
Gemeinde Höchenschwand



Bebauungsplan „Strittberg Mitte“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Strittberg

2. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 04.05.2026



kaiser

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



A. SATZUNG

B. ZEICHNERISCHER TEIL

1. Lageplan (Blatt 1) M 1:500

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
- III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

D. BEGRÜNDUNG

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

E. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

1. Flächennutzungsplan (Auszug) (Blatt 2) unmaßstäblich



Der Gemeinderat der Gemeinde Höchenschwand hat die 2. Änderung des Bebauungsplans „Strittberg Mitte“ im Ortsteil Strittberg im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB 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 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-IV)

i.d.F. vom _____._____



dem B-Plan ist beigefügt:

- | | | | |
|----|---|---------|-----------------------|
| D. | Begründung | (1.-9.) | i.d.F. vom __.__.____ |
| 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

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

§ 5

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der zeichnerische und textliche Inhalt des Bebauungsplans stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom __.__.____ überein.

Höchenschwand, den __.__.____

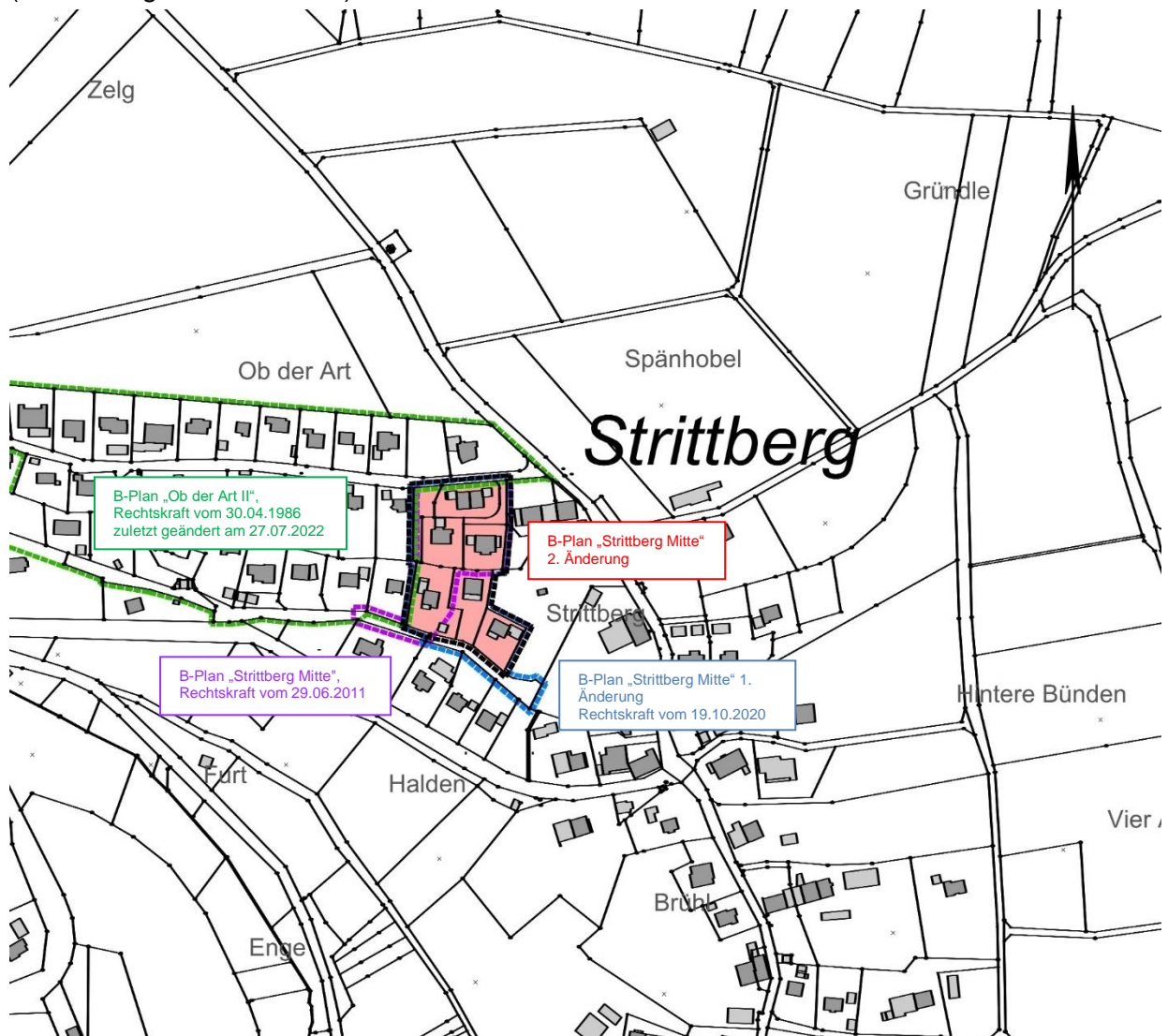
Sebastian Stiegeler
Bürgermeister



Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt

(Darstellung unmaßstäblich)





