STADT LINDAU (B)
BEBAUUNGSPLAN 78
FÜR DAS GEBIET
"DENNENMOOS"

STADTBAUAMT STADTPLANUNG

LINDAU(B), DEN 13.11.1978

Bruger

LEITER DES STADTBAUAMTES

i. V. Kleiner

LEITER DER ABTEILUNG STADTPLANUNG

17

Brüchiger Originalplan!
Bitte Arbeitskopie verwenden!

Au 4 K 98.830

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

A) FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

II, I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0.3	Grundflächenzahl
(0.6)	Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) (und § 22 + 23 BauNVO)

O	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Firstrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

	Straßenverkehrsflächen
P	Öffentliche Parkflächen
V	Straßenbegleitgrün als Bestandteil von Verkehrsanl. (§ 127 (2) 3 BBauG)
	Straßenbegrenzungslinie
	Unterteilung der Parkflächen
7.50	Maßzahlen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

	Öffentliche Grünflächen
	Kinderspielplatz
	Private Grünflächen
	zu erhaltende Bäume

zu pflanzende Bäume

Sichtflächen mit Maßangaben

Vorgärten mit niederer 1 m hoher Dauerbepflanzung mit zurückgesetzten Einfriedungen. In der Bebauungsplanzeichnung angegebene Großgehölze sind zugelassen

Sonstige **Festsetzungen**

Ga — Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

*

B) HINWEISE

Grenze des benachbarten Bebauungsplanes "Ebnet"

Vorhandene Hauptgebäude.
Das Maß und die Art der baulichen Nutzung bei bestehenden Gebäuden bleibt unberührt.

Vorhandene Nebengebäude.
Das Maß und die Art der baulichen Nutzung bei bestehenden Gebäuden bleibt unberührt.

Abzubrechende Gebäude

D — Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen

Fahrtrichtungspfeil für Einbahnverkehr

8 — Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

405 — Höhenlinien mit Höhenangaben

UNTERTEILUNG DER STRASSENFLÄCHEN

+415.19 — Gehweg
Fahrbahn mit Höhe in Metern üNN
Schrammbord

* zu den Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Die Stadt Lindau erläßt auf Grund des § 2 Abs.1 und des § 10 des BBauG vom 23. Juni 1960 (BGBl I, Seite 341) und des Gesetzes zur Änderung des BBauG vom 18. August 1976 (BGBl, I, Seite 2221), des Art. 107 der BayBO in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung, folgenden, mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom ..... Nr. ..... genehmigten Bebauungsplan als Satzung:

B E B A U U N G S P L A N

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet Dennenmoos gilt die vorliegende Bebauungsplanzeichnung vom 20.02.1978, zuletzt geändert am 13.11.1978, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan umfaßt allgemeines Wohngebiet und reines Wohngebiet.

§ 3

Bauweise

1) Im gesamten Planbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO).

2) Abweichend von Art. 6 BayBo (3) 1, müssen die Abstandsflächen vor Wänden bei Gebäuden mit einem und mit zwei Vollgeschossen mindestens 4 m betragen. Dies gilt auch für die seitlichen Grundstücksgrenzen.

§ 4

Gestaltung der Gebäude

1) Im gesamten Bebauungsplanbereich werden Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 25° - 35° und roter oder rotbrauner Farbe festgelegt. Garagen sind auch mit Flachdächern an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen zulässig. Die Dachneigungen der bestehenden Gebäude bleiben unberührt.

2) Die Gebäudehöhe darf bei eingeschossigen Wohnhäusern max. 7,00 m nicht überschreiten.

3) Kniestöcke sind ausnahmsweise bei geringfügiger Erweiterung bereits vorhandener Gebäude zur Anpassung an diese bis zu einer Höhe von 40 cm gestattet, gemessen an der Aussenwand der OK bis zur UK. Als geringfügig wird die Erweiterung um eine Raumtiefe bestimmt.

