



Auszug aus dem Internet


**Stadt Lindau
Bebauungsplan Nr. 54 "Schneeberghalde"; 1. Erweiterung**



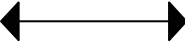

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), ber. BGBl. I 1998 S. 137
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt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

2.1 Typschablonen



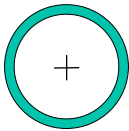
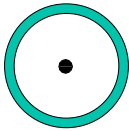
Für die in der Planzeichnung mit "Typ ..." gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die nachfolgend im Rechteck zusammengefassten Inhalte:

Typ 1	Typ 2
GR 137 m ² WH _{mt} 5,00 m FH siehe Planzeichnung 0  E2 Wo SD/WD DN 24 - 35°	GR 180 m ² WH _{mt} 5,00 m FH siehe Planzeichnung 0  E2 Wo SD/WD DN 24 - 45°

- 3.1**  **Reines Wohngebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 3 BauNVO; Nr. 1.1.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);
- Die Nutzungen "Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen" nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 54 (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Die Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 54 (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 3.2** GR m² **Zulässige Grundfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanzV; siehe Typenschablonen) als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Fläche und den Gesamtbaukörper;
- 3.3** WH_{mt} m **Mittlere traufseitige Wandhöhe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung) als Höchstmaß;
- Definition der WH_{mt}: Mittelwert (arithmetischer) aus bergseitigem und talseitigem Abstand zwischen
- Oberkante des natürlichen Geländes und
 - Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- in der Mitte der Traufseite des Hauptgebäudes gemessen. Es ist die jeweils oberste Wandhöhe heranzuziehen.
- 3.4** FH m ü. NN **Firsthöhe über NN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Höchstmaß; die Firsthöhe bezieht sich auf den höchsten First des Hauptgebäudes;

- 3.5 0 **Offene Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanzV; siehe Typenschablonen);
- 3.6  Nur **Einzelhäuser** zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanzV; siehe Typenschablonen);
- 3.7  **Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. § 31 Abs. 1 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung);
- 3.8  **Haupt-First-Richtung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung) für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. $\pm 3^\circ$ (Altgrad);
- 3.9  Umgrenzung von Flächen für **Garagen** und/oder **Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Flächen) zulässig;
- 3.10 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Garagen, etc. und/oder Stellplätze** Außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Garagen, etc. und/oder Stellplätze sind nur folgende bauliche Anlagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. § 31 Abs. 1 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO):
- Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 40 m³ Rauminhalt (außen), 9,00 m² Grundfläche und 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle); die Summe der Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 60 m³ nicht überschreiten;
 - nicht überdachte Schwimmbecken bis zu einer Größe von max. 5 % der Grundstücksfläche in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze
 - nicht überdachte Stellplätze
- Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren) in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; bei Sonnenkollektoren wird die gesamte nutzbare Fläche (senkrechte Projektion) auf 2 % der jeweiligen

Grundstücksfläche beschränkt

- 3.11** Wo
E.../D.../H... Wo
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen;** die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:
— E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)
- 3.12** 
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanzV; siehe Planzeichnung); innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig;
- 3.13** **Versickerung von Regenwasser**
- In den privaten Grundstücken ist Regenwasser, das über die Dachflächen anfällt, so weit wie dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB).
- 3.14** 
- Private **Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung) ohne bauliche Anlagen oder Einrichtungen
- 3.15** 
- Zu pflanzender Baum** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); verbindlicher Standort;
- 3.16** 
- Zu erhaltender Baum** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.17** **Gehölze in den privaten** Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB):

Grundstücken

- pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum als Hausbaum zu pflanzen; die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume werden hierbei eingerechnet;
- im Bereich der privaten Grünfläche sind zu pflanzen: Apfelausstämme wie Rheinischer Bonapfel oder Brettacher
- im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen sind Hecken aus nadeligen Gehölzen unzulässig;
- unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S.2551) genannten