Gemeinde Höchenschwand

Bebauungsplan „Strittberg Mitte“ und Örtliche Bauvorschriften

im Ortsteil Strittberg

2. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

ENTWURF - Fassung vom 04.05.2026

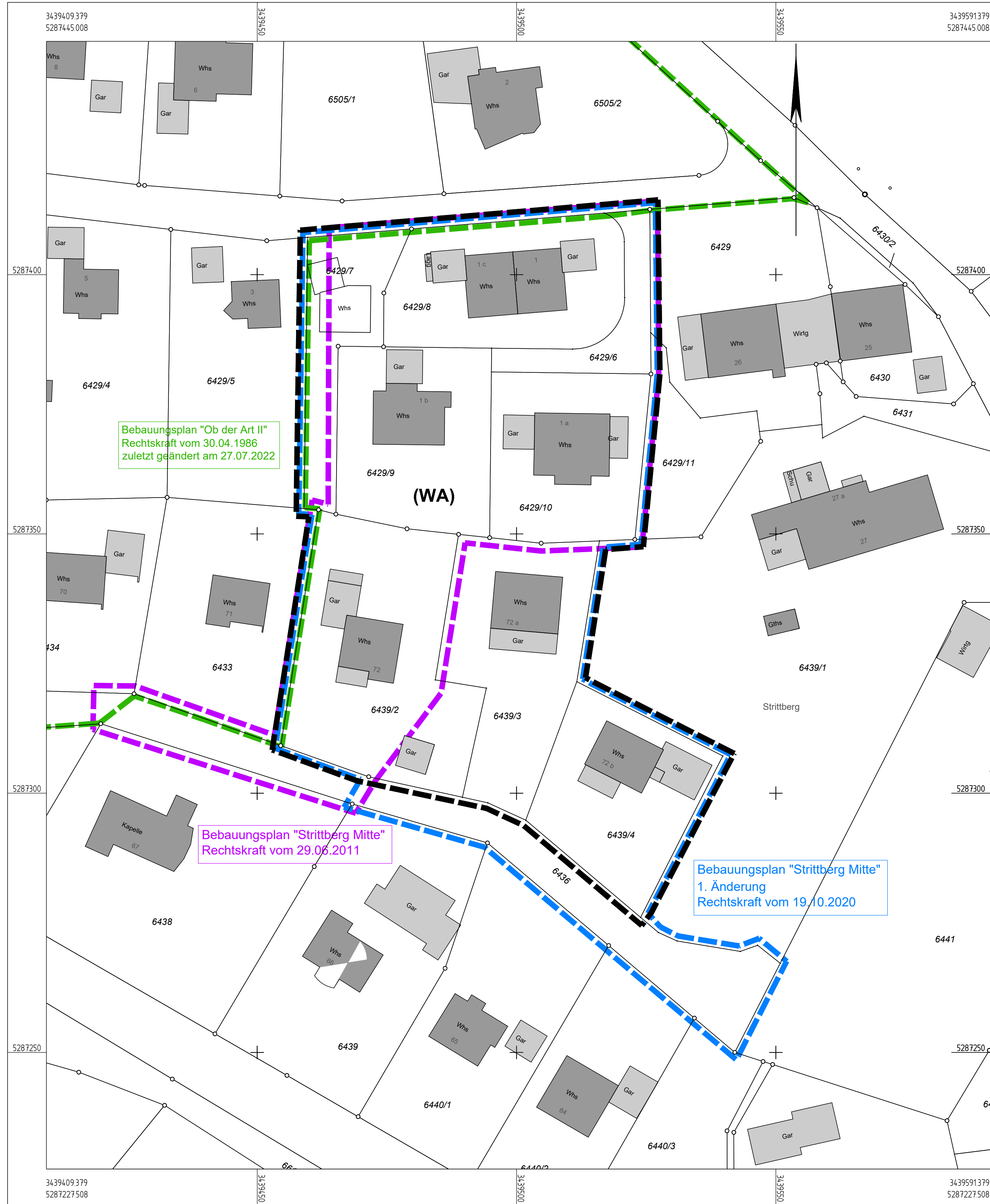
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

TEIL B – ZEICHNERISCHER TEIL

1. Lageplan

(Blatt 1)

