



Katasterstand: Januar 2023

Textliche Festsetzungen

Die Stadt Lindau (B) erlässt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg" 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), die zuletzt durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 588) 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. 3766), 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. 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

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1.1 Art der baulichen Nutzung	
1.1.1 SO Sondergebiet Nahversorger	Das Sondergebiet Nahversorger dient der Nahversorgung durch den Einzelhandelsanbieter Aldi, als Standort der Lebenshilfe und für weitere gewerbliche Nutzungen. Zulässig sind: - eine Aldi-Filiale mit 1.203,38 m² Verkaufsfläche, - Verwaltung, Produktion und ergänzende soziale Einrichtungen der Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung e.V., Kreisvereinigung Lindau, - Medizinisches Gesundheitshandwerk und - Gewerbliche Nutzungen nach Maßgabe des Durchführungsvertrages. Nicht zulässig sind als o.g. gewerbliche Nutzungen: - Ferienwohnungen nach § 13 a Satz 1 BauNVO, - Ferienräume nach § 13 a Satz 2 BauNVO, - Vergnügungsstätten und - Tankstellen. Zulässig sind ausschließlich Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
1.1.2 SO Sondergebiet Kindertagesstätte	Das Sondergebiet Kindertagesstätte dient der Zulässigkeit einer Kindertagesstätte. Zulässig sind: - Eine Kindertagesstätte - Für den Betrieb der Kindertagesstätte notwendige Räume und Nebenanlagen
1.2 Maß der baulichen Nutzung	
1.2.1 GR m²	Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die Baugrenze (§ 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 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche	Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0, überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt: - nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten - Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
1.2.3 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)
1.3 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 "Aldi und Kita" genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z.B. Einkaufswagenannehmerboxen, Zufahrten, Wege, Terrassen und Außenanlagen für die Bäckerei sowie für die Lebenshilfe). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12, 14 u. 23 BauNVO)

- 1.3.2 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Abweichend von den Aussagen unter "Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen" sind überdachte und nichtüberdachte Stellplätze nur innerhalb dieser Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 1.3.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen für Fahrradständer bzw. das Unterstellen von Fahrrädern
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen für Fahrradständer bzw. das Unterstellen von Fahrrädern; Nebenanlagen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 1.4 Festsetzungen zur Grünordnung
- 1.4.1 Vermeidung von Schottergärten
- 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 80 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenfressende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringen UV- und Blauanteil aufweisen. Die Lampen sind in den Nachtstunden von 22:00 bis 6:00 Uhr, so weit als aus Gründen der Arbeitssicherheit möglich, abzuschalten.

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamen, blinkende, wechselnd farbig angezeigte sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.

Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z.B. Zäune, Schiebetor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,20 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.4.3 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken / Wasserdurchlässige Beläge
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt, verlegtes Pflaster mit Rassenpfad, Drainfluggpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen
- Produktionsablaufs oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umleitens von Grundwasser belastenden Substanzen
einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.4.4 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Pflanzungen:
- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Bei Baumpflanzungen in Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbarer Raum mit einer Tiefe von mindestens 1,5 m und einem Volumen von mindestens 12 m³ zur Verfügung zu stellen. Pro Baum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² vorzusehen. Zu verwenden sind Substrate nach der ZTV-Vegtra Mu (zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragsschichten). Überdeckte Baumscheiben sind nur in Verbindung mit entsprechenden Wurzelraum-Belüftungssystemen und vergrößerter Pflanzgrube zulässig.
- Bäume sind darauf zu pflanzen, dass sie sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entfalten können. Sie sind nicht auf eine künstliche Höhe zurückzuschneiden. Bäume und Sträucher sind bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzuchtungen).

- Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Baumqualität: StU 20-25, 4 x m mit Drahtballierung
- Strauchqualität: Größe 80-100, 2 x v o.B.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- 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. 2351), zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmeweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse	
Splittahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Rotbuche	Fagus sylvatica
Silber-Pappel	Populus alba
Zitterpappel	Populus tremula
Stieleiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Bäume 2. Wuchsklasse	
Obstochestern (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Grau-Erle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Sträucher	
Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Harnthel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pflaumenblüte	Eumyrtus europaeus
Faulbaum	Fraxinus alnus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schneise	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rugifolia
Orn-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

