

GEMEINDE HÖCHENSCHWAND

Bebauungsplan „In der Bünd VII“

**Aufstellung im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13 a BauGB**

**Endgültige Fassung
vom 25. März 2019**

1. Fertigung

Gemeinde Höchenschwand

Bebauungsplan „In der Bünd VII“ Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan

A. Satzung

B. Begründung

Anlass der Planaufstellung und Planungsabsichten sowie deren Begründung
Vorgaben übergeordneter Planungen
Gebietsbeschreibung
Bebauungsfestsetzungen
Auswirkungen der Planung

C. Textliche Festsetzungen

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

D. Planteil

- Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Fortschreibung genehmigt am 21.07.2006
- Auszug aus dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „In der Bünd“, in Kraft getreten am 27. Februar 1973
- Auszug aus dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „In der Bünd III“, in Kraft getreten am 12. August 1992
- Auszug aus der 1. Änderung, in Kraft getreten am 15. Oktober 2003
- Bebauungsplanbereich

Gemeinde Höchenschwand

Bebauungsplan „In der Bünd VII“ Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Teil A. Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Höchenschwand hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Bünd VII“, Ortsteil Höchenschwand, unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 25.03.2019 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht:

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung 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 über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017

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 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)

NatschG:

Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i.d.F. vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, 643, 2018 S. 4)

Bebauungsplan „In der Bünd VII“ Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Teil A. Satzung

§ 1: Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Bl. 1).

§ 2: Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- B. Begründung
- C. Textliche Festsetzungen
- D. Planteil
 - Flächennutzungsplan des GVV (Auszug)
 - Geltungsbereich Bebauungsplan „In der Bünd III“ + „In der Bünd“
 - Änderungsbereich Bebauungsplan – 1. Änderung
 - Zeichnerischer Teil Bebauungsplan „In der Bünd VII“ Entwurf vom 25.03.2019

§ 3: Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4: Ausserkraftsetzen

Mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes „In der Bünd VII“ wird der überlagerte Teil des Bebauungsplanes „In der Bünd III“ und „In der Bünd“ außer Kraft gesetzt.

§ 5: Inkrafttreten

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

Höchenschwand, den 25.03.2019

Stefan Dorfmeister, Bürgermeister

Gemeinde Höchenschwand

Bebauungsplan „In der Bünd VII“ Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Teil B. Begründung

1. Anlass der Planaufstellung und Planungsabsichten sowie deren Begründung

Der derzeit gültige Bebauungsplan „In der Bünd III“ sieht auf den Grundstücken Flst.Nr. 120 und 121/3 in seiner am 12. August 1992 zur Rechtskraft gelangten Version ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor; die zulässige max. Anzahl der Vollgeschosse ist mit II-III definiert. Die Größe der Baufenster war damals aufgrund der geplanten Personalwohnhäuser für das Klinikgebäude konzipiert und entsprechend großzügig geplant.

Die 1. Änderung (Rechtskraft am 15. Oktober 2003) beinhaltete eine Änderung der bis dato im Bebauungsplan zulässigen Sondergebietsnutzung als Klinikgebiet zu einer nun ebenfalls zulässigen Nutzung als Pflegeheim sowie eine Hotelnutzung. Diese Änderung war durch die negativen Auswirkungen der Gesundheitsreform, die eine Klinikschließung zur Folge hatte, unabdingbar. Der Betrieb eines Pflegeheimes war, auch aufgrund des in diesem Sektor gestiegenen Bedarfs eine logische und städtebaulich zweckmäßige Ergänzung. Die bis heute andauernde Nutzung dieses Betriebs bestätigt die damalige Entscheidung.

Der derzeit permanent steigende Bedarf an Ein- und Zwei-Familienhäusern veranlasst nun den Gemeinderat Höchenschwand zu einer Neuaufstellung des Bebauungsplanes „In der Bünd VII“; zumal neue Baugebiete im Außenbereich – soweit möglich – nicht entstehen sollen. Dem Ziel der Bundes- und Landesregierung zur Innenbereichsverdichtung bzw. zum schonenden Umgang mit Grund und Boden soll hiermit ebenfalls Rechnung getragen werden.

Als Tourismusort hat die Gemeinde Höchenschwand, nicht zuletzt durch die im Regionalplan verankerten Ziele, die Aufgabe, den Fremdenverkehr zu erhalten und nachhaltig weiterzuentwickeln. Hierzu gehört ein behutsamer Umgang mit der Umwelt, der Landschaft, der Akzeptanz des Fremdenverkehrs und der verträglichen Ausstattung der Wohnbebauung.

Die vorgesehene Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern soll den Wohnbedürfnissen der heutigen Zeit entsprechen. Darüber hinaus ist über geeignete Festsetzungen aber auch sicher zu stellen, dass sich die künftige bauliche Entwicklung angemessen in die bestehende Umgebungsbebauung einfügt und keine städtebaulichen Spannungen entstehen. Durch die neue Bebauung soll die noch bestehende Lücke zwischen den bebauten Grundstücken Flst.Nr. 1548 im Norden und Flst.Nr. 119 im Süden geschlossen werden und damit für eine sinnvolle Abrundung sorgen.

Insgesamt sollen 6 Einzelbaugrundstücke mit einer max. zulässigen Geschosshöhe von 2 Vollgeschossen entstehen. Da die nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke ebenfalls mit 1- und 2-Familienhäusern bebaut sind, würde eine – wie

im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene – wohnblockartige Bauweise eine erdrückende Wirkung hervorrufen und damit u.U. zu nicht gewollten Spannungen führen. Dem soll durch die geplante Auflockerung entgegengewirkt werden; zumal die mit > 800 m² großen Grundstücke sich am Bestand der umgebenden Grundstücksgrößen orientieren.

Die Zufahrt soll im Wege einer öffentlich gewidmeten Straße erfolgen. Die Straßen „Mattenweg“ und „Kapellenweg“ werden miteinander verbunden, so dass die beiden bislang bestehenden Sackgassen damit aufgehoben werden.

Das zum Bebauungsplan „In der Bünd III“ zugehörige Grundstück Flst.Nr. 132/3 soll zu einem späteren Zeitpunkt dem Bebauungsplan „In der Bünd VII“ bzw. dem dortigen Grundstück Flst.Nr. 1574 in Form einer dortigen Bebauungsplanänderung zugeschlagen werden. Bis dahin gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „In der Bünd III“ für dieses Grundstück unverändert weiter.

