

STADT LINDAU (B)  
BEBAUUNGSPLAN NR. 63  
„Oberes Rothenmoos West“  
1. Änderung

Lindau, den 19.11.2001 /Ergänzt 26. 02. 2002  
Stadtbauamt Lindau(B)  
i.V.

*Baumann*  
Baumann  
Leiter des Stadtbauamtes

Stadtplanung

*Baumann*  
.....  
Abt. Stadtplanung

Die grosse Kreisstadt Lindau (B) erlässt gemäss § 2 (1) u. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 23 der Bayer. Gemeindeordnung in der derzeit geltenden Fassung die nachfolgende 1. Bebauungsplanänderung als Satzung:

## Auszug aus dem Internet

### ZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Zeichnerische Festsetzungen durch Planzeichen

##### 1.1 Art und Mass der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)



Nummer des Baugebietes (z.B. Allgemeines Wohngebiet 1)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II)

##### 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Gestaltung



Lage des Firstes bei Pultdächern



Baugrenze



Anbauzone nur Treppenhäuser, Aufzüge, Balkone, Loggien, Wintergärten, Pergolen und Laubengänge zulässig

##### 1.3 Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



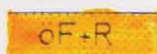
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



verkehrsberuhigter Bereich



privat befahrbare Wohnwege



öffentliche Fuß- u. Radwege



befestigte Zufahrtsbereiche ausschließlich für Feuerwehr

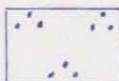


Tiefgaragenzufahrt

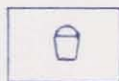
##### 1.4 Grünflächen



öffentliche Grünflächen



Parkanlagen



Spielplatz

## 1.5 Grünordnerische Festlegungen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.  
Entwicklungsziel: Renaturierung eines Grabens



anzupflanzende Bäume



zu erhaltende Bäume

## 1.6 Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

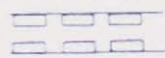
CA Carport

P private Parkflächen

TGa Tiefgarage



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



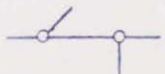
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

## 2. Hinweise



4 23, 1

Höhe der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss über Normal Null in Metern. Der Sockel darf höchstens 20 cm zum umliegenden Gelände betragen.



bestehende Flurstücksgrenzen



vorgeschlagene Flurstücksgrenzen

14 9/1

Flurstücksnummern



bestehende Hauptgebäude



bestehende Nebengebäude

### 3. Textliche Festsetzungen

#### 3.1 Bauweise: Es sind zulässig in:

- WA 1 Doppelhäuser in geschlossener Bauweise
- WA 2 je vier Reihenhäuser als Hausgruppen in geschlossener Bauweise
- WA 3 je drei Reihenhäuser als Hausgruppen in geschlossener Bauweise
- WA 4 Reihenhäuser und Doppelhäuser
- WA 5 Einzelhaus

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Dachneigung und Firsthöhen

Baugebiet	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	zul. Dachneigung	zul. Firsthöhe
WA 1	1,5	III	13 – 20 Grad	9,8 m
WA 2	1,5	III	13 – 20 Grad	9,8 m
WA 3	1,1	II	13 – 20 Grad	7,3 m
WA 4	1,5	III	13 – 20 Grad	9,8 m
WA 5	2,0	IV	10 – 17 Grad	12,5 m

Die Firsthöhe ist ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss zu bemessen.

#### 3.3 Dächer

Allgemein sind Pultdächer festgesetzt, welche begrünt werden sollten. Dies gilt auch für bauliche Nebenanlagen. Glas ist als Dacheindeckung nur in der Anbauzone zulässig. In WA 5 ist Zeltdach zulässig. Hausgruppenweise sind die Dächer einheitlich zu decken, ausgenommen hiervon sind Glasdächer.

#### 3.4 Festsetzungen nach Art. 91 BayBO

In den Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind in den als Hausgruppen gezeichneten Bereichen einheitliche Gestaltungsmerkmale, gleiche Dachneigung und gleiche Dachdeckung vorzusehen.



### 3.5 Schallschutz

Die Errichtung von Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Wohnküche) an der westlichen Giebelseite der Reihenhausgruppen W1 bis W3 ist unzulässig.

Fensteröffnungen von Ruheräumen (z.B. Kinder-, Schlafzimmer) die an der Nord- oder Südseite der westlichsten Reihenhäuser, der beiden südlichsten Reihenhäuserzeilen der Reihenhausgruppe W3 gelegen sind, müssen mit ausreichend dimensionierten Schallschutzfenstern mit schallgedämpfter Lüftungsmöglichkeit (z.B. raumluftechnische Anlage, integrierte Fensterrahmenlüfter) ausgestattet werden.

Fensteröffnungen von Ruheräumen (z.B. Kinder-, Schlafzimmer) die an der Südseite des westlichsten Reihenhauses, der nördlichsten Reihenhäuserzeile, der Reihenhausgruppe W3 gelegen sind, müssen mit ausreichend dimensionierten Schallschutzfenstern mit schallgedämpfter Lüftungsmöglichkeit (z.B. raumluftechnische Anlage, integrierte Fensterrahmenlüfter) ausgestattet werden.

