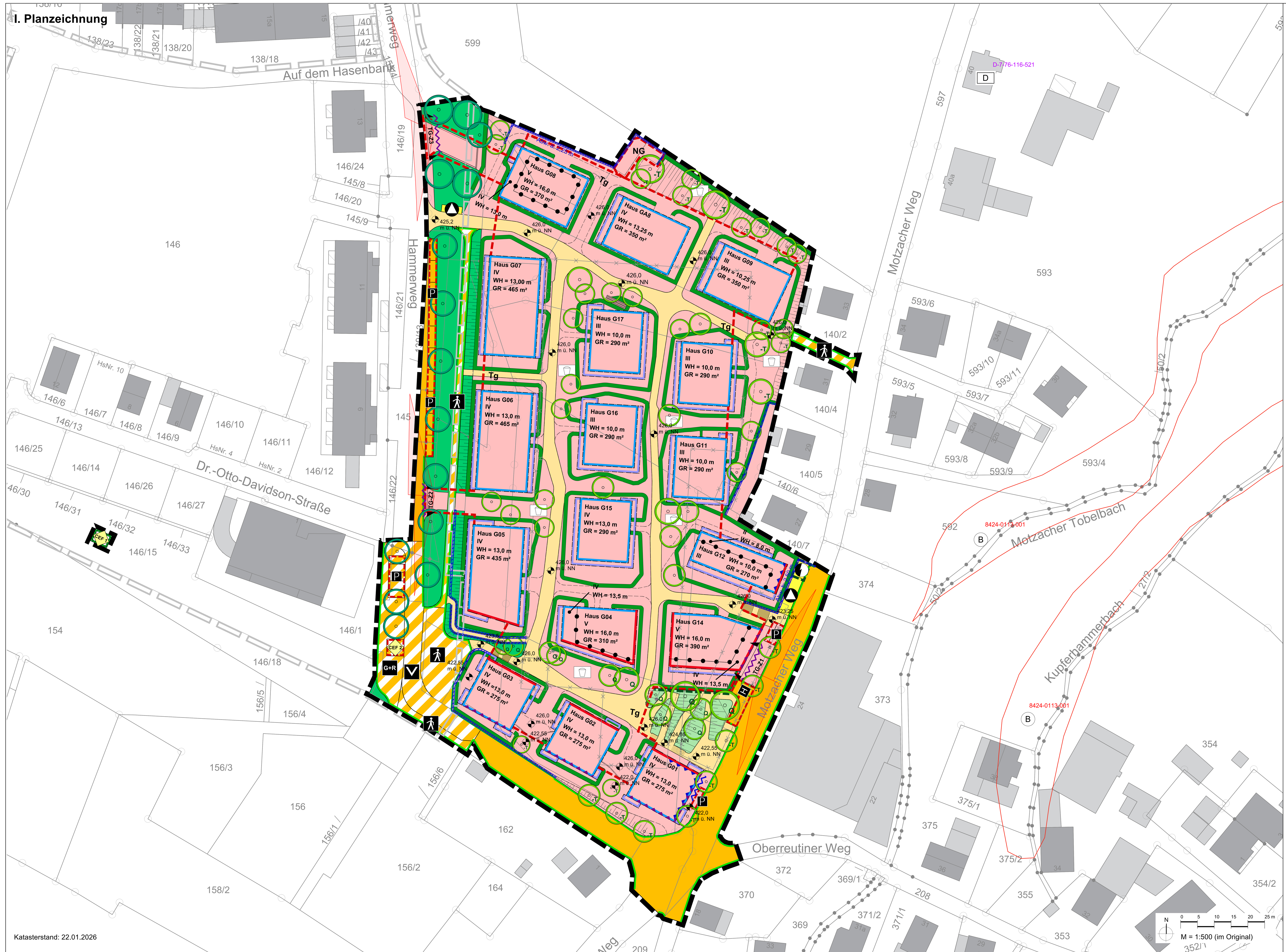
I. Planzeichnung



II. Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA – Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

- IV – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in diesem Fall 4)
- WH – max. zulässige Wandhöhe
- GR – zulässige Grundfläche

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baugrenze für Balkone und Terrassen
- Baulinie

4. Flächen für Tiefgaragen, Nebengebäude und Spielplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- Tg – Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- NG – Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude
- Spielplatz

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- V – öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- G+R – öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- P – Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- H – Umgrenzung von Flächen für Bus-Haltestellen
- CEF 2 – Umgrenzung von Flächen für eine Fahrradüberdachung (in Verbindung mit Maßnahme CEF 2)
- Straßenbegrenzungslinie (entlang öffentlicher Verkehrsflächen)
- private Verkehrsfläche: mit Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB), von der festgesetzten Lage kann in alle Richtungen um bis zu 2,0 m abgewichen werden
- TG-Z1 – Bereiche für Ein- und Ausfahrten Tiefgarage (mit Nummerierung)

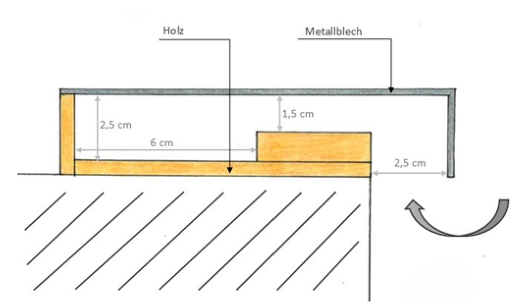
6. Grünflächen, Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- zu pflanzender Straßenbaum
- zu pflanzender Quartiersbaum
- zu pflanzender Quartiersbaum mit Lage außerhalb der Tiefgarage
- zu pflanzender Quartiersbaum mit Lage am Quartiersplatz
- zu pflanzende Hecke
- Bereiche mit Vorgaben zur Fassadenbegrünung

7. Artenschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- CEF 1 – zugewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung: CEF 1 (Sperlingshaus)
- CEF 2 – Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung: CEF 2 (Ausgleichsquartier für Fledermäuse)

