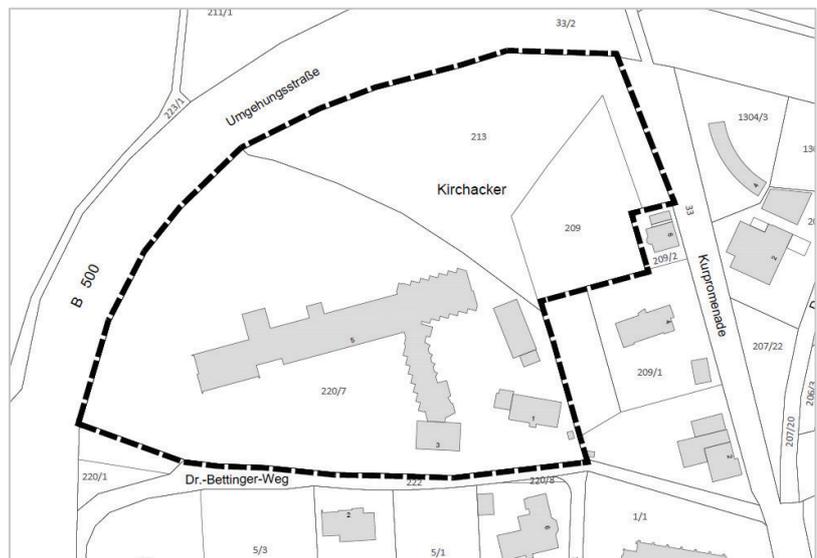




Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Im oberen Brühl – Nord“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbelange
Schalltechnische Untersuchung
Niederschlagsentwässerungskonzept

Stand: 27.03.2023
Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

SATZUNGEN DER GEMEINDE HÖCHENSWAND

über

- a) den Bebauungsplan „Im oberen Brühl – Nord“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im oberen Brühl – Nord“

Der Gemeinderat der Gemeinde Höchenschwand hat am 27.03.2023

- a) den Bebauungsplan „Im oberen Brühl – Nord“ und
 - b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im oberen Brühl – Nord“
- unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften jeweils als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Im oberen Brühl – Nord“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im oberen Brühl – Nord“

ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan.

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
 - a) zeichnerischem Teil, M 1:1.000 vom 27.03.2023
 - b) Bebauungsvorschriften (textlicher Teil) vom 27.03.2023

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) gemeinsamen zeichnerischem Teil, M 1:1.000 vom 27.03.2023
 - b) örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) vom 27.03.2023

3. Beigefügt ist:
 - a) gemeinsame Begründung vom 27.03.2023
 - b) Umweltbelange vom 27.03.2023
 - c) Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 27.03.2023
 - d) Schalltechnische Untersuchung vom 24.11.2022
 - e) Niederschlagsentwässerungskonzept vom 18.11.2022

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan überlagert den bestehenden Bebauungsplan, womit die bisher geltenden Vorschriften im Geltungsbereich der vorliegenden Neuaufstellung keine Anwendung mehr finden.

Höchenschwand, den 17.04.2023

Sebastian Stiegeler
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Höchenschwand übereinstimmen.

Höchenschwand, den 17.04.2023

Sebastian Stiegeler
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 19.04.2023.

Höchenschwand, den 19.04.2023

Sebastian Stiegeler
Bürgermeister



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 ☉ Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 GRZ Grundflächenzahl
 Z Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 FH Firsthöhe in m ü. NHN, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 ■ Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 □ Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
 □ Pflanzenerhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
 Fx Grünordnerische Maßnahmen
- Sonstige Planzeichen**
 □ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 — Abgrenzung unterschiedlicher Firsthöhen
- Anforderungen an die Gestaltung**
 (§ 74 LBO BW)
 SD Satteldach
 DN Dachneigung, als Höchstmaß
- Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)**
 ■ bestehende Hauptgebäude u. Nebengebäude
 100 bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern
- Nutzungsschablone**
- | Art des Baugebiets | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Zahl der Vollgeschosse (Z) |
| Firsthöhe (FH) | Bauweise |
| Dachform | Dachneigung |
| (Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO) | |

Gemeinde Höchenschwand



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Im oberen Brühl - Nord"

Verfahrensdaten

| | |
|-----------------------|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss | 14.03.2022 |
| Offenlage | 09.01.2023 - 10.02.2023 |
| Satzungsbeschluss | 27.03.2023 |

Ausfertigerungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Höchenschwand übereinstimmen.

Höchenschwand, den 17.04.2023

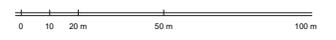
Sebastian Stiegeler
 Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 19.04.2023.

Die Planunterlagen nach dem Stand vom 19.04.2022 entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanZV 90 vom 14.06.2021
 Verwendetes Koordinatensystem: ETRS89/UTM

Plandaten

M. 1 / 1000
 Im Planformat: 765 x 297 mm



Planstand: 27.03.2023
 Projekt-Nr.: S-22-025
 Bearbeiter: Lae/LS
 23-03-27 Plan 1000 (23-03-11).dwg



fsp.stadtplanung
 Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
 Schwabentoring 12, 79098 Freiburg
 Fon 0761/38875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Sondergebiet (SO) – Co-Working (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Co-Working“ dient der Beherbergung eines wechselnden Personenkreises in Verbindung mit digitalem Arbeiten sowie Angeboten des Gesundheitswesens.

Zulässig sind:

- Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes jeweils für einen wechselnden Personenkreis,
- Anlagen des Gesundheitswesens und für Sport, Freizeit und Wellness (z.B. Praxen, Therapieräume, Sporträume, Schwimmbad, Hobbyräume usw.),
- Tagungsräume sowie Räume zum gemeinschaftlichen Arbeiten (Co-Working-Space),
- Schank- und Speisewirtschaften und sonstige gastronomische Einrichtungen
- ergänzende Dienstleitungen zu den Nutzungsschwerpunkten Wohnen/Arbeiten, Therapie und Fitness/Wellness (z. B. sportliche, therapeutische, kosmetische, medizinische oder technische Betreuung, Wäscheservice, Hausmeisterdienst)
- Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 100 m²,
- Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter, Aufsichts- und Betriebspersonen und sonstige im Sondergebiet Beschäftigte,
- Freizeiteinrichtungen im Außenbereich (z.B. Tennis- und Grillplatz),
- Zufahrten und Wege,
- Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze,
- Funktions- und Nebenräume, die der festgesetzten Hauptnutzung „Co-Working“ dienen (z.B. Personal- und Technikräume, Wäscherei usw.).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse und
- Firsthöhe (FH)

Die maximale Firsthöhe ist dem Planeinschrieb zu entnehmen und bezogen auf Meter über Normalhöhennull (NHN). Als Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante. Die maximale Firsthöhe kann durch notwendige untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Schornsteine oder Antennen bis zu 5 Meter überschritten werden.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.3.1 Im Baugebiet wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.

1.5.2 Der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Hinweis:

Gemäß § 41a Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG gültig ab dem 01.03.2022) sind neu zu errichtende Beleuchtungen technisch so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

1.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

1.6.1 Innerhalb der Fläche F1 sind pro 300 m² min. 1 Baum und 50 Heckengehölze anzupflanzen. Die Bäume und Heckengehölze sind langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Baumpflanzungen sind Bäume aus der Pflanzliste 1 (Pflanzqualität = Hochstämme, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14 – 15 cm) zu verwenden. Für die Strauchpflanzungen sind Sträucher der Pflanzliste 2 (Pflanzqualität = Strauch 2 x verpflanzt und einer Höhe von 60 – 80 cm) zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelbäumen und Koniferen ist nicht zulässig.

- Bestehende Bäume und Gehölzbestände sind anrechenbar, wobei die dominierenden Fichten über einen Zeitraum von 10 Jahren zu entnehmen und mit standortgerechten Heckengehölzen (Bäume, Sträucher gemäß Pflanzlisten) zu ersetzen sind.
- 1.6.2 Innerhalb der Fläche F2 sind die Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Abgängige Bäume und Gehölze sind durch Pflanzung von standortgerechten Heckengehölzen (Bäume, Sträucher, gemäß Pflanzenlisten 1 und 2) zu ersetzen.

Pflanzliste 1

standortgerechte, in Höchenschwand heimische, landschaftstypische Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 15 cm zum Pflanzzeitpunkt aus dem Herkunftsgebiet 7 (*Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002*)

| | |
|----------------------------|-------------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Betula pendula</i> | Hänge-Birke |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Gewöhnliche Esche |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche |
| <i>Sorbus aria</i> | Echte Mehlbeere |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommerlinde |
| <i>Ulmus glabra</i> | Berg-Ulme |

Pflanzliste 2

standortgerechte, in Höchenschwand heimische, landschaftstypische Strauch- und Gehölzarten aus dem Herkunftsgebiet 7 (*Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002*)

| | |
|--------------------------|---------------------|
| <i>Corylus avellana</i> | Gewöhnliche Hasel |
| <i>Frangula alnus</i> | Faulbaum |
| <i>Populus tremula</i> | Zitterpappel / Espe |
| <i>Prunus padus</i> | Traubenkirsche |
| <i>Rosa canina</i> | Echte Hunds-Rose |
| <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |
| <i>Salix cinerea</i> | Grau-Weide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Sambucus racemosa</i> | Trauben-Holunder |
| <i>Sorbus aria</i> | Echte Mehlbeere |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere |

1.7 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 1.7.1 Schalldämmung der Außenbauteile
In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018 30) von über 67 dB (A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausg. Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel

erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen. Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag sind im Anhang 4.1 bis 4.4 und auf Grundlage der Lärmwirkungen in der Nacht in 4.5 bis 4.8 dargestellt. Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegel auszugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag verwendet werden.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

1.7.2 Belüftung von Schlafräumen

Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Beurteilungspegel des Verkehrslärms von mehr als 54 dB(A), ermittelt nach der Methodik der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nachts ausgesetzt sind und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite mit Beurteilungspegeln unter diesem Schwellenwert verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der Festsetzung unter Ziffer 1.7.1 erfüllt werden als auch ein ausreichender Mindestluftwechsel erreicht wird. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

Alternativ können für diese Schlafräume geeignete baulichen Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffnetem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Die Bereiche mit Beurteilungspegeln von mehr als 54 dB (A) in der Nacht sind dem Anhang 5 zu entnehmen.

Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafraum in der Nacht 54 dB(A) nicht überschreiten.

Hinweis zum Gewerbelärm:

Für nachfolgende Genehmigungsverfahren wird empfohlen, das Nutzungskonzept im Einzelnen darstellen zu lassen und bei besonderer Veranlassung auch die Vorlage einer schalltechnischen Beurteilung im Einzelfall zu verlangen. Erforderlichenfalls sind dann entsprechende Maßnahmen wie Lärmschutzwände als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform / Dachneigung

- 2.1.1.1 Die zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude im Sondergebiet sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.1.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit flachen und flachgeneigten Dächern mit Dachneigungen von 0° bis max. 15° zu versehen und extensiv zu begrünen (mind. 10 cm Substratstärke) oder als PV-Dach auszubilden.

Hinweis:

Die Vorgaben der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung PVPf-VO sind zu beachten.

2.1.2 Dacheindeckung

- 2.1.2.1 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig.
- 2.1.2.2 Glänzende Materialien, Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen und Dachpappe sind im gesamten Plangebiet als Dacheindeckung nicht zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie).
- 2.1.2.3 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanalgen, Sonnenkollektoren), sind bei allen Dachneigungen zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen. Die Dachaufbauten dürfen bei Dachneigungen ab 15° nicht aufgeständert sein und die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Blendwirkungen durch Werbeanlagen oder Beleuchtung in Richtung der B500 sind zu vermeiden. Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B500 nicht beeinträchtigen.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Die unbebauten Flächen des Sondergebiets sind gärtnerisch oder landwirtschaftlich zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis:

Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z. B. Schottergärten) sind gemäß § 9 Abs. 1 LBO und § 21a S. 2 LNatSchG nicht zulässig.

- 2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von insgesamt 0,8 m (ab Straßen- bzw. Gehwegoberkante bzw. Gelände) als Zäune und/oder Hecken zulässig. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinter- oder Vorpflanzung zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss von der Straßen- oder Gehwegkante mindestens 1,0 m betragen.
- 2.4.2 Holzzäune sind nur als Latten- oder Bretterzäune mit stumpfen Enden zulässig.
- 2.4.3 Geschlossene Einfriedungen (Sockelmauern, Mauern, Wände, Gabionenwände etc.) sind unzulässig.

2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren.

2.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind Anlagen zur Sammlung, Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers (Mulden-Rigolen-Systemen) herzustellen, um das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und möglichst vollständig zu versickern.

Hinweis:

Die Vorgaben zur Entwässerung im Entwässerungskonzept von Hübner Ingenieure GmbH aus Berlin sind zu beachten.

3 HINWEISE

3.1 Altlasten / Geologische Bodenbelastungen

Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Aufgrund der geographischen Lage im Schwarzwald können Belastungen des Bodens mit Arsen und Schwermetallen nicht ausgeschlossen werden. Im Baugenehmigungsverfahren kann eine Analyse nach VwV Boden gefordert werden. Überschüssiger Boden ist idealerweise vor Ort wiederzuverwenden.

3.2 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des

Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Schadstoffeinträge während der Bauarbeiten durch Treib- oder Schmierstoffe sind zu vermeiden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist. Bei Lagerung des Oberbodens länger als 6 Monate, ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Erdmassenausgleich

- Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.
- Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

3.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges.

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

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.5 Artenschutz

Vögel

Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutperiode der Avifauna (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) zulässig. Zu dieser Zeit sind die Vögel entweder in ihrem Winterrevier oder können sich durch Flucht den Gefahren entziehen. Mit Einsetzen der Brutperiode werden sie die vom Eingriff betroffenen Bereiche des Plangebiets dann meiden.

Sollte eine Rodung in diesem Zeitraum nicht möglich sein, sind die betreffenden Gehölze von einer Fachkraft nochmals auf Nester zu überprüfen und ggf. die Rodungen bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.

Fledermäuse

Die Bauarbeiten sind ausschließlich tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase nicht beeinträchtigt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen.

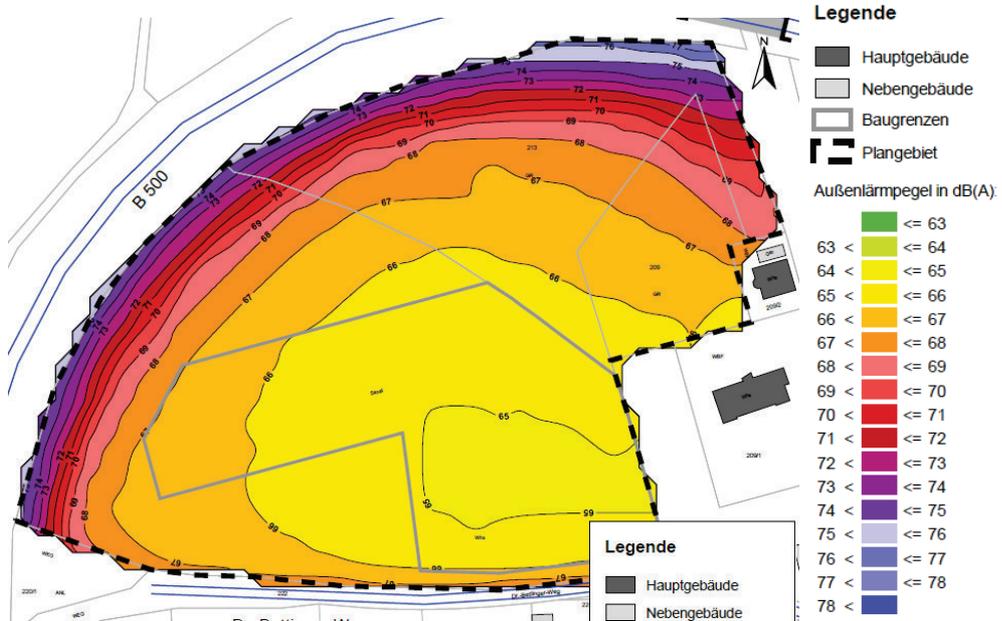
Dauer-Beleuchtungen entlang der erweiterten Parkplatzflächen und in den Park-/

Grünflächenbereichen, insbesondere in Richtung der Gehölzfläche im Westen und Norden des Plangebiets (entlang der B 500), sind nicht zulässig, da so eine Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann.

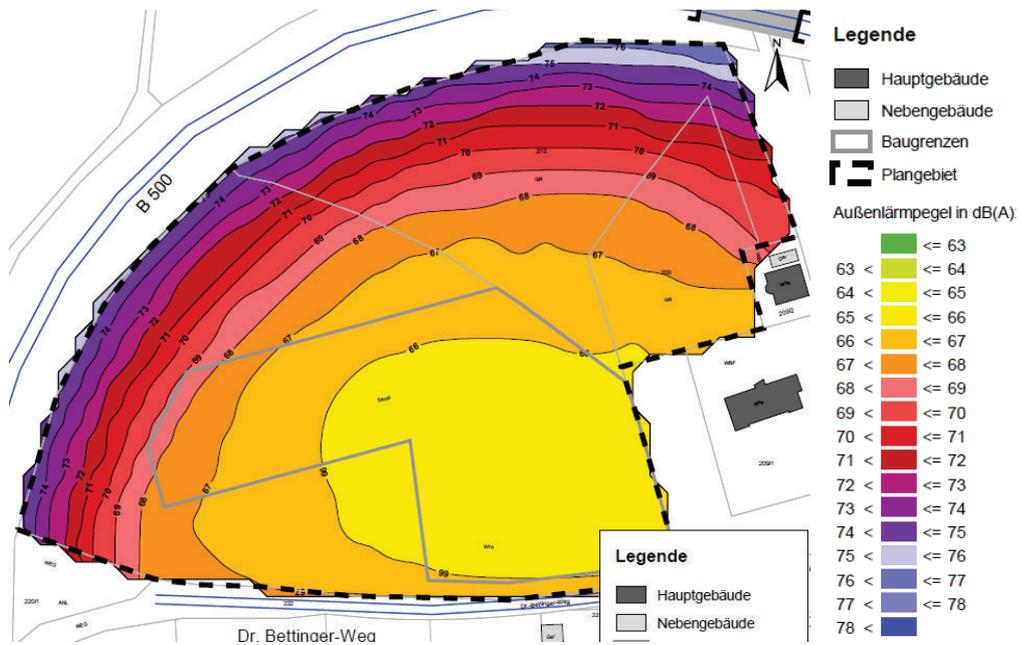
Weitere nächtliche Beleuchtungen sollten, wenn möglich, vermieden oder zumindest fledermausfreundlich gestaltet werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).

