
Gemeinde Höchenschwand



Bebauungsplan „Ob der Art II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Strittberg

6. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 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 der Unterlagen

A. SATZUNG

B. ZEICHNERISCHER TEIL

1. Lageplan (Blatt 1) M 1:1000

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

D. BEGRÜNDUNG

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

E. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

1. Flächennutzungsplan (Auszug) (Blatt 2) unmaßstäblich



Teil A
SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Höchenschwand hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ob der Art II“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Strittberg im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB 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 26.04.2022 (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 14.06.2021 (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 14.06.2021 (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 21.12.2021 (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 17.12.2020 (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 (I.-II.) i.d.F. vom 18.07.2022
Örtliche Bauvorschriften (III.) i.d.F. vom 18.07.2022

dem B-Plan ist beigefügt:

- D. Begründung (1.-11.) i.d.F. vom 18.07.2022
E. Anlagen zur Begründung
Flächennutzungsplan des GVV (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

Aktuell gültig sind nach wie vor die Festsetzungen der Bebauungspläne:

- „Ob der Art II“, Rechtskraft vom 30.04.1986
- 1. Änderung Nebenanlagen, Rechtskraft vom 25.10.1989
- Erweiterung“ (2. Änderung), Rechtskraft vom 29.09.1993,
- Satzung „Dächer“ (3. Änderung), genehmigt am 28.01.1997,
- 4. Änderung, Rechtskraft vom 15.05.2013,
- 5. Änderung, Rechtskraft vom 28.11.2018,

Mit der 6. Änderung werden die betroffenen bisherigen Festsetzungen zu den o. g. B-Plänen mit Erweiterung und Änderungen und der Satzung „Dächer“ geändert und/oder ergänzt und damit im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des B-Planes – Lageplan-ausschnitt) außer Kraft gesetzt.

§ 5

INKRAFTTRETEN

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



Gemeinde Höchenschwand

Bebauungsplan „Ob der Art II“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Strittberg

6. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 18.07.2022

Seite 3

Teil A **SATZUNG**

Fortsetzung...

Höchenschwand, den 18.07.2022

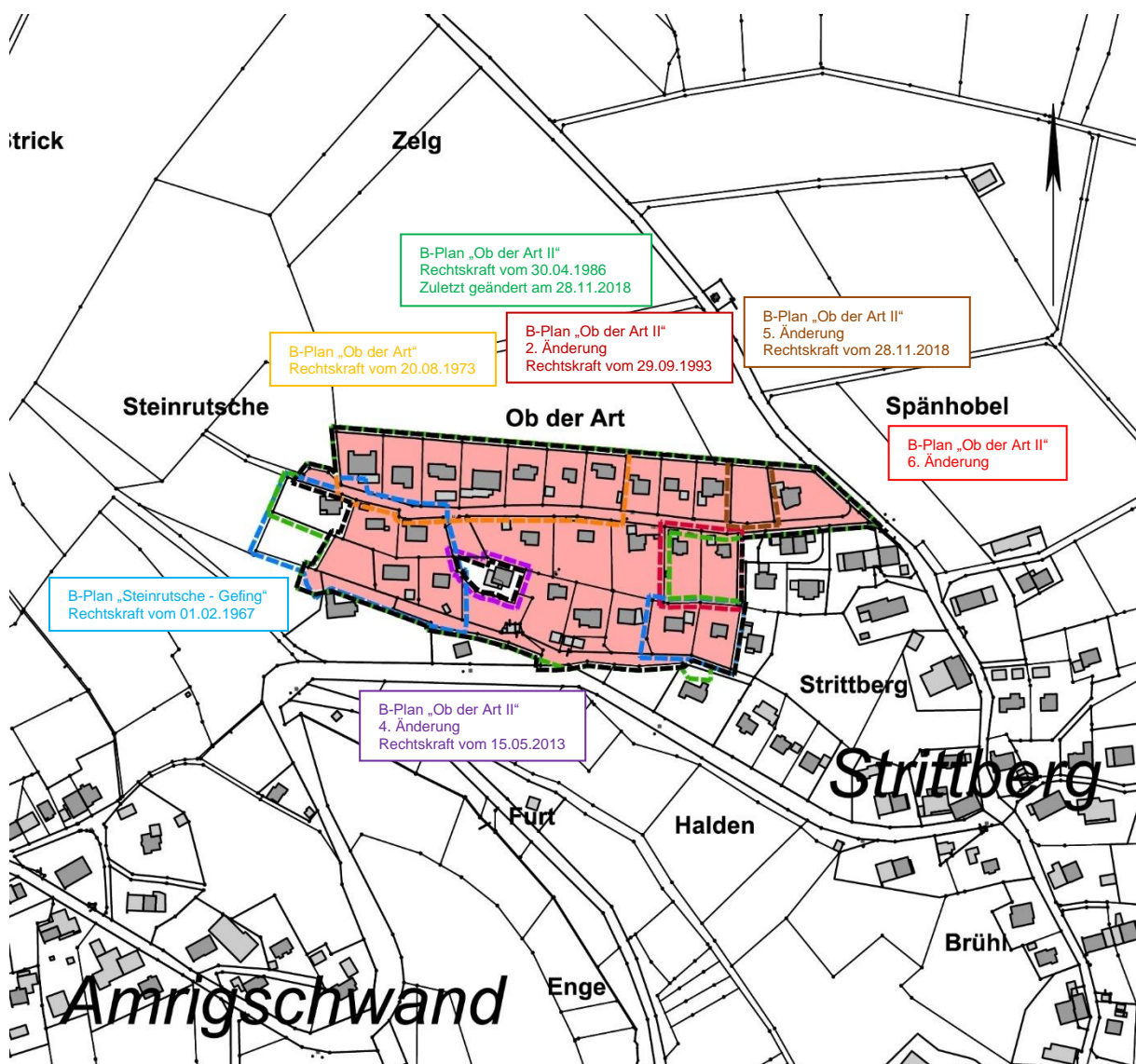
Sebastian Stiegeler
Bürgermeister



Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt

(Darstellung unmaßstäblich)





Gemeinde Höchenschwand

Bebauungsplan „Ob der Art II“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Strittberg

6. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

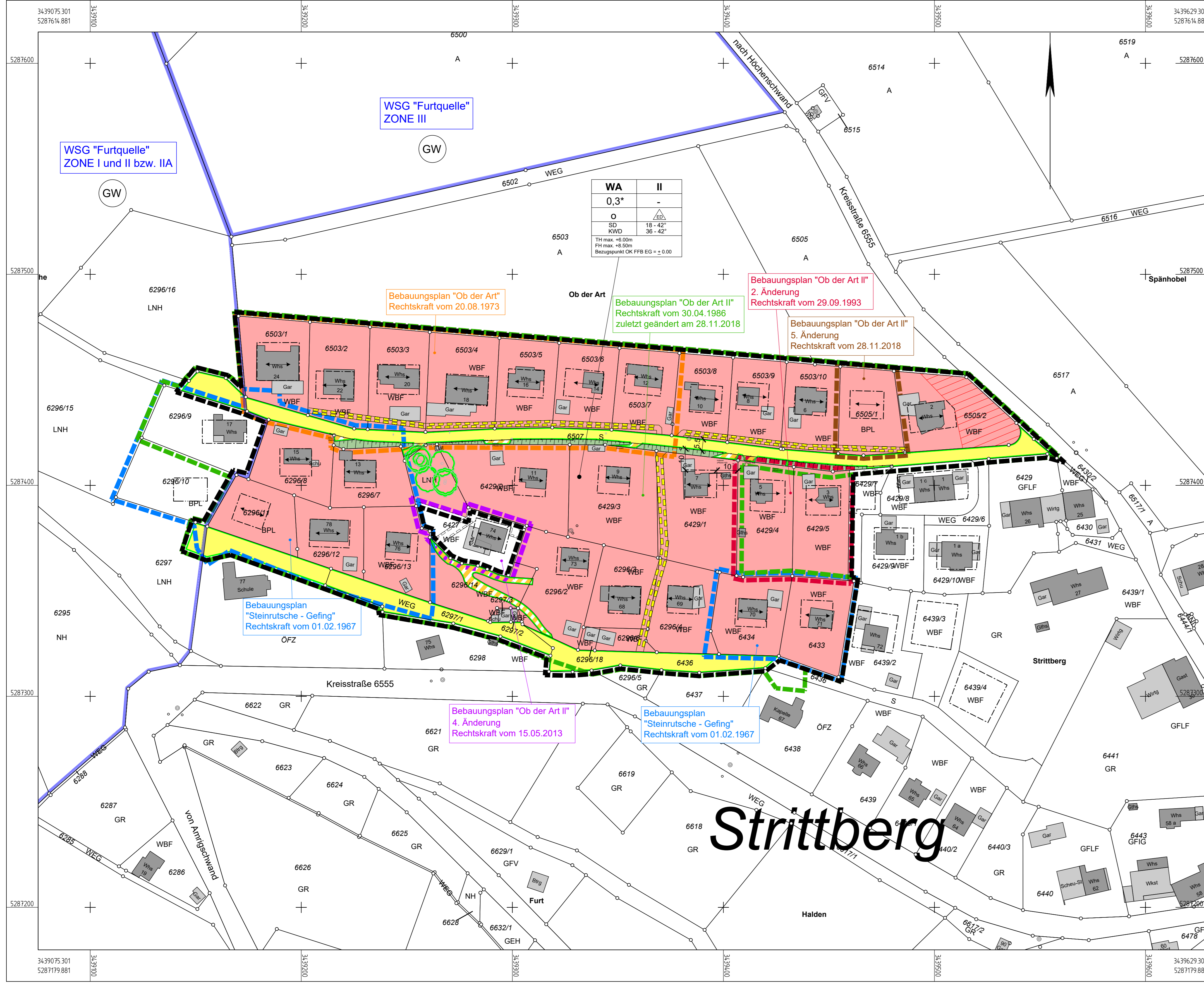
Endgültige Fassung vom 18.07.2022

Seite 1

Teil B
ZEICHNE-
RISCHER
TEIL

1. Lageplan

(Blatt 1) M 1:1000



Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)

Allgemein

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Bestehende Gebäude
- Höhenlinien Bestand (Büro Retz + Schlachter 29.05.2020, 25.03.2011 / DGM LGL 2005)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

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

Nutzungsschablone:

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (maximal)
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Hausstyp
Dachform	Dachneigung

WA	II
0,3*	-
O	ED
SD	18 - 42°
KWD	36 - 42°

TH max. +6.00m
Traufhöhe maximal
Bezugspunkt OK FFB EG ± 0.00

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

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

- Offene Bauweise
- Einzel- / Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze alt
- First- und Gebäuderichtung

Verkehrsflächen:
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen - Erschließungsstraße
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Private Erschließungsflächen

