

## Bebauungsplan

**„HAIDEN“  
5. ÄNDERUNG**

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Gemeinde Bodman-Ludwigshafen  
Gemarkung Ludwigshafen**BEGRÜNDUNG****Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 2700, 2701, 2702, 2703, 2712

**Anlass der Planaufstellung**

Aufgrund der großen Nachfrage nach kostengünstigen Baugrundstücken sollen im Bereich der gemeindeeigenen Grundstücke die Möglichkeiten zur einer noch stärkeren Nachverdichtung ermöglicht werden. Hierzu werden die Flurstücke Nrn. 2701 bis 2703 in vier statt bisher 3 Bauplätze mit je einer Breite von 12,5 m neu aufgeteilt. Unter Berücksichtigung einer Garage mit 3 m Breite und einem Grenzabstand vom 2,5 m können Gebäude mit einer Breite von 7 m entstehen.

Außerdem soll der Anteil an Mehrfamilienhausgrundstücken behutsam erhöht werden. Hierzu wird das Flst. Nr. 2700 um ca. 92 m<sup>2</sup> zu Lasten des nördlich davon gelegenen Spielplatzes vergrößert und die Festsetzungen des Teilbereichs WA4 festgesetzt. Zur optimalen Ausnutzung wird das Gebäude entsprechend der Ostgrenze des Grundstücks gedreht und das Baufenster angepasst. Aufgrund des nach Norden zum Hang hin vergrößerten Gebäudes wird die EFH-Höhe um ca. 25 cm angehoben.

**Verfahren**

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Haiden“ rechtskräftig seit 10.02.2017 wurden geändert durch die 1. Änderung, rechtskräftig seit 20.09.2018, durch die 2. Änderung zur Einbeziehung der Grünflächen oberhalb des Baugebiets rechtskräftig seit dem 18.09.2018 und die 3. Änderung rechtskräftig seit dem 22.03.2019 zur Zulassung von Flachdachanteilen. Die 4. Änderung zur Anpassung im Bereich der Flst. Nrn. 2729+2730 und zur Richtigstellung des Höhenbezugssystems zur Parallel erlassen.

Im Rahmen der 5. Änderung sollen nur die Grundstückszuschnitte, ein Baufenster und die Höhenfestsetzungen geringfügig angepasst werden. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen unverändert. Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Änderung nach § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann.

Außerdem werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Gemeinderat hat im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu geben.

Der Gemeinderat hat im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses beschlossen, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10 a Abs. 1 BauGB abzusehen.

### **Verfahrensschritte**

In der Sitzung vom 17.12.2019 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Außerdem hat er dem Entwurf zugestimmt. In gleicher Sitzung wurde beschlossen, die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Der Aufstellungsbeschluss und die Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 20.12.2019 veröffentlicht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 30.12.2019 bis 31.01.2020 statt. Die durch die Planung berührten Behörden, Gemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 31.01.2020 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 11.02.2020 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018

### Weitergeltung Bebauungsplan

Soweit sich nicht aus dieser Änderung etwas anderes ergibt, bleiben die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Haiden“, rechtskräftig seit 10.02.2017 und seinen seiner bisherigen Änderungen unverändert in Kraft.

### Zusätzliche Textliche Festsetzungen für Flst. Nr. 2700

Für das Flst. Nr. 2700 gilt künftig die Nutzungsschablone WA4.

Abweichend von den Festsetzungen für den Planbereich WA4 gem. Ziffer 4.2 der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Haiden“ wird für das Flst. Nr. 2700 die Zahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf:

6 Wohneinheiten begrenzt.

### Änderung des zeichnerischen Teils für den Planbereich

Der zeichnerische Teil wird für die Grundstücke Flst.-Nrn. 2700, 2701, 2702, 2703, 2712 durch den beigefügten Teil-Rechtsplan ersetzt. Der Lageplan als zeichnerische Teil zum Bebauungsplan „Haiden“, rechtskräftig seit 10.02.2017 tritt für diesen Teilbereich außer Kraft und wird durch die Fassung dieses Bebauungsplans ersetzt.

Das Baufenster der Flst. Nr. 2700 wird angepasst und außerdem eine Fläche für den Bau einer Tiefgarage ausgewiesen. Die Firstrichtung wird passend zur Ausrichtung der Gebäude auf Flst. Nr. 46/4 und 46 gedreht. Die EFH Höhe auf 422,75 m ü.NHN festgelegt.

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan „Haiden“ mit zwischenzeitlichen Änderungen unberührt.

Bodman-Ludwigshafen, 11.02.2020

Bürgermeister:

-----

Stadtplaner:



-----

