

Gemeinde Todtmoos
Gemarkung Todtmoos

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

AUF DEM KÖPFLE

Flst.Nr. 385, 389/1, 389/2, 389 und 390 (Teil)

Verfahrensvermerke

Aufgestellt

nach § 2 Abs. 1 BauGB
durch Beschluss des Gemeinderates
öffentlich bekannt gemacht

am 08.12.2020
am 18.12.2020

Öffentliche Auslegung

nach § 3 Abs.2 BauGB
in der Zeit
öffentlich bekannt gemacht

vom 11.01.2021 bis 11.02.2021
am 18.12.2020

als Satzung beschlossen

nach § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO

am 09.03.2021

Todtmoos, den 19.03.2021


Janette Fuchs, Bürgermeisterin



Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Todtmoos übereinstimmen.

Todtmoos, den 19.03.2021


Janette Fuchs, Bürgermeisterin



Rechtskräftig

Nach § 10 BauGB durch Bekanntmachung
in Kraft getreten

am 19.03.2021
am 19.03.2021

Todtmoos, den 19.03.2021


Janette Fuchs, Bürgermeisterin



Gemeinde Todtmoos
Landkreis Waldshut

Satzung
über die Änderung des Bebauungsplans
„Auf dem Köpfe“

im Bereich der Grundstück Flst.Nr. 385, Flst.Nr.389/1, Flst.Nr. 389/2, Flst.Nr. 389 u. Flst.Nr. 390 (Teil)
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S.161, 186), des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) jeweils in der zuletzt gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Todtmoos in öffentlicher Sitzung am 09.03.2021 die Änderung des Bebauungsplans "Auf dem Köpfe", Bereich Flst.Nr. 385, Flst.Nr. 389/1, Flst.Nr. 389/2, Flst.Nr. 389 und Flst.Nr. 390 (Teil) als Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand und Geltungsbereich der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan „Auf dem Köpfe“ vom 30.01.1978 genehmigt am 08.06.1979. Der Geltungsbereich der Änderung betrifft die Grundstücke Flst.Nr. 385, Flst.Nr.389/1, Flst.Nr. 389/2, Flst.Nr. 389 u. Flst.Nr. 390 (Teil) des Allgemeinen Wohngebietes und ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan vom 23.11.2020.

§ 2 Änderung des Bebauungsplans

Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf dem Köpfe“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wie folgt geändert:

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 6 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

§ 6 Abs. 4 erhält folgende Fassung:

„Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als fünf Wohnungen zulässig.“

§ 3 Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

1. Abgrenzungsplan vom 20.11.2020
2. Begründung vom 09.03.2021

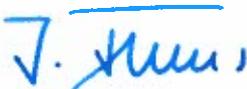
§ 4 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig der in § 2 genannten Vorschrift zuwiderhandelt.
2. Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 Abs. 4 LBO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 und 2 OWiG mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Todtmoos, den 19.03.2021



Janette Fuchs
Bürgermeisterin



Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Köpfler“

im Bereich der Grundstück Flst.Nr. 385, Flst.Nr.389/1, Flst.Nr. 389/2, Flst.Nr. 389 u. Flst.Nr. 390 (Teil)

Begründung

1. Gründe und Inhalt der Änderung

Der Bebauungsplan „Auf dem Köpfler“ sieht für den als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereich Gebäude mit max. 2 Wohnungen vor.

Für ein Wohnhaus im Änderungsbereich wurden in der Vergangenheit bereits 4 Wohneinheiten genehmigt. Dies erfolgte über eine Befreiung von den Bebauungsvorschriften. Mit der Erhöhung der zulässigen Wohnungsanzahl auf 5 Wohnungen wird eine Wohnraumverdichtung in diesem Bereich des Bebauungsplans ermöglicht. Den Grundstückseigentümern im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird die Möglichkeit eingeräumt, mehr Wohneigentum zu bilden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Bebauungsplanänderung erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch. Die Voraussetzungen zur Einstufung des Verfahrens nach § 13 a BauGB liegen vor, da mit der Änderung eine Nachverdichtung im Änderungsbereich vorgenommen wird. Die übrigen Voraussetzungen wie Lage im Innenbereich, Größe etc. sind ebenfalls eingehalten.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung entfallen die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Nachweis der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Der Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13a (1) BauGB wird deutlich unterschritten. Landschafts- oder Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind damit gegeben. Ebenfalls sind keine Offenland- oder Waldbiotope nach §30 BNatSchG vom Eingriff betroffen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind damit gegeben.

