

Bebauungsplan

**„HAIDEN“
4. ÄNDERUNG**

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

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

Das Plangebiet umfasst den gleichen Geltungsbereich wie der Bebauungsplan „Haiden“, rechtskräftig seit 10.02.2017.

Anlass der Planaufstellung

Aus Gründen der Klarstellung soll das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN2016) als Bezugssystem der Erdgeschossfußboden-Höhenfestsetzung ergänzt werden

Obwohl die Höhenfestsetzungen für alle baulichen Anlagen innerhalb der bebaubaren Fläche gilt, könnte die zusätzliche Erwähnung „der Nebenanlagen außerhalb“ zu Unklarheiten führen. Deshalb wird die Festsetzung auch hinsichtlich der Garagen und Carports konkretisiert.

Für die Abrechnung der Erschließungsbeiträge ist es notwendig, den Verteilungsschlüssel der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für die öffentliche Erschließung, die mögliche Versiegelung auf den Baugrundstücken, und den Ausbau der Kreisstraße in die Textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Vollzug des Bebauungsplans wurden Bauanträge vorgelegt, bei denen eingezogene Balkons bzw. Terrassen, bei durchgezogener Traufe geplant sind. Städtebaulich sind diese Planungen zu bevorzugen gegenüber größeren, vorgehenden Balkons. Sie führen jedoch zu einem Verstoß gegen die maximale Wandhöhe. Hierfür soll eine Sonderregelung vorgesehen werden.

Im Abschluss der Umliegung zum Bebauungsplan „Haiden“ Gemarkung Ludwigshafen, rechtskräftig seit 10.02.2017 erfolgte die Zuteilung der Flurstücke Nr. 2729 u. 2730 an den früheren Eigentümer. Da zweimal jeweils 500 m² zugeteilt werden sollten, mussten die Grundstücke Nr. 27 + 32 des Bebauungsplans zu Lasten des Bauplatzes Nr. 25 größer ausgewiesen werden. Aus der Änderung des Zuschnitts ergeben sich auch Änderungen im Baufenster, in der Gebäudeausrichtung (Firstrichtung) und in der Höhenfestsetzung.

Die Gemeinde Bodman-Ludwigshafen hat auf der Grundlage von § 1. Abs. 6, BauGB die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange

des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange abgewogen und darauf folgend den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

Verfahren

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Haiden“ rechtskräftig seit 10.02.2017 wurden geändert durch die 1. Änderung, rechtskräftig seit 20.09.2018. Die 2. Änderung zur Einbeziehung der Grünflächen oberhalb des Baugebiets und die 3. Änderung zur Zulassung von Flachdachanteilen sind noch nicht rechtsverbindlich.

Durch die vorliegende 4. Änderung werden lediglich im Rechtsplan der Grundstückszuschnitt und die Firstrichtung angepasst. Außerdem wird der Bezug auf das Deutsche Haupthöhennetz im Rahmen der EFH-Höhenfestsetzung konkretisiert. 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 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b 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 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abzusehen, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer Auslegung nach § 3 Absatz 2 gegeben und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer Beteiligung nach § 4 Absatz 2 gegeben.

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

Verfahrensschritte

Die Daten zu den einzelnen Verfahrensschritten werden fortlaufend im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans nachgetragen und ergänzt.

In der Sitzung vom 18.12.2018 hat der Gemeinderat die Aufstellung des beschlossen. Außerdem hat er dem Entwurf zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2018 veröffentlicht.

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.

Die Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung war am 21.12.2018. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 02.01.2019 bis 04.02.2019 statt. Die durch die

Planung berührten Behörden, Gemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 04.02.2019 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom __.__.2019 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

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.

Allgemeine Änderungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Haiden“

1. In Ziff. 2.4.1 der textlichen Festsetzungen wird im 2. Absatz angefügt:
Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dient nur als Bezugshöhe zur Festsetzung der maximalen Firsthöhen. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung bezogen auf das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN2016) in „m ü. NHN“ bestimmt.
2. In Ziff. 2.4.1 der textlichen Festsetzungen wird die Formulierung im 3. Absatz wie folgt geändert:
„Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen“
3. In Ziff. 10 der textlichen Festsetzungen wird nach der Angabe „1'096'081 Wertpunkte“ als eigener Unterabsatz eingefügt:

Hiervon werden verursacht

durch die öffentliche Erschließung	27,5 %	301422 Wertpunkte
durch die mögliche Versiegelung auf den Baugrundstücken	67,0 %	734374 Wertpunkte
durch den Ausbau der Kreisstraße	5,5 %	60285 Wertpunkte

4. Ziffer 2.4.2 der Textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert:

2.4.2 Wandhöhe (WH)

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

Sie ist festgelegt mit (WH):

