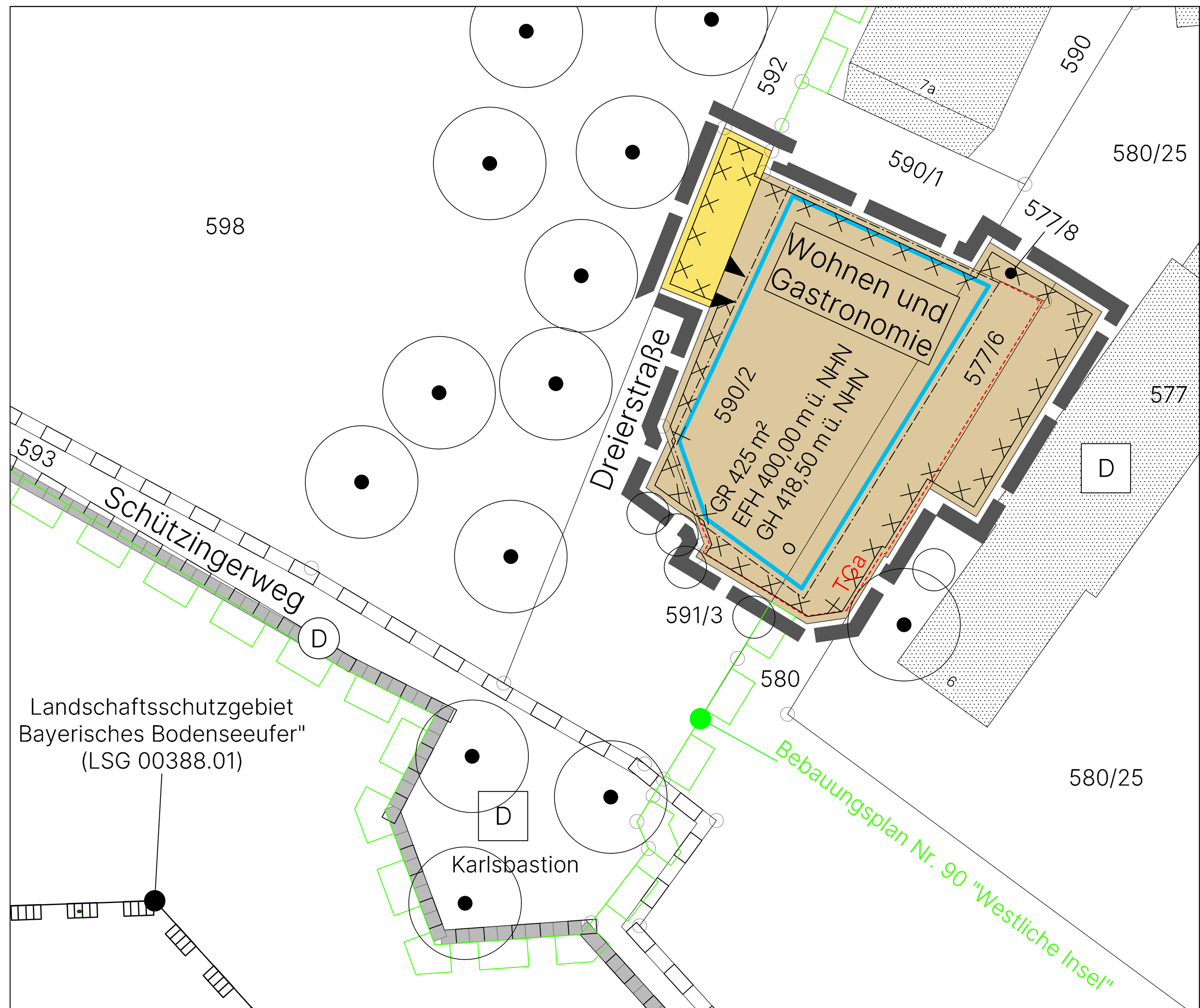


Katasterstand: Oktober 2022

N

0 5 10 15m

M = 1:250 (im Original)

Textliche Festsetzungen

Die Stadt Lindau (B) erlässt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 "Dreierstraße 9" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

Rechtliche Grundlagen:

- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 **Als Bahnanlagen gewidmete Flächen** — Die Flächen im Geltungsbereich sind zurzeit für Bahnanlagen gewidmet. Alle festgesetzten Nutzungen gemäß Ziffer 1.2.1 werden am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zulässig.

1.2 Art der baulichen Nutzung

1.2.1 Wohnen und Gastronomie — **Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung "Wohnen und Gastronomie"**; der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für Wohnungen und einen Gastronomiebetrieb (Café).

