

---

# Gemeinde Höchenschwand



---

## Bebauungsplan „Ob dem Dorf, Teil Nord“ Im Ortsteil Tiefenhäusern

### 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

**1. Fertigung**  
Endgültige Fassung vom 05.05.2020



kaiser

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



Gemeinde Höchenschwand  
**Bebauungsplan „Ob dem Dorf, Teil Nord“**  
und örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Tiefenhäusern  
**1. Änderung** im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 05.05.2020

Seite 1

## Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan

### A. SATZUNG

### B. BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Raumordnung
4. Planungsgebiet
5. Erschließung
6. Altlasten
7. Inhalt der B-Planänderung
8. Naturhaushalt und Landschaft
9. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
10. Kosten

### C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
- IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

### D. PLANTEIL

- |                                 |           |               |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan                     | (Blatt 2) | M 1:1000      |
| 5. Schnitt 3 - 3                | (Blatt 3) | M 1:200       |
| 6. Schnitt 4 - 4                | (Blatt 4) | M 1:200       |
| 7. Schnitt 5 - 5                | (Blatt 5) | M 1:200       |



Gemeinde Höchenschwand  
**Bebauungsplan „Ob dem Dorf, Teil Nord“**  
Und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Tiefenhäusern  
**1. Änderung** im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 05.05.2020

Seite 1

**Teil A**  
**SATZUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Höchenschwand hat die 1. Änderung zum Bebauungsplans „Ob dem Dorf, Teil Nord“ im Ortsteil Tiefenhäusern im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 05.05.2020 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

**BauGB** Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

**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 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).

**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 Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

**GemO** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37)

**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  
**Bebauungsplan „Ob dem Dorf, Teil Nord“**  
Und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Tiefenhäusern  
**1. Änderung** im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 05.05.2020

Seite 2

**Teil A**  
**SATZUNG**  
*Fortsetzung...*

**§ 1**

**RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

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

**§ 2**

**BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Der Bebauungsplan besteht aus:

B. Begründung	(1.-10.)	i.d.F. vom 05.05.2020
C. Textliche Festsetzungen	(I.-II.)	i.d.F. vom 05.05.2020
Örtliche Bauvorschriften	(IV.)	i.d.F. vom 05.05.2020
D. Planteil		
Flächennutzungsplan des GVV (Auszug)	(Bl. 1)	i.d.F. vom 21.07.2006
Lageplan	(Bl. 2)	i.d.F. vom 05.05.2020
Schnitt 3 - 3	(Bl. 5)	i.d.F. vom 05.05.2020
Schnitt 4 - 4	(Bl. 6)	i.d.F. vom 05.05.2020
Schnitt 5 - 5	(Bl. 7)	i.d.F. vom 05.05.2020

**§ 3**

**ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

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

**§ 4**

**AUSSERKRAFTSETZEN**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ob dem Dorf, Teil Nord“, Rechtskraft vom 16.11.2016 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 – Lageplanausschnitt) außer Kraft gesetzt.

**§ 5**

**INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften treten zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Höchenschwand, den 05.05.2020

Sebastian Stiegeler  
Bürgermeister



Gemeinde Höchenschwand  
**Bebauungsplan „Ob dem Dorf, Teil Nord“**  
Und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Tiefenhäusern  
**1. Änderung** im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

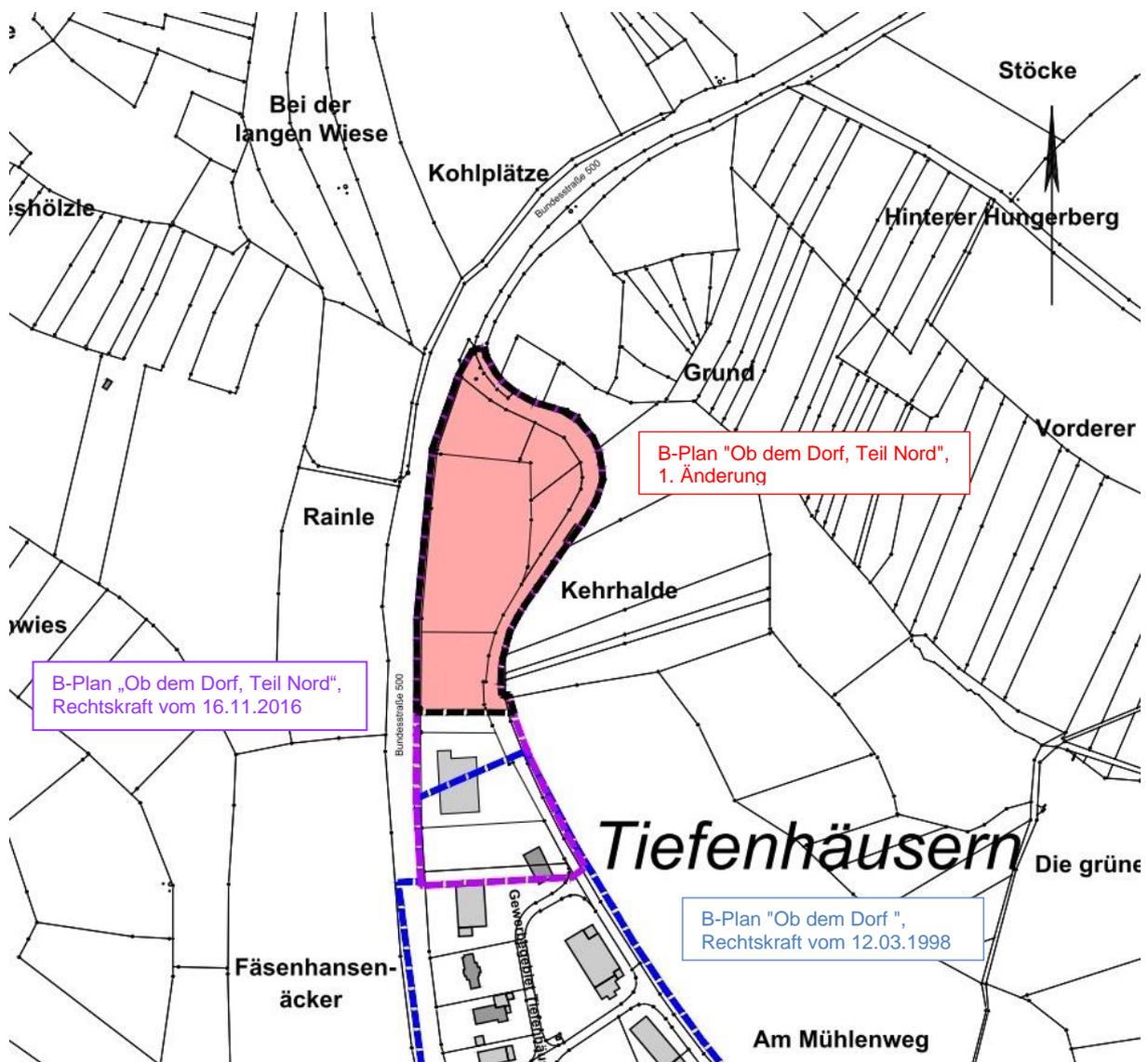
Endgültige Fassung vom 05.05.2020

Seite 3

Anlage zur Satzung

## Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt

(Darstellung unmaßstäblich)





Gemeinde Höchenschwand  
**Bebauungsplan „Ob dem Dorf, Teil Nord“**  
und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Tiefenhäusern  
**1. Änderung** im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 05.05.2020

Seite 1

**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

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

Der Eigentümer des Flurstücks 165/2 möchte seinen Betrieb am Standort in Tiefenhäusern erweitern. Geplant ist der Bau einer größeren Halle nördlich der bestehenden Gebäude. Die Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplanes lassen dies auf Grund der räumlichen Zwänge nicht zu (Abstand zur B500 und zur bestehenden Waldgrenze).

Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes gibt es konkretes weiteres Bauinteresse, welches jedoch eine größere Ausdehnung in der bebaubaren Fläche erfordert mit gleichzeitiger Anpassung der Höhenlage für die künftige Bebauung.

Der Gemeinderat der Gemeinde Höchenschwand unterstützt die geplanten Bauabsichten und hat deshalb am 07.10.2019 die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ob dem Dorf, Teil Nord“ im Ortsteil Tiefenhäusern im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB und §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

**2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ob dem Dorf, Teil Nord“ wird dem aktuellen spezifischen Bedarf an Gewerbeflächen in der Gemeinde Höchenschwand Rechnung getragen.

Primäres Ziel ist die Bereitstellung von optimalen Erweiterungsflächen für einen bereits ansässigen Gewerbebetrieb sowie die Optimierung der Restflächen zum B-Plan gemäß dem aktuellen Bauinteresse. Dazu zählt die Vergrößerung der überbaubaren Flächen durch Reduzierung des Waldabstandes mit gleichzeitiger Anpassung der Höhenlage für die künftigen Gebäude.

Mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Ob dem Dorf, Teil Nord“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dazu geschaffen.

Zum einfacheren Verständnis der neuen Regelungen gegenüber dem ursprünglichen B-Plan „Ob dem Dorf Teil Nord“ wird die Nummerierung gleichlautend auch dann beibehalten, wenn sich keine durchgängigen neuen Regelungen aus der 1. Änderung ergeben. Alte, immer noch gültige Festsetzungen zur Erkennung der Zuordnung sind textlich kursiv dargestellt.



# Gemeinde Höchenschwand

## Bebauungsplan „Ob dem Dorf, Teil Nord“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Tiefenhäusern

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

Endgültige Fassung vom 05.05.2020

Seite 2

## Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

### 3. Raumordnung 3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Höchenschwand gehört dem Gemeindeverwaltungsverband St. Blasien an.

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

Der B-Plan „Ob dem Dorf, Teil Nord“ 1. Änderung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### 4. Planungsgebiet

Das überplante Gebiet zur 1. Änderung des B-Planes „Ob dem Dorf, Teil Nord“ liegt auf Gemarkung Tiefenhäusern der Gemeinde Höchenschwand.

Es umfasst die in beiliegendem Lageplan (Blatt 2) umgrenzten und nachfolgend zusammen gestellten Flächen / Grundstücke.

Flst. Nr.	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	B-Planfläche m <sup>2</sup>	Bemerkung	Nutzung
165/1	11.457	11.457		A
314/1	1.394	1.394		NH
315/1	1.268	1.268		NH
318	2.562	2.562		LNH, A
49/4	6.063	3.092	Teilfläche	Straße (K 6553)
1040/5	4.552	140	Teilfläche	Weg

Gesamtfläche 19.913 m<sup>2</sup>

entspricht ca. 1,99 ha

A	Acker
LNH	Laub- und Nadelwald
NH	Nadelwald
S	Straße

Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Höchenschwand.



Gemeinde Höchenschwand  
**Bebauungsplan „Ob dem Dorf, Teil Nord“**  
und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Tiefenhäusern  
**1. Änderung** im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 05.05.2020

Seite 3

**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**  
Fortsetzung...

**5. Erschließung**

Die Baulandflächen im B-Planbereich „Ob dem Dorf, Teil Nord“ sind zwischenzeitlich bereits vollständig erschlossen.

**6. Altlasten**

*Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes „Ob dem Dorf, Teil Nord“ sind keine Altlasten bekannt.*

**7. Inhalt der B-Planänderung (Bebauung und Nutzung)**

*Für den Bereich des neu geplanten Gewerbegebietes „Ob dem Dorf, Teil Nord“ wird entsprechend dem Planungsziel als Art der Nutzung ein **Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO** festgesetzt.*

Die 1. Änderung erfolgt in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Waldshut im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Die 1. Änderung zum B-Plan „Ob dem Dorf Teil Nord“ umfasst folgende neue Festsetzungen:

- Der Geltungsbereich zum B-Plan ist gemäß Abgrenzung im Lageplan Blatt 2 festgesetzt.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO neu bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).
- Die Festsetzungen für die Oberkante der Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss (OK FFB EG) und die Gebäudehöhen werden neu bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).

Die geänderten Festsetzungen haben keine negativen Auswirkungen auf die ursprüngliche städtebauliche Konzeption, das im B-Plan „Ob dem Dorf, Teil Nord“ definierte Planungsziel bleibt uneingeschränkt erhalten.

**8. Naturhaushalt und Landschaft**

Zum B-Plan „Ob dem Dorf, Teil Nord“ wurde eine Umweltprüfung (UP) gem. §§ 1, Abs. 8 und 2, Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nach wie vor verbindlich und gültig. Die 1. Änderung hat keinen Einfluss auf die Ergebnisse der Umweltprüfung.

Die Vergrößerung der überbaubaren Flächen ist nur durch eine Reduzierung des gesetzlich vorgeschriebenen Abstandes zur Waldgrenze (30m) möglich. Gemäß Stellungnahme vom 08.04.2019 kann laut Kreisforstamt als Untere Forstbehörde einer Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands auf 20m zugestimmt werden.



Gemeinde Höchenschwand  
**Bebauungsplan „Ob dem Dorf, Teil Nord“**  
und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Tiefenhäusern  
**1. Änderung** im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 05.05.2020

Seite 4

**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

**9. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen**

Mit der 1. Änderung zum B-Plan „Ob dem Dorf, Teil Nord“ wird dem dringenden Bedarf an interessensgerechten Gewerbebauflächen in der Gemeinde Höchenschwand Rechnung getragen.

*Dabei entstehen vorwiegend Kosten für die Erschließung. Ein Teil dieser Kosten kann über Erschließungsbeiträge beziehungsweise Kostenaufschläge auf die Grundstückspreise wieder eingenommen werden.*

*Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Grenzregelung und die Erschließung sein. Er dient im Weiteren der Festlegung eines besonderen Vorkaufsrechts für die überplanten Grundstücke, sofern diese Maßnahmen im Zuge des Bebauungsplanes erforderlich werden.*

**10. Kosten**

Das Gewerbegebiet „Ob dem Dorf Teil Nord“ ist bereits erschlossen. Kosten entstehen deshalb nur für die Änderung des B-Planes.

Höchenschwand, den 05.05.2020

Sebastian Stiegeler  
Bürgermeister



Gemeinde Höchenschwand  
**Bebauungsplan „Ob dem Dorf, Teil Nord“**  
und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Tiefenhäusern  
**1. Änderung** im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 05.05.2020

Seite 1

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

für den im Lageplan (Blatt 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ob dem Dorf, Teil Nord“, Rechtskraft vom 16.11.2016 im OT Tiefenhäusern (kursiv dargestellt) sind nach wie vor verbindlich und gültig. Mit den nachgenannten Festsetzungen werden die aufgeführten bisherigen Festsetzungen im Bereich der 1. Änderung (s. Lageplan Blatt 2) geändert oder ergänzt.

Zum einfacheren Verständnis der neuen Regelungen gegenüber dem ursprünglichen B-Plan „Ob dem Dorf Teil Nord“ wird die Nummerierung gleichlautend auch dann beibehalten, wenn sich keine durchgängigen neuen Regelungen aus der 1. Änderung ergeben.

In Ergänzung zur Planzeichnung (vgl. Lageplan, Blatt 2) wird folgendes festgesetzt:

---

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**  
**gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

---

**1. Art der baulichen Nutzung**  
**gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO**  
*Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden entsprechend dem Planungsziel folgende Nutzungen festgesetzt:*

**1.1 Gewerbegebiet (GE)**  
**gem. § 8 BauNVO**

**3. Höhe der baulichen Anlagen**  
**gem. § 9 Abs. 3 BauGB**

3.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird mit OK = + .....m verbindlich im B-Plan (Blatt 2) neu festgelegt.

3.2 Für die Höhenlage der Gebäude wird die Erdgeschossfußbodenhöhe ( $\pm 0,00 = OK$  FFB EG = ..... m ü.NN) neu festgesetzt.

3.3 *Bei Bauten mit Untergeschossen ist auch eine Erschließung von der Gemeindestraße (Haupterschließungsstraße) aus zulässig.*

**5. Überbaubare Grundstücksflächen**  
**gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO neu bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).



Gemeinde Höchenschwand  
**Bebauungsplan „Ob dem Dorf, Teil Nord“**  
und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Tiefenhäusern  
**1. Änderung** im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 05.05.2020

Seite 2

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

*Fortsetzung...*

---

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

---

Zum B-Plan „Ob dem Dorf, Teil Nord“ wurde eine Umweltprüfung (UP) gem. §§ 1, Abs. 8 und 2, Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nach wie vor verbindlich und gültig. Die 1. Änderung hat keinen Einfluss auf die Ergebnisse der Umweltprüfung, die geänderten Inhalte des B-Plans wurden auf die Festsetzungen des Umweltberichts angepasst.

Die Vergrößerung der überbaubaren Flächen ist nur durch eine Reduzierung des gesetzlich vorgeschriebenen Abstandes zur Waldgrenze (30m) möglich. Gemäß Stellungnahme vom 08.04.2019 kann laut Kreisforstamt als Untere Forstbehörde einer Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands auf 20m zugestimmt werden.

Der Abstand der Bäume entlang der Bundesstraße 500 muss zum befestigten Fahrbahnrand der B 500 mindestens 12 m betragen.



Gemeinde Höchenschwand  
**Bebauungsplan „Ob dem Dorf, Teil Nord“**  
und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Tiefenhäusern  
**1. Änderung** im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 05.05.2020

Seite 3

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

Fortsetzung...

---

**IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(Örtliche Bauvorschriften) gem. § 74 LBO

---

**4. Werbeanlagen**

*Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anlagen sind am Gebäude oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Befestigt am Gebäude dürfen sie nicht über die Oberkante des Gebäudes ragen.*

*Sie dürfen nicht mit wechselndem und/oder bewegtem Licht betrieben werden. Bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist nicht zulässig. Die Leuchtstärke von Werbeanlagen muss so begrenzt werden, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet bzw. behindert werden. Beleuchtungen von Betriebsgeländen, Lichtquellen an Gebäuden bzw. Photovoltaik-Anlagen oder Solarkollektoren müssen so beschaffen sein, dass keine Blendwirkung eintritt und der Verkehr auf der B 500 nicht beeinträchtigt wird.*

**7. Einfriedungen**

**7.1** *Zulässig sind nur transparente Zäune, die Höhe ist auf maximal 2,50m begrenzt.*

**7.2** *Der Abstand zum Fahrbahnrand an öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50m betragen.*

**7.3** *An den Ein- und Ausfahrten sind die gesetzlich vorgeschriebenen Sichtfelder freizuhalten.*

**9. Alternativenergie**

*Photovoltaik-Anlagen und / oder Solarkollektoren sind bei geneigten Dächern (10°-25°) flächig auf der Dachhaut anzubringen. Bei aufgeständerten Anlagen auf flach geneigten Dächern (bis 10°) ist die Höhe auf maximal 50cm über OK Dachhaut begrenzt. Anlagen an den Außenwänden sind nur flächenbündig zulässig.*

*Es sind nur blendfreie Anlagen zulässig.*

Höchenschwand, den 05.05.2020

Sebastian Stiegeler  
Bürgermeister



Gemeinde Höchenschwand  
**Bebauungsplan „Ob dem Dorf, Teil Nord“**  
und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Tiefenhäusern  
**1. Änderung** im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

---

Endgültige Fassung vom 05.05.2020

Seite 1

---

**Teil D**  
**PLANTEIL**

Zum einfacheren Verständnis der neuen Regelungen gegenüber dem ursprünglichen B-Plan „Ob dem Dorf Teil Nord“ wird die Nummerierung gleichlautend auch dann beibehalten, wenn sich keine durchgängigen neuen Regelungen aus der 1. Änderung ergeben.

- |    |                              |           |               |
|----|------------------------------|-----------|---------------|
| 1. | Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. | Lageplan                     | (Blatt 2) | M 1:1000      |
| 5. | Schnitt 3 - 3                | (Blatt 5) | M 1:200       |
| 6. | Schnitt 4 - 4                | (Blatt 6) | M 1:200       |
| 7. | Schnitt 5 - 5                | (Blatt 7) | M 1:200       |



Gemeinde Höchenschwand  
**Bebauungsplan „Ob dem Dorf, Teil Nord“**  
und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Tiefenhäusern  
**1. Änderung** im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

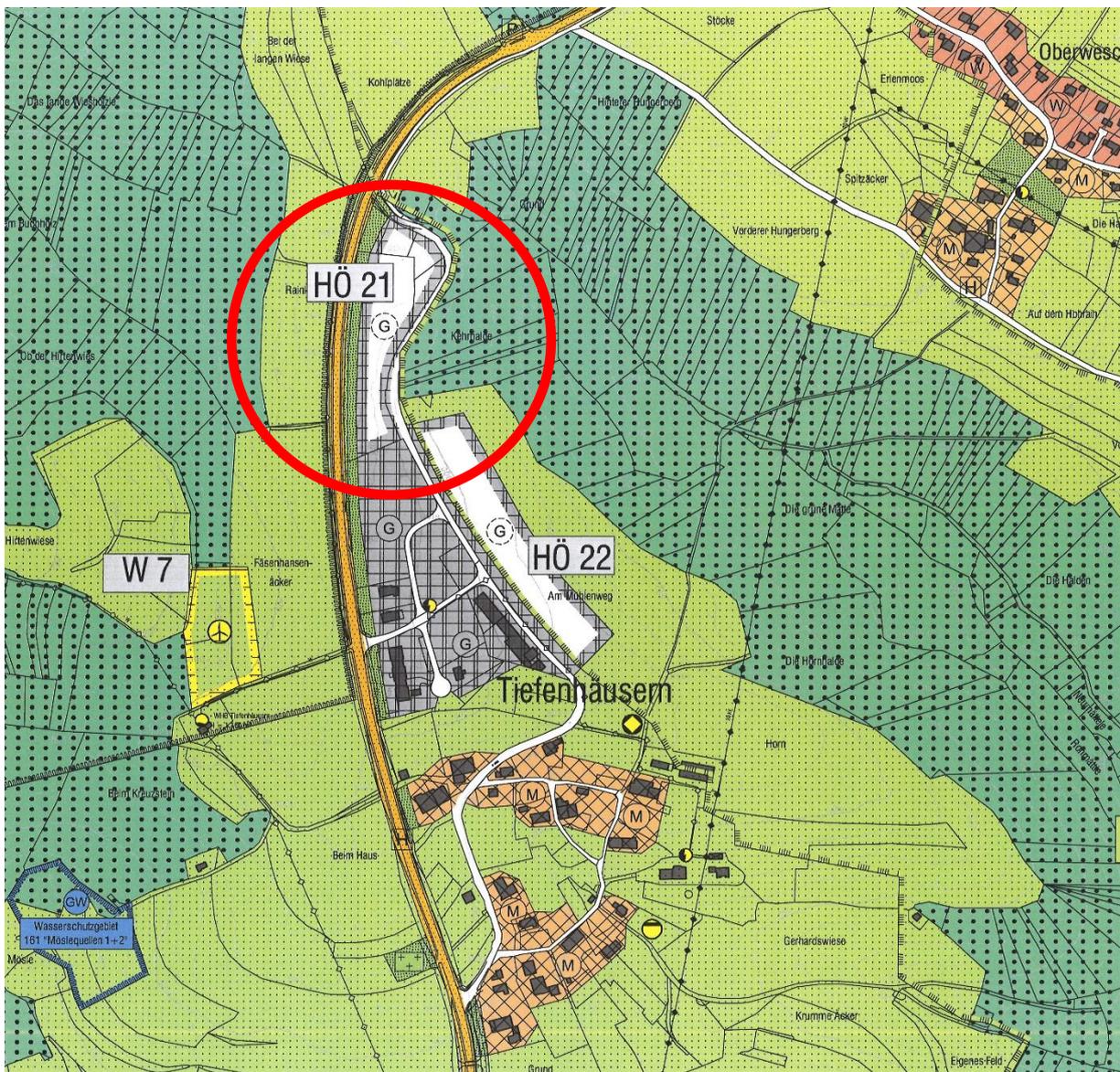
Endgültige Fassung vom 05.05.2020

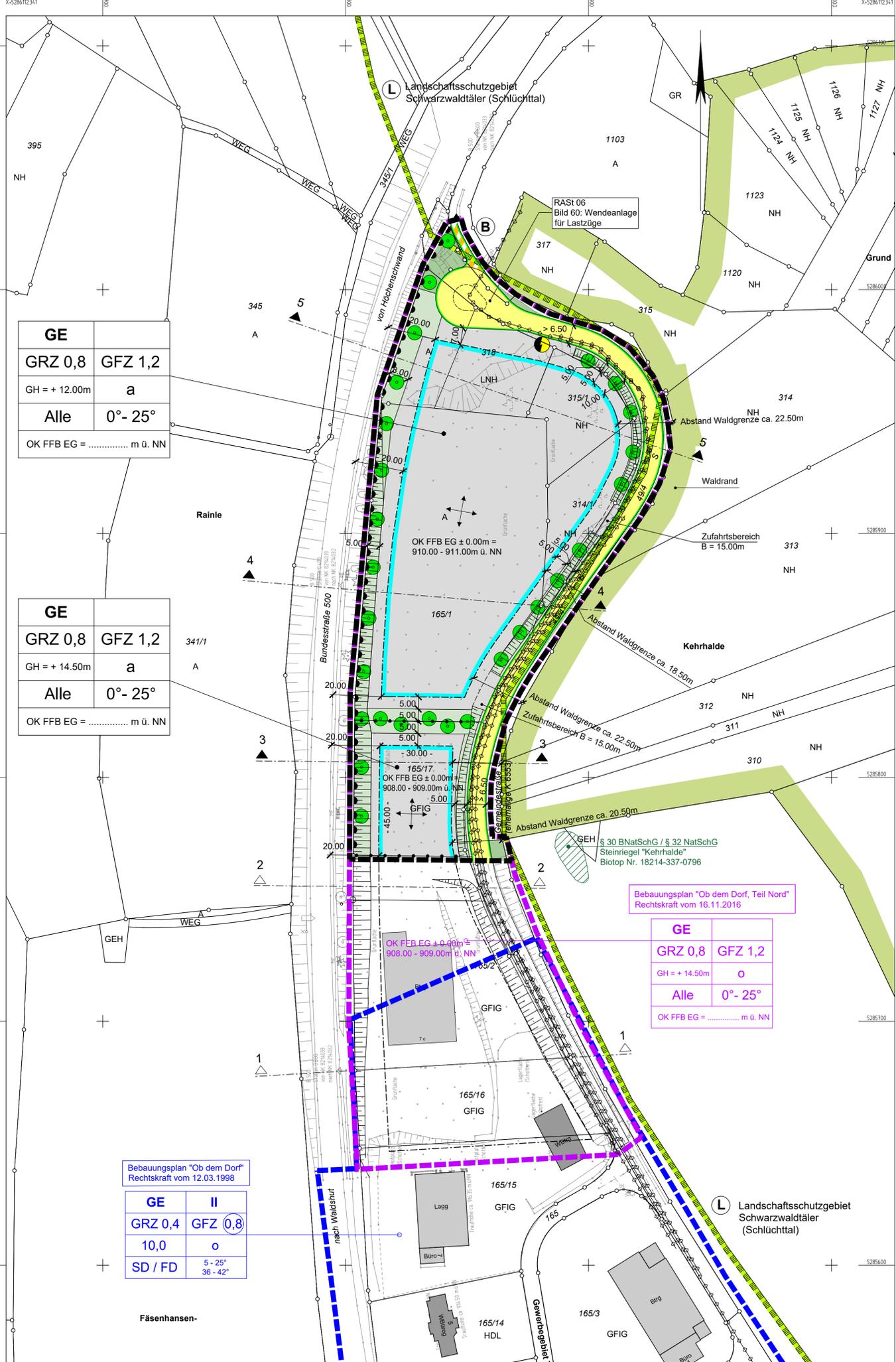
Seite 1

Blatt 1

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

(Darstellung unmaßstäblich)





GE	
GRZ 0,8	GFZ 1,2
GH = + 12.00m	a
Alle	0° - 25°
OK FFB EG = ..... m ü. NN	

GE	
GRZ 0,8	GFZ 1,2
GH = + 14.50m	a
Alle	0° - 25°
OK FFB EG = ..... m ü. NN	

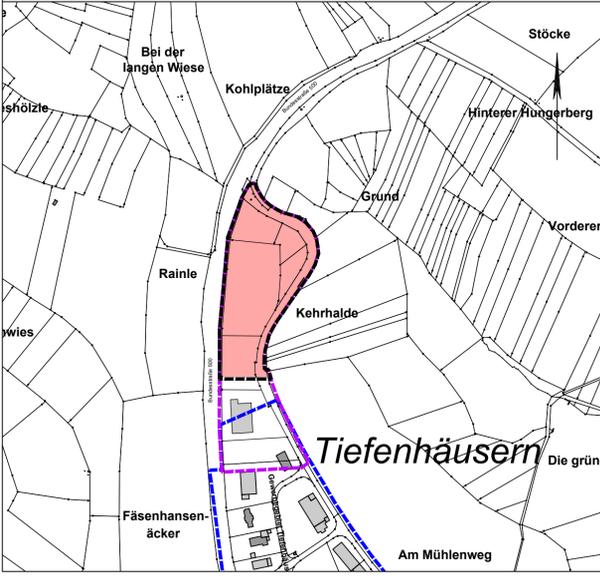
GE	
GRZ 0,8	GFZ 1,2
GH = + 14.50m	o
Alle	0° - 25°
OK FFB EG = ..... m ü. NN	

GE		II	
GRZ 0,4	GFZ 0,8		
10,0	o		
SD / FD	5 - 25°		
	36 - 42°		

### Zeichenerklärung:

- Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)
- Allgemein**
- Bestehende Grundstücksgrenze
  - Entfallende Grundstücksgrenze
  - Bestehende Gebäude
- Art der baulichen Nutzung**
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO
- GE**
- Gewerbegebiet  
§ 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- Nutzungsschablone (Schema):
- |  |                           |          |
|--|---------------------------|----------|
| Bauliche Nutzung                         | GE                        | GFZ 1,2  |
| Grundflächenzahl                         | GRZ 0,8                   |          |
| Gebäudehöhe maximal                      | GH = + ..... m            | o        |
| Dachform                                 | Alle                      | 0° - 25° |
| Oberkante Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss | OK FFB EG = ..... m ü. NN |          |
- Bauweise, Baulinien, Baugrenze**
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO
- Abweichende Bauweise
  - Baugrenze
  - First- und Gebäuderichtung (variabel)
- Verkehrsflächen :**
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG
- Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsflächen - Erschließungsstraße
  - Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg (öffentlich)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
- § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
- Elektrizität
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
- Unterirdisch
- Grünflächen :**
- § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Öffentliche Grünfläche
  - Private, nicht überbaubare Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Anpflanzen Bäume
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ob dem Dorf, Teil Nord", 1. Änderung, § 9 Abs. 7 BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ob dem Dorf", § 9 Abs. 7 BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ob dem Dorf, Teil Nord", § 9 Abs. 7 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1. Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



## Gemeinde Höchenschwand



### Bebauungsplan "Ob dem Dorf, Teil Nord" und Örtliche Bauvorschriften im OT Tiefenhäusern

#### 1. Änderung

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 05.05.2020

#### Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	07.10.2019
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	07.10.2019
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	16.10.2019
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	24.10.2019 bis 25.11.2019
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	24.10.2019 bis 25.11.2019
Erneute, eingeschränkte Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	14.02.2020 bis 06.03.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	05.05.2020
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	.....

### LAGEPLAN M 1:1000 Blatt 2

79862 Höchenschwand, den 05.05.2020

Sebastian Stiegeler, Bürgermeister

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

wt-tiengen, den 05.05.2020

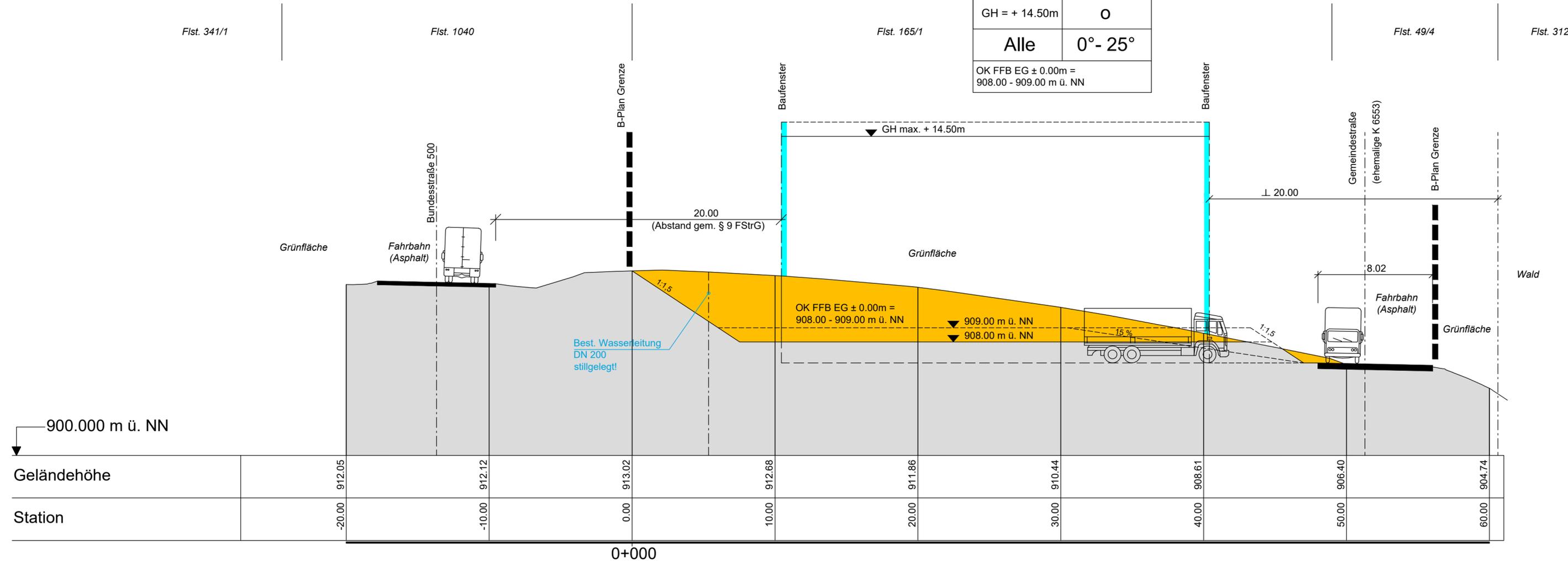
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1403 | Plan: 10-3\_LP1000.dwg | Plot: 10-3\_LP1000.pdf | Größe: 0.46 m²

# Schnitt 3-3

M 1:200

<b>GE</b>	
GRZ 0,8	GFZ 1,2
GH = + 14.50m	o
Alle	0° - 25°
OK FFB EG ± 0.00m = 908.00 - 909.00 m ü. NN	



## Gemeinde Höchenschwand



### Bebauungsplan "Ob dem Dorf, Teil Nord"

und Örtliche Bauvorschriften im OT Tiefenhäusern

### 1. Änderung

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 05.05.2020

#### Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	07.10.2019
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	07.10.2019
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	16.10.2019
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	24.10.2019 bis 25.11.2019
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	24.10.2019 bis 25.11.2019
Erneute, eingeschränkte Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	14.02.2020 bis 06.03.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	05.05.2020
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	_____

### SCHNITT 3-3

M 1:200 Blatt 5

79862 Höchenschwand, den 05.05.2020

Sebastian Stiegeler, Bürgermeister

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



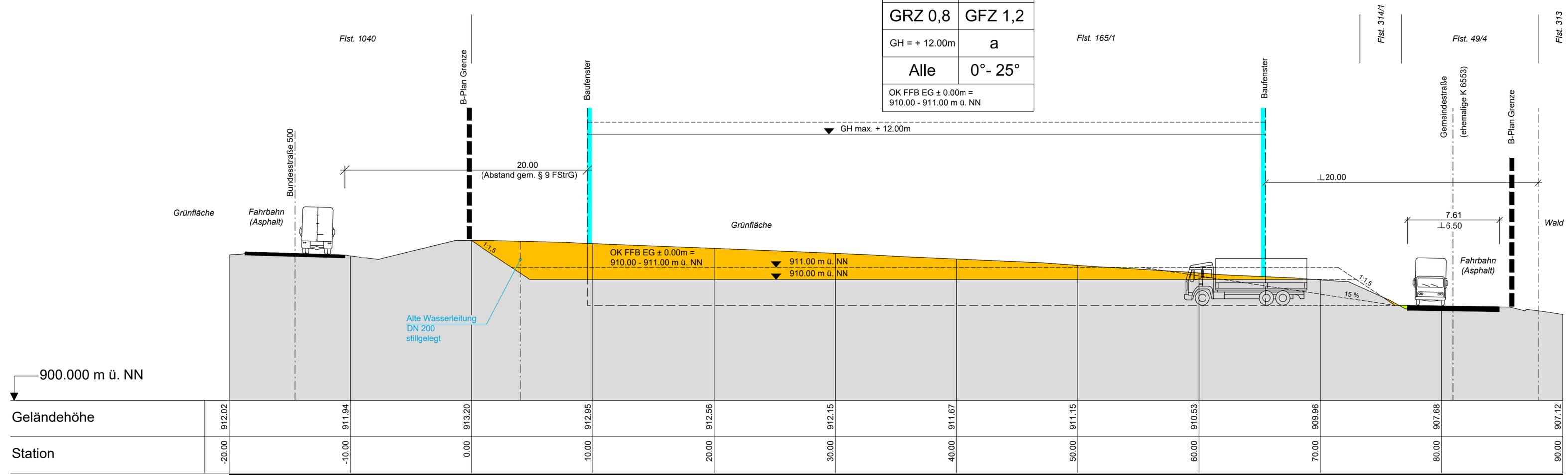
wt-tiengen, den 05.05.2020

Entwurf und Planfertigung

# Schnitt 4-4

M 1:200

<b>GE</b>	
GRZ 0,8	GFZ 1,2
GH = + 12.00m	a
Alle	0° - 25°
OK FFB EG ± 0.00m = 910.00 - 911.00 m ü. NN	



900.000 m ü. NN

Geländehöhe	912.02	911.94	913.20	912.95	912.56	912.15	911.67	911.15	910.53	909.96	907.68	907.12
Station	-20.00	-10.00	0.00	10.00	20.00	30.00	40.00	50.00	60.00	70.00	80.00	90.00

0+000

## Gemeinde Höchenschwand



### Bebauungsplan "Ob dem Dorf, Teil Nord"

und Örtliche Bauvorschriften im OT Tiefenhäusern

#### 1. Änderung

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 05.05.2020

**Verfahrensübersicht:**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	07.10.2019
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	07.10.2019
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	16.10.2019
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	24.10.2019 bis 25.11.2019
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	24.10.2019 bis 25.11.2019
Erneute, eingeschränkte Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	14.02.2020 bis 06.03.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	05.05.2020
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	_____

### SCHNITT 4-4

M 1:200 Blatt 6

79862 Höchenschwand, den 05.05.2020

Sebastian Stiegeler, Bürgermeister

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



wt-tiengen, den 05.05.2020

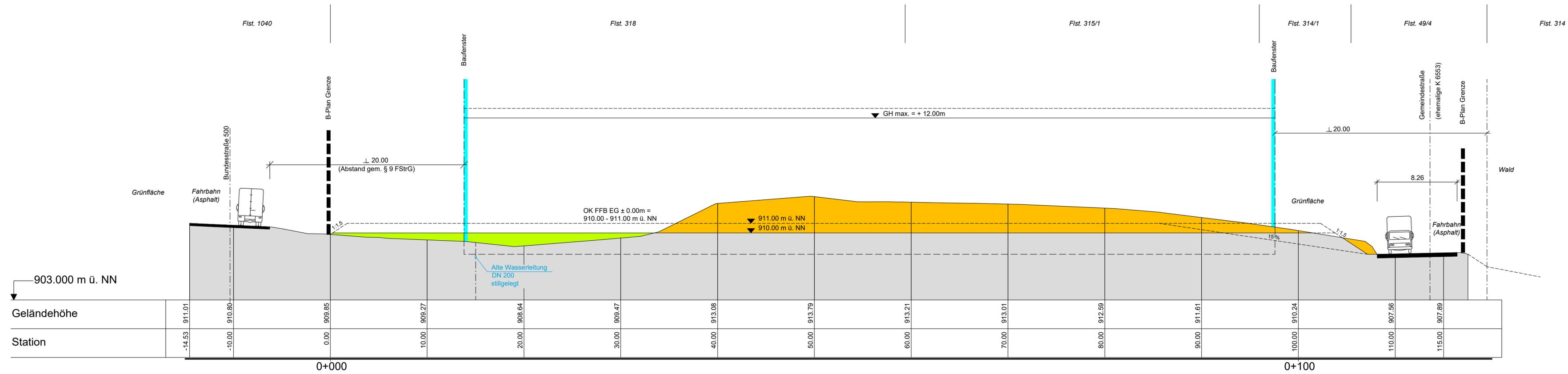
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1403	Plan: 10-3_Schnitt4-4.plt	Plott: 10-3_Schnitt4-4.pdf	Größe: 0,26 m²
---------------	---------------------------	----------------------------	----------------

# Schnitt 5-5

M 1:200

<b>GE</b>	
GRZ 0,8	GFZ 1,2
GH = + 12.00m	a
Alle	0°- 25°
OK FFB EG ± 0.00m = 910.00 - 911.00 m ü. NN	



## Gemeinde Höchenschwand



### Bebauungsplan "Ob dem Dorf, Teil Nord"

und Örtliche Bauvorschriften im OT Tiefenhäusern

### 1. Änderung

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 05.05.2020

Verfahrensübersicht:	
Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am 07.10.2019
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am 07.10.2019
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am 16.10.2019
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom 24.10.2019 bis 25.11.2019
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom 24.10.2019 bis 25.11.2019
Erneute, eingeschränkte Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom 14.02.2020 bis 06.03.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am 05.05.2020
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am

## SCHNITT 5-5 M 1:200 Blatt 7

79862 Höchenschwand, den 05.05.2020

Sebastian Stiegeler, Bürgermeister

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



wt-tiengen, den 05.05.2020

Entwurf und Planfertigung