

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHLOSS" DER GEMEINDE SIMONSWALD, LANDKREIS EMMENDINGEN

1 Notwendigkeit und Anlass der Planaufstellung

Die in der Gemeinde Simonswald vorhandenen Reserveflächen für Wohnbebauung sind aufgebraucht. Im historischen Siedlungsbereich und in den Neubaugebieten sind nur noch sehr wenige Baulücken vorhanden, die jedoch im Regelfall von den Eigentümern zur Wohnraumversorgung der Nachkommen vorgehalten werden und insoweit für die Baulandnachfrage nicht verfügbar sind. Der Gemeinde selbst stehen keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Es liegen ihr jedoch mehrere Anfragen, insbesondere junger ortsansässiger Familien und Paaren vor. Die Gemeinde ist im Planbereich im Besitz großer Teile der neu zu erschließender Fläche. Damit ist hier das gemeindliche Ziel, neu ausgewiesene Wohnbauflächen für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum auch tatsächlich nutzen zu können, im Verhältnis zu anderen in Frage kommenden Standorten, optimal umsetzbar.

Anlass für die Planung ist der Bauwunsch einer Erbengemeinschaft, die für das im Planbereich gelegene Grundstück eine Bauvoranfrage für vier Wohngebäude eingereicht hat, sowie weitere der Gemeinde vorliegende Anfragen insbesondere von ortsansässigen Familien und Paare.

2 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind im Wesentlichen folgende Ziele verbunden:

- a) Die Bereitstellung von preiswerten Wohnbauflächen, insbesondere für ortsansässige junge Familien.
- b) Die Nutzung von direkt am Ortskern und der vorhandenen Infrastruktur (siehe Ziffer 3) gelegener Ergänzungsfläche zur Stärkung der Infrastruktur und Sicherung kurzer Wege zwischen Infrastruktur und neuen Siedlungsflächen.
- c) Die Arrondierung der vorhandenen Siedlungsflächen.
- d) Die Nutzung der Vorleistungen im Bereich der Erschließung.
- e) Die Verbesserung der Anbindung des Ortsteils Haslachsionswald für Fußgänger und Radfahrer.

3 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im zentralen Ortsteil Altsimonswald im Seitental, Richtung Haslachsionswald. Es grenzt rechtsseitig an den dort verlaufenden Haslachbach auf rund 150 m Länge an und weist in diesem nördlichen Gebietsabschnitt eine Tiefe von rund 70 m auf. Das Plangebiet setzt sich hangaufwärts in Richtung Südwesten in einer Tiefe von ca. 80 m und einer Länge zwischen 100 – 150 m fort und umschließt die bestehende Bebauung an der Straße

„Am Schloß“. Die bestehende Bebauung selbst ist nicht Teil des Bebauungsplanes. Weiterhin ist die Straße „Am Schloß“ einschließlich einer privaten Verkehrsfläche miteingeschlossen.

Der Planbereich ist landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Gelände steigt von Nord nach Süd kontinuierlich mit schwacher Neigung an. Lediglich im nördlichen Randbereich ist das Gelände durch einen hier hereinreichenden Hangausläufer stärker geneigt. Zum Haslachbach im Osten und zum grabenartigen Gewässer am nördlichen Gebietsrand treten Uferböschungen auf, die zum Teil in den Planbereich selbst hineinreichen.

Der Planbereich ist im Ortsgefüge sehr zentral gelegen, in der Nähe von Schule, Kindergarten, Freibad, Sportplätzen, Rathaus, Ärzten, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten und Haltestellen des ÖPNV.

Der Planbereich setzt die im Süden beidseits der Straße „Am Schloß“ vorhandene Bebauung nach Norden und Osten konsequent fort, er ist im Übrigen nach Osten und Nordosten von Grünlandflächen umgeben. Im Nordwesten grenzt ein 30 m bis 50 m tiefer Gehölzstreifen auf ca. 110 m Länge an, auf diesen folgt wiederum Grünland.

4 Eingliederung in die Bauleitplanung

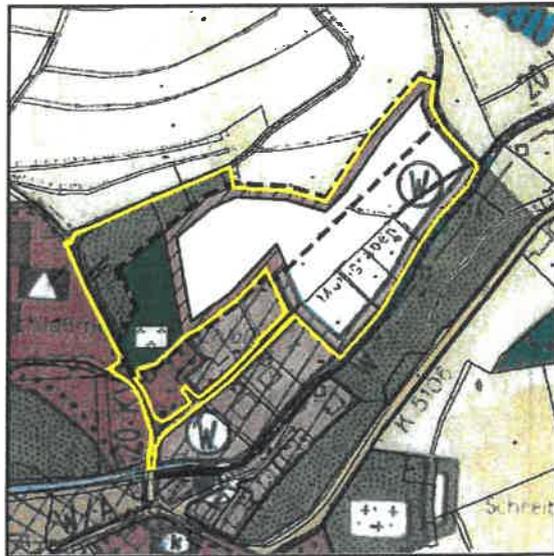
Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche ist inhaltlich und räumlich übernommen. Die im FNP westlich der geplanten Wohnbaufläche dargestellte Grünfläche wird im Bebauungsplan an den Nordrand verlegt. Die Siedlungsfläche wird in Verlängerung der nördlichen Abgrenzung bis an das Schulgelände herangeführt. Der nördliche, in Richtung des besonders geschützten Biotops gelegene, zwischen 10 bis 25 m breite Streifen bleibt öffentliche Grünfläche. Von einem im Einwirkungsbereich des Sportplatzes gelegenen Mischgebiet abgesehen wird die zusätzliche Siedlungsfläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Rechnerisch ergibt sich daraus im Bebauungsplan gegenüber dem Flächennutzungsplan eine Mehrausweisung von 032 ha Siedlungsfläche (WA + MI) zulasten der bisher im FNP ausgewiesenen gleichgroßen landwirtschaftlichen Fläche. Die öffentliche Grünfläche wird an den Nordrand verlegt und bleibt gegenüber der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Größe (0,21 ha) nahezu unverändert.

