

Auszug aus dem Internet


**Stadt Lindau
Bebauungsplan Nr. 42 "Köchlin"**


Fassung vom 07. 11. 2000
Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Lindau/B.



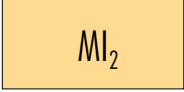
- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), ber. BGBl. I 1998 S. 137
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1)

2.1 Typschablonen

Für die in der Planzeichnung mit "Typ ..." gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die nachfolgend im Rechteck zusammengefassten Inhalte:

Typ 1	Typ 2	Typ 3
GRZ 0,35 WH ü. NN siehe Plan FH ü. NN siehe Plan 0  E3/D1 Wo SD/PD DN 12 - 40°	GRZ 0,40 WH ü. NN siehe Plan FH ü. NN siehe Plan a_1 SD/PD DN 12 - 40°	GRZ 0,60 WH ü. NN siehe Plan FH ü. NN siehe Plan 0 SD/PD DN 12 - 40°

Typ 4	Typ 5
GRZ 0,40 WH ü. NN siehe Plan FH ü. NN siehe Plan a_2 SD/PD/WD DN 12 - 35°	GRZ 0,45 WH ü. NN siehe Plan FH ü. NN siehe Plan 0  WD DN 12 - 53°

- 3.1**  **Allgemeines Wohngebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 31 Abs. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanzV; siehe Planzeichnung);
Die Nutzung "die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden" gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ist nicht zulässig. Die anderen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 42 (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 3.2**  **Mischgebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 31 Abs. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);
Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 42 (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 3.3**  **Mischgebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 31 Abs. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);
Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 42 (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
Die Nutzung nach § 6 Abs. 1 ist im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß unzulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO).
- 3.4** GRZ **Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV; siehe Typenschablonen) als Höchstmaß;

- 3.5 Grundfläche für Tiefgaragen** Die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO angegebenen Obergrenzen (50% Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80) können durch Tiefgaragen und deren Zufahrten um weitere 20% der zulässigen Grundfläche (d.h. insgesamt 70% Überschreitung), jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO);
- 3.6 WH m ü. NN** **Maximale traufseitige Wandhöhe über NN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Höchstmaß am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) an der höchsten Traufe gemessen;
Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur WH liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.
- 3.7 FH m ü. NN** **Firsthöhe über NN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Höchstmaß; die Firsthöhe bezieht sich auf den höchsten First des Hauptgebäudes;
Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur Firsthöhe liegen, ist eine "effektive Firsthöhe über NN" entsprechend den Anteilen des Firstes, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.
- 3.8 Max. Höhe von Garagen** Die maximale Gesamthöhe von Garagen (jegliche Gebäudeoberkanten) gegenüber dem darunter liegenden natürlichen Gelände wird auf 4,00 m beschränkt, sofern die Garagen nicht vollständig in das Hauptgebäude integriert sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV);
- 3.9 0** **Offene Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO);

Nr. 3.1. PlanzV; siehe Typenschablonen);

3.10



Nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanzV; siehe Typenschablonen);

3.11

α_1

Abweichende Bauweise 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen); sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: die Länge von Hauptgebäuden darf max. 20,00 m betragen (jegliche Richtung); neben den Bauformen Einzelhaus, Doppelhaus und Hausgruppe ist eine Bauform "Kettenhaus" zulässig. Bei der Bauform Kettenhaus werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand nur auf eine Seite hin errichtet. Die Seite ohne Grenzabstand muss jeweils an diejenige Seite des Nachbargrundstückes angrenzen, die dort mit einem Grenzabstand bebaut wird.

3.12

α_2

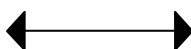
Abweichende Bauweise 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen); sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: die Länge von Hauptgebäuden darf max. 30,00 m betragen (jegliche Richtung); neben den Bauformen Einzelhaus, Doppelhaus und Hausgruppe ist eine Bauform "Kettenhaus" zulässig. Bei der Bauform Kettenhaus werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand nur auf eine Seite hin errichtet. Die Seite ohne Grenzabstand muss jeweils an diejenige Seite des Nachbargrundstückes angrenzen, die dort mit einem Grenzabstand bebaut wird.

3.13



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. § 31 Abs. 1 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung); unterirdische Überschreitungen bis max. 3,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

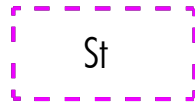
3.14



Haupt-First-Richtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeich-

nung) für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. $\pm 5^\circ$ (Altgrad); die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Fläche und sind dort an jeder Stelle zulässig; bei mehreren sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ;

3.15



Umgrenzung von Flächen für **Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.16



Umgrenzung von Flächen für **Garagen** und/oder **Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Flächen) zulässig;

3.17



Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; siehe Planzeichnung); Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Flächen) zulässig;

3.18

Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Garagen, etc. und/oder Stellplätze

Außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Garagen, etc. und/oder Stellplätze sind nur folgende bauliche Anlagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. § 31 Abs. 1 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO):

- Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 30 m^3 Rauminhalt (außen), $9,00 \text{ m}^2$ Grundfläche und $3,25 \text{ m}$ Gesamthöhe (höchste Stelle); die Summe der Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf bei Einzelhäusern und Doppelhäusern 60 m^3 und bei Hausgruppen (und Kettenhäusern) 40 m^3 pro (angefangene) 1.000 m^2 Grundstücksfläche nicht überschreiten; die Nebengebäude sind bei Einzel- und Doppelhäusern nur in einem Bereich mit mindestens $3,00 \text{ m}$ Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig
- nicht überdachte Schwimmbecken bis zu einer Größe von max. 5% der Grundstücksfläche in einem Bereich mit mindestens $3,00 \text{ m}$ Abstand zur Grundstücksgrenze

- nicht überdachte Stellplätze
- Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren) in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; bei Sonnenkollektoren wird die gesamte nutzbare Fläche (senkrechte Projektion) auf 2 % der jeweiligen Grundstücksfläche beschränkt
- Tiefgaragen und deren Zufahrtsrampen, sofern sie weder die Geländesituation, den Wasserhaushalt des Bodens noch nachbarliche Belange beeinträchtigen
- in den öffentlichen Grünflächen ausschließlich untergeordnete bauliche Anlagen, die der Nutzung der Flächen dienen (z.B. Spielgeräte, Pavillons, Sitzbänke, Stellplätze)

In den privaten Grünflächen sind keinerlei bauliche Anlagen und/oder Einrichtungen zulässig.

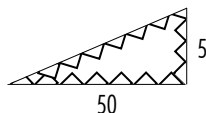
3.19 Wo
E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

3.20



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung); innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand);

3.21



Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.22



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9

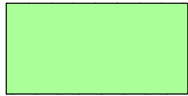
Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV; siehe Planzeichnung) als **verkehrsberuhigter Bereich** mit gleichberechtigter Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer ("spielende Kinder" im Sinne des Zeichens 325 StVO (§ 42 Abs. 4 a StVO));

3.23



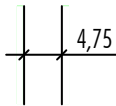
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV; siehe Planzeichnung) als **private Verkehrsfläche**

3.24



Verkehrsfläche als Begleitfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung); für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.); die straßenverkehrsrechtliche Zuordnung entspricht den jeweils angrenzenden Verkehrsflächen (z.B. bei verkehrsberuhigter Zone);

3.25



Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung) mit Bemaßung für das Regelprofil und als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (letztere in der farbigen Zeichnung grün);

3.26



Einfahrt/Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung); für den jeweiligen Grundstücks-Abschnitt ist die Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche auf einen Abschnitt zu bündeln. Andere Ein- und Ausfahrten sind unzulässig. Die exakte Lage der Ein- und Ausfahrt wird durch das Planzeichen nicht festgesetzt.

