

Auszug aus dem Internet

Stadt Lindau

Bebauungsplan Nr. 54 "Schneeberghalde"




Textteil und Zeichnerischer Teil
Fassung vom 28.07.1998

Büro Sieber/Lindau

- 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)
- 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)
- 1.5 Naturschutzgesetz** BayNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.1982 (BayRS 791-I-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.04.1994 (GVBl. S.299)

2.1 TYP

Für die in der Planzeichnung mit "TYP" gekennzeichneten Bereiche gelten die nachfolgend im Rechteck aufgeführten Festsetzungen; die Bereiche enden an der jeweils nächsten Baugrenze, Grenze von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, etc. oder "Nutzungskette".

TYP 1	TYP 2	TYP 3
GR 110 m ² WH _{max/t} 6,20 m FH siehe Planzeichnung a ₁  E2 Wo ZD DN 15 - 25°	GR 160 m ² WH _{max/t} 6,00 m FH siehe Planzeichnung o  E2/D1 Wo SD DN 20 - 32° B _{max} 11,00 m	GRZ 0,30 WH _{mf} 6,50 m FH siehe Planzeichnung o SD DN 20 - 32° B _{max} 11,00 m
TYP 4 GR 190 m ² WH _{mf} 6,50 m FH siehe Planzeichnung a ₂  E6/D2 Wo ZD DN 15 - 28°		

- 3.1** WR **Reines Wohngebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 3 BauNVO; Nr. 1.1.2. PlanzV);
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 und 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 54 "Schneeberghalde" (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
Die Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 54 "Schneeberghalde" (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 3.2** WA **Allgemeines Wohngebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanzV);
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2 -5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 54 "Schneeberghalde" (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 3.3** GRZ **Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV) als Höchstmaß
- 3.4** GRm² **Zulässige Grundfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanzV) als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Fläche und den Gesamtbaukörper; bei Doppelhäusern kann jede Haushälfte max. 50% beanspruchen.
- 3.5** **Grundfläche für Tiefgaragen**
Die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO angegebenen Obergrenzen (50% Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80) können durch Tiefgaragen und deren

Zufahrten um weitere 20 % der zulässigen Grundfläche (d.h. insgesamt 70 % Überschreitung), jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

3.6 WH_{mt} m

Mittlere traufseitige Wandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 Abs. 1 BauNVO) als Höchstmaß;

Definition der WH_{mt} : Mittelwert (arithmetischer) aus bergseitigem und talseitigem Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
 - Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,
- jeweils außen in der Mitte der Traufseite des Hauptgebäudes gemessen. Es ist die jeweils oberste Wandhöhe heranzuziehen.

3.7 $WH_{max/t}$ m

Maximale traufseitige Wandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 Abs. 1 BauNVO) als Höchstmaß;

Definition der $WH_{max/t}$: maximaler Abstand zwischen




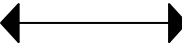


- Oberkante des natürlichen Geländes und
 - Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,
- außen in der Mitte der höheren (talseitigen) Traufseite des Hauptgebäudes gemessen. Es ist die jeweils oberste Wandhöhe heranzuziehen..

3.8 FH

Firsthöhe über NN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV) als Höchstmaß; die Firsthöhe bezieht sich auf den höchsten First des Hauptgebäudes;

3.9 **Max. Höhe von Garagen**

Die maximale Gesamthöhe von Garagen (jegliche Gebäudeoberkanten) gegenüber dem darunterliegenden natürlichen Gelände wird auf 3,75 m beschränkt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV)

- 3.10** 0 **Offene Bauweise** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §22 Abs.2 BauNVO; Nr. 3.1. PlanzV)
- 3.11**  Nur **Einzelhäuser** zulässig (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §22 Abs.2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanzV)
- 3.12**  Nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §22 Abs.2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanzV)
- 3.13** α_1 **Abweichende Bauweise 1** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §22 Abs.4 BauNVO); sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: die Länge von Gebäuden darf max. 10,50 m betragen;
- 3.14** α_2 **Abweichende Bauweise 2** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §22 Abs.4 BauNVO); sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: die Länge von Gebäuden darf max. 14,00 m betragen;
- 3.15**  **Baugrenze** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §23 Abs.3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV); unterirdische Überschreitungen können in der Ausnahme zugelassen werden, wenn sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen
- 3.16**  **Hauptfirstrichtung** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB) für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. 3° (Altgrad);
- 3.17**  Umgrenzung von Flächen für **Garagen** und/oder **Stellplätze** (§9 Abs.1 Nr.4 u. 22 BauGB; §12 BauNVO; Nr.15.3. PlanzV); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.18**  Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen** (§9 Abs.1 Nr.4 u. 22

3.19 Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Garagen, etc.

Außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Garagen, etc., jedoch nicht in den privaten Grünflächen sind folgende bauliche Anlagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB; § 23 BauNVO):

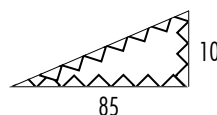
- Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 40 m³ Rauminhalt, 9 m² Grundfläche und 3,25 m Gesamthöhe bei einem Gesamtrauminhalt dieser Gebäude von 60 m³ pro angefangene 1000 m² Grundstücksfläche
- nichtüberdachte Schwimmbecken bis zu einer Größe von max. 5 % der Grundstücksfläche in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze
- nichtüberdachte 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 auf 2 % der jeweiligen Grundstücksfläche beschränkt
- in der öffentlichen Grünfläche ausschließlich untergeordnete bauliche Anlagen, die der Nutzung der Flächen dienen (z.B. Spielgeräte, Pavillons, Sitzbänke, Stellplätze)

3.20 Wo
E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen; die Differenzierung nach Bauweise ist wie folgt bestimmt:


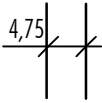
- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhäusern
 - D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)



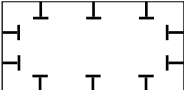
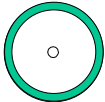

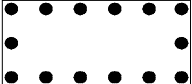
3.21



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB); innerhalb der Fläche muß eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,70 m über Fahrbahnrand gewährleistet sein.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand).