Abb. 1) Erläuterungsskizze: Maße Ausgleichquartier für Fledermäuse



8. Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung: Abfallentsorgung
- Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung: Trafo-Station

9. Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Schallschutzmaßnahme: Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen (Verkehrslärm)
- Schallschutzmaßnahme: Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen (Anlagenlärm) und Bereich mit Abweichungen von den Vorgaben der TA Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a Doppelbuchst. aa BauGB)
- Bautechnische Maßnahmen Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Bautechnische Maßnahmen vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, als bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

10. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen für Wandhöhen und Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 426,0 m ü. NN – festgesetzte Oberkante Geländeoberfläche (in diesem Fall 426,0 m ü. NN) (§ 9 Abs. 3 und 4 BauGB sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

III. Zeichnerische Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- B 8424-0113-001 – Biotopkartierung mit Biotopteilflächen Nummer
- D D-7-76-116-521 – Baudenkmal mit Aktennummer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 63a „Oberes Rothenmoos“
- freizuhaltende Sichtdreiecke gemäß Rast 06 (30,00 m Schenkellänge)
- Lage geplanter Stützmauern mit bis zu 1,00 m Höhe (Abweichungen gekennzeichnet)
- Lage geplanter Böschung
- Lage privater Wege auf den Grundstücken
- Gebäude und Nebengebäude (Bestand)
- Gebäude und Nebengebäude (Abbruch geplant)
- 145/9 – Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- Haus G01 – Hausbezeichnungen (in diesem Fall Haus G01)

IV. Textliche Festsetzungen

Die Stadt Lindau (B) erlässt den Bebauungsplan Nr. 123 "Inselbräupark" und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63a "Oberes Rothenmoos" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 63a „Oberes Rothenmoos“.

Rechtliche Grundlagen:
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist.
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) 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 3. 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 § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1.1. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
1.1.2. Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.4. Nicht zulässig sind:
- Wohnungen, die keine Hauptwohnungen im Sinne des Melderechts sind,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen gem. 13a BauNVO,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

1.2.1. Vollgeschosse
1.2.1.1. Die Hanggeschosse der Häuser G01, G02 und G03 dürfen ein zusätzliches Vollgeschoss ergeben.
1.2.1.2. Hinweis: Hinsichtlich der Vollgeschossdefinition wird auf Art. 83 Abs. 6 BayBO (Übergangsvorschriften) verwiesen.

1.2.2. Grundfläche
1.2.2.1. Die zulässige Grundfläche wird baufensterbezogen festgesetzt.
1.2.2.2. Die per Planeinschrieb festgesetzte Grundfläche darf je Baufenster um bis zu 20% durch Terrassen und Balkone überschritten werden.
1.2.2.3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie z. B. haustechnische Anlagen, bis maximal 50% überschritten werden.
1.2.2.4. Abweichend von 1.2.2.1. dürfen die Baugrundstücke durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 100% bebaut werden.

1.2.3. Wandhöhe
1.2.3.1. Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses, welche auf eine Höhenlage von 426.00m ü. NN festgesetzt wird.
1.2.3.2. Abweichungen von +/- 20 cm zu der festgesetzten OK FFB EG sind zulässig.
1.2.3.3. Im Falle der Häuser G01, G02 und G03 entspricht das hierbei zugrundezulegende Geschoss dem Geschoss mit ebenerdigem Zugang vom festgesetzten Gelände auf der Nordseite, nicht das darunterliegende Hanggeschoss.
1.2.3.4 Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der oberste Abschluss der Wand (bspw. Attika oder Brüstung Dachterrasse/Absturzsicherung) oder, wenn ein solcher nicht vorhanden ist, der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
1.2.3.5. Die maximal zulässige Wandhöhe darf für technische Anlagen (wie z.B. Aufzugschächte, Wärmepumpen, Lüftungselemente, etc.) sowie von Photovoltaik- und Solaranlagen um maximal 1,50 m überschritten werden, wenn diese mindestens um 1,50 m zur Gebäudeaußenkante zurückversetzt sind.
1.2.3.6. Wenn die maximal zulässige Wandhöhe durch Photovoltaik- und Solaranlagen nur um bis zu 30 cm überschritten wird, ist ein Zurückspringen von den Gebäudeaußenkanten nicht erforderlich.
1.2.3.7. Die Wandhöhe von Nebengebäuden und Nebenanlagen darf außerhalb der Baufenster max. 3,00 m über dem fertigen, nach den festgesetzten Geländemodellierungen vorhandenen, Gelände betragen.
1.2.3.8. Hinweis: Im Bereich der Hanggeschosse im Süden und Südosten kann die Außenwand der Tiefgarage in voller Höhe in Erscheinung treten.

1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1. Bauweise
1.3.1.1. Es wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
1.3.1.2. Im Baufenster für das Haus G12 sind nur Hausgruppen zulässig.

1.3.2. Baugrenzen, Baulinien
1.3.2.1. Untergeordnete Bauteile, wie z. B. Vordächer, die bis zu 2,00 m über die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien hinausragen, können ausnahmsweise zugelassen werden.
1.3.2.2. Wenn sich die Baugrenze für Balkone und Terrassen mit den zu pflanzenden Hecken überschneidet, sind in diesem Bereich nur Balkone zulässig.
1.3.2.3. Es können ausnahmsweise Terrassen zugelassen werden, welche die Baugrenzen für Balkone und Terrassen überschreiten. Die Tiefe dieser Terrassen darf in Bezug auf das durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzte Hauptbaufenster das Maß von 3,0 m nicht überschreiten.
1.3.2.4. Gartenhäuser sind nur innerhalb der Baufenster sowie der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen zulässig.

