Auszug aus dem Internet

STADT LINDAU (B)

BEBAUUNGSPLAN NR. 53

VILLENLANDSCHAFT SCHACHENER UFER

Lindau, den 28.09.1999,
gändert am 13.11.2001 / ergänzt am 22.03.2002
Stadt Lindau(B)
Stadtbauamt
i.V.

Baumann

Stadtplanung

Zieger

Zieger

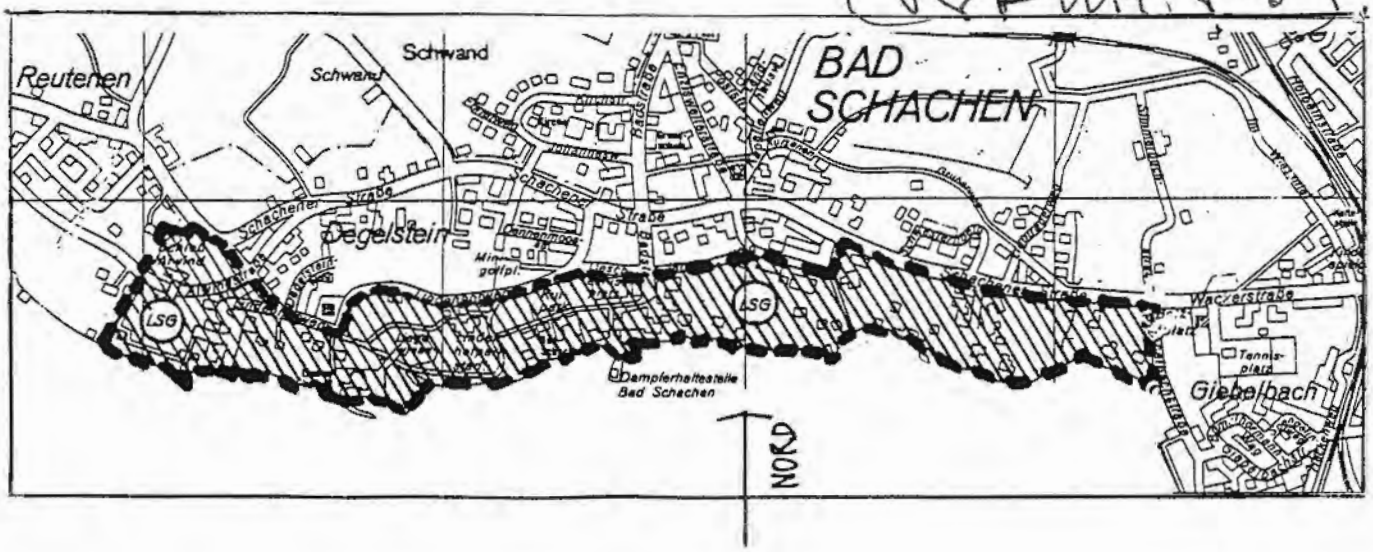
Plan hat ausgelegen
von 30/11/99 bis 30/12/99

Plan hat ausgelegen
von 13/12/01 bis 27/12/01

1. Öffentliche Auslegung

2. Öffentliche Auslegung

verkürzt!



Auszug aus dem Internet

Die große Kreisstadt Lindau(B) erläßt aufgrund des § 2 (1) und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Bayer. Gemeindeordnung in der derzeit geltenden Fassung den nachfolgenden Bebauungsplan als Satzung.