M 1:500



Zeichenerklärung:

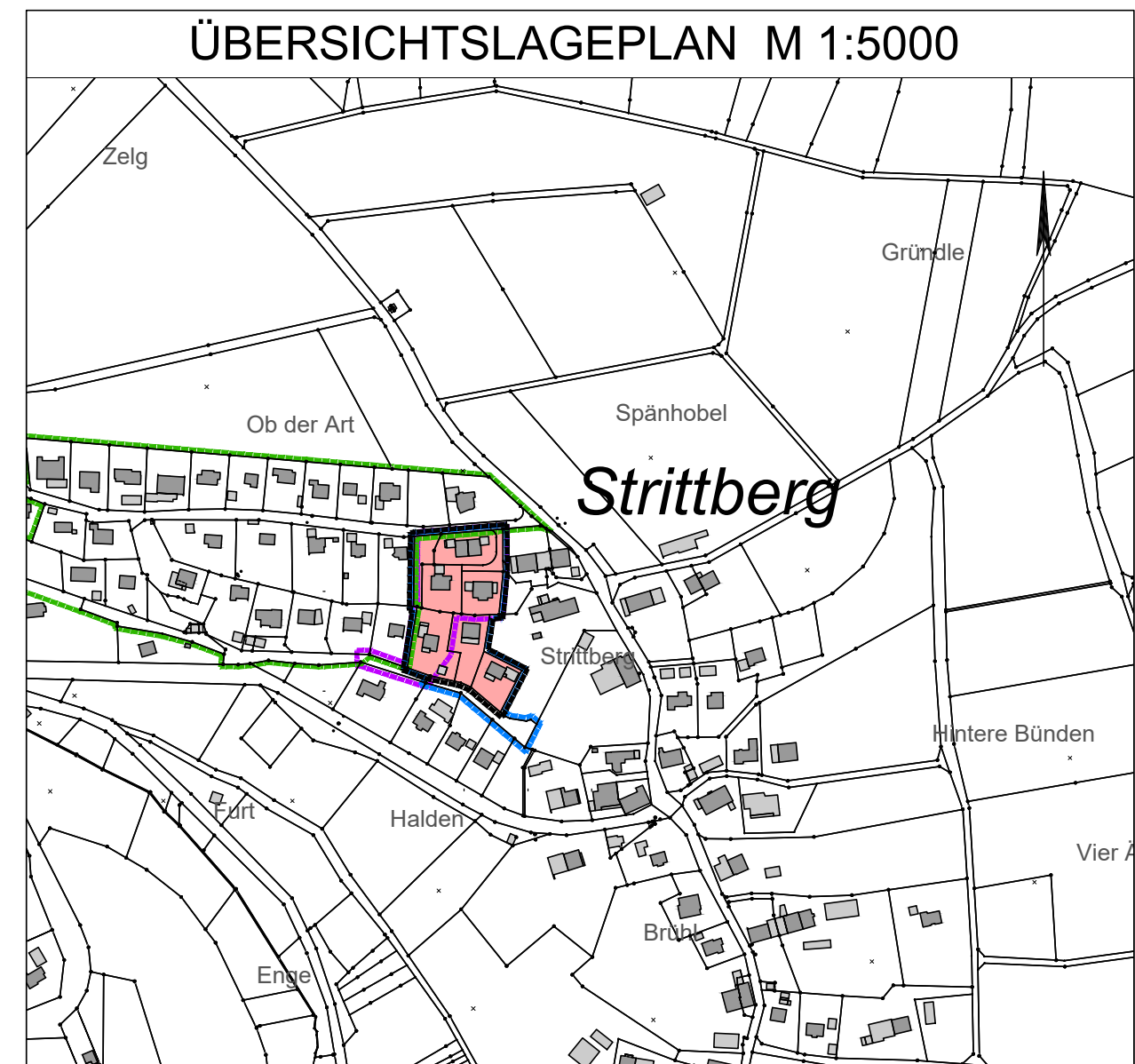
Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)

Allgemein

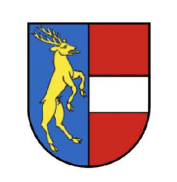
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Bestehende Gebäude

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Strittberg Mitte" 2. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Strittberg Mitte" 1. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Strittberg Mitte" § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Ob der Art II" § 9 Abs. 7 BauGB



Gemeinde Höchenschwand



Bebauungsplan "Strittberg Mitte"
 im OT Strittberg
2. Änderung
 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

