



Textliche Festsetzungen

Die Stadt Lindau (B) erlässt den Bebauungsplan Nr. 136 "Östliches Wannental" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

Rechtliche Grundlagen:

- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 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 Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
1. **WA 1 Allgemeines Wohngebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO, § 1 Abs. 8 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO, § 4 BauNVO i.V.m. § 13 BauNVO, § 13a BauNVO)
- 1.1 Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, jedoch keine Ferienwohnungen und
 - Räume für freie Berufe.
- 1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn sie keine Räume nach § 13a Satz 2 BauNVO enthalten und
 - Anlagen für Verwaltungen.
- 1.3 Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen,
 - Ferienräume nach § 13a Satz 2 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise und
 - Ferienwohnungen nach § 13a Satz 1 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise.

- WA 2 Allgemeines Wohngebiet** (§ 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)
- 2.1 Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
 - Räume für freie Berufe.
- 2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, jedoch keine Ferienwohnungen und
 - Anlagen für Verwaltungen.
- 2.3 Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Ferienräume nach § 13a Satz 2 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise und
 - Ferienwohnungen nach § 13a Satz 1 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise.
3. **Genehmigung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnung** (§ 22 BauGB)

Für die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung besteht eine Genehmigungspflicht bei der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Lindau, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind. Der Nachweis der Belegung der Wohnung ist über mindestens ein Jahr zu führen und vorzulegen.

Gemäß § 245c (2) Satz 2 BauGB gilt diese Regelung nicht, wenn die Nutzung der Nebenwohnung vor dem 13. Mai 2017 aufgenommen worden ist. Die Nutzungsaufnahme ist in diesem Fall der Baugenehmigungsbehörde nachzuweisen.

Hinweise

Das Denkmal Wannental 28 und 30, "Ehemaliger Torgel", wurde nachrichtlich übernommen.

Informationen zu Einzeldenkmälern und zu Bodendenkmälern sind auf <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> einsehbar bzw. werden durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Lindau in der Bregenzer Straße 8 erteilt.

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.

Bearbeitungsvermerke		
Datum	Bearbeitungskürzel	Änderungsinhalte
11.05.2023	mö / fei	Vorentwurf für die Vorstellung im Bau- und Umweltausschuss
21.07.2023	mö / fei	Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung - Aktualisierung der Kataloggrundlage auf Stand Juli 2023 - Aktualisierung der gesetzlichen Grundlagen - Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend der Beratung im Bau- und Umweltausschuss
31.01.2024	AH / fei	Entwurf zur öffentlichen Beteiligung - Aktualisierung der gesetzlichen Grundlagen - Ergänzung des Planes um Planzeichen für denkmalgeschütztes Gebäude

- 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 BauGB)
- WA 1** Allgemeine Wohngebiete, siehe Festsetzungen
- WA 2** Allgemeine Wohngebiete, siehe Festsetzungen
14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
- D** Einzelanlagen, die als Gebäude insgesamt dem Denkmalschutz unterliegen
15. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 136 "Östliches Wannental"
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche von Bebauungsplänen, die parallel in Aufstellung befindlich sind

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) hat in der Sitzung vom 27.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.10.2023 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 21.07.2023 hat in der Zeit vom 23.10.2023 bis 24.11.2023 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 21.07.2023 hat in der Zeit vom 20.10.2023 bis 24.11.2023 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.

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

Stadt Lindau
(Bodensee)



Bebauungsplan Nr. 136 "Östliches Wannental"



Fassung vom 31.01.2024
Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stadtbauamt Lindau (B)

.....
Kay Koschka
Stadtbaumeister

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