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Mass der baulichen Nutzung

WR / 2Wo — reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Für ein Wohngebäude sind zwei Wohneinheiten zulässig.(Für eine Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig).
Ausnahmen nach § 3 (3) 1 + 2 BauNVO sind entsprechend § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

SO 1 — Sondergebiet 1 Historische Parkanlagen und Villen (§ 11 BauNVO)

SO 2 — Sondergebiet 2 Fremdenbeherbergung (§ 11 BauNVO)

I / II — zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

ausnahmsweise können im Einzelfall Gebäude, die höher als zweigeschossig sind, in analoger Anwendung des § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Zerstörung) wieder gleichartig errichtet werden

1.2 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

ED — nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

SD — Satteldächer, Mindestdachneigung 35°

1.3 Grünflächen

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Parkanlage für Erholungszwecke

Freibad

2. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Lindau

3. ZEICHNERISCHE HINWEISE

L — Landschaftsschutzgebiet

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen

öffentliche Verkehrsflächen

R+F — Fuss- und Radwege

vorhandene Hauptgebäude

vorhandene Nebengebäude

190/6 — Flurnummern

Flurstücksgrenzen

AW 500 — Abwasserleitung

4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Erweiterung von Gebäuden

Bei mit Baugrenzen umfahrenen Hauptgebäuden sind untergeordnete Erweiterungen von unbedeutendem Umfang als Ausnahme dann zulässig, wenn die Belange des Denkmalschutzes und des Landschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden und die Dominanz des bestehenden Baukörpers gewahrt bleibt.

Nicht mit Baugrenzen umfahrene Gebäude wie Badehütten, Wochenendhäuser, Sommerhäuser und Bootshäuser geniessen Bestandsschutz. Ganzjährige Wohnnutzungen sind nicht zulässig. Für Erweiterungen gilt Absatz 1. Der Neubau derartiger Gebäude ist unzulässig.

4.2 Garagen undStellplätze

4.2.1 Oberirdische Garagen und offene überdachte Stellplätze auf Ufergrundstücken sind nur ausnahmsweise zulässig wenn sie mit den Belangen des Landschaftsschutzes und Denkmalschutzes vereinbar sind und nördlich der landseitigen Flucht der Hauptgebäude erstellt werden.

4.2.2 Tiefgaragen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit den Belangen des Landschaftsschutzes und des Denkmalschutzes vereinbar sind und nördlich der landseitigen Flucht der Hauptgebäude erstellt werden.

4.2.3 Für ein mit Wohnungen bebautes Grundstück sind höchstens 5 oberirdische Garagen oder offene überdachte Stellplätze ausnahmsweise zulässig. Unterhalb dieser Grenze sind höchstens die nach der Richtlinie für den Stellplatzbedarf vom 01.08.1990 zu Art. 52 BayBO erforderlichen Stellplätze als oberirdische Garagen oder offenen überdachten Stellplätze ausnahmsweise zulässig.

4.2.4 Für Wohnungen unter 50 m² Wohnfläche sind oberirdische Garagen und offenen überdachte Stellplätze nicht zulässig.

4.2.5 Offene nicht überdachte Stellplätze sind zulässig, soweit sie mit den Belangen des Landschaftsschutzes und des Denkmalschutzes vereinbar sind.

4.2.6 Für Garagen und offene überdachte Stellplätze sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 20 ° zulässig.
Offene überdachte Stellplätze sind auch mit begrünten Flachdächern zulässig.

4.3 Nebenanlagen

Die in § 14 (1) BauNVO angeführten untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, soweit diese der Pflege der Parkanlagen dienen und auf Ufergrundstücken nördlich der landseitigen Flucht der mit Baugrenzen umfahrenen Hauptgebäude erstellt werden.

Vorhandene Nebenanlagen geniessen Bestandschutz. Ihre Nutzung ist auf dienende Funktionen für die mit Baugrenzen umfahrenen Hauptgebäude auf dem entsprechenden Grundstück beschränkt. Ganzjährige Wohnnutzungen sind nicht zulässig. Für Erweiterungen gilt Ziffer 4.1, Abs. 1 entsprechend.

4.4 Einfriedungen

Einfriedungen entlang den Grundstücksgrenzen sind mit Maschendrahtzäunen ohne Hinterpflanzung und an Straßen mit Stahlzäunen mit vertikalen Stäben bis zu einer max. Höhe von 180 cm, in den festgesetzen reinen Wohngebieten (WR) bis zu einer max. Höhe von 160 cm zulässig.