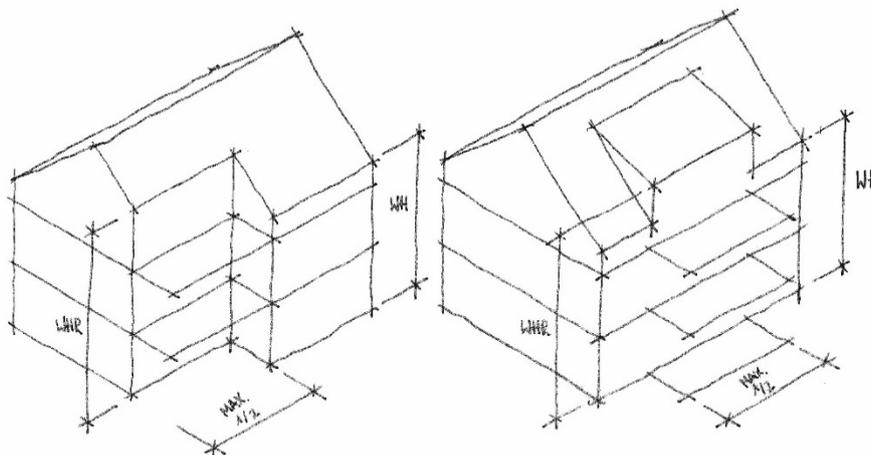
im Allgemeinen Wohngebiet WA 1+2:	bis zu 6,50 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA 3+4:	bis zu 7,00 m
im Allgemeinen Wohngebiet WA 5:	bis zu 10,00 m

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) 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.



5. Ziffer 1.3 der Örtliche Bauvorschriften wird wie folgt ergänzt:

Bei Sattel- und Pultdächern darf im Bereich von Balkonen im Dachgeschoss die untere Trauflinie des Daches ausnahmsweise auf einer Länge von max. 1/2 der Gebäudelänge unterbrochen werden.

Änderung des zeichnerischen Teils für den Teilbereich Flst.Nr. 2660, 2729 und . 2730

Der zeichnerische Teil wird für die Grundstücke Flst.-Nrn. 2260, 2729 u. 2730 ersetzt durch den beigefügten Teil-Rechtsplan. 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.

Die Firstrichtung des Flst. Nr. Nr. 2660 und 2729 wird passend zur jeweiligen Nordgrenze gedreht. Die Flurstücke Nr. 2260, 2729 und 2730 erhalten jeweils auch die Möglichkeit den First um 90 Grad zu drehen.

Für das Flst. Nr.2730 wird die EFH Höhe auf 492,50 m ü.NHN, für das Flst. Nr. 2729 wird die EFH-Höhe auf 426,75 m ü.NHN und für das Flst. Nr. 2660 wird die EFH-Höhe auf 421,75 m ü.NHN festgelegt