- 3.22**  **Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV);
- 3.23**  **Straßenbegrenzungslinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV) mit Bemaßung für Querschnitt
- 3.24**  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV) als **Begleitgrün** im Bereich der Böschung zur "Oberreitnauer Straße". Die Böschung ist in ihrem natürlichen Verlauf zu erhalten.
- 3.25**  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV) als **verkehrsberuhigter Bereich** mit gleichberechtigter Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer, "spielende Kinder" im Sinne des Zeichens 325 StVO (§ 42 Abs. 4 a StVO).
- 3.26**  **Einfahrt/Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV)
- 3.27**  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV)
- 3.28**  **Hauptabwasserleitung** unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB; Nr. 8. PlanzV); hier geplanter Regenwasserkanal, mit einem Schutzstreifen von 3,00 m
- 3.29**  **Hauptwasserleitung und Hauptgasleitung** unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB; Nr. 8. PlanzV); mit einem Schutzstreifen von 4,00 m
- 3.30**  **Hauptwasserleitung** unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB; Nr. 8. PlanzV); mit einem Schutzstreifen von 3,00 m

- 3.31**  Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche **Grünfläche als Spielplatz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV); der Spielplatz ist für alle Alterstufen mit geeigneten Spielgeräten und –möglichkeiten auszustatten (z.B. Sandkasten, Klettergerüste, kleines Tor, etc.).
- 3.32**  Private Grünfläche
- Private **Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV)
- 3.33** 
- Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV); die Flächen sind zu extensivieren.
- 3.34** **Dachflächenwasser**
- In den privaten Grundstücken ist Regenwasser, das über die Dachflächen anfällt, soweit wie dies aufgrund 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 Nr. 14 BauGB)
- 3.35** 
- Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; Nr. 13.2. PlanzV); als Baum über 15 m Höhe; die in der Planzeichnung eingezeichneten Standorte sind verbindlich.
- 3.36** 
- Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; Nr. 13.2. PlanzV); als Baum bis 15 m Höhe; die in der Planzeichnung eingezeichneten Standorte sind verbindlich.
- 3.37** 
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanzV); der vorhandene Gehölzbestand aus Obstbäumen ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

3.38 Gehölze in den privaten Grundstücken

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

- grundsätzlich ist mindestens 1 Laubbaum als Hausbaum pro Grundstück zu pflanzen; die bereits in der Planzeichnung eingetragenen werden angerechnet.
- Baumarten entlang der "Oberreitnauer Straße": Vogelkirsche (*Prunus avium*); (Stammumfang 18–20 cm)
- Bereich der privaten Grünfläche: Mostbirne, Apfelhochstämme wie Rheinischer Bonapfel oder Brettacher
- unzulässig sind im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen: Hecken aus geschnittenen Gehölzen sowie buntlaubigen und buntadeligen Gehölzen
- 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

3.39 Pflanzgebot in den öffentl. Flächen

In den öffentlichen Flächen sind zu pflanzen:

- in den Bereichen der Wendeplatten: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Linde (*Tilia cordata*); (Stammumfang 18 - 20 cm)
- in den Bereichen der Fußwege und des Wendehammers: Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- im Bereich des Kinderspielplatzes: Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation mit Ausnahme von Gehölzen, die für Kinder schädlich sein könnten (vgl. Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10. 03. 1975)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.40 Tiefgaragenbegrünung

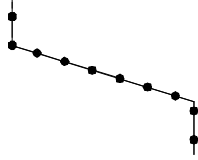
Die Oberseite von Tiefgaragen ist vollständig und dauerhaft zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.41



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

3.42



Abgrenzung von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung ("Nutzungskette").

(§1 Abs. 4 und §16 Abs. 5 BauNVO, Nr. 15.14. PlanzV)

4

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO

- 4.1 Abstandsflächen** Für die Abstandsflächen gilt in jedem Fall Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BayBO).
- 4.2 Dachformen** Neben den jeweils festgesetzten Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen) sowie für Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Nebenanlagen andere Dachformen zulässig.
Für Garagen sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer oder Flachdächer zulässig.
Grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform (z.B. bei Doppelhäusern) und durchgehender Firstrichtung sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen. Ausnahmen hiervon können insbesondere bei einer zeitlichen Überschneidung der Planungen zugelassen werden. Eine harmonische Gesamtgestaltung muß gewährleistet sein.
(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 SD** Dachform **Satteldach** (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.4 ZD** Dachform **Zeltdach**; bei Festsetzung einer Firstrichtung entspricht diese den Diagonalen des Grundrißquadrates. (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.5 DN -°** **Dachneigung**; Mindest- und Höchstmaß in Altgrad; gilt für das Dach des Hauptgebäudes (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.6 B_{max}m** **Maximale Gebäudebreite**; als Höchstmaß;
Definition der B_{max}: maximale Breite des Hauptgebäudes gemessen von Außenkante Hauswand zu Außenkante Hauswand (senkrecht zur festgesetzten Firstrichtung). Die B_{max} darf an keiner Stelle des Gebäudes

überschritten werden. Untergeordnete Bauteile und untergeordnete Vor- und Rücksprünge sind unerheblich. (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

4.7 Widerkehre

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung und Verschneidung der Dachflächen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

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

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

4.8 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben und Zwerchhäuser; letztere sind bündig mit der Außenwand) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes 28° (Altgrad)
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 3,50 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,50 m
- Mindestabstand zur Hauskante (Giebelseite): 2,00 m
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First: 0,50 m

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

4.9 Dachüberstände

Bei Hauptgebäuden muß der Dachüberstand an der Traufe mind. 0,50 m und am Ortgang mind 0,30 m betragen (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteils des überstehenden Daches).

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

4.10 Bodenmodellierung in den

Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den unbedingt

Grundstücken

notwendigen Umfang zu beschränken.

Minimale Anböschungen und Abböschungen sind nur zulässig, sofern sie die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation berücksichtigen. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

4.11 Bodenversiegelung

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

4.12 Einfriedungen und Stützmauern

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

Zwischen der privaten Grünfläche und den öffentlichen Flächen sind keine Einfriedungen und/oder Zäune zulässig.

Mauern als Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem Gelände können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern eine harmonische Gesamtgestaltung gewährleistet ist

Stützmauern sind nur zulässig, sofern sie für die Gestaltung des Geländes (z.B. gegenüber der Straßenfläche) aufgrund der vorhandenen Topographie erforderlich sind.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

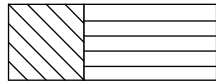
4.13 Unzulässigkeit von Freileitungen

Neu zu verlegende Versorgungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig. (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

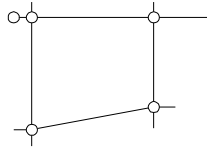
5 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

5.1 D **Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes** (§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanzV)

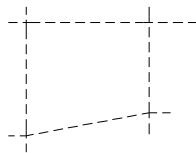
6.1

**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung

6.2

**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung

6.3

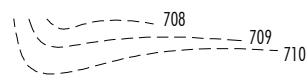
**Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar.

6.4

235/3

Bestehende Flurnummer

6.5

**Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien

6.6

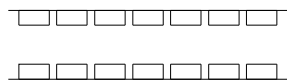
**Vorhandener Obstbaum** (Erhalt bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme)

6.7

P

Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche

6.8

Flächen, für die **Leistungsrechte** erwirkt werden sollten, hier Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lindau für einen Regenwasserkanal, bzw. eine Wasserleitung, bzw. eine Gasleitung;

6.9

Pflanzliste für Gehölze in

Einheimische Pflanzen bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und

den privaten Grundstücken

dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb reinen Ziergehölzen vorgezogen werden.

