



# Bebauungsplan „Haiden – 6. Änderung“ Gemarkung Ludwigshafen





## **SATZUNG** der Gemeinde BODMAN-LUDWIGSHAFEN

über  
die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Haiden“

Unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen am 20.06.2021 den Bebauungsplan „Haiden – 6. Änderung“ als Satzung beschlossen:

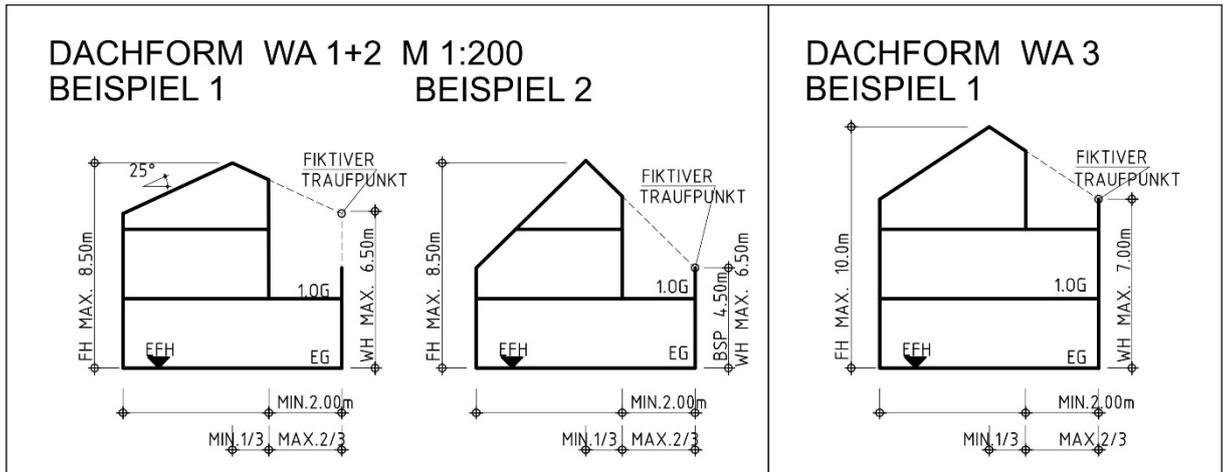
1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) –BauGB, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020, (BGBl. I S. 1728)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786 - BauNVO)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl.1991, I, S. 58), geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) - PlanzV 90
4. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416 ), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) - LBO
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911) – GemO

### **§ 1** **Änderung des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan „Haiden“ der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen, Ortsteil Ludwigshafen wird geändert.

Ziff. 1.2.1 der örtlichen Bauvorschriften erhält folgende Fassung:

„In obersten Geschossen bzw. im Dachgeschoss der Allgemeinen Wohngebiets WA1, WA2 und WA3 ist die Ausbildung eines einseitig zurückgesetzten Attikageschosses im Obergeschoss an einer Längsfassade zulässig. Der Rücksprung muss mindestens 2 m, darf aber höchstens  $\frac{2}{3}$  des Abstandes von der Außenwandfläche des darunterliegenden Geschosses zum First betragen. Die Bemessung der Höhe dieses Attikageschosses regelt Ziff. 2.4.2 der Textlichen Festsetzungen.“



Bei Satteldächern darf der Giebel im Dachgeschoss auf einer Gebäudeseite zur Schaffung einer Flachdachterrasse zurückversetzt werden. Der Rücksprung des Ortgangs der Dachflächen gegenüber der Wand im darunterliegenden Geschoss darf maximal 2 m betragen.“

Ziff. 2.4. der Textlichen Festsetzungen erhält folgende Fassung:

#### 2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die zur Festsetzung baulicher Anlagen verwendeten Maße und Bezugspunkte werden festgesetzt durch:

- Festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
- Endgültige Rohfußbodenhöhe (RFB)
- Wandhöhe (WH)
- Firsthöhe (FH)

Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen.

##### 2.4.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dient nur als Bezugshöhe zur Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung bezogen auf das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN2016) in „m ü. NHN“ bestimmt. Die endgültige Rohfußbodenhöhe (RFB) des ausgeführten Bauvorhabens kann von dieser Bezugshöhe abweichen, es wird jedoch empfohlen sich an ihr zu orientieren

Als endgültige Rohfußbodenhöhe (RFB) wird die der festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) am nächsten liegende Ebene betrachtet, auch wenn darunter weitere Vollgeschosse möglich sind.



