

9. Änderung des Bebauungsplans „Haiden“



SATZUNG

über den Bauungsplan
und die Örtlichen Bauvorschriften

„HAIDEN - 9. ÄNDERUNG“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Gemeinde Bodman-Ludwigshafen
Gemarkung Ludwigshafen

Der Gemeinderat der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.06.2023 aufgrund von § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023 in Verbindung -mit § 74 der 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 Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1) m.W.v. 08.01.2022 in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020 den Bebauungsplan „Haiden - 9. Änderung“ und die Örtlichen Bauvorschriften „Haiden – 9. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan mit Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) festgelegt. Das Gebiet des Bebauungsplans umfasst

die Grundstücke Flst.-Nrn.: 2670,2671, 2673

§ 2 **Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1.) Begründung vom 13.06.2023
- 2.) Textliche Festsetzungen vom 13.06.2023
- 3.) Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 13.06.2023
- 4.) Örtliche Bauvorschriften vom 13.06.2023

§ 3 **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

**§ 4
In Krafttreten**

Dieser Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften werden mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Bodman-Ludwigshafen, den 21.06.2023

Matthias Weckbach
Bürgermeister

Die Beschlussfassung vorstehender Satzungen wurde bekannt gemacht, entsprechend der Satzung der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen über die Form der öffentlichen Bekanntmachung, durch Einrücken in das Mitteilungsblatt der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen am 23.06.2023

Der Bebauungsplan wird damit am 23.06.2023 rechtsverbindlich.

Bodman-Ludwigshafen, den 23.06.2023

Matthias Weckbach
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

Anlass der Planaufstellung

Die Grundstücke Flst.-Nrn. 2670 + 2671 liegen an einem Steilhang mit einem Höhenunterschied von 12 m. Mehrere Bauherren haben bereits versucht, eine Bebauung zu realisieren. Jedoch erschweren die im Bebauungsplan „Haiden“ rechtskräftig seit 10.02.2017 getroffenen Regelungen insbesondere zu den Vollgeschossen, den Gebäudehöhen und dem natürlichen Geländeverlauf die Planung. Insbesondere aufgrund der Staffelung der Geschosse im Hangverlauf auf Flst. Nr. 2671 bedingt eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf GRZ = 0,4.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde den Interessenten angeboten, das Flst. Nr. 2671 über Flst. Nr. 89 zu erschließen. Die südliche Grenze des Grundstücks Flst. Nr. 2671 liegt etwa 3,5 m über der Schorenstraße, so dass die Zufahrt trotz einer Neigung von 15% in das Gelände einschneidet. Für die Anlage eines Vorplatzes müssen die Festsetzungen zu Stützmauern entsprechend angepasst werden.

Es konnte mit dem Eigentümer des Flst.-Nr. 56 vereinbart werden, dass der „Taleinschnitt“ entlang der gemeinsamen Grenze durch Auffüllung angeglichen wird. Hierzu müssen die Regelungen zu den Geländeänderungen angepasst werden.

Das Flurstück Nr. 2673 erhielt an der Nordwestgrenze eine zum Bebauungsplan „Haiden“ abweichenden Grundstückszuschnitt. Die Baugrenze sollte mit einem Grenzabstand von 2,5 m entsprechend angepasst werden.

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 wurde zur Anpassung im Bereich der Flst. Nrn. 2729+2730 und zur Richtigstellung des Höhen Bezugssystems erlassen. Im Rahmen der 5. Änderung wurden nur die Grundstückszuschnitte, ein Baufenster und die Höhenfestsetzungen geringfügig angepasst. Die 6. Änderung rechtskräftig seit 21.07.2021 regelte die Bezugshöhen entsprechend der Straßenlage, zurückgesetzte Attikageschosse und in Verbindung die Wandhöhen, die Anzahl der Geschosse im WA3, die Zahl der Wohneinheiten, sowie die Höhe von Einfriedigungen entlang des Weges Flst. Nr. 650/2. Außerdem wurde geregelt, dass die Rohbodenhöhe von Balkonen und Terrassen nicht höher liegen darf, als diejenige des obersten Geschosses. Mit der 7. Änderung rechtskräftig seit 30.04.2021 wurden die Baufenster am Westrand des Plangebiets an die Anbauverbotszone der Kreisstraße K6174, sowie das Baufenster des Flst. Nr. 2701 angepasst. Mit der 8. Änderung, rechtskräftig seit 19.08.2022 wurden die Anzahl der Wohneinheiten neu geregelt und der Rechtsplan für die Flst. Nrn. 2705 und 2658 angepasst.

