
Gemeinde Höchenschwand



Bebauungsplan „Strittberg Mitte“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Strittberg

1. Änderung als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

1. Fertigung
Endgültige Fassung vom 19.10.2020



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. Inhalt der B-Planänderung
7. Naturhaushalt und Landschaft
8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
9. Kosten

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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. Schnitt 3-3 | (Blatt 4) | M 1:200 |
| 5. Gestaltungsplan | (Blatt 5) | M 1:500 |



Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Höchenschwand hat die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Strittberg Mitte“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Strittberg als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 19.10.2020 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 Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

PlanzV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über 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. Juli 2019 (GBl. S. 313).

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403).

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).



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.-9.)	i.d.F. vom 19.10.2020
C. Textliche Festsetzungen	(I.-II.)	i.d.F. vom 19.10.2020
Örtliche Bauvorschriften	(IV.)	i.d.F. vom 19.10.2020
D. Planteil		
Flächennutzungsplan des GVV (Auszug)	(Bl. 1)	i.d.F. vom 21.07.2006
Lageplan B-Plan	(Bl. 2)	i.d.F. vom 19.10.2020
Schnitt 1-1, 2-2	(Bl. 3)	i.d.F. vom 19.10.2020
Schnitt 3-3	(Bl. 4)	i.d.F. vom 19.10.2020
Gestaltungsplan	(Bl. 5)	i.d.F. vom 19.10.2020

§ 3

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 4

AUSSERKRAFTSETZEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Strittberg Mitte“, Rechtskraft vom 29.06.2011 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.

§ 4

INKRAFTTRETEN

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

Höchenschwand, den 19.10.2020

Sebastian Stiegeler
Bürgermeister



Gemeinde Höchenschwand
Bebauungsplan „Strittberg Mitte“
und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Strittberg
1. Änderung als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

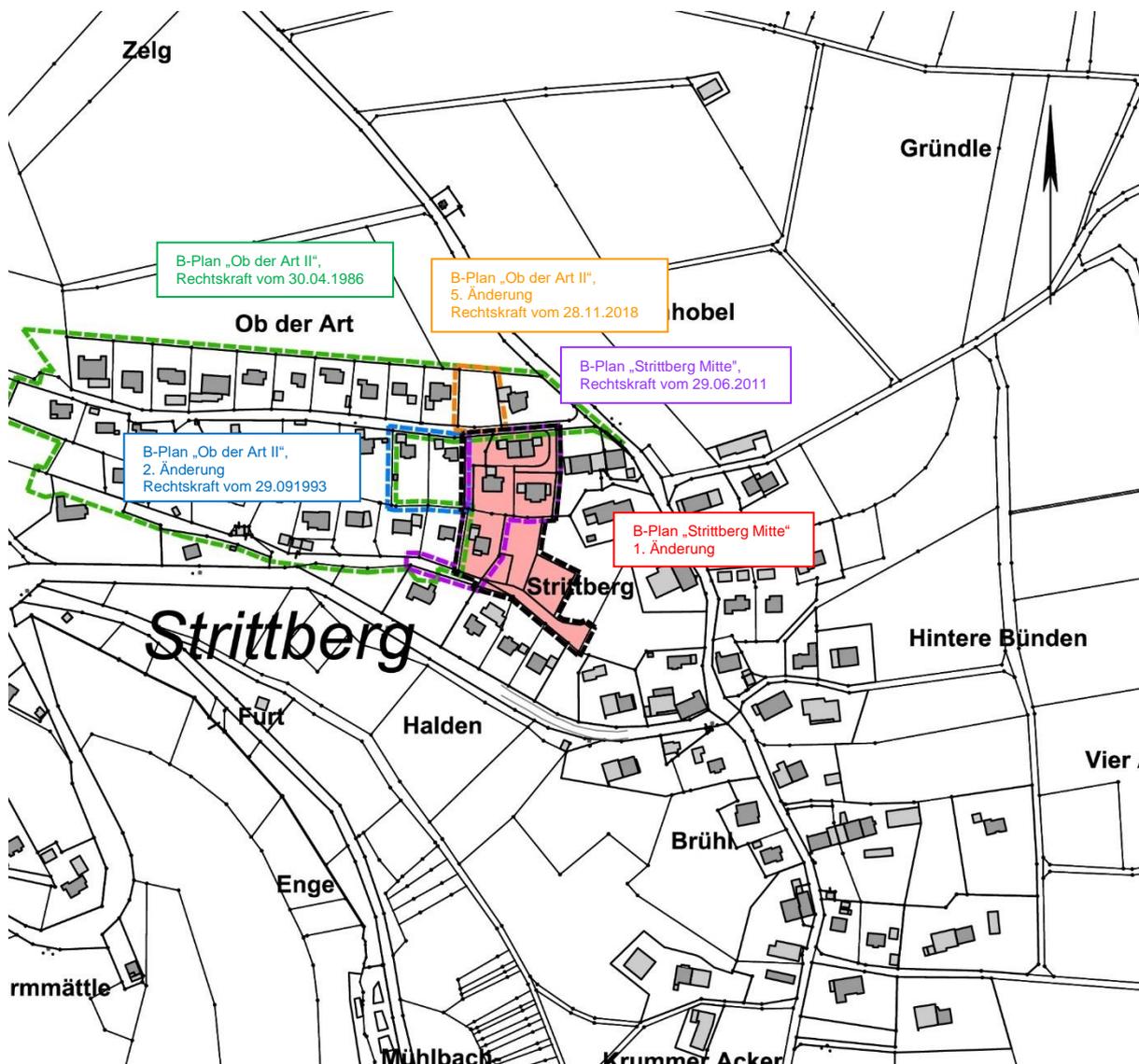
Endgültige Fassung vom 19.10.2020

Seite 3

Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt

(Darstellung unmaßstäblich)





Teil B
BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Ortsteil Strittberg besteht dringender Bedarf nach Bauland für einheimische Bürgerinnen und Bürger. Derzeit sind jedoch keine gemeindeeigenen Flächen mehr für den Wohnungsbau vorhanden.

Vereinzelt gibt es noch Baulücken, welche sich jedoch im Privatbesitz befinden und für den Eigenbedarf reserviert sind. Ein Teil dieser Flächen soll nun für die Nachkommen der derzeitigen Grundstücksbesitzer zu Bauland ertüchtigt werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Höchenschwand unterstützt die geplanten Bauabsichten und hat deshalb am 27.07.2020 die Aufstellung zur 1. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes „Strittberg Mitte“ im Ortsteil Strittberg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Erweiterung o.g. Baugebietsflächen wird der aktuellen Nachfrage nach Wohnbauflächen für einheimische Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Höchenschwand Rechnung getragen. Die Erweiterung des Bebauungsplanes „Strittberg Mitte“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für drei neue Baugrundstücke im Ortsteil Strittberg.

Die geplante Wohngebietserweiterung soll somit den aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen decken und primär die Abwanderung junger einheimischer Bauinteressenten verhindern. Die geplante Bebauung für junge Familien trägt damit auch zur Stabilität der Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde Höchenschwand bei.

Im Weiteren werden die Festsetzungen zur Grünordnung im gesamten B-Plangebiet ergänzt.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen (Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform) zum B-Plangebiet "Strittberg Mitte" gelten gleichermaßen auch für das überplante Gebiet zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Strittberg Mitte“.

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



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 21.06.2006, sind die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes involvierten Flächen als Wohnbauflächen (W) ausgewiesen.

Die 1. Änderung zum B-Plan „Strittberg Mitte“ kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Planungsgebiet

Das überplante Gebiet zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Strittberg Mitte“ liegt auf Gemarkung Amrigschwand der Gemeinde Höchenschwand.

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

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	m ²	B-Planfläche	
			Bemerkung	Nutzung
6436	2086	821	Teilfläche	Weg
6439/2	1509	292	Teilfläche	WBF
6439/3	1124	1124		WBF
6439/4	941	941		WBF
6429/9	1.033	1.033		WBF
6429/6	303	303		Weg
6429/10	952	952		WBF
6429/8	1.077	1.077		WBF
6429/7	547	547		WBF

Gesamtfläche 7.090 m²

entspricht ca. 0,71 ha

WBF Wohnbaufläche

Alle Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

Das überplante Gebiet zeigt eine von Norden nach Süden geneigte Topographie mit Neigungen zwischen ca. 10% und max. ca. 35% auf.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Der räumliche Geltungsbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Strittberg Mitte" wird im Norden durch die Erschließungsstraße Flst. 6507 (Ob der Art) und im Osten und Süden durch die bestehende Ortskernbebauung begrenzt. Im Westen schließt die Bebauung "Strittberg Mitte" und nachfolgend das Baugebiet „Ob der Art II“ an.

Das Plangebiet zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Strittberg Mitte" setzt sich aus folgenden Bereichen zusammen:

- Bereich Nord-West – Erweiterung WA (1)
- Bereich Süd-Ost – Erweiterung WA (2)
- Bereich B-Plan gesamt – Änderung

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Die Baulandflächen im B-Planbereich „Strittberg Mitte“ sind zwischenzeitlich bereits vollständig erschlossen.

5.2 Verkehrsanlagen

Verlängerung der Erschließungsstraße „Süd“

Die bestehende Erschließungsstraße „Süd“ wird nach Osten um ca. 85m verlängert. Auf die Anlage von Gehwegen wird, analog zum Bestand, verzichtet. Der Verkehr erfolgt im Mischprinzip. Nach RAST 06 ist die Erschließungsstraße als Sammelstraße einzustufen.

Straßenquerschnitt: Fahrbahn B = 5,00m

Die Straße endet als Sackgasse, am Ende ist eine Wendeanlage gem. Bild 59 nach RAST 06 angeordnet (3-achsiges Müllfahrzeug) Der gewählte Fahrbahnquerschnitt mit B = 5,00m deckt den Begegnungsfall LKW / PKW bei verminderter Geschwindigkeit.

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Die angrenzende bestehende Bebauung im Norden, Westen und Süden entwässert im klassischen Trennsystem.

Auf der Grundlage der aktuellen Gesetzgebung und den Vorgaben der Fachbehörde soll das Gebiet im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes „Strittberg Mitte“ im „modifizierten“ Trennsystem entwässert werden. Unbelastetes Niederschlagswasser wird dezentral direkt auf den Grundstücken versickert.



Teil B

BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.3.1 Schmutzwasser

Zur Erweiterung des Baugebietes „Strittberg Mitte“ ist ein neuer Schmutzwasserkanal notwendig, welcher an die bestehenden Leitungssysteme angeschlossen wird.

5.3.2 Oberflächenwasser

Neue Entwässerungsableitungen sind innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen notwendig, der Anschluss erfolgt an die bestehenden Entwässerungssysteme.

Das Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücken ist auf dem eigenen Grundstück schadlos zu beseitigen. Das Niederschlagswasser soll, entsprechend den textlichen Festsetzungen (s. Teil C I, Nr. 12), versickert werden. Dabei darf kein Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke oder in die öffentlichen Verkehrsanlagen abgeleitet werden. Eine Gefährdung Dritter ist auszuschließen.

Der Einbau von Zisternen zur Regenwasserbewirtschaftung mit zusätzlichem Retentionsvolumen für einen gedrosselten Spitzenabfluss wird befürwortet. Zisternen sind grundsätzlich mit einem Notüberlauf auszustatten. Der Anschluss hat an den Regenwasserkanal zu erfolgen.

5.4 Wasserversorgung

Die bestehenden Leitungssysteme zur Wasserversorgung werden entsprechend ergänzt. Die neue Hauptwasserleitung verläuft innerhalb der neuen Erschließungsstraße.

Geplant ist eine Stichleitung aus PE-HD Kunststoffrohren in der Qualität der aktuell gültigen Anforderungen zum Schutz des Trinkwassers. Zur Ausführung sind Hauptleitungen in DN AD 90 mm, Hausanschlussleitungen in DN AD 40 mm vorgesehen.

Die Regulierung ist durch Strecken- und/oder Hausanschlussschieber gewährleistet.

Am Ende der Stichstraße ist die Anordnung eines neuen Überflurhydranten zur Löschwasserversorgung geplant.

5.5 Stromversorgung

Die vorhandenen Versorgungsnetze der ED Energiedienst GmbH (Stromversorgung, Straßenbeleuchtung) werden erweitert.

5.6 Gasversorgung

Im überplanten Bereich sind keine Einrichtungen zur Erdgasversorgung vorhanden.



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.7 Sonstige Versorgungsträger

In den angeschlossenen Baugebieten nördlich und westlich sowie im Ortskernbereich östlich befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom.

Die Versorgung der Baulandflächen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Strittberg Mitte“ erfolgt von diesen vorhandenen Anlagen aus.

5.8 Altlasten

Im Bereich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Strittberg Mitte“ sind keine Altlasten bekannt.

5.9 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt über die vorhandenen und / oder neuen Verkehrsanlagen.

Die Erschließungsstraße im Süden endet als Sackgasse, am Ende ist eine Wendeanlage gem. Bild 59 nach RAS 06 angeordnet (3-achsiges Müllfahrzeug). Alle Grundstücke können somit uneingeschränkt angeeignet werden.

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

Im B-Planbereich „Strittberg Mitte“ wird entsprechend dem Planungsziel folgende Nutzung festgesetzt:

- *Allgemeines Wohngebiet (WA)*

Die 1. Änderung erfolgt in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Waldshut im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Das Plangebiet ist in folgende Bereiche aufgeteilt, die 1. Änderung zum B-Plan „Strittberg Mitte“ umfasst dazu folgende neue Festsetzungen:

Bereich Nord-West – Erweiterung WA (1)

- Der Geltungsbereich zum B-Plan ist gemäß Abgrenzung im Lageplan Blatt 2 neu 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) werden zu den neuen Baulandflächen entsprechend bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).



Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Bereich Süd-Ost – Erweiterung WA (2)

- Der Geltungsbereich zum B-Plan ist gemäß Abgrenzung im Lageplan Blatt 2 neu 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) werden zu den neuen Baulandflächen entsprechend bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).
- Die Festsetzungen zur Dachneigung innerhalb der neuen Baulandflächen WA(2) werden mit 25°-40° neu bestimmt.

Bereich B-Plan gesamt

- Die Festsetzungen zur Grünordnung werden im gesamten Gebiet zur 1. Änderung ergänzt, zulässig sind neu auch Thuja-Hecken und Eiben.

Die geänderten Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Strittberg Mitte" haben keine negativen Auswirkungen auf die ursprüngliche städtebauliche Konzeption, das im B-Plan „Strittberg Mitte“ definierte Planungsziel bleibt erhalten.

7. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan der Innenentwicklung „Strittberg Mitte“ nach § 13a BauGB ist gemäß § 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, die Ergebnisse sind im Teil C (II) für das Plangebiet geregelt.

Die o. g. Feststellungen zum B-Plan "Strittberg Mitte" sind auch für das B-Plangebiet zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Strittberg Mitte" gültig.

8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Die Realisierung der geplanten Bebauung und der Erschließungsmaßnahmen zu den Baulandflächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Strittberg Mitte“ ist umgehend nach Vorlage des Baurechts vorgesehen.

Dabei entstehen Kosten für die Erschließung und die Einholung des Baurechts (B-Plan).



Gemeinde Höchenschwand
Bebauungsplan „Strittberg Mitte“
und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Strittberg
1. Änderung als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.10.2020

Seite 7

Teil B
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

9. Kosten

Für die Gemeinde Höchenschwand entstehen keine Kosten, die Kosten-
tragung wird wie folgt geregelt:

Bereich Nord-West (Flst. 6429/7)

Die Erschließungskosten sowie die anteiligen Kosten für das Baurecht
(B-Plan) trägt der Eigentümer des Grundstücks Flst. 6429/7.

Bereich Süd-Ost

Die Erschließungskosten sowie die anteiligen Kosten für das Baurecht
(B-Plan) tragen die Eigentümer der Grundstücke Flst. 6439/1, 6439/3
und 6439/4.

Höchenschwand, den 19.10.2020

Sebastian Stiegeler
Bürgermeister



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Strittberg Mitte“, Rechtskraft vom 29.06.2011 im OT Strittberg (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 „Strittberg Mitte“ 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 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Strittberg Mitte“ wird folgende Nutzung festgesetzt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
gem. § 4 BauNVO

1.1.1 *Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Gaststätten nicht zulässig.*

1.1.2 *Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.*

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 16 und 19 BauGB

2.1 *Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Vorgabe der Grundflächenzahl und die Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze im Lageplan (vgl. Lageplan Blatt 2) bestimmt. Maximal sind zwei, bereichsweise drei Vollgeschosse zulässig (s. Lageplan Blatt 2, Schnitt 1-1, 2-2 Blatt 3 und Schnitt 3-3 Blatt 4).*



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

3. Höhe der baulichen Anlagen
gem. § 9 (3) BauGB

3.1 *Die höhenmäßige Festlegung der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = max. m ü.NN (vgl. Lageplan Blatt 2).*

Die Maximalhöhe kann nach Ermessen nach unten verändert werden, wenn dies aus konstruktiven und/oder wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoll erscheint (z.B. bei Nichtunterkellerung).

Die Gebäudehöhe wird durch die maximale Traufhöhe mit TH max. + 4,60m in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung (s. Schnitt 1-1, 2-2 Blatt 3 und Schnitt 3-3 Blatt 4) bestimmt.

5. Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO

5.1 WA (1) und WA (2): Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).

WA (1): An der Westseite bildet in Teilbereichen die Grundstücksgrenze gleichzeitig auch die Baugrenze. Geplant ist eine Terrasse auf Stützen zum EG. Das Erfordernis von Abstandsflächen wird gem. § 9, Abs. 1 (2a) BauGB im dargestellten Bereich (s. Lageplan Blatt 2) aufgehoben.

12. Regenwasserbewirtschaftung

12.1 Dezentrale Versickerungsanlagen

Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser (Dach-, Garagendach- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten) wird dezentral direkt auf den Grundstücken versickert. Dazu sind Versickerungsanlagen (Flächen- oder Mulden) auszubilden, welche mit einer belebten Oberbodenschicht mit mind. 30cm Stärke abzudecken sind.

Das vorzusehende Volumen (VM) muss folgende Vorgaben erfüllen:

- $V = 1\text{m}^3$ pro 50m^2 angeschlossener Fläche
- Einstautiefe max. 0,30m
- Allseitiges Freibord mind. 0,20m

Bodenschichten, welche die Versickerungsleistung stark beeinträchtigen sind durch gut versickerungsfähigen Oberboden, beispielsweise sandig-kiesigen Oberboden, zu ersetzen. Alternative Versickerungsanlagen (z. B. technische Versickerungssysteme usw.) können angewandt werden, sind im Vorfeld aber explizit mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen.

Versickerungsanlagen sind mit einem Notüberlauf auszustatten, welcher an die Regenwasserkanalisation anzuschließen ist.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

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

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB ist zum B-Plan der Innenentwicklung „Strittberg Mitte“ keine Umweltprüfung erforderlich. Die nachfolgenden Festsetzungen dienen der Erweiterung/Ergänzung vorhandener grünordnerischer Maßnahmen in den im Westen, Norden und Osten angrenzenden, bebauten Gebieten.

3. Bepflanzung

3.1 Pflanzarten

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume II. Ordnung, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden.

Koniferen sind nicht zulässig.

Zulässig sind ausnahmsweise Thuja-Hecken bis max: 2,00m Höhe und Eiben.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

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

4. Baugrund (Hinweis)

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Das RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, empfiehlt die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges, welche im Plangebiet von quartären Jüngeren Schwarzwald-Glazialsedimenten mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von bis zu wenigen Metern überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, 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.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

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

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

1.1 Dächer

1.1.1 Dachform - Dachneigung

Zulässig sind nur Satteldächer.

Dachneigung:

mind. 25°, max. 32°

mind. 25°, max. 40° WA (2)

Die maximale Dachneigung der Nebengebäude darf die des Haupthauses nicht überschreiten. Nebengebäude (Garagen, Carports, überdachte Müll- und Containerstandorte etc.) können alternativ auch mit Flachdächern versehen werden.

5. FREIFLÄCHEN

5.1 *Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.*

5.2 *Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten, Vorplätze, Stellplätze und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung werden wasserdurchlässige Beläge (z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenpflaster) empfohlen.*

5.3 *Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist das erforderliche Lichtraumprofil (Höhe analog dem Bordstein, Abstand = 0,50m gemessen von Vorderkante Bordstein) grundsätzlich von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.*

5.4 *Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Grünflächenersatz durch Kies- und/oder Schotterschüttlagen sind nicht zulässig.*

Höchenschwand, den 19.10.2020

Sebastian Stiegeler
Bürgermeister



Teil D
PLANTEIL

Zum einfacheren Verständnis gegenüber dem ursprünglichen B-Plan „Strittberg Mitte“ wird die Nummerierung gleichlautend auch dann beibehalten, wenn sich keine durchgängigen neuen Unterlagen aus der 1. Änderung ergeben.

- | | | | |
|----|------------------------------|-----------|---------------|
| 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. | Schnitt 3-3 | (Blatt 4) | M 1:200 |
| 5. | Gestaltungsplan | (Blatt 5) | M 1:500 |



Gemeinde Höchenschwand
Bebauungsplan „Strittberg Mitte“
und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Strittberg
1. Änderung als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

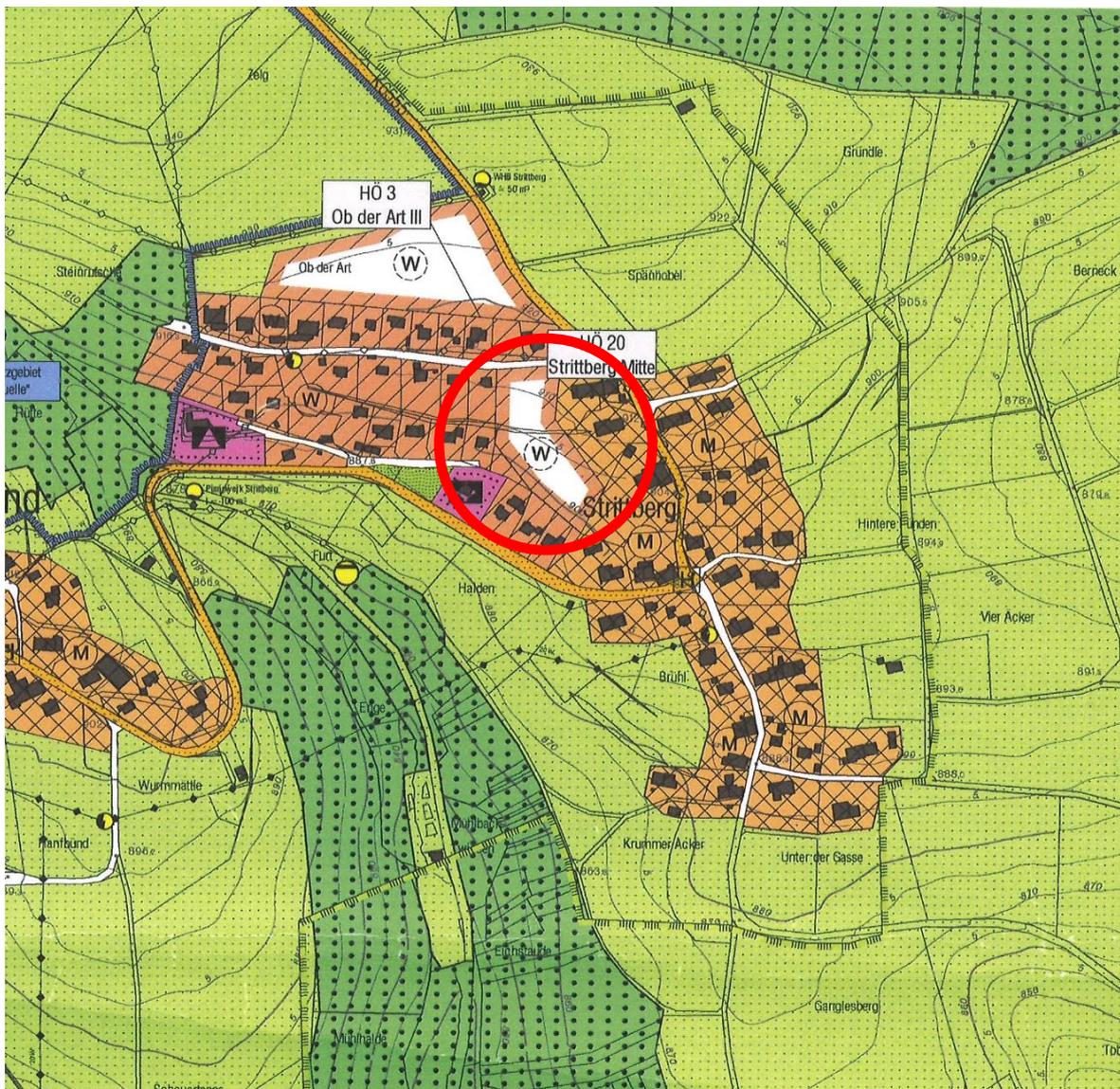
Endgültige Fassung vom 19.10.2020

Seite 1

Blatt 1

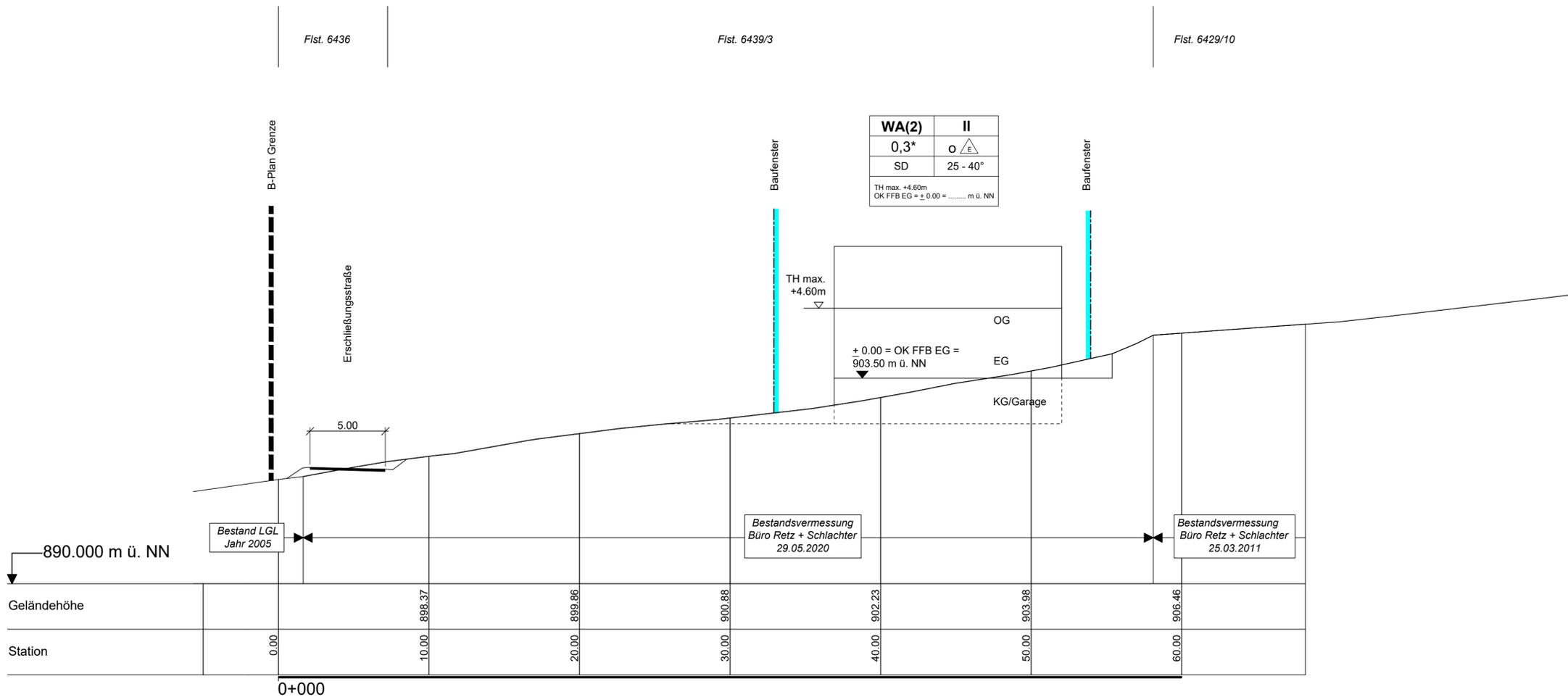
Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan
des Gemeindeverwaltungsverbandes St. Blasien,
Fortschreibung von 1987, genehmigt am 21.07.2006

