

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Bestandsnutzung	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
2.1	Flächennutzungsplan	3
2.2	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	4
3	PLANUNGSVERFAHREN	5
3.1	Verfahrenswahl	5
3.2	Verfahrensablauf	6
4	KONZEPTION DER PLANUNG	7
4.1	Vorhaben	7
4.2	Erschließung	8
4.3	Ver- und Entsorgung	8
5	INHALTE DER ÄNDERUNG	9
5.1	Zeichnerische Änderungen (Deckblatt)	9
5.2	Textliche Änderungen	10
6	UMWELTBELANGE	12
6.1	Umweltbeitrag	12
6.2	Artenschutz	12
7	BODENORDNUNG	12
8	KOSTEN	12
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	13

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Auf den Grundstücken mit den Flst.-Nrn. 5607 und 5608 ist bislang im Bebauungsplan jeweils ein Baufenster für ein Einfamilienhaus festgesetzt. Der Wunsch des Bauherrn besteht nun darin, beide Grundstücke zu erwerben und das Gebäude mittig zwischen den beiden Baufenstern zu errichten. Die Gemeinde hat das Anliegen geprüft und steht dem Vorhaben wohlwollend gegenüber.

Die in Rede stehenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchenberg-Mättlematt“, jedoch ist die geplante Bebauung mit den bestehenden Festsetzungen, insbesondere der Lage der Baufenster nicht zu verwirklichen, und kann wohl auch nicht im Wege der Befreiung zugelassen werden.

Deshalb soll für den Planbereich mit den Flst.-Nrn. 5607 und 5608 eine Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dabei soll an Stelle der bisherigen zwei Baufenster ein mittiges größeres Baufenster ausgewiesen werden. Die restlichen Festsetzungen werden ebenfalls geprüft und bei Bedarf in Teilen leicht angepasst.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

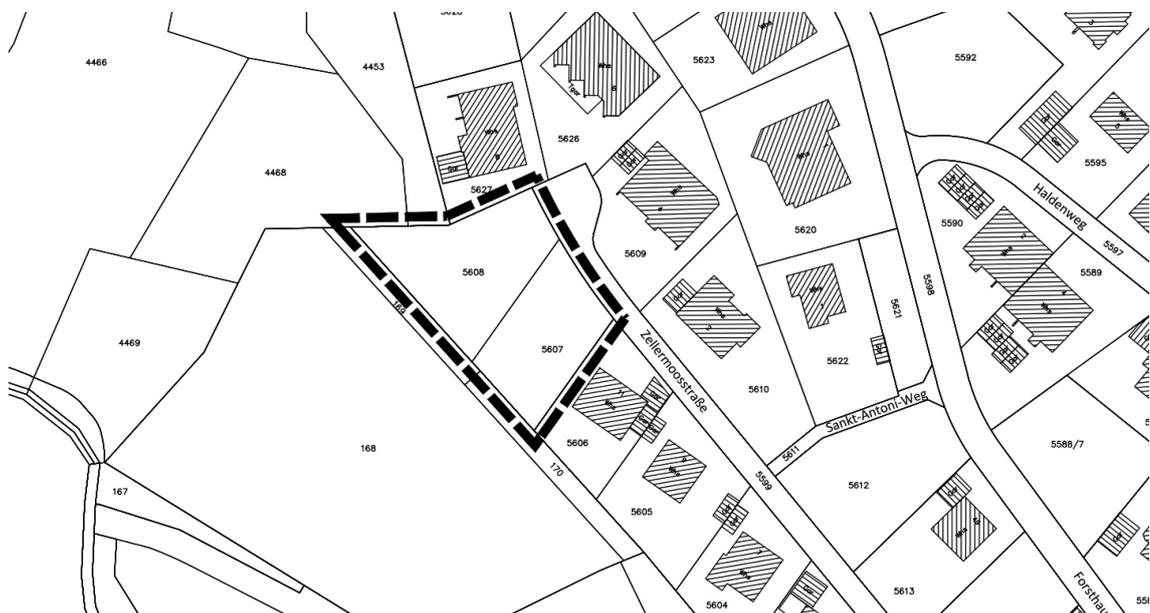
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Berücksichtigung umwelt- und artenschutzrechtlicher Belange

Die Bebauungsplanänderung erfolgt ohne Umweltprüfung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Todtmoos, auf der Südseite der Zellermoosstraße.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 5607 und 5608 der Gemarkung Todtmoos und ist circa 1.450 m² groß.