Zulässig sind:

- Wohnungen, die für die dauerhafte Nutzung durch einen festen Benutzerkreis bestimmt sind
- Café sowie für den Betrieb des Cafés notwendige Räume (Küche, Kühlraum, Caféterrasse etc.)
- Serviceräume für Wohnen und Café (Fahrradabstellraum, Technikraum, etc.)
- Tiefgarage sowie die dazu gehörigen Eingänge und Zufahrten
- Räume für freie Berufe wie z. B. Notariat, Architekturbüro, etc.
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Überdachter Fahrradabstellplatz
- Sonstige für den Betrieb des Gebäudes erforderliche Infrastruktur sowie Nebenanlagen

Nicht zulässig sind:

- Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO
- Vergnügungsstätten
- Die Nutzung von Wohnungen und Räumen als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage des Jahres unbewohnt sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB)

Es sind grundsätzlich nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

(§ 12 Abs. 3a BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 GR .... m² — **Maximal zulässige Grundfläche** bezogen auf das Baugrundstück.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

1.2.2 GH .... m ü. NHN — **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

1.2.3 EFH .... m ü. NHN — Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN als Mindestwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses; der festgesetzte Wert darf aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht unterschritten werden.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

1.2.4 Baugrenze — Die Baugrenze darf durch auskragende Bauteile im Bereich der südwestlichen Gebäudeecke im 2. OG, 3. OG und Dachgeschoss entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes um max. 5 m² sowie an der Ostseite des Gebäudes durch Balkone überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV & § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO; siehe Planzeichnung)

1.2.5 Flächen für Tiefgaragen — Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

1.3.1 Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche — Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung "Wohnen und Gastronomie"" genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z. B. Fahrradständer, Terrassen und Außenanlagen für das Café, Treppenaufgang/Notausgang zur Tiefgarage, Lagerräume). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

1.4 Sonstige Vorschriften

1.4.1 Ableitung von Niederschlagswasser auf den für den für die Bebauung vorgesehenen Flächen — Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), vollständig und ohne Zwischenspeichern in den privaten Regenwasserkanal, welcher im Besitz des Vorhabenträgers ist, einzuleiten.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

1.4.2 Installation von Photovoltaikanlagen — Im Plangebiet sind Photovoltaikanlagen entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 19.02.2024 mit Indachkollektoren umzusetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

1.4.3 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten — Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.4.4 Insektenfreundliche Beleuchtung / Photovoltaikanlagen — Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von ≤ 1,26 aufweisen.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.4.5 Bodenbeläge / Wasserdurchlässige Beläge — Für Verkehrsflächen und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.4.6 Lufthygienische Bestimmung — Die Abluft der Küche des Cafés ist an den Entstehungsstellen über eine ausreichend dimensionierte raumlufttechnische Anlage zu erfassen und einem Fettfangfilter (z. B. Stahlwollefilter) zur Reinigung zu zuführen. Der Fettfangfilter ist je nach Bedarf, mindestens jedoch einmal pro Woche, zu reinigen. Die gereinigte Abluft ist über einem Abluftkamin über dem Dachfirst des Betriebsgebäudes senkrecht in die freie Luftströmung abzuleiten. Eine Überdachung ist nur in Form eines Deflektors zulässig. Diese Anforderung gilt für die Zubereitung von Speisen bei denen Fette erhitzt werden (z. B. Backen, Braten, Grillen, Frittieren usw.).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

1.4.7 Lärmschutztechnische Bestimmung

- Die Betriebszeiten inkl. des betrieblichen Warenverkehrs des Cafés sind auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) begrenzt. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch geeignete organisatorische Maßnahmen (z. B. durch Lieferverträge, Betriebsordnung) sicherzustellen.
- Lärmintensive Veranstaltungen (z. B. Tanzparty, Karaoke-Wettbewerb, Konzert usw.) und sonstige Musikdarbietungen sind in dem Gastraum und der Außenbewirtungsfläche des Cafés nicht zulässig.
- Der Pkw-Aufzug der Tiefgarage ist entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik auszuführen, um Schlag- und Klappergeräusche zu vermeiden. Die raumlufttechnischen Anlagen der Tiefgarage sind entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik auszuführen und gegenüber der schützenswerten Umgebungsbebauung abgeschirmt aufzustellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.4.8 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes — Pflanzungen:

- Für Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die genaue Lage zu pflanzender Gehölze und der zu verwendenden Arten wird im Freiflächengestaltungsplan auf Ebene der Baugenehmigung festgelegt.
- Bei der Pflanzung von Obstgehölzen ist die Verordnung zum Schutz von Beständen zur Erzeugung oder zum Erhalt von Obstanbaumaterial sowie Erwerbsobstbeständen vor besonderen unionsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (Pflanzenbeständeschutzverordnung – PflBestSchV) mit Ausfertigungsdatum vom 13.10.2023 zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.4.9 Vogelschutz — Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen. Um Vogelschlag an Glasfassaden zu vermeiden, ist an ungeteilten Fensterscheiben bzw. an Glasfassaden mit mehr als 2,5 m² Fläche Vogelschutzglas (z. B. "Ornilux" der Firma Arnold Glas) zu verwenden.