3.18



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung) des Bebauungsplanes Nr. 54 "Schneeberghalde"; 1. Erweiterung der Stadt Lindau;

- 4.1 Abstandsflächen** Für die Abstandsflächen der Hauptgebäude gilt Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BayBO).
- 4.2 Dachformen** Alle festgesetzten Dachformen gelten für das Dach des Hauptgebäudes. Neben den jeweils festgesetzten Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangüberdachungen, etc.) sowie für zulässige Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Nebenanlagen bzw. Garagen und/oder Stellplätze (z.B. Geräteschuppen, etc.) andere Dachformen zulässig.
Für Garagen sind auch Flachdächer oder Pultdächer zulässig.
(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 SD/WD** **Dachform** alternativ Satteldach oder Walmdach (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen); als Satteldach gelten auch Dächer bei denen ein vertikaler Versatz am First bis max. 1,25 m (gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) auf max. 1/2 der Summe der (horizontal gemessenen) Gesamt-Firstlänge des zusammenhängenden Baukörpers durchgeführt wird.
- 4.4 DN -°** **Dachneigung**; maximaler Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches (in Altgrad) als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre ab 5,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für Gebäude innerhalb der Flächen für Garagen, etc. und/oder Stellplätze (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen);
- 4.5 Widerkehre und Zwerchgiebel** Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel

bel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,00 m m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,50 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 3,00 m
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m

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

4.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindest-Dachneigung des Hauptgebäudes: 28° (Altgrad)
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 3,50 m
- Mindest-Abstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,50 m
- Mindest-Abstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,00 m
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m

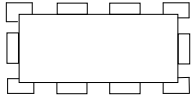
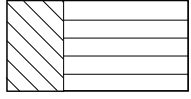
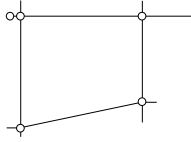
(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.7 Bodenbeläge in den Freiflächen

In den privaten Grundstücken ist für Stellplätze, Zufahrten und untergeordnete Wege eine Ausführung in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Unterbau) oder wassergebundenen Decken zwingend. Asphalt- und Betonbeläge sind hierfür nicht zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO).

4.8 Einfriedungen

Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO).

- 5.1  **Ursprüngliche Grenze** des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung) des Bebauungsplanes Nr. 54 "Schneeberghalde"; 1. Erweiterung der Stadt Lindau
- 5.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 5.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 5.4 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung);
- 5.5 235/3 **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);
- 5.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);
- 5.7  **Vorhandener Baum** (Erhalt bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);
- 5.8 **Ergänzende Hinweise** 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 (Stadt Lindau) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 08 21/3 51 89) mitzuteilen.

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

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), ber. BGBl. I 1998 S. 137, in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439) sowie Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (BayRS 791-I-U) hat der Stadtrat der Stadt Lindau den Bebauungsplan Nr. 54 "Schneeberghalde"; 1. Erweiterung in öffentlicher Sitzung am als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 "Schneeberghalde"; 1. Erweiterung ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 54 "Schneeberghalde"; 1. Erweiterung besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 30.07.2001. Dem Bebauungsplan Nr. 54 wird die Begründung vom 30.07.2001 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

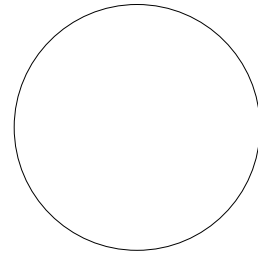
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer den auf Grund von Art. 91 BayBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 zuwiderhandelt. Vorsätzliches oder fahrlässiges Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,--DM (Einhunderttausend Deutsche Mark) belegt werden.

§ 4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 54 "Schneeberghalde"; 1. Erweiterung der Stadt Lindau tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Lindau, den

.....
(die Oberbürgermeisterin)



(Dienstsigel)

7.1 Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

- 7.1.1 Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 54 wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen für die Erneuerung des bestehenden Wohnhauses auf Fl.-Nr. 265.
- 7.1.2 Gleichzeitig wird eine grundsätzliche Definition des Baurechtes für den Bereich westlich des "Hochbucher Weges" auf der Höhe des o.g. Grundstückes vorgenommen.
- 7.1.3 Die Systematik der Festsetzungen orientiert sich an dem bereits existierenden Bebauungsplan Nr. 54 "Schneeberghalde".

7.2 Abgrenzung und Beschreibung des Erweiterungsbereiches

- 7.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich nördlich des "Schlosses Moos" und westlich des "Hochbucher Weges".
- 7.2.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich über diejenigen Flächen, die für die Absicherung des Konzeptes erforderlich sind. Die Erweiterung erfolgt gegenüber dem bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54 "Schneeberghalde" ohne Lücke und ohne Überlagerung.
- 7.2.3 Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil. Damit sind folgende Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Erweiterung: Fl.-Nrn. 265, 265/3, 265/4 und 265/5.
- 7.2.4 Die städtebaulichen Bezüge werden geprägt von der o.g. Lage am Rande des bereits bestehenden Siedlungsgefüges. Es bestehen wichtige Sichtbeziehungen zu den markanten Punkten des städtebaulichen und landschaftlichen Umfeldes.
- 7.2.5 Das Gelände ist nahezu eben.
- 7.2.6 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschafts-typischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen (Baugrund, Grundwasserspiegel, etc.) muss jedoch gerechnet werden.

7.3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

- 7.3.1 Die Stadt Lindau verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 30.11.1985). Die überplanten Flächen werden hierin als Grünflächen dargestellt.
- 7.3.2 Die Festsetzungen der einzelnen Flächen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans, ohne diese parzellenscharf zu interpretieren.

- 7.3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanerweiterung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG).
- 7.3.4 Die Ziele des Regionalplans sind berücksichtigt.
- 7.3.5 Inhalte von anderen bzw. übergeordneten Planungen werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.4 Anlass und Notwendigkeit der Planung

- 7.4.1 Für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 265 besteht der Wunsch von Seiten des Eigentümers, das vorhandene Wohngebäude durch einen Neubau zu ersetzen. Hierüber besteht eine Bauvoranfrage. Das neu zu errichtende Gebäude orientiert sich bezüglich seiner Größe im Wesentlichen am Bestand, bzw. an dem nördlich angrenzenden Wohngebäude.
- 7.4.2 Durch die Aufstellung der Bebauungsplanerweiterung werden für den überplanten Bereich klare städtebauliche Vorgaben getroffen, die sich auf den Erhalt und die Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung beziehen. Gleichzeitig wird der Freibereich zwischen den beiden bestehenden Gebäuden und dem "Hochbacher Weg" erhalten und geschützt. Die genannte städtebauliche Zielsetzung ist weder im Rahmen des § 34 noch im Rahmen des § 35 BauGB gegeben bzw. klar absehbar.

7.5 Entwicklung, Inhalt Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.5.1 Die Aufstellung der Bebauungsplanerweiterung sowie die Abgrenzung der Flächen fand in Abstimmung mit den Eigentümern und Bauinteressenten statt. Hierbei wurde ein ausdrückliches Einverständnis mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche geäußert.
- 7.5.2 Die Systematik der Bebauungsplanerweiterung entspricht im Wesentlichen der des bereits bestehenden Bebauungsplanes und damit den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Dem Bauherrn steht dadurch das Verfahren gem. Art. 64 BayBO (Genehmigungsfreistellung) zur Verfügung.

7.6 Festsetzungskonzept

- 7.6.1 Die Festsetzungen über die Art der Nutzung beschränken sich auf die Definition des Gebietscharakters.
- 7.6.2 In Anlehnung an den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird ein reines Wohngebiet festgesetzt. Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des Gebietes Einschränkungen vorgenommen. Der generelle Ausschluss von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nimmt auf die sensible Situation Rücksicht.