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

- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

Grünflächen:
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

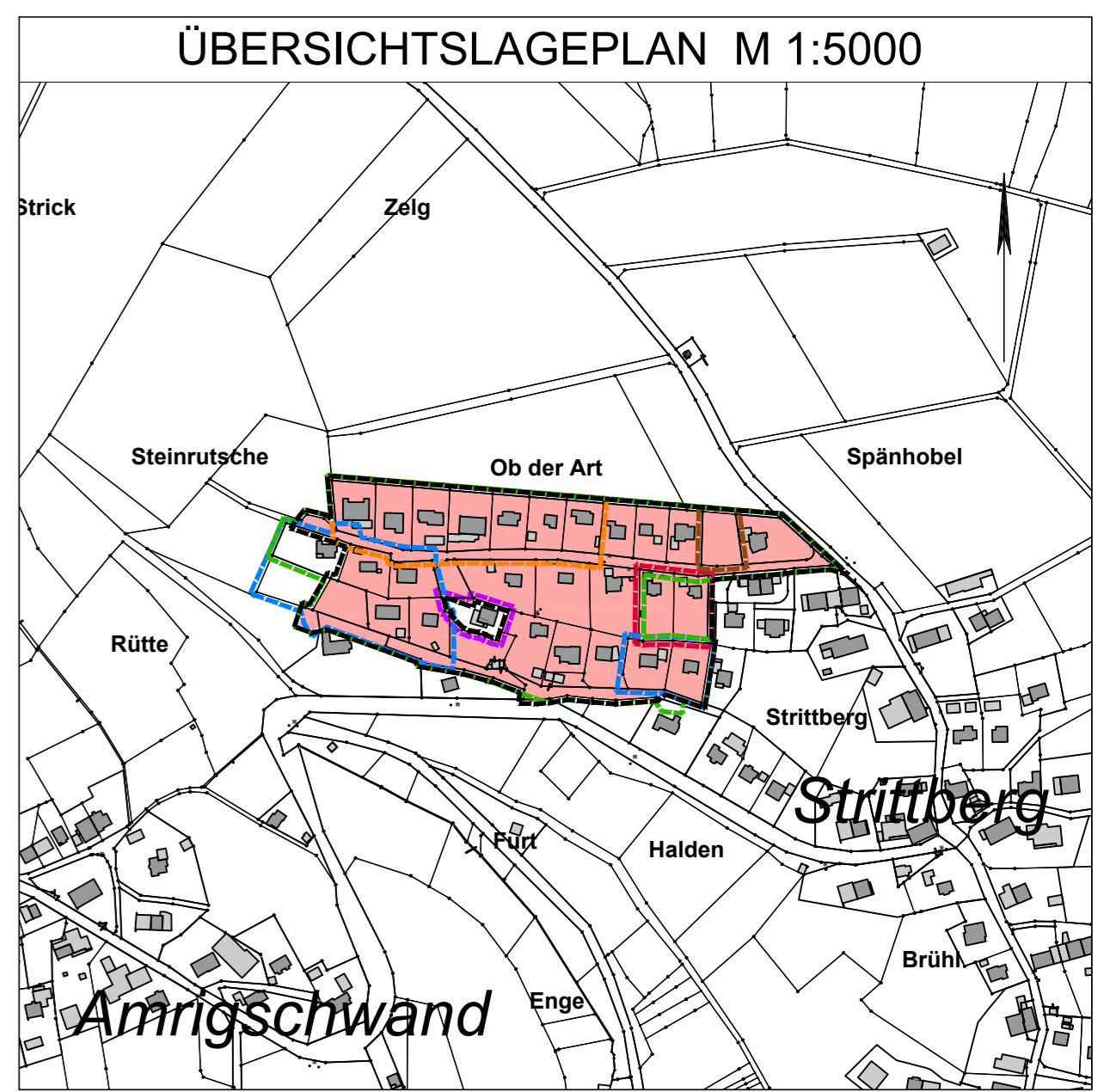
- Grünfläche Öffentlich

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

- Bäume erhalten

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Ob der Art II, 6. Änderung" § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Ob der Art II", 5. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Ob der Art II", 4. Änderung § 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" § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Ob der Art" § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Steinrutsche - Gefing" § 9 Abs. 7 BauGB



Gemeinde Höchenschwand

Bebauungsplan "Ob der Art II" und Örtliche Bauvorschriften im OT Strittberg

6. Änderung

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 18.07.2022

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	25.10.2021
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	28.03.2022
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	06.04.2022
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	14.04.2022 bis 16.05.2022
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	11.04.2022 bis 16.05.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	18.07.2022
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	_____

Lageplan M 1:1000 Blatt 1

79862 Höchenschwand, den 18.07.2022

Sebastian Stiegeler, Bürgermeister

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

wt-liengen, den 18.07.2022

kaiser
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 2113 | Plan: 2113_Bebauungsplan.dwg | Plott: 10-3_LP1000.pdf | Größe: 0.46 m



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

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

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

Die Bebauungspläne „Ob der Art“ / „Steinrutsche-Gefing“ / „Art-Gefing“ wurden aufgehoben und durch den Bebauungsplan „Ob der Art II“, Rechtskraft vom 30.04.1986 zusammengefasst, soweit er flächendeckend war. Das Grundstück Flst. 6296/10 blieb dabei von den Veränderungen unberührt.

Aktuell gültig sind nach wie vor die Festsetzungen der Bebauungspläne:

- „Ob der Art II“, Rechtskraft vom 30.04.1986
- 1. Änderung Nebenanlagen, Rechtskraft vom 25.10.1989
- Erweiterung“ (2. Änderung), Rechtskraft vom 29.09.1993,
- Satzung „Dächer“ (3. Änderung), genehmigt am 28.01.1997,
- 4. Änderung, Rechtskraft vom 15.05.2013,
- 5. Änderung, Rechtskraft vom 28.11.2018,

Mit der 6. Änderung werden die betroffenen bisherigen Festsetzungen zu den o. g. B-Plänen mit Erweiterung und Änderungen und der Satzung „Dächer“ geändert und/oder ergänzt und damit im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des B-Planes – Lageplanausschnitt) außer Kraft gesetzt.

Soweit erforderlich und zum besseren Verständnis stellen die nachfolgend kursiv dargestellten Beschreibungen auszugsweise die Festsetzungen des aktuellen gültigen B-Plans „Ob der Art II“ dar. Durchgestrichene Festsetzungen entfallen.

In Ergänzung zur Planzeichnung (vgl. Lageplan, Blatt 1) wird folgendes festgesetzt:

**1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO**

1.1 *Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet (WA).*

gem. § 4 BauNVO

~~1.2 *Die im Lageplan eingetragenen Grünflächen sind private Grünflächen.*~~



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

1.3 ~~Ausnahmen nach § 4 (3) 2-6 BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.~~

Neu:

Als Ausnahme gem. § 4 (3) BauNVO sind lediglich Ferienwohnungen zulässig. Diese Festsetzung ist auch für den Bereich des B-Plans „Ob der Art II“ 4. Änderung gültig.

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

Zahl der Vollgeschosse = 2 als Höchstgrenze

Neu

Grundflächenzahl = 0,3

Geschossflächenzahl = entfällt!

Die Gebäudehöhe wird wie folgt neu festgelegt, der Bezugspunkt ist die jeweilige OK FFB EG mit ± 0,00m im Bestand.

