § 6 (1) BauNVO an der Umgebungsbebauung wesentlich zu stören, sind nicht zulässig.

Die mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro qm Grundstücksfläche darf den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten. Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 6:00 Uhr.

Maßgeblich für die Berechnung der zulässigen Schallemissionen sind die Einwirkungen der vorhandenen bzw. bauplanungsrechtlich zulässigen Wohngebäude in den angrenzenden Wohnbauflächen (WA1-4). Die Berechnung erfolgt nach der Richtlinie VDI 2714 „Schallausbreitung im Freien“ unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes. Die Einhaltung der zulässigen Schallemission ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.

Die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen des bestehenden Betriebes der Firma Angell-Demmel, deren lufthygienische Emissionen geeignet sind, das Wohnen im Sinne des § 6 (1) BauNVO an der Umgebungsbebauung wesentlich zu stören, ist zulässig unter der Voraussetzung, dass durch dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen sichergestellt ist, dass keine schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 (1) BImSchG an der dem Wohnen dienenden Umgebungsbebauung auftreten. Die Einhaltung der Grenzwerte ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.

Lagerplätze, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen sind nicht zulässig.

Gewerbebetriebe mit Flächen für Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Montage stammt und die Verkaufsfläche eine untergeordnete Einrichtung der vorhandenen oder geplanten Geschossflächen darstellt, sind ausnahmsweise zulässig.

Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO (Wohnungen für Aufsichtspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ)  
(§ 19 BauNVO)

GRZ als Höchstmaß siehe Einschrieb in der Nutzungsschablone

Die zulässige Grundfläche darf über die Vorschriften des § 19 (4) Satz 2 BauNVO hinaus durch Stellplätze und ihre Zufahrten um weitere 50%, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse  
(§ 20 (1) BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, siehe Einschrieb in der Nutzungsschablone

- 2.3 Die Geschossflächenzahl (GFZ)  
(§ 20 BauNVO)

GFZ als Höchstmaß, siehe Einschrieb in der Nutzungsschablone

- 2.4 Die Höhe baulicher Anlagen  
(§ 18 (1) BauNVO)

**WA1** 408.25 m ü. NN Firsthöhe als Höchstmaß

**WA2** 408.50 m ü. NN Firsthöhe als Höchstmaß

**WA3** 410.00 m ü. NN Firsthöhe als Höchstmaß

**GEe** 408.25 m ü. NN Wandhöhe als Höchstmaß

## 3. Bauweise

### § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO

siehe Einschrieb in der Nutzungsschablone

Es wird eine abweichende Bauweise in folgender Form festgesetzt:

- a1 Offene Bauweise, abweichend von § 22 (2) BauNVO sind Gebäude bis zu einer Länge von 160 m zulässig.

## 4. Überbaubare Grundstücksfläche

### § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1) und (3) BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise zugelassen werden.

## 5. Firstrichtung

### § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Satteldächer: Firstrichtung siehe Planeinschrieb

Pultdächer: WA1, WA3 Orientierung der höheren Seite des Pultdaches nach Südwesten

## 6. Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze

### § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

**WA1-4** Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind nur innerhalb der umgrenzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 7. Nebenanlagen

### § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 14 und 23 (5) BauNVO

**WA1-4** Es sind nur eingeschossige Nebenanlagen innerhalb der umgrenzten Flächen für Nebenanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**GEe** Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich zwischen der südöstlichen Baugrenze und der Zechwaldstraße zulässig.

## 8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

### § 9 (1) Nr. 24 BauGB

**IS 1** Die Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen (z. B. Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer) sind auf die von der Bregenzer Straße abgewandte Gebäudeseite (z. B. nach Nordosten) zu situieren.

Ausnahmen von der Orientierungspflicht für die Fensteröffnungen einzelner Aufenthalts- und Ruheräume können zugelassen werden, wenn alle anderen Aufenthalts- und Ruheräume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Aufenthalts- und Ruheräumen an allen hierfür zulässigen Gebäudeseiten (in den hier für zugelassenen Gebäuden) unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z.B. bei über durchschnittlichem Bedarf an Ruheräumen) und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter) ausgestattet werden.

Die Außenbauteile der im Mischgebiet zulässigen Aufenthaltsräume sind gem. den Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen, ist von einem nach DIN 4109 berechneten Tagesbeurteilungspegel für den Außenlärm an der zur Straße nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 68 dB(A) auszugehen.

**IS 2** Die Fensteröffnungen von Ruheräumen (z. B. Kinder- und Schlafzimmer) sind auf die von der Bregenzer Straße abgewandte Gebäudeseite (z. B. nach Nordosten) zu situieren.

Ausnahmen von der Orientierungspflicht für die Fensteröffnungen einzelner Ruheräume können zugelassen werden, wenn alle anderen Ruheräume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Ruheräumen an allen hierfür zulässigen Gebäudeseiten (in den hier für zugelassenen Gebäuden) unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z.B. bei über durchschnittlichem Bedarf an Ruheräumen) und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter) ausgestattet werden.

Die Außenbauteile der im Mischgebiet zulässigen Aufenthaltsräume sind gem. den Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen, ist von einem nach DIN 4109 berechneten Tagesbeurteilungspegel für den Außenlärm an der zur Straße nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 63 dB(A) auszugehen.