2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

2.1 Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen — Es gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Lindau (B) in der jeweiligen Fassung.

3 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

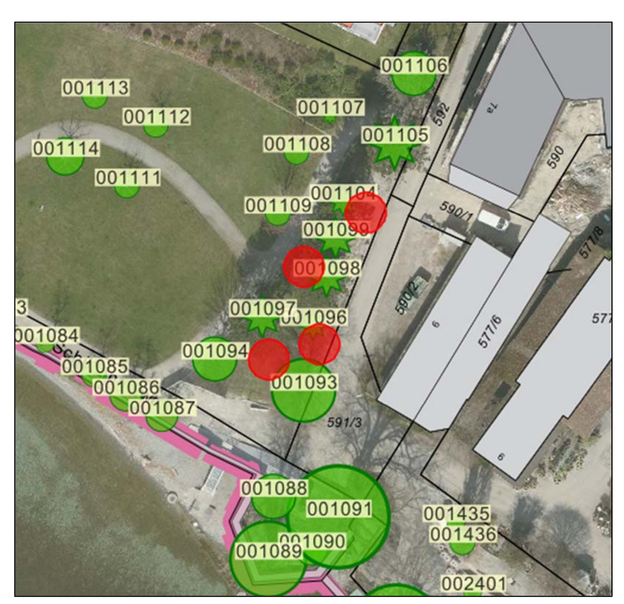
3.1 Ausgleichsbedarf — Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 533 Wertpunkten kann nicht innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erbracht werden. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau, können die Eingriffe in Natur und Landschaft – in Anbetracht der starken Vorbelastungen im Gebiet – durch die Pflanzung von vier Bäumen 1. Ordnung in räumlicher Nähe ausgeglichen werden. Es ist vorgesehen, die Gehölzpflanzungen westlich außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fl.-Nr. 598 (Gemarkung Lindau (Bodensee)) umzusetzen.

Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgendes Ausgleichskonzept).

3.2 Ausgleichskonzept

Lageplan auf Fl.-Nr. 598 (Gemarkung Lindau (Bodensee)):



Bestehende Bäume — Ausgleichspflanzungen

Maßnahmen:

- Pflanzungen von vier Waldkiefern (*Pinus sylvestris*) im Einvernehmen mit der Stadtgärtnere an den festgelegten Standorten (siehe obiger Lageplan, rote Symbole).
- Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
  - Baumqualität: StU 20-25 cm, 4 x v
- Die Bäume sind durch geeignete Pflegemaßnahmen zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichartige Neupflanzung zu ersetzen.

4 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1 **Einzelanlagen im Sinne des Denkmalschutzrechtes**, hier die Baudenkmäler ohne Bezeichnung am Schützingerweg (Aktennummer D-7-76-116-1) bzw. am Schützingerweg 6 (Aktennummer D-7-76-116-473).

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2 Umgrenzung von **Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen**, hier das Ensemble "Insel Lindau im Bodensee" (Aktennummer E-7-76-116-1); Abgrenzung siehe Planzeichnung.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.2. PlanZV)

4.3 Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen — Umgrenzung von **Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen**, hier das Bodendenkmal "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Altstadt von Lindau" (Nummer D-7-8424-0037); Abgrenzung außerhalb des Darstellungsbereiches der Planzeichnung.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Aus diesem Grund bedürfen alle Bodeneingriffe in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.4 Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB; Nr. 15.12. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1 Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden, teilaufgehobenen Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel" der Stadt Lindau (siehe Planzeichnung)

5.2 **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3 **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4 590/2 — **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.5 Naturschutz — Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