Traufhöhe (TH) max. = + 6,00m ab OK FFB EG

Firshöhe (FH) max. = + 8,50m ab OK FFB EG

Diese Festsetzungen sind auch für Neubauten gültig. Der Bezugspunkt OK FFB EG ± 0,00m bestimmt sich dann bei Abbruch mit anschließendem Neubau durch die Höhe im Bestand und bei Neubebauung eines Grundstücks durch den Schnittpunkt des Gebäudes bergseits (in der Gebäudemitte) mit dem natürlichen Gelände als Maximalhöhe. Die Gebäude dürfen talseitig dreigeschossig in Erscheinung treten.

3. Bauweise
gem. § 9 (3) BauGB

~~Offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO. Zulässig sind maximal zwei Wohneinheiten, mit Ausnahme der Grundstücke LgBNr. 6503/1, 6503/2, 6503/3 und 6503/4.~~

Neu: Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

4. Stellung der baulichen Anlagen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten.

5. Garagen und Stellplätze, Carports
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

5.1 ~~Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Grundstücken zulässig.~~

Neu: Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der im B-Plan festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

5.2 *Der Mindestabstand der Garagen von 5,50m zur Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten.*

Neu: Diese Festsetzung bezieht sich nur auf neue Garagen.

Neu: Der Mindestabstand für Carports beträgt bei senkrechter Anordnung zur Straßenbegrenzungslinie 2,00m. Aus Gründen der Verkehrssicherheit (Sicht Ein- und Ausfahrt) dürfen die Seitenwände nicht geschlossen werden (ausgenommen Glas). Bei Anordnung von Garagen und Carports längs zur Straßenbegrenzungslinie beträgt der Abstand 1,00m.

Die Abstandsfestsetzung bezieht sich jeweils auf die äußerste bauliche Außenkante (z. B. Dach).

5.3 ~~Je Wohneinheit sind 1,5 Garagenplätze zu schaffen.~~

Neu

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu schaffen, Kommastellen sind in der Summe nach oben zu runden.

6. Nebenanlagen (1. Änderung)

gem. § 14 BauNVO

~~Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist je Baugrundstück eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu 20m² und maximal 3m Traufhöhe talseits, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig. Die längste Seite der Nebenanlage darf nicht mehr als 5m betragen.~~

~~6.1 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes über Dachneigung, -form und -farbe (Nr. 1.1 und 1.2 örtliche Bauvorschriften) gelten auch für die Nebenanlage.~~

Neu: Nebenanlagen sind auch außerhalb der im B-Plan festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Die Anzahl der Nebenanlagen wird nicht beschränkt, die maximal zulässige, überbaubare / befestigte Fläche ist zu berücksichtigen.

Nebenanlagen dürfen maximal 3,50m hoch sein, Bezugspunkt ist die natürliche Geländehöhe in der Mitte der Nebenanlage.

7. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Gem. § 9 (1) 1. Nr. 21 BauGB

Die nördlich der Straße LgBNr. 6507 und auf den Grundstücken LgBNr. 6429/3, 6429/1, 6296/3, /4 und /6 dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht für den Regen- und Schmutzwasserkanal 2 x 250 mm Durchmesser zu Gunsten der Gemeinde Höchenschwand zu belasten.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 8. Überbaubare Grundstücksflächen**
gem. § 23 BauNVO
Die im B-Plan festgesetzten überbaubaren Flächen bleiben unverändert erhalten. (s. Lageplan Blatt 1).
- 9. Beschränkung der Zahl der Wohnungen**
gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Neu: Die Anzahl der Wohnungen wird nicht beschränkt, sie richtet sich nach den Festsetzungen zu den Stellplätzen (s. 5. Garagen und Stellplätze, Carports, Nr. 5.3).
- 10. Sonderfläche „Eichenwäldchen“**
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Ob der Art II“ eingetragene Grünfläche des Grundstücks Flst. 6427 (LNH = Mischwald) entfällt. Die vorhandenen Bäume (Eichen) sind zu erhalten. Abgänge sind artengleich zu ersetzen.
- 11. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**
gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB
Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizuhaltende Sichtdreiecke an einmündenden Straßen / Wegen und privaten Hofzufahrten zur Verkehrssicherheit.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

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

1.1 Dachform und Farbe

Hierzu sind die Festsetzungen der Satzung über die bereichsweise Änderung (Änderungssatzung) verschiedener Bebauungspläne im Gemeindegebiet, Rechtskraft vom 28.01.1997 unter Berücksichtigung der nachfolgenden Änderungen / Ergänzungen nach wie vor gültig.

Dachform

Neu: Zulässig sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer, die Längenbeschränkung zu den Krüppelwalmdächern wird aufgehoben.

Neu: Garagen, Carports, Nebenanlagen sowie überdachte Müll- und Containerstandorte können alternativ mit Flachdächern oder sehr flachgeneigten Dächern (unter 10°) versehen werden.

Dachneigung

Satteldach *mind. 22°, max. 42°*

Neu: Satteldach mind. 18°

Krüppelwalmdach mind. 36°, max. 42°

Dachaufbauten

Neu: Zulässig sind Wiederkehrgaupen, Schleppgaupen und Zwerchgiebel

Neu: Zulässig sind Dachfenster

Neu: Zulässig sind Wiederkehren

Neu: Zwerchgiebel und Wiederkehren sind auch über Balkonen und Loggien zulässig

Neu: Dacheindeckung

Zulässig sind nur rot-braune und graue Dacheindeckungen. Metaldächer sind nur beschichtet und nicht reflektierend zulässig.

Für Flachdächer und sehr flach geneigte Dächer (unter 10°) wird eine extensive Begrünung festgesetzt. Die Substratstärke muss mindestens 10cm betragen.