ENTWURF - Fassung vom 04.05.2026

Verfahrensübersicht und Ausfertigung:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	04.05.2026
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	04.05.2026
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-tiengen
 tel. 07741/9211-0
 www.k-plan.de

wt-tiengen, den _____

kaiser
 Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 2510 Plan: 2510_Bebauungsplan.dwg Plott: 10-2_LP500.pdf Größe: 0,37 m²



Textliche Festsetzungen für den im Lageplan (Blatt 1) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Strittberg Mitte“, Rechtskraft vom 29.06.2011 mit Änderungen im OT Strittberg (*kursiv dargestellt*) sind nach wie vor verbindlich und gültig. Änderungen oder Ergänzungen sind in gerader Schrift und unterstrichen dargestellt. Entfallende Festsetzungen sind durchgestrichen. Mit den nach genannten Festsetzungen werden die aufgeführten bisherigen Festsetzungen im Bereich der 2. Änderung (s. Lageplan Blatt 1) geändert oder ergänzt.

Zum einfacheren Verständnis der neuen Regelungen gegenüber dem ursprünglichen B-Plan „Strittberg Mitte“ wird die Nummerierung gleichlautend auch dann beibehalten, wenn sich keine durchgängigen neuen Regelungen aus der 2. Änderung ergeben.

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

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

**6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

- 6.1 ~~Angesichts sparsamer Erschließungsflächen im Verhältnis zu den hohen Verdichtungsmöglichkeiten durch die überbaubaren Grundstücksflächen ist zur Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen sowie zur Wahrung des Gebietscharakters eine Beschränkung der Wohnungen städtebaulich erforderlich. Im Bereich der Neubebauung (WA) sind max. 2 Wohnungen je Einheit zulässig.~~

Neu: Die Anzahl der Wohnungen wird nicht beschränkt, sie richtet sich nach den Festsetzungen zu den Stellplätzen (s. IV. Garagen und Stellplätze, Carports, Nr. 2).



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

2. Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

2.1 Baumanteil

Auf je 400 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Die Standorte sind frei wählbar.

Die im B-Plan dargestellten Pflanzgebote werden angerechnet, ebenso bestehende Bäume, welche erhalten werden.

~~*Bei zusammenhängenden Stellplatzflächen ist je angefangene vier Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in eine zu begrünende Baumscheibe (Größe mind. 2,0 m x 2,0 m) zu pflanzen und gegen Befahren zu schützen.*~~



IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(I. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

2. Stellplätze

~~Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem äußerst begrenzten Angebot an Verkehrsflächen im B-Plangebiet „Strittberg Mitte“ insgesamt wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wie folgt erhöht:~~

- ~~1. bis 150 m² Wohnfläche auf 2 Stellplätze~~
- ~~2. über 150 m² Wohnfläche auf 3 Stellplätze~~

Neu: Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu schaffen, Komma-
stellen sind in der Summe nach oben zu runden.

Höchenschwand, den ____.

Sebastian Stiegeler
Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis zur Begründung

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



1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Strittberg Mitte“ begründet sich auf die Notwendigkeit der Anpassung von Festsetzungen nach dem Gleichstellungsprinzip auf der Grundlage der aktuellen Bestandssituation und der Wünsche eines Grundstückseigentümers im B-Planbereich.

Die aktuelle Situation zum Bestand zeigt Defizite zu den überbaubaren Flächen, zur Anzahl der Wohnungen, zu den dazu notwendigen Stellplätzen und zur Grünordnung (Anpflanzen von Bäumen) auf. Um diese Defizite zu beheben, muss der aktuell gültige B-Plan entsprechend geändert werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Höchenschwand unterstützt die Anpassungen des B-Plans und hat deshalb am 04.05.2026 die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Strittberg" auf Gemarkung Strittberg im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB und §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Auf dem Flurstück Nr. 6429/8 wurde die Grundflächenzahl leicht überschritten, die im aktuell gültigen B-Plan geforderte Anzahl Stellplätze pro Wohneinheit kann nicht auf dem Grundstück bereitgestellt werden.

Die Überschreitung der GRZ kann, in Abstimmung mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes, über eine Befreiung genehmigt werden. Die Grundflächenzahl soll deshalb nicht geändert werden.

Die Regelung zur Anzahl der Stellplätze soll im B-Plan Bereich an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Ob der Art II“ angepasst werden. Damit gelten zukünftig gleiche Bedingungen wie im großräumigen Umgebungsgebiet.

Die Festsetzung zur Baumpflanzung an Stellplätzen soll entfallen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Strittberg Mitte“ sollen die planungsrechtlichen Bereinigungen für die o.g. Sachverhalte geschaffen werden.