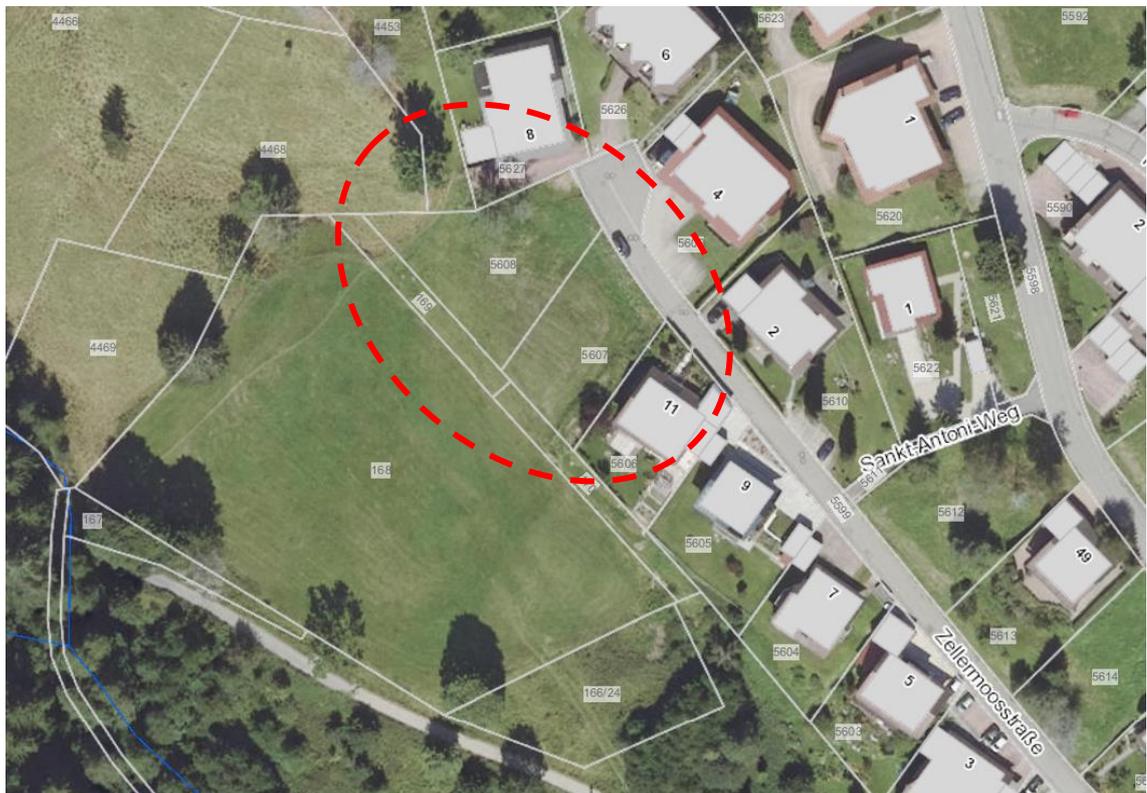
Ausschnitt aus dem Kataster mit Darstellung des Änderungsbereichs (ohne Maßstab)

1.3 Bestandsnutzung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine klassische Baulücke, welche sich derzeit als Wiesenfläche darstellt.

Im Norden, Osten sowie Süden ist das Plangebiet von lockerer Wohnbebauung umgeben und im Westen schließen die offene Landschaft und weiter südwestlich Waldflächen an.

Die Fläche ist topografisch bewegt. Von der nördlichen Grundstücksecke zur südlichen Grundstücksecke ist ein Gefälle von circa 6 m zu verzeichnen. In Ost-West-Richtung beträgt die Höhendifferenz circa 2 m.