Durch Beibehaltung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans (Nutzungsschablone) ändert sich an der zulässigen Größe der Wohngebäude nichts, und mit der Änderung sind im Verhältnis zu den geltenden Festsetzungen kaum weitergehende Eingriffe in die Umwelt verbunden. Notwendige Stellplätze sind grundsätzlich auf den bestehenden Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet nachzuweisen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit der Bebauungsplanänderung nicht vergrößert und es wird keine größere Versiegelung ermöglicht, als sie bisher schon zulässig ist. Das

Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird berücksichtigt. Ein Umweltbericht wird entsprechend § 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB nicht angefertigt.

3. Sonstige Festsetzungen und Vorschriften

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplans „Auf dem Köpfe“ vom 30.01.1978 bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

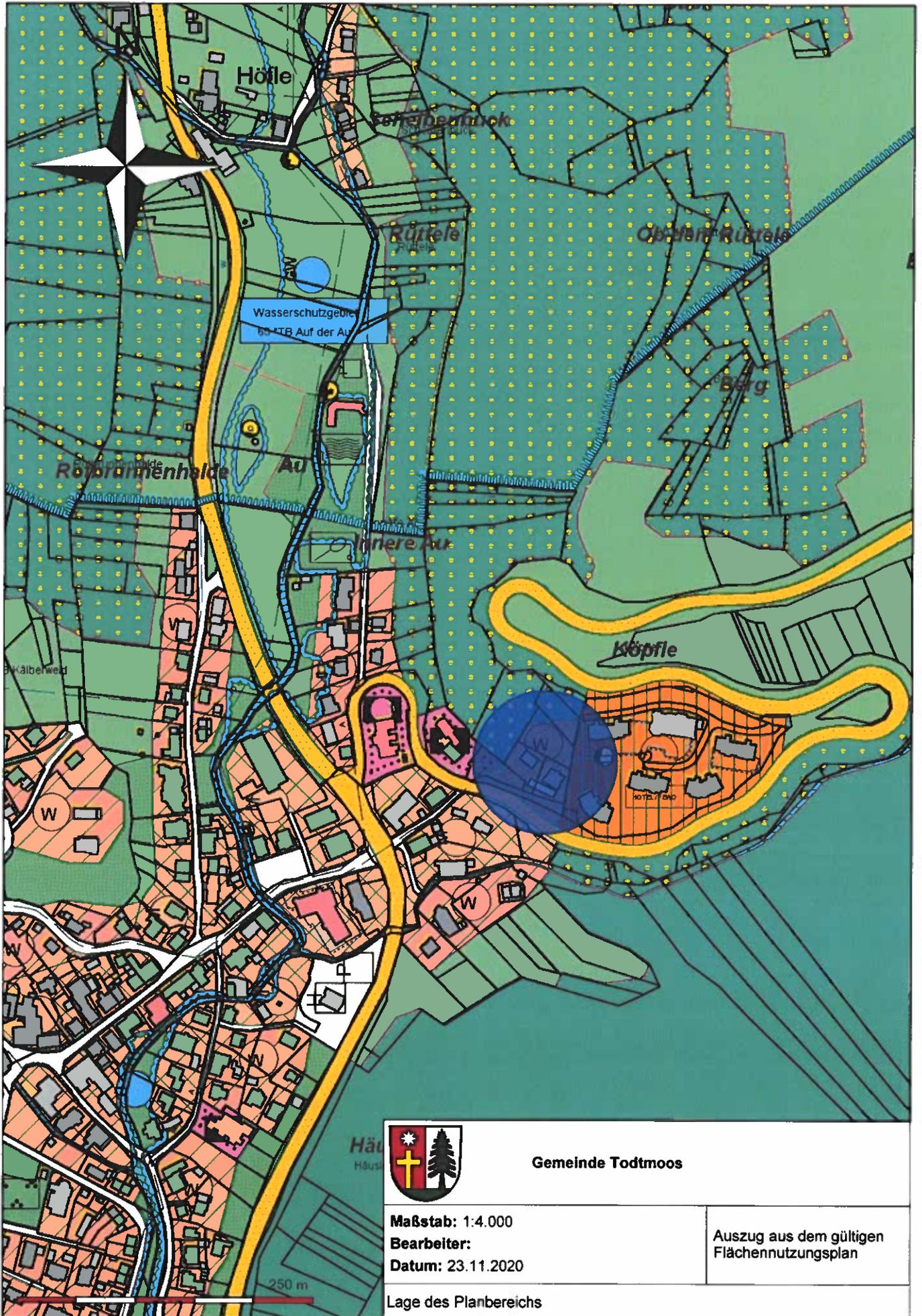
/ 09.03.2021

Todtmoos, den 19.03.2021



Janette Fuchs
Bürgermeisterin



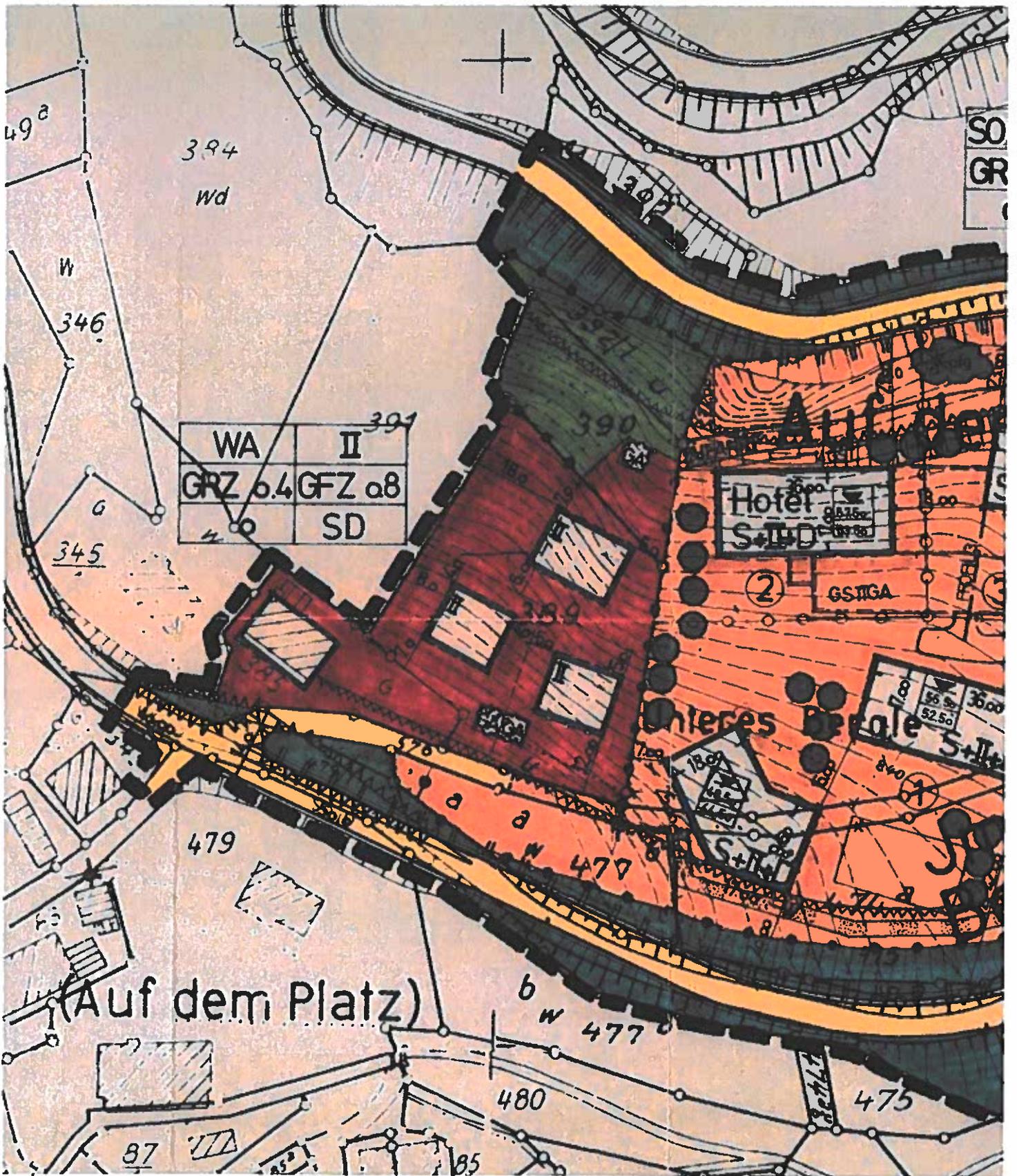


Gemeinde Todtmoos

Maßstab: 1:4.000
 Bearbeiter:
 Datum: 23.11.2020

Auszug aus dem gültigen
 Flächennutzungsplan

Lage des Planbereichs



Gemeinde Todtmoos

Maßstab: 1:1.000
 Bearbeiter:
 Datum: 20.11.2020

Auszug Lageplan zum
 rechtskräftigen Beb.plan
 "Auf dem Köpfe"
 (Allgemeines Wohngebiet)