- 1.4.5 Dachbegrünung
- Die Flach- und Putzflächen (Dachneigung 3-20°) im Geltungsbereich sind auf einer Fläche von mindestens 75 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für technische Einbauten 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-/Kräutermischung anzulegen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 11 cm betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 1.4.6 PV-Pflicht
- Die PV-Pflicht gem. Art. 44a BayBO ist umzusetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 1.5 Sonstige Vorschriften
- 1.5.1 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen
- Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 1.5.2 Ableitung von Niederschlagswasser auf den für den für die Bebauung vorgesehen Flächen
- Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringen UV- und Blauanteil aufweisen. Die Lampen sind in den Nachtstunden von 22:00 bis 6:00 Uhr, so weit als aus Gründen der Arbeitssicherheit möglich, abzuschalten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 20 BauGB)

- 1.5.3 Hauptfrüstrichtung
- Hauptfrüstrichtung für das Dach des Hauptgebäudes der Kita, die eingezeichneten Früstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig, bei mehreren sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 1.5.4 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Lärmschutzfestsetzung mit folgendem Inhalt:
- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Pausenräume) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Bundesstraße B 12 nächstgelegenen Gebäudesseite von mindestens 72 dB(A) auszugehen.
- Die Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Pausenräume) sind mit aktiven lufttechnischen Anlagen auszustatten, sofern sie keine zu Lüften geeigneten Fensteröffnungen in den Bereich, der nicht von der Lärmschutzfestsetzung betroffen ist, aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 1.5.5 Lärmschutztechnische Bestimmungen
- Die Anlieferung der Laderampe des ALDI-Marktes im Nachtzeitraum (22:00-6:00 Uhr) ist auf einen Lkw innerhalb einer vollen Nachtschicht beschränkt.
- Bei einer Anlieferung der Laderampe des ALDI-Marktes im Nachtzeitraum (22:00-6:00 Uhr) dürfen lediglich lärmarme Lkw zum Einsatz kommen, deren Spitzenpegel einen Wert von Lw,max = 105,0 dB(A) nicht überschreitet.
- Das Rolltor der Laderampe des ALDI-Marktes ist während der Be- und Entladung im Nachtzeitraum (22:00-6:00 Uhr) geschlossen zu halten. Das Rolltor hat ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 15 dB aufzuweisen.
- Anlieferungen der nördlichen, nicht eingebaute Laderampe sind im Nachtzeitraum (22:00-6:00 Uhr) unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 2 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)

- 2.1 Ausgleich
- Der Ausgleichsbedarf von 12.117 Wertpunkten muss an anderer Stelle erbracht werden. Der Ausgleichsbedarf für den Radweg wird separat ausgeglichen. Hierfür werden Maßnahmen des städtischen Ökotoxikums verwendet. Der Ausgleichsbedarf für den Radweg beläuft sich auf 1.540 Wertpunkte. Die Zuordnung einer Ökotoxikumsmaßnahme erfolgt rechtzeitig vor Fassung des Satzungsbeschlusses.

Für den restlichen Ausgleichsbedarf in Höhe von 10.567 Wertpunkten werden bereits generierte Ökotoxikumskäuflich erworben. Der Ausgleichsbedarf wird nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in Wertpunkten und nicht in Ökotoxikumsangeboten. Aufgrund der gleichen Vorgehensweise zur Ermittlung des Eingriffs bzw. der Aufwertung einer Ausgleichsmaßnahme (Bestand - Planung), kann der Bedarf an Wertpunkten 1:1 in Ökotoxikumsangeboten ersetzt werden. Es sind also 12.117 Ökotoxikums erforderlich. Der Kauf der Ökotoxikums wird rechtzeitig vor Fassung des Satzungsbeschlusses nachgewiesen und vertraglich gesichert.

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

- 3.1 Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen
- Es gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Lindau (B) in der jeweiligen Fassung.
- 3.2 DN °
- Dachneigung, Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß, gilt für das Dach des Hauptgebäudes (Außenkante Außenwand).
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)

- 4 Hinweise und Zeichenerklärung

- 4.1 Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2 Bestehendes Gebäude wird abgerissen (siehe Planzeichnung)
- 4.3 Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.4 Bestehende Flurstücksnummer (beispielsweise aus der Planzeichnung)
- 4.5 Artenschutz
- Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Vorgaben und Maßnahmen im artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 23.02.2023 einzuhalten bzw. umzusetzen.