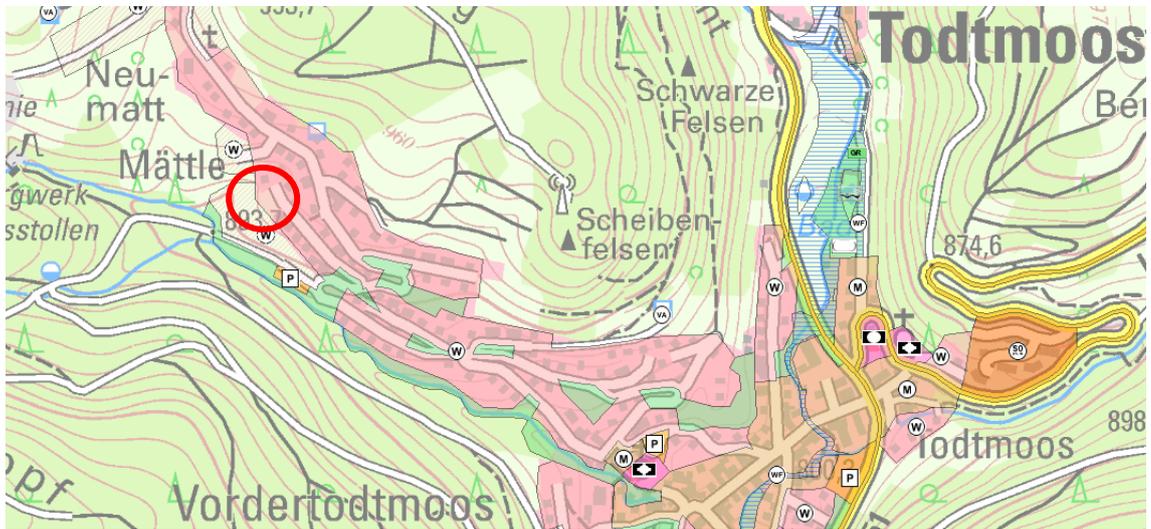
Luftbild mit ungefähre Lage des Plangebiets (ohne Maßstab), Quelle: Luftbild aus dem Kartendienst der LUBW

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands St. Blasien (bestehend aus der Stadt St. Blasien und den Gemeinden Bernau, Dachsberg, Häusern, Höchenschwand, Ibach und Todtmoos) ist seit dem 05.05.2006 wirksam.

Dieser sieht für das Plangebiet eine Wohnbaufläche vor. Durch die Bebauungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung nicht verändert, es ist weiterhin ein reines Wohngebiet (WR) vorgesehen, welches somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Flächennutzungsplanausschnitt (Quelle <https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer>, ohne Maßstab)

2.2 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Im vorliegenden Änderungsbereich gilt bislang der Bebauungsplan „Kirchenberg-Mättlematt“ in der Fassung vom 04.01.1973 (Datum der Bekanntmachung) und mit seinen erfolgten Änderungen zu Einfriedungen (1995), Gaupenregelungen (1993) und überbaubaren Grundstücksflächen/Nebenanlagen (2008).

Der Bebauungsplan „Kirchenberg-Mättlematt“ setzt im Änderungsbereich ein reines Wohngebiet mit zwei Baufenstern fest. Zulässig sind Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 sowie einem Satteldach mit einer Neigung von 26-38°. Die Gebäudehöhe wird textlich festgesetzt mit einer maximalen Höhe von 3,7 m bergseits und 6,0 m talseits, gemessen vom bestehenden Gelände bis zum Schnittpunkt der Außerwand mit der Dachhaut.

Durch das Plangebiet verläuft ein Leitungsrecht.