3.27



Versorgungsanlagen für **Elektrizität** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanzV; siehe Planzeichnung), hier Trafostation und/oder Verteilungseinrichtung für Niederspannungskabel (Fernmeldekabel);

3.28



Öffentliche **Grünfläche als Spielplatz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB;

Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung); der Spielplatz ist für die Alters-Stufen bis 12 Jahre mit geeigneten Spielgeräten und –möglichkeiten auszustatten (z.B. Sandkasten, Schaukel, Rutsche, etc.).

3.29



Öffentliche **Grünfläche als Parkanlage** im Bereich zwischen dem Fuß-/Radweg und dem Teich bzw. Bach (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.30



Öffentliche **Grünfläche als Rückzugsbereich für Fauna und Flora**; der Bereich ist durch geeignete Maßnahmen gegenüber störenden Einflüssen der angrenzenden Flächen abzuschirmen (dichtes Buschwerk, Zaun, etc.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.31



Private **Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung) ohne bauliche Anlagen oder Einrichtungen als Übergangsbereich zwischen den Baugrundstücken und den Wasserbereichen;

3.32



Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.33



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung); der Bereich ist durch eine geeignete, naturnahe Bepflanzung als Rückzugsgebiet für Flora und Fauna zu gestalten und von störenden Einflüssen abzuschirmen;

3.34

Versickerung von Regenwasser

In den privaten Grundstücken ist Regenwasser, das über die Dachflächen anfällt, so weit wie dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund

zu versickern. Die Versickerung von Regenwasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

3.35



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- bei Um- und Erweiterungsbauten an dem bestehenden Gebäuden sind die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes (z.B. Orientierung der Fensteröffnungen von Ruheräumen auf die Straßen abgewandte Westseite des Gebäudes, Einbau von Schallschutzfenstern ggf. mit integrierter Lüftung) auszuschöpfen.
- bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden sind direkt ins Freie führende, zu Lüftungszwecken genutzte Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer) auf der Nord-, Ost- und Südseite des Gebäudes nicht zulässig. Die Außenbauteile des geplanten Gebäudes sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – auszuführen. Zur Dimensionierung der o.g. baulichen Schallschutzmaßnahmen ist von einem maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 an der Straßen zugewandten Ostseite des Gebäudes von 75 dB(A) auszugehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.36



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- direkt ins Freie führende, zu Lüftungszwecken genutzte Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer) sind auf der Nord-, Ost-, und Südseite des Gebäudes nicht zulässig. Die Außenbauteile des geplanten Gebäudes sind gemäß den Anforderungen der

DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – auszuführen. Zur Dimensionierung der o.g. baulichen Schallschutzmaßnahmen ist von einem maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 an der straßenzugewandten Ostseite des Gebäudes von 73 dB(A) auszugehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.37



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 3** mit folgendem Inhalt:

- direkt ins Freie führende, zu Lüftungszwecken genutzte Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer) sind auf der Südseite des Gebäudes nicht zulässig.
- direkt ins Freie führende, zu Lüftungszwecken genutzte Fensteröffnungen von Ruheräumen (z.B. Kinder-, Schlafzimmer) sind auf der Ostseite des Gebäudes nicht zulässig.
- die Außenbauteile des geplanten Gebäudes sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – auszuführen. Zur Dimensionierung der o.g. baulichen Schallschutzmaßnahmen ist von einem maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 an der Südseite des Gebäudes von 63 dB(A) auszugehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.38



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 4** mit folgendem Inhalt:

- bei Um- und Erweiterungsbauten an dem bestehenden Gebäuden sind die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes (z.B. Orientierung der Fensteröffnungen von Ruheräumen auf die straßenabgewandte Gebäudeseite, Einbau von Schallschutzfenstern ggf. mit integrierter Lüftung) auszuschöpfen.
- bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden sind direkt ins Freie

führende, zu Lüftungszwecken genutzte Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer) auf der Ostseite des Gebäudes nicht zulässig.

- direkt ins Freie führende, zu Lüftungszwecken genutzte Fensteröffnungen von Ruheräumen (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) sind auf der Südseite des Gebäudes nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.39



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 5** mit folgendem Inhalt:

- direkt ins Freie führende, zu Lüftungszwecken genutzte Fensteröffnungen von Ruheräumen (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) sind auf der Ost- und Südseite des Gebäudes nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.40



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 6** mit folgendem Inhalt:

- direkt ins Freie führende, zu Lüftungszwecken genutzte Fensteröffnungen von Ruheräumen (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) sind auf der Ost- und Nordseite des Gebäudes nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.41



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 7** mit folgendem Inhalt:

- direkt ins Freie führende, zu Lüftungszwecken genutzte Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) sind auf der Nordseite des Gebäudes nicht zulässig.
- die Außenbauteile des geplanten Gebäudes sind gemäß den

Anforderungen der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – auszuführen. Zur Dimensionierung der o.g. baulichen Schallschutzmaßnahmen ist von einem maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 an der straßenzugewandten Nordseite des Gebäudes von 67 dB(A) auszugehen.

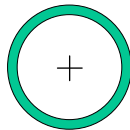
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.42



Immissionsschutz-Maßnahme; in den gekennzeichneten Bereichen sind aktive Schallschutz-Maßnahmen in geschlossener und fugendichter Ausführung in einer Höhe von mind. 4,00 m über Geländeoberkante der Bundesstraße 12 jeweils komplett in der eingezeichneten Länge als Voraussetzung für die Wohnnutzung in der nach Südwesten anschließenden überbaubaren Fläche zu errichten bzw. zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; siehe Planzeichnung).

3.43



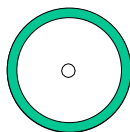
Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); als Baum über 15 m Höhe; verbindlicher Standort;

3.44



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); als Baum bis 15 m Höhe; verbindlicher Standort;

3.45



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); als Baum über 15 m Höhe; variabler Standort;

3.46



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); als Baum bis 15 m Höhe; variabler Standort;

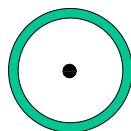
3.47



Zu pflanzende Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.

