

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUR ERWEITERUNG DER ABRUNDUNGS- SATZUNG "OBERDÖRFLE" DER GEMEINDE SIMONSWALD, LANDKREIS EMMENDINGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1.1 Private Grünfläche nach § 9 (1), Ziffer 15 BauGB

Die zwischen dem Gewerbekanal und der westlichen Brückenzufahrt zu den Flurstücken Nr. 193 und 195/1 liegende Fläche wird entsprechend den Darstellungen der Baugenehmigungen vom 27.09.2001 als private Grünfläche festgesetzt. Sie ist naturnah zu gestalten und entsprechend zu pflegen.

1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB - Gewässerschutzstreifen

Zur Pflege der Landschaft wird entlang der Wilden Gutach in einer Tiefe von 10 m ab Oberkante Böschung - unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten - ein Gewässerschutzstreifen festgesetzt. Diese Flächen sind naturnah zu gestalten und standortgerecht zu bepflanzen, bzw. der entsprechende Bestand ist zu erhalten. Sie dürfen nicht gedüngt werden. In dem Gewässerschutzstreifen dürfen keinerlei Veränderungen vorgenommen werden, insbesondere sind untersagt:

- Umbruch von Wiesenflächen,
- Aufschüttungen,
- Errichten von baulichen Anlagen einschließlich Ufermauern, Einzäunungen und Überdachungen,
- Lagern wassergefährdender Stoffe,
- Ablagern von Abfällen,
- Anlegen von Autoabstellplätzen, usw.

Ausnahmen können in sinngemäßer Anwendung von § 68b (2) Ziffer 2 WG zum Anbau an zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits bestehende bauliche Anlagen zugelassen werden.

Die Längszugänglichkeit muss für die Unterhaltung des Gewässers , des Uferstreifens (z.B. Gehölzpflege) und des Flussbetts jederzeit sichergestellt werden.

Im Fall von Baumaßnahmen auf den südlich angrenzenden Flächen ist der nördlich des Gewässerschutzstreifens anliegende, besonders geschützte Biotop durch geeignete Maßnahmen (z.B. stabiler Bauzaun während der Bauzeit) zu sichern. Die Sicherungsmaßnahmen sollen nach Möglichkeit außerhalb des Gewässerschutzstreifens getroffen werden.

1.3 Baugrenze im Bereich des Gewässerschutzstreifens nach §23 (1) und (3) BauNVO

Entlang des Gewässerschutzstreifens gilt eine Baugrenze in einem Abstand von 1,0 m zum Gewässerschutzstreifen als festgesetzt. Ausnahmen können in sinngemäßer Anwendung von § 68b (2) Ziffer 2 WG zum Anbau an zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits bestehende bauliche Anlagen zugelassen werden.

2 KENNZEICHEN, VERMERKE, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

2.1 Überschwemmungsgebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass im Fall von Eingriffen in das fachtechnisch abgegrenzte Überschwemmungsgebiet der Wilden Gutach diese Eingriffe im Bereich der restlichen Überschwemmungsgebietflächen volumenmäßig auszugleichen sind. Ein entsprechender Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu führen.

2.2 Gewässerentwicklungskonzept

Auf das zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch in Bearbeitung befindliche Gewässerentwicklungskonzept der Wilden Gutach, insbesondere die hierin niedergelegten Entwicklungsziele wird hingewiesen.

2.3 Grundwasserschutz

Die Erweiterungsfläche rückt in den Uferbereich der Wilden Gutach, so dass, insbesondere bei Hochwasser, hohe Grundwasserstände nicht ausgeschlossen werden können. Es wird daher empfohlen, Kellergeschosse als wasserdichte Wanne zu erstellen.

2.4 Brückenzufahrt im Bereich des Flurstückes Nr. 193

Das Straßenbauamt Freiburg, weist darauf hin dass aus Gründen der Verkehrssicherheit (Vermeidung von Verschmutzungen) die Brückenzufahrt zwischen der L 173 und dem Brückenbauwerk mit bituminöser oder gleichwertiger Befestigung zu versehen ist.

2.5 Überlaufgraben

Auf dem Gewerbegrundstück Nr. 195/1 befindet sich ein Überlaufgraben. Vor Überbauung, jedoch spätestens bis zum 31.12.2006 ist dieser zu verlegen (bau- und wasserrechtliche Genehmigung Baumer vom 27.09.2001). Die bereitzustellende Breite für die erforderliche naturnahe Gestaltung wird vom Landratsamt Emmendingen - Amt für Umweltschutz - mit 10 m angegeben.

Die Verlegung soll im Anschluss an den westlichen Geltungsbereich vorgenommen werden, unter Vermeidung einer Querung der neugeschaffenen Brückenzufahrt zur L 173. Zur Verlegung ist rechtzeitig ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren einzuleiten.

2.6 Abwasserbeseitigung

2.6.1 Schmutzwasser

Schmutzwasser ist dem örtlichen Schmutzwasserkanal mit Anschluss an die mechanisch-biologische Sammelkläranlage zuzuleiten.

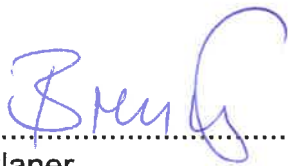
2.6.2 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist nach § 45 b Abs. 3 WG in Verbindung mit der Verordnung des UVM über die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung vom 22.03.1999 (GesBl. S. 157) zu versickern oder dezentral dem Vorfluter zuzuleiten.

2.7 Sicherung der Erschließung von Baugrundstücken

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle fehlender öffentlicher Erschließung (Privatwege und -leitungen) es der Sicherung durch Baulast bedarf.

Freiburg, den 24.11.2004



.....
Der Planer

BRENNER-DIETRICH-DIETRICH
Büro für Stadtplanung
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

Simonswald, den 24.11.2004



.....
Der Bürgermeister