4 ANHANG – SCHALLDÄMMUNG DER AUßENTEILEN

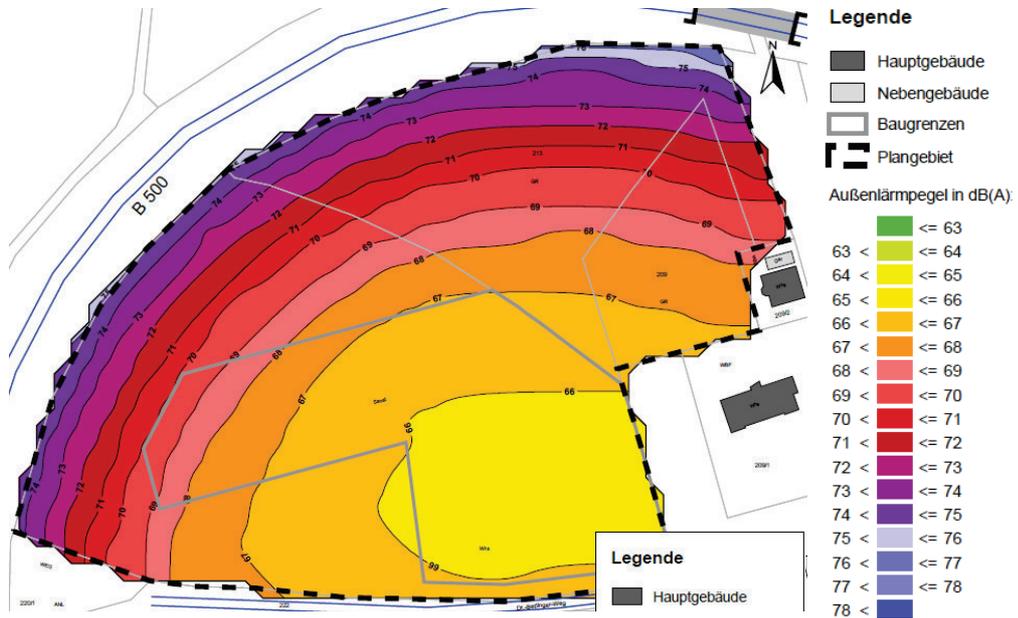
4.1 Außenlärmpegel (Tag; 3m über Gelände)



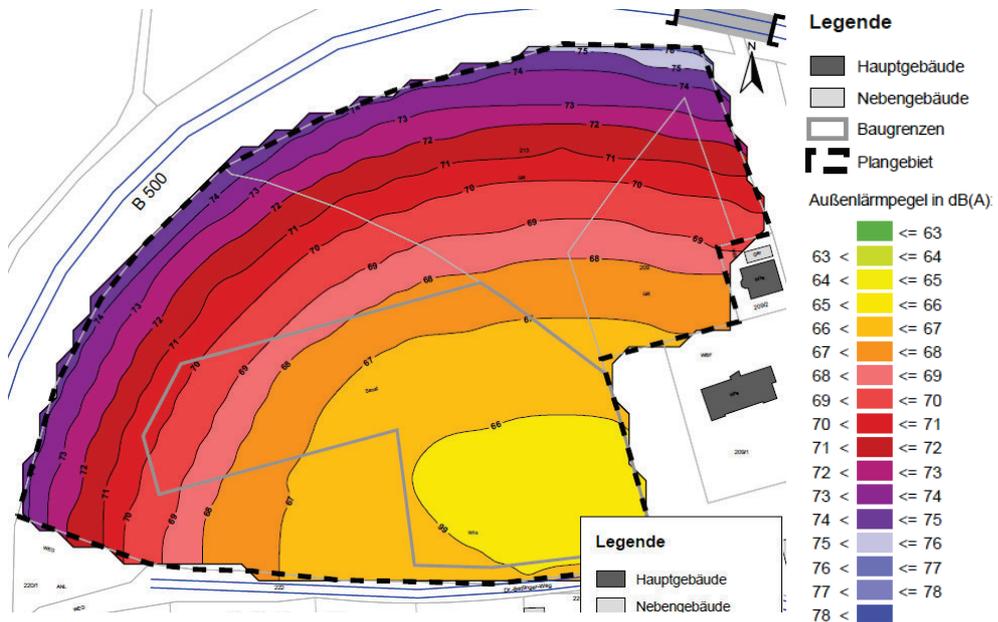
4.2 Außenlärmpegel (Tag; 6m über Gelände)



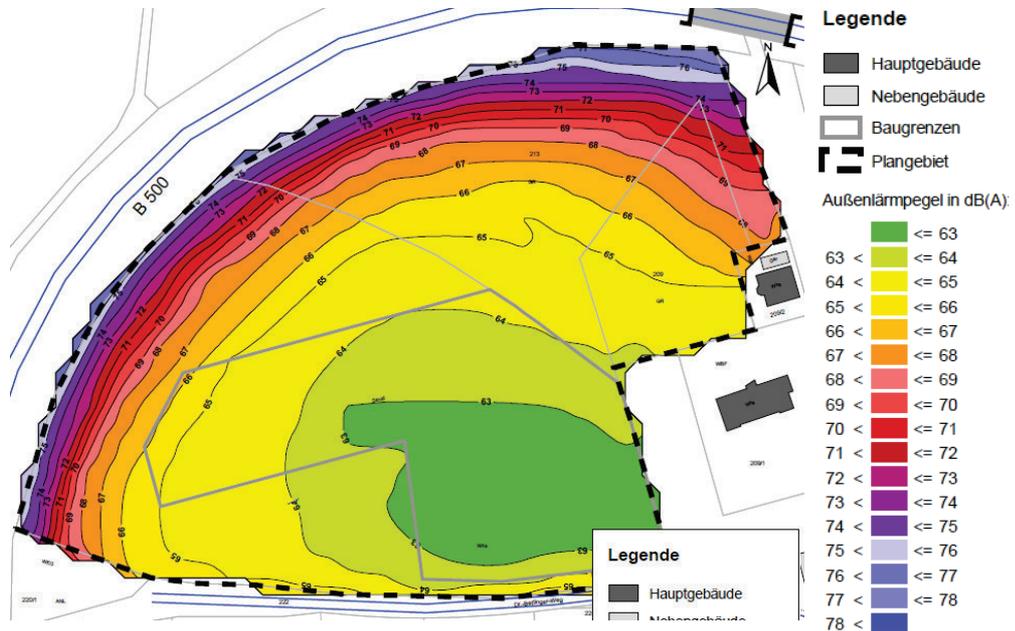
4.3 Außenlärmpegel (Tag, 9m über Gelände)



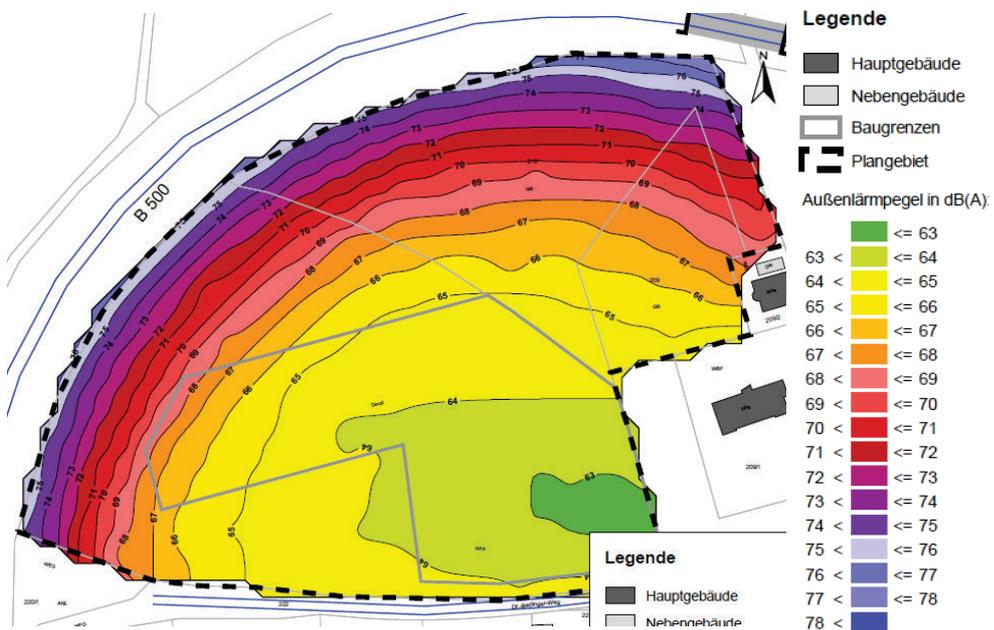
4.4 Außenlärmpegel (Tag, 12m über Gelände)



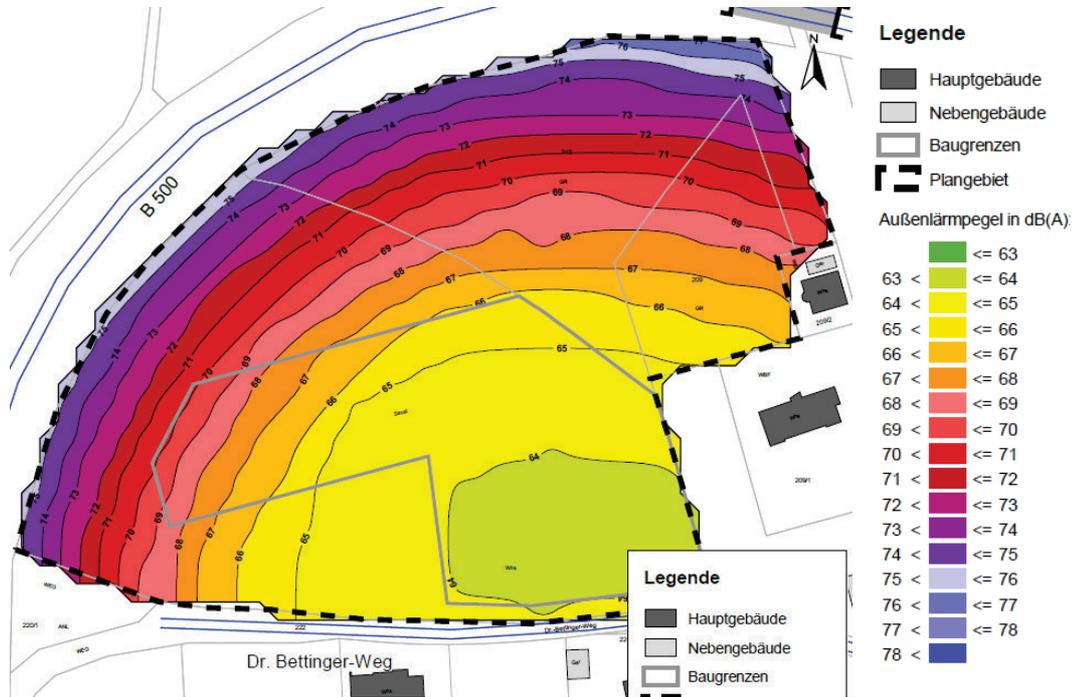
4.5 Außenlärmpegel (Nacht, 3m über Gelände)



