

Zugehörig zur Satzung vom 26. Nov. 1997

Gemeinde Simonswald

Gemarkung Altsimonswald

Kreis Emmendingen

### B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan

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

#### 1. Allgemeines - Planungsabsichten

- a. Aufstellungsbeschluß des vorliegenden Bebauungsplanes vom 15. Februar 1996, geändert am 24. Juli 1996 infolge Erweiterung des Baugebietes.
- b. Frühzeitige Beteiligung der Bürger am Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Bürgerinformation durch Bekanntmachung vom 04.10.1996 im Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 14/96.
- c. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB, Schreiben vom 02. Oktober 1996.
- d. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Bekanntmachung vom 23. Mai 1997 im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Simonswald Nr. 07/97.

Das Baugebiet liegt im Ortsteil Untertal, Gemarkung Alt-simonswald, Gewann Niederbrücke weitgehend Talrandlage nördlich der Wilden Gutach (Aubach), sowie der Landstraße L 173 Bleibach - Gütenbach, angrenzend an den Schlemperseppen- und Christisbauernhof in einer Höhenlage von ca. 325 m - 340 m über NN.

Die Hapterschließung erfolgt von der L 173 über eine bestehende, teilausgebaute Stichstraße, Lgb.-Nr. 41/1 weiterführend zu Lgb.-Nr. 83/3. Von hier abzweigend ist die ebenfalls teilausgebaute Stichstraße Lgb.-Nr. 40/6, ferner die neue, bisher als Landwirtschaftlicher Weg genutzte Straße A-B und die von dort abgehende interne Stichstraße B-C, letztere mit Wendeplatte.

Der weiteren Entwicklung des Ortsteiles und Deckung des dringenden Wohnbedarfes für Bewohner von Simonswald, insbesondere Unter- und Altsimonswald, soll mit dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Baugebiet, welches im westlichen Teil bereits fast vollständig bebaut ist, Rechnung getragen werden.

Zur Zeit liegen mehrere Anfragen auf Wohnbaugrundstücke von Bürgern aus Simonswald, insbesondere von Bewohnern dieses Bereichs vor.

Der Wohnbedarf kann weder durch vorhandenen Bestand noch durch anderweitig gegebene Baumöglichkeiten befriedigt werden, nachdem die Gemeinde weder über Baugrundstücke noch sonstige Baulandausweisungen in Unter- und Altsimonswald verfügt.

Die geordnete, städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Abgesehen vom Gebiet "An der Niederbruck" stehen im Untertal mittel-

fristig keine Flächen für Wohnungsbau zur Verfügung, und sind auch in der Flächennutzungsplanfortschreibung keine weiteren vorgesehen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Wehrleshof", Satzungsbeschluß vom 15. März 1968, genehmigt am 10. April 1969 der im räumlichen Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes "An der Niederbruck" voll mitaufgenommen ist, wird mit Inkrafttreten desselben aufgehoben und damit als ganzes außer Kraft gesetzt.

## 2. Lage des Planungsgebietes

Das Baugebiet befindet sich gegenüber der Bebauung "Am Martinshof", unmittelbar nördlich der Wilden Gutach, Gemarkung Altsimonswald Gewann Niederbrücke - Schlemperseppenhof, weitgehendst Tallage mit Übergang in einen Nordosthang und wird wie folgt eingegrenzt:

Im Norden: durch die Flurstücke Nr. 41 und 83

Im Osten: durch die Flurstücke Nr. 83 und 84  
(teils leicht ansteigendes Hanggelände)

Im Süden: durch das Gewässer Wilde Gutach (Aubach)  
sowie einem Teilstück der L 173

Im Westen: durch die Flurstücke Nr. 42 und 42/2

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 3,05 ha (30.500 qm)

## 3. Flächennutzungsplan

Der westliche Teil des Baugebietes ist in dem seit 27. November 1984 genehmigten und 21. Dezember 1984 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch-Gutach - Simonswald erfaßt.