Mit dem Bebauungsplan „In der Bünd VII“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

Es wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB für diesen Bebauungsplan gewählt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt. Die Voraussetzungen zur Einstufung des Verfahrens nach § 13 a BauGB liegen vor, weil mit der neuen Aufsetzung eine Nachverdichtung für diesen Bereich vorgenommen wird. Die weiteren Voraussetzungen, wie die Lage im Innenbereich und die anderen in § 13 a BauGB vorgegebenen Kriterien, sind ebenfalls eingehalten.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung entfallen die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Nachweis der naturschutzrechtlichen Kompensation. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung bedarf keiner förmlichen Umweltprüfung; ebenso entfällt die Anwendung der Vorschriften über den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Der Schwellenwert von 20.000 qm gemäß den Vorschriften des § 13 a BauGB wird deutlich unterschritten; Landschafts-, Naturschutz-, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind damit gegeben.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

a) *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 Bebauungsplanes involvierten Flächen als Wohnflächen dargestellt. Der Bebauungsplan tangiert diese Darstellungen nicht; der Bebauungsplan ist nach wie vor aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

b) *Regionalplan*

Aussagen des Regionalplanes stehen dem Bebauungsplan sowie seiner Änderung nicht entgegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen.

3. Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Gemeinde Höchenschwand hat in öffentlicher Sitzung am 07.05.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „In der Bünd VII“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen.

Der erste Entwurf des Bebauungsplanes wurde in öffentlicher Sitzung am 07.05.2018 gebilligt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, sowie die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07.06.18 bis 09.07.18.

Der zweite Entwurf des Bebauungsplanes wurde in öffentlicher Sitzung am 17.09.2018 gebilligt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, sowie die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 11.10.18 bis 25.10.18 (verkürzte Auslegungsfrist).

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.03.19 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Öffentliche Bekanntmachung/
Inkrafttreten des Bebauungsplans
gemäß § 10 BauGB: _____

4. Gebietsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 121/3, 120 und 1549.

Südlich an den betreffenden Bereich grenzen die mit Einfamilienwohnhäusern bebauten Grundstücke Flst.Nr. 119 und 119/2.

Nördlich befindet sich der noch bestehende Wendehammer des Kapellenwegs sowie ein bebautes Grundstück Flst.Nr. 1548, welches bauplanungsrechtlich dem Bebauungsplan „In der Bünd“ zuzuordnen ist.

Westlich angrenzend befindet sich die Seniorenresidenz Alpenpanorama.

Östlich angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich das Grundstück Flst.Nr. 132/3. Für dieses soll der hierfür gültige Bebauungsplan „In der Bünd III“ nicht geändert werden, so dass die Festsetzungen für dieses Grundstück weiterhin Gültigkeit haben.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist über die Panoramastraße und den dort abzweigenden Mattenweg gegeben. Zur inneren Erschließung der Fläche wird ergänzend eine Erschließungsstraße ausgewiesen, die im Süden an den Mattenweg anschließt. Im Norden ist der Anschluss an den bestehenden Kapellenweg vorgesehen, so dass die bestehenden Sackgassen damit aufgehoben werden können.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO ist aus Gründen des Verkehrs erforderlich. Die Anzahl der zugelassenen PKW's hat sich in den letzten Jahren deutlich erhöht. Gerade in ländlichen Regionen mit weiten Anfahrtswegen müssen Haushalte in aller Regel mit mehr als einem KFZ ausgestattet sein, damit die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufgebracht werden kann. Um für die Gemeinde eine ordentliche Verkehrsführung und sichere Straßenverkehrszustände zu gewährleisten, ist die Erhöhung der Stellplatzanzahl zweckmäßig und sinnvoll.

6. Versorgung/Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch Erweiterung des vorhandenen Leitungssystems sichergestellt werden. An die vorhandene Wasserleitung im Mattenweg kann angeschlossen werden.

6.2 Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Straßenentwässerung erfolgt per Anschluss an die vorhandene Mischwasserleitung.

Das anfallende Niederschlagswasser sowie das Drainagewasser hat auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Eine dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers ist aufgrund der angrenzenden bestehenden zu schützenden Biotopfläche (Feldhecke als Offenlandbiotop Nr. 8215-337-0730 „Feldhecken Vorderer Hau III“) nicht möglich. Diese Feldhecke darf auch nach Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde nicht beeinträchtigt werden. Eine Sammelversickerung ist daher in diesem Baugebiet nicht möglich.

6.3 Stromversorgung

An das bestehende Stromnetz kann angeschlossen werden. Eine Stellungnahme des Versorgungsträgers wird noch eingeholt.

6.4 Telekommunikation

Die Versorgung der Bürgerinnen und Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG ist sicherzustellen. Die Stellungnahme des Versorgungsträgers wird eingeholt.

6.5 Abfallbeseitigung

Die Zufahrt zu den Grundstücken ist gegeben.

7. Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,57 ha. Der Flächenumriss wird bestimmt durch die bestehenden Bebauungen im Norden, Süden und Westen. Eine innere Erschließungsmaßnahme ist erforderlich, um die Fläche in die Tiefe zu erschließen.

Die Fläche ist bereits im gültigen Bebauungsplan „In der Bünd III“ + „In der Bünd“ als Wohnfläche ausgewiesen und genießt insoweit Bestand. Gestaltungsziel des neuen überlagernden Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern.

Die Umgebung ist bereits jetzt geprägt von Wohngebäuden dieser Größenordnung. Westlich angrenzend befindet sich die Seniorenresidenz Alpenpanorama.

An die bestehenden Strukturen der offenen Bauweise soll angeknüpft werden und über die Zweigeschossigkeit nicht hinausgegangen werden. Einzig das bereits bestehende Alten- und Pflegeheim bildet hier eine gebietsverträgliche Ausnahme. Die künftige Bebauung soll auf die Umgebungsbebauung Bezug nehmen und wird daher an dieser Stelle ebenfalls max. zwei Vollgeschosse vorsehen.