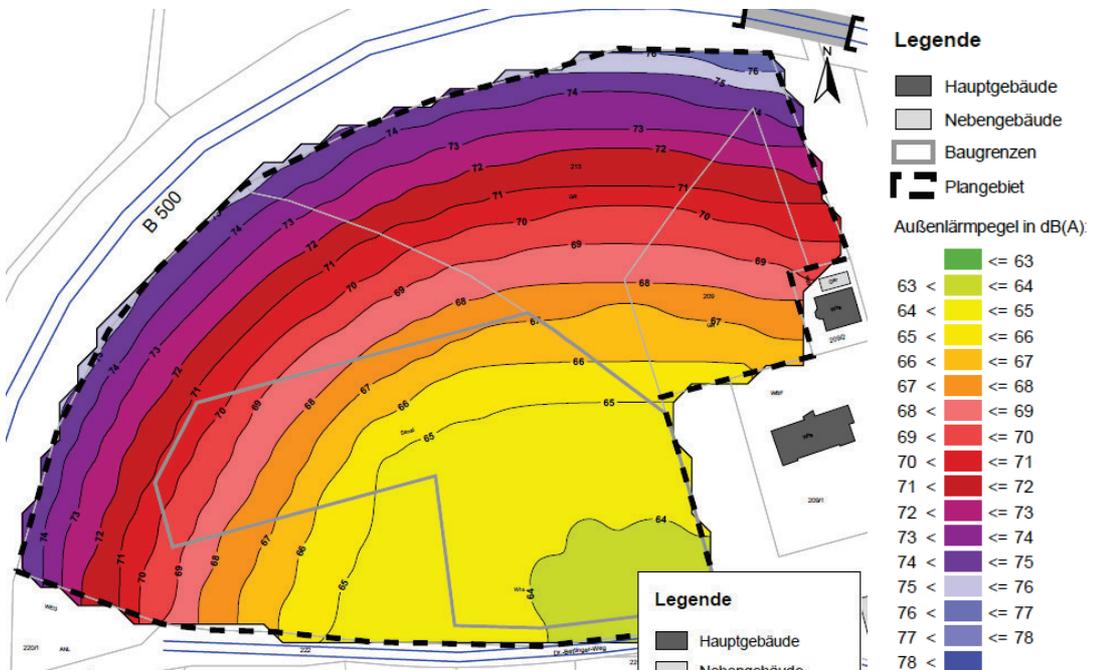
4.6 Außenlärmpegel (Nacht, 6m über Gelände)



4.7 Außenlärmpegel (Nacht, 9m über Gelände)

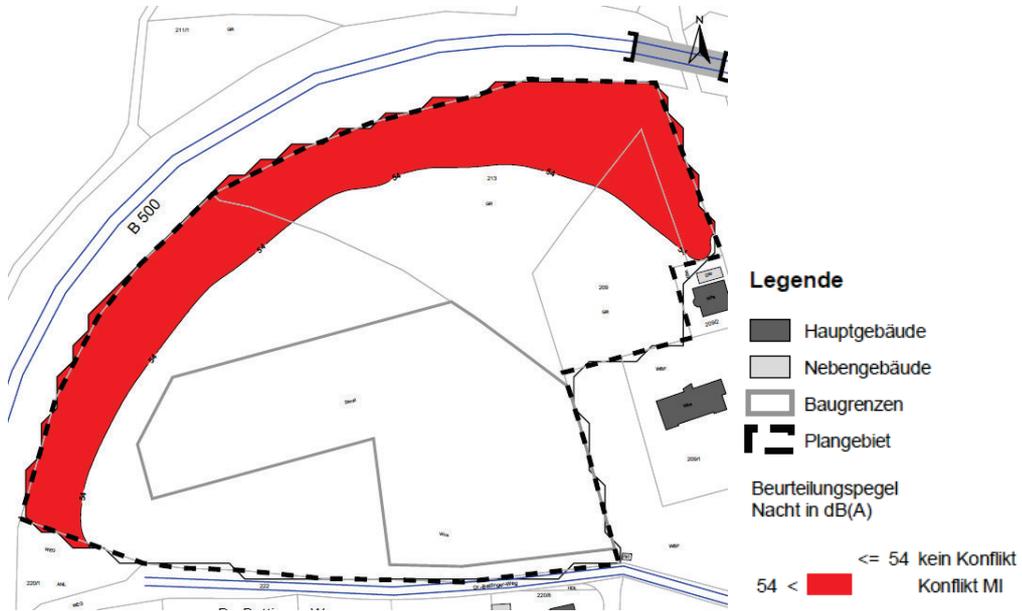


4.8 Außenlärmpegel (Nacht, 12m über Gelände)

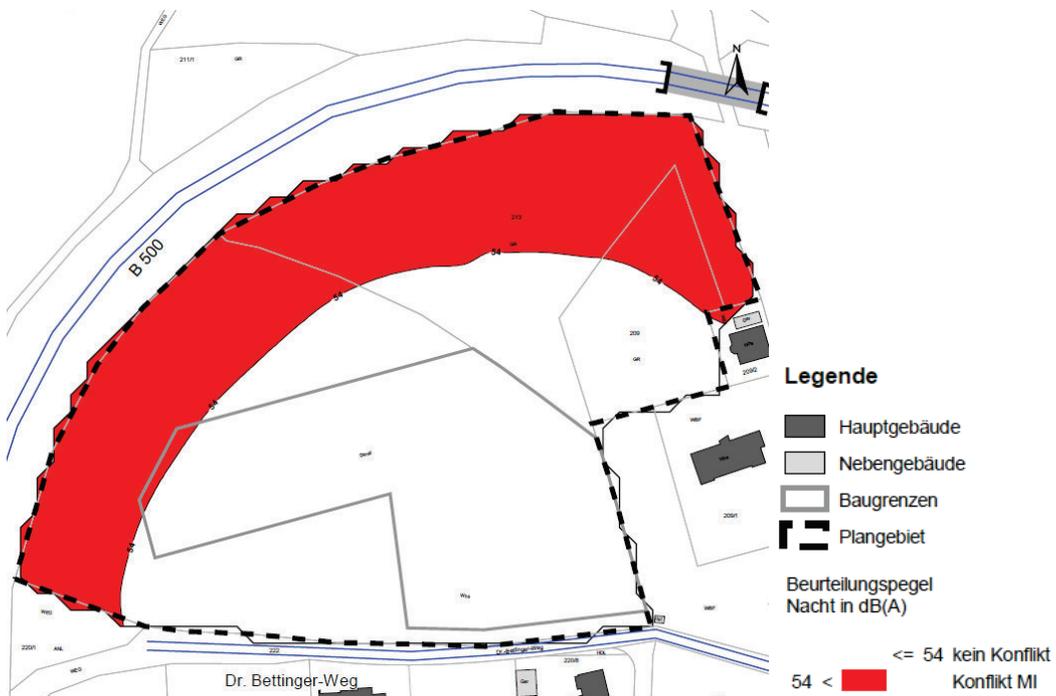


5 ANHANG – BELÜTUNG VON SCHLAFRÄUMEN

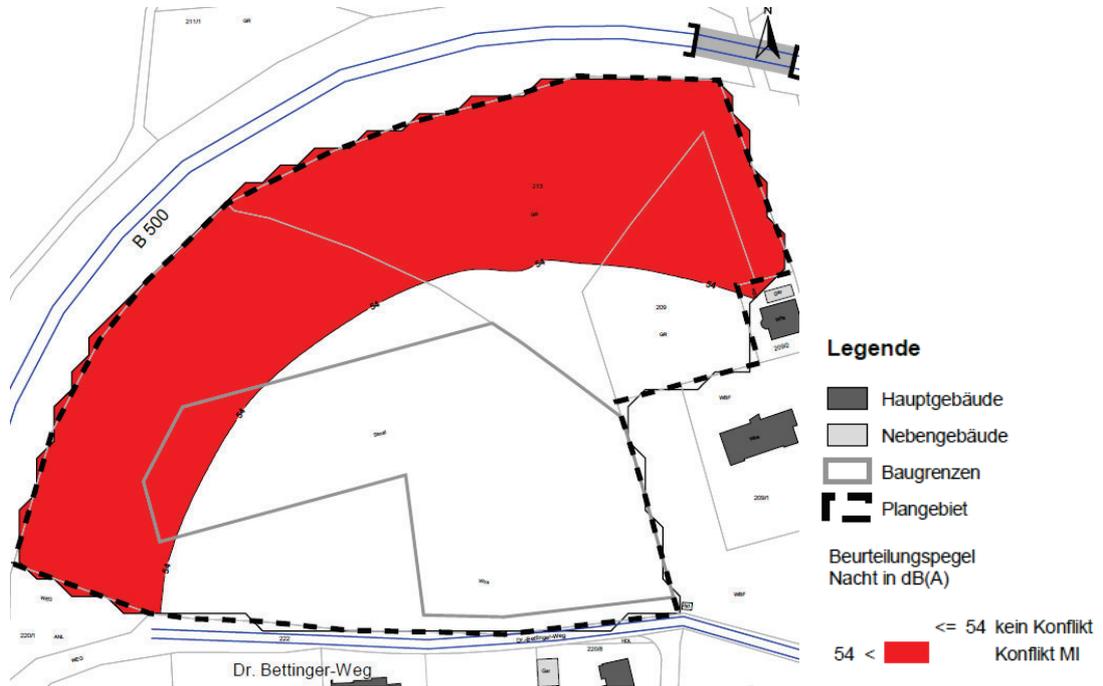
5.1 Belüftung von Schlafräumen (Nacht, 3m über Gelände)



