

Gemeinde Simonswald

Gemarkung Altsimonswald

Kreis Emmendingen

B e b a u n g s v o r s c h i f t e n

textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "A n d e r N i e d e r b r u c k"

I. Rechtsgrundlagen

§ 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253 mit Änderung vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093) und 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466 - Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz)

§§ 1 - 25 c der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).

§§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung des Gesetzes vom 08. August 1995 (GB1. S 617).

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) und Gestaltungsvorschriften (§ 74 LBO)

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus:

1. MD: Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
2. WR: reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

§ 2

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Höchstwerte der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse sind durch Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

§ 3

Bauweise

1. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
2. Aus der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil kann entnommen werden, welche Bauart (Einzelhäuser - Doppelhäuser) zulässig sind, §22 Abs. 2 BauNVO.
2. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

Neben- und Versorgungsanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unter den dort genannten Voraussetzungen zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

§ 5

Garagen - Stellplätze

1. Garagen sind außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
2. Auf den Grundstücken Lgb.-Nr. 40 - 83/2 und 84/1 sind Stellplätze nur auf den dort ausgewiesenen Flächen zulässig.

III. Gestaltungsvorschriften

§ 6

Gestaltung der baulichen Anlagen
nach § 74 Abs. 1 LBO

1. NN bezogene EFH-Höhen sind im zeichnerischen Teil (Lageplan u. Schnitten) verbindlich eingetragen.
Bei Gebäuden, bei denen keine EFH-Höhe angegeben, muß diese an die Nachbargebäude angepaßt werden.
Eine Abweichung der EFH-Höhe von +/- 20 cm ist zulässig.
Die TH (Trauf-) und FH (Firsthöhen) werden ab OK EFH (Oberkante Erdgeschoßrohfußboden) festgesetzt.

Z = II (I + DG) TH	maximal = 3,80 m
desgl. FH	maximal = 9,80 m
Z = III (II + DG)	maximal = 6,80 m
desgl. FH	maximal = 11,50 m

Die Traufhöhe (TH) wird zwischen der festgelegten EFH und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen. Bei Flachdachbauten (Garagen) gilt die Traufhöhe als Oberkante (OK) Dachfläche.

Die Geschobhöhe der Unter- bzw. Kellergeschosse darf im Hinblick auf den Erdmassenausgleich ab EFH maximal 3,00 m betragen.

- Die Dachneigung hat den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entsprechen. Gemäß dieser Festsetzung sind symmetrische Satteldächer (SD) mit nachfolgenden Dachneigungen zugelassen:

- SD mit 40 - 45°
- SD mit 40 - 50°

Eine Abweichung von $\pm 2^\circ$ ist bei Dachneigung von max. 48° zulässig. Bei allen aufgeführten Dachneigungen ist auch die Ausführung als Krüppelwalmdach (KWD) möglich.

Für die Dachdeckung sind bei geneigten Dächern nur engobierte Ton-, bzw. Zementziegel, Naturschiefer oder asbestfreie Zementfaserplatten in rot-braun-grau bis anthrazittönen zu verwenden. Auch Holzschindeln sind in Sonderfällen zulässig.

- Dachüberstände müssen an der Traufe mindestens 50 cm und am Ortgang mindestens 30 cm betragen.

4. Dachgauben sind bei allen unter Ziffer 2 aufgeführten Dachneigungen zulässig. Dieselben dürfen 1/3 der Dachseite nicht überschreiten. Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen unter der Voraussetzung gestattet, daß diese aus blendfreien Materialien hergestellt werden.