Die Fortentwicklung im Bebauungsplan ist notwendig aufgrund der problematischen Verkehrsverhältnisse im Bestandsbereich. Die hier vorgesehene Bypasslösung für die neue Erschließungsführung soll wirtschaftlich und gleichzeitig flächensparend hergestellt werden können. Dazu bedarf es eines beidseitigen Anbaus der Erschließungsstraße. Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft stehen dem in Teilbereichen entgegen. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene üppige Pufferzone zum Schloss steht ebenfalls im Konflikt mit einem sparsamen Umgang mit den ortsnahen Entwicklungsflächen und entfällt in der Abwägung der denkmalpflegerischen Belange (§2 Denkmalschutzgesetz) gegen die städtebaulich gebotene Nutzung der zentralen innerörtlichen Flächenreserve.

Dem aus dem Parkplatzzufahrtsverkehr sowie dem Sportplatzbereich auftretenden Lärm wurde durch Pufferung über ein Mischgebiet Rechnung getragen. Das hier festgesetzte Mischgebiet das sowohl dem Wohnen wie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient entspricht der örtlichen Situation (Schule, Sportbereich und Dorfkernlage) sowie dem örtlichen Bedarf. Die Ausweisung berücksichtigt darüber hinaus, dass keine gewerblichen Flächen in Simonswald zur Verfügung stehen, andererseits aber Anfragen von Handwerksbetrieben bestehen.

Da die vorliegende Planung keine grundsätzliche Veränderung der Art der baulichen Nutzung vorsieht und lediglich die in Relation zur Gesamtfläche geringfügige Erweiterung hinzukommt, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan gemäß §8 (2) BauGB entwickelt angesehen werden.

Planauszug FNP Bestand mit Eintrag Geltungsbereich (gelbe Linie):



5 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Sinne von §30 (1) BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Er enthält Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Flächen und den örtlichen Verkehrsflächen.

Der Bebauungsplan wird im herkömmlichen Verfahren aufgestellt. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in 2 Stufen entsprechend der späteren Gebietserweiterung durchgeführt.

Ebenso wurde für die ursprüngliche Gebietsgröße eine frühzeitige Beteiligung der Behörden durchgeführt. Für die spätere Gebietserweiterung wurden die wichtigen Behörden im Rahmen einer Behördenbesprechung erneut beteiligt, so dass die Gesamtplanung nunmehr direkt zur Offenlage gebracht wird.

6 Nutzung und Gestaltung

Der Planbereich wird im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im westlichen Bereich wird 1 Grundstück als in sich gegliedertes Mischgebiet ausgewiesen.

Am nordwestlichen Plangebietsrand ist eine öffentliche Grünfläche in Form eines Erholungsgrüns als Übergang zur freien Landschaft und am Abzweig des in die freie Landschaft führenden Wirtschaftsweges eine weitere kleine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Böschungen wurden zum Haslachbach und zum schmalen Seitengraben zum Haslachbach im Rahmen dieser Planung vermessen und soweit diese Böschungen in den Geltungsbereich fallen als private Grünflächen festgesetzt.

Für die am Nordrand gelegene Quelle ist eine Versorgungsfläche festgesetzt.

Vorgesehen sind im Allgemeinen Wohngebiet, entsprechend dem örtlichen Bedarf, nahezu ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser mit max. zwei Wohneinheiten und drei Doppelhausgruppen. Insgesamt stehen damit im Allgemeinen Wohngebiet 27 Bauplätze zur Verfügung. Die Grundstücksgrößen liegen hier zwischen rund 500 m² und 800 m², in den Doppelhausbereichen um 400 m². 1 weiterer Bauplatz von rund 800 m² steht im Mischgebiet zur Verfügung. Das Maß der Nutzung wird analog dem südlich angrenzenden Bereich auf eine 1 1/2-geschossige Bebauung ausgelegt. Ergänzend wird dabei die nach Norden ansteigende Höhenlage der Straße, die bereichsweise zu Untergeschossen führt, mitberücksichtigt. Die detaillierte Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhen ist auf das Gelände wie die geplanten Straßenhöhen abgestimmt. Im Bereich des Mischgebietes wird eine Zweigeschossigkeit mit darüberliegendem Dach zugelassen, entsprechend der festgesetzten Gliederung, die im Erdgeschoss nur wohnverträgliches Gewerbe, im Obergeschoss nur Wohnen, zulässt.

Entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung sind im Allgemeinen Wohngebiet Satteldächer und Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer vorgesehen.

Die gewählte Gebäude- und Grundstücksanordnung vermeidet soweit als möglich ungünstige Grundstückszuschnitte mit vielen Restflächen und sichert die Wohnqualität des Planbereichs durch die Herstellung eines ablesbaren Straßenraumes. Gleichzeitig ist die Nutzung für die Solarenergie grundsätzlich möglich, eine rein südausgerichtete Anordnung scheitert an den vorgenannten, städtebaulich maßgebenden Kriterien.

7 Verkehrliche Erschließung

Nach Abwägung soll das Neubaugebiet über eine eigenständige Erschließungsstraße erschlossen werden. Die vorhandene Erschließungsstraße „Am Schloss“ soll ertüchtigt werden aber für den Kraftfahrzeugverkehr nur untergeordnete Bedeutung haben. Ihre Fortsetzung nach Norden auf der Trasse der bestehenden Schmutzwasser- und Frischwasserleitung wird über eine Einschnürung für Fußgänger und Radverkehr an die bestehende Straße ange-

bunden. Es soll aber im Bebauungsplan offenbleiben, ob im weiteren Vollzug eine auf Anliegerverkehr (ggf. nur Einrichtungsverkehr) beschränkte Durchfahrt zugelassen werden kann.

Die Engstelle in der bestehenden Straße „Am Schloss“ wird auf die gesamte Engstellenlänge soweit ertüchtigt, dass ein gefahrloser Begegnungsverkehr Pkw / Radfahrer möglich ist. Aufgrund des örtlichen Wohnflächenbedarfs und des Verbleibs dieser Engstelle für den Kfz-Verkehr, wird der Planbereich nach Westen erweitert und über eine parallel zur bestehenden Straße „Am Schloß“ geführte Erschließungsstraße für alle Verkehrsteilnehmer (Kfz, Radfahrer, Fußgänger) an das bestehende örtliche Straßennetz angeschlossen.

Am westlichen Ende der Straßenengstelle „Am Schloss“ wird zur Ordnung der Erschließung und der Eigentumsverhältnisse eine private Verkehrsfläche mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Es handelt sich dabei um zwei bestehende Zugangstreppen zum Gebäude Am Schloß 6 und eine Wegeanrampung zum Grundstück selbst (Flst.-Nr. 129) sowie ergänzende Wegeflächen.

Die Breite der neuen Wohnstraße ist mit 5,6 m vorgesehen, der Ausbau soll als Mischverkehrsfläche mit abgesetzten Pflasterstreifen, Rinne und Asphaltbereich ausgeführt werden. Durch Aufpflasterung und Wechsel in der Lage der Pflasterbereiche ist eine Abschnittsbildung zur Minderung der Fahrgeschwindigkeiten vorgesehen. Der Wechsel wird dabei markiert durch Einzelbäume. Durch festgesetzte Baumpflanzungen im privaten Vorgartenbereich wird die Aufenthaltsqualität der hier vorgesehenen Wohnstraße weiter unterstützt. Die Straße wird am nördlichen Plangebietsrand abgeschlossen mit einem, für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug geeigneten Wendehammer.

Die genauere Ausgestaltung des Straßenraums (Abschnittsbildung, Seitenstreifen, Materialwahl, etc.) bleibt der Folgeplanung vorbehalten. Die Darstellung im Gestaltungsplan ist insoweit beispielhaft. Grundgedanke ist die Geschwindigkeitsminderung für den Kraftfahrzeugverkehr.

Die am Westrand des Plangebietes im Bereich des Wirtschaftsweges und auch am Nordwestrand innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Wegerechte werden ersetzt durch die Ausweisung von Verkehrsfläche. Um nicht neue Privatgrundstücke außerhalb des Plangebietes anzuschneiden, verbleibt es dort aus verfahrensökonomischen Gründen bei den entsprechenden Dienstbarkeiten.

Aus dem Planbereich wird im Norden ein Gehweg herausgeführt. Dieser soll an das dort bestehende Fußwegenetz angeschlossen werden. Um Vorsorge für spätere Wegeverbreiterungen oder Anbindungen in Richtung des Ortsteils Haslachsimsowald zu treffen, ist die Fußwegeanbindung im Plangebiet mit einem schmalen Verkehrsgrün ergänzt.

Die vorstehend beschriebene Erschließung ist Ergebnis eines sehr intensiven Abwägungsprozesses. Neben einer inneren Vernetzung der Erschließung zwischen Bestand und Erweiterungsflächen, waren dabei maßgebend eine Fußgänger- und insbesondere Radfahrerführung abseits der engen K5106 zwischen den Ortsteilen Haslachsimsowald und Simsowald (zentraler Orts-

teil mit den entsprechenden öffentlichen Einrichtungen wie Rathaus, Schule, Schwimmbad, Vereinsräume etc.) zu schaffen.

Die K5106 weist keinen Geh- oder Radweg auf, ist nur 5,0 m z.T. nur 4,5 m schmal und hat steile Steigungs- und Gefälle Strecken. Diese Verbindung soll im Talbereich möglichst direkt und geradlinig durch das neue und bestehende Baugebiet „Am Schloß“ geführt werden. Dabei entstehen Eingriffe im Verlauf der bestehenden Straße „Am Schloß“, da diese im Bereich der Grundstücke Am Schloß 5 und 6 eine 50 m lange Engstelle aufweist, die im Grundbuch zwar mit 3,0 m verankert ist, die im westlichen Bereich jedoch wegen eines Überbaus von Flst.-Nr. 129 jedoch nur ca. 2,75 m breit ist.

Gemäß einschlägigem technischem Regelwerk (RASt 06) ist bei beengten Verhältnissen für den hier maßgeblichen Begegnungsfall Pkw / Radfahrer eine lichte Breite von 4,30 m notwendig. Dies bedeutet die Rücknahme einer teilweise in der öffentlichen Verkehrsfläche befindlichen ca. 1,0 m hohen privaten Stützmauer, die Rücknahme von gepflasterten bzw. wassergebundenen Vorflächen, Garagenvorflächen oder Stellplatzbereichen sowie das Einkürzen eines straßenseitigen Traufüberstandes um ca. 1,0 m bis zur aufgehenden Garagenwand.

Angesichts des Vortretens der beiden betroffenen Grundstücke in den eigentlichen Straßenverlauf hinein wurde auf ein Verschwenken des Trassenverlaufs in die gegenüberliegenden Grundstücke Am Schloß 1 bis 4 verzichtet (dort höhere Flächeninanspruchnahme durch Verschwenken, doppelte Anzahl betroffener Eigentümer, keine Bereinigung der Verkehrsflächenüberbauung) ebenso auf eine Ausmittlung der Verbreiterung zwischen den sich gegenüberliegenden Grundstücken (vergleichsweise mehr Betroffene ohne Eingriffsminderung bei höherem Flächenbedarf).

Auf eine vollständige Beseitigung der Engstelle, so dass an jeder Stelle der Straße „Am Schloß“ sich Personenkraftwagen begegnen können, wurde in Abwägung mit dem deutlich höheren Eingriff in die Bausubstanz (Garagengebäude wäre in Grundfläche und Statik betroffen), den Grundsätzen der Verkehrsberuhigung und dem Wunsch der Anlieger, nach möglichst geringem zusätzlichen Kfz-Verkehr sowie im Hinblick auf die Entlastung durch die neue Erschließungsstraße verzichtet.

Weiterhin wurde geprüft den Begegnungsfall im Engstellenbereich der Bestandsstraße „Am Schloß“ auf Pkw und Fußgänger zu begrenzen, um so die notwendige Lichte Breite auf 3,55 m im Engstellenbereich zu verringern und damit die Eingriffe zu reduzieren. Dies wurde aus folgenden Gründen jedoch verworfen:

- Nach dem genehmigten Bauantrag zur Doppelgarage auf Flst.-Nr. 129 vom 09.01.1985 nach Lageplan wäre ein Grenzabstand zur Straßengrenze von 3,0 m einzuhalten gewesen. Dies ist bei der Baurealisierung jedoch nicht geschehen.
- Es ist nicht ersichtlich ist wie - außer durch vollständige Unterbrechung - an der Schnittstelle zwischen Bestand und Planung eine Durchlässigkeit für Fahrradfahrer bei gleichzeitigem Fußgängerdurchgang unterbunden werden kann.

- Die Engstelle liegt in einer Gefällestrecke.
- In Abwägung mit einer verkehrssicheren Ausführung ist nur die vollständige Unterbrechung oder ein Verbreitern der Engstelle auf den Begegnungsfall Pkw / Fahrrad vertretbar.
- Gegen eine vollständige Unterbrechung spricht jedoch die sich sowohl für Radfahrer wie Fußgänger aus der Umgehung des Bestandsbereiches ergebende Mehrlänge und der höhere Zeitbedarf, um vom Ortsteil Haslachsimeonswald die Ortsmitte Simonswald zu erreichen.
- Letztlich stünde bei einer solchen (Um)wegeführung zu erwarten, dass an Stelle der hier vorgesehenen sicheren Fußgänger- und Radfahrerführung weiterhin die unsichere Wegeverbindung auf der K5106 gewählt würde. Damit würde das mit der Planung verfolgte Ziel einer Verbesserung der Anbindung von Haslachsimeonswald an die Ortsmitte aber nicht erreicht.

Die gewählte Erschließung und Verknüpfung zwischen Bestandsgebiet und neuem Baugebiet stellt sich somit als die Maßnahme mit den geringsten Eingriffen zur Verwirklichung der gesetzten Ziele dar. Da beiden betroffenen Eigentümern im Rahmen der Umlegung ein entsprechender Flächenausgleich gewährt und die Kostenübernahme sichergestellt werden kann, ist die damit verbundene Inanspruchnahme der betroffenen Grundstücke verhältnismäßig. Mit in die Abwägung wurde dabei eingestellt, die veränderte Optik der betroffenen Garage, die unter der Garagentraufe besser geschützte Lagerung von Holz und die Verkürzung von Garagenvorflächen, die auch dem Abstellen von Fahrzeugen dient.

8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt im Wesentlichen über die am Südrand des Plangebietes ankommenden Versorgungsleitungen und Entsorgungskanäle bzw. durch Nutzung der vorhandenen Frischwasserleitung und des vorhandenen Schmutzwasserkanals, die den weiter nördlich gelegenen Ortsteil Haslachsimeonswald an das örtliche Hauptnetz anschließen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Aufgrund der Hanglage und der geringen Bodendurchlässigkeit, scheidet eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aus.

9 Hochwassersituation

HQ₁₀₀

Entsprechend den vorliegenden Hochwasserkarten ist das Plangebiet von Hochwasserereignissen mit 100-jährlicher Wiederkehr (HQ₁₀₀) nicht betroffen bzw. ist nur der Böschungsbereich des Gewässers und eine kleine Anschlussfläche berührt. Alle Baufelder sind frei von HQ₁₀₀, so dass keine unmittelbaren wasserrechtlichen Auswirkungen auf künftige Baumaßnahmen bestehen (s.a. nachrichtliche Übernahme im Zeichnerischen Teil).

HQ_{extrem}

Teile der zwischen Gewässer und paralleler Erschließungsstraße gelegenen Bauplätze sind gemäß Hochwasserkartierung von extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) betroffen. Hier sind entsprechende Vorsorgemaßnahmen bei der Gebäudeplanung zu empfehlen. Die betroffenen Flächen sind im Zeichnerischen Teil vermerkt.

Weiterhin ist auf Grundlage von §9 (1) 16c für den betroffenen Bereich eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise analog §78b (1) Nr. 2 WHG festgesetzt. Die nähere Ausformung erfolgt in der Folgeplanung unter Abstimmung mit der Wasserrechtsbehörde. Unter Ziffer 3.2 der Bebauungsvorschriften sind dazu weitere Empfehlungen zur Gebäudehöhenlage getroffen. Aufgrund der nur groben Datenbasis und Unwägbarkeiten der Folgeplanung, verbleibt es hierbei bei der Empfehlung.

10 Grünkonzept

Das bestehende, besonders geschützte Auwaldbiotop entlang des Haslachbaches (§32-Biotop) bleibt unberührt bzw. wird in seinem Bestand erhalten und durch den begleitenden Gewässerrandstreifen entsprechend geschützt.

Ebenfalls unberührt bleibt das nordwestlich vom Plangebiet gelegene besonders geschützte Biotop Nr. 178143160190 (Feldgehölz nördlich vom ehemaligen Schloss).

Auf den Privatgrundstücken ist im Straßenseitenraum sowohl im Bereich der Aufpflasterung als auch alleeartig die Anpflanzung von ca. 22 Laubbäumen vorgesehen. Diese werden ergänzt durch 6 Straßenbäume auf öffentlicher Fläche.

Für die privaten Grundstücke wird das Anpflanzen dieser und ggf. weiterer Laubbäume zahlenmäßig als Mindestumfang festgesetzt:

- für Grundstücke bis 700 m² Größe: 1 großkroniger Laubbaum,
- für Grundstücke über 700 m² Größe: 2 großkronige Laubbäume.

Zur Unterstützung der Straßenraumgestaltung und der für die Wohnstraße angestrebten Aufenthaltsqualität wird dabei, abgestimmt auf die bauliche Situation, in der Regel ein Baumstandort im Vorgartenbereich räumlich fixiert, von dem zur Anpassung an Zufahrts- und Zugangsbereiche in gewissen Grenzen abgewichen werden kann. Auf eine vorgezogene Anpflanzung der Bäume durch die Gemeinde, wird wegen möglicher Konflikte mit der späteren Baumaßnahme verzichtet.

Nordwestlich des Schlosses zwischen der Wegegabel Feldweg / Wohnstraße ist eine kleine Grünanlage vorgesehen, die als Ruhe- und Informationspunkt innerhalb der Bebauung wie im Netz der umgebenden Wander- und Spazierwege dient. Diese ist ergänzt um ein Erholungsgrün am Nordrand des Plangebietes.

Schließlich sind die 3 markanten unterhalb des nördlichen Randweges im Erholungsgrün gelegenen Bäume und der bestehende Baum auf der kleinen Grünanlage zum Erhalt festgesetzt.

11 Wald und Waldabstand

Das vorstehend unter Ziffer 10 benannte und 1998 kartierte besonders geschützte Offenlandbiotop Nr. 178143160190 - Feldgehölz nördlich vom ehemaligen Schloss, wird trotz seiner auch heute vorliegenden geringen Flächengröße (unter 0,5 ha) und geringen Tiefe (unter 50 m) - die damals wie heute der Definition eines Offenlandbiotops entspricht - von der zuständigen Forstbehörde als Wald angesprochen. Daraus ergibt sich gemäß §4 (3) Satz 1 LBO ein von Gebäuden zum Waldtrauf einzuhaltender Abstand von 30 m. Da die Waldeigenschaft des besonders geschützten Offenlandbiotops zunächst nicht bekannt war, hat die Gemeinde zur optimalen Nutzung dieser nahe am Ortskern und der Infrastruktur gelegenen Fläche für Wohnzwecke in den 30 m Abstand hineingeplant. Dieser 30 m-Abstand kann gemäß §4 (3) Satz 2 LBO bei entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes unterschritten werden. Dazu hat die Gemeinde zunächst die Möglichkeit einer Niederwaldbewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden Waldfläche geprüft und entsprechende Verhandlungen mit dem Eigentümer dieses Privatwaldes geführt, die jedoch zu keiner entsprechenden Zustimmung führten.

Unter der Maßgabe, dass hier eine, die Situation entschärfende, Niederwaldbewirtschaftung nicht vereinbart werden kann, hat die Gemeinde die forstlichen Belange mit den städtebaulichen Belangen abgewogen. Bei den städtebaulichen Belangen sind zu nennen:

- die zentrale Lage der Fläche dicht am Ortskern und der Infrastruktur,
- der hohe örtliche Wohnbauflächenbedarf,
- der schlechte Zuschnitt der verbleibenden Restfläche (ca. 25 m x 110 m) für andere Nutzungen ohne Gebäude (Landwirtschaft, Sport, Erholung u.ä.) bzw. die geringe bauliche Dichte bei Zuschlag der Anschlussfläche zur vorgelagerten Wohnbebauung,

Dem stehen folgende forstliche Belange gegenüber:

- die Gefährdung durch umstürzende Bäume, hier gemindert durch die Hauptwindrichtung vom Gebiet auf den Wald zu und die Abschirmung von auf das Gebiet gerichteten Stürmen durch den vorgelagerten Höhenrücken im Norden,
- das Haftungsrisiko des Waldeigentümers, das jedenfalls hinsichtlich Sachschäden durch Haftungsverzichts- und Haftungsfreistellungserklärungen vermindert oder ausgeschlossen werden kann,
- das Waldbrandrisiko, das über entsprechende Festsetzungen ebenfalls ausgeschlossen werden kann,
- mögliche Bewirtschaftungsbeschränkungen für den Waldeigentümer.

Da im Falle einer Wohnnutzung die potentielle Gefährdungssituation durch den dauernden Aufenthalt von Personen im Gebäude und durch den Umfang und die Wertigkeit von Gebäuden erhöht ist und mögliche Bewirtschaftungs-

einschränkungen für den Waldeigentümer bei Wohnbebauung ebenfalls höher wären, wird die Abstandsfläche grundsätzlich von Bebauung freigehalten und lediglich Gartennutzung als Teil der Baugrundstücke, sowie Erholungsgrün zugelassen.

12 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Erschließung und Bebauung des Planbereiches bedingen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, diese sind nicht allein im Planbereich ausgleichbar, insoweit sind externe Maßnahmen heranzuziehen.

Auf die von Seiten der Naturschutzbehörde vorgeschlagene zusätzliche Eingrünung entlang des Haslachbaches im Gewässerrandstreifen bzw. die Ausweisung als öffentliches Grün und/oder die Anlage eines Fußweges wird verzichtet. Maßgeblich ist dabei, die aufgrund der vorgegebenen Lage der Erschließungsstraßen sehr knappe Gartenzone im nordwestlichen Planbereich, die mangelnde Funktionalität eines Fußweges (keine Weiterführung nach Süden möglich), die haushaltstechnische Vorgabe, im Gewässerbereich bestehende, private Unterhaltspflichten nicht durch die Gemeinde zu übernehmen. Aus finanziellen wie grundsätzlichen Überlegungen, soll hier dem Eigentümer die Verantwortung für seinen Gewässerabschnitt nicht abgenommen werden.

Die ergänzenden externen Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die detaillierte Bewertung und Abwägung erfolgt ebenfalls im Rahmen des Umweltberichts.

13 Umweltprüfung und Umweltbericht

Vorhaben der in der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) genannten Art und Größe werden mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil II der Begründung angeschlossen.

14 Planungsrechtliche Festsetzungen

14.1 Art der Nutzung

14.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Planbereich wird weit überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei werden bestimmte Ausnahmen, nämlich Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um verkehrsintensive und flächenintensive Nutzungen zu vermeiden. Damit wird dem angestrebten, ruhigen Gebietscharakter und der vorgesehenen Wohnstraßensituation im Plangebiet Rechnung getragen und gesichert, dass ein möglichst hoher Anteil der bereitgestellten Baugrundstücke dem Wohnungsbedarf, und insbesondere dem Bedarf junger Familien zugutekommt.

14.1.2 Mischgebiet

Direkt am Schloss gegenüber den Sportplätzen wird der südwestliche Eckbereich des Plangebietes als in sich horizontal gegliedertes Mischgebiet ausgewiesen. Dieses bildet eine Übergangszone zwischen dem Sport- bzw. Schulgelände und dem geplanten Wohnen. Die Ecklage ist von Lärmeinwirkungen aus dem Zu- und Abfahrtsverkehr der in der Schule und im Vereinsheim stattfindenden Vereinsnutzungen, die über 22 Uhr in die Nachtzeit hineinreichen, betroffen. Die von der umgebenden Sport- und Vereinsnutzung einzuhaltenen Lärmwerte für Wohnen sind im sich anschließenden Wohngebiet eingehalten. Aufgrund dieser Ausgangslage und unter Berücksichtigung der Anschlusslage zum Ortskern und seiner Infrastruktur wie dem örtlichen Bedarf an einer Flächenbereitstellung für ortsansässige Handwerker, für die keine anderweitigen Flächen in Simonswald zu Verfügung stehen, bietet es sich an, die hier sonntags bzw. nachts schalltechnisch betroffene Fläche als Mischgebiet im Sinne einer Pufferzone auszuweisen.

Zur Sicherung des Mischgebietscharakters wird eine geschossweise (horizontale) Gliederung festgesetzt, so dass im Erdgeschoss ausschließlich gewerbliche Nutzung und darüber im Gegenzug nur Wohnen zulässig ist.

Im Hinblick auf die benachbarte Schule werden alle Arten von Vergnügungsstätten im Mischgebiet ausgeschlossen. Ebenso werden hier Tankstellen als verkehrsintensive Nutzung ausgeschlossen.

14.1.3 Grünflächen

Die durch die Gewässer vom Baugebiet getrennten Uferböschung (kleine Fläche an der nordöstlichen Gebietsecke) ist im Plan als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Weiterhin ist an der Schnittstelle zwischen Schule und Baugebiet zwischen gebietserschließender Wohnstraße und in die Landschaft führendem Feldweg eine kleine öffentliche Grünfläche als Ruhe- und Informationspunkt im Erholungswegenetz festgesetzt.

Schließlich ist am Übergang zur freien Landschaft - eingebunden in das landschaftsbezogene Wegenetz - ein Erholungsgrün zur Aufwertung des Plangebietes und Stärkung des örtlichen Erholungsangebotes festgesetzt.

14.2 Maß der Nutzung

Die Grund- und Geschossflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet auf die geplanten Grundstücksgrößen und Hausformen abgestimmt. Die Festsetzung erfolgt so, dass der typische Flächenbedarf für die jeweiligen Hausformen erfasst ist und die Neubebauung sich in den anschließenden Ein- und Zweifamilienhausbestand einfügt. Ergänzend erfolgt über die Beschränkung der Wohnungsanzahl eine weitere Abstimmung auf den Bestand und das Erschließungsnetz (siehe auch Ziffer 14.7).

Im Mischgebiet sind zur Berücksichtigung der gewerblichen Nutzbarkeit Grund- und Geschossflächenzahl höher festgesetzt unter gleichzeitiger Berücksichtigung der anschließenden Wohnbebauung.

Die Höhenentwicklung für die Einzel- und Doppelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet ist entsprechend der vorgelagerten Wohnbebauung grundsätzlich auf Eineinhalbgeschossigkeit begrenzt. Durch die Topografie können die Gebäude dabei teilweise auch zweigeschossig in Erscheinung treten. Zugelassen sind zwei Vollgeschosse von denen eines im Dachgeschoss oder auch alternativ im Untergeschoss zu liegen kommen kann. Die Einfügung in den Straßenraum und die unterschiedliche Geländesituation ist über beigefügte Geländeschnitte abgestimmt und kann diesen entnommen werden. Im Mischgebiet ist die Höhenentwicklung ebenfalls auf zwei Vollgeschosse beschränkt aber hinsichtlich der gewerblichen Nutzbarkeit mit größerer Traufhöhe versehen, so dass zwei „Normalgeschosse“ und ein weiteres Dachgeschoss, das aber unter der Vollgeschossgrenze bleiben muss, möglich sind.

14.3 Bauweise

Entsprechend dem hier angestrebten Ziel, ein Einfamilienhausgebiet für insbesondere junge Familien zu schaffen, ist das Wohngebiet auf offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern beschränkt. Die Ausweisung folgt dem örtlichen Bedarf. Gemeinsam mit der Begrenzung der Anzahl der Wohnungen für die einzelnen Gebäudetypen wird damit gleichzeitig das aus der Art der Wohnbebauung abzuschätzende Verkehrsaufkommen an die gewählte Erschließungsstruktur angepasst.

Im Mischgebiet ist ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt. Auf weitere Differenzierungen ist verzichtet, da diese im Mischgebiet im Fall mehrerer separat zugänglicher Gebäude hinderlich sein können.

14.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Wohn- und Mischgebiet in Form von großzügigen Baufeldern ausgewiesen. Auf die Anordnung von kleinteiligen Baufenstern wurde zugunsten einer größeren Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude verzichtet, weiterhin sind ergänzende Flächen für Garagen aufgenommen und allseits offene Carports (überdeckte Stellplätze) im Vorgartenbereich zugelassen. Im Gegenzug werden die verbleibenden nichtüberbaubaren Flächen von Garagen freigehalten und Nebengebäude dort beschränkt, um ruhige, innere Gartenbereiche zu erzielen.

Um Wildwuchs zu verhindern, sind im Wohn- und Mischgebiet Nebengebäude im Vorgartenbereich ausgeschlossen und im übrigen Bereich auf kleinere Nebengebäude beschränkt.

14.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist – soweit der Grundstückszuschnitt nicht Abweichungen erfordert - grundsätzlich nach dem Straßenverlauf traufständig ausgerichtet um den Straßenraum selbst als wichtiges städtebauliches Ele-

ment eindeutig zu fassen. Ergänzend sind in Bereichen mit schmalem Grundstückszuschnitt und kleiner Vorgartentiefe um 90° gedrehte Gebäudelängsachsen zugelassen, die sowohl Trauf- wie Giebelständigkeit ermöglichen.

14.6 Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten

Im Wohn- und Mischgebiet sind Garagen beschränkt auf die überbaubaren Flächen und die ergänzend ausgewiesenen Flächen für Garagen, die insbesondere die Baufelder schließen, so dass grundsätzlich eine Unterbringung der Garagen im seitlichen Grundstücksbereich möglich ist. Ergänzend sind im Vorgartenbereich allseits offene Carports (überdeckte Stellplätze) zugelassen, um flächensparende Anordnungen auf den Grundstücken zu ermöglichen. Für nicht überdeckte Stellplätze sind weitergehende Zulässigkeiten vorgesehen. Zum Schutz der ruhigeren straßenabgewandten Gartenseite sind Stellplätze hinter den Hauptgebäuden jedoch ausgeschlossen.

14.7 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Wie bereits bei der Bauweise ausgeführt, steht die Beschränkung der Zahl der Wohnungen in engem Zusammenhang mit dem hier angestrebten Gebietscharakter. Sinn der Regelung ist es das Verkehrs- und Stellplatzaufkommen insgesamt zu dämpfen und damit die Funktionsfähigkeit der Wohnstraßen qualitativ zu sichern.

14.8 Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Die getroffene Festsetzung überträgt die nach §78b (1) Nr. 2 WHG für Bestandsbereiche geltenden Anforderungen auf den im Zeichnerischen Teil näher kartierten Bereich. Im Übrigen wird auf die ergänzenden Darlegungen unter Ziffer 9 dieser Begründung verwiesen.

14.9 Flächen für Aufschüttung und Abgrabung zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Aufstellung der Straßenbeleuchtung

Die Festsetzung weist auf die aus der Straßenplanung folgenden Erfordernisse wie Böschungen, Randabstützungen und Straßenbeleuchtungsstandorte hin und gibt an, welche Grundstücksbereiche betroffen sind. Die Festsetzung geht vom ungünstigsten Fall aus. Die weitere Straßenplanung, bzw. die konkrete Ausführung der Straße wird in der Regel geringere Auswirkungen auf die anschließenden Grundstücke haben. Die Daten stehen vor der Baureife der Grundstücke zur Verfügung.

14.10 Sichtfelder

Bei den im Bebauungsplan dargestellten Sichtfeldern, die in relativ geringem Umfang auch private Vorgartenbereiche von Eckgrundstücken berühren, ist grundsätzlich von einer Rechts-vor-Links-Regelung innerhalb des Plangebietes ausgegangen.

Die eingetragenen Sichtfelder mit ihren Höhenbegrenzungen sind über die Regelungen zu Einfriedungen hinaus zur Wahrung der Verkehrssicherheit zu beachten.

14.11 Maßnahmen zum Schutz der Natur und Pflege der Landschaft

Die Festsetzungen zur Reduzierung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers und Bodens vor Schadstoffeintrag aus Metalldächern dienen der Minderung von Eingriffen in den Naturhaushalt. Der Umweltbericht trifft dazu ergänzende Aussagen.

14.12 Pflanzgebote

Die im Straßenraum sowie der privaten Grundstücke getroffenen Pflanzgebote dienen der Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Gebietes und stellen einen wichtigen Beitrag zum Charakter und Wohnwert des Plangebietes dar. Darüber hinaus tragen sie dazu bei, die durch die Bebauung hervorgerufenen Eingriffe zu mindern. Näheres hierzu ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

14.13 Pflanzbindungen

Die drei am Nordrand des Plangebietes im Bereich des Erholungsgrüns bestehenden Obstbäume sind wegen ihrer prägenden Wirkung als zu erhalten festgesetzt. Ebenso der im Bereich der kleinen Grünanlage befindlichen Obstbaum der gemeinsam mit den ergänzenden Pflanzgeboten den Bereich kennzeichnen soll.

14.14 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

Die im Straßenraum und am Rand der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Pflanzmaßnahmen werden entsprechend ihrer räumlichen Lage der Gebietserschließung zugeordnet. Die auf den Grundstücken entsprechend deren Fläche festgesetzten Einzelbaumpflanzungen trägt jeder Eigentümer selbst, eine Zuordnung im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nicht. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend dem Flächenanteil der Baugrundstücke bzw. der Verkehrsfläche an der Summe aller Baugrundstücke und Verkehrsflächen auf beide Flächengruppen verteilt, so dass die entsprechende Zuordnung sowohl im Bereich der Erschließungskosten wie bei den Kostenerstattungsbeiträgen zu den Ausgleichsmaßnahmen erfolgen kann. Darüber hinaus erfolgt damit gleichzeitig eine Zuordnung der Eingriffe zu den hier beigezogenen externen Ausgleichsmaßnahmen.

Der durch neue Erschließungs- und Bauflächen in Anspruch genommene Planbereich besteht aus Flächen von relativ einheitlicher Biotop- und Bodentypwertigkeit. Soweit unterschiedliche Wertstufen bestehen sind sie innerhalb des Gebietes durchmischt, eine getrennte Zuordnung nach Erschließungsfläche und Bauland ist nicht sinnvoll, analog sind die im Gebiet getroffenen Verbesserungen nur pauschal inhaltlich – nicht aber detailliert rechnerisch – dem öffentlichen bzw. privaten Bereich zuzuordnen. Das rechnerisch aus Erschließung sowie Bauland insgesamt auszugleichende Defizit wird daher nach dem

Flächenanteil der Erschließung bzw. des Nettobaulandes an der neu geschaffenen Bruttosiedlungsfläche aufgeteilt.

Nettobauland	ca.	16.946 m ²	=	82,9 %
Verkehrsfläche	ca.	3.490 m ²	=	17,1 %
Bruttobauland	ca.	20.436 m ²	=	100,0 %

14.15 Vorkehrungen zum Lärmschutz

Aufgrund der im September 2017 in Kraft getretenen Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung (reduzierte Anforderungen der Ruhezeiten) und Nacherhebungen zu nächtlichen Verkehrsbewegungen bei den maßgeblichen Nutzern der Schulräumlichkeiten sind - bei der gewählten Gliederung des Plangebietes in Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet – keine besonderen Vorkehrungen zum Lärmschutz mehr zu treffen.

Näheres ist dem schalltechnischen Gutachten Nr. 5522/1160C vom 14.03.2019 des Büros für Schallschutz Dr. Wilfried Jans zu entnehmen.

15 Örtliche Bauvorschriften

15.1 Dächer und Dachaufbauten / Einschnitte

Entsprechend der regionalen und örtlichen Prägung und dem sich anschließenden Gebäudebestand sind im Planbereich Satteldächer und Walmdächer vorgesehen. Ergänzend sind satteldachähnliche gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen, die eine zusätzliche innere Belichtung mit Tageslicht ermöglichen und bei versetzten Geschossen baulich gut geeignet sind. Die Dachneigungen sind so bemessen, dass ein Dachausbau problemlos möglich ist. Der Sachverhalt wird unterstützt durch die Möglichkeit, im Dachbereich einen Kniestock auszubilden. Um die Dachlandschaft der Umgebung anzugleichen und die Dachflächen optisch ablesbar zu halten, werden Dachaufbauten und Einschnitte in ihrem Gesamtumfang beschränkt und Mindestabstände zu den Dachrändern festgesetzt. Zur Erzielung eines ruhigen Erscheinungsbildes des Quartiers, sind Regelungen zur Angleichung der Dachneigungen bei aneinandergebauten Garagen und Nebengebäuden getroffen. Weiterhin ist zur Angleichung an die Dachlandschaft des Ortsetters wie der unmittelbaren Anschlussbebauung, die Farb- und Materialwahl bei den geeigneten Dächern näher geregelt.