PlanzV; siehe Planzeichnung); variabler Standort;

3.48



Zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.49

Gehölze in den privaten Grundstücken

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB):

- pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum als Hausbaum zu pflanzen; die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume werden hierbei eingerechnet;
- unzulässig sind im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen: Hecken aus buntlaubigen und nadeligen Gehölzen;
- unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551) genannten

3.50

Pflanzgebot im Bereich der Verkehrsflächen und des Kinderspielplatzes

In den öffentlichen Flächen sind zu pflanzen:

- im Bereich der Wendeschleife: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), (Stamm-Umfang 18 - 20 cm)
- in den anderen Bereichen der Verkehrsflächen: Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Vogelkirsche (*Prunus avium*);
- im Bereich des Kinderspielplatzes: Gehölze der potenziellen natürlichen Vegetation mit Ausnahme von Gehölzen, die für Kinder schädlich sein könnten (vgl. Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.51 Pflanzgebot im Bereich der Parkanlage

Folgende Gehölzlisten sind bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

Gehölze

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Salweide	Salix caprea
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Bergulme	Ulmus glabra

Großsträucher und Sträucher

Waldrebe	Clematis vitalba
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Stachelbeere	Ribes grossularia
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hagebutte	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

3.52 Pflanzgebot im Rückzugsbereich für Fauna und Flora

Folgende Gehölzliste sind bindend (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

Gehölze

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula spec.
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Salweide	Salix caprea
Speierling	Sorbus domestica
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Bergulme	Ulmus glabra

Flatterulme

Ulmus laevis

Großsträucher und Sträucher

Waldrebe

Clematis vitalba

Kornelkirsche

Cornus mas

Haselnuss

Corylus avellana

Schlehe

Prunus spinosa

Stachelbeere

Ribes grossularia

Schwarze Johannisbeere

Ribes nigrum

Hagebutte

Rosa canina

Dünenrose

Rosa spinosissima

Salweide

Salix caprea

Schwarzer Holunder

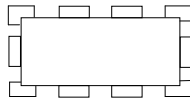
Sambucus nigra

3.53



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung) des Bebauungsplanes Nr. 42 "Köchlin" der Stadt Lindau;

3.54



Aufzuhebende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung) des Bebauungsplanes Nr. 82 für den Bereich "Bleiche" der Stadt Lindau/B (Fassung vom 11.03.1999; rechtsverbindlich mit öffentlicher Bekanntmachung vom 10.03.1999);

- 4.1 Abstandsflächen** Für die Abstandsflächen der Hauptgebäude gilt Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BayBO).
- 4.2 Dachformen** Neben den jeweils festgesetzten Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen, etc.) sowie für zulässige Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Nebenanlagen bzw. Garagen und/oder Stellplätze (z.B. Geräteschuppen, etc.) andere Dachformen zulässig.
Für Garagen sind Satteldächer, Walmdächer, Zeldächer, Pultdächer oder Flachdächer zulässig.
(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 WD** **Dachform** Walmdach (auch als Zeldach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig); Flachdächer sind bei untergeordneten Dächern (z.B. Verbindungsbau, etc.) zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen);
- 4.4 SD/PD** **Dachform** alternativ Satteldach oder Pultdach; Flachdächer sind bei untergeordneten Dächern (z.B. Verbindungsbau, etc.) zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen);
- 4.5 SD/PD/WD** **Dachform** alternativ Satteldach oder Pultdach oder Walmdach (auch als Zeldach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig); Flachdächer sind bei untergeordneten Dächern (z.B. Verbindungsbau, etc.) zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen);
- 4.6 DN -°** **Dachneigung**; maximaler Winkel zwischen der Horizontalen und

der Ebene des Daches (in Altgrad) als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen);

4.7 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,50 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze (so genannte Kommunwand): 1,25 m

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

4.8 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindest-Dachneigung des Hauptgebäudes: 26° (Altgrad)
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 3,50 m
- Mindest-Abstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindest-Abstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,00 m
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze (so genannte Kommunwand): 1,25 m

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

4.9 Dachüberstände

Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei Hauptgebäuden ist wie folgt festgesetzt (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO):

- an allen Ortgangseiten (Giebel): mind. 0,50 m
- an allen Traufseiten gem. nachfolgender Tabelle:

Dachneigung	Dachüberstand mind.
kleiner 28°	0,80 m
29° bis (kleiner) 35°	0,65 m
ab 35°	0,50 m

4.10 Rückversetzung der obersten Geschoß-Ebene

Bei den Gebäuden des Typ 4 sind die Außenwände der obersten Geschoß-Ebenen, die Vollgeschoße im Sinne des Art. 2 Abs. 5 BayBO darzustellen, auf allen Fassadenseiten um mindestens 2,00 m gegenüber den Außenwänden der jeweils darunter liegenden Geschoß-Ebenen zurück zu versetzen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

4.11 Materialien und Farben

Die Anzahl der nach außen sichtbaren Baustoffe und Oberflächen (z.B. Farben, Strukturen) ist auf wenige, für die städtebauliche und landschaftliche Situation geeignete zu beschränken.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer ab 22° Dachneigung sind nur Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine, etc.) zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, etc.) ist eine andere Dachdeckung zulässig.

Als Farbe für Dächer sind nur rote, rotbraune und betongraue Töne zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

4.12 Bodenmodellierung in den Grundstücken

Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den für die Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen notwendigen Umfang zu beschränken.

Geringfügige Anböschungen und Abböschungen sind nur zulässig, sofern sie die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation berücksichtigen. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Die erforderlichen Geländebeziehungen zur Unterbringung der Versickerungsmulden sind zulässig.

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

4.13 Bodenbeläge in den Freiflächen

In den privaten Grundstücken ist für Stellplätze, Zufahrten und untergeordnete Wege eine Ausführung in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Unterbau) oder wassergebundenen Decken zwingend, Asphalt- und Betonbeläge sind hierfür nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, die auf Grund des Produktionsablaufes und/oder des regelmäßigen Befahrens mit Lkw und/oder des Auftretens von Grundwasser belastenden Substanzen hierfür ungeeignet sind. (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

4.14 Stauraum vor Garagen

Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren, etc., ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften erforderlich:

- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und der öffentlichen Verkehrsfläche mind. 5,00 m
- keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten, etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

4.15 Einfriedungen, Stützmauern und/oder Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen

Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig.

Stützmauern und/oder Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind nur zulässig, sofern sie für die Gestaltung des Geländes (z.B. gegenüber der Straßenfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind in einer Bauart auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Natursteine, Gabionen, etc.), dauerhaft zu begrünen sowie gegenüber der

öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurückzusetzen.

Zwischen der privaten Grünfläche und den öffentlichen Flächen sind keine Einfriedungen und/oder Zäune zulässig. Innerhalb der "Sichtflächen für den fließenden Verkehr" sind keinerlei Mauern und/oder Wände zulässig.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

4.16 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 4,00 m² Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen darf nur passiv (z.B. durch Anstrahlen) und gleichbleibend (kein Blinken, etc.) erfolgen (Art. 91 Abs. 2 BayBO);

4.17 Außenantennen

Empfangsanlagen zum Betrieb von Rundfunk-, Fernseh-, CB-Anlagen o.ä. sind zulässig.

Antennen, die den o.g. Umfang überschreiten (z.B. zum Betrieb von überregionalen Funkanlagen mit seitlich abgespanntem Sendemast) sind nicht zulässig.

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

4.18 Erdverkabelung von Niederspannungsfreileitungen

Neu zu verlegende Niederspannungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

4.19 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken


Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung wird wie folgt festgesetzt (bei der Berechnung ist aufzurunden) (Art. 91 Abs. 2 Nr. 2 BayBO):


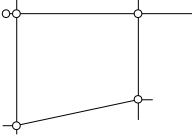
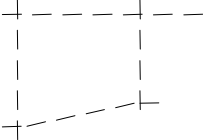
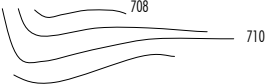
Wohnungsgröße (II. Berechnungs-VO)	Stellplätze hierfür
kleiner 50 m ²	1,0
50 m ² bis (kleiner) 100 m ²	1,5
ab 100 m ²	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen und für so genanntes betreutes Altenwohnen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

5 **Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**

5.1  **Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanzV);**

5.2  **Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB; Nr. 145.12. PlanzV) (siehe Gutachten zu Altlasten); im Rahmen einer Nutzung der Flächen als Mischgebiet oder Wohngebiet ist mit der Auflage zur vollständigen Beseitigung der Altlasten zu rechnen.**

- 6.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 6.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 6.3  **Gep plante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);
- 6.4 Nr. /m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung);
- 6.5 235/3 **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);
- 6.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);
- 6.7 **P** Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche (siehe Planzeichnung);

6.8 Pflanzliste für Gehölze in den privaten Grundstücken

Einheimische Pflanzen bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb reinen Ziergehölzen vorgezogen werden.