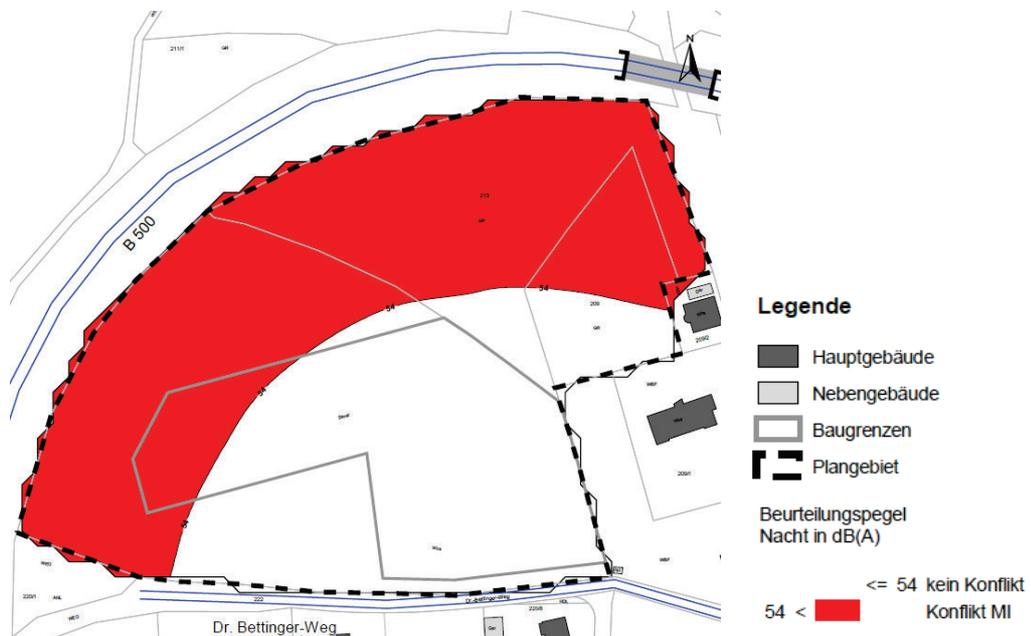
5.2 Belüftung von Schlafräumen (Nacht, 6m über Gelände)



5.3 Belüftung von Schlafräumen (Nacht, 9m über Gelände)



5.4 Belüftung von Schlafräumen (Nacht, 12m über Gelände)



Höchenschwand, den 17.04.2023

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Sebastian Stiegeler
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Höchenschwand übereinstimmen.

Höchenschwand, den 17.04.2023

Sebastian Stiegeler
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 19.04.2023.

Höchenschwand, den 19.04.2023

Sebastian Stiegeler
Bürgermeister

INHALT

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | ALLGEMEINES | 2 |
| 1.1 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung | 2 |
| 1.2 | Lage des Planungsgebiets | 3 |
| 1.3 | Flächennutzungsplan | 3 |
| 1.4 | Vorhandener Bebauungsplan..... | 4 |
| 1.5 | Planungsverfahren / Verfahrensablauf | 5 |
| 2 | KONZEPTION DER PLANUNG | 6 |
| 2.1 | Nutzungskonzept / SO Co-Working..... | 6 |
| 2.2 | Fläche für die Landwirtschaft..... | 8 |
| 2.3 | Fernstraßenabstand..... | 8 |
| 2.4 | Ver- und Entsorgung | 8 |
| 2.5 | Lärmschutz | 9 |
| 3 | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN..... | 10 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 10 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 3.3 | Bauweise | 11 |
| 3.4 | Überbaubare Grundstücksfläche..... | 11 |
| 3.5 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 11 |
| 3.6 | Anpflanzungen und Erhaltungen | 11 |
| 3.7 | Lärmschutz | 12 |
| 4 | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN..... | 12 |
| 4.1 | Dächer | 12 |
| 4.2 | Werbeanlagen..... | 12 |
| 4.3 | Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke | 13 |
| 4.4 | Einfriedungen und Mauern | 13 |
| 4.5 | Außenantennen..... | 13 |
| 4.6 | Umgang mit Niederschlagswasser | 13 |
| 5 | UMWELTBETRAG..... | 13 |
| 6 | BODENORDNUNG..... | 13 |
| 7 | KOSTEN..... | 13 |
| 8 | STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN | 14 |

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Strukturwandel im Gesundheitswesen führte in Höchenschwand zur Schließung einiger Kurkliniken und damit zu weitreichenden Veränderungen im Ortsgefüge. Der bestehende Bauungsplan „Klinkerweiterung Silvasana“ (1.Änderung) hat dadurch seine Zielsetzung verloren. Seit der Schließung der Silvasanaklinik im Jahr 2000 steht das Klinikgebäude im Norden von Höchenschwand leer. Um eine Verwahrlosung des Leerstands zu verhindern, wird die Immobilie vom Eigentümer in Stand gehalten. Seit Jahren ist er bemüht, eine nachhaltige Lösung zur Nachnutzung des Areals zu finden. Mit dem nun vorgelegten Nutzungskonzept einer Co-Working- und Gesundheitseinrichtung wurde ein Ansatz gefunden, der auch dem Interesse der Gemeinde entspricht und nicht in Konkurrenz zu anderen Entwicklungen innerhalb der Gemeinde steht.

Das geplante Co-Working-Konzept vereint in Anlehnung an die Nutzungsart des Beherbergungsbetriebs im Wesentlichen die vier Nutzungsschwerpunkte Wohnen, Arbeiten, Therapie und Fitness/Wellness in einer Anlage. Damit hebt sich das integrierte Nutzungskonzept aber von üblichen Beherbergungsbetrieben deutlich ab. Es richtet sich an mobil arbeitende Personen, die sich für einen mehrwöchigen gesundheitsorientierten Aufenthalt in Höchenschwand entscheiden und dabei ihre Berufstätigkeit fortsetzen wollen. Der Bedarf für solche Angebote ist insbesondere durch die Pandemie und die Möglichkeit, mobil zu arbeiten, zunehmend gewachsen.

Zur Umsetzung des Konzepts sind eine Sanierung der gesamten Anlage und Umbauarbeiten notwendig. Mit dem Bebauungsplan „Im oberen Brühl – Nord“ sollen die Grundlage für die im Einzelnen erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen geschaffen und die städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Die Planung verfolgt damit insbesondere folgende Ziele:

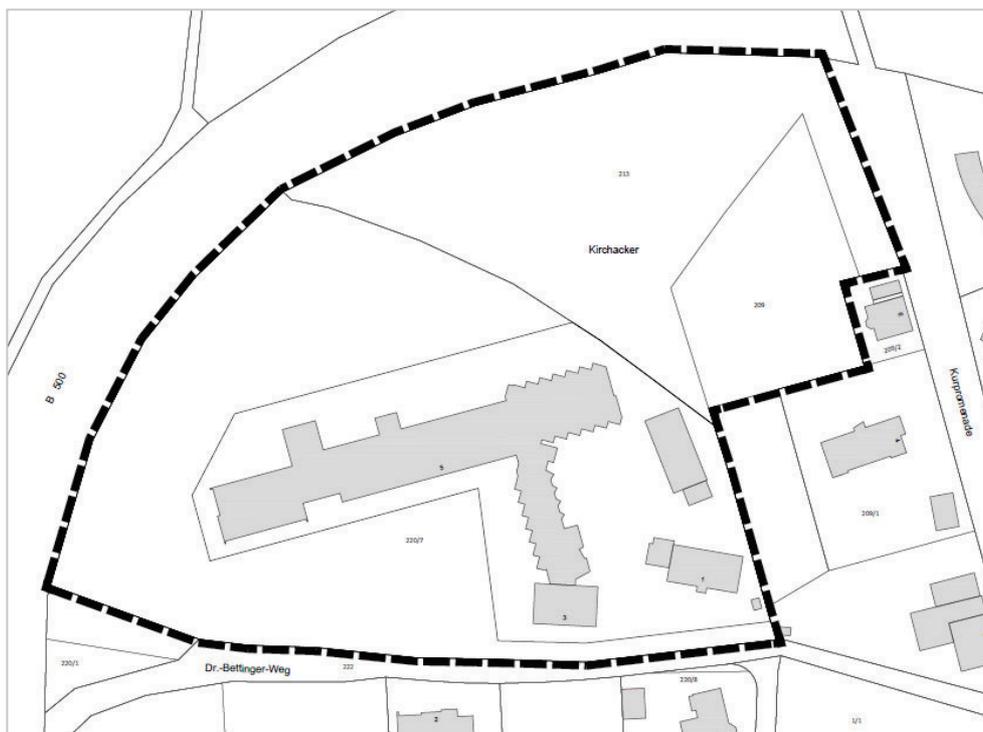
- Sanierung und Wiedernutzbarmachung der leerstehenden Gebäude (ehemalige Silvasana-Klinik)
- Nutzung als Co-Working-Anlage (temporäres Wohnen in Verbindung mit Arbeiten, Therapie, Wellness/Fitness)
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Stärkung vorhandener Infrastruktur (Ärzte/Therapeuten, Gastronomie, Einzelhandel, ...)
- Aufwertung des Ortsbildes durch Wiederbelebung der leerstehenden Gebäude
- Stärkung der örtlichen Kaufkraft
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Zur Wiedernutzbarmachung des brachgefallenen Klinikareals kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Frühzeitige Beteiligung und ohne Umweltbericht aufgestellt werden. Dennoch sind die Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu behandeln und die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen. Hierzu soll ein Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung erstellt werden.