Durch die geplanten 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 außerdem 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 04.04.2023 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften 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 wurden am 14.04.2023 veröffentlicht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 24.04.2023 bis 24.05.2023 statt. Die durch die Planung berührten Behörden, Gemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 24.05.2023 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 13.06.2023 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 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend)
- 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 Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1) m.W.v. 08.01.2022
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020

Weitergeltung Bebauungsplan

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

Änderung der Textlichen Festsetzungen

Für das Flurstück Nr. 2670 wird eine zusätzliche Nutzungsschablone WA 1c und für das Flurstück Nr. 2671 eine zusätzliche Nutzungsschablone WA 1b eingeführt. Sofern nicht anders bestimmt, gelten ansonsten in diesem Bereich die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebiets WA 1.

Hinweis: Die Nummerierung der einzelnen Festsetzungen entspricht der Nummerierung im Bebauungsplan „Haiden“

Nachfolgende Ziffern werden wie folgt ergänzt:

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf betragen

im Allgemeinen Wohngebiet WA 1b: 0,40

Hinweis: Die Überschreitung der Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit bis zu 50 vom Hundert kann bis zu einer GRZ von 0,6 erfolgen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt
in WA 1b + WA 1c : maximal **3 Vollgeschossen**.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

2.4.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Hinweis: Die EFH für das Flst. Nr. 2671 wurde im Bebauungsplan „Haiden“ rechtskräftig seit 10.02.2017 auf 438,75 m ü.NHN im Erdgeschoss festgesetzt. Es wird empfohlen sich bei der Wahl der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss an der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe zu orientieren.

Die Neufestsetzung erfolgt im ersten Vollgeschoss im sogenannten 1. Untergeschoss bezogen auf die Straße Bodenseeblick mit einer EFH-Höhe von 434.40 n ü.NHN

2.4.2 Wandhöhe (WH)

Sie wird festgelegt mit (WH):

im Allgemeinen Wohngebiet WA 1b:	bis zu 10,85 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA 1c:	bis zu 9,25 m

Hinweis: Die Wandhöhe für Flst. Nr. 2670 war durch die Festsetzungen im Bebauungsplan „Haiden“ auf eine maximale Höhe von 445.50m ü.NHN begrenzt. Die Neufestsetzung begrenzt die Höhe auf das gleiche Maß. Die Wandhöhe für Flst. Nr. 2671 war durch die Festsetzungen im Bebauungsplan „Haiden“ auf eine maximale Höhe von 445.25m ü.NHN begrenzt. Die Neufestsetzung begrenzt die Höhe auf das gleiche Maß.

2.4.3 Firsthöhe (FH)

Für Satteldächer mit (FHS):

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1b	max. 12,85 m
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1c	max. 11,25 m

Für Pultdächer mit (FHP):

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1b	max. 11,85 m
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1c	max. 10,00 m

Hinweis: Die Satteldachhöhe für Flst. Nr. 2670 war durch die Festsetzungen im Bebauungsplan „Haiden“ auf eine maximale Höhe von 447.50 ü.NHN begrenzt. Die Neufestsetzung begrenzt die Höhe auf das gleiche Maß. Gleiches gilt für die Pultdachfirsthöhe.

Die Satteldachhöhe für Flst. Nr. 2671 war durch die Festsetzungen im Bebauungsplan „Haiden“ auf eine maximale Höhe von 447.25m ü.NHN begrenzt. Die Neufestsetzung begrenzt die Höhe auf das gleiche Maß. Gleiches gilt für die Pultdachfirsthöhe.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Der Tobel / Geländeeinschnitt entlang der Grenzen zwischen Flst. Nrn. 56, 2670 und 2671 wird aufgefüllt. Für die Bemessung der Abstandsflächen gilt das durch die Festsetzung des Bebauungsplans neu entstandene Geländeniveau als künftige Geländeoberfläche nach § 5 Abs. 4 Satz 2 LBO.

Die Fläche der Auffüllung ist durch Planzeichen 11.1 der Planzeichenverordnung 90 (PlanZV90) umrandet. Die Höhenlinien der künftigen Geländeoberfläche nach § 5 Abs. 4 Satz 2 LBO sind abweichend von der Planzeichenverordnung mit roten Linien dargestellt.

Hinweis: Die Veränderung der Geländeoberfläche gilt aufgrund der Festsetzung durch den Bebauungsplan als städtebauliche Planungsabsicht und nicht entsprechend § 5 Abs. 4 Satz 5 LBO zur Verringerung der Abstandsflächen.