~~**2. Garagen und Stellplätze**~~

~~Garagen sind mit dem Hauptgebäude zu planen und sind vorzugsweise in das Gebäude zu integrieren und mit annähernd gleicher Dachneigung auszurichten. Als Ausnahme können Garagen mit Flachdach zugelassen werden, wenn sie mit Erde überdeckt und mindestens zweiseitig angeschüttet werden.~~



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

~~3. **Balkongeländer und Brüstungen**~~

~~Sie dürfen nicht aus Beton bestehen und nicht mit Kunststoffverkleidung oder ähnlichem versehen werden.~~

4. Gebäudehöhen

~~Die Gebäude dürfen talseitig zweigeschossig in Erscheinung treten. Die Traufhöhe, gemessen von der mittleren Höhe des talseitigen natürlichen Geländes, darf maximal 6,00m betragen.~~

Neu: Die Gebäudehöhe wird neu geregelt (s. Teil C I, Nr. 2. Maß der baulichen Nutzung).

5. Einfriedungen

~~Einfriedigungen sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Stützmauern, deren Höhe auf maximal 0,90 m festgelegt ist, sowie einfache Holzzäune mit Hinterpflanzungen bis 1,20 m. Als Hinterpflanzungen und Hecken sind nur Laubgehölze zulässig.~~

~~An der Straßenseite sind Einfriedigungen 1,25 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurück zu setzen.~~

~~An der Grenze zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind Einfriedigungen um 0,50 m zur Grundstücksgrenze zurück zu setzen.~~

Neu: Zusätzlich zulässig sind transparente Zäune aus Metall (Maschendraht oder Gitterstäbe). Die Höhe ist auf max. 1,50m begrenzt. Die Regelungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg sind zu beachten.

Einfriedungen sind aufgrund von evtl. Sichtbehinderungen an Einmündungen von Grundstückszufahrten nur wie folgt zulässig:
Höhe max. = 0,90m

Tiefe ab Straßenbegrenzungslinie = 3,00m

6. Gartengestaltung

~~Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden landschaftsgärtnerisch als offene Vorgärten mit vorzugsweise heimischen Gewächsen anzulegen. Die gärtnerische Bepflanzung mit Gehölzen darf erst 1,25m hinter der Straßenbegrenzungslinie beginnen, um einen ordentlichen Winterdienst zu gewährleisten.~~

Neu: Grünflächenersatz durch Kies- und/oder Steinschüttungen sind nicht zulässig.



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 7. Zufahrten und Wege**
Die Zufahrten und Wege zu den Grundstücken sind vorzugsweise wasserdurchlässig zu pflastern oder mit Platten zu belegen. Macadam ist zu vermeiden.
- 8. Stützwände**
Stützwände entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig, die Höhe ist auf max. 0,90m beschränkt.
Stützwände innerhalb des Grundstücks sind zulässig, die Höhe wird auf max. 2,00m begrenzt. Ist der zu überbrückende Höhenunterschied größer, ist das Gelände ab OK Stützwand zu terrassieren, die Terrassenbreite beträgt mind. 1,50m. Die Regelungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg sind zu beachten.
- 9. Alternativenergie**
Die Vorgaben der Verordnung des Umweltministeriums B-W zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021 sind einzuhalten.
Photovoltaik-Anlagen und/oder Solarkollektoren sind bei geeigneten Dächern (18°-42°) flächig auf der Dachhaut anzubringen.
Zulässig sind nur blendfreie Anlagen.
Photovoltaik-Anlagen und/oder Solarkollektoren sind auch auf Nebenanlagen zulässig.

Höchenschwand, den 18.07.2022

Sebastian Stiegeler
Bürgermeister



Teil D

BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ob der Art II“ begründet sich auf die Notwendigkeit der Anpassung der Festsetzungen auf der Grundlage der aktuellen Bestandsituation und der Wünsche verschiedener Grundstückseigentümer im B-Planbereich.

Die baulichen Möglichkeiten und Nutzungen für den B-Planbereich werden durch die B-Pläne „Steinrutsche-Gefing“, Rechtskraft vom 01.02.1967, „Ob der Art“, Rechtskraft vom 13.12.1972 und „Ob der Art II“, Rechtskraft vom 30.04.1986 mit Änderungen bestimmt. Die o. g. B-Pläne sind mittlerweile zwischen ca. 35 und ca. 54 Jahre alt, die Inhalte entsprechen in verschiedenen Regelungen und Festsetzungen nicht mehr den heutigen Zielen einer zeitgemäßen, zukunftsfähigen Bebauung und städtebaulichen Ordnung.

Hinzu kommt, dass im gesamten B-Planbereich die Einhaltung der Vorgaben aus dem B-Plan nach heutiger Kenntnis und aktuellem Bestand teilweise sehr locker interpretiert wurde und die eigentlich notwendige permanente Überprüfung zur Einhaltung der B-Planvorgaben /-festsetzungen sehr wahrscheinlich nur in der Phase der jeweiligen Gebäudeerstellung wahrgenommen wurde.

Zwischenzeitlich durchgeführte Überprüfungen der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Waldshut auf Hinweise einzelner Grundstückseigentümer zur aktuellen Bestandsituation haben ergeben, dass es Verstöße gegen die Regelungen und Festsetzungen der aktuell gültigen B-Pläne gibt. In der Folge daraus hat die Baurechtsbehörde dazu auch schon befristete Bescheide zur Korrektur / zum Rückbau verschiedener baulicher Anlagen ausgegeben. Aktueller Stand dazu sind massive Widersprüche der betroffenen Grundstückseigentümer unter Einbindung von anwaltlichem Beistand und unter Einbezug des Regierungspräsidiums Freiburg.

Die Gemeinde Höchenschwand steht dabei als verantwortliche Planungshoheit für den B-Plan und das damit verbundene Baurecht besonders im Fokus. Eine gerichtliche Auseinandersetzung ist seitens der Gemeinde absolut nicht gewünscht. Die Gemeinde ist deshalb sehr bemüht, eine sachlich und fachlich richtige und von allen Seiten akzeptable Lösung zu finden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Höchenschwand begrüßt und unterstützt die Möglichkeiten zur Ertüchtigung der relevanten B-Pläne und hat deshalb am 25.10.2021 die Aufstellung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Ob der Art II" im Ortsteil Strittberg im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB und gem. §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.



