
Gemeinde Höchenschwand



Bebauungsplan „Panoramastraße Flst. 816, 816/1, 816/2, 816/3“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Höchenschwand

als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

ENTWURF

zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Fassung vom 18.05.2026



kaiser

planungs- und vermessungsbüro k a i s e r GmbH
daimlerstraße 15, 79761 wt-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, www.k-plan.de



Gemeinde Höchenschwand

**Bebauungsplan „Panoramastraße Flst. 816, 816/1, 816/2, 816/3“
und Örtliche Bauvorschriften im OT Höchenschwand**
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

ENTWURF - Fassung vom 18.05.2026

zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

A. SATZUNG

B. ZEICHNERISCHER TEIL

1. Lageplan (Blatt 1) M 1:500

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
2. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

E. BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Raumordnung - Flächennutzungsplan
4. Plangebiet
5. Erschließung
6. Altlasten
7. Bebauung und Nutzung
8. Naturhaushalt und Landschaft
9. Baugrund / Bodenverwertung
10. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
11. Kosten

F. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

1. Flächennutzungsplan (Auszug) (Blatt 2) unmaßstäblich
2. Lageplan Nachweis Mischgebiet (Blatt 3) unmaßstäblich



Gemeinde Höchenschwand

**Bebauungsplan „Panoramastraße Flst. 816, 816/1, 816/2, 816/3“
und Örtliche Bauvorschriften im OT Höchenschwand**
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

ENTWURF - Fassung vom 18.05.2026

zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Teil A - SATZUNG

Seite 1 von 3

Der Gemeinderat der Gemeinde Höchenschwand hat den Bebauungsplan „Panoramastraße Flst. 816, 816/1, 816/2, 816/3“ im Ortsteil Höchenschwand unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften, in der jeweils letztgültigen Fassung, am _____.____.____ als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)
PlanzV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz)

Landesrecht

LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg
GemO	Gemeindeordnung für Baden-Württemberg
NatSchG	Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg
WG	Wassergesetz für Baden-Württemberg
KlimaG BW	Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

§ 2

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

B.	Zeichnerischer Teil		
	Lageplan	(Bl. 1)	i.d.F. vom _____.____.
C.	Textliche Festsetzungen	(I-II)	i.d.F. vom _____.____.
D.	Örtliche Bauvorschriften	(I.)	i.d.F. vom _____.____.

dem B-Plan ist beigefügt:

E.	Begründung	(S 1.-8.)	i.d.F. vom _____.____.
F.	Anlagen zur Begründung		
	Flächennutzungsplan (Auszug)	(Bl. 2)	i.d.F. vom 23.05.2019
	Lageplan Nachweis Mischgebiet	(Bl. 3)	i.d.F. vom _____.____.



Gemeinde Höchenschwand

Bebauungsplan „Panoramastraße Flst. 816, 816/1, 816/2, 816/3“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Höchenschwand

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

ENTWURF - Fassung vom 18.05.2026

zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Teil A - SATZUNG

Seite 2 von 3

§ 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 der Bebauungspläne „Im Oberen Kiemich“, Rechtskraft vom 26.03.1971, „Erweiterung Gewerbegebiet“, Rechtskraft vom 01.06.1981 und Änderung „Gewerbegebiet“, Rechtskraft vom 12.04.1983 im OT Höchenschwand werden im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des B-Planes – Lageplanausschnitt) außer Kraft gesetzt.

§ 5

INKRAFTTRETEN

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

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der zeichnerische und textliche Inhalt des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom _____. überein.

Höchenschwand, den _____. _____

Sebastian Stiegeler
Bürgermeister

.....(Siegel).....



Gemeinde Höchenschwand

Bebauungsplan „Panoramastraße Flst. 816, 816/1, 816/2, 816/3“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Höchenschwand

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

ENTWURF - Fassung vom 18.05.2026

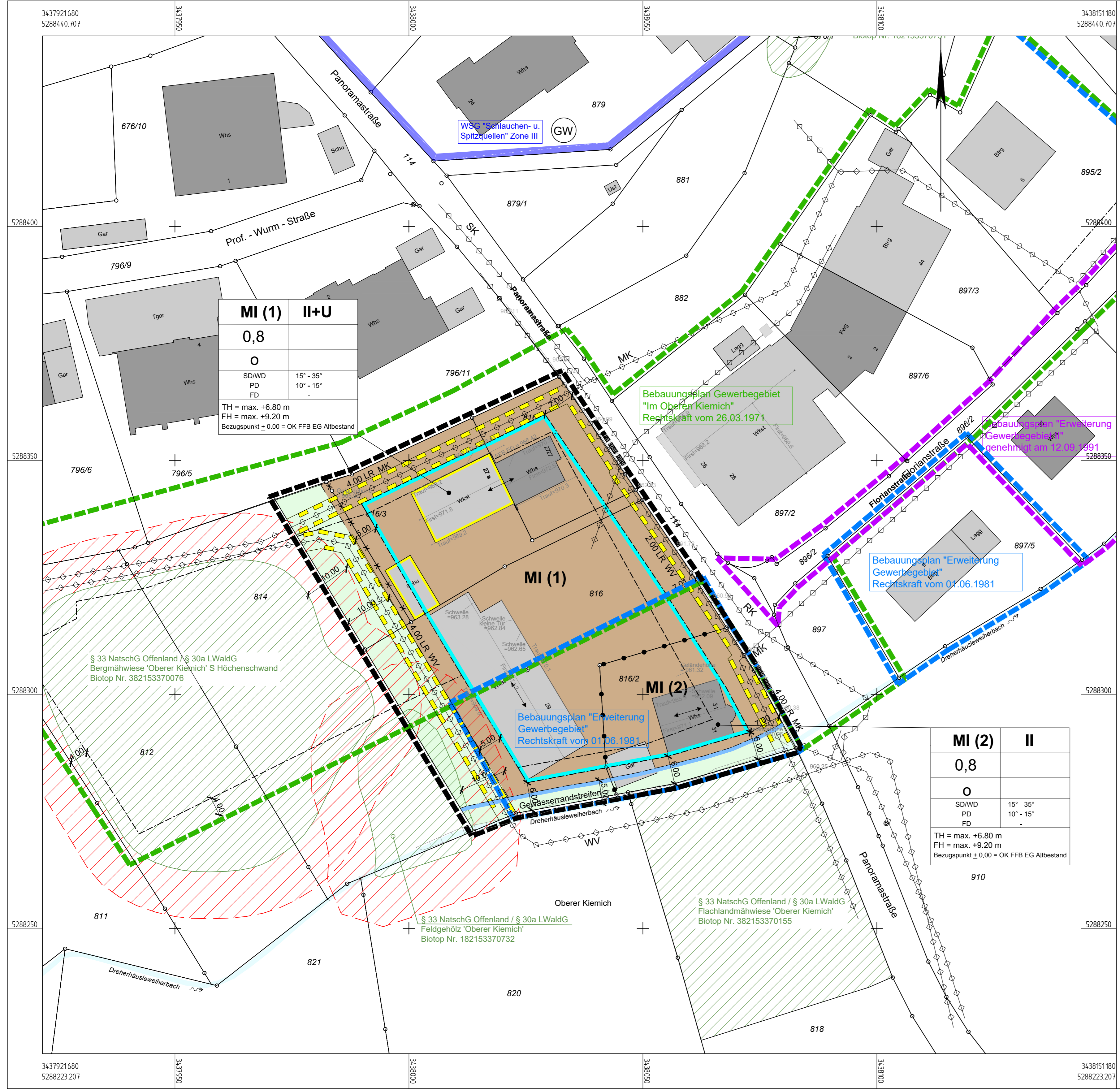
zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Teil B – ZEICHNERISCHER TEIL