#### 2.4.2 Hangwassersicherung / Hochwasserschutz

Aus Gründen des Schutzes vor Oberflächenwasser und unterirdischen Hangwasserströmen sind die Kellergeschosse hochwassersicher und wasserdicht auszuführen.

#### 2.4.3 Wandhöhe (WH)

Die Wandhöhe wird gemessen ab der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche.

Liegt die tatsächlich geplante Rohfußbodenhöhe (RFB) unter der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird die Wandhöhe ab der tatsächlich geplanten Rohfußbodenhöhe (RFB) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche gemessen.

Sie ist festgelegt mit (WH):

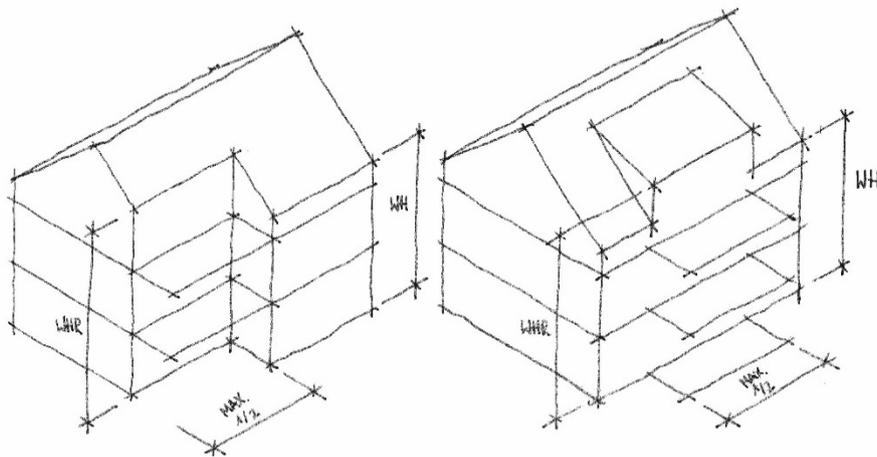
im Allgemeinen Wohngebiet WA 1+2:	bis zu 6,50 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA 3+4:	bis zu 7,00 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA 5:	bis zu 10,00 m

Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 + 5 bezieht sich bei Flachdachgebäuden die Wandhöhe auf die Oberkante der Brüstung im 2. bzw. 3. Obergeschoss

Bei Sattel- und Pultdächern darf bei Rücksprüngen der Außenwand oder bei Wiederkehren auf einer Länge von max. 1/2 der Gebäudelänge die Wandhöhe (WHR) bei gleichem Bezugspunkt wie die Wandhöhe ausnahmsweise:

im Allgemeinen Wohngebiet WA 1+2	bis zu 7,50 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA 3+4	bis zu 8,75 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA 5:	bis zu 11,50 m

hoch sein, sofern die max. Wandhöhe (WH) für die restliche Fassadenlänge eingehalten ist.



#### 2.4.4 Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe wird gemessen ab der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH):

- bis zum First der Dachoberfläche (HFS) bei Satteldächern (beidseitig geneigte Dächer mit Dachneigungen  $DN \geq 25^\circ$  siehe Örtliche Bauvorschriften)
- bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche (HFP) bei Pultdächern (einseitig geneigte Dächer mit Dachneigung  $DN \geq 15^\circ$  siehe Örtliche Bauvorschriften)
- bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche (HFFD) oder gegebenenfalls der Oberkante Attika bei Flachdächern und allen anderen geneigten Dächern bis  $15^\circ$  Dachneigung (siehe Örtliche Bauvorschriften)

Sie ist wie folgt festgelegt:

Für Satteldächer mit (FHS):

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1+WA2	max. 8,50 m
Im Allgemeinen Wohngebiet WA3	max. 10,00 m
Im Allgemeinen Wohngebiet WA4	max. 12,00 m
Im Allgemeinen Wohngebiet WA5	max. 15,00 m

Für Pultdächer mit (FHP):

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1+WA2	max. 7,50 m
Im Allgemeinen Wohngebiet WA3	max. 8,00 m
Im Allgemeinen Wohngebiet WA4	max. 10,00 m
Im Allgemeinen Wohngebiet WA5	max. 13,00 m

Für Flachdächer mit (HFFD)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA4	max. 9,50 m
Im Allgemeinen Wohngebiet WA5	max. 12,50 m



Höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer werden bei der Höhenfestsetzung wie Satteldächer behandelt.