Die nachfolgende Liste soll als Anregung dienen:

Gehölze

Obsthochstämme	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula spec.</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Großsträucher und Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
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>

6.9 Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde digital (CAD) auf der Grundlage eines Lageplanes mit Koordinaten erstellt. Dadurch ergibt sich eine sehr hohe Genauigkeit. Im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder im Rahmen der späteren Einmessung können sich jedoch Abweichungen von der Planzeichnung ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen, etc.). Weder die Stadt Lindau, noch die Planungsbüros können hierfür Gewähr übernehmen.

6.10 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umge-

bung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen, etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 08 21/3 51 89) mitzuteilen.

In dem verkehrsberuhigten Bereich behält sich die Stadt vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Stadt behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von kurzzeitigen belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssig-Dung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken, etc.) zu rechnen.

Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, dass keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).

Das Energieberatungszentrum des Landkreises Lindau steht mit seinen Fachberatern den Bauherren zu Verfügung.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 42 ist u.U. die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), ber. BGBl. I 1998 S. 137, in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439) sowie Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (BayRS 791-I-U) hat der Stadtrat der Stadt Lindau den Bebauungsplan Nr. 42 "Köchlin" in öffentlicher Sitzung am 07.11.2000 als Satzung beschlossen.

§ 1 Aufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 82 für den Bereich "Bleiche" der Stadt Lindau/B (Fassung vom 11.03.1999; rechtsverbindlich mit öffentlicher Bekanntmachung vom 10.03.1999) wird in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 "Köchlin" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 42 "Köchlin" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 07.11.2000.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

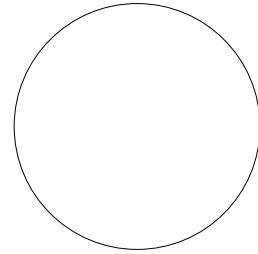
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 zuwiderhandelt. Vorsätzliches oder fahrlässiges Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 1.000.000,--DM (eine Million Deutsche Mark) belegt werden.

§ 5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 42 "Köchlin" der Stadt Lindau tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Lindau, den

.....
(die Oberbürgermeisterin)



(Dienstsiegel)

8.1 Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

- 8.1.1 Durch den Bebauungsplan werden für einen bereits bebauten Bereich im Bereich von Lindau-Reutin (sog. "Köchlin") Vorgaben für eine bauliche Weiterentwicklung bzw. von Umnutzungen getroffen. Die vorhandenen ehemals gewerblich genutzten Gebäude des textilverarbeitenden Betriebes sollen dabei beseitigt werden und die bestehenden Altlasten vollständig saniert werden.
- 8.1.2 Der südwestliche Teil soll der Wohnnutzung dienen, für die anderen Teile ist ein Mischgebiet festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen zielen auf eine Einbindung der Flächen in die umliegende gemischte bauliche Nutzung ab. Die Bebauung orientiert sich an der Größe der umliegenden Bauformen.
- 8.1.3 Die Erschließung erfolgt über die "Reutiner Straße", die "Kemptener Straße", "An der Bleichewiese" sowie über neu zu errichtende Erschließungsflächen, die an diese bereits vorhandenen Straßen anbinden. Die vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindungen werden dabei berücksichtigt.
- 8.1.4 Der im zentral östlichen Bereich gelegene Weiher wird naturnah ausgebaut und als Naherholungsbereich sowie als Rückzugsbereich für Flora und Fauna vorgesehen.
- 8.1.5 Für den gesamten Bereich wurde ein Schallschutz-Gutachten erarbeitet. Die sich hieraus ergebenden Erkenntnisse wurden in Form von konkreten Festsetzungen eingearbeitet.
- 8.1.6 In einem Teilbereich des Mischgebietes wird eine so genannte vertikale Gliederung der Nutzungen vorgenommen.

8.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

- 8.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am westlichen Randbereich des Ortsteiles Reutin der großen Kreis-Stadt Lindau/B. Er wird im Norden begrenzt von der "Reutiner Straße", im Osten von der "Kemptener Straße", im Süden von der Straße "An der Bleichewiese" und im Westen von den Freiflächen im Anschluss an die sog. "Blauwiese".
- 8.2.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich über diejenigen Flächen, die für die Absicherung des Gesamtkonzeptes erforderlich sind. Durch die Miteinbeziehung der Flächen südlich des "Bleicheweges" (Fuß- und Radweg) wird vermieden, dass diese Bereiche im Rahmen des § 34 BauGB ("Innenbereich") eine städtebauliche Fehlentwicklung erfahren könnten. Gleiches gilt für die Flächen zwischen dem bestehenden Parkplatz ("Blauwiese") und den bestehenden gewerblichen Gebäuden. Darüber hinaus ist der Bereich der Einmündung der "Köchlinstraße" in die "Kemptener Straße" in den Geltungsbereich einbezogen, um für die verkehrs-technischen Belange Vorgaben treffen zu können.
- 8.2.3 Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

- 8.2.4 Die städtebaulichen und landschaftlichen Bezüge werden geprägt von der o.g. Lage am Randbereich des gewachsenen Siedlungsgefüges des Orts-Teils Reutin. Bestimmend sind hierbei die verschiedenen Verkehrs-Achsen, die den unmittelbar überplanten Bereich tangieren und räumlich begrenzen. Markante städtebauliche oder landschaftsplanerische Einzelelemente sind mit Ausnahme des kleinen Teiches nicht vorhanden.
- 8.2.5 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Westen bis West-Süd-Westen hin fallend. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 3%. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke sind unproblematisch.
- 8.2.6 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen (Baugrund, Grundwasserspiegel, etc.) muss jedoch gerechnet werden.

8.3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

- 8.3.1 Die Stadt Lindau verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Gewerbegebiet (GE), als Grünflächen und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.
- 8.3.2 Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. §8 Abs.3 BauGB).
- 8.3.3 Die Inhalte des Bebauungsplanes beeinflussen in keiner Weise den Schutz des Baudenkmals auf auf Fl.-Nr. 31 ("Gasthof Köchlin") auf Grund des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG).
- 8.3.4 Die Ziele des Regionalplans sind berücksichtigt.
- 8.3.5 Inhalte von anderen bzw. übergeordneten Planungen werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.4 Anlass und Notwendigkeit der Planung

- 8.4.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Gleichzeitig entstehen Baugrundstücke, die für eine Nutzung mit kleinstrukturierten gewerblichen Betrieben und/oder Dienstleistungsunternehmen geeignet sind. Nach Still-Legung des textilverarbeitenden Betriebes im zentral-westlichen Teil des Plangebietes besteht die Absicht der neuen Eigentümer, die vorhandenen Gebäude zu beseitigen und durch ein geeignetes Wohnbau-Quartier in Verbindung mit Flächen gemischter Nutzung zu ersetzen. Aufgabe der Planung ist es, hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und damit eine städtebaulich angemessene Entwicklung einzuleiten.
- 8.4.2 Die Ausweisung erfolgt daher im Sinne des §1 Abs.5 Nr.2 des Baugesetzbuches ("Wohnbedürfnisse der Bevölkerung...") und des §1 Abs.5 Nr.8 des Baugesetzbuches ("Belange der Wirt-

schaft...").