Die Fläche der Abgrabung für die Garagenzufahrt und deren Vorplatz in der Südwestecke des Flst. Nr. 2671 ist durch Planzeichen 11.2 der Planzeichenverordnung 90 (PlanZV90) umrandet.

Hinweis: Zur Abgrabung dieser Fläche sind gemäß den Örtlichen Bauvorschriften abweichende Höhen für die Abgrabung und die Höhen der Stützmauern zulässig.

Änderung des zeichnerischen Teils für den Planbereich

Der zeichnerische Teil wird für die Grundstücke Flst.-Nrn. 2670, 2671 und 2673 durch den beigefügten Teil-Rechtsplan ersetzt. Der Lageplan als zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan „Haiden“, rechtskräftig seit 10.02.2017 tritt für diesen Teilbereich außer Kraft und wird durch die Fassung dieses Bebauungsplans ersetzt.

Änderung der Örtlichen Bauvorschriften

Hinweis: Die Nummerierung der einzelnen Festsetzungen entspricht der Nummerierung im Bebauungsplan „Haiden“

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74, Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.2.4 Flachdächer (FD)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1b

Aufgrund des Hangverlaufs und zur Staffelung der Südfassade darf die Traufseite des Gebäudes zur Schaffung von Flachdachterrassen in allen Geschossen außer dem Dachgeschoss zurückversetzt werden. Der Rücksprung darf jedoch maximal 1/3 der Gesamtgebäudetiefe des darunterliegenden Geschosses betragen.

Hinweis: für Rücksprünge im Dachgeschoss gilt Ziffer 1.2.1 der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Haiden 6. Änderung“ rechtskräftig seit 21.07.2021.

4. Bodenaushub / Geländeänderungen

(§ 74, Abs. 3 Nr. 1 LBO)

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1b + WA 1c:

Der geplante Geländeverlauf nach der Verfüllung des Tobels / Geländeeinschnitts ist durch die Festsetzung der Höhenlinien im zeichnerischen Teil festgesetzt. Weitere wesentliche Geländeänderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Die Grundstücksfläche sollte nicht vollständig eben einplaniert werden. Die Topographie sollte durch Staffelung in einzelne Geländeebenen und Bereiche genutzt werden, gegebenenfalls müssen Terrassen im Erdgeschoss als Balkone ausgebildet werden.

Aufschüttungen (Terrassen und dergleichen) in Verbindung mit Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über dem neu festgesetzten Geländeverlauf zugelassen. Der ursprüngliche, der festgesetzte und der geplante Geländeverlauf sind in den Planzeichnungen des Bauantrages darzustellen.

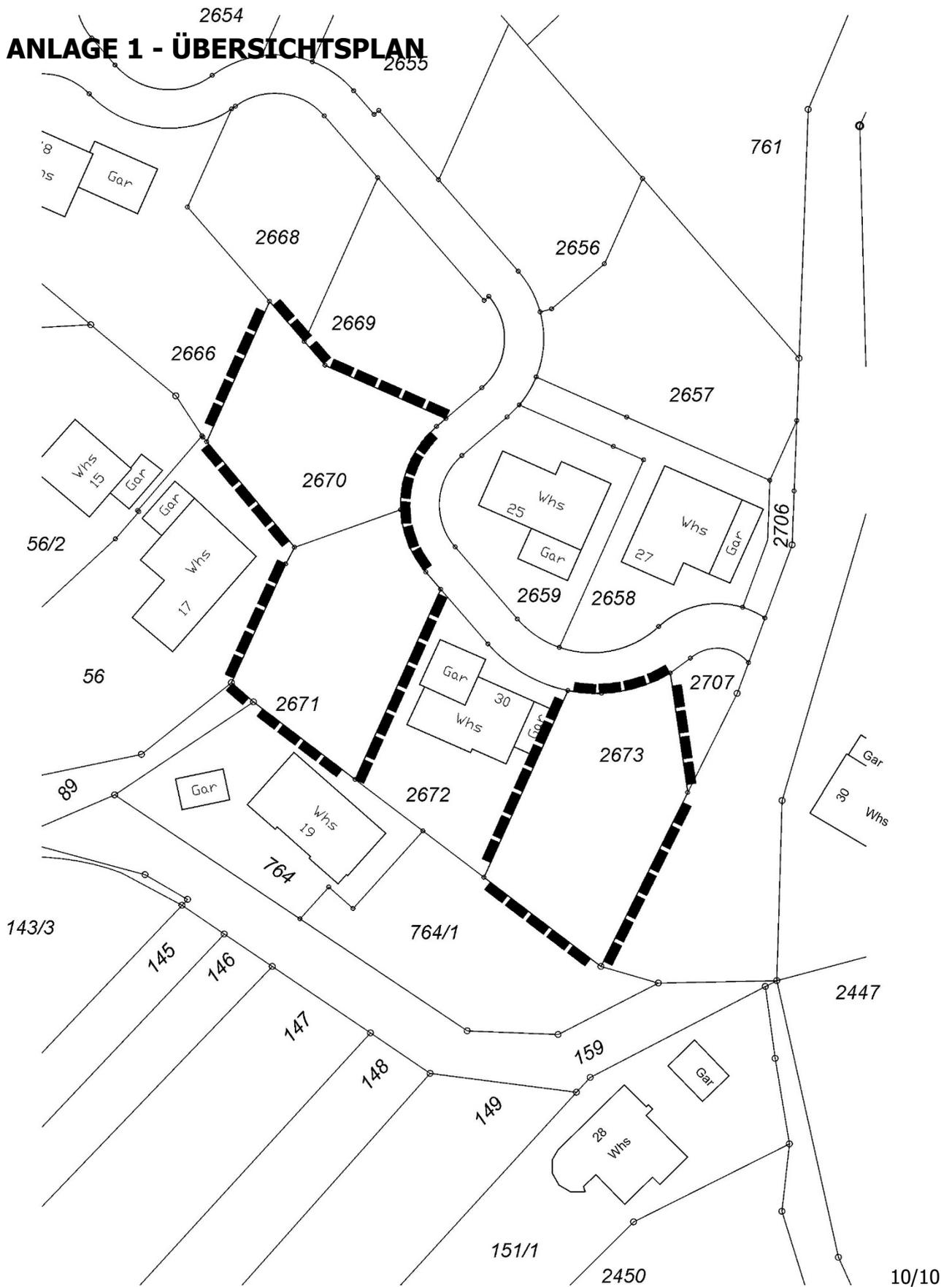
4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1b + WA1c