**IS 3** Die Höhe der höchstgelegenen Fenstersturzunterkante von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer) darf an der nördlichsten Häuserzeile der Wohnbebauung WA1-3 max. 5,50 m über Gelände betragen.

**IS 4** Errichtung bzw. Erhaltung einer durchgehenden, fugendichten aktiven Schallschutzmaßnahme (z.B. Nebengebäude, Garagen, Lärmschutzwand) mit einer Mindesthöhe von mind. 3,10 m über Betriebsgelände. Die aktive Schallschutzmaßnahme ist an der zur Zechwaldstraße gelegenen Seite schallabsorbierend (z.B. Wände mit Rauputz, Holzlattung, Trapezlochprofilen und vorspringenden Gebäudestrukturen usw.) auszustatten.

**9. Pflanzfestsetzungen § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB**

Flachdächer und Pultdächer von Nebenanlagen, Carports und Garagen sind extensiv zu begrünen.

Entsprechend den Pflanzfestsetzungen sind standortgerechte mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm zu pflanzen (Pflanzliste siehe Anlage). Abweichungen von den im Plan dargestellten Standorten bis zu 2 m sind zulässig.

Bestehende Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

**Art. 91 (1) Nr. 1 BayBO**

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

Dach des Hauptgebäudes:

**SD 35-45°** Satteldach, Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

**PD 3-15°** Pultdach, Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

**FD** Flachdach

Carport, Garagen und sonstige Nebenanlagen:

Zulässig sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 3-15° und Flachdächer.

#### **1.2 Dachaufbauten**

**WA2** An den im Plan bezeichneten Gebäudeseiten ist jeweils eine Flachdachgaube mit einer max. Breite von 4,50 m (Außenkante ohne Dachüberstand), einem Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite (Außenkanten ohne Dachüberstand) von 1,80 m und einem Mindestabstand zum First des Hauptdaches von 1,25 m zulässig.

#### **1.3 Materialien und Farben**

Glänzende oder reflektierende Fassaden- und Dachmaterialien, grelle Farbtöne und Signalfarben sind nicht zulässig.

**WA1-4** Als Dachdeckung der geneigten Hauptdächer sind nur Dachplatten (kleinteilige

**MI** Schuppendeckung wie z. B. Dachziegel oder Betondachsteine etc.) in rotbraunen oder grauen Farbtönen zulässig.

### **2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

**Art. 91 (1) Nr. 3 BayBO**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Nutzungen wie Erschließungs- und Aufenthaltsflächen benötigt werden. (Pflanzliste siehe Anlage)

#### **2.1 Bodenmodellierung**

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur in geringem Umfang bis zu einer Höhendifferenz von  $\pm 50$  cm gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

#### **2.2 Bodenbeläge der Zufahrten und Stellplätze**

Stellplätze und ihre Zufahrten auf privaten Grundstücken sind mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrassen, Pflaster mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Unterbau oder wassergebundene Decke) herzustellen. Ausgenommen sind Bereiche, die auf Grund des regelmäßigen Befahrens mit LKW bzw. des Auftretens von Grundwasser belastenden Substanzen hierfür ungeeignet sind.

#### **2.3 Einfriedungen**

Im WA1-3 sind Einfriedungen nur als Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

### 3. Werbeanlagen

#### Art. 91 (1) Nr. 2 BayBO

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Beleuchtung darf nur passiv (z. B durch Anstrahlen) und gleichbleibend (kein Blinken etc.) erfolgen. Die Höhe von Schriftzügen darf nicht mehr als 0,60 m betragen, nicht zulässig sind Werbeanlagen auf dem Dach von Gebäuden.

**GEE** Werbeanlagen dürfen in keiner Ansicht eine Größe von 5,00 qm Fläche je einzelner Anlage überschreiten. Im GEE ist ein Werbepylon als Gemeinschaftsanlage im Bereich zwischen der Bregenzer Straße und der südwestlichen Baugrenze mit einer Höhe von max. 7 m zulässig.

**WA** Werbeanlagen dürfen in keiner Ansicht eine Größe von 1,00 qm Fläche je einzelner Anlage überschreiten. Werbepylone sind nicht zulässig.

### 4. Abstandsflächen

#### Art. 91 (1) Nr. 5 und Art. 7 (1) BayBO

**GEE, MI** Maßgeblich für die Tiefe der Abstandsflächen ist Art. 6 (4) und (5) BayBO.

## C. Hinweise

Sollten bei Tiefbau- oder Gründungsarbeiten Bodenfunde zu Tage kommen, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen. Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Stadtbauamt Lindau (B) ist zu informieren.

Die Stadt Lindau (B) wird bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von dem in Art.64 (1) c der BayBO benannten Recht der Gemeinde auf Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens Gebrauch machen.

## D. Anlagen

Pflanzliste

Lindau, den 25.04.2006  
Stadtbauamt Lindau (B)

Lindau, den 25.04.2006  
Stadtbauamt Lindau (B) /

.....  
Speth  
Leiter des Stadtbauamtes

.....  
Baumann  
Abt. Stadtplanung



# Bebauungsplan 28 „Dorniersiedlung“

## Pflanzliste

### Bäume

#### Obsthochstämme

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

### Großsträucher und Sträucher

Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Evonymus europaeus</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Stachelbeere	<i>Ribes grossularia</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Hagebutte	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>