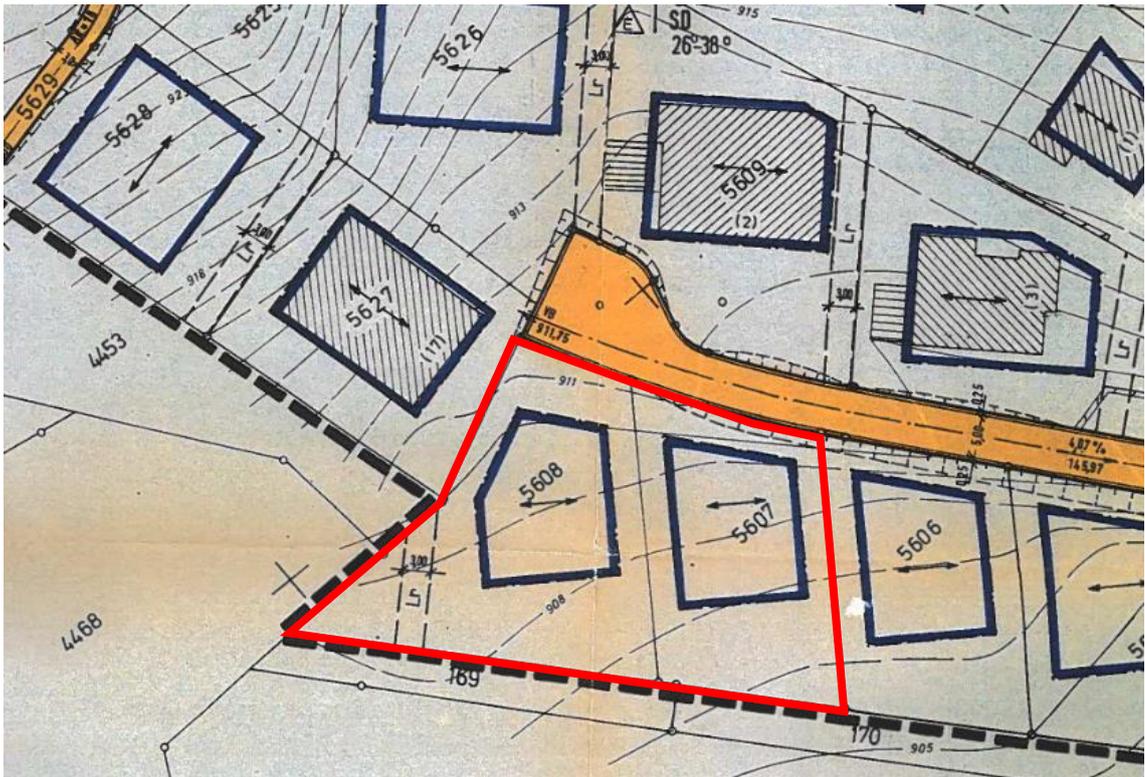
Ausschnitt aus der entsprechenden Nutzungsschablone des BPL „Kirchenberg-Mättlematt“

Insbesondere aufgrund der Lage der Baufenster und der zulässigen Gebäudehöhe soll der Bebauungsplan „Kirchenberg-Mättlematt“ im Bereich der Flst.-Nr. 5607 und 5608 geändert werden und diesen im zeichnerischen Teil durch ein Deckblatt überlagern.

Ergänzend werden einzelne textliche Festsetzungen geändert oder ergänzt. Diese sind in einem separaten Dokument (Bebauungsvorschriften) aufgeführt.

Innerhalb des Änderungsbereichs bleiben die nicht von der Änderung betroffenen Vorschriften des Bebauungsplans „Kirchenberg-Mättlematt“, in der Fassung der letzten Änderung vom 14.02.2020 (Datum des Inkrafttretens), weiterhin gültig.

Für die nicht von der Änderung betroffenen Teile des Bebauungsplans „Kirchenberg-Mättlematt“ in der Fassung der letzten Änderung vom 14.02.2020 (Datum des Inkrafttretens) gelten die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unverändert fort.



Ausschnitt aus dem BPL „Kirchenberg-Mättlematt“ mit Darstellung des Plangebiets (nicht genordet, ohne Maßstab)

3 PLANUNGSVERFAHREN

3.1 Verfahrenswahl

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen zur Einstufung des Verfahrens nach § 13 a BauGB liegen vor, weil mit der Änderung eine Umstrukturierung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans vorgenommen wird.

Die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren treffen auch auf die Grundfläche des Plangebietes zu. Diese liegt mit lediglich 1.452 m² Grundstückfläche und einer GRZ von 0,3 bei einer zulässigen Grundfläche von circa 435 m² und damit deutlich unter dem im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen Schwellenwert von 20.000 m².