Teil D

BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der 6. Änderung des B-Plans „Ob der Art II“ im OT Strittberg möchte die Gemeinde Höchenschwand die Festsetzungen des B-Plans ertüchtigen und auf den Grundlagen des aktuellen Baurechts neu ordnen. Dabei sollen auch bestehende, gegen den aktuell gültigen Bebauungsplan verstoßende Mängel soweit möglich integriert werden. Das kann nach Abstimmung mit dem zuständigen Baurechtsamt im Landratsamt Waldshut allerdings nur über eine Änderung der relevanten B-Planinhalte erfolgen. Im Zuge dieser Überlegungen ist es der Gemeinde auch ein dringendes Anliegen, die Regelungen und Festsetzungen zu den relevanten B-Plänen grundsätzlich zu prüfen und die Inhalte moderat einer zukunftsfähigen, städtebaulichen Ordnung zuzuführen.

Die Lösung soll ein einvernehmlicher Kompromiss zwischen Anspruch und Machbarkeit sein, wohlwissend, dass nicht alle Wünsche betroffener Grundstückseigentümer umsetzbar sind. Dies auch vor dem Hintergrund, dass eine Ertüchtigung des B-Plans in der 6. Änderung zwingend auf den gesamten B-Planbereich und damit auch auf alle eingeschlossenen Grundstücke anzuwenden ist.

Die Gemeinde Höchenschwand kann mit der 6. Änderung des Bebauungsplans „Ob der Art II“ primär aktuelle und auch künftige Rechtsstreitigkeiten, welche sich aus den alten Regelungen und Festsetzungen des B-Plans ergeben, verhindern.

Durch die 6. Änderung des B-Plans soll auch die Schaffung von mehr Wohnraum im Bestand einhergehen. Dazu soll der B-Plan auch auf die Möglichkeiten einer verdichteten Bebauung hin geprüft und wenn möglich, ausgelegt werden. Damit wird einem grundsätzlichen Ziel der Gemeinde, der generellen Not an verfügbarem Wohnraum für die Bevölkerung allgemein und speziell auch für Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Höchenschwand, Rechnung getragen. Dies entspricht auch ausdrücklich dem Wunsch der Politik und den aktuellen gesetzlichen Vorgaben dazu.

Die 6. Änderung des B-Plans kann somit auch dazu beitragen, die Abwanderung einheimischer Bürger und Bürgerinnen zu verhindern.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen überarbeitet und soweit erforderlich neu geregelt und/oder ergänzt werden.

Die städtebauliche Zielvorstellung für das Gebiet zum Bebauungsplan „Ob der Art II“ orientiert sich bei der Festlegung der Bebauungsdichte, der Baustruktur und der Hausform an der vorhandenen Wohnbebauung. Die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper ist aus dem Bestand gegeben.



Teil D
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die Festsetzungen der 6. Änderung des B-Planes sollen den allgemeinen aktuellen Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung mit ihren sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen und einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung dienen.

Sie sollen geeignet sein, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung unter Wahrung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes zu fördern (§ 1 Abs. 5 BauGB).

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 ausgewiesen (s. Teil E Anlagen zur Begründung, Flächennutzungsplan (Auszug Blatt 2)). Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Ob der Art II“ hat keine Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan.

4. Planungsgebiet

Das Gebiet zur 6. Änderung des B-Plans „Ob der Art II“ liegt auf Gemarkung Amrigschwand der Gemeinde Höchenschwand. Es wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen und im Westen durch Waldflächen begrenzt. Im Süden schließen gemischte Bauflächen und die Kreisstraße 6555 an, im Osten die Bebauung „Strittberg Mitte“ und nachfolgend die Ortskernbebauung des Ortsteils Strittberg.

Das B-Plangebiet ist bis auf zwei einzelne Grundstücke vollständig bebaut. Alle Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz, zu den gemeindeeigenen Flächen zählen die Grundstücke zu den öffentlichen Erschließungsstraßen.

Das Plangebiet umfasst die im Lageplan Blatt 1 abgegrenzten und nachfolgend zusammengestellten Flächen.

**Teil D**
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche		
		m ²	Bemerkung	Nutzung
6296/2	1.600	1.600		WBF
6296/3	1.058	1.058		WBF
6296/4	1.248	1.248		WBF
6296/6	264	264		WBF
6296/7	1.021	1.021		
6296/8	1.154	1.154		
6296/11	1.021	1.021		BPL
6296/12	971	971		
6296/13	1.199	1.199		WBF
6296/14	1.045	1.045		WBF
6296/18	85	85		WBF
6297	7.679	610	Teilfläche	LNH/ÖFZ
6297/1	870	870		Weg
6297/2	28	28		WBF
6297/3	58	58		WBF
6427	1.661	598		LNH
6429/1	2.000	2.000		WBF
6429/2	2.000	2.000		WBF
6429/3	2.000	2.000		WBF
6429/4	1.413	1.413		WBF
6429/5	1.359	1.359		WBF
6433	1.239	1.239		WBF
6434	1.257	1.257		WBF
6436	2.086	938	Teilfläche	S
6507	3.527	3.153	Teilfläche	S
6503/1	1.297	1.297		WBF
6503/2	1.335	1.335		WBF
6503/3	1.335	1.335		WBF
6503/4	1.485	1.485		WBF
6503/5	1.155	1.155		WBF
6503/6	1.121	1.121		WBF
6503/7	1.113	1.113		WBF
6503/8	1.031	1.031		WBF
6503/9	1.037	1.037		WBF
6503/10	1.086	1.086		WBF
6505/1	1.152	1.152		BPL
6505/2	1.670	1.670		WBF
Gesamtfläche		43.006	m ²	
entspricht ca.		4,30	ha	



Teil D
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Weg	Weg
S	Strassenverkehr
LNH	Mischwald
WBF	Wohnbaufläche
BPL	Bauplatz
ÖFZ	Öffentliche Zwecke

5. Erschließung

Die Grundstücke im B-Planbereich zur 6. Änderung sind fast alle bebaut. Lediglich die Grundstücke Flst. 6296/11 und 6505/1 sind derzeit noch nicht bebaut, sie sind jedoch vollständig erschlossen. Die Erschließung des B-Planbereichs ist somit im Bestand gesichert.

5.1 Verkehrsanlagen

Keine Änderung oder Ergänzung im Zuge des B-Plans erforderlich.