1.2 Lage des Planungsgebiets

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Höchenschwand und schließt an die Bundesstraße B 500 an. Das Plangebiet ist im Süden durch den Dr.-Bettinger-Weg erschlossen und wird im Osten durch Bestandsgebäude bzw. durch die Kurpromenade begrenzt. Um eine geordnete Siedlungsentwicklung zu sichern, werden im Norden und Osten landwirtschaftliche Flächen und brachgefallene Stellplatzflächen in den Umgriff des Bebauungsplans aufgenommen. Aufgrund des Einschlusses der im Süden angrenzenden Erschließungsstraße handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan.

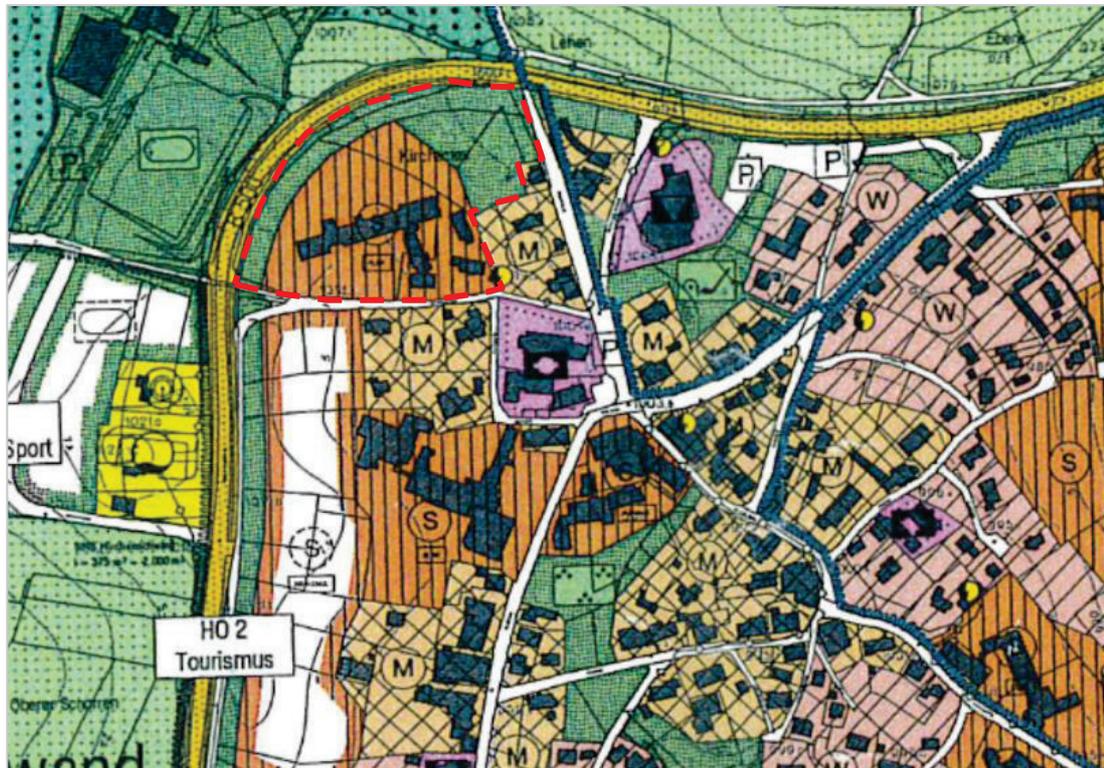
Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 220/7, 213 sowie Teile des Flurstückes 209 und hat eine Größe von ca. 2,51 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem folgendem Planausschnitt.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs, (Stand: 22-11-21)

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der GVV St. Blasien stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe unten) überwiegend Sonderbaufläche Klinikgebiet sowie entlang der Bundesstraße B 500 und im östlichen Bereich eine Grünfläche dar. Im Bebauungsplan wird ein Sondergebiet und Flächen für Landwirtschaft festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird im Sinne des § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Anschluss an die Bebauungsplanaufstellung im Wege der Berichtigung angepasst.



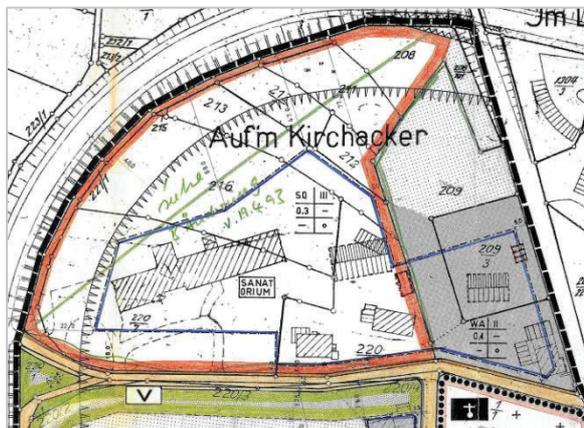
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchenschwand (ohne Maßstab)

1.4 Vorhandener Bebauungsplan

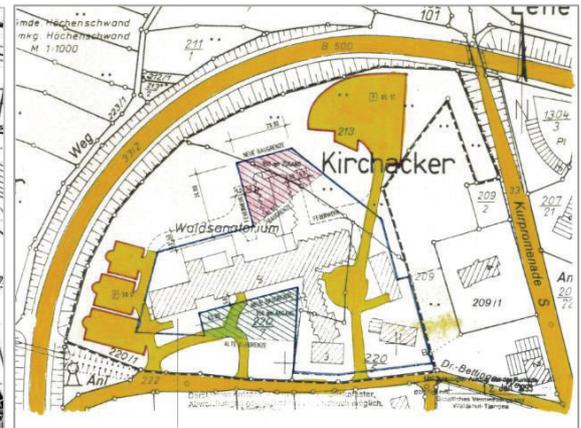
Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich richtet sich bislang nach den Regelungen des Bebauungsplans „Im oberen Brühl“ aus dem Jahr 1973 bzw. der erfolgten ersten Änderung „Klinkerweiterung Silvasana“ aus dem Jahr 1993.

Der Bebauungsplan „Klinkerweiterung Silvasana“ hat aufgrund der Gesundheitsreformen seine Zielsetzung verloren. Deshalb werden die Sondergebietsflächen aus dem bestehenden Bebauungsplan vollständig in den Umgriff der Neuplanung „Im oberen Brühl-Nord“ einbezogen und neuen Nutzungen zugewiesen. In Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan von 1973 werden zudem landwirtschaftliche Flächen westlich der Kurpromenade in die Überplanung aufgenommen, um diese Nutzung gesamthaft zu erfassen und die städtebauliche Ordnung zu sichern.

Die bestehenden baulichen Anlagen entsprechen dem planungsrechtlichen Rahmen, den der bestehende Bebauungsplan „Klinkerweiterung Silvasana“ vorgibt. Allerdings ist bislang nur die Nutzung als Sanatorium zulässig und damit die bedarfsorientierte geplante Umnutzung (Co-Working- und Gesundheitseinrichtung) nicht genehmigungsfähig. Als Genehmigungsgrundlage für die geplante Folgenutzung soll ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt werden. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan „Im oberen Brühl – Nord“ keine weiteren Baurechte begründen. Vielmehr soll sich die zukünftige Nutzung für die Freiflächen im Nordosten an der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung orientieren. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Vermeidung unerwünschter Verkehre werden diese Flächen im Planumgriff aufgenommen und als landwirtschaftliche Flächen festgesetzt. Sollte der Bebauungsplan im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen an einem Fehler leiden, so liegt es im vorrangigen Interesse der Gemeinde, die Wirksamkeit des Bebauungsplans zumindest im Bereich des Sondergebiets zu erhalten oder zumindest zu heilen. Der Bebauungsplan „Im oberen Brühl – Nord“ soll den vorhandenen Bebauungsplan überlagern, womit die bisher geltenden Festsetzungen im Geltungsbereich der Neuaufstellung dann keine Anwendung mehr finden.



BPL „Im oberen Brühl“ (1973)



BPLÄ „Klinkerweiterung Silvasana“ (1993)

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Immobilie. Er wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Nach dieser Vorschrift kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei rund 6.482 m² und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten. Durch den Anschluss an die bestehende Straße (Dr. Bettinger-Weg) kann wertvolles vorhandenes Innenentwicklungspotential genutzt werden, was zur Auslastung der Infrastruktur und zur Einsparung zusätzlicher Kosten und Versiegelungen beiträgt.

Es gibt keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Ebenso wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet, ebenfalls findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Dennoch werden die Umweltbelange einschließlich Artenschutz für eine sachgerechte Abwägung in einem Umweltbeitrag aufbereitet.

Verfahrensablauf

| | |
|--|--|
| 14.03.2022 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Im oberen Brühl - Nord“ gem. § 2 (1) BauGB |
| 05.12.2022 | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Im oberen Brühl - Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB |
| 09.01.2023 bis 10.02.2023 | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB |
| Anschreiben vom 27.12.2022 mit Frist bis 10.02.2023 | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB |
| 27.03.2023 | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Im oberen Brühl - Nord“ und die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung. |

2 KONZEPTION DER PLANUNG

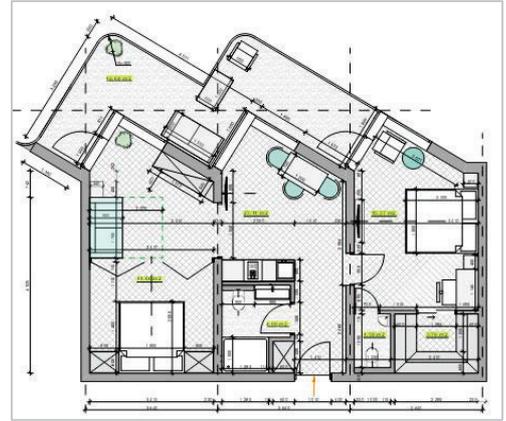
2.1 Nutzungskonzept / SO Co-Working

Die Zahl der mobil arbeitenden Menschen ist durch die Corona-Pandemie stark angestiegen. Zudem gibt es eine zunehmende Nachfrage an Einrichtungen im Bereich von physischer und vor allem mentaler Gesundheit. Der naturnahe Standort und die bestehenden Räumlichkeiten eignen sich für die Beherbergung von Personen, die in Ihre Gesundheit investieren wollen und dabei ihre Berufstätigkeit fortsetzen möchten, in hohem Maße.