8.5 Entwicklung, Inhalt Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.5.1 Bei der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Vorentwurfsalternativen erarbeitet. Die nun weiterverfolgte Alternative ist gekennzeichnet von einer Einbeziehung der Grün- und Wasserflächen als Elemente der Wohnumfeldgestaltung, von der Schaffung einer Quartiers-Mitte in Form eines verkehrsberuhigten Platzes und von der Möglichkeit flexibel unterschiedliche Bautypen, speziell im zentralen Bereich verwirklichen zu können.
- 8.5.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Abgrenzung der Flächen fand in Abstimmung mit den Eigentümern sowie den maßgeblich betroffenen Trägern öffentlicher Belange statt.
- 8.5.3 Für das geplante Bauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die städtebaulich hochwertige Situation zu beeinträchtigen.
- 8.5.4 Die Systematik des Bebauungsplanes Nr. 42 entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Dem Bauherrn steht dadurch in den entsprechenden Fällen das Verfahren gem. Art. 64 BayBO (Genehmigungsfreistellung) zur Verfügung.
- 8.5.5 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet. Die Planung basiert auf dem Gedanken, die Verwertbarkeit der einzelnen Grundstücke nach Möglichkeit ausgewogen zu gestalten.
- 8.5.6 Das Festsetzungskonzept ist für die Bereiche bewusst so angelegt, dass eine hohe Flexibilität bei der Verwirklichung von zeitgemäßen Bauformen entsteht. Auf diese Weise soll den konjunkturellen Entwicklungen Rechnung getragen werden.
- 8.5.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes Nr. 42 orientiert sich an der Systematik der maßgebenden Rechtsgrundlagen.
- 8.5.8 Gebäudetypen und Schema-Ansichten zu einzelnen Festsetzungen wurden erarbeitet und dienen als Anschauungshilfe im Rahmen der einzelnen Besprechungen. Sie werden jedoch von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit der Darstellungen zu vermeiden. Desgleichen wird auf die Einzeichnung von vorzuschlagenden Gebäuden innerhalb der überbaubaren Flächen abgesehen.

8.6 Städtebauliches Konzept

- 8.6.1 Das städtebauliche Konzept zielt auf eine klare Quartiersbildung und eine Gliederung in Form von Freiflächen ab. Für den nördlichen Teilbereich ist ein Quartiers-Platz geplant, der durch die Stellung der geplanten Gebäude und der dadurch entstehenden Raumkanten definiert wird. Er kor-

respondiert mit den Freiflächen, die um die Zone des Weihers und des zu öffnenden Baches vorgesehen sind. Im südlichen Bereich entsteht eine Quartiersmitte im Bereich des geplanten Wendehammers.

- 8.6.2 Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäuderichtungen) wird gering gehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur. Die Anordnung der geplanten Gebäude leitet sich aus der Notwendigkeit einer Verzahnung mit den der umgebenden städtebaulichen Struktur ab. Die Ausrichtung der nach Norden, Osten und Süden hin angrenzenden Baukörper ist hierbei von ausschlaggebender Bedeutung. Sie ist orthogonal auf die Linienführung der jeweiligen Straßenzüge und bestehenden Baukörper hin bezogen.
- 8.6.3 Für den gesamten Bereich sind die Vorgaben des verdichteten Wohnungsbaus in seiner gemäßigten Form eingearbeitet. Für die Größe der Grundstücke, die Anordnung der Gebäude innerhalb der Grundstücke und die Abfolge der einzelnen Baukörper in Bezug zum Straßenraum leiten sich hieraus strengere Maßstäbe ab, als dies in Wohngebieten ohne Verdichtungs-Ansatz der Fall ist.
- 8.6.4 Die geplanten Grünflächen sollen sich im Rahmen einer Weiterführung des Bereiches des Weihers nach Westen hin fortsetzen. Die Flächen sind als multifunktionale Bereiche vorgesehen, d.h. es soll eine Mehrfachnutzung in Form eines Kinderspielplatzes, eines Naherholungsbereiches für alle Generationen und eine Einbeziehung in die Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB stattfinden.
- 8.6.5 Bei der Differenzierung der einzelnen Gebäudetypen werden so die gebäudespezifischen Größen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise) auf die jeweilige städtebauliche Situation hin abgestimmt. Auf diese Weise entsteht ein Spektrum an Bauformen, das dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung entspricht und die gewerbliche Komponente berücksichtigt.
- 8.6.6 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine ausschließliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung bzw. eine überwiegende Ausrichtung im Bereich der kleineren Gebäudetypen ist jedoch nicht erforderlich und aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Hierzu ist insbesondere die Entwicklung der transparenten Baumaterialien in der jüngsten Zeit ein entscheidender Beweggrund. Durch die enorme Verbesserung der Wärmedämmfähigkeit von Glas ist bereits zum augenblicklichen Zeitpunkt absehbar, dass sich der Schwerpunkt der Energiegewinnung zu Heizzwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird. Die optimale Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung spielt dagegen in der gesamten Energiebilanz eine deutlich untergeordnete Rolle und lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

8.7 Festsetzungskonzept

- 8.7.1 Die Festsetzungen über die Art der Nutzung beschränken sich auf die Definition des jeweiligen Gebiets-Charakters. Für die Bereiche, die unmittelbar an den übergeordneten Straßen "Reutiner Straße" und "Kemptener Straße" sowie den Bereich der bestehenden Gaststätte angrenzen ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Für die nach Westen und Südwesten weiter verlaufenden Bereiche

ist ein allgemeines Wohngebiet (WA)festgesetzt.

- 8.7.2 Auf der Grundlage des §1 der BauNVO werden innerhalb der Gebiete Einschränkungen und Gliederungen vorgenommen.
- 8.7.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücksbemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Die gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach §4 Abs.2 Nr.3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit erklärt sich vor dem gleichen Hintergrund und lässt eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung zu. Der generelle Ausschluss von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden ist erforderlich, um das Gebiet von störenden Einflüssen frei zu halten. Die geplante Erschließungs-Situation in Form von verkehrsberuhigten Flächen stellt einen Ausschluss-Grund für diese Form der Nutzung dar. Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in §4 Abs.3 Nrn.2-5 BauNVO angeführten Nutzungen: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes aufgenommen zu werden. Unlösbar Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- 8.7.2.2 Im Mischgebiet ist ein Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungs-Stätten vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbar Konfliktpotenzial führen. Darüber hinaus sind weder Grundstücks-Bemessung noch Erschließungs-Situation für diese Nutzungen geeignet. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet.
- 8.7.3 Neben den o.g. Einschränkungen wird innerhalb des Mischgebietes eine so genannte vertikale Gliederung der Nutzungen auf der Grundlage des §1 Abs.7 Nr.2 BauNVO durchgeführt. Dadurch wird in dem Teil des Mischgebietes, der den Verkehrslärmquellen zugewandt ist Wohnnutzung im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß ausgeschlossen. Diese schichtweise Festsetzung zielt darauf ab, den Gebiets-Charakter eines Mischgebietes zu sichern und trägt zur Konflikt-Minimierung bei. Wesentliche Einschränkungen sind für die Grundstücks-Eigentümer hierdurch nicht gegeben, da die betroffenen Geschoß-Ebenen auf Grund ihrer Lage und Orientierung für gewerbliche Nutzung (Ladengeschäfte, Dienstleistung, freie Berufe) gut geeignet sind.
- 8.7.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich im Wesentlichen auf das in der Baunutzungsverordnung (§16 Abs.3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des §30 Abs.1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei wird denjenigen Größen der Vorzug gegeben, die bezüglich ihrer Lesbarkeit und Umsetzbarkeit eindeutig sind. Auf überflüssige Bezugsgrößen wird verzichtet.
- 8.7.4.1 Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für alle Typen gibt der Stadt sowie den Grundstücks-