Die nachfolgende Liste soll als Anregung dienen:

Gehölze

Obsthochstämme	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula spec.</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Walnußbaum	<i>Juglans regia</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus spec.</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Großsträucher und Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Evonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Stachelbeere	<i>Ribes grossularia</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Hagebutte	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>

6.10 Ergänzende Hinweise

Aufgrund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüberhinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen, etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 08 21/3 51 89) mitzuteilen.

In den verkehrsberuhigten Bereichen und/oder in den Bereichen von

Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Stadt vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

Die zu errichtenden Wohngebäude befinden sich topographisch bedingt auf unterschiedlichen Höhenlagen. Insbesondere beim Einsatz von Festbrennstoffen ist daher mit vermehrtem Auswurf von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen. Dies kann auch bei ordnungsgemäßem Betrieb der Feuerungsstätten zu Geruchsbelästigungen führen. Es wird empfohlen, emissionsarme Brennstoffe (z.B. Heizöl EL, Gas) zu verwenden.

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von kurzzeitigen belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken, etc.) zu rechnen.

Durch Fassaden- und Dachbegrünung wird zusätzliche Verdunstungsfläche sowie ein interessanter Lebensraum für Kleinlebewesen geschaffen.

Das Energieberatungszentrum des Landkreises Lindau steht mit seinen Fachberatern den Bauherren zu Verfügung.

Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

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), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (BayRS 20 20-1-1-I) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) sowie Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.1982 (BayRS 791-I-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.04.1994 (GVBl. S. 299), hat der Gemeinderat der Stadt Lindau den Bebauungsplan Nr. 54 "Schneeberghalde" in öffentlicher Sitzung am als Satzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 28.07.1998 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Inhalt der Planung

Der Inhalt des **Bebauungsplanes Nr. 54 "Schneeberghalde"** ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil der vom Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Lindau, ausgearbeiteten Planfassung vom 28.07.1998.

§3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 BayBO handelt, wer den aufgrund von §9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO getroffenen Festsetzungen des **Bebauungsplanes Nr. 54 "Schneeberghalde"** zuwiderhandelt.

§4 Inkrafttreten

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

8.1 Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

- 8.1.1 Durch den Bebauungsplan Nr.54 "Schneeberghalde" wird ein Baugebiet im zentralen Teil des Festlandsbereiches der Stadt Lindau ausgewiesen. Das Baugebiet soll der Wohnnutzung dienen.
- 8.1.2 Gleichzeitig sind in den Bebauungsplan Nr.54 "Schneeberghalde" Flächen aufgenommen, deren Sicherung und ökologische Weiterentwicklung als Freifläche verbindlich geregelt ist.
- 8.1.3 Die Bebauung orientiert sich an der Größe der umliegenden Bauformen.
- 8.1.4 Besonderer Wert wird auf die Einbindung in die Landschaft sowie die vorhandene bauliche Struktur gelegt.

8.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

- 8.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich nordnordöstlich des Gebäudekomplexes "Schloß Moos". Im Norden wird der Geltungsbereich der Planung begrenzt von der bereits bestehenden Bebauung des Baugebietes "Am Gstäudweg". Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches entspricht hier der südlichen Grenze der Grundstücke Fl.-Nrn. 821/1, 819/13, 819/39-43, 819/8, 819/3 sowie 820. Im Westen wird der räumliche Umgriff der Planung durch die östliche Flurgrenze der "Oberreitnauer Straße" (Fl.-Nr. 828 und 23) gebildet. Die Straße selbst ist nicht Teil des Umgriffes. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches wird von der westlichen Flurgrenze des "Hochbucher Weges" gebildet. Die Straße ist Teil des Umgriffes. Die nordwestliche Ecke des Geltungsbereich befindet sich im Bereich des bereits bebauten Grundstückes Fl.-Nr. 265/3. Damit sind folgende Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches: Fl.-Nrn. 828, 829, 829/2, 829/3 sowie 829/4.
- 8.2.2 Die städtebaulichen und landschaftlichen Bezüge werden geprägt von der Lage am Rande des gewachsenen Siedlungsgefüges der nach Norden und nach Osten anschließenden Bebauung sowie des prägnanten Umfeldes des Schlosses "Moos". Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich das hochwertige Gebäude des sog. "Mooshofes". Es bestehen wichtige Sichtbeziehungen zu den markanten Punkten des landschaftlichen Umfeldes. Der Stellung der bereits bestehenden Gebäude zum Straßenraum der "Oberreitnauer Straße" sowie der Abfolge von Raumkanten und Freiräumen im Bereich des "Hochbucher Weges" kommt bei der Beurteilung der städtebaulichen Qualität des Bereiches eine hohe Bedeutung zu.
- 8.2.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Osten hin fallend. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 2 bis 7%. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Norden sind unproblematisch. Zur "Oberreitnauer Straße" hin besteht eine markante Böschung mit einem Höhenversatz von ca. 2,50 m.
- 8.2.4 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und

ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muß jedoch gerechnet werden.

- 8.2.5 Der Geltungsbereich erstreckt sich über diejenigen Flächen, die für die Absicherung des Gesamtkonzeptes erforderlich sind. Durch die Miteinbeziehung des Umfeldes um den sog. "Mooshof" sowie die nach Süden anschließenden Flächen wird vermieden, daß dieser Bereich u.U. im Rahmen des § 34 BauGB ("Innenbereich") eine städtebauliche Fehlentwicklung erfahren würde.

8.3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

- 8.3.1 Der Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 30.11.1985) stellt die zu überplanenden Flächen als Wohnbauflächen (im Norden) und als Grünflächen (im Süden) dar. Bezüglich der Nutzung übernimmt der Bebauungsplanentwurf diese Vorgaben. Die räumliche Abgrenzung der beiden Flächen innerhalb des Gebietes wird durch den Bebauungsplanentwurf zugunsten der Grünfläche verschoben, d.h. die Ausweisung von Wohnbauflächen bleibt hinter den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes zurück. Hierbei wird das bestehende Denkmal auf Fl.-Nr. 829 ("Mooshof") nicht berücksichtigt. Die Festsetzungen der einzelnen Flächen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans, ohne diese parzellenscharf zu interpretieren. Der Bebauungsplan Nr. 54 "Schneeberghalde" ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- 8.3.2 Die Inhalte des Bebauungsplanes beeinflussen in keiner Weise den Schutz des Denkmals "Mooshof" aufgrund des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG).
- 8.3.3 Die Vorgaben des Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt. Die Fläche ist weder exponiert noch greift sie negativ in den Naturraum ein.
- 8.3.4 Die Ziele des Regionalplans sind berücksichtigt.
- 8.3.5 Inhalte von anderen bzw. übergeordneten Planungen werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.4 Anlaß und Notwendigkeit der Planung