5.2 Abwasser und Oberflächenwasser

Keine Änderung oder Ergänzung im Zuge des B-Plans erforderlich.

5.3 Wasserversorgung

Keine Änderung oder Ergänzung im Zuge des B-Plans erforderlich.

5.4 Stromversorgung

Keine Änderung oder Ergänzung im Zuge des B-Plans erforderlich.

5.5 Gasversorgung

Keine Änderung oder Ergänzung im Zuge des B-Plans erforderlich.

5.6 Sonstige Versorgungsträger

In den angrenzenden Straßen befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom. Die Versorgung der Baulandflächen ist von diesen vorhandenen Anlagen aus gesichert. Eine Änderung oder Ergänzung ist im Zuge des B-Plans deshalb nicht erforderlich.

Mit den laufenden Ausbauarbeiten zum Breitbandnetz wird auch das Gebiet zum vorliegenden B-Plan diesbezüglich erschlossen.

5.7 Altlasten

Im B-Planbereich sind keine Altlasten bekannt.

6. Abfallwirtschaft

Keine Änderung oder Ergänzung im Zuge des B-Plans erforderlich.



Teil D

BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

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

Die Bebauungspläne „Ob der Art“ / „Steinrutsche-Gefing“ / „Art-Gefing“ wurden aufgehoben und durch den Bebauungsplan „Ob der Art II“, Rechtskraft vom 30.04.1986 zusammengefasst, soweit er flächendeckend war.

Aktuell gültig sind nach wie vor die Festsetzungen folgender Bebauungspläne:

- „Ob der Art II“, Rechtskraft vom 30.04.1986
- 1. Änderung Nebenanlagen, Rechtskraft vom 25.10.1989
- Erweiterung“ (2. Änderung), Rechtskraft vom 29.09.1993
- Satzung „Dächer“ (3. Änderung), genehmigt am 28.01.1997
- 4. Änderung, Rechtskraft vom 15.05.2013
- 5. Änderung, Rechtskraft vom 28.11.2018

Mit der 6. Änderung werden die betroffenen bisherigen Festsetzungen zu den o. g. B-Plänen mit Erweiterung und Änderungen und der Satzung „Dächer“ geändert und/oder ergänzt und damit im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des B-Planes – Lageplanausschnitt) außer Kraft gesetzt.

Die geänderten Festsetzungen haben keine negativen Auswirkungen auf die Grundzüge der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption. Sie folgen den aktuellen Grundsätzen zum sparsamen Umgang mit Bauland (z. B. Nachverdichtung), den Möglichkeiten moderner Architektur in Verbindung mit gesunder Bauphysik, der Nutzung alternativer Energien und den ökologischen Zielen nachhaltiger Bauweisen.

In Abstimmung mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Waldshut, kann die 6. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen. Die 6. Änderung umfasst folgende neue Festsetzungen:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich zum B-Plan ist gemäß Abgrenzung im Lageplan Blatt 1 neu festgesetzt. Das Grundstück Flst. 6296/9 liegt im Wasserschutzgebiet Zone I und II der „Furtquelle“ und wird deshalb gemäß Vorgabe der Fachbehörde im neuen Geltungsbereich des B-Plans nicht mehr berücksichtigt.

Art der baulichen Nutzung (s. Teil C I, Nr. 1.).

Die Festsetzungen zu den Ausnahmen gemäß § 4 (3) 2-5 BauNVO werden korrigiert. Zulässig sind nur Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Ferienwohnungen). Diese Festsetzung ist auch für den Bereich des B-Plans „Ob der Art II“ 4. Änderung gültig.



Teil D
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Maß der baulichen Nutzung (s. Teil C I, Nr. 2.).

Das Maß der baulichen Nutzung wird geändert. Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 erhöht. Damit wird die bessere Ausnutzung der überbaubaren Flächen und gleichzeitig die Optimierung bestehender Wohnflächen sowie die Schaffung von neuen / zusätzlichen Wohnflächen ermöglicht.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl entfällt. Die Wohnfläche bestimmt sich durch die Festsetzung der maximal überbaubaren Fläche (Baugrenzen / Baufenster) in Verbindung mit der Grundflächenzahl und der Anzahl der Geschosse. Daraus ergibt sich die maximal mögliche Wohnfläche.

Die Gebäudehöhe wird wie folgt neu festgelegt, der Bezugspunkt ist die jeweilige OK FFB EG mit $\pm 0,00\text{m}$ im Bestand.

Traufhöhe (TH) max. = + 6,00m ab OK FFB EG

Firsthöhe (FH) max. = + 8,50m ab OK FFB EG

Diese Festsetzungen sind auch für Neubauten gültig. Der Bezugspunkt OK FFB EG $\pm 0,00\text{m}$ bestimmt sich dann bei Abbruch mit anschließendem Neubau durch die Höhe im Bestand und bei Neubebauung eines Grundstücks durch den Schnittpunkt des Gebäudes bergseits mit dem natürlichen Gelände als Maximalhöhe.

Bauweise (s. Teil C I, Nr. 3.).

Die Bauweise wird ergänzt, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Garagen und Stellplätze, Carports (s. Teil C I, Nr. 5.).

Die Festsetzungen zu den Stellplätzen werden geändert, je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu schaffen, Kommastellen sind in der Summe nach oben zu runden. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im B-Planbereich äußerst begrenzt, eine Nutzung als private Stellflächen ist nicht zulässig. Ausgenommen ist das notwendige, kurzzeitige Ein- und/oder Ausladen und Besuchsverkehr.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der im B-Plan festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Der Mindestabstand der Garagen von 5,50m zur Straßenbegrenzungslinie bezieht sich nur auf neue Garagen.

Der Mindestabstand für Carports beträgt bei senkrechter Anordnung zur Straßenbegrenzungslinie 2,00m. Aus Gründen der Verkehrssicherheit (Sicht Ein- und Ausfahrt) dürfen die Seitenwände nicht geschlossen werden (ausgenommen Glas). Bei Anordnung von Garagen und Carports längs zur Straßenbegrenzungslinie beträgt der Abstand 1,00m. Die Abstandsfestsetzung bezieht sich jeweils auf die äußerste bauliche Außenkante (z. B. Dach).