Die den Flächennutzungsplan überschreitende Fläche gegen Osten, Flurstück-Nr. 83 - 83/2, 84 und 84/1 ist in der in einem Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan-Fortschreibung erfaßt und dort aufgenommen. Der Beschluß zur Offenlage durch den gemeinsamen Ausschuß erfolgte am 15. Oktober 1997.

#### 4. Bestandsaufnahme und Bewertung

- a) Der überplante Bereich ist im westlichen Teil Bestand und bereits weitgehend bebaut. Dasselbe gilt für die östliche Grundstücksfläche, Flurstück-Nr. 84/1.
- b) Der restliche Bereich erfaßt u. a. einen schon länger genutzten privaten Parkplatz (PL.) Flurstück-Nr. 83/2/Teil.
- c) Mit der verbleibenden Fläche soll der Deckung von dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen werden. Hierbei soll besonderen Wert auf eine Minimierung von Eingriffen in die Natur und Landschaft gelegt werden. Ferner sind Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, welche in den Bebauungsvorschriften bzw. nachfolgend aufgeführt sind, vorgesehen.
- d) Biotop- oder ähnliche naturschutzrechtlich relevante Flächen sind im verplanten Bereich keine vorhanden.
- e) Auch gibt es keinerlei Hinweise auf evtl. bestehende Bodenverunreinigungen.

#### 5. Bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich ist als MD - Dorfgebiet - nach § 5 BauNVO, wie bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan enthalten,

ausgewiesen. Ein Teilbereich des bisherigen Bebauungsplanes "Wehrlehof" bleibt WR - reines Wohngebiet - nach § 3 BauNVO.

Hiermit soll dem bereits vorhandenen Charakter des Ortsteiles mit der bestehenden Bebauung entsprochen und eine organische Weiterentwicklung ermöglicht werden.

Der gegen Norden, Osten und Westen angrenzende Bereich ist landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den zulässigen Nutzungswerten (Grundflächen- und Geschoßflächenzahl) liegen im Rahmen des § 17 BauNVO und sind im zeichnerischen Teil entsprechend ausgewiesen.

#### 6. Bauweise

Festgesetzt wurde die "Offene Bauweise" gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit einer Bebauung als Einzelhäuser und Doppelhäuser (E - D).

#### 7. Öffentliche/private Grünflächen u. a.

Öffentliche Grünflächen befinden sich im Einmündungsgebiet zur L 173 sowie auf dem Geländestreifen zwischen Straße und Wilden Gutach, welcher teilweise verbessert wird. Ferner der Gewässerschutzstreifen entlang des Wassergrabens. Ergänzend kommt die Fläche des öffentlichen Kinderspielplatzes mit umfangreicher Bepflanzung hinzu.

Auf den Baugrundstücken, nicht überbauter Teil, ist eine Begrünung sowie lockere, abwechslungsreiche und bodenständige Bepflanzung gemäß Bebauungsvorschriften vorgesehen.

Bestehende Bäume sind weitgehendst zu erhalten, abgehende zu ersetzen. In der Planung ausgewiesene sind ferner von jeglicher Bebauung freizuhalten Flächen, die dem jeweiligen Bauland zugehörig sind. Hier werden Maßnahmen zum Schutz und Pflege der Natur sowie ein Pflanzgebot bzw. eine Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25 BauGB festgesetzt. Hierbei handelt es sich um:

- den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen restlichen 5,00 m breiten Gewässerschutzstreifen entlang des Wassergrabens mit weiterführende Heckenbepflanzung
- Teilflächen von Flurstück-Nr. 40, 41, 83 und 84, dreiseitiger Grün- und Pflanzstreifen um die private Parkfläche Flurstück-Nr. 83/2 Teil.
- einen Teil der bisher ebenfalls als Parkplatz genutzten Fläche auf Flurstück-Nr. 84/1 wird renaturiert und damit ein breiterer Gewässerschutzstreifen zur Wilden Gutach hin geschaffen.

