



Katasterstand: Oktober 2022

### 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-I-1), 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 Gesetz vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Gesetz 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. 536, 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 Art der baulichen Nutzung
- 1.1.1 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, Cafeteria 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
  - Vergnügungstätte
- 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 .... m<sup>2</sup>
- 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 ausragende Bauteile im Bereich der südwestlichen Gebäudeecke im 2.OG, 3.OG und Dachgeschoss entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes um max. 5 m<sup>2</sup> 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. Fahrradstände, Terrassen und Außenanlagen für das Café, Treppenaufgang/Nolaausgang zur Tiefgarage, Lageräume). 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 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

- Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

### 1.4.2 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 Zwischenschichten in den privaten Regenwasserkanal, welcher im Besitz des Vorhabenträgers ist, einzuleiten.
- (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 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 insenkend eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insensichronende 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 aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
- Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von  $\leq 1,26$  aufweisen.
- Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 1.4.5 Bodenbeläge / Waserdurchlässige Beläge

- Für Verkehrsflächen und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasefuge, Drainfluggelassen, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 1.4.6 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.
  - Lärminensitive 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 Schläge- 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)

### 1.4.7 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.
  - 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, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 1.4.8 Dachbegrünung

- Flachdächer sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna auf einer Fläche von mindestens 75 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Aufbauten bzw. Dachfenster zur Belichtung sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen). Die Dachflächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Krautmischung anzuzäusen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumprossen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 11 cm betragen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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 ungeheilten Fensterscheiben bzw. an Glasfassaden mit mehr als 2,5 m<sup>2</sup> Fläche Vogelschutzglas (z.B. "Omilux" der Firma Arnold Glas) zu verwenden.

### 2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

#### 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 505 Wertpunkten muss an anderer Stelle 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 drei Bäumen in räumlicher Nähe ausgeglichen werden. Es ist vorgesehen, die Gehölzpflanzungen westlich bzw. nördlich 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)

### Hinweis:

- Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, das im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die zuzuordnenden Ausgleichsflächen und -maßnahmen können sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und werden mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

### 3.2 Ausgleichskonzept

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



### Maßnahmen:

- Innhalb der obigen Abgrenzung sind drei Bäume zu pflanzen.
- Für die Pflanzungen sind standortheimische Baumarten zu verwenden; die Baumart sowie der genaue Standort sind vor Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau und der Stadt Lindau/Starbühlern abzustimmen.
- Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Planqualitäten zu verwenden: Baumqualität: STU 20-25 cm, 4+ 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 D

- Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

#### 4.2

- 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

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

#### 5.2

- Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

#### 5.3

- Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

#### 5.4

- Naturschutz

#### 5.5

- Artenschutz

#### 5.6

- Baumschutz / Baustelleneinrichtung

#### 5.7

- Vorhandener Baum (außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)

#### 5.8

- Vorhandene Strauchgruppe (außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)

#### 5.9

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

#### 5.10

- 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 wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachhaltig verändert. Durch das Verschleierungsverbot 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 Bodennuten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entsehnungsort 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 Baubaus ein Befahren von Oberboden auf das umgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbereitete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingepflanzt werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baugleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.
- Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

#### 5.11

- Grundwasser und Drainagen

- Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

#### 5.12

- Überflutungsschutz

- Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hängen, 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, Lichthöhe und des Einstiegs der KellerTreppen o.Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann.

#### 5.13

- Luftwärmepumpen

- Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die Maßgaben der TA Lärm zu beachten, hieraus ergibt sich, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) / tags 54 dB(A) und nachts 39 dB(A) einzuhalten sind. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

#### 5.14

- Brandschutz

- Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" - Fassung Februar 2007 - (AIMBI Nr. 15/2008).
- Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBaURL.
- Als Hydranten sollten Überflurhydranten DIN 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.
- 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).
- 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 mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer\*in und der/die Besitzer\*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer\*in und der/die Leiter\*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder\*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer\*in oder den/die Leiter\*in der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.
- Gemäß Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind Eingriffe in ein Bodendenkmal beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu beantragen. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.
- 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 Gewässerhöhe als wasserdichte und aufreißsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

#### 5.15

- Ergänzende Hinweise

- 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.

#### 5.16

- Plangenaugigkeit

- 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.

#### 5.17

- Plangenaugigkeit

#### 5.18

- Plangenaugigkeit

#### 5.19

- Plangenaugigkeit

#### 5.20

- Plangenaugigkeit

#### 5.21

- Plangenaugigkeit

#### 5.22

- Plangenaugigkeit

#### 5.23

- Plangenaugigkeit

#### 5.24

- Plangenaugigkeit

#### 5.25

- Plangenaugigkeit

#### 5.26

- Plangenaugigkeit

#### 5.27

- Plangenaugigkeit

#### 5.28

- Plangenaugigkeit

#### 5.29

- Plangenaugigkeit

#### 5.30

- Plangenaugigkeit

#### 5.31

- Plangenaugigkeit

### 6

#### 6.1

- Offene Bauweise

#### 6.2

- Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

#### 6.3

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

#### 6.4

- Ein-/Ausfahrtsbereich

#### 6.5

- Sonstige Planzeichen

#### 6.6

- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

#### 6.7

- 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 10.10.2023 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 06.10.2023.
- 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 Dachendeckung, 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 10.10.2023 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung sowie Geisignheit zur Äußerung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... 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

### 8

#### 8.1

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.