
Gemeinde Höchenschwand



Bebauungsplan „Heppenschwand“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Heppenschwand

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

1. Fertigung
Endgültige Fassung vom 18.07.2022



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. ZEICHNERISCHER TEIL

1. Lageplan (Blatt 1) M 1:500

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

D. BEGRÜNDUNG

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

E. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

1. Flächennutzungsplan (Auszug) (Blatt 2) unmaßstäblich



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

Endgültige Fassung vom 18.07.2022

Seite 1

Teil A
SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Höchenschwand hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Heppenschwand“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Heppenschwand als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 18.07.2022 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

- BauGB** Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 30.07.2009 (GBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (GBl. I S. 3901)

Landesrecht

- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1)
- GemO** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2.12.2020 (GBl. S. 1095).
- NatschG** Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233)
- WG** Wassergesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), geändert durch Artikel 4 vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233).
- KSG BW** Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg i.d.F. vom 23.07.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.10.2021 (GBl. S. 837).



Teil A
SATZUNG
Fortsetzung...

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 1).

§ 2

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

- B. Zeichnerischer Teil
Lageplan (Bl. 1) i.d.F. vom 18.07.2022
C. Textliche Festsetzungen (l.) i.d.F. vom 18.07.2022

dem B-Plan ist beigefügt:

- D. Begründung (1.-9.) i.d.F. vom 18.07.2022
E. Anlagen zur Begründung
Flächennutzungsplan (Auszug) (Bl. 2) i.d.F. vom 21.07.2006

§ 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 „Heppenschwand“, Rechtskraft vom 14.12.1982 mit Änderungen sind nach wie vor verbindlich und gültig. Mit den nachgenannten Festsetzungen werden die aufgeführten bisherigen Festsetzungen geändert, ergänzt bzw. im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des B-Planes – 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 18.07.2022