Inkrafttreten

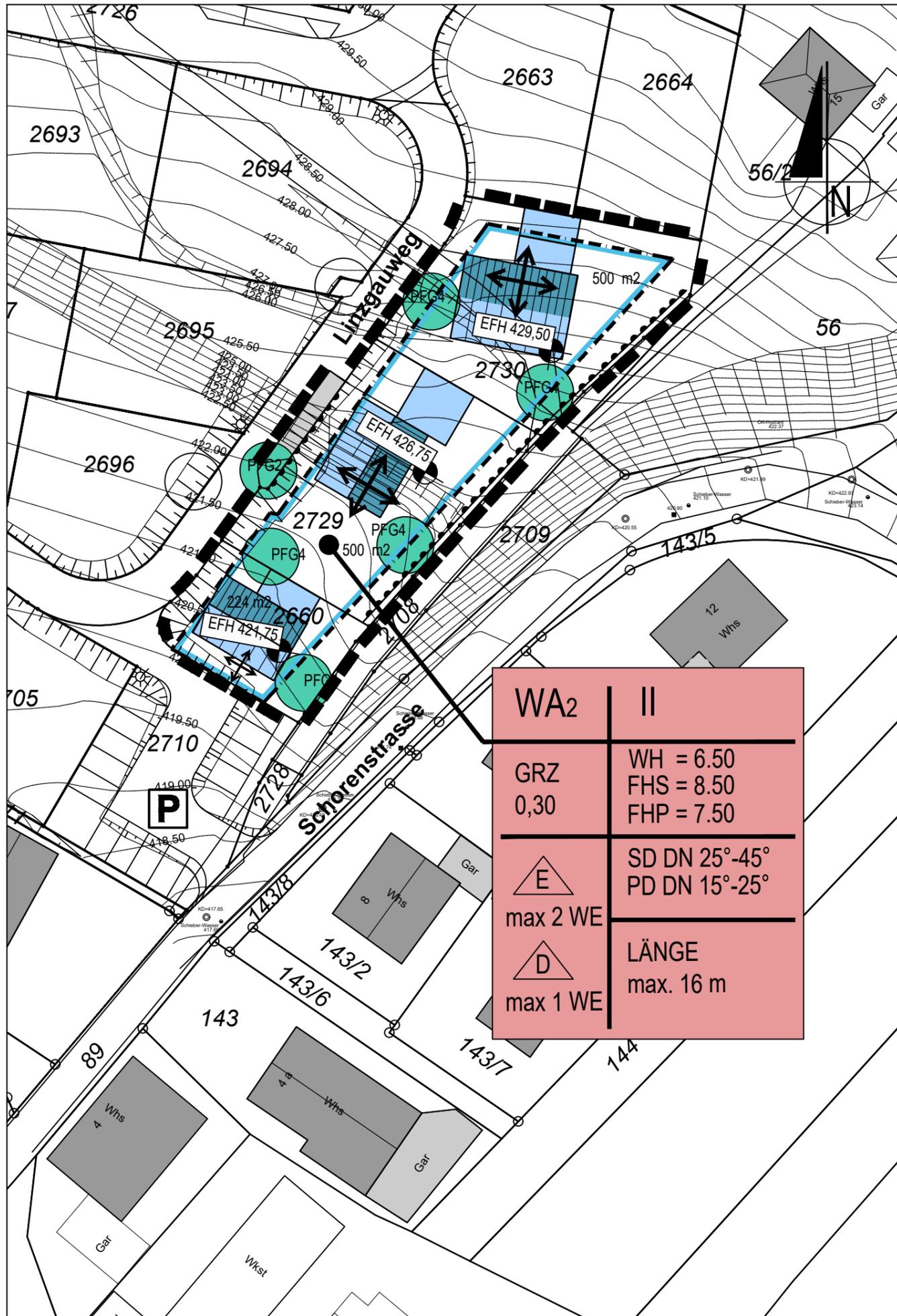
Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan „Haiden“ mit zwischenzeitlichen Änderungen unberührt.

Bodman-Ludwigshafen, 17.09.2019

Bürgermeister:

Stadtplaner:





VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§2 Abs.1 BauGB)	AM	00.00.2018
ZUSTIMMUNG ZUM ENTWURF	AM	
BESCHLUSS ZUR ANHÖRUNG UND OFFENLEGUNG	AM	
ABLAUF DER FRIST ZUR STELLUNGNAHME DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§4 Abs. 2 BauGB)	AM	
OFFENLEGUNG (§3 Abs. 2 BauGB)	VON BIS	
SATZUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§10 BauGB i.V.m. §4 GO)	AM	
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	(§ 74 LBO)
WH	MAX. WANDHÖHE	(§ 18 Abs. 1 BauNVO)
EFH	FESTGESETZTE ERDGESCHOSS-ROHFUSSBODENHÖHE	

BAUWEISE, GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, BAULICHE ANLAGEN (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

	OFFENE BAUWEISE	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	NUR EINFAMILIENHÄUSER ZULÄSSIG	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE BAUGRENZE	(§ 23 BauNVO)
	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	(§ 74 LBO)

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

	UMGRENZUNG VON STANDORTEN FÜR ST, G UND TG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11 BauGB)
ST	STELLPLÄTZE	(§ 18 Abs. 1 BauNVO)
G	GARAGEN	
TG	TIEFGARAGEN	
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

	VERKEHRSGRÜN / ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
--	---------------------------------------	---------------------------

ANPFLANZUNGEN (§9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

	GEBOT ZUR ANPFLANZUNG EINES LAUBBAUMES	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	PFG PFLANZGEBOT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	BESTEHENDER BAUM OHNE ERHALTUNGSBEBOT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	MASSZAHLEN	
	KURVEN- BZW. EINMÜNDUNGSRADIIEN IN [m]	
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSNUMMERN	
	HÖHENLINIEN	
	BESTEHENDES GEBÄUDE WOHNUNNTZUNG	
	BESTEHENDES GEBÄUDE SONST. NUTZUNG	
	VORSCHLAG ZUR GESTALTUNG DER BEBAUUNG OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER ZUR VERDEUTLICHUNG DER DICHTHE DER MÖGLICHEN BEBAUUNG	

LANDKREIS :
GEMEINDE :
GEMARKUNG :

KONSTANZ
BODMAN - LUDWIGSHAFEN
LUDWIGSHAFEN



BEBAUUNGSPLAN : "HAIDEN" - 4. ÄNDERUNG

LAGEPLAN
ZEICHNERISCHER TEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN
STAND : AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

MASSSTAB : 1:500
ORT / DATUM : BODMAN-LUDWIGSHAFEN 17.09.2019

BÜRGERMEISTER _____

PLANER : _____