§ 7

Nebengebäude einschl. Garagen

1. Die Nebengebäude sollten sich dem Hauptgebäude nach Umfang und Höhe unterordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
2. Nebengebäude sind eingeschossig, bezogen auf die mittlere Geländehöhe, zu erstellen.
Zur Vermeidung von zu großen Höhenentwicklungen sind in Abweichung der Angaben in § 6) Ziff. 2) bei Nebengebäuden nur Dachneigungen von 20 - 30° zugelassen. Bedachungs-material hat dem Hauptgebäude zu entsprechen.
3. Die talseits der Erschließungsstraßen gelegenen Garagen dürfen nicht freistehend, sondern müssen unmittelbar in Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet werden. Bergseits desgleichen, hier dürfen Garagen auch mit Flachdach ausgeführt werden, sofern diese im Hang eingebaut und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eine andere Dachform nicht vorgeschrieben ist.
Garagen sind bei Flachdachausbildung mit Erdmaterial zu überschütten und zu begrünen bzw. mit bodenständigen Gewächsen zu bepflanzen.

4. Einzelgaragen dürfen auf einem Baugrundstück nicht als Einzelbaukörper erstellt werden, sondern sind in einer Garagengruppe mit dem Nachbargrundstück zusammenzufassen.
5. Bei Grenzgaragen sind generell die Vorschriften nach § 6 Abs. 1 LBO zu beachten.

§ 8

Fassadengestaltung

1. Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sind zu verputzen bzw. mit einer in die Landschaft passenden Verkleidung zu versehen. Grelle Anstriche bzw. Materialien dürfen nicht verwendet werden.
2. Haupt- und Nebengebäude sind im Farbton bzw. Material aufeinander abzustimmen.

§ 9

Einfriedungen

1. Zäune aus Holz sind bis 1,00 Meter Höhe zulässig. Mauern aus massiven Baustoffen sind unzulässig, soweit sie das Gelände mehr als 0,50 m überragen.
2. Lebende Hecken
 - 2.1 zur Erschließungsstraße hin sind mit einer Höhe von 1,20 m zulässig
 - 2.2 solche längs der Außengrenzen zur Feldlage, sofern diese außerhalb der Sichtfelder (§ 13 Beb.Vo.) errichtet werden, sind bis 2,00 m Höhe zulässig.

3. Die Verwendung von Stacheldraht, auch als vorübergehende Einfriedung ist nicht gestattet.
4. Sichtflächen sind bei Garagenausfahrten oder KFZ-Stellplätzen von Sichtbehinderungen (Bepflanzung, Einzäunung o. a.) über 0,80 m Höhe freizuhalten.

§ 10

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die natürlichen Geländebeziehungen unter Hinweis auf die Regelquerschnitte möglichst wenig beeinträchtigt werden.
2. Die Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Garten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern dürfen nur bodenständige Gehölze (Laubbäume) zur Verwendung kommen.
3. Vorplätze und private Erschließungswege sowie Stellplätze müssen schmutzfrei befestigt werden, sie sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Herstellung dieser Flächen dürfen nur in wassergebundener Weise (z. B. Rasengittersteine, großfugiges Pflaster mit Rasenfugen auf Kies-Sandbett, Forstmischung o. ä.) ausgeführt werden.
4. Böschungen sind in unterbrochener Weise mit Sträuchern und Bäumen II. Größenordnung, unter Berücksichtigung der Sichtverhältnisse an Einmündungen, zu bepflanzen und zu begrünen.

Nicht einheimische und nicht standortgerechte Arten für Bepflanzungen sind generell auszuschließen (z. B. Kotoneaster auch als Feuerbrandüberträger u. ä.).

5. Stützmauern sind sofern erforderlich durch Bepflanzung der Mauerkrone, insbesondere mit überhängenden Pflanzen (Efeu, Kotoneaster o.ä.) zu versehen. Soweit es die Platzverhältnisse erlauben, auch mit einzelnen Sträuchern am Mauerfuß zu verblenden.

6. Auf jedem Baugrundstück ist - sofern der zeichnerische Teil nicht mehr vorsieht - je Grundstück neben Sträuchern und Gehölzen mindestens ein Baum (Größenordnung II) zu pflanzen, die im Wuchs nicht so mächtig werden (Vogelbeeren, Obstbäume allgemein, Feldahorn, Speierling, Eibe und Hainbuche)
Hierzu sind im Gegensatz Wirtschaftsbaumarten hochwüchsige Gehölze (z. B. Birken, Tannen, Fichten, Buchen und Eichen).

7. Im Bereich Grünstreifen zur Wilden Gutach, Gewässerschutzstreifen zum Wassergraben, öffentlicher Kinderspielplatz und Umgrenzungen Parkplatz Lgb.-Nr. 82/3 Teil, ist Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.
Bestehende Bäume und Hecken sind möglichst zu erhalten.
Abgehendes Gehölz ist durch eine neue Bepflanzung aus Büschen und Bäumen zu ersetzen.

§ 11

Oberflächengewässer

1. Der parallel zur Erschließungsstraße A-B verlaufende wasserführende Graben ist standortgerecht zu gestalten und zu bepflanzen.

Derselbe ist im zeichnerischen Teil dargestellt und als solcher ausgewiesen.

- 1.1 In diesem Bereich, wie auch zur Wilden Gutach, dürfen keinerlei Veränderungen vorgenommen werden; insbesondere sind untersagt: Aufschüttungen, Errichtung von Ufermauern, Einzäunungen und Überbauungen, Lagerung wassergefährdender Stoffe, Ablagerung von Abfällen, Anlegen von Autoabstellplätzen usw.
- 1.2 Im Zuge von Bauarbeiten ist auf das Gewässer größtmögliche Rücksicht zu nehmen.
- 1.3 Die Längszugänglichkeit für die Unterhaltung von Uferstreifen und Bachbett ist durch die parallel verlaufenden bestehenden bzw. neu auszubauenden Erschließungsstraßen sichergestellt.
- 1.4 Überbrückungen bzw. Verdohlungen der Gewässer, ausgenommen Einmündung Stichstraße B-C, dürfen keine vorgenommen werden.

§ 12

Grünflächen

1. Öffentliche Grünflächen, im Einmündungsbereich zur L 173, Flächen zwischen bestehender Erschließungsstraße Lgb.-Nr. 41/1 und 83/3 zur Wilden Gutach, Gewässerschutzstreifen unterer Bereich und Kinderspielplatz.
2. Private Grünflächen
Hierauf dürfen Bauliche- und Nebenanlagen, auch genehmigungsfreie, nicht errichtet werden.

3. Von der Bebauung freizuhalten Flächen, die aber dem Bau- land zugehörig sind. Bei diesen handelt es sich um:
 - 3.1 einen 3,00 m breiten Pflanzstreifen um den Parkplatz PI (Lgb.-Nr. 83, 2. Teil).
 - 3.2 Gewässerschutzstreifen, Teilbereich des wasserführenden Grabens
 - 3.3 Gewässerschutzstreifen auf Flst.-Nr. 84/1 entlang der Wilden Gutach
 - 3.4 Teilfläche von Flst.-Nr. 41 zwischen Bauplatz 11 und Kleinkinderspielplatz
4. In den unter Ziffer 1, 3, 3.1, 3.2 und 3.3 sowie 3.4 von jeglicher Bebauung freizuhalten Flächen besteht ein Pflanzgebot nach § 9 Abs.1 Ziffer 25 BauGB.
5. Private Grünflächen als Übergang zur Feldlage bzw. zum landwirtschaftlichen Anwesen "Schlemperseppenhof".
 - 5.1 Teil- Dreiecksfläche Flurstück-Nr. 41
 - 5.2 desgleichen Flurstück-Nr. 83
 - 5.3 desgleichen Flurstück-Nr. 84

Hier gilt in Anlehnung an § 9 Ziffer 2.1, 2.2 u. § 10 Ziffer 4-7 eine intensive Begrünung und standortgerechte Bepflanzung unter Berücksichtigung der jeweiligen Sichtverhältnisse und Sicherheitsabstände.

§ 13

Sichtbehinderungen an Straßeneinmündungen

Straßeneinmündungen sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,80 m Höhe freizuhalten.

§ 14

Freileitungen - Antennenanlagen
(§ 74 Abs. 4 - 5 LBO)

Im Planungsgebiet bestehen zwei, im zeichnerischen Teil aufgeführte, oberirdische Leitungen.

1. Weitere, neue Freileitungen jeglicher Art sind im gesamten Bebauungsgebiet unzulässig.
2. Auf jedem Baugrundstück darf, soweit Anschluß an ein öffentliches oder privates Kabelsystem nicht möglich, jeweils nur eine Antennenanlage sichtbar erscheinen. Diese ist jedoch zum Zeitpunkt, wo FS-Kabelanschluß gegeben, wieder zu entfernen.

§ 15

Wasserwirtschaftliche Empfehlungen bzw. Hinweise nach § 74 Abs. 3

1. Abwasserbeseitigung zur dezentralen Versickerung
von Niederschlagswasser⁵ Nr. 1 LBO
 - 1.1 Regenwässer sind im Bereich des Grundstückes breitflächig über eine belebte Bodenschicht soweit wie möglich zu versickern. Jedoch so, daß hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.
Hierzu sind auf dem Grundstück Versickerungsmulden o. ä. anzulegen, Hinweise enthält das Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung ATV.
 - 1.2 Punktuelle bzw. linienförmige Versickerungen, wie Sickerschächte oder -drainagen, sind nicht zugelassen.

- 1.3 Die Mulden sind so anzulegen, daß diese bei Starkregen in die öffentliche Kanalisation bzw. offener Wassergraben überlaufen können. Die Mulden können entweder parallel der Grenze zum Nachbargrundstück oder auch zur Straße angelegt werden. Jede Einbeziehung in die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke ist erlaubt und gewollt, wenn die vorstehenden Anforderungen eingehalten werden.
- 1.4 Alternativ zu den Mulden ist auch eine Einleitung des Regenwassers in Biotop-Teichanlagen zulässig. Diese müssen entsprechend fachgerecht angelegt werden. Im Bereich eines Dauerstaus ist eine Abdichtung erforderlich.
- 1.5 Weitere Angaben siehe Arbeitsblatt A 138 (Januar 1990), Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser.
2. Bodenschutz
Seitens des Bodenschutzes ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden zu achten. Die Erhaltung des Bodenmaterials und seiner Funktion als Boden gilt es soweit wie möglich zu erhalten.
3. Baugrubenaushub
Ein beträchtlicher Teil der derzeit zu beseitigenden Abfälle ist Erdaushub.
Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß im Planungsgebiet ein Massenausgleich in der Form erfolgt, daß der Baugrubenaushub auf den Baugrundstücken verbleiben und dort wieder eingebaut werden soll.

Überflüssige Erdmassen müssen nachweislich anderweitig verwertet werden. Z. B. für Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden u. a.

Simonswald, den 26. November 1997/mo



Der Gemeinderat:

Handwritten signature of Reinhold Scheer in blue ink.

Scheer, Bürgermeister:

Mit Schreiben vom 12.01.1998 (eingegangen am 22.01.98) wurde die Satzung angezeigt (§ 11 Abs.1 BauGB).

Mit Verfügung des Landratsamtes Emmendingen vom 27.03.1998 wurde keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§11 Abs.3 BauGB).

Handwritten signature of Dr. Stratz in blue ink.

Dr. Stratz



Inkrafttreten nach § 12 BauGB 1986

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde durch Anschlag an den Verkündigungstafeln vom 30. April 1998 bis 08. Mai 1998 und Hinweis auf den Anschlag im Mitteilungsblatt vom 30. April 1998 ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzung ist damit seit dem 09. Mai 1998 rechtskräftig.

Simonswald, den 12. Mai 1998

Handwritten signature of Reinhold Scheer in blue ink.

Reinhold Scheer
Bürgermeister



A small, illegible handwritten mark in the bottom right corner of the page.