Aus dem vorhandenen Grundstücks- und Erschließungsnetz sowie aus der umgebenden Bebauungsstruktur ergeben sich folgende Zwangspunkte:

- Maßvolle Nachverdichtung einer noch vorhandenen Grünfläche ohne gleichzeitige Überfrachtung
- Begünstigung der Nutzung regenerativer Energien durch die Gebäudestellung
- Wirtschaftlichkeit der Erschließung
- Einbindung einer öffentlichen Nutzung durch zentrumsnahe Bebauung

7.1 Art der Nutzung

Die Art der zulässigen Nutzung wird der geplanten Nutzung entsprechend als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Beibehaltung des Gebietscharakters werden auch weiterhin keine Nutzungskonflikte im Umfeld erwartet, da die Umgebung maßgeblich durch Wohnen geprägt ist. Aufgrund des angestrebten Gebietscharakters und den räumlichen Gegebenheiten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

7.2 Maß der Nutzung

Die Angaben über das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) eingetragen. Die hier zulässige max. Zahl der Vollgeschosse beträgt II; die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch Festsetzung der maximalen Firsthöhe (FH) begrenzt. Die Höhenangaben werden auf den mit 994,55 m über NN ermittelten Höhenbezugspunkt bezogen.

7.3 Bauweise

Im Plangebiet wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Doppelhäuser sind nicht zulässig.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen bestimmt.

8. Beschreibung der Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren kann angewandt werden, wenn es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt.

Das Baugesetzbuch verpflichtet den Träger der Bauleitplanung, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima bei der Aufstellung eines Bauleitplanes zu berücksichtigen. Diese Regelungen werden durch den § 1a BauGB ergänzt und konkretisiert.

Wesentliche Vorschriften bilden:

- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung der Bodenversiegelung nach § 1a (1) BauGB,
- die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und der Ergebnisse einer

Umweltverträglichkeitsprüfung in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1a (2) Nr. 2 und 3 BauGB.

Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei Bauvorhaben und Projekten vor; die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen regelt § 17 BNatSchG.

Dem Bauvorhaben muss zu entnehmen sein, wie die Eingriffsfolgen in der Abwägung berücksichtigt wurden und wie sie bewältigt werden sollen.

Durch den Bebauungsplan 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.

Da für den Geltungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, sind bei der Berücksichtigung der Umweltbelange nicht die im Gelände tatsächlich vorhandene Situation zu überprüfen, sondern die baurechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Durch die neue Planung wird der Naturhaushalt deutlich weniger belastet als es mit den bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen möglich gewesen wäre. Dies gilt insbesondere für Schutzgüter wie Biotop und Artenvielfalt sowie Boden. Bodenfunktionen von besonders hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Puffer und Filter für Schadstoffe sowie als Standort für die natürliche Vegetation und Standort für Kulturpflanzen sind nicht betroffen. Während der letzten Jahre sind die wenigen bestehenden Bäume den Stürmen zum Opfer gefallen. Weitere kranke Bäume mussten entfernt werden. Zur Minimierung und als Kompensation wird im nord-östlichen Teil des Plangebiets ein Grüngürtel festgesetzt, welcher dort keine baulichen Anlagen zulässt.

Des Weiteren sind die PKW-Stellplätze so anzulegen, dass das Versickern des Oberflächenwassers dauerhaft und schadlos gewährleistet ist.

Das Pflanzgebot von mind. 1 standortgerechten und hochstämmigen Laubbaumes auf den Grundstücken ist ein weiterer Kompensationsbaustein. Abgängige Bäume sind bei Absterben entsprechend zu ersetzen.

9. Gegenüberstellung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „In der Bünd VII“ bezieht sich auf ein Plangebiet von ca. 0,57 ha. Dieser Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bislang schon mit einem Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen.

Aufgrund der bislang vorgesehenen großzügigen Baufenster wäre es möglich gewesen, eine Fläche von 0,2 ha mit Hauptgebäuden zu versiegeln; hinzukämen großzügige Garagenstellplätze, die insgesamt zu einer Größe von mind. 0,22 ha Versiegelungsfläche geführt hätten. Festsetzungen für Pflanzgebote oder Pflanzbindungen im betreffenden Änderungsbereich bestehen nicht.

Der neue Bebauungsplan führt im Planbereich aufgrund der aufgelockerten Bebauung zu einer deutlich reduzierten Versiegelung.

10. Hinweise des Amtes für Umweltschutz:

Wasserschutzgebiet/Grundwasserschutz:

Das Baugebiet „In der Bünd VII“ liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Schlauchen- und Spitzquellen“.

Die Bestimmungen nach der Rechtsverordnung vom 09.12.1996 zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

Bei der Planung und Ausführung von Abwasserleitungen und Schachtbauwerken sind die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 142 „Abwasserleitungen und – kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ sowie die Verlege-Richtlinien der Rohrhersteller einzuhalten.

Beim Straßenbau sind die Anforderungen der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWaG) einzuhalten.

Der Einsatz von Recyclingmaterial im Erd- und Straßenbau ist verboten.

Geothermische Heizungs-/Kühlungsanlagen (Erdwärmesonden, Grundwasser-Wärmepumpen) sind nicht zugelassen.

Eingriffe in das Grundwasser sind nach § 49 WHG grundsätzlich anzeigepflichtig. Sofern Stoffe ins Grundwasser eingebracht werden, welche sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, ist nach § 49 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

11. Hinweise des Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB):

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des St. Blasien-Granits und der Murgtal-Gneisanatexit-Formation.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen, geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop Kataster) abgerufen werden kann.

Höchenschwand, den 25.03.19

Stefan Dorfmeister, Bürgermeister

Gemeinde Höchenschwand
Bebauungsplan „In der Bünd VII“
Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Teil C. Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), i.V. mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragungen im Planteil der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt II; die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Die maximale Höhe der Gebäude wird gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil durch die max. zulässige Firsthöhe (FH, höchster Punkt des Daches), die max. zulässige Traufhöhe, sowie bei Flachdächern durch die maximale Gebäudehöhe festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über Höhenbezugspunkt (HBZ). Der jeweilige HBZ ist im zeichnerischen Teil mit einer Höhe in Meter über NN (Normal-Null) gekennzeichnet.

3. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. Bauweise und Stellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser; Doppelhäuser sind nicht zulässig.