Sebastian Stiegeler
Bürgermeister



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

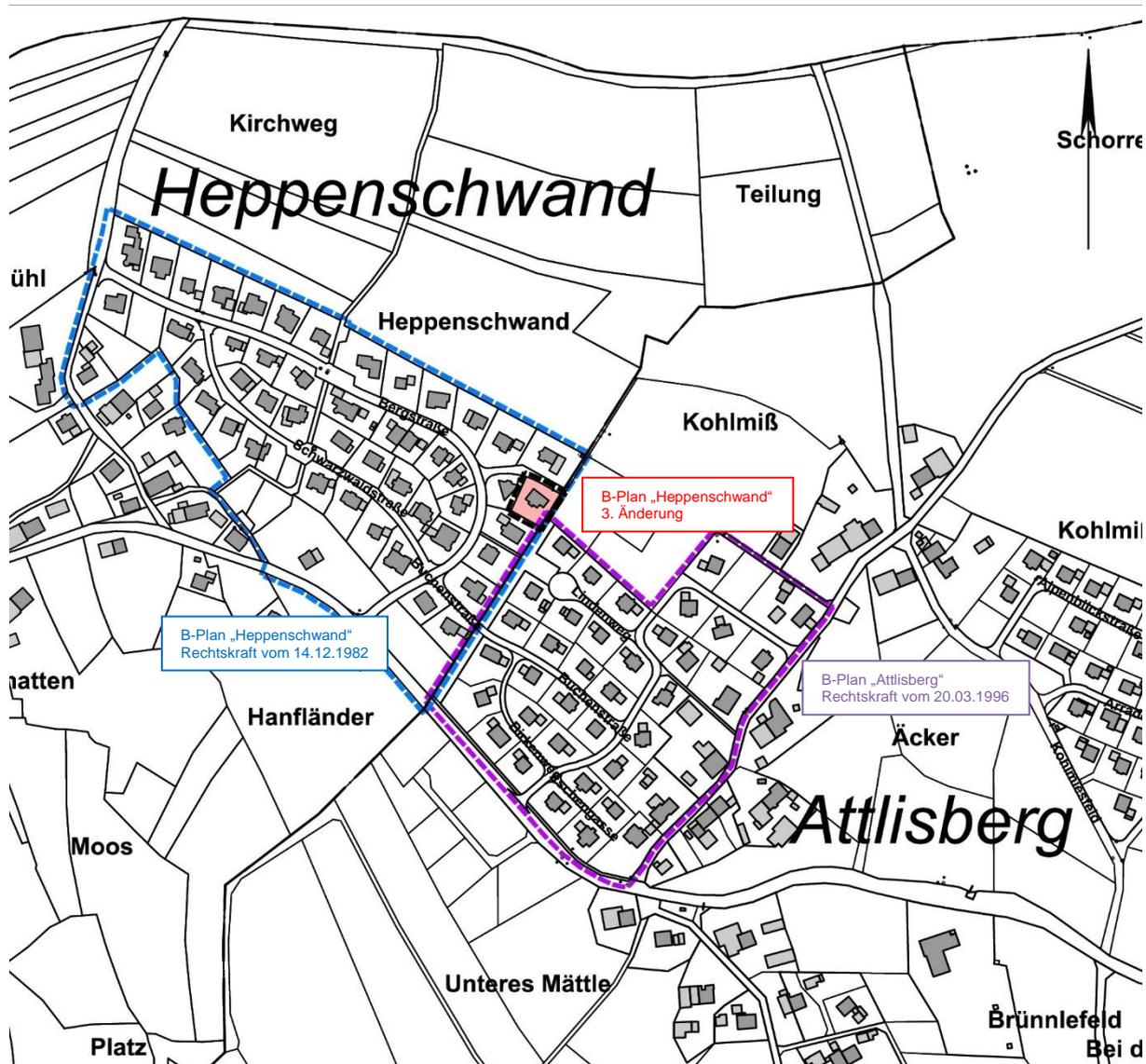
Endgültige Fassung vom 18.07.2022

Seite 3

Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt

(Darstellung unmaßstäblich)





Gemeinde Höchenschwand

Bebauungsplan „Heppenschwand“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Heppenschwand