1.4. Flächen für Tiefgaragen, Nebengebäude und Spielplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1.4.1. Tiefgaragen
1.4.1.1. Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baufenster sowie der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen zulässig. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen sind auch technische oder sonstige Nebenräume (bspw. für Müllsammelanlagen), Nebenräume zur Gebäudenutzung (bspw. Kellerabteile) sowie Fahrradabstellräume unter dem Geländeniveau zulässig. Zulässig sind zudem bauliche Anlagen, die funktional der Tiefgarage zugeordnet sind (z. B. Einhausungen, Ein- und Ausfahrtüberdachungen sowie Abdeckungen/Überdachungen von Techniköffnungen).
1.4.1.2. Untergeordnete Bauteile, wie z. B. Lüftungsschächte, dürfen um bis zu 2,00 m über die Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen hinausragen.
1.4.1.3. Die überdeckten Bereiche von Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen, Nebenanlagen, Zuwegungen und Erschließungsstraßen mit einer Bodensubstratstärke von mindestens 0,60 m herzustellen und zu begrünen. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung der Substratstärke vorzusehen.

1.4.2. Nebengebäude
1.4.2.1. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude sind nur solche Nebengebäude zulässig, welche gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind.

1.4.3. Spielplätze
1.4.3.1. An den gekennzeichneten Standorten sind Spielplätze zulässig.

1.5. Grünflächen, Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

1.5.1. Öffentliche Grünfläche
1.5.1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen den festgesetzten Baumpflanzungen ist flächig ein Erd-Mager-substrat einzubauen. Die Flächen sind mit einer standortgerechten, artenreichen Saatgutmischung als extensive Blühwiese anzusäen, und extensiv zu pflegen. Fehlstellen sind bei Bedarf nachzusäen.
1.5.1.2. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität dienende Trafostationen zulässig.
1.5.1.3. Befestigte Flächen für Feuerwehrzufahrten und Rettungswege, z. B. in Form eines wasserdurchlässigen Belags (z. B. Rasenfugenbelag), sind zulässig.
1.5.1.4. Stützmauern, Böschungen sowie sonstige Anlagen zur Sicherung und Gestaltung des Geländes sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig.

1.5.2. Private Grünfläche
1.5.2.1. Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Begrünung sind standortgerechte Gehölze sowie mehrjährige Stauden und Gräser zu verwenden.
1.5.2.2 Innerhalb der privaten Grünflächen sind Fußwege, Sitzbänke, Aufenthaltsflächen sowie Kinderspielangebote zulässig.
1.5.2.3. Stützmauern, Böschungen sowie sonstige Anlagen zur Sicherung und Gestaltung des Geländes sind innerhalb der privaten Grünflächen zulässig.

1.5.3. Straßenbäume
1.5.3.1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbäume sind als standortgerechte und klimaresiliente Laubbäume in folgender Qualität auszuführen: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm. Hinsichtlich der Artenauswahl wird auf die Pflanzempfehlungen (siehe textl. Hinweise) verwiesen. Neben den dort genannten Arten sind auch weitere standortgerechte und klimaresiliente Arten in entsprechender Pflanzqualität zulässig; aufgrund der besonderen Exposition können hierbei auch geeignete nicht heimische Arten verwendet werden.
1.5.3.2. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege ist durchzuführen.
1.5.3.3. Die festgesetzten Standorte der Straßenbäume können zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten (z. B. Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden. Die Abstände zwischen den Bäumen sind regelmäßig zu wählen.

1.5.4. Quartiersbäume
1.5.4.1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Quartiersbäume (einschließlich der Quartiersbäume mit Lage außerhalb der Tiefgarage und mit Lage am Quartiersplatz) sind als standortgerechte, heimische Laubbäume auszuführen. Hinsichtlich der Artenauswahl wird auf die Pflanzempfehlungen (siehe textl. Hinweise) verwiesen. Neben den dort genannten Arten sind auch andere standortgerechte, heimische Arten zulässig.
1.5.4.2. Die Quartiersbäume (einschließlich der Quartiersbäume mit Lage außerhalb der Tiefgarage und mit Lage am Quartiersplatz) sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege ist durchzuführen.
1.5.4.3. Die festgesetzten Standorte der Quartiersbäume (einschließlich der Quartiersbäume mit Lage außerhalb der Tiefgarage und mit Lage am Quartiersplatz) können zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten (z. B. Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Quartiersbäume darf dabei nicht unterschritten werden.
1.5.4.4. Für die Quartiersbäume gilt mindestens folgende Pflanzqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.
1.5.4.5. Für die Quartiersbäume mit Lage außerhalb der Tiefgarage gilt mindestens folgende Pflanzqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm.
1.5.4.6. Für Quartiersbäume mit Lage am Quartiersplatz gilt mindestens folgende Pflanzqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm.
Zudem müssen Quartiersbäume mit Lage am Quartiersplatz zwingend Wuchsklasse 1 (Wuchshöhe ≥= ca. 20 m) haben und mit Stauden und Gräsern unterpflanzt werden.

1.5.5. Hecken
1.5.5.1. Die in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Hecken sind als standortgerechte, heimische Hecken- und Strauchpflanzungen in folgender Qualität: auszuführen: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 100 120 cm. Hinsichtlich der Artenauswahl wird auf die Pflanzempfehlungen (siehe textl. Hinweise) verwiesen. Neben den dort genannten Arten sind auch andere standortgerechte, heimische Arten in entsprechender Pflanzqualität zulässig. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.
1.5.5.2. Die Höhe der Hecken ist auf 1,20 m bis 1,50 m zu begrenzen. Innerhalb einer Hecke sind unterschiedliche Höhenabschnitte nicht zulässig.
1.5.5.3. Die durch Hecken gefassten Zugänge zu den Hauseingängen dürfen nach Erfordernis (bspw. Anpassung Gebäudegrundriss) verschoben werden, ohne das Grundkonzept der Raumfassung zu verändern.
1.5.5.4. Ebenso darf der Zugang zur Fluchttreppe der Tiefgarage nördlich des Hauses G17 verschoben oder angepasst werden.
1.5.5.5. Zur Herstellung von Gartenzugängen sind Unterbrechungen der Hecken in einer Breite von bis zu 1,10 m je Zugang zulässig.
1.5.5.6. Die Verläufe der festgesetzten Hecken können zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten (z. B. Zufahrten, Zugänge, Leitungen) um bis zu einen halben Meter verschoben werden.