Entlang des Seeufers (Ufermauern) und in den See hinein (Grundstücksgrenzen) sind Einfriedungen nicht zulässig.

4.5 Ufermauern

Veränderungen der bestehenden Ufermauern sind unzulässig.

5. TEXTLICHE HINWEISE

5.1 Befestigung von Verkehrsflächen

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens soll die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Mass beschränkt werden. Hofflächen und Stellplatzzufahrten sollen mit Pflaster oder Rasengittersteinen befestigt werden. Pflasterbeläge sollen versickerungsfähig (nicht in Zement) eingebaut werden.

5.2 Gestaltung der Aussenanlagen als Massnahmen auf dem Grundstück

Abgrabungen und Aufschüttungen (Aushub) sind ausnahmsweise zulässig, wenn das Gelände großzügig weich verzogen werden kann und die Belange des Landsschaftsschutzes beachtet werden. Die Höhenlage des Geländes bei sichtbaren Wurzelstöcken darf max. +/- 10 cm verändert werden. Mit den Bauanträgen ist ein detaillierter Freiflächenplan mit Pflanzliste vorzulegen.

5.3 Grünordnung

Die Verordnung des Landkreises Lindau(B) über das Landschaftsschutzgebiet „Bayer. Bodenseeufer" vom 22.07.1986 hat Gültigkeit.

6. BEGRÜNDUNG

6.1 Geltungsbereich

Die Grenzen des Bebauungsplanes wurden gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 07. 10. 1997 nochmals überarbeitet. Der Planbereich umfasst nun eine Fläche, die wie folgt begrenzt ist:
Im Westen mit der Stadtgrenze von der Schachener Straße bis zum Seeufer, im Süden mit dem Seeufer und den Ufermauern bis zur Westgrenze der Giebelbachstraße, im Osten mit der Westgrenze der Giebelbachstraße, im Norden mit der Südgrenze der Schachener Straße, der Ost- und Südgrenze des Oeschländerweges, der Süd- bzw- Südwestgrenze des Lindenhofweges bis zur Einmündung Alwindstraße, der Südwestgrenze der Fl.Nr. 79/3 - Straße im Alwind - und der Südwestgrenze der Fl.Nr. 433/3 - Schachener Straße - bis zur Stadtgrenze.
Alle genannten Flurnummern befinden sich in der Gemarkung Hoyren.
Den Aufstellungsbeschluss vom 13.05.1997 über den Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 für ein bestehendes Baugebiet südlich der Schachener Straße mit Stichstraße hat der Stadtrat am 28.09.1999 aufgehoben.
Der Satzungsbereich wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert.

6.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Lindau verfügt über den seit dem 20.12.1985 wirksamen Flächennutzungsplan.
Das gesamte Plangebiet ist als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen
- Park- und Grünanlagen
- Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Freibad und
- Tennisplatz
- und ausserdem als Landschaftsschutzgebiet

dargestellt.

6.3 Lage und Charakter des Planungsgebietes

Das typische Landschaftsbild des westlichen Lindauer Bodenseeufers bis zur Stadtgrenze entwickelte sich mit der Entstehung der Villenlandschaft im 19. Jahrhundert. Es ist gekennzeichnet durch lockere Bebauung mit grosszügigen Parkanlagen und ein mit Mauern befestigtes Seeufer mit üppiger Vegetationskulisse.

Im Anschluss an das Planungsgebiet erheben sich nach Norden sanftwellige Hügel der Moränenlandschaft mit weitläufigen Obstwiesen und Grünflächen.

Das Zusammenspiel dieser beiden Landschaftseinheiten prägt in einmaliger Weise das westliche Lindauer Bodenseeufer. Insbesondere die ruhige Kurzone des Hotel Bad Schachen mit dem westlich angrenzenden Lindenhofpark und den beiden mit wohl schönsten Badeanlagen am See bildet die Grundlage für ein ausgeprägtes Erholungserlebnis.