- 8.4.1 Im Bereich der Stadt Lindau besteht zur Zeit der Planaufstellung ein konkreter Bedarf an Grundstücken zur Errichtung von Einfamilien-, Zweifamilien-, sowie Doppel- und Reihenhäusern. Auch für einen Gebäudetyp als "Punkthaus" (z.B. mit Etagenwohnungen und Maisonettewohnungen, sog. "Stadtvilla") ist eine Nachfrage vorhanden. Diese Nachfrage kann durch das Baugebiet "Oberes Rothenmoos" nicht gedeckt werden, da in jenem Bereich grundsätzlich andere Bauformen vorgesehen sind ("verdichteter Wohnungsbau" mit Geschoßwohnungen). Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Schneeberghalde" dient daher der Ausweisung einer Wohnbaufläche zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung.
- 8.4.2 Die Ausweisung der Wohnbauflächen geht mit der Ausweisung und Bereitstellung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet Lindau einher.
- 8.4.3 Die überplanten Flächen befinden sich in privatem Besitz. Unabhängig von der genannten Notwendigkeit der Ausweisung im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB, "Wohnbedürfnisse der

Bevölkerung...") kommt der Erlös aus dem Flächenverkauf der Sanierung des Baudenkmals "Schloß Moos" zugute. Dies ist über privatrechtliche Verträge abgesichert.

8.5 Entwicklung und Zielsetzung der Planung

- 8.5.1 Bei der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Vorentwurfsalternativen erarbeitet. Bei dem nun umzusetzenden Entwurf legte der Stadtrat der Stadt Lindau bewußt den Schwerpunkt auf eine größtmögliche optische Transparenz für die bereits bestehende Bebauung sowie die geplante Bebauung innerhalb des Gebietes. Gleichzeitig wurde auf eine optimale Ausrichtung der Baukörper im Sinne der Nutzung von Solarenergie geachtet.
- 8.5.2 Ziel der Planung ist es, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, Wohnraum im mittleren Preisgefüge für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation zu beeinträchtigen.
- 8.5.3 Die Systematik des Bebauungsplanes ist bewußt so gewählt, daß die Anforderungen im Sinne des §30 Abs. 1 BauGB erfüllt sind ("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.
- 8.5.4 Das Festsetzungskonzept ist bewußt so angelegt, daß eine hohe Flexibilität bei der Verwirklichung von zeitgemäßen Bauformen entsteht. Auf diese Weise soll den konjunkturellen Entwicklungen Rechnung getragen werden.

8.6 Städtebauliches Konzept

- 8.6.1 Übergeordnetes städtebauliches Prinzip ist die Fortführung der vorhandenen Siedlungs- und Freiraumstruktur. Die nach Norden anschließende vorhandene Wohnbebauung weist eine Anordnung von Gebäuden in Ost-West-Richtung auf, die Erschließungs- und Grundstückszuordnungen sind von der von Nord nach Süd verlaufenden Erschließungsstraße "Schneehalde" geprägt. Die vorhandene Bebauung zeigt an ihrem südlichen Rand einen geradlinigen, orthogonalen Schnitt. Dieser Ansatz wird aufgegriffen und nach Süden durch die nunmehr geplante Bebauung zu einem Ende geführt. Die in dem bestehenden Baugebiet eingearbeiteten Ausrichtungen der Gebäude finden in dem Bebauungsplanentwurf eine Fortsetzung.
- 8.6.2 Die nach Nordwesten und Süden sowie Südosten verlaufende Freiraumstruktur findet in dem Entwurf Einfluß. Speziell in dem Bereich nördlich des sog. "Mooshofes" und westlich sowie südlich dieses Gebäudes bleiben die Flächen von einer Bebauung mit Gebäuden und von baulichen Anlagen frei. Dies ist für die Erlebbarkeit des großräumigen städtebaulichen Umfeldes von großer Bedeutung. Die so gesicherten Freiflächen dienen darüber hinaus als Begegnungsflächen und als Bereiche, die die Blickbeziehungen zu den markanten Punkten zulassen. Das Gebäude des "Mooshofes" als wichtiges Baudenkmal erfährt durch diesen Freiraum eine weitere Aufwertung.
- 8.6.3 Im Bauquartier wird durch die Anordnung der Gebäude eine zentrale öffentliche Fläche (Platz)

herausgearbeitet. Die Gebäude sind so angeordnet, daß ein eindeutiger räumlicher Bezug zueinander entsteht. Die meisten Gebäude sind so angeordnet, daß ihre Firstrichtung mit dem Verlauf der Höhenlinien an dieser Stelle senkrecht steht. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäuderichtungen) wird dabei gering gehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur. Durch die so zu schaffenden Gebäudekanten wird die Raumbildung für den zentralen Erschließungsbereich betont.

- 8.6.4 Die verwendeten Baukörperformen (Satteldach und Zeltdach) leiten sich aus der Substanz des traditionellen Umfeldes ab. Als Vorbild für die linear ausgerichteten Satteldachgebäude dienen Einfirsthöfe sowie der regionaltypische Wohnungsbau der letzten beiden Jahrhunderte. Als Vorbild für die Zeltdachgebäude dienen Villen und Geschäftshäuser aus der Jugendstilzeit. Für das Gesamtkonzept stellt das Spannungsfeld zwischen linearem und punktförmigem Entwurfs-element eine ausschlaggebende Rolle dar. Die Wiederholung der einzelnen Formen ist für den formalen Zusammenhalt des Bauquartiers von Bedeutung.
- 8.6.5 Bei der Differenzierung der einzelnen Gebäudetypen werden die gebäudespezifischen Größen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise) auf die jeweilige städtebauliche Situation hin abgestimmt. Auf diese Weise entsteht ein Spektrum an Bauformen, das dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung entspricht.
- 8.6.6 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird ein besonderer Stellenwert gelegt. Die Ausrichtung der Gebäude erfolgt deshalb überwiegend in Ost-West-Richtung. Eine ausschließliche Ausrichtung in Ost-West-Richtung speziell auch im Bereich der kleineren Gebäudetypen ist jedoch nicht erforderlich und aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Hierzu ist insbesondere die Entwicklung der transparenten Baumaterialien in der jüngsten Zeit ein entscheidender Beweggrund. Durch die enorme Verbesserung der Wärmedämmfähigkeit von Glas ist bereits zum augenblicklichen Zeitpunkt absehbar, daß sich der Schwerpunkt der Wärme-gewinnung zu Heizzwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird. Die optimale Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung spielt dagegen in der gesamten Energiebilanz eine deutlich untergeordnete Rolle und läßt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäudeanbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

8.7 Festsetzungskonzept

- 8.7.1 Die Festsetzungen über die Art der Nutzung beschränken sich auf die Definition des Gebietscharakters. In dem nach Norden anschließenden Bebauungsplan "Am Gstäudweg" (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 13.06.1973) ist in einem Bereich westlich der zentralen Erschließungsachse ("Schneehalde") ein Reines Wohngebiet festgesetzt, östlich dieser Achse ein Allgemeines Wohngebiet. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Lindau stellt den gesamten Bereich, einschließlich den nunmehr überplanten einheitlich mit "W" dar, d.h. als Wohnbaufläche ohne genauere Spezifizierung. Die räumliche Differenzierung innerhalb des Bebauungsplans "Am Gstäudweg" korrespondiert mit den jeweiligen Zuordnungen zum gesamten Siedlungsraum. Der westliche Bereich ist

stärker den naturnahen Gebieten zugeordnet und bedarf eines stärkeren Schutzes. Beim östlichen Bereich bestehen aufgrund der Gesamterschließungssituation Bezüge zu den Verkehrsachsen und den Infrastruktureinrichtungen. Die genannte Vorgabe erscheint sinnvoll und setzt sich in dem nunmehr geplanten Quartier fort: westlich der zentralen Erschließungsstraße ist ein Reines Wohngebiet festgesetzt, östlich der Erschließungsstraße ein Allgemeines Wohngebiet. Im direkten Anschlußbereich zur bestehenden Bebauung ist dadurch eine homogene und damit konfliktfreie Fortführung der vorhandenen Nutzung sichergestellt. Dem Bereich des ehemaligen "Mooshofes" ist ein Allgemeines Wohngebiet zugeordnet.

- 8.7.2 Auf der Grundlage des §1 der BauNVO werden innerhalb des Reinen Wohngebietes Einschränkungen vorgenommen. Generellen Ausschluß erfahren dabei Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur 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. Diese Nutzungen könnten bei unveränderter Anwendung der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden. Ihr grundsätzliche Ausschluß ist mit der sensiblen und auf die Naturräume des unmittelbaren Umfeldes bezogenen Lage des Baugebietes begründet. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind von diesem Ausschluß nicht betroffen und können weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden. Die Prüfung erfolgt im Einzelfall.
- 8.7.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden folgende Veränderungen vorgenommen: der Ausschluß von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben soll Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist aufgrund seiner Erschließungssituation, seiner Grundstücksbemessung und seinen Bezügen zu den naturnahen Räumen nicht geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind damit u.U. verbundene Nutzungskonflikte aufgrund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Grundsätzlichen Ausschluß erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO angeführten Nutzungen: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbar Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- 8.7.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich im wesentlichen auf das in der Baunutzungsverordnung (§16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Minimum zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei wird denjenigen Größen der Vorzug gegeben, die bezüglich ihrer Lesbarkeit und Umsetzbarkeit eindeutig sind. Auf überflüssige Bezugsgrößen wird verzichtet:
- 8.7.4.1 Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für den Typ 3 gibt den Grundstücksbesitzern einen ausreichenden Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Norden und Nordwesten anschließenden Bebauung bzw. an den Maßgaben der Typen 1, 2, 4 und 5. Sie berücksichtigen dabei die Tatsache, daß entsprechend der seit 1990 geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50% u.a. durch Garagen und

Nebengebäude möglich ist.

- 8.7.4.2 Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für die Typen 1, 2 und 4 wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen, die der Lesbarkeit des jeweiligen Festsetzungskonzeptes dienlich ist. Dies ist vor allem in Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Randbereich des Bauquartiers sinnvoll. Anderenfalls müßten für die Grundstücke stark differenzierende Grundflächenzahlen festgesetzt werden, die einer Vergleichbarkeit entgegenwirken würden. Bei einem Spektrum von 110 bis 190 m² zulässiger Grundfläche für die Typen 1, 2, und 4 ist die Verwirklichung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Doppelhäusern und sog. "Stadtwillen" möglich.
- 8.7.4.3 Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche im Fall der Errichtung von Tiefgaragen zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den sensiblen Bereichen fernzuhalten. Die getroffene Regelung geht auch bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO in die Berechnung ein.
- 8.7.4.4 Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird bewußt verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden. Eine Notwendigkeit aus erschließungsbeitragstechnischen Gründen besteht ebenfalls nicht.
- 8.7.4.5 Statt dessen wird durch die Festsetzung von maximalen Firsthöhen eine konkret nachvollziehbare und ablesbare Vorgabe getroffen. Die Firsthöhen sind als absolute Höhen (über NN) festgesetzt. Das Spektrum der erreichbaren Firsthöhen in Bezug auf das vorhandene Gelände liegt für die Typen 1 bis 4 zwischen 9,75 bis 10,50 m. Die Festsetzung der Firsthöhen wird durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe (Typen 1 und 2) und einer mittleren Wandhöhe (andere Typen) ergänzt. Dadurch werden für die Höhenentwicklung der Gebäude Randbedingungen getroffen, die eine sinnvolle Auswahl an Gebäudeprofilen ermöglichen. In Abhängigkeit von der jeweiligen Geländeneigung und der Dachneigung werden dadurch rein zweigeschoßige Gebäude ebenso wie Gebäude mit Kniestock und teilweise belichtbarem Untergeschoß, bzw. ausbaubarem Dachgeschoß möglich. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus die gestalterische Zielvorstellung von möglichst schlanken Baukörpern.
- 8.7.5 Die Festsetzung der max. zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden bei den Typen 1 und 2 erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Baugebietes und dessen Bezug zu den naturnahen Räumen wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die von der Einschränkung betroffenen Grundstücke sind aufgrund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die jeweilige Erschließungssituation. 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). Durch die Beschränkung der Regelung auf den Typ 1 und 2 wird sichergestellt, daß die verschiedenen Bereiche ihrer Zweckbestimmung zugeführt werden können, d.h. daß sich die kompakteren Bauformen (Doppelhäuser, Reihenhäuser, sog. "Stadtwillen" als Gebäude des Geschoßwohnungsbaus) in den zentralen Bereichen

des Bauquartiers ansiedeln.

- 8.7.6 Mit Ausnahme des Typen 1 und 4 ist die offene Bauweise festgesetzt. Die beim Typen 1 und 4 festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um sicherzustellen, daß die Kantenlänge der Baukörper einen für den jeweiligen Typ angemessenen Wert nicht übersteigt. Das bei diesen beiden Typen festgesetzte Zeltdach wird somit durch einen möglichst quadratisch zugeschnittenen Grundriß zu dem hier gewünschten Baukörper zusammengeführt.
- 8.7.7 Die o.g. Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typen 2 und 4) umgesetzt werden. Bei den übrigen Typen sind keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen, d.h. sie können alternativ als Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppe umgesetzt werden.
- 8.7.8 Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, daß sie in der Regel über die mögliche Größe der Gebäude aufgrund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für den Bauherrn ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.
- 8.7.9 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen verbindlich geregelt. Im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nichtstörenden, ortstypischen 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. Im Sinne der Nutzung von passiver Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder andere Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Flächen zu integrieren. Aufgrund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.8 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- 8.8.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude:
- 8.8.1.1 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Schneeberghalde" verzichtet. Dadurch werden in erster Linie die Grundrißformen von Einfamilienhäusern unterstützt.
- 8.8.1.2 Die Regelung für die Dachformen stellt das Satteldach und das Zeltdach für den Hauptbaukörper in den Mittelpunkt. Diese Dachformen sind geeignet, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie gestalterisch zu integrieren. Gleichzeitig sind jedoch Vorschriften getroffen, die eine auf den Einzelfall angepaßte Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Die für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhäuser) getroffenen Vorschriften stellen eine in der Praxis bewährte Lösung dar, bei der im Sinne der Bauherren vermieden wird, das Spektrum für die Dachneigungen auf eine einzige Gradzahl einzuengen. Unabhängig hiervon ist das Spektrum bewußt breit gefaßt; es entspricht dennoch den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen.
- 8.8.1.3 Bei dem Konzept für die Anbauten und Dachaufbauten wird bei Dachneigungen ab 28° ein Regelwerk

getroffen, das es ermöglicht, Dachräume sinnvoll zu nutzen ohne zu einer wesentlichen gestalterischen Beeinträchtigung der Gebäude zu führen. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungssicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, daß Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

- 8.8.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich; für die Gebäudehöhe sind statt dessen die o.g. Vorgaben getroffen.
- 8.8.1.5 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 8.8.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen:
 - 8.8.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient in erster Linie dazu, eine homogene und zusammenhängend erlebbar gestaltete Gartenlandschaft entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Bei der Formulierung der Regelung wird jedoch berücksichtigt, daß geringe Geländeänderungen erforderlich sind, um ein Einfügen der Gebäude in die Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen zu ermöglichen.
 - 8.8.2.2 Aufgrund der beabsichtigten Durchlässigkeit und Homogenität der Freiflächen ist der Ausschluß von trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern. Die Zulässigkeit von Einfriedungen wird deshalb auf eine möglichst durchlässige Bauweise festgeschrieben. Gleiches gilt auch für die Ausführung von Stützmauern.
 - 8.8.3 Die sonstigen gestalterischen Regelungen beschränken sich auf die Unzulässigkeit von Freileitungen. Freileitungen fügen sich nicht in die hochwertige städtebauliche und landschaftliche Umgebung ein. Sie würden das Wohnumfeld stören.
 - 8.8.4 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen der Abs. 6 und 7 BayBO zugrundegelegt. Dies ist erforderlich, da die unterschiedlichen Ausrichtungen der Grundstücke und Gebäude zu nicht vorhersehbaren Entwicklungen bezüglich des Grundstückszuschnittes und privatrechtlicher Regelungen führen. Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Flächen beim Typ 3 werden dadurch ausgeschlossen.

8.9 Gebäudetypen

- 8.9.1 Die drei vorgesehenen Gebäudetypen in Verbindung mit den jeweils festgesetzten Grundflächenzahlen bzw. zulässigen Grundflächen decken den konzeptionellen Rahmen ab. Durch eine entsprechende Abstufung bezüglich der Grundfläche und der Höhe wird eine Anpassung an die jeweilige städtebauliche Situation erreicht.
- 8.9.2 Der Typ 1 ist im nordwestlichen Bereich vorgesehen. Durch die stark begrenzte zulässige Grundfläche von 110 m² fügt er sich in den Übergangsbereich zu den nach Westen anschließenden Freiflächen ein. Er ist als Ein- und Zweifamilienhaus in zweigeschoßiger Bauweise konzipiert. Die nahezu ebene

Geländesituation in Verbindung mit dem flachgeneigten Zeltdach läßt weder einen Ausbau des Untergeschoßes noch des Dachgeschoßes zu. Die dem Typ 1 zugeordneten Grundstücke besitzen eine überdurchschnittliche Wohnqualität.

- 8.9.3 Typ 2 ist am südlichen und im zentralen Teil des Bebauungsplanes vorgesehen. Er stellt eine in Fläche und Höhe reduzierte Übergangsform zu den Freiflächen dar. Mit seiner Dachform Satteldach mit einer Dachneigung bis zu 32° kann er als Einfamilienhaus mit bis zu zwei Wohnungen oder als Doppelhaus mit je einer Wohnung genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden; dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe.
- 8.9.4 Typ 3 verkörpert den kompakten, flächensparenden und flexiblen Typ als Einzelhaus, Doppelhaus oder Reihenhaus. Die Möglichkeit für Geschößwohnungsbau in beschränktem Maße ist hier ebenfalls eingearbeitet, dürfte jedoch aufgrund der zur Zeit der Planaufstellung aktuellen Bedarfslage weniger in Betracht kommen. Bei einer Bauweise mit Erdgeschoß, Obergeschoß und teilweise ausbaubarem Dachgeschoß wird einer sinnvollen Ausnutzung nichts entgegenstehen. In den Bereichen mit einer stärkeren Geländeneigung wird diese Ausnutzbarkeit jedoch zugunsten einer optimalen Integration in das Gelände entweder im Untergeschoß oder im Obergeschoß reduziert. Hier entstehen zum Teil Gebäudeprofile, die nur eine Ausnutzung als Erdgeschoß mit Dachgeschoß zulassen.
- 8.9.5 Die für den Typ 4 entwickelte Bauform ist speziell auf den Typ der sog. "Stadtvilla" zugeschnitten. Der Begriff "Stadtvilla" steht hierbei jedoch nicht primär für eine eventuelle Exklusivität der Bauform, sondern für Grundrißlösungen, die auf einem nahezu quadratischem Format beruhen. Die hierzu entsprechende Dachform Zeltdach unterstreicht diesen Charakter. Als Einzel- oder Doppelhaus ist der Einbau von max. 6 bzw. je 2 Wohnungen möglich. Bei einer zweigeschoßigen Bauweise mit ausbaubarem Dachgeschoß wäre auch die Verwirklichung von sog. Maisonette-Wohnungen denkbar, d.h. Wohnungen, die sich vom 1. OG zum Dachgeschoß erstrecken und für Familien eine Alternative zu einer entsprechenden Bauform darstellen könnten. Für die drei Gebäude des Typs 4 ist eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen. Für den Typ 4 ist eine Nutzung in Form von "seniorengerechtem Wohnen" sinnvoll. Auf diese Weise könnte innerhalb des Bauquartiers das breite Spektrum an Wohnformen mit einem Nebeneinander von unterschiedlichen Generationen abgerundet werden.

8.10 Grünordnerisches Konzept mit ökologischer Bewertung der Eingriffsregelung des § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- 8.10.1 Derzeit wird das Grundstück als Mähwiese genutzt. Im Bereich des Mooshofes sowie entlang der Grundstücksgrenzen stehen einige Obstbäume mittlerer Altersstufe. Vom Westen grenzen kleinere waldartige Gehölzbestände mit alten Laubbäumen, im Wechsel mit kleinteiligen, landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Die nach Norden und Osten anschließende Bebauung zeigt kaum nennenswerte Grünstrukturen. Nach Süden schließt eine Wiesenfläche an, die zur Straße mit einer Lindenreihe begrenzt ist.
- 8.10.2 Im zentralen Bereich des Baugebietes bildet eine öffentliche Grünfläche mit großkronigen Baumgruppen

die Beziehung zu den westlich angrenzenden Gehölzbeständen. Die offenen Wiesenflächen um den Mooshof und im südlichen Bereich bilden als geplante Streuobstwiese einen angemessenen Übergang zu dem angrenzenden Schloßgrundstück sowie den anschließenden Freiflächen. Dadurch bleibt eine wichtige Blickbeziehung zum Alpenpanorama erhalten.

- 8.10.3 Durch die Sicherung der Grünstrukturen um den Mooshof sowie die geplante erweiterte Streuobstwiese wird die grünordnerische und ökologische Bedeutung dieser Flächen gestärkt und verbessert. Durch eine extensive Wiesennutzung (Mahd, ein- bis zweimal im Jahr) entsteht zusammen mit der Streuobstanlage eine bedeutende Biotopverbindung zu den angrenzenden Grünstrukturen. Zudem ergeben sich im Umfeld der Wohnbaugrundstücke weitere Spiel- und Erlebnismöglichkeiten.
- 8.10.4 Der Kinderspielplatz ist durch die zentrale Lage gut erreichbar und angebunden. Die geplante Gehölzgruppe sowie angrenzende, offene Grünflächen stellen einen besonderen Spielwert dar.
- 8.10.5 Die Verkehrsflächen sind durch begleitende Baumpflanzungen gut im Baugebiet integriert. Schwerpunktartig werden die Wendeplatte sowie Einmündungen und Abzweigungen mit Gehölzgruppen und Einzelbäumen markiert.
- 8.10.6 Die Baumreihe entlang der Oberreitnauer Straße schafft eine grünordnerische Gliederung im gesamten Wohngebiet und bindet die neue Bebauung harmonisch in die Umgebung ein.
- 8.10.7 Die privaten Gehölzpflanzungen schaffen eine individuelle Verbindung zu den öffentlichen grünordnerischen Maßnahmen. Zusammen mit diesen bilden sie eine durchgängige Eingrünung des Baugebietes sowie Eingliederung in den gesamten Siedlungsraum. Zudem stellen sie den ökologischen Ausgleich zu den Bebauungsmaßnahmen dar.
- 8.10.8 Das anfallende Dachflächenwasser wird vorrangig auf den privaten Grundstücken versickert, soweit dies die Bodenbeschaffenheit zuläßt. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit minimiert.
- 8.10.9 Entsprechend den "Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz lassen sich die ökologischen Wertigkeiten der Flächen vor und nach dem Eingriff wie folgt benennen:

Fläche	Fläche in m ²	Punkte/m ² vor	Punkte/m ² nach	Bilanz
Bauflächen als WR	5.900	30	12	-106.200
Bauflächen als WA, Neuausweisung	9.000	30	12	-162.000
Bauflächen als WA, Bereich um Mooshof	1.100	19	19	0
öffentliche Verkehrsflächen (Hochbacher Weg)	1.500	3	3	0
öffentliche Verkehrsflächen, verkehrsberuhigt	1.800	30	9	-37.000
öffentliche Verkehrsfläche, Begleitgrün	500	30	60	15.000
öffentliche Grünflächen als Spielplatz	400	30	41	4.400
private Grünflächen	7.500	30	77	352.500
Summe				66.700

Der Eingriff zur Ausweisung des Baugebietes kann innerhalb des Gesamtkonzeptes ausgeglichen werden.

8.11 Gemeinbedarfsflächen, Versorgungsflächen und Infrastruktur

- 8.11.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gemeinbedarfsflächen erforderlich.
- 8.11.2 Die Integration eines Blockheizkraftwerkes ist nicht vorgesehen. Das Baugebiet soll in mehreren Abschnitten erschlossen und bebaut werden. Die technische, organisatorische und privatrechtliche Abwicklung bei der Ausführung eines solchen Blockheizkraftwerkes wäre dadurch unverhältnismäßig erschwert.
- 8.11.3 Eine Trafostation ist nicht erforderlich. Die vorhandenen Wertstoffinseln der näheren Umgebung können den zusätzlichen Bedarf abdecken.
- 8.11.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles Äschach zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

8.12 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.12.1 Das auszuweisende Baugebiet ist ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Der überwiegende Teil der Baugrundstücke wird über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße in Verlängerung der "Schneehalde" erschlossen. Die "Schneehalde" ist in Bezug auf ihren Querschnitt und ihren Ausbauzustand geeignet, den entstehenden Quellverkehr aufzunehmen. Die Konzeption des Baugebietes "Am Gstäudweg" deutet darauf hin, daß von einer Fortführung der zentralen Erschließungsachse nach Süden ausgegangen wurde (Wendemöglichkeit bis an den Rand des bereits bestehenden Wohngebietes).
- 8.12.2 Der im Westen des Geltungsbereich verlaufende "Hochbucher Weg" spielt für die Erschließung des Gebietes bewußt eine untergeordnete Rolle. Sein Ausbauzustand zur Zeit der Planaufstellung wird durch die vorliegende Planung im wesentlichen festgeschrieben. Lediglich im nördlichen Abschnitt wo die direkt angrenzenden Grundstücke über den "Hochbucher Weg" erschlossen werden ist eine minimale Erweiterung auf 4,00 m erforderlich.
- 8.12.3 Über die "Oberreitnauer Straße" werden mit Ausnahme der Tiefgarage für den Typ 4 keine weiteren Grundstücke erschlossen. Die vorhandene Böschungssituation läßt in den zentralen und südlichen Teilen keine ausreichenden Sichtverhältnisse zu. Darüberhinaus sollen in diesem Bereich Abgrabungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die Tiefgarage kann über eine im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Stelle angebunden werden. Aufgrund der Topographie kann davon ausgegangen werden, daß die Tiefgaragenzufahrt (Rampe) nahezu ohne Längsneigung ausführbar sein wird. Die erforderlichen Sichtflächen im direkten Einmündungsbereich (Schenkellängen 5/70 m) sind verbindlich festgesetzt. Für die Verkehrssituation auf der "Oberreitnauer Straße" entsteht dadurch kein zusätzliches Gefährdungspotential.
- 8.12.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über ein Wegenetz, das die vorhandene topographische Situation berücksichtigt. Die Erschließung dieser Bereiche erfolgt über verkehrsberuhigte Flächen im Sinne des Zeichens 325 der Straßenverkehrsordnung ("Spielende Kinder", § 42 Abs. 4 a StVO). Durch einen niveaugleichen Ausbau der Erschließungsflächen sowie durch gestalterische Maßnahmen (z.B.