Eigentümer einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. –anordnungen. Die festgesetzten Werte befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiet und Mischgebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der jeweils anschließenden Bebauung. Im Bestand ermöglichen sie eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude und berücksichtigen die Tatsache, dass entsprechend der seit 1990 geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % u.a. durch Garagen und Nebengebäude möglich ist (die festgesetzte Grundfläche kann durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden).

- 8.7.4.2 Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche im Fall der Errichtung von Tiefgaragen zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den sensiblen Bereichen fernzuhalten. Die getroffene Regelung geht auch bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO in die Berechnung ein.
- 8.7.4.3 Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird bewusst verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden. Eine Notwendigkeit aus erschließungsbeitrags-technischen Gründen besteht ebenfalls nicht.
- 8.7.4.4 Die gleichzeitige Festsetzung von maximalen First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Laien nachvollziehbar und ablesbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein Erscheinungsbild mit maximal zwei, bzw. drei, bzw. vier Fassaden-Geschoßen begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude bleiben erfahrungsgemäß innerhalb bestimmter Grenzen. Im Zusammenhang mit der o.g. Beschränkung auf eine ruhige innere Richtungsstruktur bleibt das erforderliche homogene Erscheinungsbild des Baugebietes gewahrt. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus die gestalterische Zielvorstellung von möglichst schlanken Baukörpern.
- 8.7.4.5 Die First- und Wandhöhen sind als absolute Höhen (über NN) festgesetzt. Die erreichbaren Gebäudehöhen in Bezug auf das vorhandene Gelände lassen sich für die einzelnen Typen wie folgt beschreiben:

	Typ 1	Typ 2	Typ 3	Typ 4	Typ 5
Wandhöhe in m	7,00	7,00	9,25	12,25/11,00	9,25
Firsthöhe in m	10,50	10,50	11,50	13,75/12,50	13,00

- 8.7.5 Auf die Festsetzung von Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird bewusst verzichtet. Eine strikte kleinräumige Bezugnahme auf das vorhandene Gelände im Zusammenhang mit der Festsetzung von Fußbodenhöhen durch den Bebauungsplan würde mit großer Wahrscheinlichkeit im Rahmen der

konkreten Umsetzung des Projektes nicht haltbar sein.

- 8.7.6 Die Festsetzung der max. zulässigen Anzahl der Wohnungen beim Typ 1 erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in diesen Bereichen kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).
- 8.7.7 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1 und 2) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 3 und 4) umgesetzt werden. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden. Die bei allen Typen festgesetzte offene Bauweise kann alternativ als Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppe umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des Mischgebietes stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar.
- 8.7.8 Für die Typen 1, 3 und 5 ist die offene Bauweise festgesetzt. Sie kann als Einzelhaus (Typ 5) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 1) umgesetzt werden. Für die beim Typ 3 festgesetzte offene Bauweise sind keine weiteren Vorschriften getroffen, d.h. sie kann alternativ als Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppe umgesetzt werden. Die beim Typ 2 und 4 festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um sicherzustellen, dass die Kantenlänge der Baukörper einen für den jeweiligen Typ angemessenen Wert nicht übersteigt. Ausgehend von der offenen Bauweise erlaubt sie zusätzlich die Errichtung von so genannten "Kettenhäusern" als zeitgemäße und flächensparende Mischform zwischen Einfamilienhaus und Reihenhaus.
- 8.7.9 Die überbaubaren Flächen sind bewusst so festgesetzt, dass sie in der Regel deutlich über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinaus gehen. Dadurch entsteht für den Bauherrn die größtmögliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die zulässigen Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 8.7.10 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden ortstypischen Anlagen getroffen. Die Regelungen sind u.a. auf die Regelungen der Genehmigungsfreiheit von baulichen Anlagen abgestimmt. Auf diese Weise soll ein Zugewinn an Rechtsklarheit geschaffen werden. Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Im Sinne der Nutzung von passiver Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder andere Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Flächen zu integrieren. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.8 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

8.8.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude:

- 8.8.1.1 Die Regelung für die Dachformen stellt das Satteldach, das Pultdach sowie für bestimmte Typen das Walmdach für den Hauptbaukörper in den Mittelpunkt. Die Dachformen entsprechen den örtlichen Vorgaben und sind darüber hinaus gut geeignet, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie gestalterisch zu integrieren. Für teilweise gewerblich genutzte Gebäude wird auf diese Weise ein Gestaltungs-Spielraum angeboten, der eine wirtschaftliche Konstruktionsweise ermöglicht. Gleichzeitig sind jedoch Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für Grundstücks übergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher First-Richtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhaushaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da es hierfür keine rechtlich unbedenkliche Form gibt. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.
- 8.8.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit genug gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen.
- 8.8.1.3 Das Regelungs-Konzept für Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben für Dachgaupen. Dabei wird bei Dachneigungen ab 26° ein Regelwerk vorgegeben, das es ermöglicht, Dachräume sinnvoll zu nutzen, ohne zu einer wesentlichen gestalterischen Beeinträchtigung der Gebäude zu führen. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Stadtbild nicht zu erwarten sind. Für Dachneigungen unter 26° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich, bzw. nicht sinnvoll.
- 8.8.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind stattdessen die o.g. Vorgaben zur Gebäudehöhe getroffen.
- 8.8.1.5 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, Landschafts gebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 8.8.1.6 Durch die Regelung zur Zurückversetzung der obersten Geschoß-Ebene wird sichergestellt, dass sich der Typ 4 bezüglich der Maßstäblichkeit seiner Fassaden in die Gesamtgestaltung einfügt.
- 8.8.1.7 Die Regelungen über Materialien lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Es wird darauf verzichtet, bestimmte Materialien auszuschließen.
- 8.8.1.8 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Sie stellt eine in der Praxis nur schwer handhabbare Regelung dar, bei der die objektive Ermittlung der jeweiligen Gebäudelängen in vielen Fällen nicht möglich ist (Gebäudevor- und -rücksprünge, Balkone, Erker, Dachvorsprünge, etc.). Durch die Festsetzung einer Firsthöhe wird dem Bedürfnis

nach einer Regelung, die zu schlanken Baukörpern führt Genüge getan.

