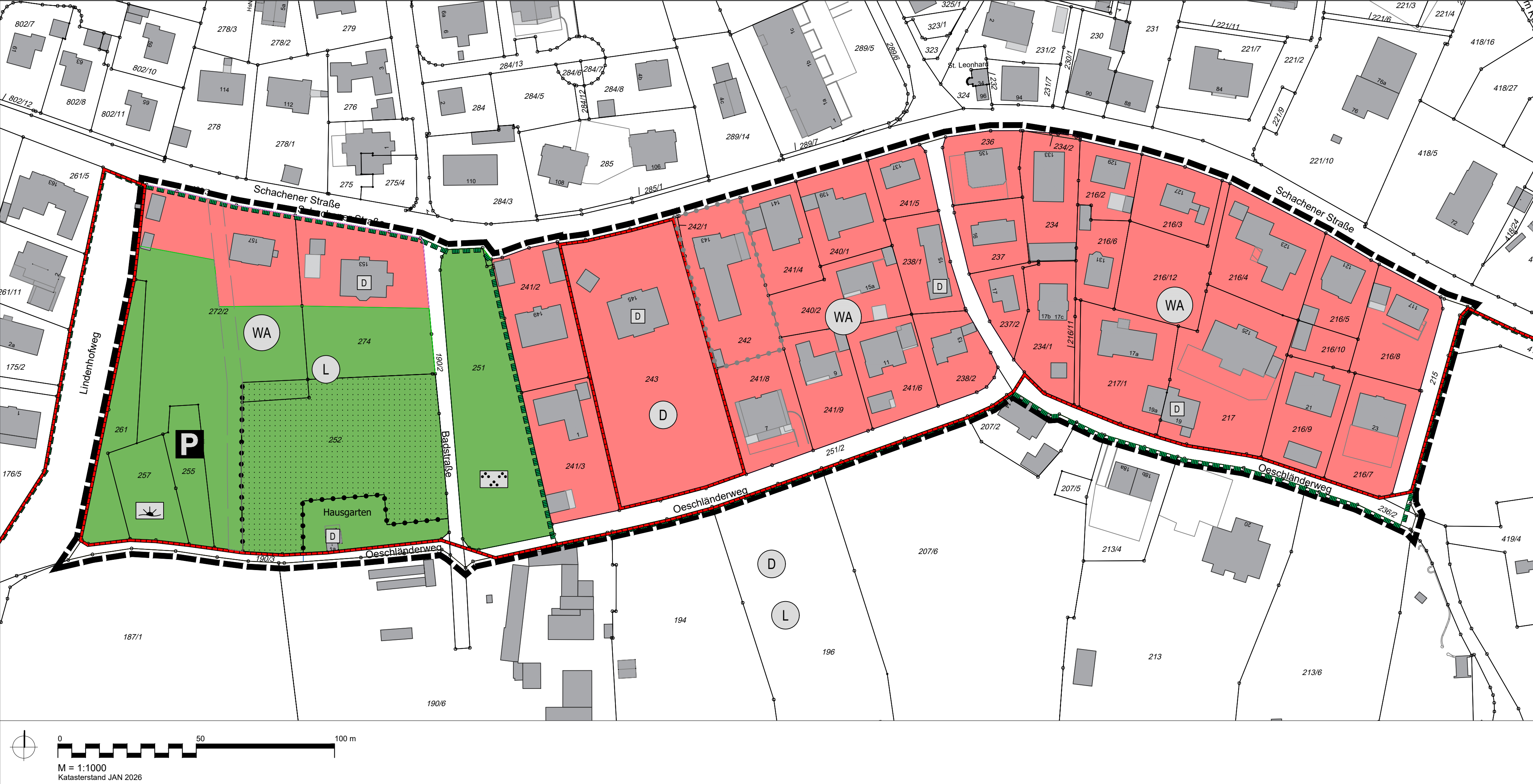




Textliche Festsetzungen

Die Stadt Lindau (B) erlässt den Bebauungsplan Nr. 141 „Ferienwohnungen Streitelsfingen“ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

Rechtliche Grundlagen:

- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 1 S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

2

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **WA Allgemeine Wohngebiete** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO, § 4 BauNVO i.V.m. § 13a BauNVO, § 1 Abs. 8 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO, § 13 BauNVO)

1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude zum Dauerwohnen,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- die der Versorgung des Kulturs dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Räume für freie Berufe.

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, jedoch keine Ferienwohnungen und
- Anlagen für Verwaltungen.

1.3 Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Ferienräume nach § 13a Satz 2 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise und
- Ferienwohnungen nach § 13a Satz 1 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise
- Nebenwohnungen nach § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise

2. **Zulässige Art der baulichen Nutzung für das bestehende Hotel auf der Flurnummer 242** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO)

Im gekennzeichneten Bereich der vorhandenen Hotelgebäude „Parkhotel Lindau“, Schachener Straße 143, sind Nutzungsänderungen und Umbauten zur Fortführung des Hotelbetriebs oder zur Umwandlung von Räumen in Dauerowohnungen zulässig. Der nördliche ein Geschossige Gebäudeteil kann für weitere Hotelnutzungen erweitert werden. Weitere Hotelnutzung sind über Erweiterung nach Westen und Süden möglich.

3. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- 3.1 Flurstück Nr. 251 - private Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage (§9Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die private Grünfläche dient der Erhaltung und Entwicklung einer Parkanlage zur Förderung von Natur und Landschaft. Zulässig sind alle Maßnahmen, die der Pflege, Unterhaltung und landschaftsverträglichen Gestaltung der Fläche dienen, einschließlich der Anlage von Wegen und Sitzgelegenheiten. Neubauten, gewerbliche Nutzungen sowie Ferien- und Nebenwohnungen sind unzulässig.

- 3.2 Flurstück Nr. 252 - Fläche für Landwirtschaft (§9Abs.1 Nr.18a BauGB)

Die Fläche dient der landwirtschaftlichen Nutzung und der Sicherung ihrer Produktions-, Pflege- und Freiraumfunktion, insbesondere für Weinbau, Obstbau, Gartenbau, Ackerbau oder vergleichbare Tätigkeiten. Zulässig sind landwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen. Bauliche Anlagen, soweit sie nicht der landwirtschaftlichen Nutzung dienen, gewerbliche Nutzungen sowie Ferien- und Nebenwohnungen sind unzulässig.

- 3.3 Flurstück Nr. 252 - Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten (§9Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Hausgarten“ dient der privaten gärtnerischen Nutzung sowie der Erhaltung und Entwicklung eines durchgrünten Siedlungsrandes. Zulässig sind Gartenflächen, Rasenflächen, Beete, Obst- und Gemüsegeräten, Gehölzpflanzungen sowie Maßnahme zur Pflege und Unterhaltung. Gewerbliche Nutzungen, Ferien- und Nebenwohnungen sowie Nutzungen, die dem Charakter einer Hausgartenfläche widersprechen, sind unzulässig. Nicht überbaute Flächen sind dauerhaft als Grünfläche zu erhalten, bestehende Gehölze sind zu schützen.

- 3.4 Flurstück Nr. 257, 261, 272/2 - private Grünfläche mit Zweckbestimmung Veranstaltungsparkplatz und naturnaher Erholung (§9Abs.1 Nr.11, 15 BauGB)

Die Fläche dient der naturnahen Erholung, der landschaftsverträglichen Freizeinutzung und temporären Bereitstellung Veranstaltungsparkplatz. Die Fläche soll ihre Freiraum-, Aufenthalts- und Landschaftsfunktion dauerhaft erhalten. Zulässig sind Wege, Sitzgelegenheiten, Stellplätze im Zusammenhang mit Veranstaltungen sowie landschaftsverträgliche Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen der Grünfläche. Die Stellplätze dürfen nur temporär im Rahmen von Veranstaltungen genutzt werden, höchstens 10- bis 12-mal pro Jahr, jeweils maximal 48 Stunden. Stellflächen sind wasserundurchlässig auszuführen, um Versiegelung auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Zwischen Veranstaltungen ist die Fläche vollständig für Erholung und Grünzwecke zu erhalten. Neubauten, Gewerbliche Nutzung sowie Ferien- und Nebenwohnungen sind unzulässig. Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Arten zu ersetzen.

Eine Erschließung von der Schachener Straße über das Grundstück mit der Flurnummer 272/2 zum Oeschländerweg ist zulässig, sofern sie den Grünordnungszweck nicht beeinträchtigt und landschaftsverträglich ausgeführt wird.

Hinweise

Die Einhaltung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans wird im Rahmen der Bauanträge überprüft. Alle Vorhaben müssen den Vorgaben der Baunutzungsverordnung, des Baugesetzbuches sowie der Bayerischen Bauordnung entsprechen. Im Plangebiet sind im WA Ferienwohnungen und Zweitwohnungen nicht zulässig, um eine dauerhafte Wohnnutzung zu gewährleisten.

Das Mitarbeiterhaus des Hotel Bad Schachen wird als Sondernutzung zugelassen und darf ausschließlich zur Unterbringung von Hotelangestellten oder zur Umnutzung in Dauerowohnungen genutzt werden. Eine Umnutzung zu anderen Wohnzwecken ist nicht gestattet.

In dem gekennzeichneten Bereich der vorhandenen Hotelgebäude „Parkhotel Lindau“, Schachener Straße 143 sind Nutzungsänderungen und Umbauten mit dem Ziel der Fortführung des Hotelbetriebs oder der Umwandlung von Räumen in Dauerowohnungen zulässig. Erweiterungen des eingeschlossenen Gebäudeteils im nördlichen Abschnitt des Hauptbaukörpers um bis zu drei weiteren Geschossen sowie Erweiterungen des südlichen Gebäudeteils nach Westen und Süden sind ausnahmsweise zulässig. Nicht zulässig sind hingegen Neubauten, die zusätzliche Flächen im nördlichen oder südlichen Grundstücksbereich beanspruchen. Nicht zulässig ist zudem eine Aufstockung des Bestandsgebäudes über insgesamt 4 Geschosse (EG + 3 OG).

Die festgesetzten Grünflächen und Freiflächen sind entsprechend ihrer jeweiligen Zweckbestimmung zu erhalten, zu pflegen und dauerhaft in ihrer Funktion für Erholung, landschaftsbezogene Nutzung sowie Natur und Landschaft zu sichern. Das Flurstück Nr. 252 ist entsprechend seiner Teilfläche als landwirtschaftliche Fläche für ausschließlich pflanzenbauliche Nutzung einschließlich Ackerbau, Obstbau, Weinbau sowie Gartenbau festgesetzt. Die Flurstücke Nr. 257, 261 sowie der südliche Bereich des Flurstücks 272/2 sind der Zweckbestimmung „naturnaher Erholung und Veranstaltungsparkplatz“ zugeordnet und dienen insbesondere der landschaftsverträglichen Erholungsnutzung sowie der temporären Nutzung für Veranstaltungen. Das Flurstück Nr. 251 ist als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage - Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt und dient der Sicherung und Entwicklung einer dauerhaft begrünt, landschaftsgebundenen Freiraumstruktur.

Bei Bauvorhaben sind auch die Anforderungen an den Schallschutz und die Entwässerung gemäß den geltenden Vorschriften zu beachten. In Teilen des Plangebietes sind möglicherweise denkmalgeschützte Objekte oder Bodendenkmäler vorhanden. Informationen hierzu sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde erhältlich.

Dieser einfache Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB umfasst nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die Einhaltung dieser Festsetzungen wird im Rahmen von Bauanträgen überprüft.

Auf der Grundlage von § 30 (3) BauGB werden alle Vorhaben zusätzlich hinsichtlich der Kriterien des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll) auf ihre Zulässigkeit überprüft.

Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

P

temporäre Parkfläche - Veranstaltungsparkplatz

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

9. Private Grünflächen

Parkanlage

Freizeit und Erholung

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

12.1. Flächen für die Landwirtschaft

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.3. Umgrenzung von schutzwürdigen Gebieten im Sinne des Naturschutzrechtes - Landschaftsschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BNatSchG)

L

Landschaftsschutzgebiet

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

14.2. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D

14.2. Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

D

14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

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

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

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

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

Die Stadt Lindau (B) hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Lindau (B), den

.....
Dr. Claudia Alfons
Oberbürgermeisterin

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

Lindau (B), den

.....
Dr. Claudia Alfons
Oberbürgermeisterin



Bebauungsplan Nr. 143
"Südlich der Schachener Straße"



Fassung vom 23.07.2026
Entwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3(1) und § 4(1) BauGB

Stadtbauamt Lindau (B)

.....
Hilmar Ordelheide
Stadtbaumeister

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

Bearbeitungsvermerke		
Datum	Bearbeitungskürzel	Änderungsinhalte
03.06.2026	Kilic / Ach	Vorentwurf für den Aufstellungsbeschluss
23.07.2026	Yi/Ach	Entwurf für die frühzeitige Beteiligung