4) Doppelhäuser, Hausgruppen und aneinandergebaute Garagen sind in allen äußeren Bauteilen als zusammengehörige Gebäudeeinheit gegenseitig aufeinander abzustimmen.

5) Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.
Bei der Gestaltung der Fassaden, Gesimse, Balkon- und Fensterbrüstungen sind vorrangig Holzverkleidungen zu verwenden.

6) Bei den Gebäuden entlang der Schachener Straße sollen Fenster von Schlafräumen nicht an die Nordseite gelegt werden.

§ 5

Garagen und Nebengebäude

Garagen sind innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung ausgewiesenen Flächen zu errichten und möglichst in die Hauskörper der Hauptgebäude und deren Dachform einzubeziehen.

Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und nur dann, wenn sie eine Nutzfläche von 20 qm nicht überschreiten und an die Garage angebaut werden. oder

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden.

§ 6

Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind nur Wildschutzzäune oder Maschendrahtzäune bis 60 cm Höhe zulässig. Soweit Vorgartenflächen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt sind, dürfen Einfriedungen erst hinter diesen Flächen beginnen. Die Maschendrahtzäune sind mit lockeren Strauch- und Gehölzgruppen einzupflanzen. Anstelle von Maschendrahtzäunen sind auch folgende Hecken zulässig: Berberitze, niedr. Cotoneasterarten, Spierstrauch und Eibe.

§ 7

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Entsprechend § 155 a BBauG ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei dieser Satzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wird.

B E G R Ü N D U N G

1)

Grundgedanken der Planung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches die städtebauliche Entwicklung ordnen, sowie die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke leiten.

Aus den Voruntersuchungen für ein räumliches Stadtentwicklungskonzept und für den Flächennutzungsplan wurde die Überlegung abgeleitet, daß der Sicherung der im Geltungsbereich liegenden Grünflächen im Gesamtzusammenhang der innerstädtischen Grünflächen und für deren Anbindung an die umgebende freie Landschaft besonderes Gewicht beizumessen ist. Dies gilt zum einen für den großen Grünzug im Süden des Geltungsbereiches, zum anderen für die Grünzone, die sich am östlichen Rand des Gebietes Degelstein nach Norden zieht. Mit der Festsetzung von landwirtschaftlich genutzten Grünflächen im unmittelbaren Anschluß an die unter Denkmalschutz stehenden landwirtschaftlichen Anwesen, scheint deren Erhaltung in der Zukunft durch die Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung am ehesten gewährleistet zu sein. Am Rand der Grünzone wird eine Fläche für einen Kinderspielplatz vorgesehen.
Die neue Bebauung an der Dennenmoosstraße paßt sich der bereits vorhandenen Bebauung entlang der Schachener Straße und der Bebauung an, die durch den neu zu erstellenden Bebauungsplan "Ebnet" der Gemeinde Bodolz vorgesehen wird.

Der Bebauungsplan weist entlang der Dennenmoosstraße und der Straße A insgesamt 14 neue Baugrundstücke mit eingeschossiger Bebauung für Einzelhäuser und entlang der Schachener Straße 6 neue Grundstücke für zweigeschossige Bebauung aus, wobei die Art und das Maß der baulichen Nutzung dem benachbarten Wohngebiet mit Landhauscharakter angepaßt wurde. Es sollen Wohngebäude für den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung entstehen.

Der Bebauungsplan wird im übrigen aus dem noch vorhandenen übergeleiteten Wirtschaftsplan bzw. dessen gleichzeitig vorgesehener Ergänzung mit Erläuterungsbericht entwickelt. Besonders wird darauf hingewiesen, daß diese Erweiterung mit den Zielen des derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes übereinstimmt.
Es erscheint notwendig, den Bebauungsplan im Vorgriff auf den in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan festzusetzen, um die landwirtschaftliche Nutzung der nicht zur Bebauung vorgesehenen Flächen rechtzeitig zu sichern.

2)

Erschließung

Die Schachener Straße soll entsprechend dem Plan des Tiefbauamtes der Stadt Lindau auf eine Fahrbahnbreite von 7,50 m mit beidseitigen Fußwegen von 1,50 m Breite ausgebaut werden. Der Lindenhofweg soll im östlichen Teil in seiner Breite bestehen bleiben, da die Alleebaumreihen erhalten bleiben sollen. Die nötige Ausfahrtsmöglichkeit aus dem Lindenhofweg wird durch die einspurige Verbindung Richtung Hotel Bad Schachen und die dortige Einmündung in die Badstraße erfolgen.

Zur Erschließung des neuen Wohngebietes wird die Dennenmoosstrasse mit der Schachener Straße verbunden und im südlichen Teil als Einbahnstraße ausgewiesen. Die Straße A mit Wendeplatz am Ende bildet die Erschließung des westlichen Teiles des neuen Baugebietes. Die bereits vorhandenen Fußwege, die das ganze Gebiet durchziehen, werden ausgebaut und erweitert.

3)

Grünflächen

Die Grünflächen- und Landschaftsgestaltung wurde mit einem Landschaftsarchitekten besprochen und direkt in den Bebauungsplan eingearbeitet. Im wesentlichen wurden hierbei einfriedungsfreie Vorgärten festgesetzt, damit die Gebäudegruppen zur Straße hin nicht allzusehr durch starre Einfriedungen gestört, sondern vielmehr durch lockere Bepflanzung eingerahmt sind.
Ansonsten sollen die privaten Grünflächen, die zum größten Teil Obstanbauflächen sind, erhalten bleiben.

Statistische Übersicht

Größe der Planfläche insgesamt	12,10	ha
Nettowohnbauland (Gesamtfläche der Wohnbaugrundstücke)	4,81	ha
öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen (Spielplatz)	1,48	ha
private Grünflächen	5,81	ha
Bruttowohnungsdichte (ohne private Grünfläche) 126 WE x 3 = 378 E (davon neu 28WEx3=84E)	60,01	E/ha
Nettowohnungsdichte	78,58	E/ha

Überschlägiger Kostenaufwand

Die der Stadt bei Durchführung der im Planbereich vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten wurden überschlägig ermittelt und gliedern sich wie folgt auf:

	Gesamtkosten	Anteil der Stadt
Grunderwerb:	DM 185 000,-	DM 65 000,-
Straßenbaukosten:	DM 405 000,-	DM 122 000,-
Versorgungsanschlüsse (werden durch Anschlußgebühren wieder voll erhoben)	DM 346 000,-	DM 250 000,-
Gemeinschaftsanlage	DM 66 000,-	DM 6 000,-
Gesamtbetrag	DM 1 002 000,-	DM 443 000,-

Lindau (B), den 06.03.1978

(Steurer)
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 18.7.1978 bis 22.8.1978 in Lindau öffentlich ausgelegt.

Lindau (B), den 13.11.1978

(Steurer)
Oberbürgermeister

Die Stadt Lindau (B) hat mit Beschluß des Stadtrates vom 14.11.1978 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Lindau (B), den 15.11.1978

(Steurer)
Oberbürgermeister

Die Regierung von Schwaben hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 15. Febr. 1979 Nr. 420-4-4.10/7 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Augsburg, den 12. Juni 1979

Meierdelest
Baurat z. A.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes mit Begründu
sind am 2.7.11.79 ortsüblich durch die
Lindauer Zeitung bekanntgegeben worden.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Abs.3
BBauG rechtsverbindlich.

Lindau (B), den.....

(Steurer)
Oberbürgermeister

Geändert gemäss Bescheid der Regierung vom Schwaben vom ~~24.1.1979~~ 15.2.79
Nr. 420-4-410/78

Lindau (B), den 27.3.1979

(Steurer)
Oberbürgermeister

BAYERN · STADT LINDAU (BODENSEE)