Das Nutzungskonzept sieht die vier Nutzungsschwerpunkte **Wohnen, Arbeiten, Therapie und Fitness/Wellness** vor. Damit hebt sich das integrierte Nutzungskonzept von üblichen Beherbergungsbetrieben deutlich ab. Ziel der Konzeption ist es, den Bedürfnissen dieser Menschen nach gesundheitlicher Besserung und Erholung ohne Arbeitsunterbrechung in einer integrierten Einrichtung gerecht zu werden. Hierfür bieten die attraktive Lage der Gemeinde Höchenschwand und die Einbindung in die Infrastruktur des Erholungsorts ideale Voraussetzungen.



Ansicht II



Beispielhafter Grundriss II

2.2 Fläche für die Landwirtschaft

Entsprechend dem Planungsziel der Gemeinde und in Anlehnung an den wirksamen Flächennutzungsplan, der im Nordosten Grünflächen darstellt, werden die Flurstücke 213 und 209 westlich der Kurpromenade als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Das Flurstück 209 ist aufgrund der geltenden Regelungen im Bebauungsplan von 1973 bereits als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Zur Klarstellung wird das Flurstück in den Umgriff der Überplanung aufgenommen, um diese Nutzung sowie die aus artenschutzrechtlichen Gründen zu erhaltenden Gehölzstrukturen gesamthaft zu erfassen und die städtebauliche Ordnung zu sichern.

Die noch sichtbare Wegeverbindung hat mit Aufteilung der Grundstücke und Zugehörigkeit zu verschiedenen Eigentümern ihre Funktion verloren, weil sie im Süden keine Fortsetzung mehr hat und auch ein Recht zur Benutzung der dortigen Nachbargrundstücke nicht (mehr) besteht; dies ist inzwischen auch gerichtlich geklärt. Das Flurstück 213 liegt unmittelbar an der Kurpromenade als öffentlichem Weg; das genügt für die weitere landwirtschaftliche Nutzung. Eine bauliche Nutzung und auch eine Nutzung als Park- und Wegefläche ist auch künftig planerisch nicht vorgesehen.

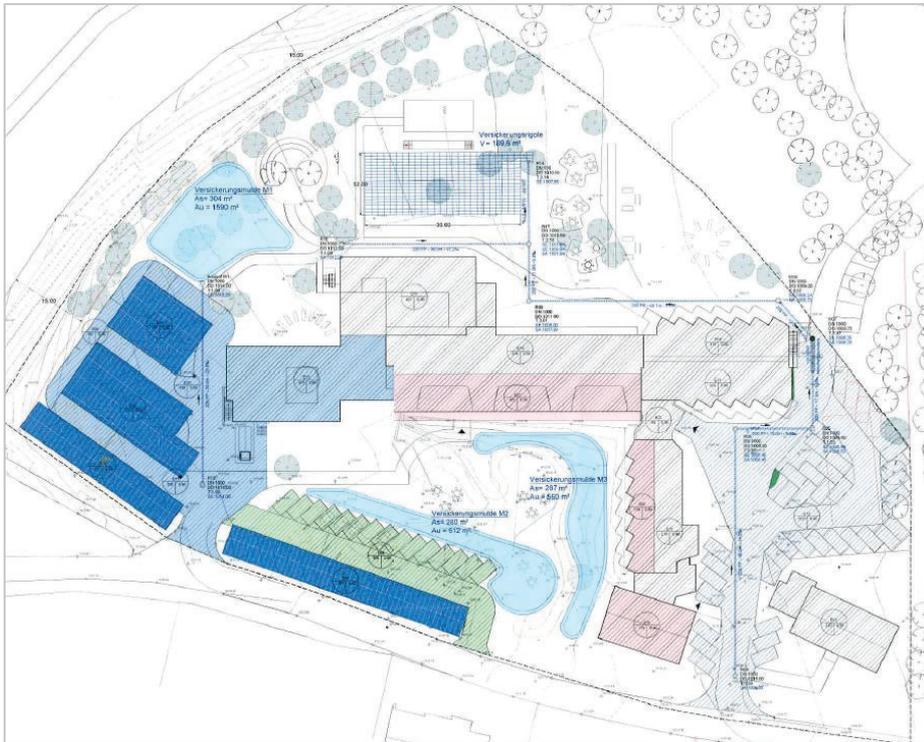
Die Zufahrt über die Kurpromenade zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche bleibt möglich. Zwar ist die Erschließung über die Kurpromenade für eine häufigere Ein- und Ausfahrt nicht geeignet, bei der festgesetzten Nutzung aber auch nicht erforderlich.

2.3 Fernstraßenabstand

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 500. Der nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist durch bauliche Anlagen einzuhalten. Das vorgesehene Baufenster liegt in rund 29 m Entfernung zur Fahrbahnrand, die nächstgelegenen Stellplätze werden sich voraussichtlich in 20 m Entfernung befinden. Damit kann dem gesetzlich geregelten Abstand Rechnung getragen werden.

2.4 Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Im oberen Brühl – Nord“ wurde ein Entwässerungskonzept vom Büro Hübner Ingenieure GmbH aus Berlin erstellt. Mit dem Konzept wurde der Nachweis erbracht, dass das Oberflächenwasser schadlos auf dem Areal verbleiben und zur Versickerung gebracht werden kann. Hierzu sind drei Mulden und eine Rigole vorgesehen. Dadurch kann eine Überlastung des Vorfluters und der Kanalisation verhindert werden. Details können dem Entwässerungskonzept entnommen werden.



Entwässerungskonzept (Büro Hübner Ingenieure GmbH)

2.5 Lärmschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Im oberen Brühl – Nord“ wurde vom Büro Fichtner Water & Transportation GmbH eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt. Darin wurden der Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärm untersucht und neben der Situation im Plangebiet auch die Nachbarschaft in die Betrachtung einbezogen.

Für die Lärmarten Gewerbe- und Sportlärm werden die Immissionsrichtwerte eingehalten, und somit ist keine Lärmschutzmaßnahme erforderlich. Beim Gewerbelärm wird jedoch empfohlen, dass im Zuge des Genehmigungsverfahrens ein Nachweis erfolgen sollte. Dabei sollte das Nutzungskonzept im Einzelnen dargestellt und bei besonderer Veranlassung auch die Vorlage einer schalltechnischen Beurteilung im Einzelfall verlangt werden.

Beim Verkehrslärm hingegen wurden Überschreitungen der empfohlenen Immissionswerte festgestellt. Die Maßnahmen umfassen hier die angepasste Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile und die schallgedämmte Belüftung von Schlafräumen. Auf eine für Randbereiche zur B 500 grundsätzlich denkbare Vorgabe zur baulich geschlossenen Ausführung von Außenwohnbereichen wird hingegen verzichtet. Das Sondergebiet „Co-Working“ ist nicht auf dauerhaftes Wohnen angelegt. Außerdem sind in ruhigeren Bereichen genügend öffentliche Freiflächen mit Aufenthaltsqualität bewusst vorgesehen. Die privaten Außenwohnbereiche werden im Tagesverlauf sicher nur temporär genutzt, sodass bauliche Schutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche als bindende Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich erscheinen.

Details können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden, die dem Bebauungsplan beigelegt wird.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Vorhaben wird ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Co-Working“ dient der Beherbergung von Personen in Verbindung mit digitalem Arbeiten sowie Angeboten des Gesundheitswesens. Dadurch wird eine entsprechende Nachnutzung der bestehenden Gebäude der Silvasana-Klink ermöglicht.

Zulässig sind Ferienwohnungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Dazu ist vorgesehen, das Bestandsgebäude entsprechend umzubauen bzw. zu sanieren. Die Ferienwohnungen dienen hierbei einem wechselnden Personenkreis. Entsprechend dem dargelegten Konzept (siehe Kapitel 2) sind Anlagen des Gesundheitswesens und Anlagen für Sport, Freizeit und Wellness wie auch Tagungsräume sowie Räume zum gemeinschaftlichen Arbeiten (Co-Working-Space) zulässig. Um die Versorgung der Gäste zu gewährleisten, sollen im Sondergebiet Schank- und Speisewirtschaften und sonstige gastronomische Einrichtungen sowie ergänzende Dienstleistungen zu den Nutzungsschwerpunkten Wohnen/Arbeiten, Therapie und Fitness/Wellness (z. B. sportliche, therapeutische, kosmetische, medizinische oder technische Betreuung, Wäscheservice, Hausmeisterdienst) ermöglicht werden. Für Einzelhandelbetriebe wie zum Beispiel einen Souvenirshop und andere Läden des täglichen Bedarfs wird die jeweilige Verkehrsfläche auf 100 m² begrenzt. Die Zahl der Betriebe sowie eine Höchstfläche für das gesamte Gebiet können nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts grundsätzlich nicht festgesetzt werden. Angesichts der begrenzten Fläche ist aber auszuschließen, dass für den Innerort schädliche Ansammlungen von Einzelhandelsbetrieben entstehen. Deshalb wird auch ein von einer zusätzlichen vertraglichen Absicherung von Zahl und Flächen abgesehen. Das Konzept des Vorhabenträgers sieht den Verkauf von lokalen Produkten sowie Souvenirs vor. Des Weiteren wurden Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und sonstige im Sondergebiet Beschäftigte mit in den Nutzungskatalog aufgenommen. Damit können unnötige Verkehre vermieden und eine Präsenz sichergestellt werden. Um die Erschließung sowie das Parken für Gäste und Mitarbeitende zu ermöglichen, sind Zufahrten, Wege, Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze zulässig. Darüber hinaus sind sämtliche Funktions- und Nebenanlagen zulässig, die der festgesetzten Hauptnutzung „Co-Working“ dienen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch die Zahl der Vollgeschosse (Z) und durch die Firsthöhe (FH) bestimmt.

Mit einer GRZ von 0,4 wird die Obergrenze für Sondergebiete von 0,8 deutlich unterschritten und die ländliche Siedlungsstruktur der Umgebung aufgegriffen. Die GRZ spiegelt die Bestandssituation und ermöglicht dem Bauherrn zudem über die Sanierung des Bestands hinaus die Realisierung von baulichen Erweiterungen.

Zahl der Vollgeschosse (Z=IV) entspricht sowohl der Bestandsituation des bestehenden Gebäudes sowie der bislang geltenden Bebauungsplanänderung „Klinkerweiterung Silvasana“. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ermöglicht weiterhin einen effizienten Baukörper und fügt sich aufgrund der Lage am nördlichen Ortsrand und der Nähe zur B 500 in Verbindung mit der Ortsrandbegrünung weiterhin verträglich in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Die maximale Firsthöhe (FH) ist bezogen auf Meter über Normalhöhennull (NHN) und schützt vor unerwarteten Gebäudehöhen, die sich durch überdimensionierte Geschosshöhen ergeben könnten. Entsprechend der Bestandssituation wird durch die

Abgrenzung unterschiedlicher Firsthöhen das Baufenster gegliedert und eine Abstufung nach Süden gewährleistet. Die festgesetzten Firsthöhen bieten über die Bestandsituation hinaus notwendige Spielräume für eine mögliche Dachsanierung bzw. Dämmung. Die maximale Firsthöhe kann durch notwendige untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Schornsteine oder Antennen bis zu 5 Meter überschritten werden.

3.3 Bauweise

Als abweichende Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Dies soll entsprechend der Bestandsituation (Gebäudekomplex über 50 m) und der vorgesehenen Nachnutzung weiterhin möglich bleiben.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Lage des Baufensters bleibt weitestgehend unverändert. Sie entspricht der Bestandssituation und räumt darüber hinaus Spielräume für zukünftige Erweiterung (z.B. Anbauten) ein. Durch die Lage des Baufensters bleibt sichergestellt, dass das Gebäude zum Dr.-Bettinger-Weg hin orientiert und der nördliche Bereich des Plangebiets weiterhin als Freiraum erhalten bleibt steht.

Nach § 23 (5) BauNVO können neben Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Damit können auch Stellplätze, Garagen, Carports etc. außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zugelassen werden. Dies liegt im Interesse des Plangebers, weshalb Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze bei der zulässigen Art der baulichen Nutzung ausdrücklich erwähnt werden.

3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden.

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern. Diese Regelung greift auch bei Ziegeleindeckungen und Gründächern in Verbindung mit Kantblechen und derartigen Bauteilen.

3.6 Anpflanzungen und Erhaltungen

Die bestehenden Gehölzstrukturen im Geltungsbereich sind aus artenschutzrechtlichen Gründen aufgrund ihrer Funktion als Brutstätte und Nahrungshabitat für Vögel und als Leitstruktur für Fledermäuse zu erhalten.

Zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes, zum Schutz vor Sturmwurf und zur ökologischen Aufwertung wäre eine Entnahme von Fichten und Ersatzpflanzung durch geeignetere Gehölzstrukturen wünschenswert. Der angestrebte Umbau ist jedoch nicht Teil eines Ausgleichskonzepts und keine Voraussetzung für die Realisierung des Sondergebiets. Deshalb kann im Interesse der betroffenen Eigentümer von Flurstück 209 und 213 von einer Verpflichtung zum Umbau der Gehölzstrukturen im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen abgesehen werden. Im Bereich von Flurstück 220/7 (Sondergebiet) wird der mit dem Eigentümer abgestimmte Erhalt und Umbau der Gehölzkulisse am Ortsrand (F1-Fläche) verbindlich festgesetzt.

Unabhängig von vorgenannten Aufwertungen sind auch auf den Flurstücken 209 und 213 die Gehölzstrukturen als Brutstätte, als Nahrungshabitat und als Leitstruktur aus artenschutzrechtlichen Gründen zu erhalten. Deshalb wird in diesem Bereich (F2-Fläche) ein Erhaltungsgebot festgesetzt, auch wenn es zu Einschränkungen für die Eigentümer führt. Hierbei wird berücksichtigt, dass der Erhalt der Gehölzstrukturen dem Wunsch der Eigentümer nahekommt und der Erhalt aufgrund bestehender Gesetzgebung (Artenschutzrecht) unabhängig von der vorliegenden Planung geboten ist.

Mit den Gehölzstrukturen am nördlichen Ortsrand sollen neben der Funktion als Lebensraum auch eine Mindestbegrünung, eine abschirmende Wirkung gegenüber der B 500 sowie eine Eingrünung des Ortsrandes gesichert werden.

3.7 Lärmschutz

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Ein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm wird aufgrund von städtebaulichen Gegebenheiten (negativer Einfluss auf das Stadtbild, Trennwirkung, Einschränkung der Sichtverhältnisse) nicht in Betracht gezogen. Gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV [26]) wurden passive Lärmschutzmaßnahmen (Schalldämmung der Außenwände, Belüftung von Schlafräumen) in die Bauvorschriften aufgenommen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

Die zulässigen Dachformen (Satteldächer) und Dachneigungen entsprechen der ortstypischen Bauweise und tragen einem harmonischen Ortsbild bei.

Ergänzend sollen Garagen, Carports und Nebenanlagen aus gestalterischen und klimatischen Gründen als flaches bzw. flachgeneigtes Dach mit extensiver Begrünung oder als PV-Dach ausgebildet werden. Beide Ausführungsvarianten dienen dem Klimaschutz. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Dachbegrünung von der PV-Pflicht nicht befreit. Das heißt, begrünte Dächer müssen entsprechend der geltenden Verordnung zumindest teilweise mit PV-Modulen kombiniert werden.

Auch die Dachoberfläche und Farbe hat einen wesentlichen Einfluss auf das Einfügen in das ländliche Ortsbild. Daher werden Farbe und Material der Eindeckung eingeschränkt bzw. an die ortstypische Bebauung angepasst.

Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) sind zur Vermeidung störender Reflektionen nur in reflektionsarmer Ausführung zulässig. Zum Schutz des Ortsbildes werden aufgeständerte Anlagen eingeschränkt.

4.2 Werbeanlagen

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass Blendwirkungen durch Werbeanlagen oder Beleuchtung in Richtung Bundesstraße B 500 zu vermeiden sind. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße B 500 darf nicht beeinträchtigt werden. Deshalb können Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtanlagen ebenso wie bewegliche Schrift- und Bildwerbung in der Regel nicht zugelassen werden. Die Leuchtstärke von Werbeanlagen muss so begrenzt werden, dass Verkehrsteilnehmende nicht geblendet bzw. behindert werden. Fassaden und Dachgestaltungselemente, sowie Beleuchtungen und Lichtquellen an Gebäuden müssen so beschaffen sein, dass keine Blendwirkung eintritt und insbesondere der Verkehr auf der Bundesstraße nicht beeinträchtigt wird.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen im Sondergebiet sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Auf den Grundstücken müssen Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze zum Schutz des Ortsbildes mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz versehen werden. Diese Festsetzung sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

4.4 Einfriedungen und Mauern

Um unerwünschte Ausprägungen von Einfriedungen zu vermeiden, wurden zum Schutz des Ortsbilds entsprechend Festsetzungen getroffen. Einerseits wurden ortsuntypische Materialien ausgeschlossen, andererseits wurde festgelegt, dass Einfriedungen aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie zur Sicherung eines ansprechenden Ortsbilds in der Höhe auf maximal 0,8 m begrenzt sind und nur aus Zäunen oder Hecken zulässig sind. Zudem muss ein Abstand von der Straßen- oder Gehwegkante von mindestens 1,0 m eingehalten werden, damit unerwünschte Einschränkungen der Verkehrsfläche vermieden werden. Zur Minimierung der Verletzungsgefahr sind Holzzäune nur als Latten- oder Bretterzäune mit stumpfen Enden zulässig. Geschlossene Einfriedungen (Sockelmauern, Mauern, Wände, Gabionenwände etc.) sind zum Schutz des Ortsbildes und aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen.

4.5 Außenantennen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbild sind Außenantennen und/oder Parabolanlagen ausschließlich auf einen Standort am Gebäude zu konzentrieren.

4.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Um eine Überlastung des Vorfluters und der Kanalisation der Gemeinde Höchenschwand zu verhindern, wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser schadlos, im Sinne eines kurzen Kreislaufes, auf dem Grundstück mittels Mulden und Rigolen zu versickern ist.

5 UMWELTBEITRAG

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Umweltbelange und die Belange des Artenschutzes zu ermitteln, darzustellen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs zu ergreifen und in die Abwägung einzustellen. Vom Büro Kunz GaLaPlan wurden die Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbeitrag und einer artenschutzrechtlichen Einschätzung behandelt. Der Umweltbeitrag wird den Unterlagen als Teil der Begründung beigelegt.

6 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

7 KOSTEN

Die Kosten für die Bebauungsplanaufstellung übernimmt, der von der Planung begünstigte Grundstückseigentümer (Erikona GmbH).

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

| | | |
|--------------------------------|------------|-----------------------------|
| Sondergebiet | ca. | 16.205 m ² |
| Fläche für Landwirtschaft | ca. | 8.872 m ² |
| Summe / Geltungsbereich | ca. | 25.077 m² |

Höchenschwand, den 17.04.2023

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Sebastian Stiegeler
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Höchenschwand übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 19.04.2023.

Höchenschwand, den 17.04.2023

Höchenschwand, den 19.04.2023

Sebastian Stiegeler
Bürgermeister

Sebastian Stiegeler
Bürgermeister