- 7.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich im Wesentlichen auf die in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Maßgaben.
- 7.6.3.1 Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen, die der Lesbarkeit des Festsetzungskonzeptes dienlich ist. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich im Fall des nördlichen Gebäudes an dessen Ausmaßen unter Berücksichtigung von geringen Erweiterungsmöglichkeiten. Im Falle des geplanten Neubaus (südliches Gebäude) wurde die bereits vorliegende Objektplanung zu Grunde gelegt.
- 7.6.3.2 Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird bewusst verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da Gebäude mit ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.
- 7.6.3.3 Die gleichzeitige Festsetzung von maximalen First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Laien nachvollziehbar und ablesbar.
- 7.6.4 Auf die Festsetzung von Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird bewusst verzichtet.
- 7.6.5 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die spezielle Erschließungs-Situation. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).
- 7.6.6 Die festgesetzte offene Bauweise ist als Einzelhaus umzusetzen.
- 7.6.7 Die überbaubaren Flächen sind bewusst so festgesetzt, dass geringfügig über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) hinaus gehen. Dadurch entsteht für den Bauherrn der erforderliche Gestaltungsspielraum für die Anordnung des Gebäudes im Grundstück.
- 7.6.8 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Die Regelungen sind u.a. auf die Regelungen der Genehmigungsfreiheit von baulichen Anlagen abgestimmt. Auf diese Weise soll ein Zugewinn an Rechtsklarheit geschaffen werden.

7.7 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- 7.7.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude:
- 7.7.1.1 Die Regelung für die Dachformen stellt das Satteldach bzw. Walmdach für den Hauptbaukörper in

den Mittelpunkt. Auf Grund der Bestands-Situation erscheinen beide Dachformen aus formalen und ästhetischen Gründen geeignet.

- 7.7.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist breit gefasst und deckt damit auch die vorhandene, relativ steile Dachneigung des Gebäudes auf Fl.-Nr. 265/3 ab.
- 7.7.1.3 Das Regelungs-Konzept für Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben für Dachgaupen. Dabei wird bei Dachneigungen ab 28° ein Regelwerk vorgegeben, das es ermöglicht, Dachräume sinnvoll zu nutzen, ohne zu einer wesentlichen gestalterischen Beeinträchtigung der Gebäude zu führen. Für Dachneigungen unter 28° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich, bzw. nicht sinnvoll.
- 7.7.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind stattdessen die o.g. Vorgaben zur Gebäudehöhe getroffen.
- 7.7.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen:
 - 7.7.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit und Homogenität der Freiflächen ist der Ausschluss von trennenden Elementen erforderlich. Mauern als Einfriedungen sind deshalb nicht zulässig.
 - 7.7.3 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen der Art. 6 und 7 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist erforderlich, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation zu vermeiden.

7.8 Wasserwirtschaft

- 7.8.1 Das anfallende Dachflächenwasser wird auf den privaten Grundstücken versickert, so weit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.
- 7.8.2 Der überplante Bereich ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen anschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung gewährleistet.

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

- 7.9.1 Sofern durch die Überplanung überhaupt ein Eingriff vorliegt kann dieser entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durch die vereinfachte Vorgehensweise abgearbeitet werden. Die nachfolgende Checkliste belegt dies:
 - 7.9.1.1 Planungsvoraussetzungen (Leitfaden Punkt 0.): Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan.
 - 7.9.1.2 Art der baulichen Nutzung (Leitfaden Punkt 1.1): reines Wohngebiet.