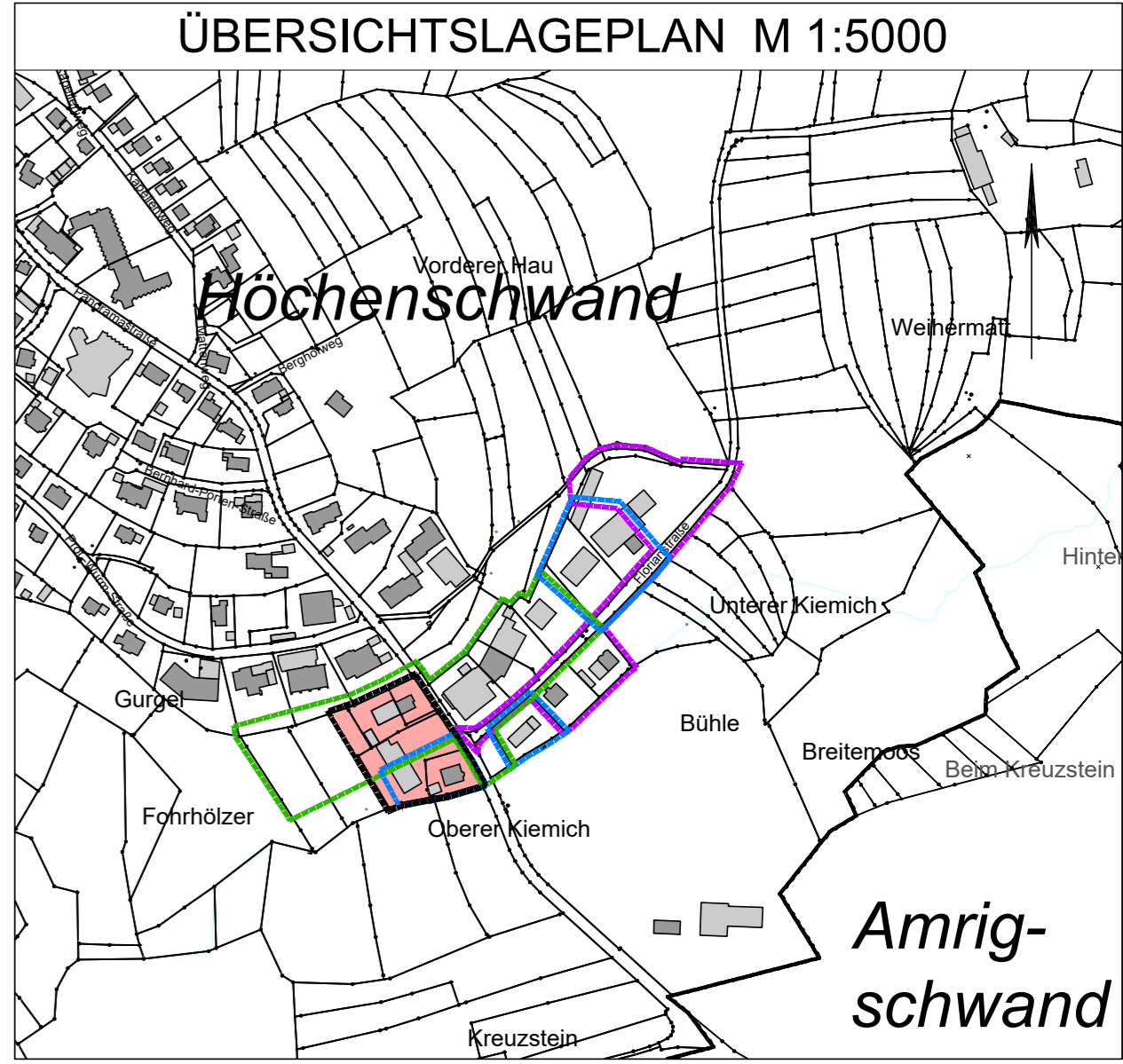
1. Lageplan

(Blatt 1)