6.4 Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes

In den letzten Jahres wurden wiederholt Anträge auf Neubebauung und Erweiterung der bestehenden Gebäude und Baudenkmäler gestellt. Mit dem Bebauungsplan soll die charakteristische, kulturhistorische und landschaftliche Qualität als Erlebnisraum dieses ca. 2 km langen Uferstreifens zwischen Giebelbach und der Stadtgrenze im Westen planungsrechtlich gesichert werden. Zu diesem Zweck soll in dem Bebauungsplan prinzipiell der Bestand und ein vorgegebener Vorbescheid festgeschrieben werden. Nur ganz begrenzte Änderungen sollen zugelassen und somit eine Nachverdichtung verhindert werden.

Mit den zwei Ausnahmen der in jüngerer Zeit bebauten Gebiete an der Stichstraße südlich der Schachener Straße zwischen Schwesternberg und Liebträgerweg und an der privaten Fortsetzung des Lindenhofweges wird

- das gesamte Planungsgebiet als Grünflächen mit zusätzlichen Festsetzungen der baulichen Nutzungen festgesetzt,

- der Lindenhofpark als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage für Erholungszwecke" und „Badeanlage" festgesetzt,

- die Villengebiete mit den Parkanlagen westlich und östlich des Hotel Bad Schachen werden als Sondergebiet 1 „Historische Parkanlagen und Villen" festgesetzt,

- der Bereich des Hotel Bad Schachen als Sondergebiet 2 für „Fremdenbeherbergung" festgesetzt.

Die beiden neueren Baugebiete werden als reine Wohngebiete mit der Beschränkung auf höchstens 2 Wohnungen aus den schon genannten besonderen städtebaulichen Gründen festgesetzt.

Ausser den Villen, die als Einzelanlagen dem Denkmalschutz unterliegen, wird das Maß und die Bauweise für die übrigen mit Baugrenzen umfahrenen Hauptgebäude mit maximal zwei Vollgeschossen als Einzel- oder Doppelhäuser mit Satteldächern und der Mindestdachneigung vom 35 ° festgesetzt.

Westlich und südlich der privaten Stichstraße, südlich der Schachener Straße ist in dem reinen Wohngebiet maximal 1 Vollgeschoss entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Die weiteren Festsetzungen für die Erweiterung von Gebäuden, ober- und unterirdischen Stellplätzen , Nebenanlagen, Einfriedungen und Ufermauern dienen dem Ziel der Erhaltung der zusammenhängenden grossflächigen Grünflächen, sowie der Uferkulisse und der Sicherung des Landschafts- und Denkmalschutzes.

6.5 Denkmalschutz

Der besonderen denkmalpflegerischen Bedeutung entsprechend, sowohl der Villenlandschaft mit dem „Ensemble Hoyrener Bodenseeufer (Bad Schachen)" insgesamt als auch den Villen und Parkanlagen im Einzelnen gilt es diese historischen Bereiche für den Fortbestand zu sichern.

Die vom Wasserwirtschaftsamt limnologisch akzeptablen Vorschüttungen vor den Ufermauern anstelle der geforderten Renaturierungsbereiche sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde und mit den Zielen des Denkmalschutzes dann vereinbar, wenn die Ufermauern in bestimmter Höhe sichtbar bleiben.

Auf die Denkmalliste der Stadt Lindau mit aktualisiertem Stand von 1/99 wird hingewiesen.

6.6 Erschliessung

Mit Ausnahme der beiden reinen Wohngebiete, die von privaten Stichstraßen erschlossen werden, ist die Erschliessung der übrigen Grundstücke über öffentliche Straßen, die entlang der nördlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches verlaufen, gesichert.

Südlich der Schachener Straße sind zwischen Giebelbachstraße und Oeschländer Weg in Teillängen öffentliche Verkehrsflächen für den gebauten Fuss- und Radweg festgesetzt.