Begleitflächen) wird hier sichergestellt, daß der zentrale Quartiersplatz für Fußgänger gefahrlos nutzbar ist.

- 8.12.5 Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Für den zentralen Quartiersplatz ist eine Wendeschleife mit 18,00 m Durchmesser eingeplant. Für den Wendehammer im Süden ist sichergestellt, daß die o.g. Fahrzeuge einen Wendevorgang durch einmaliges Zurückstoßen gefahrlos abschließen können.
- 8.12.6 Im unmittelbar südöstlichen Anschluß zum Baugebiet besteht eine Haltestelle des Lindauer Stadt-Busses.
- 8.12.7 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fuß- und Radwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Für den Fußgänger und Radfahrer besteht somit die Möglichkeit von der "Schneehalde" über den "Hochbacher Weg" nach Süden zu gelangen. Die Verbindung zur "Oberreitnauer Straße", und von dort weiter zu den Schulen besteht an zwei Stellen und kann aufgrund der Geländesituation nur von Fußgängern genutzt werden.
- 8.12.8 Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeldgestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Sie sind mit einem Unterbau zu versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren.
- 8.12.9 Die Anordnung der Flächen für Nebenanlagen, speziell mit der Zweckbestimmung "Garagen" ist auf die Erschließungssituation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine gewisse Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Der im nordwestlichen Bereich des Planes als Fußweg festgesetzte Abschnitt ist bezüglich seiner Breite dazu geeignet, von entsprechenden Einsatzfahrzeugen (Müllabfuhr, Schneeräumung, etc.) befahren zu werden. Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen, die an die zentrale Erschließungsstraße angrenzen, ist nicht erforderlich.

8.13 Nutzungskonflikte

- 8.13.1 Die von der "Oberreitnauer Straße" ausgehenden Lärmemissionen führen aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens bzw. der vorgeschriebenen Geschwindigkeit zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte für die geplante Bebauung.
- 8.13.2 Konflikte zwischen der bestehenden Nutzung und der geplanten Nutzung bleiben aufgrund der o.g. Systematik des jeweiligen Gebietscharakters ausgeschlossen.
- 8.13.3 Auf mögliche temporäre Konflikte aufgrund von Emissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.
- 8.13.4 Weitere Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar.

8.14 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 8.14.1 Der Bebauungsplan Nr. 54 "Schneeberghalde" ist Voraussetzung für die Zulässigkeit der einzelnen

Vorhaben. Es kann von einem zügigen Verfahrensablauf ausgegangen werden.

- 8.14.2 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 8.14.3 Bodenordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 8.14.4 Ein Flächenerwerb für die Stadt beschränkt sich auf die festgesetzten Verkehrsflächen (Verbreiterung des "Hochbucher Weges" und Straßenbegleitgrün entlang der "Oberreitnauer Straße")
- 8.14.5 Der überplante Bereich wird in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht.

8.15 Wesentliche Auswirkungen

- 8.15.1 Wesentliche Auswirkungen auf die Situation der Stadt Lindau sind aufgrund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner zu versorgen.
- 8.15.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Aufgrund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Flächen) sind diese Auswirkungen als in jedem Fall akzeptabel einzustufen.

8.16 Kennwerte

8.16.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,77 ha

8.16.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WR	0,59	21,3 %
Bauflächen als WA, Neuausweisung	0,90	32,5 %
Fläche als WA, Bereich um Mooshof	0,11	4,0 %
öffentliche Verkehrsflächen (Hochbucher Weg, Radweg)	0,15	5,4 %
öffentliche Verkehrsflächen, verkehrsberuhigte Zone	0,18	6,5 %
öffentliche Verkehrsfläche, Begleitgrün	0,05	1,8 %
öffentliche Grünflächen als Spielplatz	0,04	1,4 %
private Grünflächen	0,75	27,1 %

8.16.3 Anteil der Erschließungsfläche an der Nettobaufläche: ca. 13 %

8.17 Erschließung

- 8.17.1 Abwasserbeseitigung durch: Stadtentwässerungswerke
- 8.17.2 Wasserversorgung durch: Stadtwerke Lindau
- 8.17.3 Stromversorgung durch: Stadtwerke Lindau

8.17.4 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindau

8.17.5 Müllentsorgung durch: ZAK

8.17.6 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich:

Verkehrsflächen	DM	270.000,-
öffentliche Grünflächen	DM	20.000,-
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse	DM	250.000,-
Gesamt	DM	540.000,-

8.18 Planänderungen

8.18.1 Bei der Planänderung vom **28.07.1998** wurden die Anregungen aus den Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Bedenken und Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung berücksichtigt und abgewogen. Die Änderungen umfassen im wesentlichen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom **28.07.1998** enthalten):

- im Bereich des ehemaligen "Mooshofes" Verzicht auf die Festsetzung des Types 5 und der überbaubaren Fläche
- geringfügige Überarbeitung des Erschließungskonzeptes (Wegebreiten, Linienführung des Radweges)
- Festsetzung von weiteren Versorgungsleitungen
- Erhöhung der max. Dachneigung beim Typ 4 von 25° auf 28°
- Festsetzung einer max. Gebäudebreite von 11,00 m für die Typen 2 und 3

9.1 Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß erfolgte in der Stadtratssitzung vom 07. 10. 1997. Der Stadtratsbeschluß wurde am 12. 03. 1998 ortsüblich bekanntgemacht (gem. §2 Abs. 1 BauGB).

Lindau, den

 (Oberbürgermeister)

9.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat am 19.03.1998 stattgefunden.

Lindau, den

 (Oberbürgermeister)

9.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Für die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurde eine Beteiligung durchgeführt. Sie wurden mit Schreiben vom 02.03.1998 bzw. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (gem. §4 Abs. 1 BauGB).

Lindau, den

 (Oberbürgermeister)

9.4 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung fand jeweils in der Zeit vom 14.05.1998 bis 15.06.1998 (Billigungsbeschluß vom 14.05.1998; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. §3 Abs. 2 u. 3 BauGB).

Lindau, den

 (Oberbürgermeister)

9.5 Satzungsbeschluß

Der Satzungsbeschluß erfolgte in der Stadtratssitzung vom 28.07.1998 über die Entwurfsfassung vom 28.07.1998 (gem. §10 BauGB).

Lindau, den

 (Oberbürgermeister)

9.6 Ausfertigungsvermerk

Der Textteil und zeichnerische Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.

Lindau, den
.....
(Oberbürgermeister)

9.7 Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 54 "Schneeberghalde" 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
.....
(Oberbürgermeister)

Plan aufgestellt am: 04.03.1998
Plan geändert am: 28.07.1998

Planer:

.....
(Unterschrift)

Büro Sieber, Lindau/B

Der Textteil besteht aus insgesamt 35 Seiten und ist nur zusammen mit dem zeichnerischen Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers.