



Gemeinde Dachsberg  
Südschwarzwald

---

Bebauungsplan  
**„GE Hofmatt“**  
Finsterlingen  
Gemarkung Wolpadingen

**Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**



**Satzungen**  
über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**„GE Hofmatt“**

Gemarkung Wolpadingen

**Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**

- 
1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
  2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
  3. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
  4. **Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71)
  5. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO**  
LBO vom 8. August 1995 in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25)

§ 1

**Räumlicher Geltungsbereich**

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1 BauGB).

§ 2

**Bestandteile der Satzungen**

Bestandteile:

des Bebauungsplans

- |    |                                  |                |
|----|----------------------------------|----------------|
| 1. | zeichnerischer Teil              | vom 04.11.2025 |
| 2. | planungsrechtliche Festsetzungen | vom 04.11.2025 |

der örtlichen Bauvorschriften:

- |    |                          |                |
|----|--------------------------|----------------|
| 3. | örtliche Bauvorschriften | vom 04.11.2025 |
|----|--------------------------|----------------|

Beigefügt sind:

- |    |   |                |
|----|---|----------------|
| 4. | Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften | vom 04.11.2025 |
| 5. | Umweltbericht   | vom 04.11.2025 |

**§ 3**  
**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften

1. zu den Dächern,
  2. zur Grundstücksgestaltung,
  3. und zur Anzahl der Stellplätze
- zuwiderhandelt.

**§ 4**  
**Inkrafttreten**

Die Satzungen über den Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Dachsberg, den

Dr. Stephan Bücheler  
Bürgermeister

---

Bekanntmachung / Inkrafttreten: .....



GE 2	
0,8	a
GD 7° - 30° PD 7° - 15°, FD	max. Gebäudehöhe 12,00m

GE 1	
0,8	a
max. Gebäudehöhe 12,00m	

GEe	
0,8	
GD 7° - 30° PD 7° - 15°, FD	max. Gebäudehöhe 12,00m

**Legende**

Art der baulichen Nutzung  
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

- GE Gewerbegebiet
- GEe eingeschränktes Gewerbegebiet

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

- GRZ max. zulässige Grundflächenzahl
- GH max. zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- a abweichende Bauweise:  
Gebäude auch länger als 50m in der offenen Bauweise zulässig,  
maximale Gebäudelänge 85m

Öffentliche Verkehrsflächen  
(§9 Abs. 1 Nr. 11, 4 und Abs. 6 BauGB)

- ▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
- Wirtschaftsweg -

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- ☀ Station Energieversorgung

Örtliche Bauvorschriften

- GD / FD Geeignetes Dach / Flachdach
- 7° - 30° Dachneigung

Planzeichen ohne Normcharakter

- ▭ bestehende Gebäude
- GR 697 Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- Baulinien aus BP "Hofmatt"
- ▨ Geltungsbereich BP "Hofmatt"
- angenommener Waldabstand 30m

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	
GRZ	Bauweise
Dachform	max. Gebäudehöhe ü. NN
Dachneigung	

Gemeinde Dachsberg

Bebauungsplan

**"Gewerbegebiet Hofmatt"**

Gemarkung Wolpadingen - Ortsteil Finsterlingen

04.11.2025

## Gemeinde Dachsberg

Südschwarzwald

Bebauungsplan

„GE Hofmatt“

Teilweise Änderung des Bebauungsplans „Hofmatt“ vom 09.06.1998

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

---

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| <b>I. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>   | <b>§ 9 BauGB</b>        |
| <b>1. Art der baulichen Nutzung</b>  | <b>§ 9 Abs. 1 BauGB</b> |
| <b>1.1. Gewerbegebiet -GE 1 -</b>  | <b>§ 8 BauNVO</b>       |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">GE</div>  |                         |
| Zulässig sind:   |                         |
| 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser,<br>Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  |                         |
| 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  |                         |
| Ausnahmsweise können zugelassen werden:  |                         |
| Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. |                         |
| Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) 2. und 3. BauNVO sind nicht zulässig.                      |                         |
| <b>1.2. Gewerbegebiet -GE 2 -</b>  | <b>§ 8 BauNVO</b>       |
| Zulässig sind:   |                         |
| 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze  |                         |
| Bauliche Anlagen mit Feuerstätten sind nicht zulässig  |                         |
| <b>1.3 eingeschränktes Gewerbegebiet -GEe -</b>  | <b>§ 8 BauNVO</b>       |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">GEe</div>   |                         |
| Zulässig sind:   |                         |
| 1. nicht störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser,<br>Lagerplätze und öffentliche Betriebe,   |                         |
| 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  |                         |
| Ausnahmsweise können zugelassen werden:  |                         |
| Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. |                         |
| Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) 2. und 3. BauNVO sind nicht zulässig.                      |                         |

2. **Maß der baulichen Nutzung** **§§ 16 – 20 BauNVO**  
**Grundflächenzahl (GRZ)** als Höchstgrenze § 19 BauNVO

Durch Einschrieb in den jeweiligen Nutzungsschablonen



**Gebäudehöhen** als maximale Firsthöhe § 18 Abs. 1 BauNVO

GH

Durch Einschrieb in den jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.

Als maximale Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachdeckung.

Bei Flachdächern gilt als Wandhöhe auch der oberste Punkt der Attika.

Von der Gebäudehöhe darf maximal 0,5 m in Abhängigkeit von Platzierung des Gebäudes und entwässerungstechnischen Vorgaben abgewichen werden.

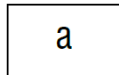
Technische Aufbauten wie Antennen oder Schornsteine dürfen die maximale Gebäudehöhe auf max. 10% der Fläche übersteigen. Davon ausgenommen sind Anlage für regenerative Energien.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche** **§ 23 BauNVO**  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt.



Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände maximal um 2,00 m überschritten werden.

4. **Bauweise** **§ 22 Abs. 4 BauNVO**



Es ist die **abweichende Bauweise** festgesetzt.

Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Kantenlänge von 85 m.

5. **Garagen, Carports und Stellplätze** **§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB**

Die Errichtung von oberirdischen Garagen, Carports und offenen Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Vor Garagen und Carports ist zwischen öffentlichen Verkehrsfläche und Garage eine Abstandsfläche von mind. 5,00 m einzuhalten.

6. **Verkehrsflächen** **§ 9 (1) Nr. 11 und Nr. 26 BauGB**

- 6.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftsweg

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich werden, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern auf deren Grundstücken zu dulden.



**7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft****§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB****7.1 Verzicht auf Eindeckung der Dächer mit unbeschichtetem Metall**

Für Dacheindeckungen, Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen etc. dürfen keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) verwendet werden. Beschichtete Metalle sind zugelassen. Untergeordnete Bauteile (z.B. Dachrinnen, Verwahrungen) dürfen aus den genannten Materialien bestehen.

**7.2 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall**

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden.

**7.3 Nutzungsbeschränkung**

Zur Vermeidung der Ansiedlung europäisch geschützter, bodenbrütender Vogelarten (insbesondere Feldlerche) und der daraus resultierenden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind die landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen innerhalb des Geltungsbereichs bis zu ihrer Baufeldfreimachung wie folgt zu behandeln:

Im Zeitraum vom 1. März bis zum 31. Juli eines jeden Jahres sind die Flächen durch regelmäßige Mahd oder Mulchen so zu pflegen, dass die Vegetationshöhe dauerhaft 15 cm nicht überschreitet. Diese Verpflichtung endet mit dem Beginn der Bauarbeiten auf dem jeweiligen Grundstück.

**7.4 externe Kompensationsmaßnahmen**

werden zum Entwurf ergänzt

Dachsberg, den 04.11.2025

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB UND HINWEISE

### 1. Bodendenkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen und Bodenverfärbungen sowie Fundgegenstände (z.B. Scherben) entdeckt werden können. Diese sind unverzüglich beim Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, per Post, per Fax; 07 61 /208-3599 oder per E-Mail; [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten (§ 20 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale - Denkmalschutzgesetz).

### 2. Schutz des Oberbodens

Auf den fachgerechten Abtrag und Wiederverwendung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung wird hingewiesen.

### 3. Reduktion von Lichtemissionen

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende LED-Leuchten oder Lampen gleicher Funktionserfüllung mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zu verwenden.

### 4. Starkregenereignisse

Bei Starkregenereignissen kann es zu wild abfließendem Oberflächenwasser im Plangebiet kommen. Es sind daher geeignete Objektschutzmaßnahmen vorzusehen und die Grundstücke sind so zu gestalten, dass Wasser schadlos ablaufen kann.

## **Gemeinde Dachsberg**

Südschwarzwald

Bebauungsplan

„GE Hofmatt“

Teilweise Änderung des Bebauungsplans „Hofmatt“ vom 09.06.1998

### **Örtliche Bauvorschriften**

#### **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

---

#### **1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO**

##### **1.1 Dächer**

###### **Geneigte Dächer - GD**

Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer

- Dachneigung 7° bis 30°

###### **Pulldächer - PD**

Dachneigung 7° bis 15°

Dacheindeckung in gedeckten rotbraunen oder grauen Farbtönen

###### **Flachdächer**

Flachdächer oder Gebäudeteile mit bis zu 7° Dachneigung sind extensiv, flächig und dauerhaft gemäß Hinweisen Nr. 1 zu begrünen.

Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist erwünscht und zulässig.

Dachaufbauten oder -eindeckungen, die der Gewinnung von regenerativen Energien dienen, sind zulässig

##### **1.2 Fassaden- und Dachgestaltung**

Bei der Gestaltung der Außenfassaden und Dächer der geplanten Gebäude ist auf die Verwendung von grellen Farben und stark reflektierenden Materialien zu verzichten.

#### **2. Einfriedungen § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO**

Als Einfriedungen sind zulässig:

- Holzzäune

- Drahtzäune mit Hinterpflanzung

Sie sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten, um Kleinsäugern eine Durchwanderung zu ermöglichen.

Durchgehende Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune oder sonstige Barrieren müssen mindestens 10 cm über dem Boden frei enden.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von 1,0 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

**3. Grundstücksgestaltung****§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO**

- 3.1 Geländeänderungen sind auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.
- 3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen  
Nebenwege, Parkplätze sowie unbelastete Lagerflächen sind unter Verwendung offener Beläge (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen) versickerungsfähig anzulegen.
- 3.3 Die Freiflächen der Baugrundstücke sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z. B. Traufstreifen). Nicht begrünte Flächen sind auf das zulässige und notwendige Maß zu begrenzen.

Dachsberg, den 04.11.2025

**Hinweise****1. Dachbegrünung**

Der Mindestaufbau der Substratschicht muss mind. 12 cm betragen. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen.

Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinie für Dachbegrünung.

## Gemeinde Dachsberg

Südschwarzwald

Bebauungsplan

„GE Hofmatt“

Teilweise Änderung des Bebauungsplans „Hofmatt“ vom 09.06.1998

Begründung

**Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

### 1. Lage, Beschreibung und Größe des Bebauungsplans

Die Gemeinde Dachsberg beabsichtigt, für das Gebiet „GE Hofmatt“ einen Bebauungsplan aufzustellen, um dort eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen.



Übersicht ohne Maßstab



Luftbild

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nrn.674, 674/1, teilweise 695, 696 und 694 (Weg) mit einer Gesamtgröße von ca. 1,33 ha.

Es wird begrenzt:

- im Westen durch die Hofmattstraße (Flst. Nr. 610)
- im Süden durch Grundstück Flst. Nr. 674/2
- im Osten durch die Grundstücke Flst. Nr. 697
- im Norden verläuft die Grenze des Geltungsbereichs durch die Grundstück Flst. Nrn. 695 und 696.

Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Finsterlingen ist ein eigenständiger Ortsteil der Gemeinde Dachsberg. Der Weiler besteht aus ca. 20 Gebäuden, die an zwei Straßen locker gruppiert sind. Insgesamt handelt es sich um eine gemischte Bebauung, in der Mitte des Ortes befindet sich der Bauhof der Gemeinde Dachsberg.

Für den Norden von Finsterlingen wurde der Bebauungsplan „Hofmatt“ 1998 aufgestellt. Dieser weist für das gesamte Plangebiet ein Mischgebiet aus und wird in diesem Bereich geändert.

Es gibt aktuell Anfragen des im Norden des Bereiches ansässigen Baubetriebs zu erweitern und Erweiterungsabsichten von drei weiteren lokalen Gewerbebetrieben.

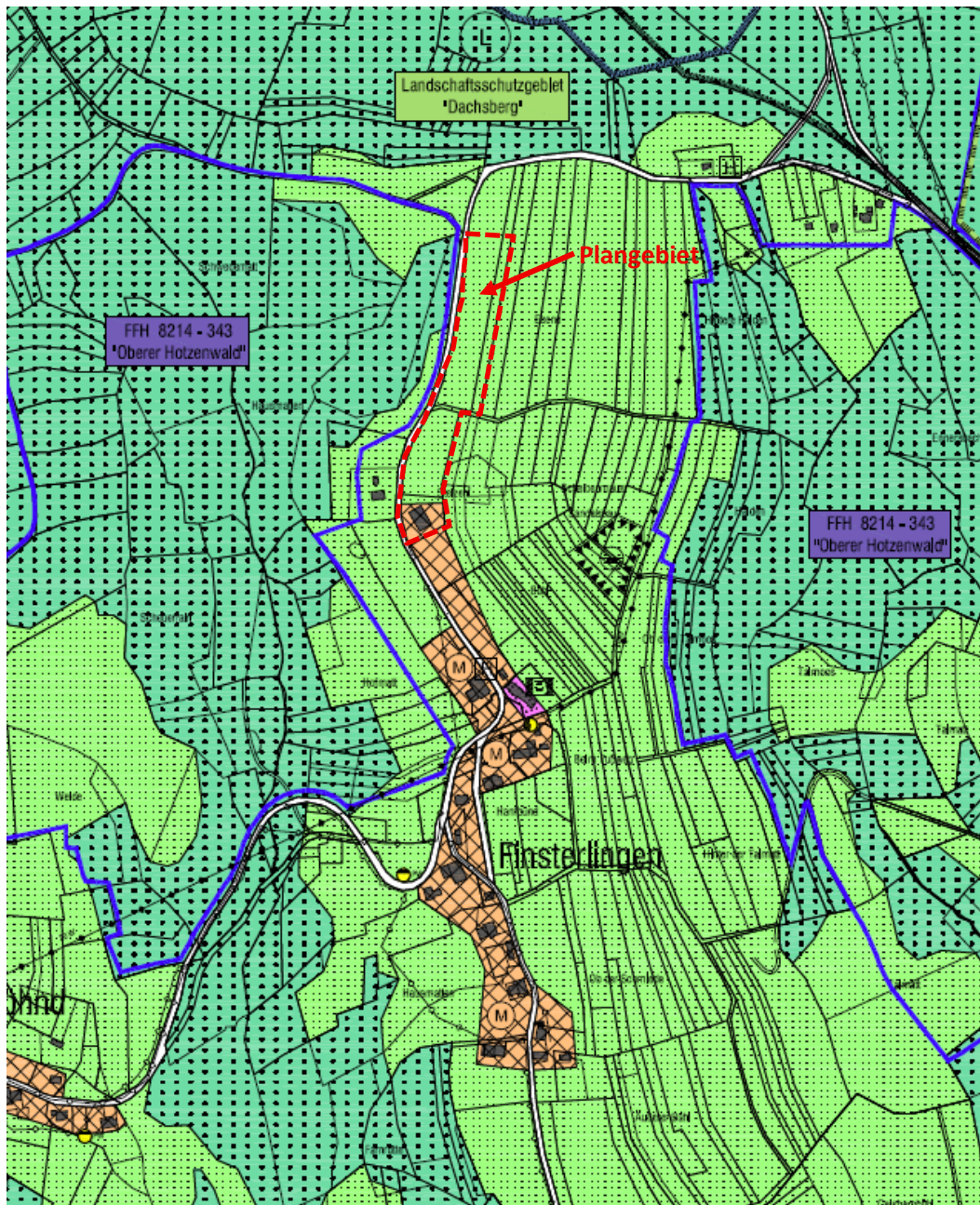
Für die Ausweisung von gewerblichen Flächen für diese Betriebe müssen planungsrechtliche Grundlagen geschaffen werden.

Das Grundstück Nr. 674/1 mit dem Baubetrieb wird in das Verfahren einbezogen.

## 2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands St. Blasien ist das Planungsgebiet als „gemischte Baufläche“ und „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan nicht als geplante Baufläche dargestellt. Daher ist ein paralleles Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans notwendig. Zudem liegt es bis auf ein Grundstück im Landschaftsschutzgebiet, wo ein entsprechendes Änderungsverfahren in Abhängigkeit der Größe des Plangebiets durchgeführt werden muss.



### 3. Landschaftsschutzgebiet und Waldabstand

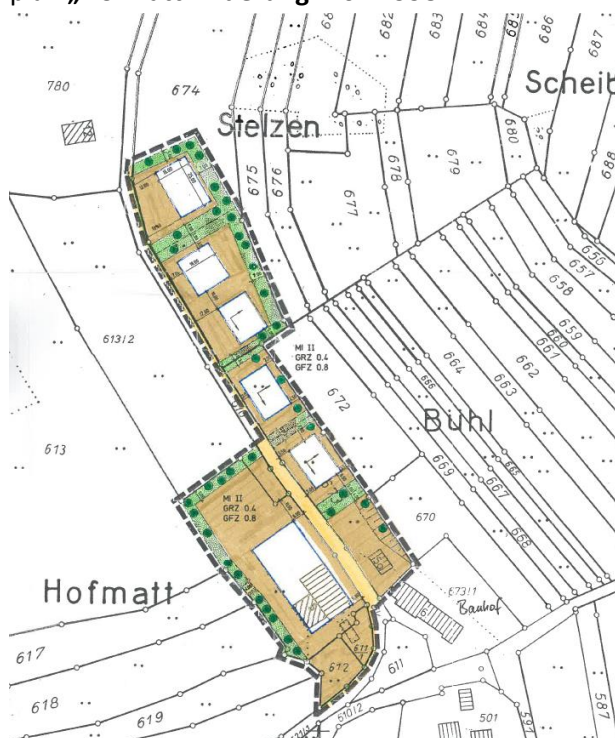
Der Bereich nördlich und östlich des Grundstücks Nr. 674 gehört zum „Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.37.012 „Dachsberg“. In diesem Bereich muss das Landschaftsschutzgebiet im Parallelverfahren geändert werden.

Der gesetzliche **Waldabstand** von 30m wird in der Planung berücksichtigt. Für die vorliegende Planung wurde er nach dem Geoinformationssystem angenommen und muss im weiteren Verfahren angepasst werden.



### 4. Bestehender Bebauungsplan

Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „GE Hofmatt“ überschneiden sich mit dem Bebauungsplan „Hofmatt Änderung“ von 1998.



Ausschnitt Bebauungsplan „Hofmatt Änderung“ o.M.

## 5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die Hofmattstraße, die durch den Ort Finsterlingen führt. Nach Osten ist sie an die K 6590 angebunden.

Durch die K 6590 ist das Gebiet nach Norden nach Wittenschwand und nach Süden über Wolpadingen angeschlossen.

Die Wasserversorgung und die Entwässerung können durch Ergänzung der Leitungen und Kanäle und Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

## 6. Inhalt des Bebauungsplans

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der nördliche Teil des Gebiets wird als **Gewerbegebiet – GE 1-** § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Hier sind gemäß Baunutzungsverordnung Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie dem Gebietscharakter widersprechen würden.

Ein Teil des **Gewerbegebiets GE 2** wird aufgrund des gesetzlich einzuhaltenden Waldabstands eingeschränkt. Hier sind keine baulichen Anlagen mit Feuerstätten zulässig.

Der südliche Teil des Gebiets wird als eingeschränktes **Gewerbegebiet – GEE** – aufgrund der weiter im Süden angrenzenden Mischbebauung mit Anteil von Wohnnutzungen ausgewiesen. Es werden störende Betriebsarten ausgeschlossen, um die Konflikte Wohnungen zu reduzieren. Sonstige Nutzungen gem. § 8 Abs. 1 – 4 sind zulässig.

Es sind jedoch die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig um der Lage und Größe des Gebietes gerecht zu werden. Weiterhin sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um der besonderen Lage des Gebiets gerecht zu werden.

Die nach Baunutzungsverordnung zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sollen ausdrücklich möglich sein.

Die maximal zulässige Grundflächenzahlen **GRZ 0,8** wurde gewählt, um für die sich ansiedelnden Gebiete die größtmögliche Flexibilität in der Planung zu schaffen.

Die **Kubatur** der Gebäude wird durch die GRZ, überbaubare Fläche und maximale Höhe der Gebäude definiert. Sie ist der Nutzung für die genannten Betriebe angepasst und auf die Umgebungsbebauung abgestimmt.

Die **Gebäudehöhen** sind auf das vorhandene Gelände angepasst als oberster Punkt des Daches in Abhängigkeit der Dachform und -neigung in Metern auf das Gelände festgesetzt. Es sind Hallen mit maximal 12m Gebäudehöhe möglich.

Die überbaubare Fläche wird mit **Baugrenzen** definiert, die Bezug auf die des bestehenden Bebauungsplans nehmen. Von den Fahrbahnkanten habe sie mindestens 5 m Abstand für ausreichend Aufstellflächen für Fahrzeuge. Die Baugrenzen können mit Dachüberständen um 2 Meter überschritten werden, was für Gewerbegebäude als Überdachung wichtig sein kann.

Die bestehenden Gebäude sind innerhalb der neuen Baugrenzen.

Als Bauweise ist die **abweichende Bauweise festgesetzt**. Es sind bis zu 85 m lange Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig

Für die Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die in den Betrieben oder in unmittelbarem Zusammenhang wohnen, sind für die Wohnungen **Garagen oder Carports** sowie **offene Stellplätze** (z.B. für Mitarbeiter) sind außerhalb der überbaubaren Flächen möglich möglich. Es ist jedoch ein Mindestabstand für Garagen und Carports zur Straßenkante von 5 m einzuhalten.

Der Teil des Wirtschaftsweg Nr. 694 ist öffentliche Fläche und wird als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** einbezogen, da er der Erschließung der hinterliegenden Grundstücke dient.

## **6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Für den Bebauungsplan wird ein Umweltbericht als Beifügung zum Bebauungsplan erstellt. Auf Basis einer Standortanalyse werden im Umweltbericht Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen entwickelt. Es wird eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz erstellt und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Im Detail wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## **6.3 Hinweise**

Es sind Hinweise zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden, zur Rückhaltung von Niederschlagswässern sowie Hinweise zur Ökologie im Plangebiet aufgenommen.

**7. Örtliche Bauvorschriften**

Um eine qualitätvolle Gestaltung des neuen Gebiets und der Gebäude zu sichern wurden zum Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften aufgestellt.

Als **Dachform** sind geneigte Dächer als Sattel-, Walm- oder Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Die **Dachneigung** der geneigten Dächer wurde an Anforderungen von gewerblich genutzten Gebäuden und an die Bestandbebauung angeglichen.

Die Farbe der **Dachdeckung** ist zur Angleichung an das Ortsbild und der weiteren Umgebung auf gedeckte gängige Farbtöne eingeschränkt.

Die Art und Höhe der **Einfriedungen** wurden als dem Gebiet und der zukünftigen Nutzung angemessene Zäune und Hecken beschränkt.

Die Vorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Flächen** der Grundstücke dienen dem Umgang mit dem Gelände, das den Übergang zur freien Landschaft darstellt.

Die privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und bepflanzen. Stein- und Schottergärten gelten als (Teil-)Versiegelung und sind nicht zulässig.

**8. Flächenbilanz**

	<b>Gesamt m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamt ha</b>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>13.300</b>	1,33
<b>Gewerbegebiet GE</b>	<b>6.493</b>	0,65
<b>Gewerbegebiet GEe</b>	<b>6.579</b>	0,66
<b>Wirtschaftswege</b>	<b>195</b>	0,02

**9. Verfahren**

Die bauliche Erweiterung liegt fast vollständig im Außenbereich. Es ist daher ein zweistufiges Regelverfahren mit Umweltprüfung / Umweltbericht durchzuführen.

**10. Umweltbericht und Beifügungen**

Dieser Begründung ist ein Umweltbericht des Büros IBA Umweltplanung, Felix Treiber, Ihringen am Kaiserstuhl beigefügt.