Die Firsthöhe von Flachdachgebäuden bezieht sich auf die Oberkante der Attika des zurückgesetzten Attikageschosses entsprechend den Örtlichen Bauvorschriften.

Hinweis: Entsprechend den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften sind Dachflächen von Pultdächern nur „hangparallel“ zulässig.

#### Ziff. 4.2 der textlichen Festsetzungen erhält folgende Fassung

4.2 Die Zahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB begrenzt auf:

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 + WA 2

- 2 Wohneinheiten je Einzelhaus,
- 1 Wohneinheit je Doppelwohnhälfte.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3

- 3 Wohneinheiten je Einzelhaus,
- 2 Wohneinheiten je Doppelwohnhälfte,
- für Flst.-Nr. 2700 insgesamt 6 Wohneinheiten.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 4

- 8 Wohneinheiten je Gebäude.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 5

- 11 Wohneinheiten je Gebäude.

Im WA 4 und 5 können als Ausnahme mehr Wohneinheiten zugelassen werden, wenn eine an den Vorgaben des geförderten Wohnungsbaus ausgerichtete Nutzung dauerhaft gesichert ist.

Die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil sind entsprechend zu berichtigen.

## § 2

### Änderung der örtlichen Bauvorschriften

In Ziff. 1.3 der örtlichen Bauvorschriften erhält der erste Absatz folgende Fassung:

Dachgauben und Widerkehrbauten sind zulässig. Je Dachfläche ist nur eine Gaubenart gestattet. Die Länge der Dachgauben und Widerkehre dürfen in der rechnerischen Zusammenfassung je-doch insgesamt je Dachseite max. die halbe Hauslänge betragen. Die maßgebliche Dachlänge bei Walmdachflächen ergibt sich aus der mittleren Länge zwischen Trauf- und Firstkante der Dachfläche. Es sind hierbei auch flache oder flach geneigte Dachformen ohne Dachbegrünung zugelassen. Dachgauben und Widerkehre sind mindestens 50 cm senkrecht gemessen unterhalb des Firstes anzusetzen. Die Oberseiten von Dachaufbauten, Wiederkehren und ähnlichen Bauteilen im Dachbereich dürfen nicht als Balkone bzw. Terrassen angelegt werden; sie sind durch die Wahl entsprechender Baustoffe als Dachflächen auszubilden.

Die Rohbodenhöhe von Balkonen und Terrassen darf nicht höher liegen als diejenige des obersten Geschosses (§ 2 Abs. 5 Satz 1 und 2 LBO).



In Ziff. 1.4. der örtlichen Bauvorschriften wird am vorletzten Absatz („Zu öffentlichen Grundstücken ...“) angefügt:

„Entlang des Weges Flst.-Nr. 650/2 sind geschlossene Einfriedungen bis 2 m Höhe zulässig. Sie sind zur öffentlichen Fläche hin zu begrünen oder es ist eine Hecke gleicher Höhe zu unterhalten.“

### **Weitergeltung im Übrigen**

Soweit sich nicht aus dieser Änderung etwas anderes ergibt, bleibt der Bebauungsplan „Haiden“ mit seinen bisherigen Änderungen unverändert in Kraft.

Der Bürgermeister wird ermächtigt, die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften, in der Fassung, die sich aus der 1. – 7. Änderung des Bebauungsplans ergibt, neu auszufertigen.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Die Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Bodman-Ludwigshafen, den 21.07.2021

Matthias Weckbach  
Bürgermeister

---

### **Begründung:**

Zu 2.4. der textlichen Festsetzungen:

Bei der Beurteilung von Baugesuchen kam es zu unterschiedlichen Auslegungen insbesondere der Erdgeschossfußboden- und der Wandhöhe. Daher wird nun als Bezugspunkt für die Wandhöhe die endgültig (hergestellte) Rohfußbodenhöhe festgesetzt. Das Erdgeschoss kann bei Grundstücken bergseitig einer Erschließungsstraße das unterste (Voll-)Geschoss sein, bei Grundstücken talseitig der Straße aber auch das obere Vollgeschoss; trotzdem soll sich das Gebäude von der Straßenebene aus nach oben entwickeln, dies war Grundlage der Planung.

Die Wandhöhe wird zur Wahrung des städtebaulichen Bildes von der tieferen der beiden möglichen Höhen (festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe oder hergestellte Rohfußbodenhöhe) bemessen. Damit wird vermieden, dass durch Abweichungen nach oben die Wandhöhe (bei flacher werdender Dachneigung) erhöht wird.

Die Festsetzungen über die Wandhöhe werden ergänzt durch Festsetzungen über Rücksprünge des Dachgeschosses:



Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Rücksprünge von Attikageschlossen nur im WA1 zulässig, im WA2 und WA3 sind nur untergeordnete Rücksprünge entsprechend der Definition der 3. Änderung zulässig. Anlässlich einer konkreten Planung wurde festgestellt, dass eigentlich keine Argumente dagegen sprechen, die Ausbildung von Attikageschossen auch in diesen Bereichen zuzulassen.

Weiter ergab sich, dass bei Gebäuden, die mit der Giebelseite in Richtung See ausgerichtet sind, die Anlage einer Dachterrasse gewünscht wird. Auch hier sind keine durchgreifenden städtebaulichen Bedenken gegen ein relativ schmales Zurückweichen erkennbar.

Dies wird durch die Ergänzung der Vorschriften über die Wandhöhe, erläutert durch Systemskizzen, ermöglicht. Weiter wird ein Fehler in der Nummerierung bereinigt, wodurch die bisherige Nummer 2.4.3 unverändert 2.3.4 wird.

Zu Ziff. 4.2 der textlichen Festsetzungen:

Im WA3 sind 3 Vollgeschosse zulässig. Von mehreren Grundstückseigentümern wurde vorgetragen, dass damit problemlos auch 3 Wohneinheiten zulässig wären. Diesem Wunsch kann auch entsprochen werden; die Pflicht zum Nachweis der Stellplätze bleibt davon unberührt und bei kleinen Grundstücken im Einzelfall auch begrenzender Faktor. Für Flst.-Nr. 2700 wurde die Zahl der Wohneinheiten bereits in der 3. Änderung des Bebauungsplans auf 6 festgesetzt.

Bei Beratungen über die Umsetzung von bezahlbarem Wohnen im WA4 und 5 wurde bereits mehrfach diskutiert, dass die Zahl der Wohnungen gemessen an der möglichen Geschossfläche zu durchschnittlich großen Wohnungen führt, die dem bezahlbaren Wohnen nicht mehr gerecht werden. Die Zahl der Wohneinheiten sollte erhöht werden, um die Wohnungsgrößen bedarfsgerecht anpassen zu können, ggf. auch an die Anforderungen für geförderten Wohnungsbau. Auch hier bleibt die Stellplatzverpflichtung unberührt.

Zu Ziff. 1.3. der örtlichen Bauvorschriften:

In einem konkreten Fall wurde beantragt, bei einem Wohnhaus ein Bauteil in der Art einer Widerkehr zu errichten, das in keinem inneren Zusammenhang mit dem Dachgeschoss steht, sondern nur von außen einen Zugang bekommen sollte. Die Differenz zwischen der Terrassenfläche und der maximalen Firsthöhe wäre so gering, dass mit Sonnenschirmen usw. eine Überschreitung einträte. Gestalterisch treten der Baukörper und die Außentreppen auf der Straßenseite städtebaulich nachteilig in Erscheinung. Solche Bauteile sollen durch die Kopplung von Dachaufbauten an das oberste Geschoss ausgeschlossen werden. Ein Geschoss liegt nach § 2 Abs. 5 Satz 2 LBO nur vor, wenn es hoch genug ist, dass Aufenthaltsräume möglich wären, damit ist auch die notwendige Höhendifferenz gesichert. Die Rohbodenhöhe als Vergleichsbezug ermöglicht es, im Innenraum einen niedrigeren Bodenaufbau herzustellen, als er möglicherweise außen mit Dämmung nach unten notwendig ist.

Zu Ziff. 1.4. der örtlichen Bauvorschriften:

Auf der Westseite des Weges wird eine Ferienresidenz entstehen mit Betrieb eines Tagescafés. Eigentümer der östlich angrenzenden Grundstücke befürchten von zu- und abfahrendem Verkehr und vom Betrieb des Cafés Störungen für ihre Ruhebereiche. Daher sollte diesen Grundstücken die Errichtung geschlossener Einfriedungen möglich sein, aus Gründen des Ortsbildes und als zusätzlicher Lebensraum für Insekten und Vögel sollten diese „grün“ in Erscheinung treten.



---

Die Änderungen haben keine wesentlichen Umweltauswirkungen.

Bodman-Ludwigshafen, November 2020 / Mai 2021

Matthias Weckbach  
Bürgermeister



# Geltungsbereich des Bebauungsplans „Haiden“