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.
- 4.6 Vorhandener Baum (außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)
- 4.7 Bodenschutz
- Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kulturbaren Bodenaushub bzw. zu Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die Unternehmern sind fachliche Regelungen zu beachten und umzusetzen.
- 4.8 Grundwasserschutz
- Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der/die Unternehmerin gemäß § 9 Abs. 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.
- 4.9 Grundwasser und Drainagen
- Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwasser dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.
- 4.10 Überflutungsschutz
- Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabfluss an Hanglagen, etc.) zu wid aufsteigenden 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. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasserweg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt.

- 4.11 Städtische Stellplatzsatzung
- Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg" gilt die städtische Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

- 4.12 Freiflächengestaltungsplan
- Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die Freiflächengestaltungsplanung der Stadt Lindau (B) ist in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

- 4.13 Brandschutz
- Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" - Fassung Februar 2007 - (AII/BII Nr. 15/2008).
- Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 in dABuR.
- Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN100 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. Zisternen) vorhalten.

- 4.14 Bodendenkmalpflege
- Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen Bodeneingriffen im Planungsbereich mit archäologischen Funden gerechnet werden muss. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

- 4.15 Ergänzende Hinweise
- Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 08.2023

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN12.

- 4.16 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.). Weiter die Stadt Lindau (B) noch die Planungsabteilung übernehmen hierfür die Gewähr.

- 5 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 Sondergebiet Nahversorger
- 1.4 Sondergebiet Kindertagesstätte

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2.6 GR m²
- 2.8 GH m ü. NHN
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 BauNVO)
- 3.5 Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude). Die Überschreitung der Baugrenze durch Eingangsüberdachungen ist zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- 6.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußweg
- 6.4 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Radweg

- 6.4 Ein-/Ausfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 & Nr. 25a & BauGB; Nr. 9. & Nr. 13.2. PlanZV)
- 13.2 Private Grünflächen als Ein- und Durchgrünung ohne bauliche Anlagen

15. Sonstige Planzeichen
- 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, sowie für Fahrradständer bzw. das Unterstellen von Fahrrädern
- 15.6 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- 15.13 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 "Drei-straße 9" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel" der Stadt Lindau (B).

- Hauptfrüstrichtung

- 15.13 Ergänzende Hinweise
- Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 08.2023

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN12.

- 15.13 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.). Weiter die Stadt Lindau (B) noch die Planungsabteilung übernehmen hierfür die Gewähr.

- 5 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 Sondergebiet Nahversorger
- 1.4 Sondergebiet Kindertagesstätte

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2.6 GR m²
- 2.8 GH m ü. NHN
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 BauNVO)
- 3.5 Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude). Die Überschreitung der Baugrenze durch Eingangsüberdachungen ist zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- 6.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußweg
- 6.4 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Radweg

- 6.4 Ein-/Ausfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 & Nr. 25a & BauGB; Nr. 9. & Nr. 13.2. PlanZV)
- 13.2 Private Grünflächen als Ein- und Durchgrünung ohne bauliche Anlagen

15. Sonstige Planzeichen
- 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, sowie für Fahrradständer bzw. das Unterstellen von Fahrrädern
- 15.6 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- 15.13 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 "Drei-straße 9" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel" der Stadt Lindau (B).

- Hauptfrüstrichtung

- 15.13 Ergänzende Hinweise
- Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 08.2023

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN12.

- 15.13 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.). Weiter die Stadt Lindau (B) noch die Planungsabteilung übernehmen hierfür die Gewähr.

- 5 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 Sondergebiet Nahversorger
- 1.4 Sondergebiet Kindertagesstätte

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2.6 GR m²
- 2.8 GH m ü. NHN
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 BauNVO)
- 3.5 Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude). Die Überschreitung der Baugrenze durch Eingangsüberdachungen ist zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- 6.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußweg
- 6.4 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Radweg

- 6.4 Ein-/Ausfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 & Nr. 25a & BauGB; Nr. 9. & Nr. 13.2. PlanZV)
- 13.2 Private Grünflächen als Ein- und Durchgrünung ohne bauliche Anlagen

15. Sonstige Planzeichen
- 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, sowie für Fahrradständer bzw. das Unterstellen von Fahrrädern
- 15.6 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- 15.13 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 "Drei-straße 9" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel" der Stadt Lindau (B).

- Hauptfrüstrichtung

- 15.13 Ergänzende Hinweise
- Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 08.2023

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN12.

- 15.13 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 (