Teil D
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

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

Nebenanlagen (s. Teil C I, Nr. 6.).

Die Festsetzungen zu den Nebenanlagen werden korrigiert. Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Die Anzahl der Nebenanlagen wird nicht beschränkt, die maximal zulässige, überbaubare / befestigte Fläche ist zu berücksichtigen. Nebenanlagen dürfen maximal 3,50m hoch sein, Bezugspunkt ist die natürliche Geländehöhe in der Mitte der Nebenanlage.

Überbaubare Grundstücksflächen(s. Teil C I, Nr. 8.).

Die im B-Plan festgesetzten überbaubaren Flächen bleiben unverändert erhalten.

Neu: Beschränkung der Wohnungen (s. Teil C I, Nr. 9.).

Die Anzahl der Wohnungen wird nicht beschränkt, sie richtet sich nach den Festsetzungen zu den Stellplätzen (s. Teil C I, 5. Garagen und Stellplätze, Carports, Nr. 5.3).

Neu: Sonderfläche „Eichenwäldchen“ (s. Teil C I, Nr. 10.).

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Ob der Art II“ eingetragene Grünfläche des Grundstücks Flst. 6427 (LNH = Mischwald) entfällt. Die vorhandenen Bäume (Eichen) sind zu erhalten. Abgänge sind artgleich zu ersetzen.

Neu: Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (s. Teil C I, Nr. 11)

Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizuhaltende Sichtdreiecke an einmündenden Straßen / Wegen und Hofzufahrten zur Verkehrssicherheit.



Teil D
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtl. Bauvorschriften)

Dächer (s. Teil C II, Nr. 1.1)

Die Festsetzungen der Satzung über die bereichsweise Änderung (Änderungssatzung) verschiedener Bebauungspläne im Gemeindegebiet, Rechtskraft vom 28.01.1997, sind nach wie vor verbindlich. Die Festsetzungen dazu werden wie folgt ergänzt / geändert:

Dachform

Neu: Zulässig sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer, die Längenbeschränkung zu den Krüppelwalmdächern wird aufgehoben.

Neu: Garagen, Carports, Nebenanlagen sowie überdachte Müll- und Containerstandorte können alternativ mit Flachdächern oder sehr flachgeneigten Dächern (unter 10°) versehen werden.

Dachneigung

Satteldach *mind. 22°, max. 42°*

Neu: Satteldach mind. 18°

Krüppelwalmdach mind. 36°, max. 42°

Dachaufbauten

Neu: Zulässig sind Wiederkehrgaupen, Schleppegaupen und Zwerchgiebel.

Neu: Zulässig sind Dachfenster

Neu: Zulässig sind Wiederkehren

Neu: Zwerchgiebel und Wiederkehren sind auch über Balkonen und Loggien zulässig

Neu: Dacheindeckung

Zulässig sind nur rot-braune und graue Dacheindeckungen. Metalldächer sind nur beschichtet und nicht reflektierend zulässig.

Für Flachdächer und sehr flach geneigte Dächer (unter 10°) wird eine extensive Begrünung festgesetzt. Die Substratstärke muss mindestens 10cm betragen.

Neu: Einfriedungen (s. Teil C II, Nr. 5.)

Die Festsetzungen zu den Stützmauern und zu den Hinterpflanzungen werden korrigiert.

Zusätzlich zulässig sind transparente Zäune aus Metall (Maschendraht oder Gitterstäbe). Die Höhe ist auf max. 1,50m begrenzt.

Die Regelungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg sind zu beachten.

Gartengestaltung(s. Teil C II, Nr. 6.)

Neu: Grünflächenersatz durch Kies- und/oder Steinschüttungen ist nicht zulässig.



Teil D
BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Neu: Stützwände

Stützwände entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig, die Höhe ist auf max. 0,90m beschränkt.

Stützwände innerhalb des Grundstücks sind zulässig, die Höhe wird auf max. 2,00m begrenzt. Ist der zu überbrückende Höhenunterschied größer, ist das Gelände ab OK Stützwand zu terrassieren, die Terrassenbreite beträgt mind. 1,50m. Die Regelungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg sind zu beachten.

Neu: Alternativenergie

Photovoltaik-Anlagen und/oder Solarkollektoren sind bei geeigneten Dächern (18°-42°) flächig auf der Dachhaut anzubringen.

Photovoltaik-Anlagen und/oder Solarkollektoren sind auch auf Nebenanlagen zulässig.

Die Vorgaben der Verordnung des Umweltministeriums B-W zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021 sind einzuhalten.

8. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan „Ob der Art II“ 6. Änderung im vereinfachten Verfahren ist nach § 13 BauGB gemäß § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung und auch kein Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe erforderlich.

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

9. Wasserschutzgebiet (Hinweis)

Teile der Grundstücke 6296/9 und 6507 befinden sich in der Zone I und II bzw. IIA zum Schutzgebiet der Furtquelle (WSG-Nr. 337.230) des Zweckverbandes Gruppenwasserversorgung Höchenschwanderberg. Auf das Schutzgebiet und die Vorgaben der dazugehörigen Rechtsverordnung vom 09.12.1996 wird hiermit hingewiesen.

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

10. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Konkrete Maßnahmen auf der Grundlage der Festsetzungen zur 6. Änderung können nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplans realisiert werden.

Es handelt sich dabei ausschließlich um private Bau- und/oder Erschließungsmaßnahmen.



Teil D

BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

11. Kosten

Im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes entstehen Kosten für die Änderung des Bebauungsplans und die neu möglichen privaten Baumaßnahmen.

Kostenträger sind die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke, die Kosten für die Ertüchtigung des Bebauungsplans trägt die Gemeinde Höchenschwand.

Höchenschwand, den 18.07.2022

Sebastian Stiegeler
Bürgermeister



Gemeinde Höchenschwand

Bebauungsplan „Ob der Art II“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Strittberg

6. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 18.07.2022

Seite 1

Teil E
ANLAGEN
ZUR
BEGRÜN-
DUNG

1. Flächennutzungsplan (Auszug) (Blatt 2) unmaßstäblich