Ferner wurde geprüft, ob bei der Planung die sogenannte Kumulationsregel greift. Danach sind zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Der Gesetzgeber möchte durch diese sogenannte „Kumulationsregel“ verhindern, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in

mehrere kleine Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert der zulässigen Grundfläche zu umgehen. Im vorliegenden Fall liegen keine zusätzlichen Bebauungspläne oder Bebauungsplanänderungen in der weiteren Umgebung vor, die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan stehen.

Da nur ein Wohngebäude geplant ist, werden durch den Bebauungsplan auch keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Innerhalb des Planungsgebiets liegen keine Schutzgebiete vor, die nächsten Schutzgebiete sind mehrere Kilometer entfernt. Eine Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Von dieser Möglichkeit wird durch Anwendung eines einstufigen Verfahrens Gebrauch gemacht.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden. Diese wurden im Rahmen des Umweltbeitrags und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Relevanzprüfung) des Büros Faktorgrün untersucht, dokumentiert und zusammenfassend behandelt.

3.2 Verfahrensablauf

12.09.2023	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Kirchenberg-Mättlematt“ im Bereich der Flst.-Nr. 5607 und 5608 gem. § 2 (1) BauGB.
12.09.2023	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „Kirchenberg-Mättlematt“ im Bereich der Flst.-Nr. 5607 und 5608 und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
23.10.2023 bis 24.11.2023	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlage) gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 19.10.2023 mit Frist bis 24.11.2023	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
16.01.2024	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Änderung des Bebauungsplans „Kirchenberg-Mättlematt“ im Bereich der Flst.-Nr. 5607 und 5608 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

BEGRÜNDUNG

4 KONZEPTION DER PLANUNG

4.1 Vorhaben

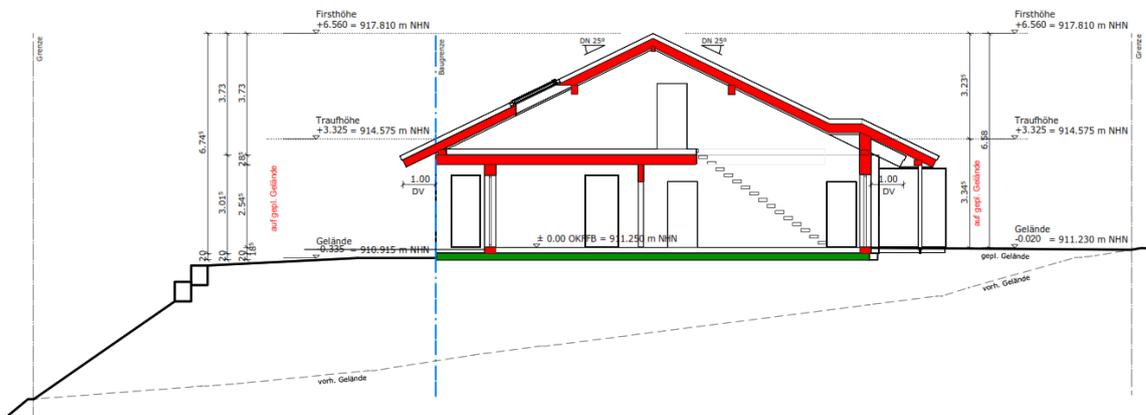
Der Eigentümer der Grundstücke mit den Flst.-Nr. 5607 und 5608 beabsichtigt eine Grundstückszusammenlegung und die mittige Bebauung des neu gebildeten Grundstücks durch ein freistehendes Einzelhaus. Das Gebäude soll eingeschossig mit einem geneigten Satteldach errichtet werden. Da keine Unterkellerung vorgesehen ist, soll das Gelände nach Südwesten hin aufgeschüttet werden. An das Gebäude angebaut ist eine Garage mit begrüntem Flachdach geplant.