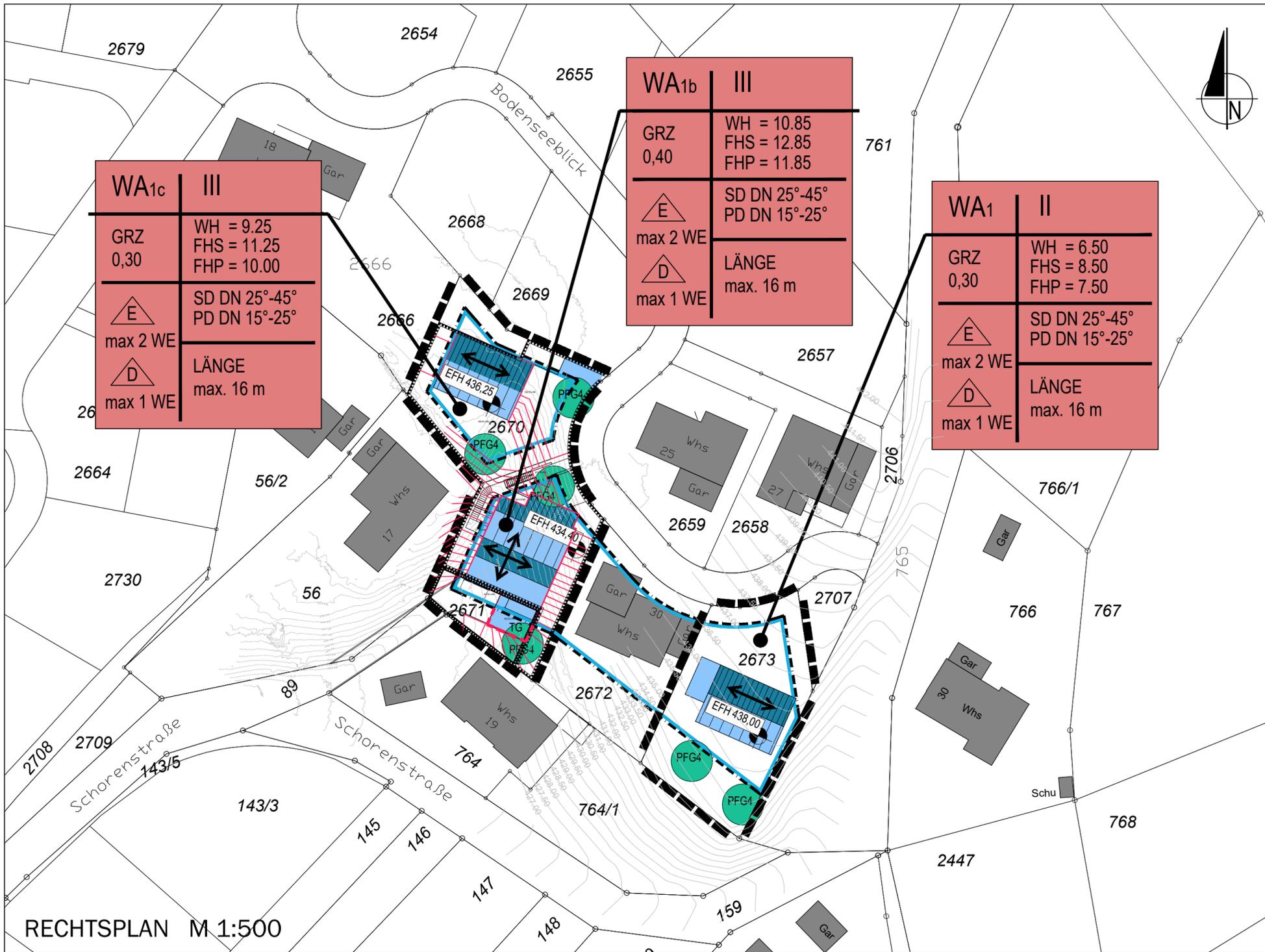
Stützmauern sind mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,50 m, im Bereich der nicht überbaubaren Flächen entlang der jeweiligen Grenzen zu den Flst. Nr. 2666,2668,2669, 2723 mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m zulässig.