- 8.8.2 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der städtebaulichen Situation entsteht.
- 8.8.3 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen:
- 8.8.3.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient in erster Linie dazu, eine homogene und zusammenhängend erlebbar gestaltete Gesamt-Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Bei der Formulierung der Regelung wird jedoch berücksichtigt, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sind, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen zu ermöglichen.
- 8.8.3.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit und Homogenität der Freiflächen ist der Ausschluss von trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.
- 8.8.4 Die sonstigen gestalterischen Regelungen konzentrieren sich auf die Unzulässigkeit von Freileitungen und den Ausschluss von Kurzwellen-Sendemasten. Beide Erscheinungsformen fügen sich nicht in die hochwertige städtebauliche Umgebung ein. Sie würden das Wohnumfeld stören.
- 8.8.5 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der Stellplatzverordnung und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass weder die einzelnen Grundstücke, noch die angrenzenden Verkehrsflächen durch ruhenden Verkehr Zweck entfremdet werden. Bei den überplanten Bereichen ist zu erwarten, dass auf Grund der Bevölkerungsstruktur ein überdurchschnittlicher Stellplatzbedarf gegeben sein wird. Dieser kann innerhalb der geplanten Erschließungsanlage nicht gedeckt werden, da in verkehrsberuhigten Bereichen Parken nur an den dafür vorgesehenen Stellen möglich ist
- 8.8.6 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen der Art. 6 und 7 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist erforderlich, da die unterschiedlichen Ausrichtungen der Grundstücke und Gebäude zu nicht vorhersehbaren Entwicklungen bezüglich des Grundstückszuschnittes und privatrechtlicher Regelungen führen und um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Flächen zu vermeiden.

8.9 Gebäudetypen

- 8.9.1 Die 5 vorgesehenen Gebäudetypen decken den konzeptionellen Rahmen ab. Durch eine entsprechende Abstufung bezüglich der Grundfläche und der Höhe wird eine Anpassung an die jeweilige städtebauliche Situation erreicht.
- 8.9.1.1 Der Typ 1 ist in den Randbereichen der Wohngebiete vorgesehen. Durch die begrenzte Zahl der Wohnungen fügt er sich in den Übergangsbereich zu den nach Westen anschließenden Freiflächen ein. Er ist als Ein- bis Dreifamilienhaus oder als Doppelhaus in zweigeschößiger Bauweise konzipiert. Die nahezu ebene Geländesituation in lässt einen Ausbau des Dachgeschoßes zu. Die dem

Typ 1 zugeordneten Grundstücke besitzen eine überdurchschnittliche Wohnqualität.

- 8.9.1.2 Typ 2 ist in den zentralen Teilen der Wohngebiete vorgesehen. Er kann als Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppe flexibel genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden; dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße und Grundflächenzahl.
- 8.9.1.3 Typ 3 verkörpert den kompakten, flächensparenden und flexiblen Typ als Einzelhaus, Doppelhaus oder Reihenhaus. Die Möglichkeit für Geschoßwohnungsbau ist hier ebenfalls eingearbeitet. Im Mischgebiet entlang der jeweiligen Verkehrs-Achsen gelegen erlaubt er eine Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus.
- 8.9.1.4 Die für den Typ 4 entwickelte Bauform ist u.a. auf den Typ der so genannten "Stadtvilla" zugeschnitten. Der Begriff "Stadtvilla" steht hierbei jedoch nicht in primär für eine eventuelle Exklusivität der Bauform, sondern hat sich für Grundrisslösungen eingebürgert, die auf einem nahezu quadratischem Format beruhen. Die hierzu entsprechende Dachform "Walmdach" in ihrer Sonderform "Zelfdach" unterstreicht diesen Charakter. Bei einer mehrgeschoßigen Bauweise mit ausbaubarem Dachgeschoß wäre auch die Verwirklichung von so genannten Maisonette-Wohnungen denkbar. Für die Gebäude des Typs 4 ist eine gemeinsame Tiefgarage sinnvoll.
- 8.9.1.5 Typ 5 deckt den Bestand des denkmalgeschützten Gebäudes ("Köchlin") ab. Für die Beurteilung von Vorhaben ist hier jedoch ausschließlich das Recht des Denkmalschutzes von Belang. Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen treten nur für den Fall des Verlustes des Gebäudes ein. Da zur Zeit der Planaufstellung das Gebäude als gut eingeführte Gaststätte betrieben wird, ist das Argument, die getroffenen Festsetzungen könnten zu einer gewissen Anreizwirkung führen, nicht zutreffend.

8.10 Wasserwirtschaft, Erdaushub

- 8.10.1 Das anfallende Dachflächenwasser wird vorrangig auf den privaten Grundstücken versickert, so weit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert. Das in den öffentlichen Flächen anfallende Regenwasser wird gesammelt und in das Gewässer abgegeben.
- 8.10.2 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen anschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung gewährleistet.
- 8.10.3 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Die Unterbringung des Aushubes ist teilweise innerhalb des Gebietes vorgesehen. Im Rahmen der Ausführungsplanung zur Erschließungsstraße wird auf eine entsprechende Vorgabe der Höhen geachtet. Überschüssiges Material wird an dafür vorgesehene und zugelassene Deponien oder andere genehmigte Entsorgungsstellen gebracht.

8.11 Grünordnerisches Konzept mit ökologischer Bewertung und Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB)

- 8.11.1 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt auf der Grundlage der Überleitungs-vorschrift des § 246 Abs. 6 BauGB im Zusammenhang mit den Vollzugshinweisen zum Inkrafttre-ten des AGBauROG des Bayerischen Staatsministeriums des Innern. Entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesent-wicklung und Umweltfragen ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da es sich bei den überplanten Flächen um Bereiche handelt, die dem so genannten unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzurechnen sind und vor Aufstellung des Bebauungsplanes bereits bebaubar waren. Die Dichte der Bebauung und die Art der Nutzung wird durch den Bebauungsplan in einer Weise geregelt, die zu einer deutlichen Verbesserung für die Belange der Ökologie führen.
- 8.11.2 Durch die Beseitigung der vorhandenen Altlasten, durch die Vergrößerung der Grünfläche, die Öff-nung der Baches und durch die geplanten Eingrünungs-Maßnahmen wird eine deutliche Aufwer-tung der ökologischen Wertigkeit und eine Verbesserung des Kleinklimas herbeigeführt.

8.12 Gemeinbedarfsflächen, Versorgungsflächen und Infrastruktur

- 8.12.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gemeinbedarfsflächen erforderlich.
- 8.12.2 Im zentral-nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine Trafostation vorgesehen. Sie stellt einen Ersatz für die bereits vorhandene und auf die Belange des aufgelassenen Gewerbebetriebes abge-stellte Trafostation dar.
- 8.12.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles zu Fuß erreichbar.

8.13 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.13.1 Die überplanten Bereiche sind über die Einmündungen in die "Reutiner Straße" und in die Straße "An der Bleichwiese" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Im unmittelbaren Anschluss besteht eine Haltestelle des Lindauer Stadt-Busses.
- 8.13.2 Im Einmündungsbereich in die "Reutiner Straße" sind entsprechende Maßnahmen zur Verkehrssi-cherheit getroffen. Die Sichtverhältnisse sind durch Festsetzung der entsprechenden Sichtflächen gewährleistet. Die Ausrundungsradien im Einmündungsbereich erlauben ein Befahren mit Lkw-Zügen. Für die Grundstückszufahrten sind einschränkende Festsetzungen getroffen. Diese sind er-forderlich, um mögliche Gefahrenpotenziale auszuschließen.
- 8.13.3 Die innere Erschließung der Bauquartiere erfolgt über verkehrsberuhigte Flächen im Sinne des Zeichens 325 der Straßenverkehrsordnung ("spielende Kinder", § 42 Abs. 4 a StVO). Durch einen niveaugleichen Ausbau der Erschließungsflächen sowie durch gestalterische Maßnahmen (z.B. Begleitflächen) wird hier sichergestellt, dass der jeweilige zentrale Quartiersplatz für Fußgänger gefahrlos nutzbar ist. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Be-lägen der Wohnumfeldgestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorge-

sehen. Sie sind mit einem Unterbau zu versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren. Darüber hinaus wird eine Vorgabe für den ruhenden Verkehr geschaffen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,00 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Abrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Die Wendeschleife im zentral-nördlichen Bauquartier ist für das Befahren mit Lkw-Zügen ausgelegt.