Straßenansicht des Vorhabens (ohne Maßstab), Quelle: MKS | Möller Klockow Scherlitz



Übersichtsplan des Vorhabens (ohne Maßstab), Quelle: MKS | Möller Klockow Scherlitz



Systemschnitt durch das Vorhaben (ohne Maßstab), Quelle: MKS | Möller Klockow Scherlitz

4.2 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist bereits heute und auch zukünftig über die Zellermoosstraße vorgesehen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Da es sich um ein bereits erschlossenes, überwiegend aufgesiedeltes Gebiet handelt, ist die Ver- und Entsorgung (Schmutzwasser, Trink- und Löschwasser) gesichert. Diese kann über den Anschluss an das bestehende Leitungs- und Kanalnetz im Süden erfolgen.

Die das Plangebiet im Nordwesten tangierenden Leitungen werden auch weiterhin über ein Leitungsrecht gesichert.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser soll eine Zisterne auf dem Grundstück untergebracht werden. Es ist vorgesehen, das überschüssige Niederschlagswasser und den Notüberlauf in den Regenwasserkanal talseits einzuleiten. Von einer Versickerung auf dem Grundstück kann aufgrund der topografischen Situation abgesehen werden.

5 INHALTE DER ÄNDERUNG

Die Bebauungsplanänderung wird inhaltlich und räumlich beschränkt auf eine Änderung der Planzeichnung des Bebauungsplans „Kirchenberg-Mättlematt“ in der Fassung der letzten Änderung vom 14.02.2020 (Datum des Inkrafttretens) im relevanten Bereich und auf partielle textliche Änderungen. Für den Änderungsbereich wird ein Deckblatt gefertigt, das auf die ursprüngliche Planzeichnung aufgebracht wird und damit die planzeichnerischen Festsetzungen überlagert. Die textlichen Änderungen werden in einem separaten Dokument (Bebauungsvorschriften) vorgenommen.

Im Übrigen gelten die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kirchenberg-Mättlematt“ in der Fassung der letzten Änderung vom 14.02.2020 (Datum des Inkrafttretens) unverändert fort.

5.1 Zeichnerische Änderungen (Deckblatt)

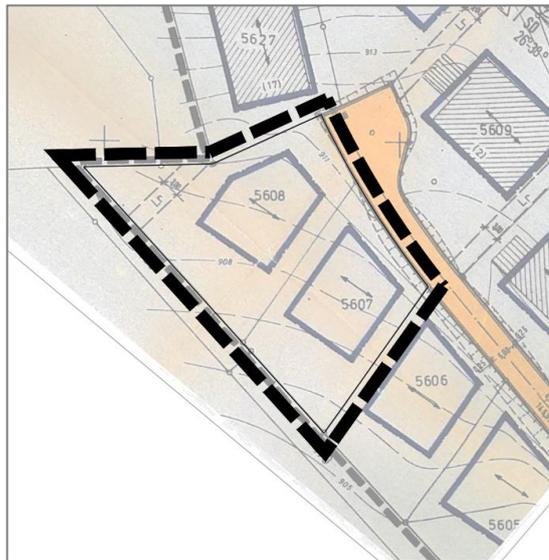
Wesentlicher zeichnerischer Inhalt der vorliegenden Änderung ist die Reduzierung von zwei kleineren Baufenstern in ein etwas größeres Baufenster. Damit ist eine zentrale Bebauung des Grundstücks entsprechend der Entwicklungsabsichten des Eigentümers möglich. Die beiden betroffenen Grundstücke können durch die vorliegende Bebauungsplanänderung zusammengelegt und sinnvoll bebaut werden. Das neue Baufenster erlaubt eine Anordnung des Gebäudes über der bisherigen Grundstücksgrenze.

Durch die Zusammenlegung der Grundstücke und das gemeinsame Baufenster ist nur noch eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3 und in Kombination mit der Geschossigkeit eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,6 möglich. Diese wird auch so festgesetzt und ist der neuen Nutzungsschablone im Deckblattbereich zu entnehmen,

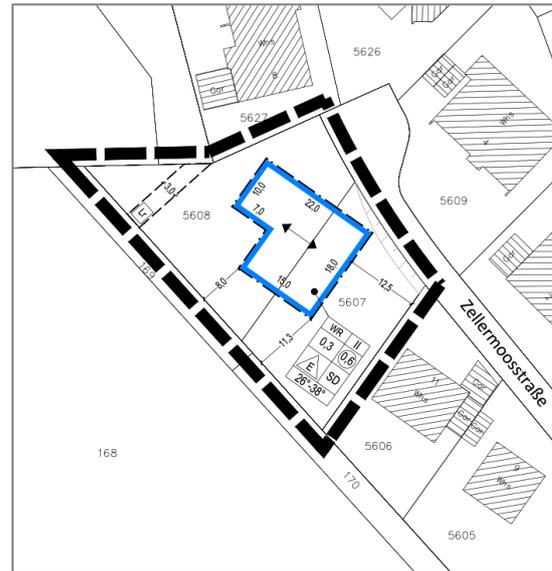
Die geplante Bebauung fügt sich städtebaulich gut in die Gesamtsituation ein, indem sich die Lage des Baufensters an der bestehenden Bebauung orientiert. Daran und am Ursprungsbebauungsplan orientiert sich auch die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen.

Das im Westen bisher verlaufende Leitungsrecht wird durch Übernahme in den Deckblattbereich erhalten. Auf die ergänzende textliche Festsetzung (Ziffer 1.5), die weiterhin gültig ist, wird verwiesen.

Auch die für die Herstellung der angrenzenden Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen wurden unverändert in den Deckblattbereich übernommen. Auch hier gilt die ergänzende textliche Festsetzung (Ziffer 1.7) weiterhin unverändert fort.



BPL Bestand



BPLÄ Deckblatt

Folgende Parameter zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Dachgestaltung waren für den Deckblattbereich bisher maßgebend:

- | | |
|-----------------------------|-------------------------|
| ▪ Art der baulichen Nutzung | WR – Reines Wohngebiet |
| ▪ Zahl der Vollgeschosse | II |
| ▪ Grundflächenzahl | 0,4 |
| ▪ Geschossflächenzahl | 0,8 |
| ▪ Bauweise | Offen, nur Einzelhäuser |
| ▪ Dachform | Satteldach |
| ▪ Dachneigung | 26° - 38° |

Mit Ausnahme der GRZ und der GFZ (siehe Nutzungsschablone im Deckblatt) gelten diese Festsetzungen auch zukünftig.

5.2 Textliche Änderungen

Innerhalb des Änderungsbereichs bleiben die nicht von der Änderung betroffenen Vorschriften des Bebauungsplans „Kirchenberg-Mättlematt“, in der Fassung der letzten Änderung vom 14.02.2020 (Datum des Inkrafttretens), weiterhin gültig.

Für die nicht von der Änderung betroffenen Teile des Bebauungsplans „Kirchenberg-Mättlematt“ in der Fassung der letzten Änderung vom 14.02.2020 (Datum des Inkrafttretens) gelten die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unverändert fort.

Die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Deckblattbereich wie folgt geändert.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die geänderte Festsetzung entspricht einer maximalen Traufhöhe von circa 3,75 m, gemessen ab der Oberkante des Fußbodens. In Kombination mit der zulässigen Anzahl von zwei Vollgeschossen ist es möglich, dass ein Hanggeschoss als Vollgeschoss ausgebaut wird. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass sich die Bebauung bergseits eingeschossig und talseits maximal zweigeschossig darstellt und orientiert sich dadurch an den bisherigen Höhenfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplans und somit auch an der gebauten Umgebung.

Der Bezug der Traufhöhe auf das bestehende Gelände im Ursprungsbebauungsplan ist in der Praxis fehleranfällig und schlecht nachzuvollziehen. Durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe in Metern über Normalhöhennull (m üNN) ist die Höhenfestsetzung ausreichend bestimmt definiert. Auf eine Differenzierung der Traufhöhe nach Berg- und Talseite kann somit verzichtet werden.

1.6 Flächen für Stellplätze

Im Ursprungsbebauungsplan wurde partiell die Lage von Stellplätzen geregelt. Diese treten nicht hochbaulich in Erscheinung und sollen zukünftig im gesamten Deckblattbereich zugelassen werden.