1.5.6. Fassadenbegrünung
1.5.6.1. Die in der Planzeichnung durch Planzeichen (Bereiche mit Vorgaben zur Fassadenbegrünung) gekennzeichnete Außenfassade der Tiefgarage (nahe Gebäude G14) sowie die ebenfalls gekennzeichnete Trafo-Station am Motzacher Weg sind mit einer bodengebundenen Fassadenbegrünung zu versehen. Zur Verwendung kommen ausschließlich standortgerechte, heimische Kletter- und Rankpflanzen. Hinsichtlich der Artenauswahl wird auf die Pflanzempfehlungen (siehe textl. Hinweise) verwiesen. Neben den dort genannten Arten sind auch andere standortgerechte, heimische Arten in entsprechender Pflanzqualität zulässig. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

1.5.7. Dachbegrünung
1.5.7.1. Für die (gem. Ziff. 2.2.1. bis 2.2.3.) festgesetzte Dachbegrünung sind trockenheitsverträgliche, standortgerechte und heimische Arten, insbesondere Sedum-Arten, Hauswurz sowie niedrigwüchsige Kräuter und Stauden, zu verwenden. Hinsichtlich der Artenauswahl wird auf die Pflanzempfehlungen (siehe textl. Hinweise) verwiesen. Neben den dort genannten Arten sind auch andere trockenheitsverträgliche, standortgerechte und heimische Arten in entsprechender Pflanzqualität zulässig. Die Begrünungsflächen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und im Falle des Ausfalls gleichwertig zu ersetzen.

1.5.8 Freiflächengestaltung, Versiegelung von Stellplätzen
1.5.8.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen, mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind als Vegetationsfläche unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten.
1.5.8.2. Es sind überwiegend standortheimische Laubgehölze zu verwenden.
1.5.8.3. Pkw-Stellplätze sind im Freien mit wasserdurchlässigen Belagsarten (z.B. wasserdurchlässige Pflaster, Pflaster mit Splittfugen, Rasenpflaster, wassergebundene Decke) herzustellen.

1.6. Artenschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)

1.6.1.1. CEF 1: Anbringung von Nisthilfen für Gebäudebrüter (Sperlingshaus)
Als vorgezogener Ausgleich für die 11 verlorengehenden Nistplätze (10 x Haussperling und 1 x Feldsperling) sind Nisthilfen mindestens im Faktor 1:3 im räumlichen Umfeld des Geltungsbereichs zu errichten. Aufgrund der großen Anzahl betroffener Brutpaare ist ein sogenanntes „Sperlingshaus“ aufzustellen, welches insgesamt 54 Nistkästen umfasst und auf einem 6 m hohen Stahlmast befestigt wird. Der genaue Standort westlich der Kindertagesstätte an der Dr.-Otto-Davidson-Straße (Fl.-Nr. 146/15) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Errichtung des Sperlingshauses hat vor Vollzug des Bebauungsplans zu erfolgen. Das Sperlingshaus ist in eine Heckenpflanzung aus standortgerechten, heimischen Sträuchern (z. B. Feldahorn und Purpurweide) zu integrieren, die den Sperlingen zusätzliche Deckung bietet und dadurch die Annahmewahrscheinlichkeit der CEF-Maßnahme erhöht. Die Heckenpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

1.6.1.2. CEF 2: Herstellung eines Ausgleichsquartiers für Fledermäuse (insbesondere die Mückenfledermaus)
Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Wegfall von einem Fledermausquartier wird die Errichtung eines Ausgleichsquartiers für Fledermäuse (CEF2) festgesetzt. Der Standort auf dem Grundstück Flur-Nr. 145/6 ist in der Planzeichnung festgesetzt. In ca. 3,0m Höhe ist eine umlaufende Attikastruktur als Quartiernachbildung auszuführen, die sich in Maßen und Materialität am Bestandsquartier orientiert und somit die Annahmewahrscheinlichkeit maximiert. Die Detailmaße und Ausgestaltung der Quartiersnachbildung sind der Festsetzung in Erläuterungsskizze Abb.1 festgesetzt. Die Gesamtlänge der Attika hat 20m zu betragen und Anflugmöglichkeiten aus allen vier Himmelsrichtungen zu gewährleisten. Bei der Materialwahl ist auf Bitumen zu verzichten. Die Errichtung des Ausgleichsquartiers hat spätestens unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen.
Ein Erfolgsmonitoring ist durchzuführen. Das Erfolgsmonitoring umfasst jährlich eine morgendliche Schwärmbegehung im Zeitraum von Mitte Mai bis Anfang Juni und zwei abendliche Ausflugskontrollen zwischen Mitte Juni und Mitte August. Als Erfolgskriterium wird das Ein- oder Ausfliegen von mindestens drei Mückenfledermäusen an zwei Terminen festgelegt.

1.6.2. Vermeidung und Minimierung

1.6.2.1. V1: Bauzeitenregelung und Einwegeverschlüsse
Die Abrissarbeiten an Gebäuden und die Baufeldfreimachung (Gehölzrodung) sind außerhalb der Brutzeiten, d.h. zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Auf nächtliche Bauarbeiten (zwischen 20 und 7 Uhr) ist zu verzichten. Am Flachdachgebäude auf dem Flurstück 141/3 sowie einem Teilbereich des Flurstücks 141 sind im Zeitraum vom 1. September bis zum 31. Oktober Einwegeverschlüsse anzubringen.