Teilflächen der vorerwähnten Bereiche sind Bestandteil von Einzelgrundstücken.

Die privaten Grünflächen von Flst.-Nr. 41 - 83 und 84 sollen als solche bei den jeweiligen Landwirten verbleiben.

Am Übergang in die freie Landschaft soll ebenfalls eine lockere Bepflanzung erfolgen.

## 8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen gemäß § 8 a BNatSchG

a) Ein vermehrter Eingriff in die Landschaft ist nicht so erheblich. Dies insbesondere nachdem ja ein Großteil des verplanten Gebietes bereits bebaut oder anderweitig, z. B. als Stellplätze, genutzt wird und damit Bestand ist.

Durch die Schaffung umfangreicher Grünflächen werden gleichzeitig Verbesserungen und Ausgleichersatz geschaffen.

b) Dazu trägt auch noch die Renaturierung bestehender Parkflächen, Ausweisung von zusätzlichen Gewässerschutzstreifen u. a. bei. Durch diese umfassenden Maßnahmen wird auch ein Ausgleich in anderen Bereichen nicht erforderlich.

### 8.1 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen werden durchgeführt :

a) Der öffentliche Kinderspielplatz im Osten des Plangebietes und die anschließende private Grünfläche wird auf der Bebauungsgrenze mit einer lockeren, aus verschiedenen Arten bestehenden Baumreihe bepflanzt und damit gegen die benachbarte offene Landschaft abgegrenzt.

b) Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 84/1 wird entlang der Wilden Gutach die vorhandene Asphaltdecke entfernt und das Gelände s. o. rekultiviert werden. Die hier vorhandene Pappelreihe soll erhalten bleiben. Ersatzweise sind artgerechte Bäume, (Erlen, Eschen, Weiden) welche gleichzeitig den Uferbereich festigen, anzupflanzen.

- c) Beide Parkplätze an der Hauptzufahrtstraße dürfen nicht versiegelt werden (Rasengittersteine oder sand-wasser-gebundene Oberfläche). Der größere Parkplatz ist schon im W und N (teilweise) von einem Gehölzstreifen (überwiegend Erle) eingefasst. Dieser bleibt erhalten und soll außerdem ergänzt werden. Die Parkplatzreihe 1 - 8 wird so weit nach Osten verschoben werden, daß der jetzt vorhandene, durch eine Kette abgegrenzte Wiesenstreifen unverändert erhalten bleibt. Auch die im N an die Parkplätze angrenzende natürliche Brombeerhecke bleibt erhalten.
- d) Erschließungsstraße B-C Ausführung Randbereich ca. 1,50 m breiter Pflasterbund in Sand verlegt. Restbereich Schwarzdecke, welche gleichzeitig als Kinderspielplatz genutzt werden kann. Siehe zeichnerischer Teil Profil-Systemschnitt B-C (Anlage 8.3). Damit sind Voraussetzungen zur natürlichen Versickerung der Oberflächenwasser geschaffen.
- e) Auf dem Gelände des geplanten öffentlichen Kleinkinderspielplatzes im Westen des Plangebietes werden die dort vorhandenen Obstbäume erhalten.

Diese Maßnahmen in Verbindung mit der Ausweisung von Grünflächen dürften ausreichen, um den Flächenverlust an Ort und Stelle auszugleichen.

## 9. Städtebauliche Gestaltung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so abgestimmt, daß der Charakter des dörflichen Bereiches, in Verbindung mit der bestehenden und geplanten Bebauung erhalten bleibt.

Das geplante Gebiet gestaltet sich derart, daß eine Einpassung unter Berücksichtigung der bestehenden und neuen Grünflächen, Pflanz-



streifen etc. weiterer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in die gegebene Landschaft erreicht werden.

## 10. Verkehr

### a. Äußere und innere Erschließung - Bestand -

Erfolgt, ausgehend von einer gegebenen, verkehrsgerechten Anbindung an die Landstraße L 173 Gütenbach - Bleibach, über die bereits bestehende, weitgehend ausgebaute Ortsstraße, Flurstück-Nr. 41/1, weiterführend als Flurstück-Nr. 83/3.