15.2 Garagen und Nebengebäude

Um eine Einfügung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebengebäude in die Gebäudestruktur zu sichern und auch hier die Qualität des Wohngebietes zu wahren, sind Vorschriften zur äußeren Gestaltung und Anpassung dieser Gebäude getroffen.

15.3 Farbgebung

Zur Sicherung der optischen Qualität und damit der Wohnqualität des Quartiers, werden Regelungen zur Farbgebung getroffen. Diese sollen ein Mindestmaß an Harmonie der Gebäude im Plangebiet hinsichtlich der Farbauswahl erzielen und grellfarbige sich optisch vordrängende „Ausreißer“ verhindern.

15.4 Werbeanlagen und Automaten

Die Vorschrift dient der Herstellung eines gestalterisch ansprechenden Umfeldes wie einer dorf- und fremdenverkehrsgemäßen Präsentation der Gemeinde. Demgemäß sind bereits im Rahmen der zulässigen Nutzungen im Mischgebiet Fremdwerbungen ausgeschlossen.

15.5 Einfriedungen und Mülltonnenabstellplätze

Die Vorschriften zielen darauf ein durchgrünten optisch ruhigen Vorgartenbereich entlang den öffentlichen Straßen und Wegen zu schaffen. Auch der Außenraum soll die einem Wohngebiet angemessene Qualität aufweisen.

Die Einfriedungen im rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereich sind höhen- und ausführungsmäßig begrenzt, um ein optisch ansprechendes und ein der angestrebten Wohnqualität angemessenes Erscheinungsbild der Gartenbereiche zu erzielen und dabei „Wildwuchs“ zu vermeiden.

15.6 Antennenanlagen und Niederspannungsfreileitungen

Mit den hier getroffenen Regelungen soll wie mit den vorstehend begründeten Regelungen ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild des Quartiers erzielt werden. Die Dachlandschaft soll ablesbar bleiben und keinen Antennenwald zeigen. Ähnlich sollen die Außenbereiche und die Außenansichten von Freileitungen, die die städtebauliche Qualität und das Erscheinungsbild des Quartiers stark mindern würden, freigehalten werden.

15.7 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Den Belangen des ruhenden und fließenden Verkehrs wird im Baugebiet durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen Rechnung getragen. Grundsätzlich ist für Simonswald wegen der ländlichen Lage eine relativ hohe Pkw-Dichte festzustellen, so dass die Frage der Unterbringung der Kraftfahrzeuge örtlicher Beachtung bedarf. Neben dieser grundsätzlichen Bedarfslage gelten für den Planbereich selbst folgende spezifische Überlegungen:

Im Bereich der neu zu schaffenden Erschließungsstraßen sind öffentliche Parkplätze aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Reduzierung der Oberflächenversiegelung und der Wirtschaftlichkeit der Erschließungsmaßnahme nicht vorgesehen. Im öffentlichen Raum sind Längsparker nur in geringem Umfang unterzubringen. „Wildes Parken“ ist wegen der geringen Straßenquerschnitte und der Funktion der Erschließungsflä-

chen als Wohnstraßen zu vermeiden. Es ist daher Sorge zu tragen, dass der private Stellplatzbedarf auf den Baugrundstücken selbst gedeckt wird. Die Regelung selbst orientiert sich an dem mit zunehmender Wohnungsgröße steigenden Pkw-Besatz im Haushalt analog der höheren Belegung.

16 Städtebauliche Daten

16.1 Flächengliederung

Allgemeines Wohngebiet	16.181 m ²	71,46 %
Mischgebiet	765 m ²	3,38 %
private Grünfläche	232 m ²	1,02 %
öffentliche Grünfläche	1.883 m ²	8,32 %
Verkehrsfläche (incl. Verkehrsgrün)	3.490 m ²	15,41 %
private Verkehrsfläche	46 m ²	0,20 %
Versorgungsfläche	25 m ²	0,11 %
Gewässer	22 m ²	0,10 %
Geltungsbereich	22.644 m ²	100,00 %

16.2 Anzahl Einwohner und Haustypen

Die folgenden Angaben stellen lediglich eine grobe Abschätzung dar.

Art der Neubebauung	Grundstücke Anzahl	Wohneinheiten Anzahl	Einwohner
Einzelhäuser (einschl. Betriebswhg.)	22	ca. 33	ca. 83
Doppelhäuser	6	ca. 9	ca. 23
Gesamt	28	ca. 42	ca. 106

17 Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Simonswald, grob geschätzt, in etwa folgende Kosten:

Verkehrsanlage	ca. EUR brutto	550.000,-
Kanalbau/Entwässerung	ca. EUR brutto	430.000,-
Wasserversorgung (Hausanschlüsse)	ca. EUR brutto	115.000,-
Öffentliche Begrünungsmaßnahmen (siehe Umweltbericht)	ca. EUR brutto	15.000,-
Gesamtkosten ohne Ausgleichsmaßnahmen und Grundstückskosten	ca. EUR brutto	1.110.000,-

Soweit die Herstellung der Erschließungsanlagen nicht über einen Erschließungsträger, der die anfallenden Erschließungskosten durch entsprechende Abschlagszahlungen bei den Eigentümern zeitnah einholt, vorgenommen wird, erfolgt eine Vorfinanzierung der Erschließung durch die Gemeinde. Diese trägt am Schluss ihren Eigenanteil und den auf ihre Grundstücke anfallende Erschließungskostenanteil. Die daraus insgesamt resultierenden Kostenanteile

werden, durch die sich anschließenden Grundstücksverkäufe kompensiert. Die notwendige Zwischenfinanzierung wird in den entsprechenden Haushaltsansätzen berücksichtigt.

18 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll - soweit erforderlich - die rechtliche Grundlage bilden für die:

- Umlegung,
- Grenzregelung,
- Enteignung,
- Erschließung,
- Bebauung,
- Ausgleichsmaßnahmen,
- Festlegung des allgemeinen Vorkaufsrechtes an Flächen für öffentliche Zwecke,
- Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes an unbebauten Grundstücken.

Freiburg, den 27. März 2019

Simonswald, den 27. März 2019

.....
Der Planer

.....
Der Bürgermeister

KORNELIUS BRENNER
Büro für Stadtplanung
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg