

---

# Gemeinde Höchenschwand



---

## Teilbauungsplan 2 „Auf der Halde“ auf Gemarkung Höchenschwand

### 3. Änderung

im vereinfachten Verfahren  
gemäß § 13 BauGB

**1. Fertigung**  
Endgültige Fassung vom 18.02.2019



**kaiser**

planungsbüro + vermessungsbüro k a i s e r  
daimlerstraße 15, 79761 wt-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 9211-22



## Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan

### A. SATZUNG

### B. BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Flächennutzungsplan
4. Planungsgebiet
5. Erschließung
6. Altlasten
7. Wasserschutzgebiet
8. Bebauungsplanänderung
9. Naturhaushalt und Landschaft
10. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
11. Kosten

### C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
- III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

### D. PLANTEIL

- |                                 |           |               |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan                     | (Blatt 2) | M 1:500       |
| 3. Schnitt 1-1, 2-2             | (Blatt 3) | M 1:200       |
| 4. Gestaltungsplan              | (Blatt 4) | M 1:500       |



Gemeinde Höchenschwand  
**Teilbebauungsplan 2 „Auf der Halde“**  
auf Gemarkung Höchenschwand  
**3. Änderung** im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 18.02.2019

Seite 1

**Teil A**  
**SATZUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Höchenschwand hat die 3. Änderung des Teilbebauungsplanes 2 „Auf der Halde“ auf Gemarkung Höchenschwand im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 18.02.2019 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

**BauGB** Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

**BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

**BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

**PlanzV** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesrecht

**LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612).

**GemO** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221).

**NatschG** Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, 643, 2018 S. 4).



Gemeinde Höchenschwand  
**Teilbebauungsplan 2 „Auf der Halde“**  
auf Gemarkung Höchenschwand  
**3. Änderung** im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 18.02.2019

Seite 2

**Teil A**  
**SATZUNG**

Fortsetzung...

**§ 1**

**RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).

**§ 2**

**BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Der Bebauungsplan besteht aus:

B. Begründung	(1.-11.) i.d.F. vom 18.02.2019
C. Textliche Festsetzungen	(I.- III.) i.d.F. vom 18.02.2019
D. Planteil	
Flächennutzungsplan des GVV (Auszug)	(Bl. 1) i.d.F. vom 28.11.2012
Lageplan	(Bl. 2) i.d.F. vom 18.02.2019
Schnitt 1-1, 2-2	(Bl. 3) i.d.F. vom 18.02.2019
Gestaltungsplan	(Bl. 4) i.d.F. vom 18.02.2019

**§ 3**

**ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

**§ 4**

**AUSSERKRAFTSETZEN**

Die Festsetzungen zum Teilbebauungsplan 2 „Auf der Halde“, Rechtskraft vom 27.02.1973 mit Änderungen sind nach wie vor verbindlich und gültig. Mit den nachgenannten Festsetzungen werden die aufgeführten bisherigen Festsetzungen geändert, ergänzt bzw. im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des B-Planes – Lageplan-ausschnitt) außer Kraft gesetzt.

**§ 5**

**INKRAFTTRETEN**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Höchenschwand, den 18.02.2019

Stefan Dorfmeister  
Bürgermeister



Gemeinde Höchenschwand  
**Teilbauungsplan 2 „Auf der Halde“**  
auf Gemarkung Höchenschwand  
**3. Änderung** im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

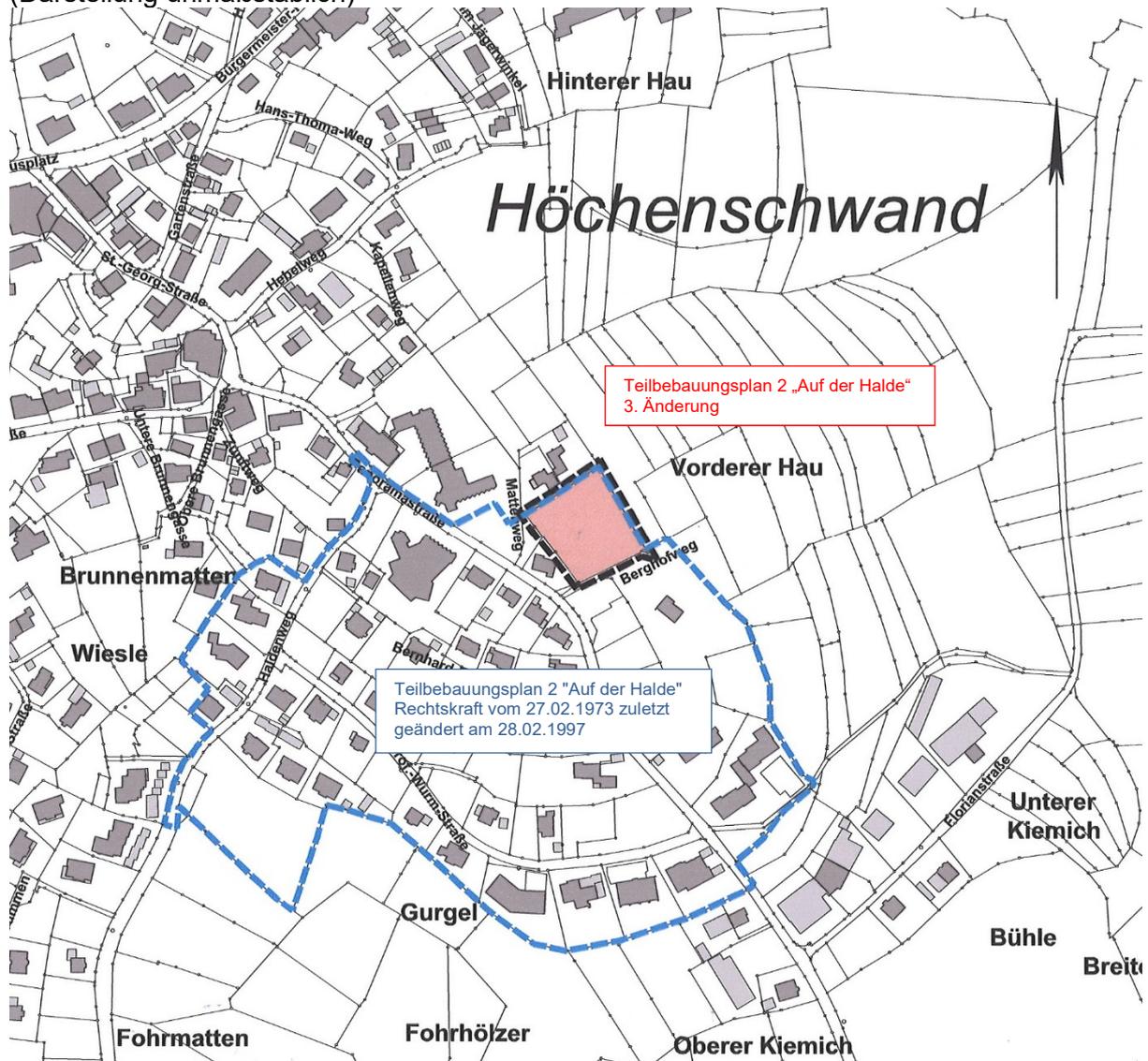
Endgültige Fassung vom 18.02.2019

Seite 3

Anlage zur Satzung

## Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt

(Darstellung unmaßstäblich)





Gemeinde Höchenschwand  
**Teilbebauungsplan 2 „Auf der Halde“**  
auf Gemarkung Höchenschwand  
**3. Änderung** im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 18.02.2019

Seite 1

**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

**1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Eigentümer des Grundstücks Flst. 117 beabsichtigen ihr Grundstück bebauen. Die Festsetzungen im aktuell gültigen B-Plan lassen die gewünschte Bebauung nicht zu, der Bebauungsplan muss dazu geändert werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Höchenschwand unterstützt das Bauvorhaben und hat deshalb am 05.11.2018 die Aufstellung zur 3. Änderung des Teilbebauungsplanes 2 „Auf der Halde“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB und §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

**2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Der aktuell gültige B-Plan erlangte am 27.02.1973 Rechtskraft. Die Festsetzungen zum Grundstück Flst. 117 sind, was die baurechtliche Nutzung der relevanten Grundstücksflächen und die Entwicklung in der Architektur betrifft, nicht mehr zeitgemäß.

Heute zählen zu einer zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung, im Besonderen auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und des Klimaschutzes, grundsätzlich das Flächensparen und die Innenentwicklung.

Die wirtschaftliche Auslastung vorhandener, kompakter Siedlungsstrukturen oder Flächen sowie eine durchdachte und energieoptimierte Erweiterung sind dabei von entscheidender Bedeutung. Zu den primären gemeinsamen Zielen zählen in ganz erheblichem Maße Konzepte zur Nachverdichtung oder zu flächensparenden Siedlungsformen.

Den Kommunen kommt als Trägern der Planungshoheit bei der Festlegung der künftigen Flächennutzung und der Steuerung des Flächenverbrauchs eine zentrale Rolle zu.

Mit der 3. Änderung des Teilbebauungsplanes 2 „Auf der Halde“ können die betroffenen Flächen einer verdichteten Nutzung und einer zeitgemäßen, modernen Architektur zugeführt werden. Diese Änderungen haben keine negativen Auswirkungen auf das ursprüngliche städtebauliche Konzept.



Gemeinde Höchenschwand  
**Teilbebauungsplan 2 „Auf der Halde“**  
auf Gemarkung Höchenschwand  
**3. Änderung** im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 18.02.2019

Seite 2

**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

**3. Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Höchenschwand gehört dem Gemeindeverwaltungsverband St. Blasien an.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan des GVV, Fortschreibung 1987, genehmigt am 21.07.2006, sind die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes involvierten Flächen als Wohnbauflächen (W) ausgewiesen.

Der Teilbebauungsplan 2 „Auf der Halde“ 3. Änderung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

**4. Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet zur 3. Änderung des Teilbebauungsplanes „Auf der Halde“ liegt auf der Gemarkung Höchenschwand der Gemeinde Höchenschwand und umfasst die in beiliegendem Lageplan (Blatt 2) dargestellten Flächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	B-Planfläche m <sup>2</sup>	Bemerkung	Nutzung
117	3.935	3.935		WBF
Gesamt ca.		3.935 0,39	m <sup>2</sup> ha	

WBF Wohnbaufläche

Das Grundstück Flst. 117 befindet sich in Privatbesitz.

**5. Erschließung**

Die Festsetzungen zum Teilbebauungsplan 2 „Auf der Halde“, Rechtskraft vom 27.02.1973, zuletzt geändert am 28.02.1997, sind nach wie vor verbindlich und gültig.

- Die verkehrliche Erschließung ist über den bestehenden Mattenweg gesichert.
- Die vorhandenen Leitungen zur Infrastruktur Entwässerung (Schmutz- / Oberflächenwasser) werden genutzt, erforderlich sind im Zuge der neuen Bebauung neue Hausanschlussleitungen.
- Zur Versorgung der neuen Bebauung mit Trink- und Löschwasser werden die vorhandenen Wasserversorgungseinrichtungen im Mattenweg erweitert.
- Dies trifft auch für die Anlagen zur Straßenbeleuchtung, zur Stromversorgung, zur Telekom und zur TV-Versorgung zu.



Gemeinde Höchenschwand  
**Teilbebauungsplan 2 „Auf der Halde“**  
auf Gemarkung Höchenschwand  
**3. Änderung** im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 18.02.2019

Seite 3

**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

**6. Altlasten**

Im Bereich des Teilbebauungsplanes 2 „Auf der Halde“, 3. Änderung sind keine Altlasten bekannt.

**7. Wasserschutzgebiet (Hinweis)**

Der B-Planbereich Teilbebauungsplan 2 „Auf der Halde“, 3. Änderung liegt in der Schutzzone III der Schlauchen-Quelle der Gemeinde Höchenschwand. Auf das Schutzgebiet und die Vorgaben der dazugehörigen Rechtsverordnung vom 09.12.1996 wird hiermit hingewiesen.

Evtl. Restriktionen zur Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bezogen auf das jeweilige Bauvorhaben im Bauantrag nachzuweisen und in der Genehmigung festzuschreiben.

**8. Bebauungsplanänderung**

Die Festsetzungen zum Teilbebauungsplan 2 „Auf der Halde“, Rechtskraft vom 27.02.1973, zuletzt geändert am 28.02.1997, sind nach wie vor verbindlich und gültig.

Die 3. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB und umfasst dazu folgende neue oder ergänzende Festsetzungen:

B-Planänderungen

- Die überbaubaren Flächen werden durch abgestimmte Baugrenzen neu definiert.
- Die Höhenlage der Gebäude und die Gebäudehöhe selbst werden neu festgesetzt.
- Zulässig sind auch Flachdächer.
- Kfz-Einstellplätze

B-Planergänzungen

- Flächen für Leitungsrechte.
- Regenwasserbewirtschaftung.
- Grundwasser.
- Grünordnung und Freiflächengestaltung
- Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

Die geänderten oder ergänzten Festsetzungen haben keine negativen Auswirkungen auf die ursprüngliche städtebauliche Konzeption, das im ursprünglichen B-Plan definierte Planungsziel bleibt grundhaft erhalten. Die 3. Änderung des Teilbebauungsplanes 2 „Auf der Halde“, folgt dem Ziel einer verdichteten Bebauung und einer möglichen modernen, zeitgemäßen Architektur.



Gemeinde Höchenschwand  
**Teilbebauungsplan 2 „Auf der Halde“**  
auf Gemarkung Höchenschwand  
**3. Änderung** im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 18.02.2019

Seite 4

**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

**9. Naturhaushalt und Landschaft**

Zum B-Plan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ist nach § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich. Die Bewertung der Eingriffe und deren Auswirkungen wurden auf der Grundlage der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Grünordnung und deren Charakter eingeschätzt. Im Bereich des Teilbebauungsplanes 2 „Auf der Halde“, 3. Änderung ist zur Unterstützung der vorhandenen Grünordnung die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt.

Im B-Plangebiet befinden sich entlang der nordöstlichen Grenze das nach § 33 NatSchG geschützte Offenlad-Biotop Feldhecken „Vorderer Hau III“, Nr. 182153370730. Die überbaubaren Flächen (Baugrenzen-Baufenster) wurden so angeordnet, dass das Biotop nicht beeinträchtigt wird.

**10. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen**

Die geplante Bebauung soll unmittelbar nach Rechtskraft der B-Planänderung realisiert werden, eine möglichst zeitnahe Änderung des Teilbebauungsplanes 2 „Auf der Halde“, ist deshalb gewünscht.

**11. Kosten**

Im Zuge der 3. Änderung zum Teilbebauungsplan 2 „Auf der Halde“, entstehen Kosten für die Erschließung (Hausanschlussleitungen Entwässerung, Wasserversorgung, Strom, Telefon, Internet usw.) und die Änderung des Bebauungsplanes.

Die Kosten der Erschließung Kanalisation und Wasserversorgung innerhalb der öffentlichen Flächen übernimmt die Gemeinde Höchenschwand, alle übrigen Kosten gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer.

Höchenschwand, den 18.02.2019

Stefan Dorfmeister  
Bürgermeister



Gemeinde Höchenschwand  
**Teilbebauungsplan 2 „Auf der Halde“**  
auf Gemarkung Höchenschwand  
**3. Änderung** im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 18.02.2019

Seite 1

**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

für den im Lageplan durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. In Ergänzung zur Planzeichnung (vgl. Lageplan, Blatt 2) wird folgendes festgesetzt:

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**  
**gem. § 9 (1) BauGB**

Die nachfolgend *kursiv* aufgeführten Texte stellen die Inhalte des Bebauungsplanes „Höchenschwand“ dar. Der Teilbebauungsplan 2 „Auf der Halde“, Rechtskraft vom 21.02.1973 ist gültig für den Planbereich zur vorliegenden 3. Änderung.

- 3. Art der baulichen Nutzung**  
**gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO**  
*Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß Planeintrag folgende Nutzung festgesetzt:*  
- **Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan „Höchenschwand“, Rechtskraft vom 21.02.1973 sind nach wie vor verbindlich und gültig. Mit den nachgenannten Festsetzungen werden die aufgeführten bisherigen Festsetzungen geändert, ergänzt oder aufgehoben (s. Lageplan Blatt 2).

- 6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
6.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 7. Gestaltung der Bauten**  
7.1 Zulässig sind Sattel- Pult- und Flachdächer.  
Zulässig sind nur rot-braune und graue Dacheindeckungen. Eternit-Schiefer ist als Dacheindeckung nicht zulässig, Metalldächer sind nur beschichtet zulässig. Flachdächer sind zu begrünen, die Substratstärke muss mind. 10cm betragen.  
7.2 Die maximale Gebäudehöhe ist im B-Plan (Blatt 2) wie folgt festgelegt:  
- Traufhöhe (TH) maximal = + 6,00m (Sattel- / Pultdach)  
- Firsthöhe (FH) maximal = + 8,50m (Sattel- / Pultdach)  
- Gebäudehöhe (GH) maximal = + 6,50m (Flachdach)  
Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude ist die Erdgeschossfußbodenhöhe ( $\pm 0,00$  = OK FFB EG = ..... m ü.NN).  
Zur zusätzlichen höhenmäßigen Optimierung der Gebäude zu den Umgebungsbereichen (Außenanlagen) sind Abweichungen mit  $\pm 25$  cm zulässig.



Gemeinde Höchenschwand  
**Teilbebauungsplan 2 „Auf der Halde“**  
auf Gemarkung Höchenschwand  
**3. Änderung** im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 18.02.2019

Seite 2

**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

Fortsetzung...

7.3 Photovoltaik-Anlagen und/oder Solarkollektoren sind bei geeigneten Dächern (8°-24°) flächig auf der Dachhaut anzubringen. Bei aufgeständerten Anlagen auf flach geneigten Dächern (bis 8°) ist die Höhe auf maximal 50cm über OK Dachhaut begrenzt. Anlagen an den Außenwänden sind nur flächenbündig zulässig.

**9. Kfz-Einstellplätze**

9.1 Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem begrenzten Angebot an Verkehrsflächen im B-Plangebiet wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

9.2 Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten, Zugänge und Stellplätze ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge (z. B. Dränpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster usw.) festgesetzt.

**11. Flächen für Leitungsrechte (LR)**  
**gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

11.1 Im Bebauungsplan (s. Lageplan Blatt 2) sind innerhalb der privaten Grundstücke bereichsweise Flächen für Leitungsrechte zu Gunsten verschiedener Versorgungsträger (VT) festgesetzt (vgl. Planeintrag). Dazu zählen:

- EW = Entwässerung (SK, RK)
- WV = Wasserversorgung
- TK/TV = Telekommunikation / Television
- S = Stromversorgung / Straßenbeleuchtung

11.2 Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind nicht bebaubar. Es darf keine Beeinträchtigung, Gefährdung oder Beschädigung der Leitungen auftreten, die Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein.

**12. Regenwasserbewirtschaftung**

Retentionszisternen

Auf Grund fehlender, dezentraler Versickerungsmöglichkeiten direkt auf dem Grundstück Flst. 676/10 wird zur Entlastung der Mischwasser-Hauptsammelleitungen eine Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in geeigneten Behältern (Retentionszisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen, zur Regenrückhaltung usw.).



Gemeinde Höchenschwand  
**Teilbauungsplan 2 „Auf der Halde“**  
auf Gemarkung Höchenschwand  
**3. Änderung** im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 18.02.2019

Seite 3

**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

Die Anlagen müssen folgende Volumenanteile beinhalten:

- Nutzvolumen nach Bedarf, mind. 3,0m<sup>3</sup>.
- Zusätzliches Retentionsvolumen mind. 1,0m<sup>3</sup> je 50m<sup>2</sup> abflusswirksame (Dach)Fläche.

Das zusätzliche Retentionsvolumen soll sich bei Niederschlag füllen und konstant mittels Drosselabfluss in die Kanalisation entleeren. Die Anlagen müssen dazu eine technische Ausrüstung nach dem aktuellen Stand der Technik enthalten (z.B. Schwimmdrossel, Notüberlauf etc.). Der Ablauf von Drossel und Notüberlauf entwässert in die vorhandene Mischwasser-Kanalisation. Die Retentionszisterne kann entfallen, wenn das Dach des Hauptgebäudes extensiv begrünt wird.

**13. Grundwasser (Hang- und Schichtwasser)**

Grundwasser darf grundsätzlich nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden. Für den Fall, dass die Drainage eines Gebäudes an die Entwässerungsanlage angeschlossen werden soll, ist vor Baubeginn mit dem Kanalnetzbetreiber (Gemeinde) die Zulässigkeit der Einleitung abzustimmen. Auf keinen Fall darf ein Anschluss der Drainage am Schmutzwasserkanal erfolgen.

Der Umgang mit Grundwasser hat entsprechend den einschlägigen Normen zu erfolgen.



Gemeinde Höchenschwand  
**Teilbebauungsplan 2 „Auf der Halde“**  
auf Gemarkung Höchenschwand  
**3. Änderung** im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 18.02.2019

Seite 4

**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

---

**II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB**

---

**1. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen**

Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage einer monotonen oder flächigen Gestaltung der Gartenflächen außerhalb von Überdachungen in Form von Steingärten durch Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen in einem Ausmaß von über 10 m<sup>2</sup> je Grundstück ist unzulässig.

**2. Pflanzfestsetzungen**

Auf dem privaten Grundstück sind gebietsheimische Laub- bzw. Obstbäume (Hochstamm, erste Verzweigung nicht unter 1,60 m, Umfang bei Pflanzung mindestens 12 cm) gemäß Lageplan zu pflanzen. Gebietsfremde Gehölze und Koniferen sind nur untergeordnet und nur bis zu einer Wuchshöhe bis max. 2 m zulässig. Die im B-Plan dargestellten Bäume sind in der Anzahl bindend, die Lage kann abweichend zum Lageplan gewählt werden.

**3. Zeitpunkt der Pflanzung/ Pflege**

Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

**4. Naturhaushalt und Landschaft**

Im B-Plangebiet befinden sich entlang der nordöstlichen Grenze das nach § 33 NatSchG geschützte Offenland-Biotop Feldhecken „Vorderer Hau III“, Nr. 182153370730. Die überbaubaren Flächen (Baugrenzen-Baufenster) wurden so angeordnet, dass das Biotop nicht beeinträchtigt wird.



Gemeinde Höchenschwand  
**Teilbebauungsplan 2 „Auf der Halde“**  
auf Gemarkung Höchenschwand  
**3. Änderung** im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 18.02.2019

Seite 5

**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**  
*Fortsetzung...*

**III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise gem. § 9 (6) BauGB**

**1. Planvorlage**

In den Bauantragsunterlagen sind der bestehende und der geplante Geländeverlauf in allen Gebäudeschnitten und Ansichten entlang der Umfassungswände darzustellen.

**2. Denkmalschutz (Hinweis)**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

**3. Wasserschutzgebiet (Hinweis)**

Der B-Planbereich Teilbebauungsplan 2 „Auf der Halde“, 3. Änderung liegt in der Schutzzone III der Schlauchen-Quelle der Gemeinde Höchenschwand. Auf das Schutzgebiet und die Vorgaben der dazugehörigen Rechtsverordnung vom 09.12.1996 wird hiermit hingewiesen.

Evtl. Restriktiven zur Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bezogen auf das jeweilige Bauvorhaben im Bauantrag nachzuweisen und in der Genehmigung festzuschreiben.

Höchenschwand, den 18.02.2019

Stefan Dorfmeister  
Bürgermeister



Gemeinde Höchenschwand  
**Teilbebauungsplan 2 „Auf der Halde“**  
auf Gemarkung Höchenschwand  
**3. Änderung** im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

---

Endgültige Fassung vom 18.02.2019

Seite 1

---

**Teil D**  
**PLANTEIL**

- |                                 |                         |
|---------------------------------|-------------------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) unmaßstäblich |
| 2. Lageplan                     | (Blatt 2) M 1:500       |
| 3. Schnitt 1-1, 2-2             | (Blatt 3) M 1:200       |
| 4. Gestaltungsplan              | (Blatt 4) M 1:500       |



Gemeinde Höchenschwand  
**Teilbebauungsplan 2 „Auf der Halde“**  
auf Gemarkung Höchenschwand  
**3. Änderung** im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

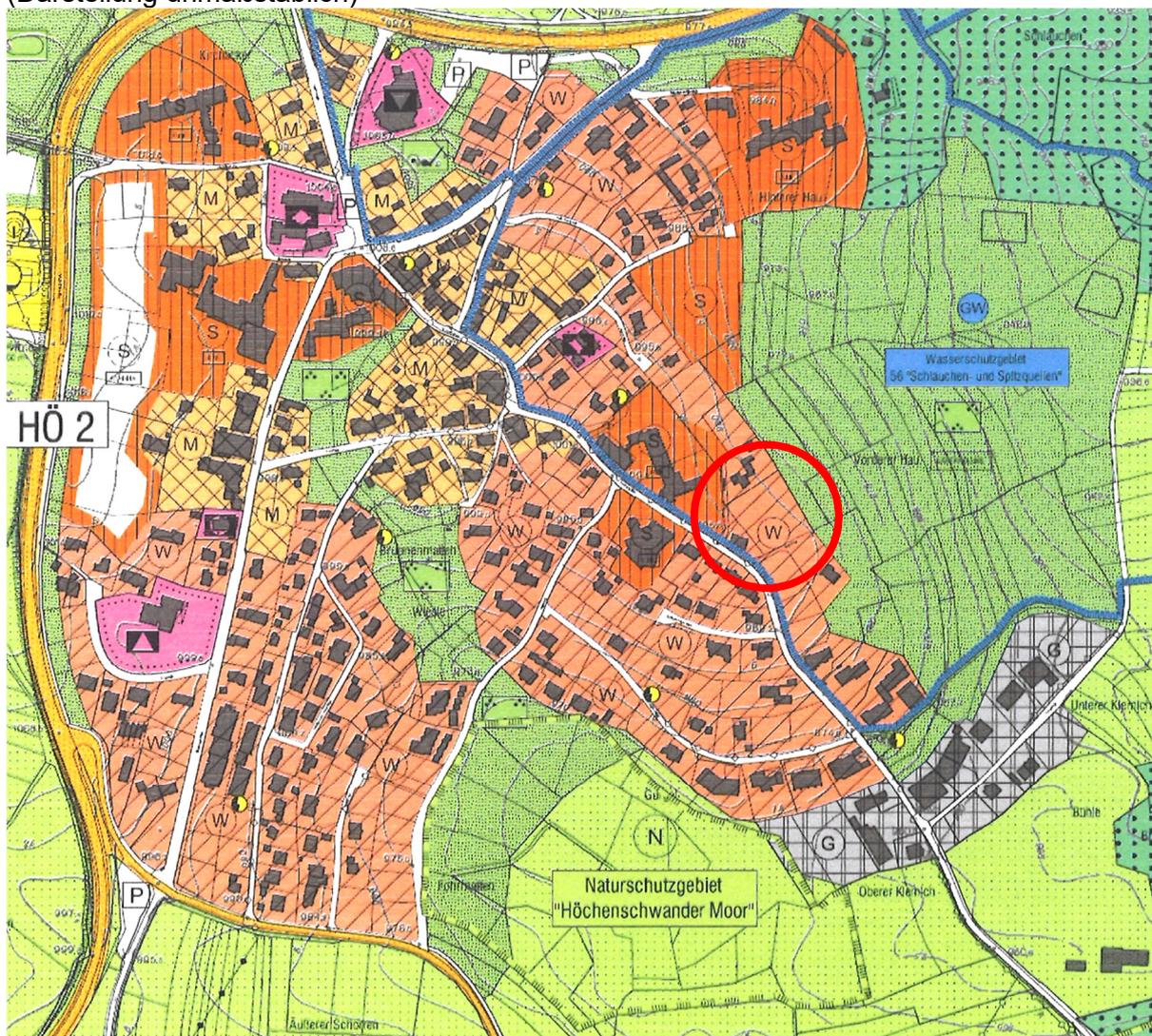
Endgültige Fassung vom 18.02.2019

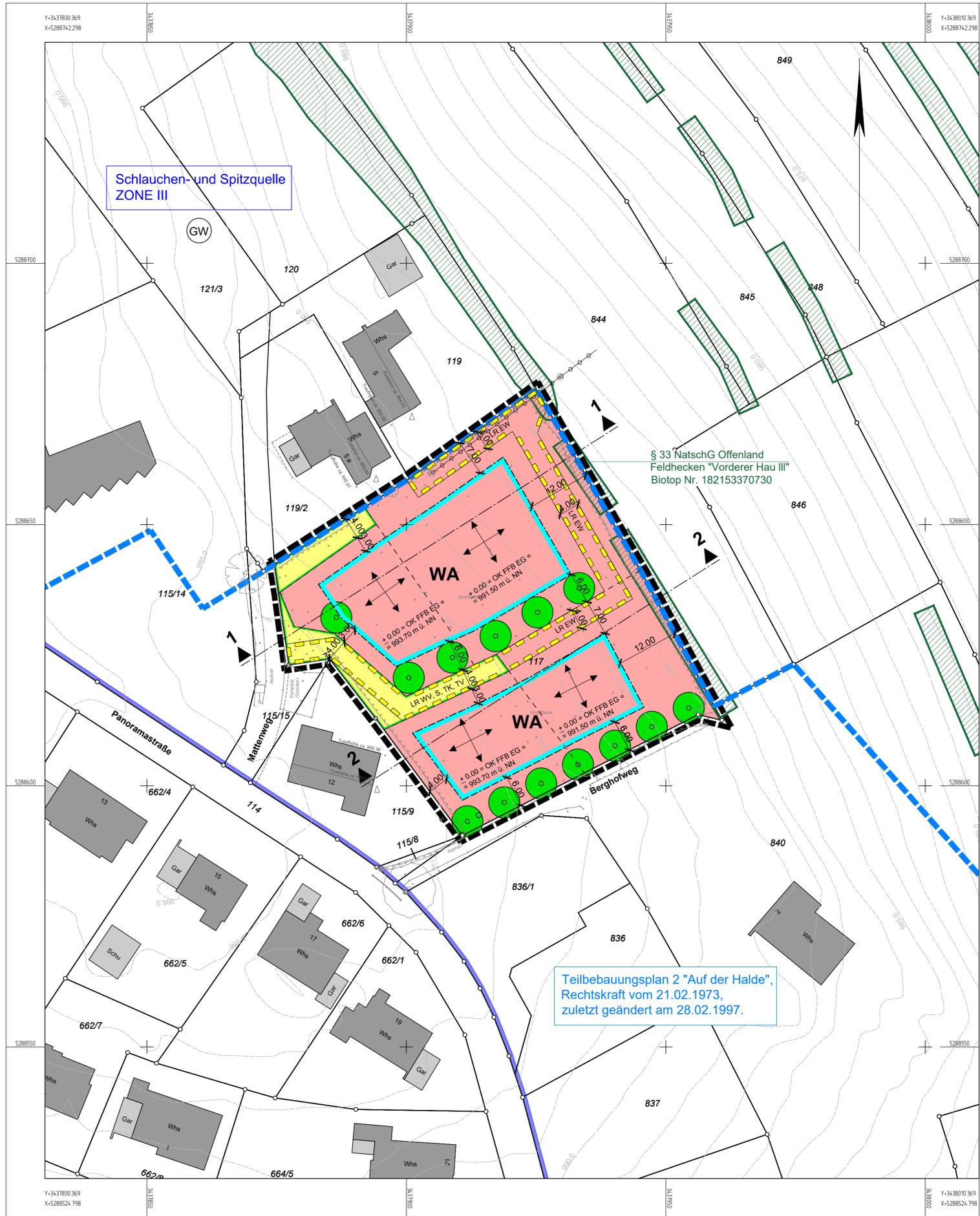
Seite 1

Blatt 1

**Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan**  
des Gemeindeverwaltungsverbandes St. Blasien,  
Fortschreibung von 1987, genehmigt am 21.07.2006

(Darstellung unmaßstäblich)





### Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)

**Allgemein :**

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- Bestehende Gebäude
- Höhenlinien Bestand (DGM LGL 2005)

**Art der baulichen Nutzung :**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO  
**WA**  
 Allgemeine Wohngebiete  
 § 4 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung :**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

**Nutzungsschablone (Schema) :**

WA	II	Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (maximal)
0,4*	-	Grundflächenzahl	Geschossflächen
O		Bauweise	Haustyp
SD/PD FD	8°-24°	Dachform	Dachneigung
TH max. +6.00m FH max. +8.50m / GH max. +6.50m +0.00 = OK FFB EG = ..... m ü. NN		Traufhöhe maximal Firsthöhe maximal / Gebäudehöhe maximal Bezugshöhe	

**Bauweise, Baulinien, Baugrenze :**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- Offene Bauweise
- Einzelhäuser / Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- First- und Gebäuderichtung

**Verkehrsflächen :**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Straßenverkehrsflächen - Private Erschließungsstraße  
 Straßenbegrenzungslinie

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen :**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- Unterirdisch

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses :**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft :**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Anpflanzen Bäume
- Geschützte Biotopie

**Sonstige Planzeichen :**

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Teilbebauungsplans 2 "Auf der Halde" 3. Änderung  
§ 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Teilbebauungsplans 2 "Auf der Halde"  
§ 9 Abs. 7 BauGB

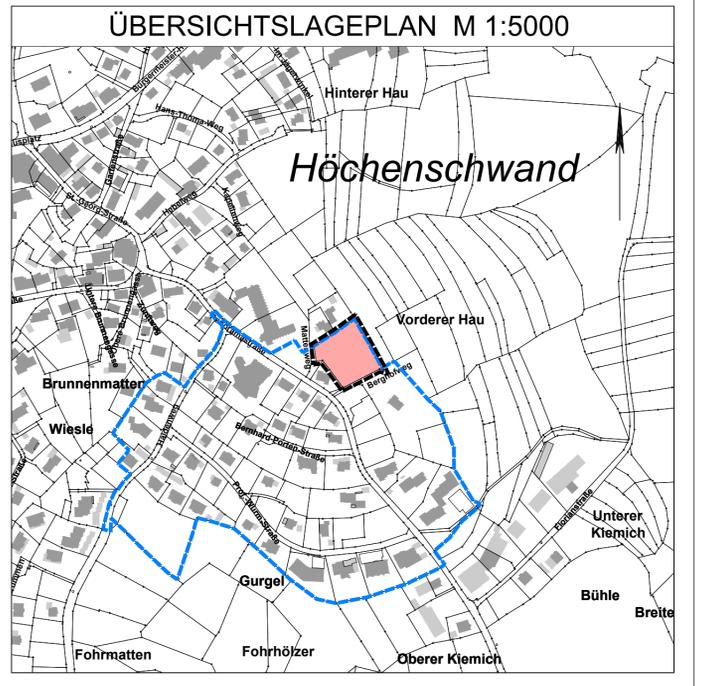
WA	II
0,4*	-
O	
SD/PD FD	8°-24°
TH max. +6.00m FH max. +8.50m / GH max. +6.50m +0.00 = OK FFB EG = ..... m ü. NN	

Firsthöhe (FH) maximal  
Traufhöhe (TH) maximal  
Bezugshöhe

Firsthöhe (FH) maximal  
Traufhöhe (TH) maximal  
Bezugshöhe

Gebäudehöhe (GH) maximal  
Bezugshöhe

\*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO ist zulässig.



## Gemeinde Höchenschwand

### Teilbebauungsplan 2 "Auf der Halde" auf Gemarkung Höchenschwand

### 3. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 18.02.2019

**Verfahrensübersicht:**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	05.11.2018
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	05.11.2018
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	14.11.2018
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	22.11.2018 bis 27.12.2018
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	22.11.2018 bis 27.12.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	18.02.2019
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	.....

### Lageplan M 1:500 Blatt 2

79862 Höchenschwand, den 18.02.2019

Stefan Dorfmeister, Bürgermeister

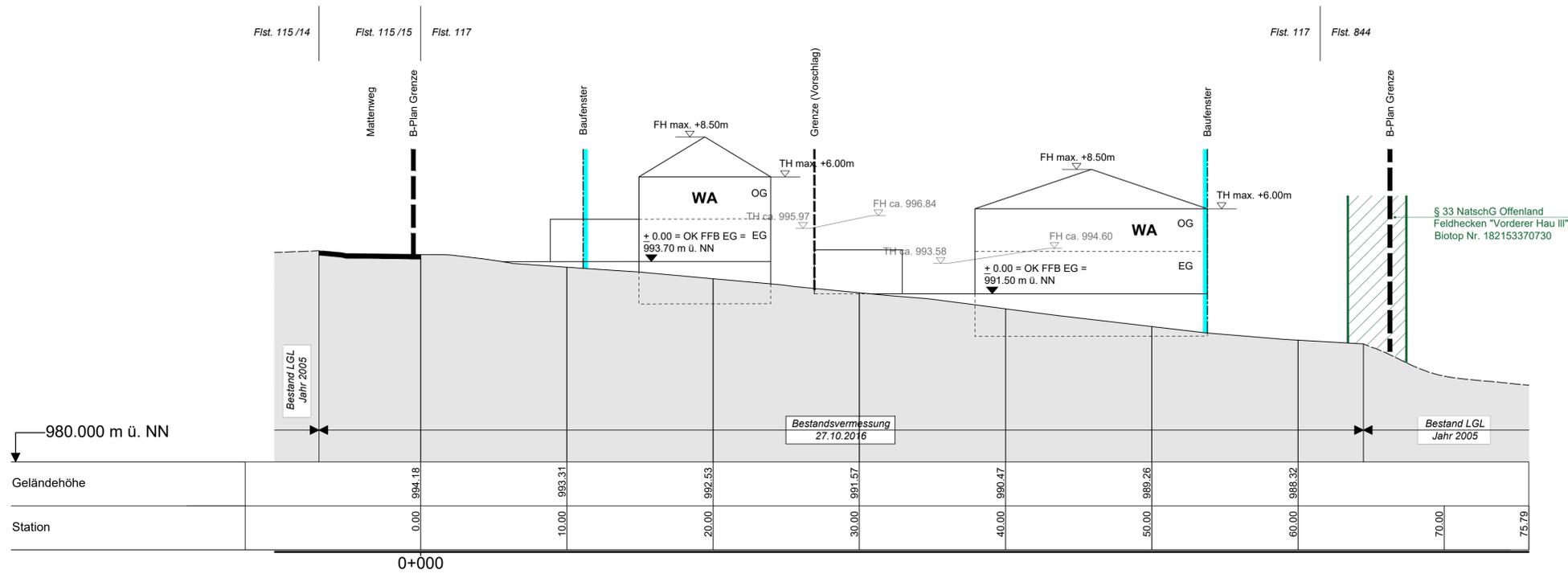
planungsbüro + vermessungsbüro  
ernst kaiser  
daimlerstraße 15  
79761 wt-tiengen  
tel. 07741/9211-0  
fax. 07741/9211-22

wt-tiengen, den 18.02.2019  
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1636
Plan: 10-3\_LP500.dwg
Plott: 10-3\_LP500.pdf
Größe: 0,37 m²

# Schnitt 1-1

M 1:200

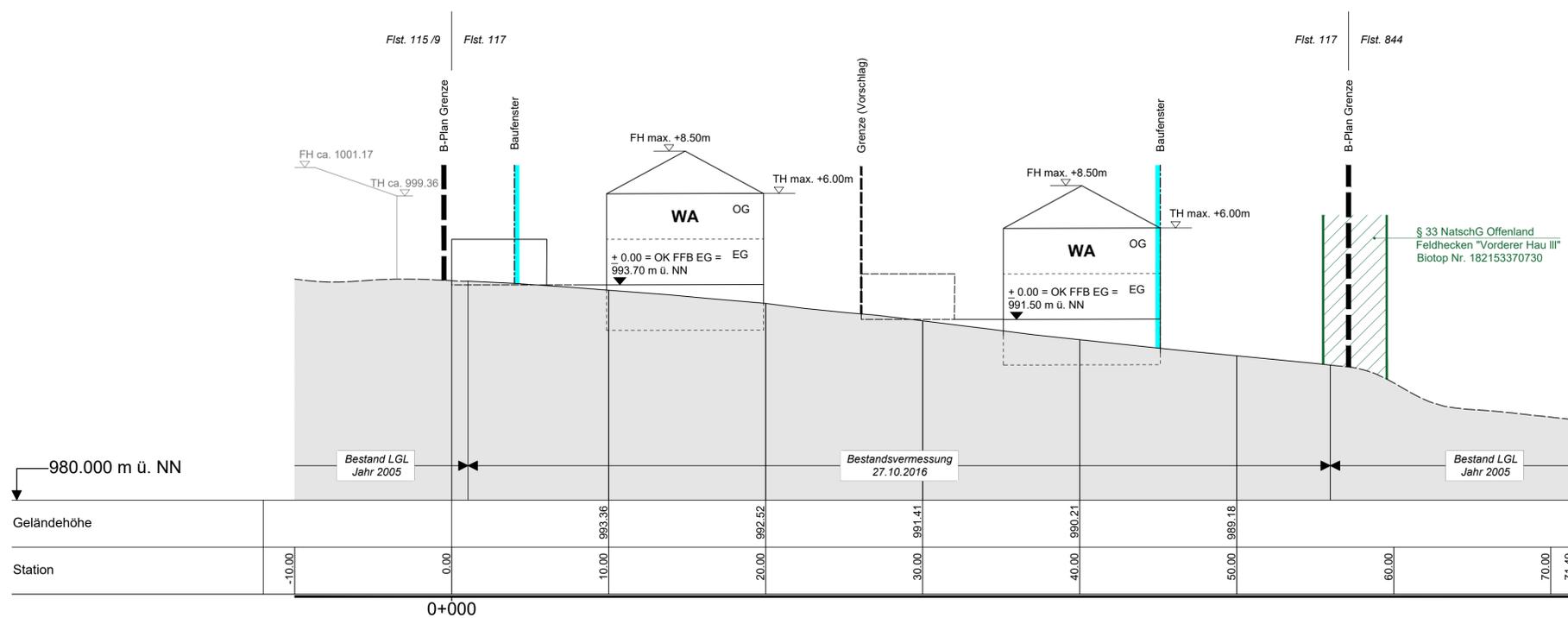


<b>WA</b>	<b>II</b>		
0,4*	-		
O	ED		
SD/PD FD	8° - 24°		
TH max. +6.00m FH max. +8.50m / GH max. +6.50m +0.00 = OK FFB EG = ..... m ü. NN		Gebäudehöhe (GH) maximal Bauhöhe	

\*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0.6 durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO ist zulässig.

# Schnitt 2-2

M 1:200



## Gemeinde Höchenschwand



### Teilbebauungsplan 2 "Auf der Halde" auf Gemarkung Höchenschwand

### 3. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 18.02.2019

#### Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	05.11.2018
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	05.11.2018
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	14.11.2018
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	22.11.2018 bis 27.12.2018
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	22.11.2018 bis 27.12.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	18.02.2019
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	.....

## Schnitte 1-1, 2-2 M 1:200 Blatt 3

79862 Höchenschwand, den 18.02.2019

Stefan Dorfmeister, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro  
ernst kaiser  
daimlerstraße 15  
79761 wt-liengen  
tel. 07741/9211-0  
fax. 07741/9211-22



wt-liengen, den 18.02.2019

Entwurf und Planfertigung

Y-3437830 369  
X-5288742 298



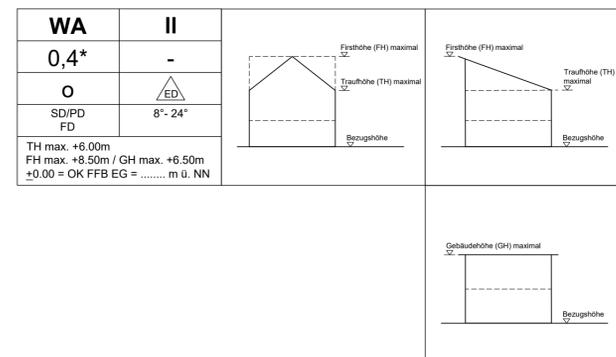
Y-3437830 369  
X-5288742 298

**Zeichenerklärung:**

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- Bestehende Gebäude
- Höhenlinien Bestand (DGM LGL 2005)
- Geplantes Gebäude (Vorschlag)
- Geplante Garage (Vorschlag)
- Zugang / Hoffläche
- Grünfläche privat
- Anpflanzen Bäume
- Geschützte Biotope
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Auf der Halde" 3. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Auf der Halde" § 9 Abs. 7 BauGB

§ 33 NatschG Offenland  
Feldhecken "Vorderer Hau III"  
Biotop Nr. 182153370730

Teilbebauungsplan 2 "Auf der Halde",  
Rechtskraft vom 21.02.1973,  
zuletzt geändert am 28.02.1997.



\* Eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO ist zulässig.



**Gemeinde Höchenschwand**



**Teilbebauungsplan 2  
"Auf der Halde"**  
auf Gemarkung Höchenschwand

**3. Änderung**  
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

**Endgültige Fassung vom 18.02.2019**

**Verfahrensübersicht:**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	05.11.2018
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	05.11.2018
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	14.11.2018
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	22.11.2018 bis 27.12.2018
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	22.11.2018 bis 27.12.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	18.02.2019
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	.....

**Gestaltungsplan M 1:500 Blatt 4**

79862 Höchenschwand, den 18.02.2019

.....  
Stefan Dorfmeister, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro  
ernst kaiser  
daimlerstraße 15  
79761 wt-liengen  
tel. 07741/9211-0  
fax. 07741/9211-22

wt-liengen, den 18.02.2019

**kaiser**

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1636 | Plan: 10-3\_GSP500.dwg | Plot: 10-3\_GSP500.pdf | Größe: 0,37 m²