1.6.2.2. V2: Artenschutzfachliche Baubegleitung (ABB)
Die Abbrucharbeiten sind artenschutzfachlich zu begleiten. Wird unerwartet an einer Stelle eine größere Anzahl Fledermäuse (> 3 Individuen) gefunden, sind die Arbeiten am betroffenen Bauabschnitt zunächst einzustellen und ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Errichtung der Fahrradüberdachung (CEF2) ist fachlich zu begleiten. Die artenschutzfachliche Baubegleitung umfasst für die Artengruppe der Fledermäuse ferner:
- fachliche Einweisung der ausführenden Firmen, Übergabe Evakuierungskiste
- Anbringung von Einwege-Verschlüssen, Abstimmung des Zeitplans
- ggf. Evakuierung gefundener Einzeltiere
- Begleitung und Koordination des Aufbaus und der Herstellung von Maßnahme CEF 2 und deren Abnahme

Die Anbringung und Abnahme des Sperlingshauses (CEF 1) sind ebenfalls durch die ABB zu begleiten bzw. durchzuführen.
Der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Stadt Lindau sind unmittelbar nach Abnahme der Maßnahme ein nachvollziehbares und vollständiges Abnahmeprotokoll sowie eine Dokumentation zur Herstellung und Fertigstellung der CEF-Maßnahmen vorzulegen.

1.6.2.3. V3: Beleuchtungsvermeidung und Gewährleistung freier Anflug an Fahrradüberdachung mit Ausgleichsquartier (CEF 2)
Die als Ersatzquartier CEF2 dienenden Fahrradüberdachung für die Fledermäuse ist dauerhaft unbeleuchtet zu lassen. Es sind keine fest installierten Außenleuchten an der Fahrradüberdachung vorzusehen; dies beinhaltet sämtliche Wand-, Decken-, Boden- sowie Akzent- oder Sicherheitsbeleuchtungen. Konstruktive und gestalterische Lösungen sind so auszubilden, dass weder direkter noch indirekter Lichteintrag (z. B. über angrenzende Leuchten, Reflexionen oder Glasflächen) in die Fahrradüberdachung oder deren unmittelbares Umfeld erfolgt. Straßen- und Wegebeleuchtungen in der Umgebung der Fahrradüberdachung sind so anzuordnen, dass ein Mindestabstand von 10 m zu den relevanten Ein- und Ausflugbereichen an der Fahrradüberdachung eingehalten wird. Unabhängig vom Abstand ist sicherzustellen, dass von Straßenlaternen kein Streulicht in Richtung Fahrradüberdachung einwirkt; Leuchten sind entsprechend auszurichten und gegebenenfalls mit geeigneten Abschirmungen zu versehen. Der freie Anflug an die Ersatzquartiere der Maßnahme CEF 2 ist dauerhaft sicherzustellen. Hierfür dürfen in einem Mindestabstand von 10 Metern keine bauliche Anlagen oder Werbetafeln errichtet oder betrieben werden.

1.7. Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

1.7.1. Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen (Verkehrslärm)
Alle Ruheräume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer) an den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Schallschutzmaßnahme: Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen (Verkehrslärm)“ gekennzeichneten Gebäudeseiten sind mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämpften, mechanisch unterstützten Lüftungsanlage (z.B. Einzelraum- oder Zentrallüftungsanlage) auszustatten, soweit diese Räume keine Lüftungsmöglichkeit über ein lärmabgewandtes Fenster (mit Beurteilungspegeln Verkehrslärm ≤= 45 dB(A) nachts) aufweisen. Von einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage kann ausgegangen werden, wenn der Luftbedarf in Anlehnung an die DIN 1946-6 von ca. 30 m³/h pro Person ohne die Berücksichtigung der Fensterlüftung sichergestellt wird.

1.7.2. Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen (Anlagenlärm)
Alle Ruheräume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer) an den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Schallschutzmaßnahme: Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen (Anlagenlärm)“ gekennzeichneten Gebäudeseiten sind mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämpften, mechanisch unterstützten Lüftungsanlage (z.B. Einzelraum- oder Zentrallüftungsanlage) auszustatten, soweit diese Räume keine Lüftungsmöglichkeit über ein lärmabgewandtes Fenster (mit Beurteilungspegeln Anlagenlärm ≤= 40 dB(A) nachts) aufweisen. Von einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage kann ausgegangen werden, wenn der Luftbedarf in Anlehnung an die DIN 1946-6 von ca. 30 m³/h pro Person ohne die Berücksichtigung der Fensterlüftung sichergestellt wird.

1.7.3. Bautechnische Maßnahme an Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen
Die Innenwände und die Decke der in der Planzeichnung gekennzeichneten, eingehausten Tiefgaragenzufahrten sind schallabsorbierend auszuführen (Länge der schallabsorbierenden Ausführung: Ausdehnung ≥= 10 m, bewerteter Schallabsorptionsgrad alpha ≥= 0,8). Ev. Regenrinnen im Bereich der Zu- und Ausfahrten sind lärmarm (z.B. mit einem gummigelagerten Überfahrrost) auszuführen. Soweit ein Tor vorgesehen wird, ist das Tiefgaragentor entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik (z.B. mit gummibezogenen Stoßkanten, Gummipuffern und lärmarmen Antriebsaggregaten) auszuführen. Durch Wartung des Tores ist eine Vermeidung von relevanten Geräuschen bei Toraktivierungen zu gewährleisten.

1.7.4. Bautechnische Maßnahmen vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen
1.7.4.1. In dem in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Bautechnische Maßnahmen vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, als bedingte Festsetzung“ festgesetzten Bereich sind bis zum Eintritt der Bedingung gemäß IV. 1.7.4.2 schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109:2018 nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (wie Prallscheibenkonstruktionen, Vorhangfassaden oder Ähnliches) sichergestellt ist, dass der maßgebliche Beurteilungspegel 0,5 m vor den öffenbaren Fenstern (Immissionsort) den Immissionsrichtwert nachts (45 dB(A)) sowie das Kriterium für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm für Mischgebiete nachts nicht überschreitet. Ohne die Maßnahmen gemäß Satz 1 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109:2018 in dem mit dem Planzeichen „Bautechnische Maßnahmen vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, als bedingte Festsetzung“ festgesetzten Bereich bis zum Eintritt der Bedingung gemäß 1.7.4.2 unzulässig.