M 1:500



- ### Zeichenerklärung:
- Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)
- Allgemein:**
- Bestehende Grundstücksgrenze
 - Entfallende Grundstücksgrenze
 - Bestehende Gebäude
 - Bestehende Gebäude - Abbruch
- 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 (Schema):**
- | | |
|--------------------|----------------------------------|
| Nutzung | Zahl der Vollgeschosse (maximal) |
| Grundflächenzahl | |
| Bauweise | |
| Dachform | Dachneigung |
| Traufhöhe maximal | |
| Finisshöhe maximal | |
| Bezugshöhe | |
- Bauweise, Baulinien, Baugrenze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO
- Offene Bauweise
 - Baugrenze alt
 - Baugrenze
 - First- und Gebäuderichtung
- Grünflächen:**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- 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
- Biotope
- Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
- Unterirdisch
- Sonstige Planzeichen:**
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Schutzabstand Biotop) § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Im Oberen Kiemich" und "Erweiterung Gewerbegebiet" 1. Änderung, § 9 Abs. 7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet II" § 9 Abs. 7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Erweiterung Gewerbegebiet" § 9 Abs. 7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Im Oberen Kiemich" § 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



Gemeinde Höchenschwand



Bebauungsplan "Panoramastraße Flst. 816, 816/1, 816/2, 816/3"

**und Örtliche Bauvorschriften
im OT Höchenschwand**

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

ENTWURF - Fassung vom 18.05.2026


Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	18.05.2026
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	18.05.2026
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	_____
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom _____ bis _____	
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom _____ bis _____	
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	_____
Ausfertigung der Satzung:	am	_____
79862 Höchenschwand, den _____		
Sebastian Stiegeler, Bürgermeister	(Siegel)	
Rechtskraft (§ 10 BauGB) durch öffentliche Bekanntmachung am _____		

Lageplan M 1:500 Blatt 1

planungs- und vermessungsbüro
kaiser GmbH
daimlerstraße 15
79761 wt-liengen
tel. 07741/9211-0
www.k-plan.de

wt-liengen, den _____

 Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 2516 | Plan: 2516_Bebauungsplan.dwg | Plot: 10-2_LP500.pdf | Größe: 0,42 m²



Textliche Festsetzungen für den im Lageplan (Blatt 1) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. In Ergänzung zur Planzeichnung Lageplan Blatt 1 wird folgendes festgesetzt:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird folgende Nutzung festgesetzt:

1.1 Mischgebiet (MI)

gem. § 6 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gartenbaubetriebe

1.1.2 Ausgeschlossen werden:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten.

1.2 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

gem. Planeintrag

1.3 Grünflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

gem. Planeintrag

1.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, für Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

gem. Planeintrag

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 16 und 19 BauNVO

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Anzahl der Geschosse in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe als Höchstgrenze (s. Lageplan Blatt 1) bestimmt.



- 2.2 Die Anzahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:
MI (1) maximal II+U
MI (2) maximal II
- 2.3 Die maximale Höhe der Gebäude wird wie folgt verbindlich im B-Plan (s. Lageplan Blatt 1) festgelegt:
MI (1) Traufhöhe (TH) = +6,80m ab OK FFB EG
Firsthöhe (FH) = +9,20m ab OK FFB EG
MI (2) Traufhöhe (TH) = +6,80m ab OK FFB EG
Firsthöhe (FH) = +9,20m ab OK FFB EG
- 3. Höhenlage der baulichen Anlagen
gem. § 9 (3) BauGB**
- 3.1 Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude ist die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe ($\pm 0,00$ = OK FFB EG = Altbestand).
- 3.2 Bei evtl. weiteren, freistehenden Neubauten innerhalb der noch nicht bebauten Verfügnungsflächen darf die Erdgeschossfußbodenhöhe maximal 50cm über dem Fahr- bahnrand der Panoramastraße liegen.
- 4. Bauweise
gem. § 22 BauNVO**
Im Geltungsbereich des B-Plans ist als Bauweise die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- 5. Überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 23 BauNVO**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (vgl. Lageplan Blatt 1).
- 6. Stellung der baulichen Anlagen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch den Bestand (s. Lageplan Blatt 1).
- 7. Nebenanlagen
gem. § 14 BauNVO**
- 7.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1 u. 1a) BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7.2 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- 8. Garagen, Carports und Stellplätze
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO**
- 8.1 Garagen und Carports sind ebenfalls auch außerhalb der überbaubaren Grundstücks- flächen zulässig.
- 8.2 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich. Die Anzahl der zu leistenden Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Wirtschafts- ministeriums (VwV Stellplatz).



9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB

Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs zum B-Plan befinden sich folgende geschützte Flächen:

- § 33NatschG Offenland / § 30a LWaldG Bergmähwiese „Oberer Kiemich“ S Höchenschwand, Biotop Nr. 382153370076
- § 33NatschG Offenland / § 30a LWaldG Feldgehölz „Oberer Kiemich“, Biotop Nr. 182153370732

Die amtlich kartierten Biotopflächen sowie die dazu gesetzlich vorgegebenen Schutzabstandsflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

10. Flächen für Leitungsrechte

gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Im Geltungsbereich des B-Plans sind Leitungsrechte für die öffentliche Entwässerung (Misch- und Regenwasser) und Wasserversorgung der Gemeinde festgesetzt. Diese Flächen müssen jederzeit zu Wartungs- und Unterhaltungszwecken zugänglich sein, sie dürfen deshalb nicht mit baulichen Anlagen überstellt und/oder bepflanzt werden.

11. Regenwasserbewirtschaftung

11.1 Versickerung

Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung und der in Anspruchnahme der zur Verfügung stehenden Flächen durch die gemischte Nutzung ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Geltungsbereich des B-Plans nicht umsetzbar. Dafür spricht auch im Weiteren die Einstufung von Teilflächen des B-Planbereichs als Altlast.

Im B-Plangebiet wird deshalb festgesetzt, dass unbelastetes Niederschlagswasser aus den Dachflächen weiterer Neubauten zu sammeln und direkt dem an der südlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Vorfluter Dreherhäusleweiherbach zuzuleiten ist.