- 7.9.1.3 Maß der baulichen Nutzung (Leitfaden Punkt 1.2): GRZ < 0,30.
- 7.9.1.4 Es werden nur Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft überplant (Leitfaden Punkt 2.1): keine 1b und 1c Flächen; keine Schutzgebiete; keine geschützten Biotope.
- 7.9.1.5 Geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung werden im Bebauungsplan getroffen (Leitfaden Punkt 2.2): Festsetzung einer privaten Grünfläche, Pflanzgebote.
- 7.9.1.6 Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt (Leitfaden Punkt 3.): Festsetzung zur Versiegelung.
- 7.9.1.7 Ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser liegt vor (Leitfaden Punkt 4.1): ist gegeben.
- 7.9.1.8 Quellen, Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt (Leitfaden Punkt 4.2): auf Grund der Erfahrungen mit dem benachbarten Baugebiet gegeben.
- 7.9.1.9 Geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers sind im Baugebiet vorgesehen (Leitfaden Punkt 4.3): entsprechende Festsetzung, Versickerung über die belebte Bodenzone.
- 7.9.1.10 Die Planung berücksichtigt Frischluftschneisen (Leitfaden Punkt 5.): keine zusätzlichen Baugrundstücke vorgesehen.
- 7.9.1.11 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an (Leitfaden Punkt 6.1): ist gegeben.
- 7.9.1.12 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche (Leitfaden Punkt 6.2): Freiraumstruktur, Gebäudegröße und -höhe
- 7.9.1.13 Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (Leitfaden Punkt 6.3): Grünfläche und Pflanzgebot.

7.10 Versorgungsflächen und Infrastruktur

- 7.10.1 In räumlicher Nähe zu dem überplanten Bereich sind ausreichend Versorgungsflächen vorhanden. Der Erweiterungsbereich ist räumlich und funktional mit dem Neubaugebiet "Schneeberghalde" verbunden.
- 7.10.2 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe wichtige Infrastruktureinrichtungen zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Ärzte, etc.).

7.11 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.11.1 Die beiden Grundstücke sind weiterhin über einen privaten Anschluss an den "Hochbacher Weg" angebunden. Eine öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich.

7.12 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissionsschutz

- 7.12.1 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Emissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.
- 7.12.2 Weitere Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar.

7.13 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 7.13.1 Die Bebauungsplanänderung ist Voraussetzung für die Zulässigkeit des/der Vorhaben. Es kann von einem zügigen Verfahrensablauf ausgegangen werden.
- 7.13.2 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 7.13.3 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

7.14 Wesentliche Auswirkungen

- 7.14.1 Auswirkungen auf die umliegende Situation sind nicht erkennbar.

7.15 Kennwerte

- 7.15.1 Fläche des Änderungsbereiches: 0,39 ha
- 7.15.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WR	0,22	56,4 %
private Grünflächen	0,17	43,6 %

7.16 Erschließung

- 7.16.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Stadtentwässerungswerke.
- 7.16.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindau
- 7.16.3 Die Löschwasserversorgung wird ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 7.16.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindau
- 7.16.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindau
- 7.16.6 Müllentsorgung durch: ZAK
- 7.16.7 Durch die Bebauungsplanerweiterung sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

7.17 Planänderungen

- 7.17.1 Bei der Planänderung vom 30.07.2001 wurden Ergänzungen bei der Grünordnung vorgenommen.

8.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Stadtratssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Lindau, den

.....

(die Oberbürgermeisterin)

8.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Von der Unterrichtung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13 Nr. 1 BauGB).

Lindau, den

.....

(die Oberbürgermeisterin)

8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

Lindau, den

.....

(die Oberbürgermeisterin)

8.4 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung fand jeweils in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) sowie in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom;; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Lindau, den

.....

(die Oberbürgermeisterin)

8.5 Satzungsbeschluss

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

Lindau, den
.....
(die Oberbürgermeisterin)

8.6 Ausfertigungsvermerk

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

Lindau, den
.....
(die Oberbürgermeisterin)

8.7 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 54 "Schneebergthalde"; 1. Erweiterung ist damit in Kraft getreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB). Er wird mit Begründung zu jedermanns/jederfraus Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Lindau, den
.....
(die Oberbürgermeisterin)

Plan aufgestellt am: 24.04.2001

Plan geändert am: 30.07.2001

Planer:

.....
(Unterschrift)

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

Der Textteil ist nur zusammen mit dem zeichnerischen Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt. Inhalt und redaktioneller Aufbau der Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich und ggf. standesrechtlich verfolgt.