1.7.4.2. Bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB:
Die Bedingung gemäß 1.7.4.1 tritt ein, wenn die Stadt Lindau bestätigt, dass die Nutzung der oberirdischen PKW-Stellplätze auf dem Grundstück Flst.-Nr. 373 südwestlich des auf dem Grundstück Flst.-Nr. 373 errichteten Gebäudes nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) dauerhaft beendet wurde. Nach dem Eintritt der Bedingung sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109:2018 in dem mit dem Planzeichen „Bautechnische Maßnahmen vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, als bedingte Festsetzung“ festgesetzten Bereich auch ohne die gemäß IV. 1.7.4.1 festgesetzten baulichen Maßnahmen zulässig.

1.7.5. Gebäudetechnische Anlagen
Durch bauliche und/oder sonstige technische Vorkehrungen ist sicherzustellen, dass gebäudetechnische Anlagen (einschließlich Wärmepumpen), welche im Planungsgebiet errichtet werden, gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik so betrieben werden, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

1.7.6. Vorgaben für den innerbaulichen Schallschutz und die Außenfassaden
Die Mindestanforderungen aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109:2018, Schallschutz im Hochbau, sind zu beachten.

1.7.7. Abweichungen von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm
Abweichend von den Vorgaben der TA Lärm (Überschreitung Immissionsrichtwert für WA von 40 dB(A) nachts), dürfen an den in der Planzeichnung mit der Festsetzung Schallschutzmaßnahme: Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen (Anlagenlärm) und Bereich mit Abweichungen von den Vorgaben der TA Lärmgekennzeichneten Gebäudeseiten Geräuschimmissionen aus Anlagen (Anlagenlärm) in der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) die folgenden Beurteilungspegel nicht überschreiten:
- fHaus G01 ≤= 45 dB(A)
- fHaus G12 ≤= 42 dB(A)

Maßgeblich sind die jeweiligen Immissionsorte an der Außenfassade im Bereich der gekennzeichneten Gebäudeseiten.

1.7.8. Über die festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche TG-Z1, TG-Z2 und TG-Z3 höchstens erschlossene Tiefgaragenstellplätze
Innerhalb der gemäß 1.4.1.1 festgesetzten Fläche für Tiefgaragen dürfen
- höchstens 182 Tiefgaragenstellplätze errichtet werden, die über den Ein- und Ausfahrtsbereich TG-Z1 erschlossen werden,
- höchstens 58 Tiefgaragenstellplätze errichtet werden, die über den Ein- und Ausfahrtsbereich TG-Z2 erschlossen werden,
- höchstens 52 Tiefgaragenstellplätze errichtet werden, die über den Ein- und Ausfahrtsbereich TG-Z3 erschlossen werden.

1.8. Wasserwirtschaft, Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

1.8.1. Retention und Einleitung von Niederschlagswasser
Anfallendes sauberes Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und auf den nicht überbauten und nicht durch Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen vorrangig zu versickern bzw. teilzuversickern, soweit dies dort standortbezogen möglich ist. Nicht versickerbares Niederschlagswasser ist gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die gedrosselte Einleitung ist gemäß der jeweils gültigen Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Lindau (EWS) auszuführen. Die erforderliche Retentionsanlage ist entsprechend zu dimensionieren.
Die erforderlichen Berechnungen, Pläne und Nachweise (insbesondere nach den einschlägigen technischen Regelwerken, z. B. DWA) sind zur Genehmigung einzureichen.
Hinweis: Gemäß der aktuell gültigen Entwässerungssatzung der Stadt Lindau (EWS) vom 29.05.2020 beträgt der maximale Drosselabfluss 15 l/s x ha (EWS § 14 Abs. 3).

1.8.2. (Teil-)Versickerung, Brauchwassernutzung
Die Versickerung bzw. Teilversickerung des anfallenden sauberen Niederschlagswassers ist im Rahmen des Entwässerungsnachweises für die nicht überbauten und nicht durch Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen zu prüfen und nachzuweisen. Sie ist dort vorzusehen, soweit dies aufgrund der Untergrundbeschaffenheit möglich ist und die wasserwirtschaftlichen sowie technischen Anforderungen eingehalten werden. Die Nutzung von gespeichertem Niederschlagswasser als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung oder für die WC-Spülung) ist zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

2.1. Abstandsflächen
2.1.1. Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe im Sinne des Abstandsflächenrechts ist die festgesetzte Geländeoberfläche.

2.2. Dachgestaltung
2.2.1. Die Dächer sind als Flachdach mit einer Dachneigung von 0°-5° auszuführen und auf mindestens 75% ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.
Hinweis: Es gelten die Pflanzvorgaben gem. Ziff. 1.5.7. (Dachbegrünung)
2.2.2. Abweichend von Ziff. 2.2.1 dürfen die Dächer der Häuser G08, GA8 und G09 als flachgeneigtes Pultdach mit einer Dachneigung von bis zu 5° ausgeführt werden. In diesem Fall kann die Dachbegrünung entfallen, sofern die Dachflächen zu mindestens 75 % mit Photovoltaik- und/oder Solaranlagen belegt werden. Es ist sicherzustellen dass eine ausreichende Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet ist und das Niederschlagswasser gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet oder, soweit standortbezogen möglich, versickert bzw. teilversickert wird.
2.2.3. Für Nebengebäude (z. B. Fahrrad- und Müllhäuser usw.) sind abweichende Dachformen allgemein zulässig. Die Pflicht zur Dachbegrünung bleibt bestehen, insofern die Dachneigung 10° oder weniger beträgt und betrifft auch die festgesetzte Trafo-Station an Motzacher Weg.