3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Höchenschwand gehört dem Gemeindeverwaltungsverband (GVV) 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 Wohnbauflächen geplant (W) ausgewiesen (s. Teil E. Anlagen zur Begründung, Flächennutzungsplan (Auszug), Blatt 2).

Die 2. Änderung des Bebauungsplans kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.



4. Plangebiet

Das Gebiet zum B-Plan liegt im Ortsteil Strittberg der Gemeinde Höchenschwand. Es umfasst die im Lageplan Blatt 1 abgegrenzten und nachfolgend zusammengestellten Flächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche 1. Änderung		
		m ²	Bemerkung	Nutzung
6439/2	1509	1509		WBF - Wohnbaufläche
6439/3	1124	1124		WBF - Wohnbaufläche
6439/4	941	941		WBF - Wohnbaufläche
6429/9	1.033	1.033		WBF - Wohnbaufläche
6429/6	303	303		Weg
6429/10	952	952		WBF - Wohnbaufläche
6429/8	1.077	1.077		WBF - Wohnbaufläche
6429/7	547	547		WBF - Wohnbaufläche
Gesamtfläche		7.486	m ²	
entspricht ca.		0,75	ha	

Alle Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, die Erschließungsstraße (Weg) ist Eigentum der Gemeinde.

Der räumliche Geltungsbereich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Strittberg Mitte" wird im Norden durch die Erschließungsstraße Flst. 6507 (Ob der Art) und im Osten und Süden durch die bestehende Ortskernbebauung begrenzt. Im Westen schließt die Bebauung "Strittberg Mitte" und nachfolgend das Baugebiet „Ob der Art II“ an.

5. Inhalt der B-Planänderung

Die Grundzüge des B-Plans „Strittberg Mitte“, Rechtskraft vom 29.06.2011 mit Änderung, Rechtskraft vom 19.10.2020, werden nicht berührt. In Abstimmung mit dem Landratsamt Waldshut – Baurechtsamt, kann die 2. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB erfolgen. Die 2. Änderung zum B-Plan umfasst dabei folgende neue Festsetzungen:

Neu: Die Anzahl der Wohnungen wird nicht beschränkt, sie richtet sich nach den aktuellen Festsetzungen des angrenzenden B-Plans „Ob der Art II“ und bezieht sich somit auf die Anzahl der Stellplätze (s. C IV. Garagen und Stellplätze, Carports, Nr. 2).

Mit der B-Planänderung wird die Regelung zur Anzahl der zulässigen Wohnungen und die Anzahl der dazu notwendigen Stellplätze mit den Festsetzungen des B-Plans „Ob der Art II“ gleichgestellt.

Neu: Die Verpflichtung, bei zusammenhängenden Stellplätzen je 4 Stellplätzen einen hochstämmigen Laubbaum zu pflanzen entfällt.

Gemäß Ziffer 2.1 der B-Planfestsetzungen müssen auf dem Grundstück je 400m² ein Obst- oder Laubbaum gepflanzt werden. Bei einer Grundstücksgröße von 1.077m² sind das 3 Bäume. Damit wird der pflanzliche Grünanteil ausreichend gewürdigt.



Gemeinde Höchenschwand

Bebauungsplan „Strittberg Mitte“ und Örtliche Bauvorschriften

im Ortsteil Strittberg

2. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

ENTWURF - Fassung vom 04.05.2026

Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

TEIL D - BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 4

Neu: Die Stellplatzverpflichtung bezieht sich nicht mehr auf die Wohnfläche, sondern es sind zukünftig je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu schaffen.
Auch bei den Festsetzungen zur Anzahl der notwendigen Stellplätze zielt die B-Planänderung auf das Gleichheitsgebot zu den angrenzenden Baulandflächen ab.

6. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist gemäß § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung und auch kein Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe erforderlich.

Durch die 2. Änderung des B-Plans sind keine Betroffenheiten bezüglich Natur- und Artenschutz erkennbar.

7. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Die 2. Änderung des B-Plans tritt mit dem Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB in Kraft.

8. Kosten

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans entstehen Kosten für die B-Planänderung sowie allfällige Kosten in der Umsetzung der B-Planänderung.

Kostenträger ist der Antragsteller / Grundstückseigentümer.

Höchenschwand, den _____._____

Sebastian Stiegeler
Bürgermeister



Gemeinde Höchenschwand
Bebauungsplan „Strittberg Mitte“
und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Strittberg
2. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

ENTWURF - Fassung vom 04.05.2026
Teil E – ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

-
1. Flächennutzungsplan (Auszug) (Blatt 2) unmaßstäblich



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

(Darstellung unmaßstäblich)