Im Bereich von Grundstück Nr. 40 wird die Straße etwas gegen Norden verschoben um einen normalen Begegnungsverkehr zu gewährleisten.

Gleichzeitig damit ergibt sich, wie bereits besprochen, eine Verbesserung, teils Verbreiterung des Grün- bzw. Schutzstreifens zur Wilden Gutach hin.

Die im Planungsgebiet bisher vorhandenen Erschließungsstraßen erfahren ab Einmündung in die L 173 eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h. Sichtfelder in den Einmündungsbereichen erübrigen sich damit.

### b. Innere Erschließung der neuen Flächen

Ausbau eines bestehenden landwirtschaftlichen Weges auf 5,00 m Breite zur von Nord nach Süd verlaufende Erschließungsstraße A-B, als "verkehrsberuhigter Bereich" ohne Gehweg, ausgebaut mit einer Deckschicht aus geeignetem wasserdurchlässigem Belag auf entsprechendem Unterbau.

c. Die hangseitig - gegen Nord-Osten - geplanten 6 Grundstücke werden über eine von der Straße A-B ausgehende 4,50 m breite Stichstraße, am Ende mit Wendeplatte, erschlossen (Deckschicht wie b.) ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich.

Die von der Gemeindestraße, Flurstück-Nr. 83/3 bzw. der geplanten Straße A-B, weiterführenden Wege sind private landwirtschaftliche Wege mit Zufahrtsmöglichkeiten zu den angrenzenden bzw. hinterliegenden Anwesen. Oberflächen teils befestigt teils nur wassergebundener Oberbelag.

Zur Herstellung der geplanten Erschließungsstraßen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich.

Diese sind im Lageplan und den Schnitten weitgehendst erfaßt.

Das hierbei anfallende Erdmaterial ist innerhalb des Planungsgebietes soweit verwertbar wieder einzubauen oder auf geeigneten Erddeponien zur Wiederverwendung zu lagern.

Befestigte Flächen sind lt. Bauvorschriften auf ein absolutes Mindestmaß zu beschränken. Es dürfen ferner nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

## 11. Ruhender Verkehr

Für die neuen Gebäude sind ausreichend Garagenstellplätze auf den einzelnen Grundstücken gegeben bzw. ausgewiesen. Im Bereich der verkehrsberuhigten Straße B-C ist, ausgenommen der Wendeplatte ein einseitiges Parken möglich. Der daher entstehende Parkraum wird in Form von Bodenmarkierungen, Pflasterwechsel o. ä. gekennzeichnet.

## 12. Offene Gewässer

Ein entlang des derzeitigen landwirtschaftlichen Weges zum Schlemperseppenhof verlaufender, im Lageplan gestrichelt eingetragener Wassergraben wird, wie im Plan dargestellt, parallel zur Erschließungsstraße A-B als offenes Gerinne mit einem Gewässerschutzstreifen von 5,00 m ausgebildet.

Im Bereich der öffentlichen Containerstellplätze wird eine teilweise Verdohlung bzw. Überbrückung erforderlich.

## 13. Ver- und Entsorgung

### a. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das gemeindeeigene öffentliche Trinkwassernetz. Die Hauptversorgungsleitungen sind im Baugebiet bereits mit geeigneten Querschnitten vorhanden.

Der gesamte Bedarf ist durch ausreichendes Wasserdargebot gegeben. Der Nachweis hierüber in Form einer Wasserbilanz liegt vor.

### b. Ab-Brauchwasser

Diese werden über das örtliche Kanalnetz-Trennsystem zur Zentralkläranlage der Gemeinde Simonswald abgeleitet. Die verplante Fläche mit den erforderlichen Einwohnergleichwerten ist bei der bestehenden Kläranlage berücksichtigt.