5.6 Artenschutz — Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Das gilt im vorliegenden Fall sowohl für den an der südöstlichen Ecke des Schuppens stehenden Baum, falls dessen Rodung geplant sein sollte, als auch für das den Schuppen und die Garagen bewachsene Efeu. Sollte eine Entfernung des Efeus innerhalb der Vogelschutzzeit erforderlich sein, so ist vor der Rodung eine Überprüfung hinsichtlich besetzter Nester durchzuführen.
- Um ein potenziell bestehendes Brutvorkommen des Grauschnäppers zu kompensieren, sind zwei Halbhöhlen-Nistkästen im räumlich funktionalen Umfeld an Gebäuden oder Bäumen umzusetzen. Die Aufhängung der Nisthilfen hat im Winter oder zeitigen Frühjahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens vor der Brutsaison des Grauschnäppers zu erfolgen.
- Sollten beim Abbruch wider Erwarten Fledermäuse festgestellt werden, ist der örtliche Fledermausschutzbeauftragte zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde, Lindau), das Tier ggf. fachgerecht bergen und ggf. der Pflege zuführen zu lassen.
- Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 07.10.2022.

5.7 Baumschutz / Baustelleneinrichtung — Die außerhalb des Plangebietes vorhandenen Bäume (siehe nachfolgende Ziffer und Planzeichnung) sind zu erhalten und zwingend vor baubedingten Wirkungen (Baustraße, Rammsonden etc.) zu schützen. Hierzu sind folgende Maßnahmen auf Ebene der Bauumsetzung zu beachten und einzuhalten:

- Einhaltung der im Hinweis zum Bodenschutz genannten Maßnahmen
- Baubedingte Wirkungen (bspw. Baustelleneinrichtung, Lagerflächen) dürfen nur im Bereich bereits (teil-)versiegelter Flächen stattfinden
- Um den Kronen- und Wurzelbereich der vorhandenen Bäume nicht zu beschädigen und bestmöglich zu schützen, sind alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchzuführen
- Um die obigen Maßnahmen und damit den Erhalt der bestehenden Bäume zu gewährleisten, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die der Stadt vor Beginn der Baumaßnahme schriftlich zu benennen ist

5.8 **Vorhandener Baum** (außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)

5.9 **Vorhandene Strauchgruppe** (außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)

5.10 Landschaftsschutzgebiet "Bayerisches Bodenseeufer" (LSG 00388.01) im Sinne des § 26 BNatSchG; Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung).

5.11 Bodenschutz — Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wieder-aufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

5.12 Altlasten — Auf dem Baugrundstück wurden Auffüllungen bis ca. 3 m Tiefe angetroffen. Aufgrund der geringen Schadstoffbelastung ist zwar von keiner unmittelbaren Grundwassergefährdung auszugehen. Gemäß dem Vorsorgeprinzip sind die kompletten Aushubarbeiten dennoch von einem Geologen bzw. Sachverständigen nach § 18 BBodSchG begleiten zu lassen, um möglicherweise höher belastetes Material sicher erkennen zu können.

Die Entsorgung bzw. Verwertung des Aushubmaterials hat nach fachgerechter Schadstoff-Analytik (v. a. PAK, MKW, Schwermetalle) gemäß den gültigen abfallrechtlichen Vorschriften zu erfolgen.

Nach Fertigstellung der Baugrube sind aus dem Sohl- und Wandbereich flurstücksbezogene Proben zu entnehmen und ebenfalls auf die relevanten Schadstoff-Parameter zu untersuchen. Anhand dieser Ergebnisse kann beurteilt werden, ob die betreffenden Grundstücke aus dem Altlastenverdacht entlassen werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer erforderlichen Bauwasserhaltung zutage gefördertes Grundwasser schadstoffbelastet sein kann. Eine Einleitung in den Bodensee ist nur zulässig, wenn das abzuleitende Wasser keine oder nur sehr geringe Schadstoffgehalte aufweist, sowie eine Absetzvorrichtung zur Reduzierung der Trübung des Bauwassers der Einleitung vorgeschaltet wird. Andernfalls ist das belastete Bauwasser dem Schmutzwasserkanal der Kläranlage Lindau zuzuleiten. Dies ist im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens im Falle einer erforderlichen Bauwasserhaltung zu berücksichtigen.

5.13 Grundwasserschutz — Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwasser dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

Aufgrund der Korrespondenz des Grundwassers mit dem Bodensee-Wasserspiegel ist damit zu rechnen, dass deutlich höhere Druckwasserspiegelstände auftreten können. Aufgrund der nicht gänzlich auszuschließenden Gefahr eines hydraulischen Grundbruchs werden weitere hydrogeologische Untersuchungen auf Ebene der Baugenehmigung empfohlen.

Sollte es bei der Gründung des Gebäudes zum Einbringen von Stoffen (z. B. mittels tiefreichenden Bohrpfählen, Spundwänden o. ä.) ins Grundwasser kommen, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Den entsprechenden Antragsunterlagen ist ein fachkundiger Nachweis beizufügen, dass durch die Gründung im Grundwasser bzw. im Grundwasserschwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entstehen.

Sollte aufgrund der Wasserspiegelschwankungen der Ausbau einer weiteren Grundwassermessstelle oder die Durchführung eines Pumpversuchs angedacht sein, ist dies rechtzeitig beim Landratsamt Lindau anzuzeigen. Gleiches gilt für eine eventuelle bauzeitliche Druckwasserentspannung mit Einleitung des aus den tieferen Schichten abgepumpten Grundwassers. Hierbei ist ein Nachweis zur Sicherstellung erforderlich, dass die umliegende Infrastruktur und Bebauung keine Schädigungen durch eventuelle Setzungsprozesse erleiden.

5.14 Überflutungsschutz — Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann.

5.15 Luftwärmepumpen — Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen müssen die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten der bestehenden bzw. bauplanungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung die nach TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte um mind. 6 dB(A) unterschreiten. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Aggregate erreicht werden

5.16 Brandschutz — Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBl Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL. Es wird eine Löschwasserleistung von 800 l/min (48 m³/h) für die Dauer von mindestens zwei Stunden benötigt. Hierzu können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die baulichen Anlagen herangezogen werden, d. h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahme erst in 300 m Entfernung sein darf. Hier sind wiederum ca. 80 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z. B. Zisterne) vorhalten.

Sollte die Löschwassermenge nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen. Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche sind gemäß der "Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr" auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

5.17 Denkmalpflege — Das Plangebiet liegt inmitten des Bodendenkmals D-7-8424-0037 "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Altstadt von Lindau". Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen sind unter folgender Internetadresse zu finden: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf

5.18 **Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs** — Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (§ 4 Absatz 3 Allgemeines Eisenbahngesetz – AEG) verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

5.19 **Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen der DB Liegenschaften** — Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebenen Kabel und Leitungen auf, dann ist umgehend die DB In fraGO AG bzw. die DB AG zu informieren.

Auf Strafbarkeit nach StGB §§ 315, 316 b) und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.

5.20 Ergänzende Hinweise — Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 03.2023

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z. B. Schürfgruben, Bohrungen).

Den Bauverantwortlichen wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen. Die Grundstücke werden mit einem Anschluss an das Erdgasnetz versehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energieerzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden. Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

5.21 Plangenauigkeit — Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Lindau (B) noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

6 Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.4 Wohnen und Gastronomie — Wohnen und Gastronomie

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.6 GR .... m² — Maximal zulässige Grundfläche

2.8 GH ... m ü. NHN — Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

2.9 EFH ... m ü. NHN — Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1)

3.1 O — Offene Bauweise

3.5 Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Verkehrsflächen

6.4 Ein-/Ausfahrtsbereich

15. Sonstige Planzeichen

15.3 TGa — Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen**

15.13 Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 133 "Dreierstraße 9" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel" der Stadt Lindau (B).

7 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 133 "Dreierstraße 9" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 12.03.2025, dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 12.03.2025 sowie dem Brandschutzkonzept in der Fassung vom 24.02.2024.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse als auch die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Dachformen, die Dachneigung, Materialien zur Dacheindeckung, die Gliederung und das Material sowie die Farbe der Fassaden und die Freiraumplanung abbilden. Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellten Höhen dürfen bis zu den im Bebauungsplan festgesetzten Höhen überschritten werden, soweit dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 "Dreierstraße 9" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel" wird die Begründung vom 12.03.2025 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) hat in der Sitzung vom 25.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2023 hat in der Zeit vom 06.11.2023 bis 01.12.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2023 hat in der Zeit vom 30.10.2023 bis 27.11.2023 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.06.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2024 bis 02.08.2024 öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2024 bis 02.08.2024 beteiligt.

Die Stadt Lindau (B) hat mit Beschluss des Stadtrats vom .... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Lindau (B), den ....

....
Dr. Claudia Alfons
Oberbürgermeisterin

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

Lindau (B), den ....

....
Dr. Claudia Alfons
Oberbürgermeisterin

Stadt Lindau (Bodensee)

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 133

"Dreierstraße 9" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel"

Fassung vom 12.03.2025
für den Satzungsbeschluss

Stadtbauamt Lindau (B)

....
Kay Koschka
Stadtbaumeister

....
B.A. Lea Burger
Sieber Consult GmbH

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

Bearbeitungsvermerke		
Datum	Bearbeitungskürzel	Änderungsinhalte
10.10.2023	lb	Vorentwurf für den Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung
19.06.2024	lb	Enwurf für die förmliche Beteiligung
12.03.2025	lb	Enwurf für den Satzungsbeschluss