Das Niederschlagswasser aus den restlichen B-Planflächen ist zu sammeln und in die vorhandene Mischwasserkanalisation abzuleiten. Sofern besondere Belastungen dazu im Zuge der Nutzung entstehen, sind geeignete Reinigungsanlagen vorzusehen. Die Genehmigung dazu erfolgt im Bauantragverfahren.

11.2 Zisternen

Im Geltungsbereich des B-Plans wird empfohlen, das als unbelastet geltende Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grünflächen, als Brauchwasser zur Verwendung in Produktionen). Die Behälter müssen mit einem Notüberlauf ausgestattet sein, welcher in die vorhandene (Bachlauf) Vorflut entwässert.

11.3 Brauchwasser

Die Verwendung von unbelastetem Niederschlagswasser als Brauchwasser innerhalb von Produktionen oder Produktionsabläufen sowie zur Erfüllung erhöhter Brandschutzanforderungen ist zulässig und wird begrüßt. Die eingesetzten Verfahren und Wassermengen sowie die beabsichtigte Nutzung sind im Bauantragsverfahren, nach vorheriger Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden, nachzuweisen.



12. Grundwasser

Grundwasser darf grundsätzlich nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden. Für den Fall, dass die Drainage eines Gebäudes an die Entwässerungsanlagen angeschlossen werden soll, ist vor Baubeginn mit dem Kanalnetzbetreiber (Gemeinde) die Zulässigkeit der Einleitung abzustimmen.

Der Umgang mit Grundwasser hat entsprechend den einschlägigen Normen zu erfolgen. Drainageleitungen dürfen nicht am Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

13. Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser aus den direkt an das Straßengrundstück angrenzenden privaten, versiegelten Flächen (z.B. Hofplätze, Zufahrten etc.) darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden. Entsprechende Maßnahmen (z.B. Rinnen, Einfassungen mit Abläufen etc.) sind vorzusehen.

14. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung

gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB

Zum vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und auch kein Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe erforderlich.

Die vorhandene Grünordnung (Grünflächen, Bewuchs) bleibt wie im Bestand erhalten. Im westlich angeschlossenen Bereich liegt außerhalb des Plangebietes das gem. § 33 NatschG / § 30a LWaldG geschützte Biotop: Nr. 382153370076, Bergmähwiese „Oberer Kiemich“ S Höchenschwand. Das südlich davon befindliche nach § 33NatschG Offenland / § 30a LWaldG Biotop Nr. 182153370732, Feldgehölz „Oberer Kiemich“ ragt geringfügig in den Geltungsbereich des B-Plans hinein.

Zur Sicherung der im Bestand zu schützenden Bereiche (Biotopflächen im Westen, Gewässerrandstreifen im Süden) sind diese Flächen im B-Plan als private, nicht überbaubare Grünflächen festsetzt (s. Lageplan Blatt 1).

Im Zuge der weiteren Umsetzung des Mischgebietes sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Grünordnung und zur Minimierung von evtl. Eingriffen festgesetzt.

Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe

14.1 Boden-/ Grundwasserschutz

14.1.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

14.1.2 Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.

14.1.3 Ggf. notwendige Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.

14.1.4 Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.



14.2. Verringerung der Flächenversiegelung

Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten, Park- und Hofflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, usw.) festgesetzt. Zugänge dürfen einen geschlossenen Belag aufweisen.

14.3. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

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 sogenannte „Steingärten“ sind nicht zulässig

14.4. Schutzzone längs Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume und Sträucher sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt in einem Abstand von 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Nachträgliche Leitungen sind im genannten Abstand an den Gehölzen vorbeizuführen.

14.5. Maßnahmen zum Schutz von Tieren

Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. November und dem 28./29. Februar erfolgen.

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen zulässig.

Die Beleuchtung des Gebietes ist auf ein Minimum zu reduzieren. Das Anstrahlen der bestehenden Gehölze im Westen und Norden des B-Plangebietes ist untersagt.

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren.



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

1. Planvorlage

Die Bauantragsunterlagen müssen folgende Angaben enthalten:

- 1.1 Darstellung des bestehenden und des geplanten Geländeverlaufes in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der Umfassungswände).
- 1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen der zugeordneten Erschließungsstraße in allen Gebäudeschnitten und Ansichten mit Bezug zur Erschließungsstraße.

2. Altlasten (Hinweis)

Stellungnahme des Landratsamtes Waldshut, Fachbereich Altlasten, vom 03.03.2026

Im Gebiet des Bebauungsplans „Im Oberen Kiemich und Erweiterung Gewerbegebiet“, Höchenschwand ist eine Altlastverdachtsfläche eingetragen. Hier befand sich von 1969 bis 2011 die Zimmerei M. Schäuble.

Laut unserer Aktenlage und der Ortsbesichtigung wurde eine Imprägnierung betrieben und die imprägnierten Hölzer im Freien gelagert. Auf Grund dieser langjährigen Nutzung wurde das Gelände am 17.11.2015 in „OU – Orientierende Untersuchung“ bezüglich des Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“ eingestuft.

Diese Einstufung bedeutet, dass für das Flurstück ein uneingeschränkter Altlastenverdacht besteht. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass von dem Flurstück wassergefährdende Stoffe in nicht unerheblicher Menge in das Schutzgut „Grundwasser“ gelangen können.

Um diese Frage zu klären, muss auf dem Flurstück deshalb eine orientierende Untersuchung nach § 9 Bundesbodenschutzgesetz durchgeführt werden.

Im Rahmen der OU prüft die Untere Bodenschutzbehörde, ob konkrete Anhaltspunkte vorliegen, die den hinreichenden Verdacht einer Altlast begründen. In der Regel ist ein begrenzter Untersuchungsumfang ausreichend, um den Anfangsverdacht zu prüfen und darüber zu entscheiden.