Für Garagen und Carports gab es im Ursprungsbebauungsplan keine Regelung, sondern nur einen Hinweis, dass Garagen mit dem Hauptgebäude in einen gestalterischen Zusammenhang zu bringen sind und das Einbinden oder der Einbau in das Hauptgebäude bzw. die Integration in das Gelände vorzuziehen ist. Im Deckblattbereich wird das neue Baufenster so großzügig gefasst, dass Garagen und Carports darin untergebracht werden können. Die genannten Nebenanlagen sind daher ausschließlich innerhalb des Baufensters zulässig. So wird sichergestellt, dass die hochbaulich in Erscheinung tretenden baulichen Anlagen an einem Standort auf dem Grundstück konzentriert werden und die rückwärtigen Gartenbereiche von Bebauung freigehalten werden. Diese entspricht auch der örtlichen Topografie. Die vorderen Grundstücksbereiche sind von der nordöstlichen Erschließungsstraße aus noch gut anfahrbar. Im südlichen Bereich der Grundstücke fällt das Gelände hingegen stark ab, weshalb eine sehr steile Zufahrt oder erhebliche Geländebewegungen erforderlich wären.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft handelt es sich um in Wohngebieten übliche Festsetzungen. Um bei der angestrebten städtebaulichen Dichte zumindest ein gewisses Maß an unversiegelten Flächen zu erreichen, müssen Wege, Pkw-Stellplatzflächen sowie Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

Um die Kanalisation zu entlasten und Niederschlag effektiv zurückzuhalten und Schäden insbesondere durch Starkregen zu vermeiden sowie zu verringern, sind auf Garagen und Nebengebäuden mit Dachneigungen bis zu 10° die Dächer zu mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung bei Hauptgebäuden wird abgesehen, weil als Dachform geneigte Satteldächer vorgeschrieben sind.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verunreinigungen durch Aluminium, Kupfer, Zink oder Bleiionen, ist der Einsatz von ebendiesen metallhaltigen Materialien im

Dachbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Tiere (Fledermäuse, Insekten) eine insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung festgesetzt.

1.9 Anpflanzungen

Zur Ein- und Durchgrünung mit gestalterischer Qualität des Wohngebiets sind je 400 m² angefangene Grundstücksfläche ein Baum und drei Sträucher zu pflanzen. Daraus ergibt sich im Plangebiet ein Pflanzgebot von 4 Bäumen und 12 Sträuchern. Die Festsetzung leistet zusätzlich einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Schaffung neuer Lebensräume für Tiere.

6 UMWELTBELANGE

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Belange des Artenschutzes und die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu ermitteln.

6.1 Umweltbeitrag

Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt durch den Umweltbeitrag, der durch das Fachbüro Faktorgrün in Freiburg erstellt wurde und auf den an dieser Stelle verwiesen wird (siehe Anlage).

Durch die Verringerung der GRZ von 0,4 auf 0,3 und somit einem geringeren Versiegelungsgrad ist von einer Verbesserung bei den Schutzgütern auszugehen.

6.2 Artenschutz

Ebenfalls von Büro Faktorgrün in Freiburg wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Relevanzprüfung) durchgeführt. Diese wird dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ergab, dass im Plangebiet ein Vorkommen von planungsrelevanten Reptilienarten nicht ausgeschlossen werden kann. Es ist spätestens auf Ebene der Baugenehmigung der Nachweis zu erbringen, dass durch das Bauvorhaben im Plangebiet keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG ausgelöst werden. Für die Artengruppe Reptilien sind Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des §44 Abs. 1 BNatSchG als Hinweis in den Bauvorschriften erläutert.

7 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

8 KOSTEN

Die anfallenden Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung fallen keine weiteren Erschließungskosten an.

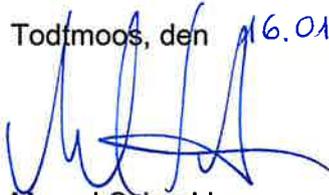
BEGRÜNDUNG

Seite 13 von 13

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

<u>Reines Wohngebiet</u>	<u>1.452 m²</u>
Summe / Geltungsbereich	1.452 m²

Todtmoos, den 16.01.2024



Marcel Schneider
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Todtmoos übereinstimmen.

Todtmoos, den 23.01.2026



Marcel Schneider
Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 26.01.2024

Todtmoos, den 26.01.2024



Marcel Schneider
Bürgermeister