3. Änderung als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

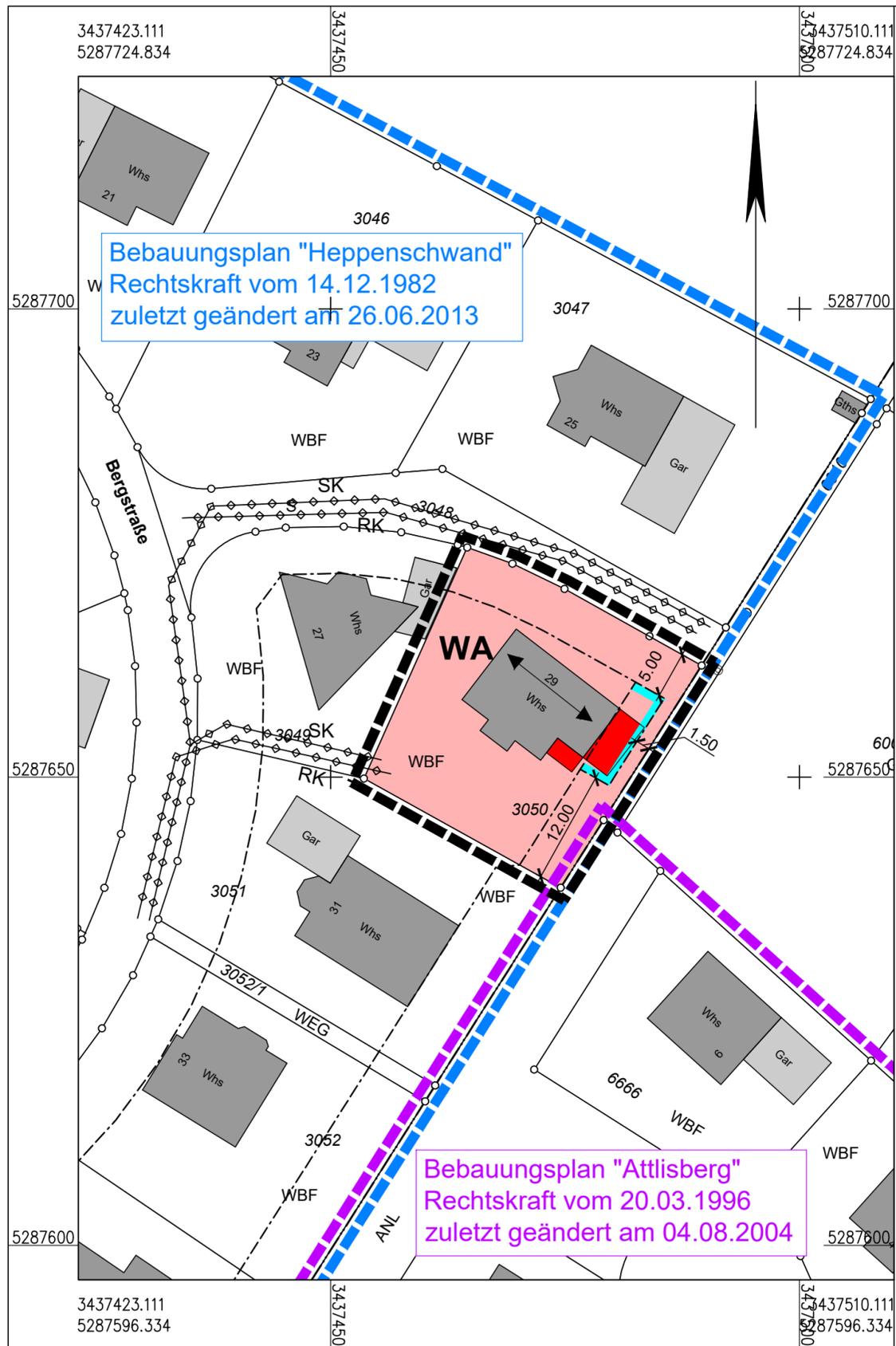
Endgültige Fassung vom 18.07.2022

Seite 1

Teil B ZEICHNE- RISCHER TEIL

1. Lageplan

(Blatt 1) M 1:500



Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)

	Bestehende Grundstücksgrenze		Bestehende Gebäude												
	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO		Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB												
	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO	<table border="1"> <tr> <th>WA</th> <th>I + DG</th> </tr> <tr> <td>0,25</td> <td>0,45</td> </tr> <tr> <td>O</td> <td></td> </tr> <tr> <td>SD</td> <td>32° - 38°</td> </tr> </table>	WA	I + DG	0,25	0,45	O		SD	32° - 38°					
WA	I + DG														
0,25	0,45														
O															
SD	32° - 38°														
Nutzungsschablone:															
<table border="1"> <tr> <th>Nutzung</th> <th>Zahl der Vollgeschosse (maximal)</th> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>Geschossflächenzahl</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>Hausform</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td>Dachneigung</td> </tr> </table>	Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (maximal)	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Bauweise	Hausform	Dachform	Dachneigung	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Anzahl Wohnungen</td> </tr> <tr> <td colspan="2">max. 2 Wohnungen</td> </tr> </table>			Anzahl Wohnungen		max. 2 Wohnungen	
Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (maximal)														
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl														
Bauweise	Hausform														
Dachform	Dachneigung														
Anzahl Wohnungen															
max. 2 Wohnungen															
	Offene Bauweise		Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB Unterirdisch (Bestand)												
	Einzelhäuser zulässig		Sonstige Planzeichen												
	Baugrenze alt		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Heppenschwand" 3. Änderung, § 9 Abs. 7 BauGB												
	Baugrenze neu		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Attlisberg", § 9 Abs. 7 BauGB												
	First- und Gebäuderichtung														

Gemeinde Höchenschwand



Bebauungsplan "Heppenschwand" und Örtliche Bauvorschriften im OT Heppenschwand 3. Änderung

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 18.07.2022

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	09.05.2022
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	09.05.2022
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	18.05.2022
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	30.05.2022 bis 30.06.2022
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	30.05.2022 bis 30.06.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	18.07.2022
Rechtskraft durch Genehmigung (§ 10 BauGB)	am

Lageplan

M 1:500 Blatt 1

79862 Höchenschwand, den 18.07.2022

Sebastian Stiegeler, Bürgermeister

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



wt-tiengen, den 18.07.2022

Entwurf und Planfertigung



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

für den im Lageplan (Blatt 1) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Heppenschwand“, Rechtskraft vom 14.12.1982, zuletzt geändert am 26.06.2013 im OT Heppenschwand (kursiv dargestellt) sind nach wie vor verbindlich und gültig. Mit den nachgenannten Festsetzungen werden die aufgeführten bisherigen Festsetzungen im Bereich der 3. Änderung (s. Lageplan Blatt 1) geändert oder ergänzt.

Zum einfacheren Verständnis der neuen Regelungen gegenüber dem ursprünglichen B-Plan „Heppenschwand“ wird die Nummerierung gleichlautend auch dann beibehalten, wenn sich keine durchgängigen neuen Regelungen aus der 3. Änderung ergeben.

In Ergänzung zur Planzeichnung (vgl. Lageplan, Blatt 1) 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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegliedert in:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 16 und 19 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung (Bl. 2) der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (s. Lageplan Blatt 1).

4. Überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO neu bestimmt (s. Lageplan Blatt 1).



Gemeinde Höchenschwand

Bebauungsplan „Heppenschwand“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Heppenschwand

3. Änderung als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 18.07.2022

Seite 2

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

Höchenschwand, den 18.07.2022

Sebastian Stiegeler
Bürgermeister



Teil D
BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Ortsteil Heppenschwand bestehen Bauwünsche zur Ergänzung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Flst. 3050 in der Bergstraße. Die Festsetzungen des aktuell gültigen B-Plans „Heppenschwand“, Rechtskraft vom 14.12.1982, zuletzt geändert am 26.06.2013, lassen diese Bauwünsche jedoch nicht zu.

Die Aufstellung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Heppenschwand“ begründet sich somit auf den Wunsch des betroffenen Grundstückseigentümers zur Ertüchtigung des B-Plans entsprechend den geplanten Bauwünschen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Höchenschwand unterstützt diese Bauabsichten und hat deshalb am 09.05.2022 die Aufstellung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Heppenschwand" im Ortsteil Heppenschwand gemäß § 13a und §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Eigentümer des Grundstücks Flst. 3050 möchten ihr Einfamilienhaus, welches zu einem Mehrgenerationenhaus ausgebaut ist, erweitern. Geplant ist auf der Ostseite eine Erweiterung mit Garage und darüber liegender Aufstockung als Wohnraum. Mit dem geplanten Umbau erfolgt eine Nachverdichtung innerhalb bestehender Bebauung, junge einheimische Bürgerinnen und Bürger können in ihrer Heimat bleiben und gleichzeitig wird gezielt sparsamer Umgang mit Bauland praktiziert.

Der Bebauungsplan "Heppenschwand" stammt aus dem Jahr 1982. Mit den dort ausgewiesenen überbaubaren Flächen ist dies nicht möglich. Das Gebiet zur B-Planänderung umfasst ein Grundstück, welches sich mit den westlich und südlich davon liegenden Grundstücken ein gemeinsames, Flurstück übergreifendes Baufenster teilt. Durch eine punktuelle Erweiterung des Baufensters sind die geplanten Umbaumaßnahmen möglich.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Heppenschwand" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o. g. gewünschten ergänzenden Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden.



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

Endgültige Fassung vom 18.07.2022

Seite 2

Teil D
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

3. Raumordnung - Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Höchenschwand gehört dem Gemeindeverwaltungsverband St. Blasien, bestehend aus den Gemeinden Bernau, Dachsberg, Häusern, Höchenschwand, Ibach und Todtmoos an.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan des GVV, Fortschreibung 1987, genehmigt am 21.06.2006, sind die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes befindlichen Flächen als Wohnbauflächen (W) ausgewiesen (s. Teil E, Blatt 2).

Die 3. Änderung des B-Plans hat keine Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan.

4. Planungsgebiet

Das Gebiet zur 3. Änderung des B-Plans liegt im Ortsteil Heppenschwand der Gemeinde Höchenschwand. Es umfasst die im Lageplan Blatt 1 abgegrenzten und nachfolgend zusammengestellten Flächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche		
		m ²	Bemerkung	Nutzung
3050	726	726		WBF
Gesamtfläche		726 m ²		
entspricht ca.		0,07 ha		

WBF Wohnbaufläche

Das überplante Gebiet hat eine Größe von ca. 0,07ha, das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

Der räumliche Geltungsbereich zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Heppenschwand" wird im Norden durch die Bergstraße und im Westen, Süden und Südosten durch die vorhandene Bebauung begrenzt. Im Osten schließt das gemeindeeigene Grundstück Flst. 6010 (Weg) und nachfolgend landwirtschaftliche Flächen an.

Das Gelände zeigt eine von Norden nach Süden geneigte Topographie mit Neigungen zwischen ca. 9% und max. ca. 11% auf.

5. Erschließung

Das Grundstück ist bereits vollumfänglich erschlossen.



Teil D
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

6. Inhalt der B-Planänderung

In Abstimmung mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Waldshut erfolgt die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Heppenschwand" als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Die 3. Änderung zum B-Plan umfasst folgende neue Festsetzungen:

- Der Geltungsbereich zur 3. Änderung des B-Plans ist gemäß Abgrenzung im Lageplan Blatt 1 neu festgesetzt.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO neu bestimmt (s. Lageplan Blatt 1).

Im Osten wird der nach LBO vorgeschriebene Mindestabstand von Gebäuden zur Grenze unterschritten. Der Grenzabstand beträgt neu 1,50m. Daraus resultiert eine Abstandsfläche bis zur Mitte des gemeindeeigenen Weggrundstücks Flst. 6010. Die Gemeinde stimmt dieser Lösung zu.

Die geänderten Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplans haben keine negativen Auswirkungen auf die ursprüngliche städtebauliche Konzeption. Das im B-Plan „Heppenschwand“ definierte Planungsziel bleibt grundsätzlich erhalten.

7. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan der Innenentwicklung „Heppenschwand“ 3. Änderung ist nach § 13a BauGB gemäß § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung und auch kein Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe erforderlich.

Die Überprüfung der Situation vor Ort lässt keine Betroffenheiten bezüglich Natur- und Artenschutz erkennen.

Im B-Plangebiet befinden sich keine geschützten Flächen (FFH-Gebiete oder Biotop nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG B-W).

8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Die Realisierung der geplanten Bauwünsche zur 3. Änderung des B-Plans ist umgehend nach Vorlage des Baurechts vorgesehen. Erforderlich sind ggf. lediglich ergänzende, private Erschließungsmaßnahmen.



Teil D
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

9. Kosten

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans entstehen Kosten für die Einholung des Baurechts (Bebauungsplan) und ggf. für die ergänzenden, privaten Erschließungsmaßnahmen.

Kostenträger sind die Eigentümer des Grundstücks Flst. 3050. Der Gemeinde Höchenschwand entstehen keine Kosten.

Höchenschwand, den 18.07.2022

Sebastian Stiegeler
Bürgermeister



Gemeinde Höchenschwand

Bebauungsplan „Heppenschwand“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Heppenschwand

3. Änderung als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Endgültige Fassung vom 18.07.2022

Seite 1

Teil E ANLAGEN ZUR BEGRÜN- DUNG

1. Flächennutzungsplan (Auszug) (Blatt 2) unmaßstäblich



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

Endgültige Fassung vom 18.07.2022

Seite 1

Teil E

Blatt 2

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

(Darstellung unmaßstäblich)