3. Bodenschutz (Hinweis)

Stellungnahme des Landratsamtes Waldshut, Fachbereich Bodenschutz, vom 03.03.2026

Auf den Flurstücken Nr. 816, 816/1 und 816/2 ist die Altlastenverdachtsfläche „AS Zimmerei Matthäus Schäuble“ vermerkt. Sofern im Zuge der Erschließung der Baufläche Erdaushub anfällt, ist eine uneingeschränkte Verwertung des Materials nicht zulässig.

1. Der anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahme im Baufeld so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).
2. Die Verwertung oder Entsorgung von anfallendem Erdaushub ist gemäß den Vorgaben der novellierten Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, Ersatzbaustoffverordnung bzw. der Deponieverordnung auf Basis einer repräsentativen Bodenuntersuchung (z. B. im Rahmen eines Baugrundgutachtens) sicherzustellen.
3. Eine Abgabe des Erdaushubes an Verfüllungen und Aufschüttungen z.B. zur Auffüllung und Rekultivierung in einer der umliegenden Kiesgruben/Steinbrüche oder zur Auffüllung von Grundstücken zur Verbesserung der land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung ist nur zulässig, sofern:



- eine repräsentative Bodenuntersuchung belegen kann, dass der Erdaushub unbelastet ist und die Vorsorgewerte der Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (Anlage 1, Tabellen 1 und 2) einhält,
- oder die Aufbringung des Erdaushubes am Zielort die dortigen Schadstoffverhältnisse nicht verschlechtert.

4. Gewässerschutz (Hinweis)

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ist zur Erhaltung und Verbesserung der vielfältigen gewässerökologischen Funktionen, zur Sicherung des Wasserabflusses, zur Wasserspeicherung und zur Verminderung von Schadstoffeinträgen entlang von Gewässern ein Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG i.V.m. § 29 WG einzuhalten.

Die bestehende Situation zum nördlichen Uferbereich des Dreherhäusleweiherbachs im Geltungsbereich des B-Plans lässt vermuten, dass die gesetzlichen Vorgaben eines Gewässerrandstreifens im Zuge der schon sehr langen zurückliegenden Bebauung nur unzulänglich beachtet wurden. Ein Hinweis dazu ist in den bisher geltenden B-Plänen nicht enthalten. Der aktuelle Bestand soll deshalb unverändert erhalten bleiben.

Stellungnahme des Landratsamtes Waldshut, Fachbereich Oberirdische Gewässer /Grundwasser, vom 03.03.2026

Wasserrechtliche Verbote im Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG:

- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Hierzu zählen z.B. auch Auffüllungen, feste Zäune, Terrassen, Stellplätze, Lagerplätze, Gartenhütten, Überdachungen,
- das Entfernen von Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen

5. Objektschutz (Hinweis)

Der Geltungsbereich des B-Plans weist eine von Nord nach Süd verlaufende leichte bis mittlere Hanglage auf. Dies kann ein erhöhtes Risiko für mögliche Schäden bei einem Starkregen an Gebäuden beim Zusammentreffen ungewöhnlicher Umstände und außergewöhnlich hohen Niederschlägen bedeuten.

Informationen über geeignete Schutzmaßnahmen zu den Gebäuden und zum Starkregen allgemein können bei der Gemeinde eingesehen werden. Ergänzend kann auch die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung Verwendung finden.

6. Landwirtschaft (Hinweis)

Die Mischbauflächen grenzen im Süden an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auf daraus evtl. entstehende Immissionen (z.B. Geruch, Staub, Lärm etc.) wird hiermit hingewiesen.



Gemeinde Höchenschwand

Bebauungsplan „Panoramastraße Flst. 816, 816/1, 816/2, 816/3“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Höchenschwand

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

ENTWURF - Fassung vom 18.05.2026

zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Teil C – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Seite 8 von 8

7. Erneuerbare Energien (Hinweis)

Die Vorgaben des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) sind einzuhalten.

Höchenschwand, den ____.:____

Sebastian Stiegeler
Bürgermeister



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

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

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

1.1 Dächer

1.1.1 Dachform

Im B-Planbereich sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig.

1.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

Sattel- /Walmdach 15° - 35°

Pultdach 10° - 15°

1.1.3 Dachaufbauten

Aufbauten sind nur zulässig, wenn sie für den Betrieb und/oder die Betriebstechnik zwingend erforderlich sind. Die Nachweise dazu sind im Bauantragsverfahren zu erbringen.

1.1.4 Oberflächen

Stark reflektierende oder glänzende Oberflächen (z. B. Kunststoffe, polierte Metalle etc.) sind an sichtbaren Dachflächen nicht zulässig.

Zur Vermeidung von Schwermetallanreicherungen im Boden sind nur beschichtete Metaldächer zulässig.

Für Flachdächer wird zur Rückhaltung / Retention von unbelastetem Niederschlagswasser eine extensive Dachbegrünung empfohlen. Die Substratmächtigkeit muss mindestens 10cm betragen.

2. Fassadengestaltung

Stark reflektierende oder glänzende Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

3. Photovoltaik

3.1 Photovoltaik-Anlagen und/oder Solarkollektoren sind bei geneigten Dächern (über 15°) flächig auf der Dachhaut anzubringen.

3.2 Anlagen an den Außenwänden sind nur flächenbündig zulässig.

3.3 Von Photovoltaikanlagen dürfen keine wesentlich beeinträchtigenden Blendwirkungen ausgehen.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anlagen dürfen am Gebäude oder in den Freiflächen angeordnet werden. Befestigt am Gebäude dürfen sie nicht über die Oberkante des Gebäudes ragen. Sie dürfen nicht mit wechselndem und/oder bewegtem Licht betrieben werden. Die Leuchtstärke muss so begrenzt werden, dass keine Blendwirkung entsteht.



5. Beleuchtung

Beleuchtungen zum Betriebsgelände und Lichtquellen an Gebäuden müssen so beschaffen sein, dass keine Blendwirkung für das Umfeld und den Verkehr auf der Panoramastraße entstehen kann.

6. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

6.1 Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Gelände-
verhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

6.2 Nicht befestigte Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Sogenannte
„Steingärten“ als Grünflächenersatz sind nicht zulässig.

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
1,00m betragen.

8. Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter, welche dauerhaft außerhalb von Gebäuden aufgestellt
werden, müssen mittels Sichtschutz (z. B. Holz, Metall, Mauerwerk, Beton) zum
öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.

Alternativ ist auch ein Sichtschutz aus Pflanzen zulässig.

9. Erneuerbare Energien

Mit Wirkung vom 28. September 2025 sind gemäß § 74 Abs. 1 Satz 2 LBO
Anforderungen nach § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBO nur zulässig, wenn sie
gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.

Deshalb gelten die vorstehenden Regelungen zu den Örtlichen Bauvorschriften nicht,
wenn sie Vorhaben zur Nutzung erneuerbarer Energien entgegenstehen.

Höchenschwand, den ____.:____

Sebastian Stiegeler
Bürgermeister



Gemeinde Höchenschwand

**Bebauungsplan „Panoramastraße Flst. 816, 816/1, 816/2, 816/3“
und Örtliche Bauvorschriften im OT Höchenschwand**
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

ENTWURF - Fassung vom 18.05.2026

zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Teil E - BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 8

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	2
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	2
3. Raumordnung - Flächennutzungsplan.....	3
4. Plangebiet	3
5. Erschließung	4
6. Altlasten	4
7. Bebauung und Nutzung.....	5
8. Naturhaushalt und Landschaft.....	6
9. Baugrund / Bodenverwertung	7
10. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen	7
11. Kosten	7



1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Gewerbegebiet im Ortsteil Höchenschwand besteht die Möglichkeit, neuen Wohnraum zu schaffen. Die Festsetzungen der maßgeblichen Bebauungspläne als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO lassen diese Bauwünsche jedoch nicht zu, der Bebauungsplan muss deshalb diesbezüglich geändert werden. Der neue Bebauungsplan „Panoramastraße 816, 816/1, 816/2, 816/3“ begründet sich somit auf den Wunsch der betroffenen Grundstückseigentümer zur Ertüchtigung des B-Plans entsprechend den geplanten Nutzungswünschen.

Im Geltungsbereich des B-Plans sind aktuell folgende Bebauungspläne gültig:

- „Im Oberen Kiemich“, Rechtskraft vom 26.03.1971 und
- „Erweiterung Gewerbegebiet“, Rechtskraft vom 01.06.1981
- Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet“, Rechtskraft vom 12.04.1983

Auf Grund den mittlerweile schon sehr betagten und nach heutigem Standard teilweise überholten und auch größtenteils unvollständigen Inhalten der o. g. B-Pläne empfiehlt das Baurechtsamt des Landratsamtes die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für den gewählten Geltungsbereich. Hierfür spricht auch die Wahl der neuen Nutzung als Mischgebiet.

Die Bedingungen des Bebauungsplans erfüllen die Vorgaben für ein einfaches B-Planverfahren. In Abstimmung mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Waldshut kann die Aufstellung des B-Plans als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB erfolgen. Mit dem neuen B-Plan „Panoramastraße Flst. 816, 816/1, 816/2, 816/3“ werden die o. g. bisher gültigen B-Pläne komplett außer Kraft gesetzt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Höchenschwand unterstützt ausdrücklich die Möglichkeit zur Schaffung von neuem Wohnraum und hat deshalb am 18.05.2026 die Aufstellung des Bebauungsplans „Panoramastraße Flst. 816, 816/1, 816/2, 816/3“ im Ortsteil Höchenschwand als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Wunsch nach neuem, zusätzlichem Wohnraum entspricht nicht nur den aktuellen primären politischen Zielen, sondern ist Land auf, Land ab generell ein täglich äußerst präsent Thema. Dies stellt die Städte und Gemeinden zunehmend vor fast unlösbare Aufgaben, so ist das auch in der Gemeinde Höchenschwand. Der Wunsch nach neuem Wohnraum stellt im Weiteren mittlerweile auch die etablierten Unternehmen vor große Probleme. Auf Grund fehlenden Wohnraums wird es zunehmend schwieriger bis fast unmöglich, vorhandenes Fachpersonal zu halten und genau so schwierig neue Fachkräfte zu finden. Jede Möglichkeit zur Schaffung neuen Wohnraums wird deshalb seitens der Gemeinde intensiv geprüft und, sofern mit den kommunalen Zielen vereinbar, auch befürwortet.

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des B-Plans waren ursprünglich ein Grundstück Flst. 816. Das Areal war der Standort und die Wirkungsstätte einer namhaften, regional tätigen Zimmerei.



Die ursprüngliche Bebauung dazu war ein gemischt genutztes Gebäude mit Werkstatt und Wohnen. Im Zuge der Entwicklung und Expansion des Zimmereibetriebes entstanden weitere bauliche Anlagen, eine Produktionshalle und später auch ein gesondertes Bürogebäude. Im Folgenden wurde das Areal in drei Grundstücke aufgeteilt und der Betrieb, sehr zum Leidwesen der Gemeinde und der gesamten Region, aufgegeben. Im Zuge dessen haben sich dann zwangsläufig auch die Eigentumsverhältnisse geändert. Die Grundstücke wurden neuen Besitzern zugeführt. Die Nutzung hat sich dadurch auch partiell geändert, die Nutzung auf dem Grundstück Flst. 816/1 ist heute Wohnen, das ehemalige Bürogebäude auf dem Grundstück Flst. 816/2 ist zwischenzeitlich ebenfalls bewohnt. Die ehemalige Werkstatt und die Produktionshalle sind heute Lager- und Produktionsstätten für die neuen Besitzer und deren Betrieb.