- 8.13.4 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fuß- und Radwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist die verkehrstechnische Lösung des Kreuzungspunktes "Kemptener Straße-Köchlinstraße" in Verbindung mit dem sog. "Bleicheweg" eingearbeitet.
- 8.13.5 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.
- 8.13.6 Die Anordnung der Flächen für Nebenanlagen, speziell mit der Zweckbestimmung "Garagen" ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

8.14 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissionsschutz

- 8.14.1 Die von den Lärm-Emissionen der "Kemptener Straße", der "Reutiner Straße" sowie der bestehenden Gaststätte auf Fl.-Nr. 31 (Freibereich) ausgehenden Konflikte können überwiegend durch innergebäudliche Maßnahmen (Orientierung der Räume) sowie durch Vorlagerung von Bauteilen ausgeräumt werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom Landratsamt Lindau/B ein Immissions-Schutz-Gutachten erstellt. Die hierin aufgezeigten Lösungs-Ansätze sind im Bebauungsplan berücksichtigt.
- 8.14.2 Konflikte zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung sind nicht zu erwarten.
- 8.14.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Altlasten im Zusammenhang mit dem aufgelassenen Textil verarbeitenden Betrieb. Entsprechende Gutachten hierzu wurden ausgearbeitet. Als Voraussetzung für die Nutzung des Bereiches gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist eine vollständige und fachgerechte Entsorgung dieser Altlasten durchzuführen.
- 8.14.4 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Emissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.
- 8.14.5 Weitere Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar.

8.15 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 8.15.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 8.15.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 8.15.3 Ein Flächenerwerb für die Stadt Lindau beschränkt sich auf die festgesetzten Verkehrsflächen (Verbreiterung und Ausrundungen) sowie auf die öffentlichen Grünflächen.

8.16 Wesentliche Auswirkungen

- 8.16.1 Wesentliche Auswirkungen auf die städtische Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner zu versorgen.
- 8.16.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer Verbesserung an der Erlebbarkeit der des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen.

8.17 Kennwerte

8.17.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,54 ha

8.17.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,94	26,5 %
Baufläche als MI	0,93	26,3 %
öffentliche Verkehrsflächen	0,31	8,7 %
öffentliche Verkehrsflächen verkehrsberuhigte Zone	0,14	4,0 %
private Verkehrsflächen verkehrsberuhigte Zone	0,01	0,3 %
Straßenbegleitgrün	0,06	1,7 %
öffentliche Grünflächen	0,19	5,4 %
private Grünflächen	0,78	22,0 %
Wasserflächen	0,17	4,8 %
Versorgungsflächen	0,01	0,3 %

8.17.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche für das nördliche Bauquartier: 12,4 %

8.17.4 Voraussichtliche Anzahl der neu zu schaffenden Wohnungen: 55

8.17.5 Voraussichtliche Anzahl der neu unterzubringenden Einwohner (Haushaltsziffer 2,2): 121

8.18 Erschließung

8.18.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Stadtentwässerungswerke

- 8.18.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindau
- 8.18.3 Die Löschwasserversorgung wird ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 8.18.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindau
- 8.18.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindau
- 8.18.6 Müllentsorgung durch: ZAK
- 8.18.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich:

Verkehrsflächen	DM	280.000,-
öffentliche Grünflächen	DM	130.000,-
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse	DM	250.000,-
Gesamt	DM	660.000,-

8.19 Planänderungen

- 8.19.1 Bei der Planänderung vom 13.09.2000 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus den Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Bedenken und Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung berücksichtigt und abgewogen. Die Änderungen umfassen im Wesentlichen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Stadtratsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Stadtratssitzung enthalten):
- Änderungen und Ergänzungen bei den Festsetzungen zum Immissions-Schutz
 - Ergänzung des Baumbestandes (Hinweis) und Rücknahme der Baugrenzen
 - geringfügige Änderungen der Verkehrsführung im Bereich der Kemptener Straße und bei der internen Erschließung
 - Ergänzungen und geringfügige Änderungen bei den überbaubaren Flächen und Flächen für Garagen
 - Änderungen bei der Abgrenzung der öffentlichen und privaten Grünflächen
 - Änderungen bei der Begründung
- 8.19.2 Bei der Planänderung vom 07.11.2000 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus den Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung berücksichtigt und abgewogen. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Stadtratsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Stadtratssitzung enthalten):
- Festsetzung einer vertikalen Gliederung der Nutzungen im Mischgebiet im Bereich der "Köchlinstraße" und der "Kemptener Straße"
 - redaktionelle Berichtigungen bei den Festsetzungen zum Immissions-Schutz

- Festsetzung eines zu erhaltenden Baumes im Bereich der "Kemptener Straße" und geringfügige Änderung der Linienführung des Fußweges in diesem Bereich
- Änderungen bei der Begründung

9.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 26.10.1999.

Lindau, den

.....

(die Oberbürgermeisterin)

9.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat am 03.05.2000 stattgefunden.

Lindau, den

.....

(die Oberbürgermeisterin)

9.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Für die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurde eine Beteiligung durchgeführt. Sie wurden mit Schreiben vom 08.06.2000 bzw. mit Schreiben vom 05.10.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Lindau, den

.....

(die Oberbürgermeisterin)

9.4 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung fand jeweils in der Zeit vom 19.06.2000 bis 19.07.2000 (Billigungsbeschluss vom 30.05.2000; Entwurfsfassung vom 11.05.2000; Bekanntmachung am 10.06.2000), in der Zeit vom 16.10.2000 bis 31.10.2000 (Billigungsbeschluss vom 26.09.2000; Entwurfsfassung vom 11.05.2000; Bekanntmachung am 06.10.2000) statt (gem. § 3 Abs. 2).

Lindau, den

.....

(die Oberbürgermeisterin)

9.5 Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 07.11.2000 über die Entwurfsfassung vom 07.11.2000 (gem. § 10 BauGB).

Lindau, den

.....

(die Oberbürgermeisterin)

9.6 Ausfertigungsvermerk

Der Textteil und zeichnerische Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein (siehe auch Ausfertigung unter dem Satzungstext).

Lindau, den

.....

(die Oberbürgermeisterin)

9.7 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 42 "Köchlin" ist damit in Kraft getreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB). Er wird mit Begründung zu jedermanns/jederfraus Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Lindau, den

.....

(die Oberbürgermeisterin)

Plan aufgestellt am: 11.05.2000

Plan geändert am: 13.09.2000

Plan geändert am: 07.11.2000

Planer:

.....

(Unterschrift)

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Lindau/B

Der Textteil ist nur zusammen mit dem zeichnerischen Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.