Die Außenbauteile des jeweils westlichsten Reihenhauses der Reihenhausgruppen W1 bis W3 sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von nachstehenden, gemäß DIN 4109 bestimmten Außenlärmpegeln auszugehen:

Westseite: 60 dB(A)

Nord-/Südseite: 57 dB(A)

Von den o.g. Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, wenn im Rahmen einer schalltechnischen Prognose eine Veränderung der Außenlärmsituation nachgewiesen wird.

### 3.6 Grünordnungsplan Grünordnung und Einfriedungen

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan entwickelt. Er ist mit den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 16.01.2002 Bestandteil des Bebauungsplanes und zu beachten.

Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht hauswirtschaftlich genutzt werden.

Bei der Bepflanzung sind nur heimische Gehölze gem. Artenliste zulässig. Koniferen (Nadelgehölze) sind nicht zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und als Abtrennung zwischen Privatgrundstücken sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Mauern sind nur ausnahmsweise dort zulässig, wo sie aus städtebaulichen Gründen notwendig sind (z.B. Schallschutzanlagen). Ansonsten sind nur geschnittene Hecken, die eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten dürfen, zulässig.

Die von der Stadt Lindau anhand einer Artenliste empfohlene Auswahl für Bäume und Sträucher ist zu beachten.



### 3.7 Regenwasserversickerung

Regenwasser ist auf den Grundstücken durch geeignete Maßnahmen zu versickern und darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Lindau eingeleitet werden.

Befestigte Hof-, Weg- und Stellplatzflächen sind versickerungsfähig auszubilden.

4. Die weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 „Oberes Rothenmoos West“ gelten auch für den Änderungsplan.

### 5. Begründung

Für den Bebauungsplan Nr. 63 „Oberes Rothenmoos West“ – seit 01.03.1994 rechtskräftig – beschloss der Stadtrat am 25.09.2001 die 1. Änderung.

Anlass waren geänderte bauwirtschaftliche Rahmenbedingungen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes – entwickelt aus einem städtebaulichen Wettbewerb anfangs der 90er Jahre – wiesen große und lange Wohnblöcke aus. Diese entsprachen nicht mehr den derzeitigen Anforderungen und Entwicklungen. Die Wohnformen waren auf dem heimischen Wohnungsmarkt nicht nachgefragt, das Bauland blieb nahezu 10 Jahre unbebaut.

Die beschlossene Bebauungsplanänderung trägt diesem Umstand Rechnung und sieht nun eine kleinmassstäbliche Bebauung mit überwiegend Reihenhäusern vor. Insgesamt sollen 32 zwei- bzw. dreigeschossige Hauseinheiten und ein viergeschossiger punktförmiger Baukörper entstehen. Die Konzeption des Bebauungsplanes bleibt abgesehen von der Stellung der Baukörper ansonsten unverändert, ebenso das Erschließungssystem.

Die bereits erstellten Geschosswohnungsbauten WR 1 und WR 2 sind in ihrem Bestand in die Festsetzungen übernommen.

Mit der geänderten Planung wird damit der Nachfrage nach anderen, insbesondere kleinteiligen Baustrukturen mit Südausrichtung gefolgt. Die vorgesehenen Gebäude und ihre Ausrichtung sollen insbesondere auch Hausgruppen in Passivbauweise und die Verwendung von Solartechniken ermöglichen und fördern.

Im von der Bebauungsplanänderung betroffenen Baugebiet können ca. 85 Wohneinheiten realisiert werden. Dafür wird (neben dem bereits vorhandenen privaten Kinderspielplatz, der den zwei bestehenden Wohnblocks zugeordnet ist) ein öffentlicher Kinderspielplatz in der öffentlichen Grünfläche (Fl.Nr. 155) am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes ausgewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss** (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Stadtratsbeschluss am ..... 25.09.2001 .....

Lindau, den **11. APR. 2002** .....



Meier to Bernd-Seidl  
Oberbürgermeisterin

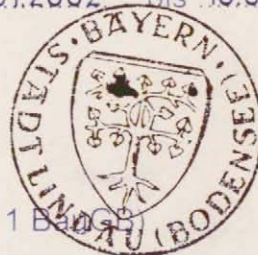
**Auslegungsbeschluss** (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Stadtratsbeschluss am ..... 27.11.2001 .....

Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) ..... 9.01.2002 .....

Öffentliche Auslegung vom 17.01.2002 bis 18.02.2002 .....

Lindau, den **11. APR. 2002** .....



Meier to Bernd-Seidl  
Oberbürgermeisterin

**Satzungsbeschluss** (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Stadtratsbeschluss am ..... 26.02.2002 .....

Lindau, den **11. APR. 2002** .....



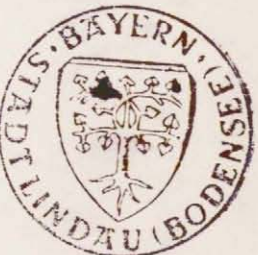
Meier to Bernd-Seidl  
Oberbürgermeisterin

**Bekanntmachung des Beschlusses über die Genehmigung** (§ 10 Abs. 3 BauGB)

(Inkrafttreten des Planes) **30. MRZ 2002**

Bekanntmachung .....

Lindau, den **11. APR. 2002** .....



Meier to Bernd-Seidl  
Oberbürgermeisterin