Die zulässige Stellung der Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Eine Abweichung von bis zu 15 ° zur besseren Ausnutzung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

6. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im nord-östlichen Teil des Plangebiets eingetragene private Grünfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

7. Stellplätze/Carports/Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten. Sie sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen – außer auf der im Nord-Osten des Planänderungsgebiets eingezeichneten privaten Grünfläche – zulässig.

Garagen und Carports haben zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 5,50 m einzuhalten.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 8.1 Terrassen, Fußwege und die Befestigung von ebenerdigen PKW-Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Hofzufahrten sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Art der Befestigung von PKW-Stellplätzen muss das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft und schadlos gewährleisten.

8.2 Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) 1-3 für die Artengruppe der Vögel und Fledermäuse ist die Rodung von Bäumen und Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden nur innerhalb der gesetzlichen festgesetzten Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

9. Gebote zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind pro Grundstück mind. 1 standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum gemäß der beigefügten Pflanzliste (Anhang) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

10. Flächen für Leitungsrechte (LR) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB:

Im Bebauungsplan sind innerhalb der privaten Grundstücke bereichsweise Flächen für Leitungsrechte zu Gunsten verschiedener Versorgungsträger festgesetzt.

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

Höchenschwand, den 25.03.19

Stefan Dorfmeister, Bürgermeister

Anhang Pflanzenliste (Pflanzempfehlungen innerhalb des Plangebiets):

Laubbäume:

Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*
Spitz-Ahorn *Acer platanoides*
Feld-Ahorn *Acer campestre*
Hainbuche *Carpinus betulus*
Hänge-Birke *Betula pendula*
Gewöhnliche Esche *Fraxinus excelsior*
Trauben-Eiche *Quercus petraea*
Winter-Linde *Tilia cordata*
Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*
Vogelbeere *Sorbus aucuparia*
Mehrbeere *Sorbus aria*
Vogelkirsche *Prunus avium*
Zierkirschen *Prunus spec.*
Zieräpfel *Malus spec.*

Obstbäume:

Äpfel, z.B. Birnen, z.B. Steinobst, z.B.

Boskoop Schweizer Wasserbirne Wangenheims Frühzwetschge
Sonnenwirtsapfel Grüne Jagdbirne Deutsche Hauszwetschge (Typ „Achdorf“)
Maunzenapfel Alexander Lukas
Bittenfelder Sämling
Lausitzer Nelkenapfel
Blumberg Langstiel

Sträucher:

Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
Hasel *Corylus avellana*
Eingrifflicher Weißdorn *Crataegus monogyna*
Salweide *Salix caprea*
Faulbaum *Frangula alnus*
Hundsrose *Rosa canina*
Alpenheckenrose *Rosa pendulina*
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
Trauben-Holunder *Sambucus racemosa*
Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*
Schwarze Heckenkirsche *Lonicera nigra*

II. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Höchenschwand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Bünd VII“

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl.S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg vom 24.07.2000, jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Höchenschwand am 25.03.19 folgende Satzung beschlossen:

§1 **Räumlicher Geltungsbereich:**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „In der Bünd VII“ gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 25.03.19.

§2 **Örtliche Bauvorschriften:**

1. Dachform und Gestaltung der Gebäude:

Zulässig sind für die Hauptgebäude Flach, Sattel- und versetzte Pultdächer. Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil.

Für Garagen und Nebengebäude wird die zulässige Dachneigung auf 0 – 42 ° festgesetzt.

Grelle oder reflektierende Fassaden- oder Bedachungsmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Materialien der für den Betrieb von Solaranlagen zur Stromerzeugung oder Warmwasserbereitung erforderlichen Einrichtungen.

Die Dacheindeckung der Dachflächen ist mit vorzugsweise kleinteiligen, nicht glänzenden Ziegeln oder Dachsteinen oder in ihrer Wirkung vergleichbaren Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun oder grau bis anthrazit vorzunehmen.

2. Einfriedigungen:

Für die Einfriedigung der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Wege gilt:

*maximale Höhe bei Holz- oder Metallzäunen:	1,5 m
*max. Höhe von Sockelmauern	0,3 m

Zulässig sind Einfriedigungen als Bepflanzungen, Holz- oder Metallzäune (kein Stacheldraht, auch in Verbindung mit Sockelmauern). Wird ein Zaun auf eine Sockelmauer gesetzt, so ist die Gesamthöhe von höchstens 1,5 m einzuhalten.

Zur Einhaltung eines seitlichen Sicherheitsraumes sind Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen um mind. 1,0 m hinter die Fahrbahn- bzw. Gehweghinterkante zurückzusetzen.

3. Grundstücke:

Auffüllungen und Abgrabungen sind so durchzuführen, dass die Höhenlage der Grundstücke an die Höhenlage der Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich anschließt. Die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen. Höhenunterschiede an Grundstücksgrenzen, die nicht an den öffentlichen Straßenraum anschließen, sind so abzuböschern oder zu terrassieren, dass der Höhenunterschied jeweils nicht mehr als 1,0 m beträgt. Böschungswinkel sind mit maximal 1:1,5 auszuführen. Alternativ kann eine Stützmauer zur Überwindung des Höhenunterschiedes angebracht werden. Somit wäre ein Höhenunterschied von größer 1,0 m zulässig. Auf die Einhaltung der Vorschriften der Landesbauordnung, z.B. bezüglich der einzuhaltenden Abständen und Genehmigungspflicht wird verwiesen.

Für sonstige befestigte Flächen (Zufahrten, PKW-Stellplätze, Vorplätze) ist nur die Verwendung von Belägen zulässig, die ein Versickern des Oberflächenwassers dauerhaft und schadlos gewährleisten.

4. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung:

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird erhöht:

a) Für Wohnungen bis 50 qm Wohnfläche:	1,0 Stellplatz
b) Für Wohnungen von 50 bis 100 qm Wohnfläche:	1,5 Stellplätze
c) Für Wohnungen über 100 qm Wohnfläche:	2,0 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so ist aufzurunden.

5. Niederschlagswasser:

Das aus Dach- und anderen befestigten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ und den einschlägigen Richtlinien über bewachsenen Oberboden auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Sollte durch die Hanglage eine Rigolenversickerung notwendig werden, ist das Niederschlagswasser durch eine Anlage zur Vorreinigung mit entsprechender Zulassung vorzubehandeln. Eine Dachbegrünung mit hinreichend durchwurzelter Substratstärke kann die Vorreinigung für dessen Abfluss ersetzen. Drainagewasser ist ohne es zutage zu fördern, direkt in eine Rigole zu versickern. Um nach der Versickerung dem natürlichen Schichtwasserabfluss wieder nahe zu kommen, sind die Versickerungen bzw. Rigolen möglichst auf die gesamte Breite des talseitigen Grundstückes auszulegen (z.B. hangparallele Rohrigolen).

Die Baugrundstücke befinden sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes der „Schlauchen- und Spitzquellen“. Die entsprechenden Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 09.12.1996 sind zu beachten.

§3

Ordnungswidrigkeiten:

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 der LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 des BauGB in Verbindung mit § 74 der LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

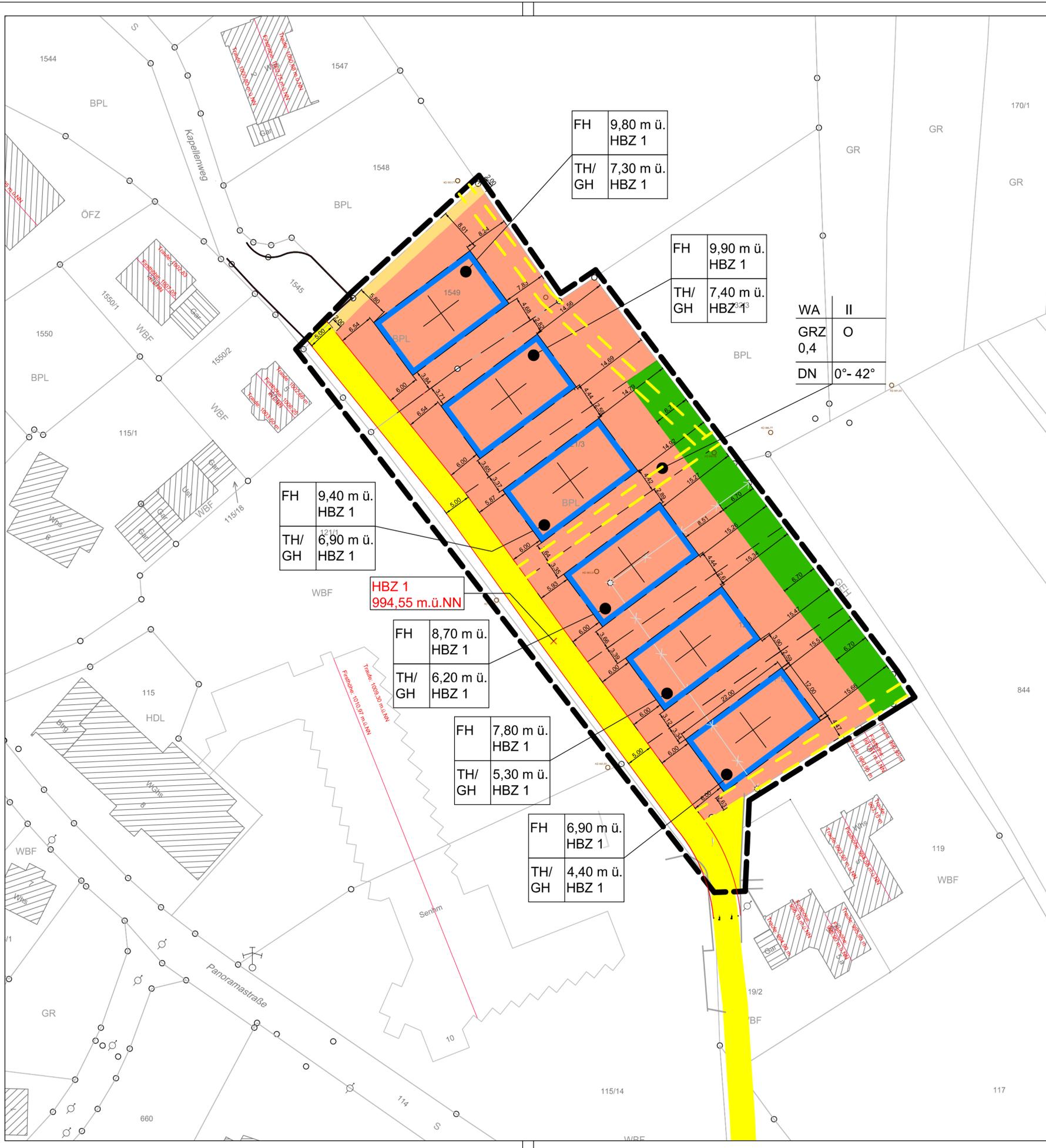
§4

Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt nach § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

Höchenschwand, den 25.03.19

Stefan Dorfmeister, Bürgermeister



FH	9,80 m ü. HBZ 1
TH/ GH	7,30 m ü. HBZ 1

FH	9,90 m ü. HBZ 1
TH/ GH	7,40 m ü. HBZ 1

FH	9,40 m ü. HBZ 1
TH/ GH	6,90 m ü. HBZ 1

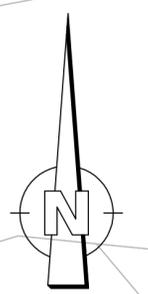
HBZ 1
994,55 m.ü.NN

FH	8,70 m ü. HBZ 1
TH/ GH	6,20 m ü. HBZ 1

FH	7,80 m ü. HBZ 1
TH/ GH	5,30 m ü. HBZ 1

FH	6,90 m ü. HBZ 1
TH/ GH	4,40 m ü. HBZ 1

WA	II
GRZ	0,4
DN	0° - 42°



Zeichnungserklärung:

- Öffentlicher Fußweg (§9 Abs. 1 Nr. 5 u. 6 BauGB)
- Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 Bau NVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. / BauGB)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Geplante First-/ Gebäudehaupttrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Abweichung gemäß schriftlichem Teil)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- FH** Maximal zulässige Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- TH** Maximal zulässige Traufhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GH** Maximal zulässige Gebäudehöhe bei Flachdach
- DN** Dachneigung (§ 74 LBO BW, Hauptgebäude 0-42°, Nebengebäude und Garagen 0-42°)
- O** Offene Bauweise
- HBZ** Höhenbezugspunkt über Gelände (Normalnull) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

<p>Hardy Gutmann GmbH Gesellschaft für Planung u. Bauüberwachung Heppenschwand 16, 79862 Höchenschwand Tel. 07755/91091 Fax. 07755/91093 e-mail : gutmann@gutmann-gmbh.de</p>	<p>PLAN NR. 01</p> <p>PROJEKT NR. 006-170301</p> <p>MASSTAB 1: 500</p> <p>GEZEICHNET / DATUM 25.03.2019/lg</p> <p>FORMAT A2</p>
<p>BAUHERR Gemeinde Höchenschwand Waldshuter-Straße 2 79862 Höchenschwand</p>	
<p>BAUVORHABEN Baugebiet "In der Bünd VII"</p>	
<p>PLANINHALT Bebauungsplan " In der Bünd VII" Zeichnerischer Teil</p>	
<p>DER PLANER</p>	<p>DER BAUHERR</p>

Landkreis: **Waldshut**

Gemeinde: **Höchenschwand**

Ortsteil: **Höchenschwand**

**"Bebauungsplanänderung
In der Bünd III"
(Änderung des Bebauungsplanes "In der Bünd III")
der Gemeinde Höchenschwand**

4. Ausfertigung

Gemeinde Höchenschwand
Landkreis Waldshut

Satzung

zur "Bebauungsplanänderung In der Bünd III"

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, sowie der Baunutzungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Höchenschwand in seiner Sitzung am 06. Oktober 2003 die

"Bebauungsplanänderung In der Bünd III"

als Satzung beschlossen.

Mit diesem Bebauungsplan wird der Teilbebauungsplan "In der Bünd III" in einem Teilbereich geändert.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf das nach dem Bebauungsplan "In der Bünd III" ausgewiesene Sondergebiet (SO).

§ 2

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Ausdehnung der Gebietsfestsetzung "Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO als Klinikgebiet" auf
"Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO als Klinikgebiet, Pflegeheim- und Hotelnutzung"

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "In der Bünd III" werden beibehalten.

Dem Bebauungsplan sind Bauvorschriften und eine Begründung beigefügt.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Höchenschwand, den 06. Oktober 2003

Rautenberg, Bürgermeister



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zur "Bebauungsplanänderung In der Bünd III", Gemarkung
Höchenschwand

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

I.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

I.1.1 Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO als Klinikgebiet, Pflegeheim- und Hotelnutzung.

Ein Hotelbetrieb liegt nur vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können.

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "In der Bünd III" werden beibehalten.

Höchenschwand, den 06. Oktober 2003

Rautenberg, Bürgermeister



Bebauungsplanänderung In der Bünd III in Höchenschwand

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis für die Bebauungsplanänderung

Der Teilbebauungsplan "In der Bünd III" (rechtskräftig 12.08.1992) weist für die Grundstücke Flurst.Nr. 115/14 und 121/1 der Gemarkung Höchenschwand ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO als Klinikgebiet aus.

Auf dem Gelände wurde bis zum Jahr 2002 die "Rehabilitationsklinik Alpenpanorama" (Häuser I und II) betrieben.

Durch die negativen Auswirkungen der Gesundheitsreform musste die Klinik geschlossen werden.

Für eine Umnutzung und Wiederbelegung sollen durch die Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Denkbar erscheint der Betrieb eines Pflegeheimes, da vor allem im Bereich der Altenpflege ein zusätzlicher Bedarf an Heimplätzen besteht.

Im Zuge der Umstrukturierung des heilklimatischen Kurortes mit Verlagerung vom Gesundheits- zum Freizeittourismus sind auch zusätzliche Gästeunterkünfte, wie z.B. Hotels gefragt.

Aus den genannten Gründen ist geplant, die bisherige Sondergebietsnutzung gemäß § 11 BauNVO als Klinikgebiet auf die Nutzung als Pflegeheim und eine Hotelnutzung auszuweiten.

Nicht gewollt ist eine Nutzung als Appartementshotel oder die Umwandlung in Eigentumswohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Eine Hotelnutzung liegt deshalb nur vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können.

Im Übrigen sollen die planungs- und baurechtlichen Bestimmungen des Bebauungsplanes "In der Bünd III" weiterhin Gültigkeit haben.

2. Änderungsverfahren

Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge des Bebauungsplanes "In der Bünd III" nicht berührt werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.

Höchenschwand, den 06. Oktober 2003

Rautenberg, Bürgermeister



Verfahrensvermerke zur Änderung des Bebauungsplanes "In der Bünd III" Gemarkung Höchenschwand im Bereich der Grundstücke Flurst.Nr. 115/14 und 121/1 durch Aufstellung der "Bebauungsplanänderung In der Bünd III"

- Satzung nach § 9 BauGB -

Aufstellungsbeschluss gefasst in der Sitzung des Gemeinderates am 11. August 2003
(Bekanntmachung im Mitteilungsblatt vom 20. August 2003 Nr. 17/2003)

Bürgeranhörung durch Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 20. August bis 15. September 2003 (Bekanntmachung im Mitteilungsblatt vom 20. August 2003 Nr. 17/2003)

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange am 12. August 2003 mit Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15. September 2003

Zu beteiligende Behörden:

Landratsamt Waldshut –Baurechtsamt-, Kaiserstr. 110, 79761 Waldshut-Tiengen
Landratsamt Waldshut –Kreisbrandmeister-
Landratsamt Waldshut –Straßenverkehrsamt-

Beratung über die eingegangenen Anregungen sowie Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat am 06. Oktober 2003

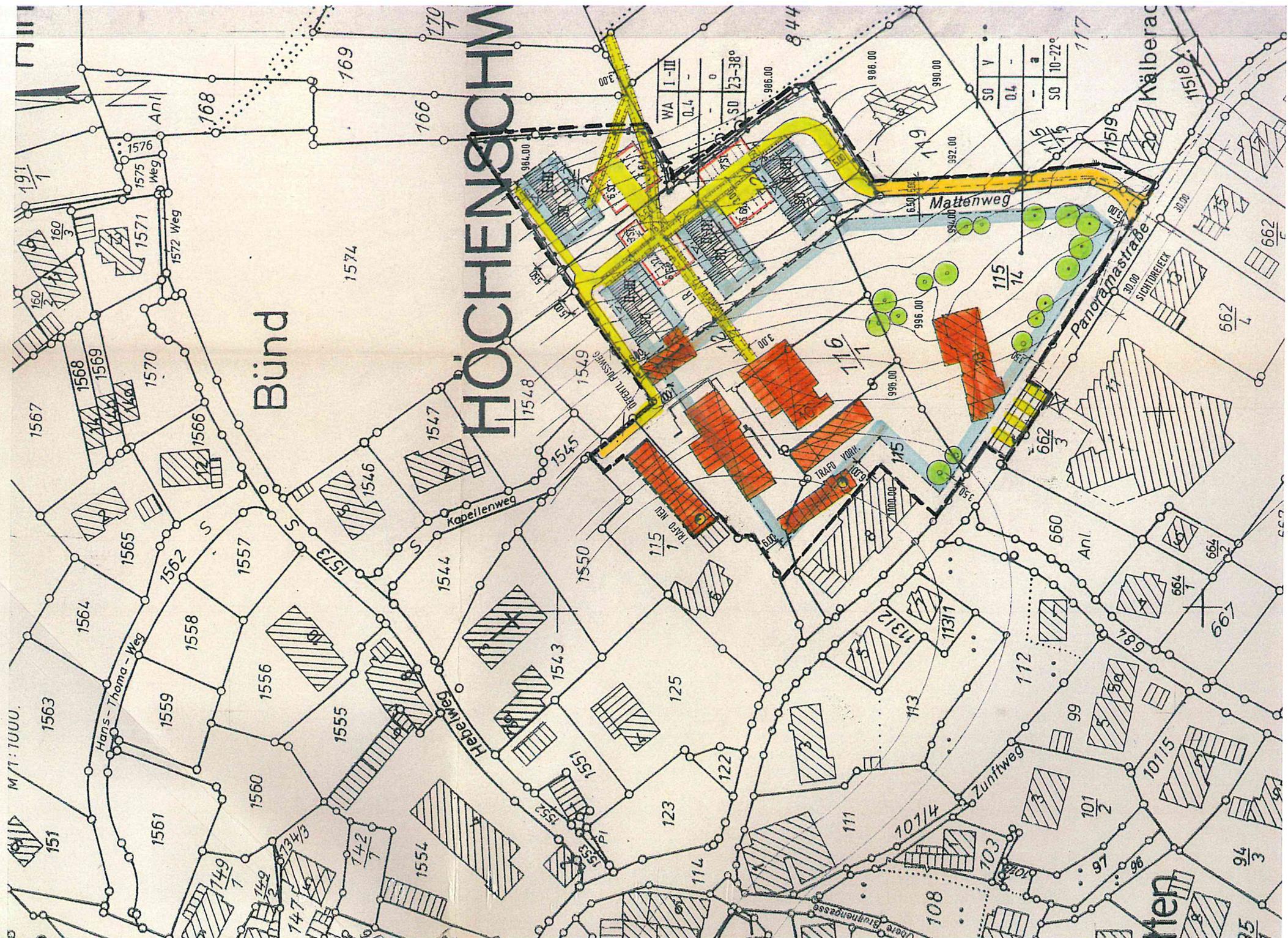
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am **15. Oktober 2003 (Rechtskraft)**
(Mitteilungsblatt vom 15. Oktober 2003 Nr. 23/2003)

Vorlage der Bebauungsplanänderung an das Landratsamt Waldshut –Baurechtsamt- (zweifach) und an das Regierungspräsidium Freiburg –Höhere Raumordnungsbehörde- (einfach) am 16. Oktober 2003

Höchenschwand, den 16. Oktober 2003

Rautenberg, Bürgermeister





Bünd

HÖCHENSCHMIED

M 1:1000.