Die Eigentümer der Grundstücke Flst. 816 und 816/1 beabsichtigen nun auf den genannten Grundstücken neuen Wohnraum zu schaffen. Die Planung sieht eine Aufstockung des bestehenden Wohnhauses und die Aufstockung und Umnutzung der bestehenden beheizten Werkstatt vor. Der neue Baukörper orientiert sich an der vorhandenen Gebäudestruktur. Geplant sind fünf neue Wohneinheiten sowie ein neuer Garagenkomplex.

Mit dem neuen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o.g. gewünschten Nutzungsmöglichkeiten geschaffen und gleichzeitig die B-Planinhalte im Geltungsbereich den aktuellen gesetzlichen Vorgaben angepasst werden.

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 involvierten Flächen als Gewerbeflächen (G) ausgewiesen (s. Teil E. Anlagen zur Begründung, Flächennutzungsplan (Auszug), Blatt 2). Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, der FNP ist im Zuge der turnusmäßigen Fortschreibung anzupassen.

4. Plangebiet

Das Gebiet zum B-Plan liegt auf Gemarkung Höchenschwand / im Ortsteil Höchenschwand der Gemeinde Höchenschwand. Im Norden grenzen die Baulandflächen und die Bebauung entlang der Prof.-Wurm-Straße an, im Osten bilden die Straßenflächen der Panoramastraße die Abgrenzung. Im Westen schließen Grünlandflächen sowie weitere Gewerbebauflächen an, welche aktuell als Grünland landwirtschaftlich genutzt werden. Im Süden verläuft entlang der Grundstücksgrenzen der Dreherhäusleweiherbach, südlich davon schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an:

Die Grundstücke im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich alle in Privatbesitz.

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst die im Lageplan Blatt 1 abgegrenzten und nachfolgend zusammengestellten Flächen.



Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche		
		m ²	Bemerkung	Nutzung
816	2.722	2.722		GFGI-Gebäude- und Freifläche Gewerbe und Industrie
816/1	655	655		WBF-Wohnbaufläche
816/2	1.003	1.003		WBF-Wohnbaufläche
816/3	1.534	1.534		GFGI-Gebäude- und Freifläche Gewerbe und Industrie
Gesamtfläche		5.914 m ²		
entspricht ca.		0,59 ha		

5. Erschließung

Alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des B-Plans sind verkehrlich und infrastrukturell bereits vollständig erschlossen.

6. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich gemäß Altlastenkataster des Landratsamtes Waldshut in Teilbereichen die Altlastverdachtsfläche Altstandort AS Zimmerei Matthäus Schäuble. Hier befand sich von 1969 bis 2011 die Zimmerei M. Schäuble.

Laut Altlastenkataster wurde eine Imprägnierung betrieben und die imprägnierten Hölzer im Freien gelagert. Auf Grund dieser langjährigen Nutzung wurde das Gelände am 17.11.2015 in „OU – Orientierende Untersuchung“ bezüglich des Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“ eingestuft.

Diese Einstufung bedeutet, dass für das Flurstück ein uneingeschränkter Altlastenverdacht besteht. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass von dem Flurstück wassergefährdende Stoffe in nicht unerheblicher Menge in das Schutzgut „Grundwasser“ gelangen können.

Um diesen Umstand zu klären, muss auf dem Flurstück deshalb eine orientierende Untersuchung nach § 9 Bundesbodenschutzgesetz durchgeführt werden. Im Rahmen der OU prüft die Untere Bodenschutzbehörde, ob konkrete Anhaltspunkte vorliegen, die den hinreichenden Verdacht einer Altlast begründen. In der Regel ist ein begrenzter Untersuchungsumfang ausreichend, um den Anfangsverdacht zu prüfen und darüber zu entscheiden.

Der Bebauungsplan soll vorrangig dazu dienen, die bestehenden Gebäude zur Schaffung von neuem zusätzlichen Wohnraum entsprechend zu ertüchtigen. Größere Eingriffe in den Boden sind deshalb nicht vorgesehen. Die Nachweise zur Qualität und/oder zu evtl. Belastungen des Bodens sind dann, wenn ein Eingriff außerhalb der bestehenden Gebäude stattfinden sollte, im Zuge des Bauantrags zu erbringen.



7. Bebauung und Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des B-Plans sind aktuell als Gewerbegebiet (GE) gem. §8 BauNVO ausgewiesen. Im GE ist eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise und auch nur untergeordnet zulässig. Die geplante Wohnnutzung zum neuen B-Plan entspricht nicht diesen Vorgaben. Im Weiteren ist, wie unter Nr. 2 beschrieben, bereits weitere Wohnnutzung im Plangebiet vorhanden. Somit können insgesamt die Vorgaben eines Gewerbegebietes als Nutzung nicht mehr erfüllt werden. D. h. das Gebiet erlangt mit den geplanten Bauabsichten in Verbindung mit den zwischenzeitlich etablierten Nutzungen den Charakter eines Mischgebietes.

Für den Geltungsbereich des B-Plans werden entsprechend dem Planungsziel folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird folgende Nutzung fest-gesetzt:

Mischgebiet (MI)

gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten.

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind für den Geltungsbereich des B-Plans und dessen Umgebung untypisch und entsprechen somit auch nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde zum geplanten Mischgebiet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe als Höchstgrenze festgesetzt. Zulässig sind:

MI (1) maximal zwei Vollgeschosse + Untergeschoss

MI (2) maximal zwei Vollgeschosse

Die gewählten Festsetzungen berücksichtigen sowohl die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten aus den Verfügungsflächen als auch die Anforderungen aus der Topographie.

Der Geltungsbereich des B-Plans ist bereits fast vollständig bebaut. Die Höhenlage der Gebäude wird deshalb am Bestand orientiert. Die Erdgeschossfußbodenhöhe OK FFB EG = ± 0,00 wird auf den Altbestand festgesetzt.