Dachsberg, den 04.11.2025

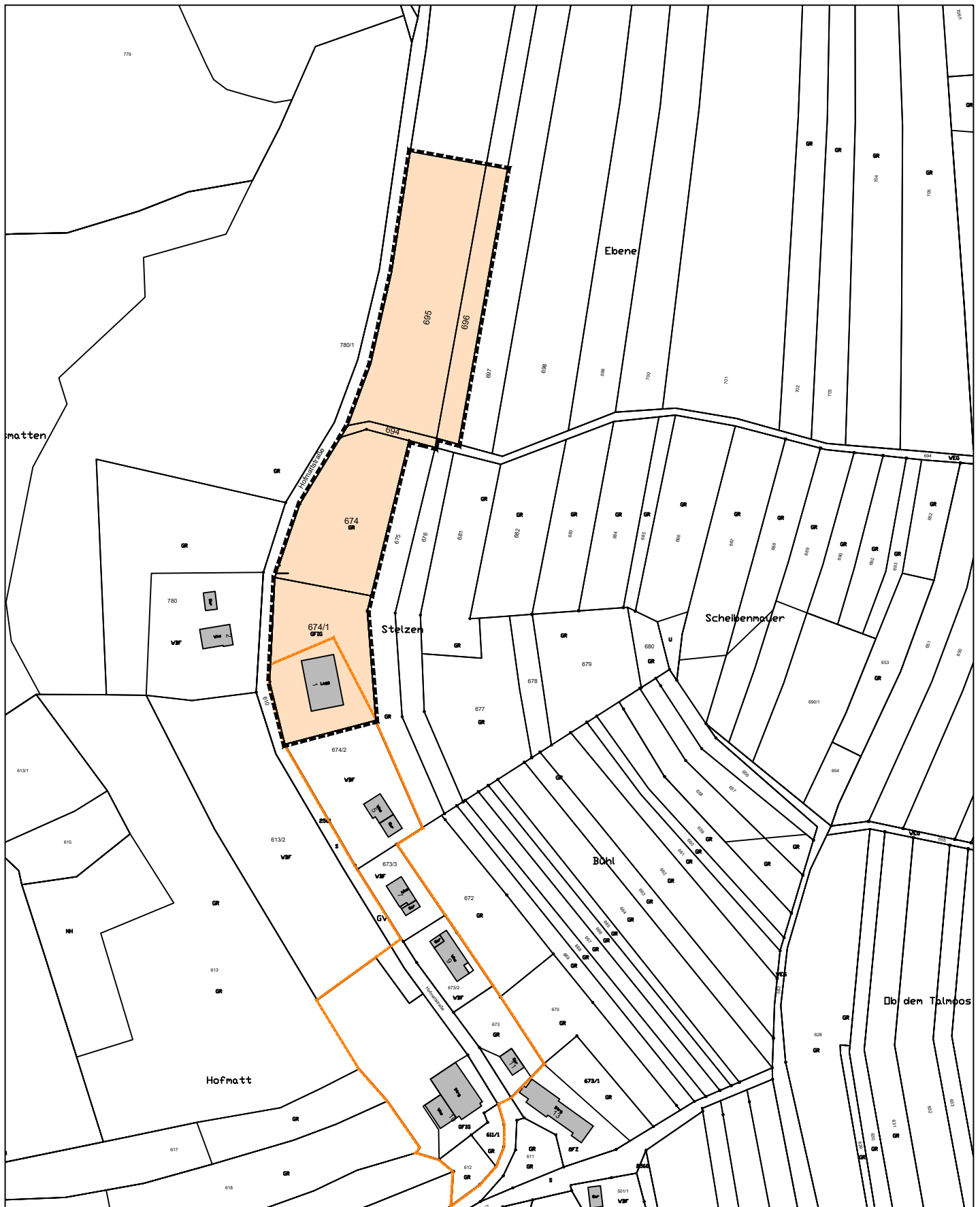
**Verfahrensvermerke**

---

Aufstellungsbeschluss am		29.07.2025
ortsübliche Bekanntmachung	am	08.08.2025
Beschlussfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	am	
ortsübliche Bekanntmachung	am	
Durchführung Beteiligung der Öffentlichkeit	vom	
		bis einschließlich
Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	
mit Fristsetzung bis		
Satzungsbeschluss des Gemeinderates	am	
Ausfertigung der Satzung		
Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung und Inkrafttreten	am	
Anzeige an das Landratsamt Waldshut	am	

---

Dachsberg, den



# Bebauungsplan

## "Gewerbegebiet Hofmatt"

Geltungsbereich M 1: 2.500

Gemeinde Dachsberg - Gemarkung Wolpadingen,  
Ortsteil Finsterlingen

04. 11. 2025



Geltungsbereich Bebauungsplan "GE Hofmatt"

Geltungsbereich Bebauungsplan "Hofmatt"



**planungfuchs**

Waltraut Fuchs

Regiment-Piemont-Straße 4e 78315 Radolfzell

tel 07732 988 2550

mail@planungfuchs.de

Dipl.Ing. (FH)

Regiment-Piemont-Straße 4e 78315 Radolfzell

tel 01737535331

www.planungfuchs.de