(Darstellung unmaßstäblich)



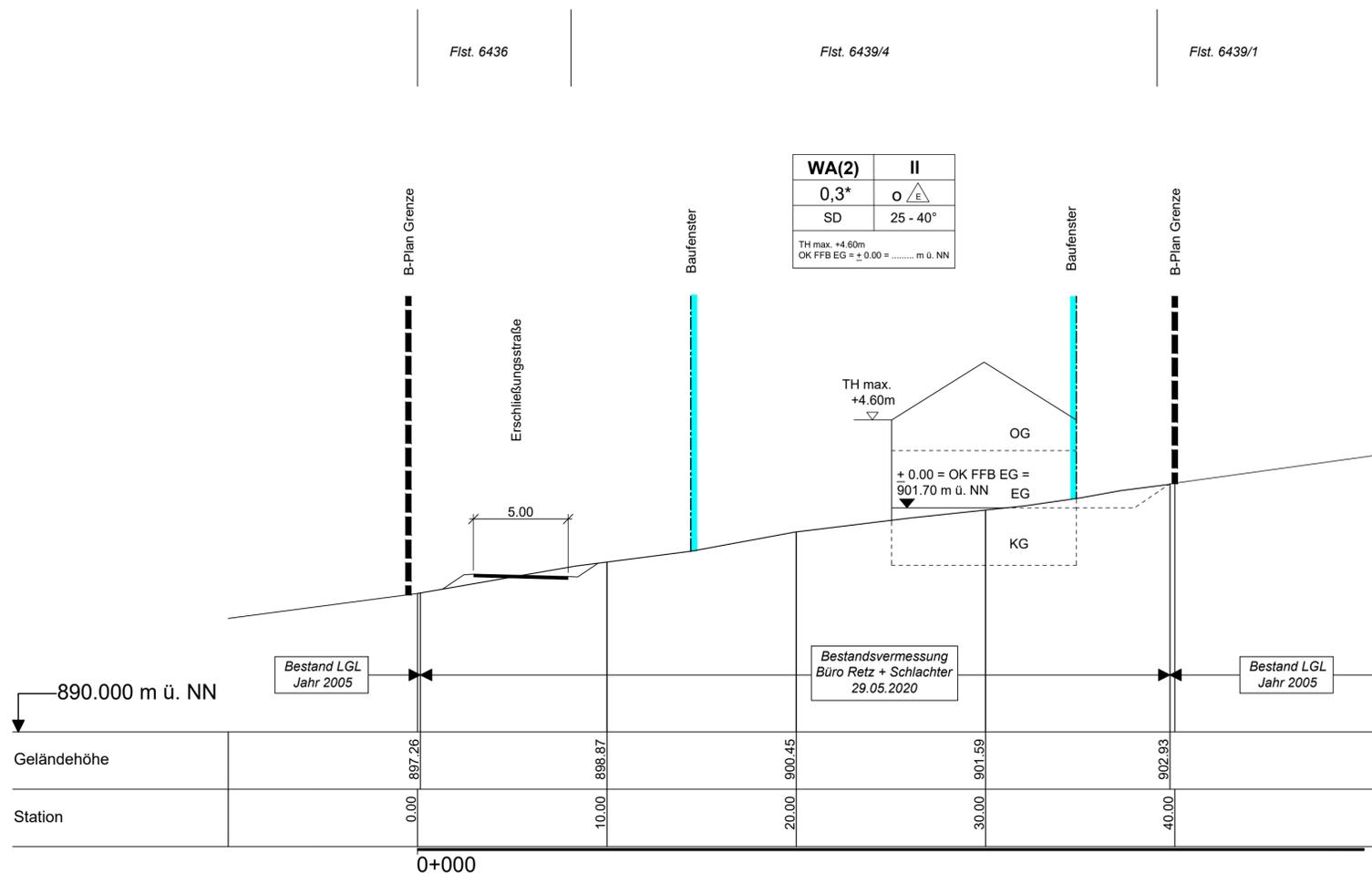
Schnitt 1-1

M 1:200



Schnitt 2-2

M 1:200



Gemeinde Höchenschwand



Bebauungsplan "Strittberg Mitte" und Örtliche Bauvorschriften im OT Strittberg

1. Änderung

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.10.2020

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	27.07.2020
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	27.07.2020
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	19.08.2020
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	27.08.2020 bis 28.09.2020
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	27.08.2020 bis 29.09.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	19.10.2020
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am

Schnitte 1-1, 2-2

M 1:200

Blatt 3

79862 Höchenschwand, den 19.10.2020

Sebastian Stiegeler, Bürgermeister

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

wt-tiengen, den 19.10.2020



kaiser

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 2013

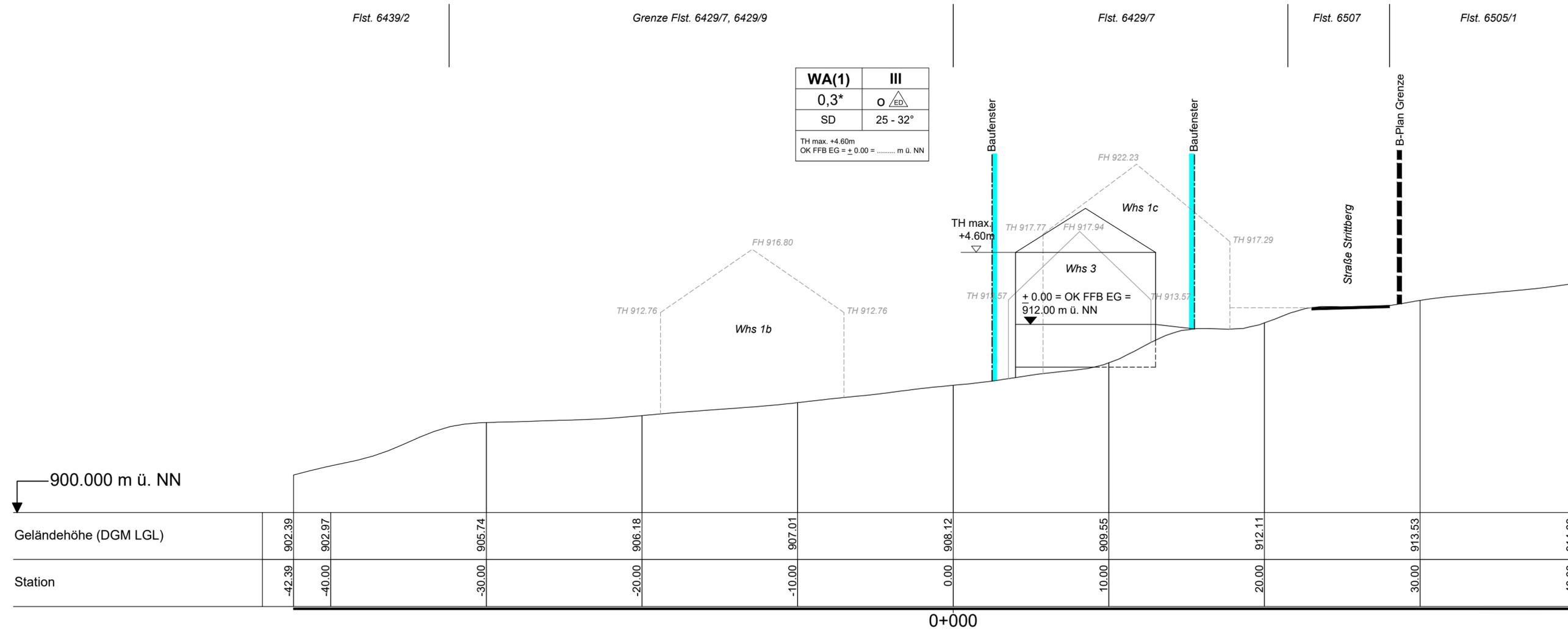
Plan: 10-3_Schnitt200.dwg

Plot: 10-3_Schnitte_1-2.pdf

Größe: 0,36 m²

Schnitt 3-3

M 1:200



Gemeinde Höchenschwand



Bebauungsplan "Strittberg Mitte"

und Örtliche Bauvorschriften im OT Strittberg

1. Änderung

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.10.2020

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	27.07.2020
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	27.07.2020
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	19.08.2020
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	27.08.2020 bis 28.09.2020
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	27.08.2020 bis 29.09.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	19.10.2020
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am

Schnitt 3-3

M 1:200

Blatt 4

79862 Höchenschwand, den 19.10.2020

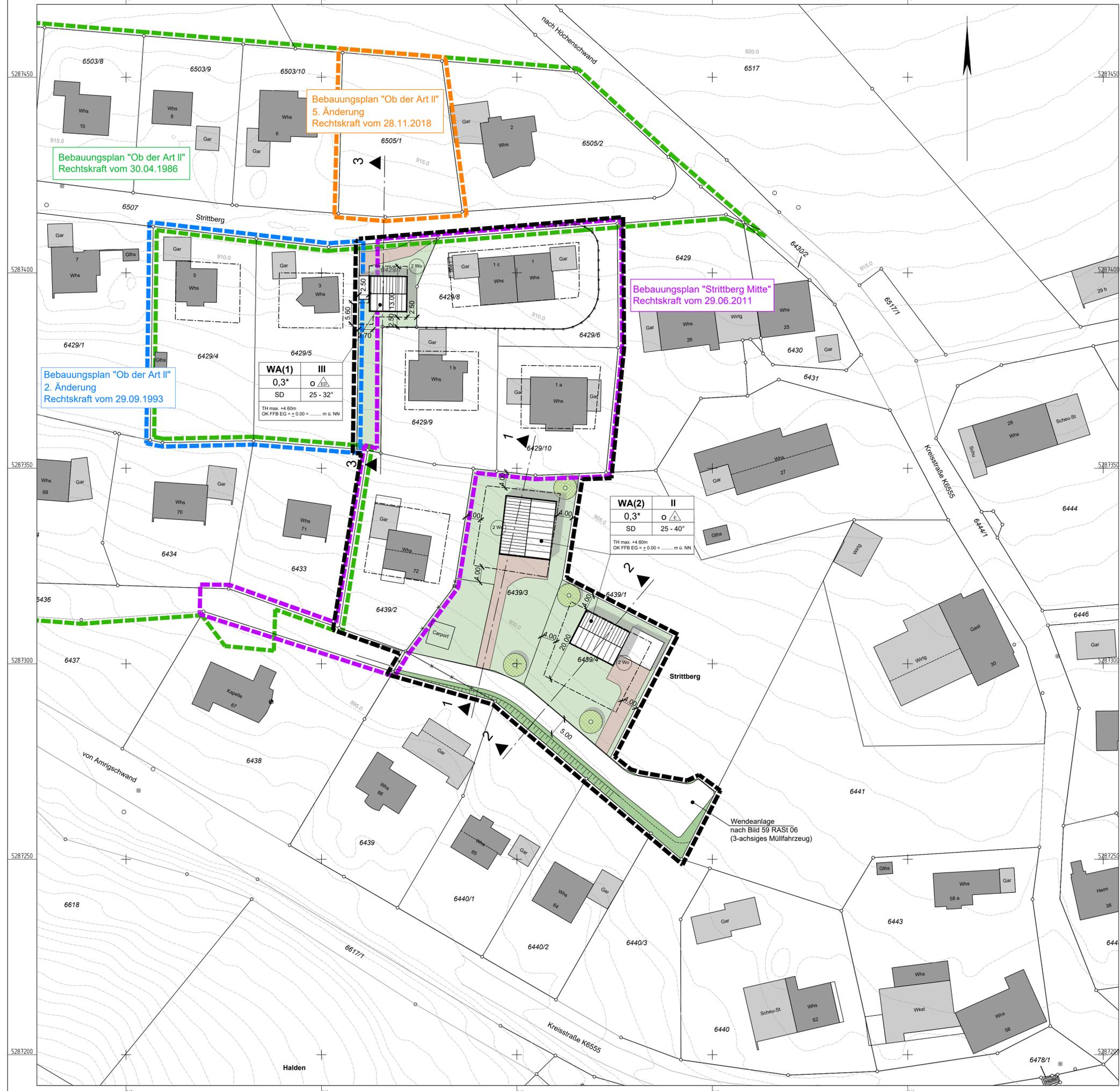
Sebastian Stiegeler, Bürgermeister

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

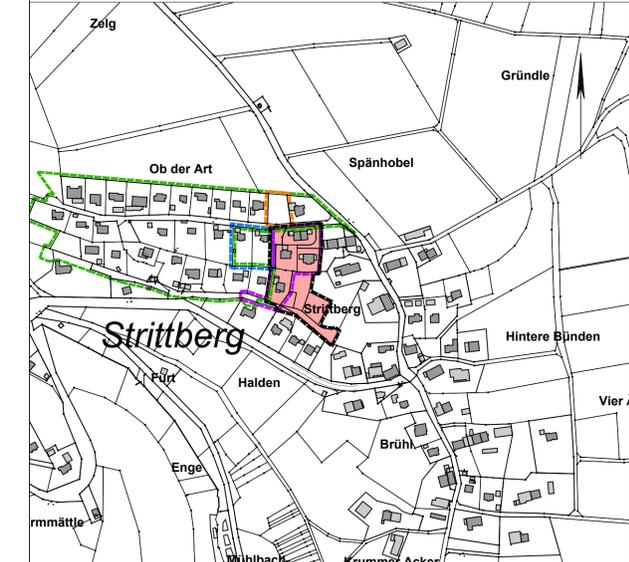


wt-tiengen, den 19.10.2020

Entwurf und Planfertigung



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



	Bestehende Grundstücksgrenze		Geplantes Gebäude (Vorschlag)
	Entfallende Grundstücksgrenze		Geplante Garage (Vorschlag)
	Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)		Öffentliche Verkehrsfläche
	Bestehende Gebäude		Zugang / Hoffläche
	Höhenlinien Bestand (Fa. Retz + Schlachter 29.05.2020, 25.03.2011 / DGM LGL 2005)		Anpflanzen Bäume
	Grünfläche privat		Grünfläche öffentlich
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Strittberg Mitte", 1. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Strittberg Mitte" § 9 Abs. 7 BauGB		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Ob der Art II" § 9 Abs. 7 BauGB		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Ob der Art II", 2. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Ob der Art II", 5. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB		

*) Eine Überschreitung der GRZ um 50% durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist gem. §19 BauNVO zulässig.

Gemeinde Höchenschwand



Bebauungsplan "Strittberg Mitte" und Örtliche Bauvorschriften im OT Strittberg 1. Änderung als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 19.10.2020

Verfahrensübersicht:	
Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am 27.07.2020
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am 27.07.2020
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am 19.08.2020
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom 27.08.2020 bis 28.09.2020
Beteiligung TOB (§ 4 BauGB)	vom 27.08.2020 bis 29.09.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am 19.10.2020
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am _____

GESTALTUNGSPLAN M 1:500 Blatt 5

79862 Höchenschwand, den 19.10.2020

Sebastian Stiegeler, Bürgermeister

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

wl-bingen, den 19.10.2020

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 2013 Plan: 2013_Bebauungsplan.dwg Plott: 10-3_GSP500.pdf Größe: 0,46 m²