Bodman-Ludwigshafen, Juni 2023

Bürgermeister:

ANLAGE 1 - ÜBERSICHTSPLAN





RECHTSPLAN M 1:500

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§2 Abs.1 BauGB)	AM	04.04.2023
BESCHLUSS ZUR ANHÖRUNG UND OFFENLEGUNG	AM	04.04.2023
ABLAUF DER FRIST ZUR STELLUNGNAHME DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§4 Abs. 2 BauGB)	AM	24.05.2023
OFFENLEGUNG (§3 Abs. 2 BauGB)	VON	24.04.2023
	BIS	24.05.2023
SATZUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§10 BauGB i.V.m. §4 GO)	AM	13.06.2023
MIT DER ÖFFENTLICHEN BEKANNTMACHUNG WURDE DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSKRÄFTIG (§10 BauGB)	AM	

PLANZEICHEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)		
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	(§ 4 BauNVO)
II	MAX. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE	(§ 16,20 BauNVO)
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	(§ 16,19 BauNVO)
FHS	MAX. FIRSTHÖHE SATTELDACH	(§ 16,18 BauNVO)
FHP	MAX. FIRSTHÖHE PULTDACH	(§ 16,18 BauNVO)
FHFD	MAX. ATTIKAHÖHE FLACHDACH	(§ 16,18 BauNVO)
WH	MAX. WANDHÖHE	(§ 18 Abs. 1 BauNVO)
EFH	FESTGESETZTE ERDGESCHOSS-ROHFUSSBODENHÖHE	
BAUWEISE, GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, BAULICHE ANLAGEN (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)		
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
E	NUR EINFAMILIENHÄUSER ZULÄSSIG	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
D	NUR DÖPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	(§ 23 BauNVO)
	BAUGRENZE	
	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	
	UMGRENZUNG VON STANDORTEN FÜR ST, G UND TG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11 BauGB)
TG	TIEFGARAGEN	
	FIRSTRICHTUNG	
AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)		
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
	FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
	HÖHENLINIEN BESTAND	
	HÖHENLINIEN NEU NACH AUFFÜLLUNG	
ANPFLANZUNGEN (§9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)		
	GEBOT ZUR ANPFLANZUNG EINES LAUBBAUMES	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
		(§ 9 Abs. 7 BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	
	FLURSTÜCKSGRENZEN	
12/1	FLURSTÜCKSNUMMERN	
	BESTEHENDES GEBÄUDE	
	VORSCHLAG ZUR GESTALTUNG DER BEBAUUNG OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER ZUR VERDEUTLICHUNG DER DICHTEN DER MÖGLICHEN BEBAUUNG	

GEMEINDE BODMAN-LUDWIGSHAFEN

BEBAUUNGSPLAN
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

HAIDEN - 9. ÄNDERUNG

GEMARKUNG LUDWIGSHAFEN

LAGEPLAN / RECHTSPLAN

STAND : SATZUNGSBESCHLUSS
MASSSTAB : 1:500

BODMAN-LUDWIGSHAFEN 13.06.2023

BÜRGERMEISTER _____

STADTPLANER _____