WA	I-III	
	0.4	0
SD	23-38°	
	996.00	

SO	V	a
	0.4	-
SO	10-22°	
	996.00	

men

94/3

101/2

1015

99

112

660

Anl

664

664

662

662

662

115/1

115/1

117

Kälberac

11519

11518

11517

11516

11515

11514

11513

11512

11511

11510

11509

11508

11507

11506

11505

11504

11503

11502

11501

11500

11499

11498

11497

11496

11495

11494

11493

11492

11491

191/1

1576

1575

1574

1573

1572

1571

1570

1569

1568

1567

1566

1565

1564

1563

1562

1561

1560

1559

1558

1557

1556

1555

1554

1553

1552

1551

1550

1549

1548

1547

1546

1545

1544

1543

1542

1541

1540

1539

1538

1537

1536

1535

1534

1533

1532

1531

1530

1529

1528

1527

1526

1525

1524

1523

1522

1521

1520

1519

1518

1517

1516

1515

1514

1513

1512

1511

1510

1509

1508

1507

1506

1505

1504

1503

1502

1501

1500

1499

1498

1497

1496

1495

1494

1493

1492

1491

1490

1489

1488

1487

1486

1485

1484

1483

1482

1481

1480

1479

1478

1477

1476

1475

1474

1473

1472

1471

1470

1469

1468

1467

1466

1465

1464

1463

1462

1461

1460

1459

1458

1457

1456

1455

1454

1453

1452

1451

1450

1449

1448

1447

1446

1445

1444

1443

1442

1441

1440

1439

1438

1437

1436

1435

1434

1433

1432

1431

1430

1429

1428

1427

1426

1425

1424

1423

1422

1421

1420

1419

1418

1417

1416

1415

1414

1413

1412

1411

1410

1409

1408

1407

1406

1405

1404

1403

1402

1401

1400

1399

1398

1397

1396

1395

1394

1393

1392

1391

1390

1389

1388

1387

1386

1385

1384

1383

1382

1381

1380

1379

1378

1377

1376

1375

1374

1373

1372

1371

1370

1369

1368

1367

1366

1365

1364

1363

1362

1361

1360

1359

1358

1357

1356

1355

1354

1353

1352

1351

1350

1349

1348

1347

1346

1345

1344

1343

1342

1341

1340

1339

1338

1337

1336

1335

1334

1333

1332

1331

1330

1329

1328

1327

1326

1325

1324

1323

1322

1321

1320

1319

1318

1317

1316

1315

1314

1313

1312

1311

1310

1309

1308

1307

1306

1305

1304

1303

1302

1301

1300

1299

1298

1297

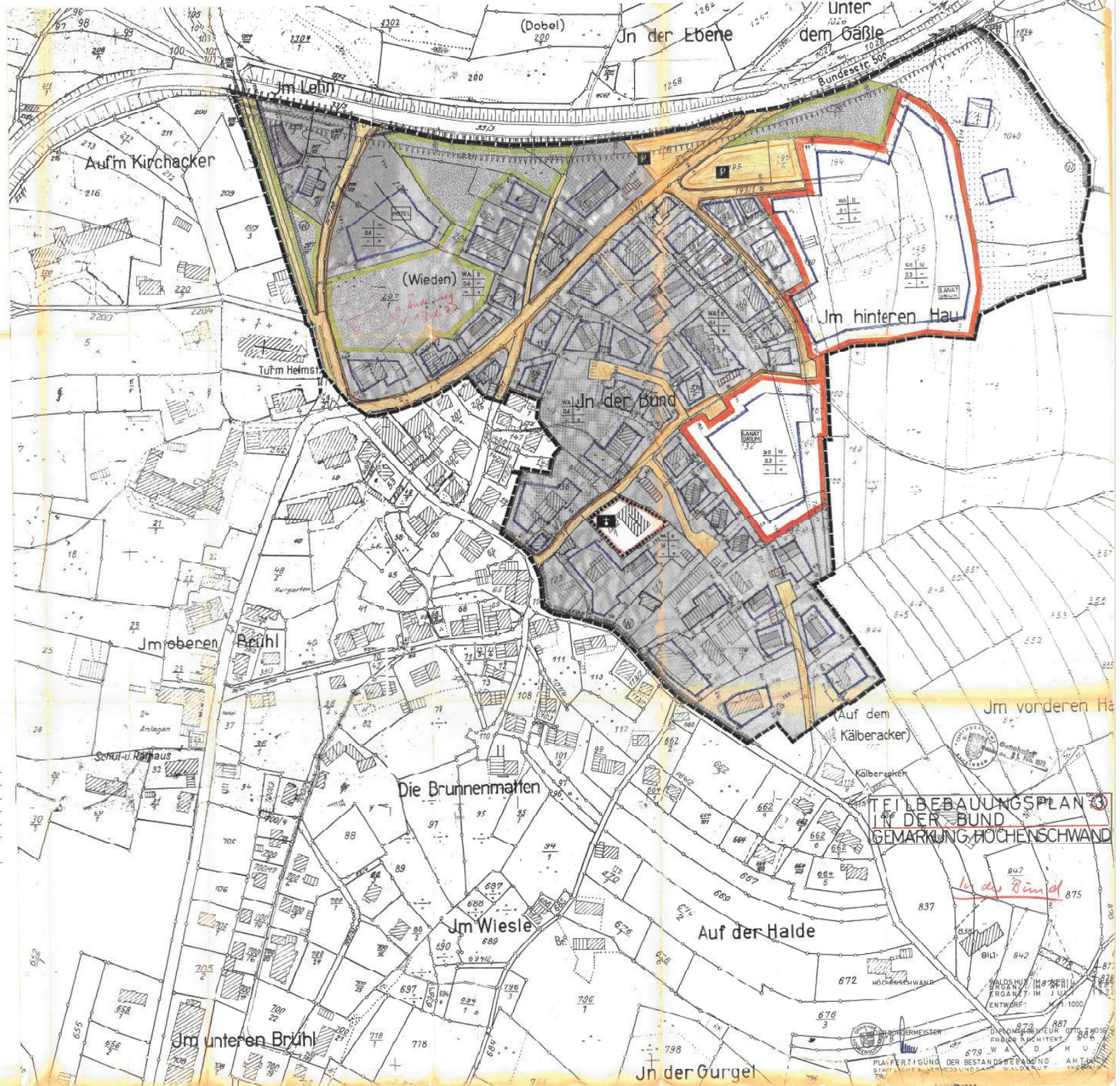
1296

1295

- BESTEHENDE GEBÄUDE INNERHALB DES PLANUNGSBEREICHES
- WA ALLEMEINES WOHNGEBIET
- 1 GESCHOSSIGE GEBÄUDE MIT 8-24° DACHNEIGUNG, MIT FIRSTRICHTUNG
- 2 GESCHOSSIGE GEBÄUDE MIT 8-24° DACHNEIGUNG, MIT FIRSTRICHTUNG
- 3 GESCHOSSIGE GEBÄUDE MIT 8-24° DACHNEIGUNG, MIT FIRSTRICHTUNG
- GARAGENGEBÄUDE
- SCHULE
- KIRCHE
- SU SONDERGEBIET, z.B. SANATORIUM
- LANDWIRTSCHAFT
- PARKPLATZ
- OFFENTL. GRÜN ALS BESTANDTEIL V. VERKEHRSLINJEN LSV. § 127 (2) 3 ÖBODG.
- ERDKWIRTSCHAFT
- SCHUTZFLÄCHE
- GEHWEG
- FAHRBAHN
- SICHTFLÄCHE STRASSENBEREICHUNGSLINIE ZUFABRT VERBOT
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN BETLUNGSBEREICHES
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
- 0.7 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
- 0.01 BAUMASSENZAHL
- 0 OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZEL U. DOPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- AUFSCÜTTUNGSFLÄCHEN
- WASSERSCHUTZGEBIET
- NUTZUNGSSCHABLONE

AUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ
BMZ	BAUWEISE

1. PRÜFUNG ZUR AUFSTELLUNG, GEMEINDERAT
2. BESCHLUSS ZUR OFFENLEGUNG, GEMEINDERAT
3. BEKANNTMACHUNG ZUR OFFENLEGUNG
4. OFFENLEGUNG VOM _____ BIS _____
5. SATZUNGSBESCHLUSS, GEMEINDERAT
6. GENEHMIGUNG REG. PRÄSIDIUM VOM _____
7. IN KRAFT GETRETEN DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG AM _____



TEILBEBAUUNGSPLAN
IN DER BUND
GEMARKUNG HOCHSCHWAND

WALDSCHUTZBEREICH
 ERGÄNZT IM JUNI 1972
 ENTWURF: M 1000

PLANLEITUNG DER BESTANDSBEBAUUNG - AMT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESSEN
 DIENSTLEISTUNGSBEREICH
 DIENSTLEISTUNGSBEREICH
 DIENSTLEISTUNGSBEREICH
 DIENSTLEISTUNGSBEREICH