Gemeinde Höchenschwand

**Bebauungsplan „Panoramastraße Flst. 816, 816/1, 816/2, 816/3“
und Örtliche Bauvorschriften im OT Höchenschwand**
als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

ENTWURF - Fassung vom 18.05.2026

zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Teil E - BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 8

Bei evtl. weiteren, freistehenden Neubauten innerhalb der noch nicht bebauten Verfügungsflächen darf die Erdgeschossfußbodenhöhe maximal 50cm über dem Fahrbahnrand der Panoramastraße liegen.

Die Gebäudehöhe wird über die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

Die Grundstücksgrößen im Geltungsbereich des B-Plans lassen keine Gebäude über 50m Länge zu. Als Bauweise ist deshalb im gesamten B-Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt, sie berücksichtigen dabei auch den vorhandenen Bestand. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde bewusst verzichtet.

Die Gebäudestellung ist durch den aktuellen Bestand bestimmt (s. Lageplan Blatt 1).

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der im B-Plan festgesetzten Flächen zulässig. Damit wird eine individuellere Nutzung der Grundstücksflächen ermöglicht und gleichzeitig auch bestehende Anlagen legitimiert.

Im B-Plan sind Flächen ausgewiesen, welche von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind. Es handelt sich dabei um Flächen zum Schutz, für Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (geschützte Flächen, Grünflächen, Gewässerrandstreifen).

Zu den nicht überbaubaren Flächen zählen auch die im B-Plan (s. Lageplan Blatt 1) festgesetzten Leitungsrechte.

Als Dachformen sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zugelassen. Die zulässigen Dachneigungen variieren zwischen 0° und maximal 35°. Die gewählten Festsetzungen orientieren sich somit auch am umgebenden Bestand.

8. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ist gemäß § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung und auch kein Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe erforderlich. Im Zuge des B-Plans sind jedoch evtl. Betroffenheiten zum Natur- und Artenschutz zu prüfen.

Die vorhandene Grünordnung (Grünflächen, Bewuchs) bleibt wie im Bestand erhalten.

Im westlich angeschlossenen Bereich liegt außerhalb des Plangebietes das gem. § 33 NatschG / § 30a LWaldG geschützte Biotop: Nr. 382153370076, Bergmähwiese „Oberer Kiemich“ S Höchenschwand.

Das südlich davon befindliche nach § 33NatschG Offenland / § 30a LWaldG Biotop Nr. 182153370732, Feldgehölz „Oberer Kiemich.“ ragt geringfügig in den Geltungsbereich des B-Plans hinein.



Zur Sicherung der im Bestand zu schützenden Bereiche (Biotopflächen im Westen, Gewässer-
randstreifen im Süden) sind diese Flächen im B-Plan als private, nicht überbaubare Grünflächen
festsetzt (s. Lageplan Blatt 1).

Durch den Bebauungsplan sind keine weiteren Betroffenheiten bezüglich Natur- und Arten-
schutz erkennbar.

9. Baugrund / Bodenverwertung

Zum Baugrund liegt derzeit kein Baugrundgutachten vor. Die Grundstücke im Geltungsbereich
des B-Plans sind bereits alle bebaut: Größere Eingriffe in den Boden sind deshalb nicht geplant
und nicht zu erwarten.

Bei Eingriffen in den Boden sind die Vorgaben der VwV Boden des UM B-W sind zu beachten.
Die Fachbehörde des Landratsamtes Waldshut gibt dazu vor, dass der bei Baumaßnahmen
anfallende Erdaushub im Rahmen der Baumaßnahmen im Planungsgebiet weiter zu verwenden
ist (Massenausgleich).

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

10. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Die zügige Bereitstellung von neuem Wohnraum im Ortsteil Höchenschwand ist vorrangig
gewünscht. Die geplanten Umbaumaßnahmen dazu sollen unmittelbar nach Vorliegen des
Baurechts erfolgen.

Geplant ist der Umbau bestehender Gebäude zur Wohnraumerweiterung.

Der Bebauungsplan soll auch Grundlage für die Grenzregelung und die Erschließung für
Grundstücke werden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich
werden.

11. Kosten

Im Zuge des Bebauungsplans entstehen Kosten für die Einholung des Baurechts (B-Plan).
Neben den Kosten für die geplanten Maßnahmen an Gebäuden entstehen ggf. auch Kosten für
die Anpassung der privaten Erschließungsanlagen.

Kostenträger sind die jeweiligen Grundstückseigentümer, der Gemeinde Höchenschwand ent-
stehen keine Kosten.



Gemeinde Höchenschwand

Bebauungsplan „Panoramastraße Flst. 816, 816/1, 816/2, 816/3“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Höchenschwand

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

ENTWURF - Fassung vom 18.05.2026

zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Teil E - BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 8

Höchenschwand, den _____.____._____

Sebastian Stiegeler
Bürgermeister



Gemeinde Höchenschwand

Bebauungsplan „Panoramastraße Flst. 816, 816/1, 816/2, 816/3“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Höchenschwand

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

ENTWURF - Fassung vom 18.05.2026

zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Teil F – ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

- | | | | |
|----|-------------------------------|-----------|---------------|
| 1. | Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 2) | unmaßstäblich |
| 2. | Lageplan Nachweis Mischgebiet | (Blatt 3) | unmaßstäblich |



Nachweis Mischgebiet

Lageplan (Darstellung unmaßstäblich)



Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche		
		m ²	Bemerkung	Nutzung
816	2.722	2.722		GFGI-Gebäude- und Freifläche Gewerbe und Industrie
816/1	655	655		WBF-Wohnbaufläche
816/2	1.003	1.003		WBF-Wohnbaufläche
816/3	1.534	1.534		GFGI-Gebäude- und Freifläche Gewerbe und Industrie
Gesamtfläche		5.914 m ²		
entspricht ca.		0,59 ha		
Zusammenstellung				
Summe		2.722,00	46,03%	GFGI-Gebäude- und Freifläche Gewerbe und Industrie
Summe		3.192,00	53,97%	WBF-Wohnbaufläche
Gesamt		5.914	100,00%	