2.3. Solartechnische Anlagen
2.3.1. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auf den Dachflächen zulässig und dürfen aufgeständert werden. Die Kombination mit Dachbegrünung ist zulässig.
2.3.2. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind an senkrechten Fassadenbauteilen nur parallel zur Fassade zulässig.

2.4. Geländemodellierung und Stützmauern
2.4.1. Abweichungen von +/- 30 cm von der per Planzeichen festgesetzten Geländeoberfläche sind zulässig.
2.4.2. Schüttungen mit einer zusätzlichen Substrathöhe von bis zu 1,50 m über der Tiefgarage sind im Bereich von Anpflanzungen sowie zur Gestaltung des Geländes zulässig.
2.4.3. Zur Anpassung an das festgesetzte Gelände darf das vorhandene Gelände um + oder - 2,50 m durch Aufschüttungen und Abgrabungen verändert werden.
2.4.4. Zum Abfangen von Böschungen sind Stützmauern mit einer sichtbaren Höhe von bis zu 1,00 m zulässig. Abweichend hiervon sind im Bereich der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs Stützmauern mit einer sichtbaren Höhe von 2,25 m zulässig (vgl. Plan, Abw. a).
Abweichend hiervon sind im Umfeld des Hauses G12 Stützmauern mit einer sichtbaren Höhe von 2,50 m zulässig (vgl. Plan, Abw. b). Darüber dürfen Absturzsicherungen mit einer zusätzlichen Höhe von 1,00 m errichtet werden.
2.4.5. Stützmauern sind nur aus Beton, als Mauerwerk oder in Naturstein zulässig. Wasserbausteine, Gabionen, Löffelsteine oder L-Steine sind nicht zulässig.
2.4.6. Geländeveränderungen sind mit den Geländeverhältnissen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeveränderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf null auslaufen.

2.5. Einfriedungen
2.5.1. Innerhalb der per Planzeichnung festgesetzten Hecken dürfen, auf der zum Gebäude innenliegenden Seite, offene Zäune (bspw. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) mit einer Höhe von bis zu 0,9 m errichtet werden. Die Höhe der Zäune, darf die der jeweiligen Hecke nicht überschreiten. Die zulässigen Zäune sind sockellos mit einem Abstand von mind. 10 cm zwischen Boden und Unterkante Zaun auszuführen.
2.5.2. Darüber hinaus sind zur Einfriedung der Grundstücke ausschließlich freiwachsende Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.
2.5.3. Weitere Einfriedungen oder sonstige Abgrenzungen privater Grundstücke, insbesondere durch Zäune, Gabionen, Mauern oder vergleichbare bauliche Anlagen, sind nicht zulässig.

2.6. Stellplätze
2.6.1. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Lindau (B) in der jeweils gültigen Fassung sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans für Wohngebäude bzw. Gebäude mit Wohnungen folgende notwendige Stellplätze nachzuweisen:
- 1 Kfz-Stellplatz je 80 m² Wohnfläche; soweit sich hieraus mehr als 2 Kfz-Stellplätze je Wohnung ergeben würden, sind lediglich 2 Kfz-Stellplätze je Wohnung nachzuweisen.
- 1 Fahrradstellplatz je 40 m² Wohnfläche

Für Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, sind als notwendige Kfz-Stellplätze höchstens 0,5 Kfz-Stellplätze je Wohnung nachzuweisen.
Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist auf zwei Dezimalstellen zu berechnen und anschließend auf eine ganze Zahl zu runden; ab einem Wert von 0,50 ist aufzurunden, darunter abzurunden.
Die freiwillige Herstellung weiterer Kfz-Stellplätze über die nachzuweisende Zahl notwendiger Stellplätze hinaus bleibt zulässig, soweit die Stellplätze nach den übrigen Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässig sind.
Im Übrigen gelten die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Lindau (B) in der jeweils gültigen Fassung.

2.7. Mülltonnen/Müllbehälter
2.7.1. Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude zu integrieren oder im Freien durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

V. Hinweise durch Text

Niederschlagswasser
Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbewirtschaftung sind die Grundsätze des DWA- Arbeitsblatts A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung (ISiE)“ in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen. Aufgrund der großflächigen Unterbauung des Plangebiets mit Tiefgaragen sowie der nur eingeschränkt versickerungsfähigen Böden ist eine flächige Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nur wenig möglich. Ziel der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist daher eine möglichst weitgehende Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers (u.a. durch Retentionsdächer und retentionswirksame Speicherelemente) auf den Baugrundstücken sowie eine gedrosselte Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal.

Grundwasserschnutz (§ 9 WHG)
Eingriffe in das Grundwasser sind nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. auf das unvermeidbare Maß zu minimieren. Soweit Eingriffe in das Grundwasser erforderlich werden, stellen diese grundsätzlich Gewässerbenutzungen im Sinne des § 9 WHG dar und sind rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Landratsamt Lindau wasserrechtlich abzustimmen; erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse sind vorab einzuholen.

Hangwasser/Starkregen
Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist Quell- bzw. wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.) zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen. Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden und infolgedessen sollten z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein.
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die entsprechenden Anforderungen sind dem § 37 Abs. 1 WHG zu entnehmen.

Löschwasserversorgung
Der Löschwasserbedarf als Grundschutz entsprechend dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFwG) vom 23. Dezember 1981 (zuletzt geändert am 24. Juli 2023) ist über die zentrale Trinkwasserversorgung nach Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 bereitzustellen. Die über den Grundschutz hinausgehende Löschasserversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicher- zustellen.

Bodenschutz (§ 202 BauGB)
Für Oberboden und ggf. vorhandenen kulturfähigen Unterboden wird empfohlen in der Planungs- und Ausführungsphase ein bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept vorzusehen. Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trocknen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sollten zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgetragen werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.

Archäologie (Art. 8 BayDSchG)
Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Funde und/ oder Bodendenkmäler vor. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten ge- stattet.

Altlasten
Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Dennoch wird eine gutachterliche Begleitung der Aushubmaßnahmen mit Sohl- und Wandbeprobung der Baugruben empfohlen. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zu- ständigen Fachbehörden (Landratsamt Lindau) durchzuführen.

Kampfmittel
Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise einer Kampfmittelbelastung vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen liegt. Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen.

Gebäudeschadstoffe, Rückbau- und Entsorgungskonzept
Für das Plangebiet liegt der Bericht „Gebäudeschadstoffe / Rückbau- und Entsorgungskonzept“ der Re2area GmbH, Stand 12.04.2024, vor. Im Rahmen des Schadstoffmanagements wurden hierbei chemische Schadstoffbelastungen sowie sonstige Schadstoffe (u. a. MKW) festgestellt. Das im Bericht dargestellte Rückbau- und Entsorgungskonzept einschließlich des vorgesehenen Ablaufs des Sanierungs- und Rückbauprozesses ist im Zuge der Abbruch- und Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die Entsorgung schadstoffhaltiger Bauteile und Abfälle hat nach den jeweils geltenden abfall- und arbeitsschutzrechtlichen Vorgaben zu erfolgen; die erforderlichen Nachweise sind im Rahmen des Vollzugs zu führen.

Zufahrtsmöglichkeiten / Rettungswege (Art. 5 BayBO)
Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswege sind gemäß Art. 5 der BayBO zu gewährleisten. Die Zufahrten zu den verschiedenen Objekten, sowie gegebenenfalls notwendige Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. Sie sind ständig frei zu halten. Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der Verkehrsflächen ist ebenfalls die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu beachten.

Pflanzempfehlungen und Freiflächengestaltung

Straßenbäume:

- Amberbaum - *Liquidambar styraciflua*
- Baum-Hasel - *Corylus colurna*
- Feldahorn - *Acer campestre*
- Zerr-Eiche - *Quercus cerris*
- Trauben-Eiche - *Quercus petraea*
- Barbanter Silber-Linde - *Tilia tomentosa „Barbant“*

Quartiersbäume:

- Feldahorn - *Acer campestre*
- Spitz-Ahorn - *Acer platanoides* (WK 1)
- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Sommerlinde - *Tilia platyphyllos* (WK 1)
- Stieleiche - *Quercus robur* (WK 1)
- Trauben-Eiche - *Quercus petraea* (WK 1)
- Traubenkirsche - *Prunus padus*
- Winterlinde - *Tilia cordata* (WK 1)

Hecken:

- Hainbuche - Carpinus betulus
- Liguster - Ligustrum atrovirens
- Veredelte Rotbuche - Fagus sylvatica atropunicea

Fassadenbegrünung:

- Gewöhnlicher Efeu - *Hedera helix*
- Waldgeißblatt - *Lonicera caprifoium*
- Feldrose (ungefüllt) - *Rosa arvensis*

Dachbegrünung:

- Scharfer Mauerpfeffer - *Sedum acre*
- Weißer Mauerpfeffer - *Sedum album*
- Milder Mauerpfeffer - *Sedum sexangulare*
- Dach-Hauswurz - *Sempervivum tectorum*
- Sand-Thymian / Feld-Thymian - *Thymus serpyllum*
- Heidenelke - *Dianthus deltoides*
- Rundblättrige Glockenblume - *Campanula rotundifolia*
- Kleine Braunelle - *Prunella vulgaris*
- Gewöhnlicher Hornklee - *Lotus corniculatus*
- Gewöhnliche Schafgarbe - *Achillea millefolium*

Freiflächengestaltungsplan:

Die Bauaufsichtsbehörde kann im Baugenehmigungsverfahren die Vorlage eines Freiflächengestaltungs-plansverlangen.

Ergänzende Empfehlungen zum Artenschutz
Zur vorsorglichen Überprüfung potenziell durchwandernder Einzeltiere der Zauneidechse sollte unmittelbar vor Baubeginn im Eingriffsbereich, insbesondere an der Fundstelle des adulten Männchens, eine erneute Kontrollbegehung durchgeführt werden. Werden Individuen innerhalb des Eingriffsbereich festgestellt, sind bei der weiteren Vorgehensweis die Vorgaben des Artenschutzrechts zu beachten.

Plangenauigkeit
Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalisierten Flurkarte der Stadt Lindau (B) erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden. Zur verbesserten Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

nicht öffentlich zugängliche Vorschriften
Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Stadt Lindau (B) während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

VI. Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) hat in der Sitzung vom 25.03.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.04.2026 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 25.03.2026 hat in der Zeit vom 07.04.2026 bis 11.05.2026 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 25.03.2026 hat in der Zeit vom 07.04.2026 bis 11.05.2026 stattgefunden.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom .... bis .... erneut öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom .... bis .... erneut 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

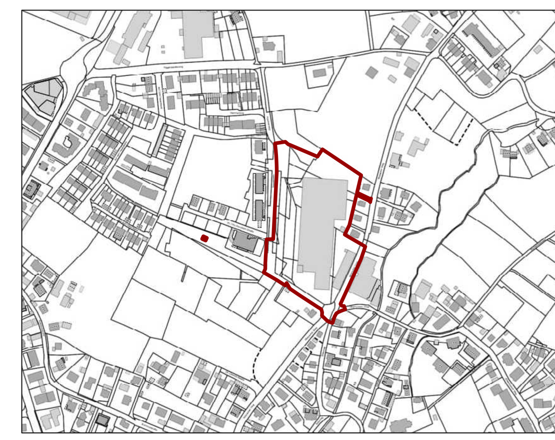
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Lindau (B), den ....

....
Dr. Claudia Alfons
Oberbürgermeisterin

Lindau BODENSEE

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 "Inselbräupark" und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63a "Oberes Rothenmoos"



Fassung vom 28.10.2026
Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stadtbauamt Lindau (B)

....
Dr. Jörg Spenneman
Leitung Stadtbauamt

....
Dipl.Ing. Sandra Bartoschek
LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

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