Die Schachener Straße selbst ist von der Giebelbachstraße bis zur Stadtgrenze innerhalb des Geltungsbereiches des direkt anschliessenden Bebauungsplanes Nr. 50 „Nördlich der Schachener Straße" festgesetzt.

Im Ostteil des Plangebietes besitzt die Stadt zwei Stichwege, die östlich des Giebelbaches von der Schachener Straße und vom östlichen Knick des Oeschländer Weges jeweils zum Seeufer führen. Diese ermöglichen einen offenen Zugang zum See und dienen zugleich im Notfall der Löschwasserversorgung.

Zusätzlich dient der auf einer Teillänge öffentlich gewidmete Stichweg ab dem Oeschländer Weg der Erschliessung von zwei Privatgrundstücken.

Im Westteil des Plangebietes befindet sich in Verlängerung der Badstraße nach Süden westlich des Hotel Bad Schachen ein gewidmeter Eigentümerweg als öffentlicher Zugang zur Anlegestelle für die Bodenseeschiffe.

Von diesem führt ein teils uferbegleitender Weg für Fussgänger durch die Lindenallee und den Lindenhofpark weiter nach Westen über den Lindenhofweg und die private Stichstraße wieder uferbegleitend durch den Alwindpark Richtung Wasserburg. Er ist für Spaziergänger von besonderem Naturgenuss.

Ein Uferweg wird abweichend vom Flächennutzungsplan nicht festgesetzt. Aufgrund der Rechtsprechung wird er nicht für realistisch gehalten, da an vielen Stellen die vorhandene Bebauung auf 10 m oder näher an das Seeufer im Plangebiet rückt und daher eine Beeinträchtigung des Privatbereiches zu befürchten ist.

6.7 Grünordnung

Der wertvolle prägende Gehölzbestand in dem Plangebiet ist zu erhalten und zu pflegen.

Hierfür ist die vom 22. Juli 1986 gültige Verordnung des Landkreises Lindau(B) über das Landschaftsschutzgebiet „Bayer. Bodenseeufer" zu beachten und einzuhalten.

Für den weitläufigen Lindenhofpark mit seiner Lindenallee als Teil des Denkmalensembles mit der Villa Lindenhof hat der Bauausschuss der Stadt Lindau am 13. 07. 1999 die Vergabe eines Parkpflegewerkes mit dem Ziel der Pflege, Erhaltung und Entwicklung der Parkanlage beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Stadtratsbeschluß am.....07.10.1997.....

Lindau, den ...19. MRZ. 2002

Petra Meier to Bernd-Seidl
Oberbürgermeisterin

Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Öffentliche Versammlung am .....23.03.1998.....

Lindau, den ...19. MRZ. 2002

Petra Meier to Bernd-Seidl
Oberbürgermeisterin

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Anschreiben am .....17.11.1999.....

Lindau, den ...19. MRZ. 2002

Petra Meier to Bernd-Seidl
Oberbürgermeisterin

Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Stadtratsbeschluß am .....28.09.1999.....
Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) ..20.11.1999.....
1. Öffentliche Auslegung vom .....30.11.1999..... bis .....30.12.1999.....

Lindau, den ...19. MRZ. 2002

Petra Meier to Bernd-Seidl
Oberbürgermeisterin

Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Stadtratsbeschluss am .....29.05.2001 .....
Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) ... 05.12.2001 .....
2. Öffentliche Auslegung vom .....13.12.2001 .... bis einschließlich ... 27.12.2001 .....

Satzungsbeschluß (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Stadtratsbeschluß am .....29.01.2002.....

Lindau, den ...19. MRZ. 2002

Petra Meier to Bernd-Seidl
Oberbürgermeisterin

Bekanntmachung des Beschlusses bzw. der Genehmigung (§ 10 Abs. 3 BauGB)
(Inkrafttreten des Planes)

Bekanntmachung in der Lindauer Zeitung am.....23.03.2002.....