Der westliche Teil des verplanten Gebiets ist ja bereits größtenteils bebaut. Hier sind Wasserversorgung bzw. Abwasserleitungen weitgehend vorhanden und teilweise im Lageplan eingetragen.

Soweit erforderlich sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen.

c. Niederschlagswasser

Regenwässer von Dach- und Hofflächen sind, sofern keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen, im Bereich der Grundstücke breitflächig zu versickern. Näheres siehe wasserwirtschaftliche Empfehlungen bzw. Hinweise (§ 16 Bebauungsvorschriften).

d. Elektroversorgung

Die Versorgung des gesamten Gebietes wird durch das öffentliche Stromnetz des Badenwerks gewährleistet.

Eine Umspannstation wurde für das Planungsgebiet lt. Angabe des EVU an geeigneter Stelle ausgewiesen.

Die gesamte Erschließung, Ver- und Entsorgung erfolgt aus gestalterischen und landschaftsschützerischen Gesichtspunkten insgesamt, ausgenommen bestehender Freileitungen, unterirdisch als Erdleitungen.

e) Solarnutzung ist mit entsprechender Ausrichtung der Firste allgemein möglich und wünschenswert.

14. Folgeeinrichtungen

a) Solche sind, bezüglich Ver- und Entsorgung, nachdem das Planungsgebiet an bestehende, ausreichend dimensionierte Netze bzw. Anlagen angeschlossen werden kann, derzeit nicht bekannt.

b) Nachdem in dem südlich der Wildenl Gutach und L 173 gelegenen, voll bebauten Wohngebiet "Am Martinshof" wie auch in der Teilbebauung Niederbruck, kein Kinderspielplatz besteht, wird auf Anregung der Fachbehörden im südlichen Bereich auf Flurstück-Nr. 84 ein öffentlicher Kinderspielplatz eingeplant und gegen Westen zusätzlich noch ein Klein-Kinderspielplatz errichtet.

- c) Zur Gewährleistung einer geordneten Abfallsammlung wiederwertbarer Werkstoffe einschließlich deren Entsorgung werden in einem durch Hecken o. ä. abgetrennten Bereich, wie empfohlen, Behälter bzw. Containerstellplätze im unteren Bereich entlang der Straße A-B ausgewiesen.

## 15. Städtebauliche Daten

### a. Flächengliederung

Größe des Planungsgebietes ca. 30.500 qm = 100,00 %

hiervon:

Öffentliche Grünflächen mit Kinderspielplatz ca. 3.200 qm = 10,40 %

Private Grünflächen als Übergang zur Feldlage bzw. zum landwirtschaftlichen Anwesen "Schlemperseppenhof" ca. 2.800 qm = 9,10 %

Öffentliche Verkehrsfläche ca. 2.600 qm = 8,50 %

Bauflächen WR + MD einschließlich von der Bebauung freizuhaltende private Grünflächen, Schutz-, Abstands- und Pflanzstreifen sowie private Verkehrs- und Parkflächen, die jedoch zum Bauland gehörig sind. ca. 21.900 qm = 72,00 %

### b. Ausgewiesene Bebauung - Bestand und Neu -

17 Einzelhäuser und 2 gemischt genutzte Einheiten

Neu

11 Einzelhäuser mit ca. 24 Wohneinheiten

Bestehend

6 Einzelhäuser mit ca. 12 Wohneinheiten

2 gemischt genutzte Einheiten (Schank- und Speisewirtschaften) mit ca. 4 Wohneinheiten

Gesamtanzahl ca. 40 Wohneinheiten

16. Der Gemeinde Simonswald voraussichtlich entstehende Kosten

Überschlägige Kostenschätzung:

1.	Grunderwerb für öffentliche Verkehrsflächen	ca. 110.000,-- DM
2.	Grunderwerb Container- und Kinderspielfläche u. a.	ca. 40.000,-- DM
3.	Erschließungsstraßen	ca. 300.000,-- DM
4.	Kanalisation (Trennsystem)	ca. 195.000,-- DM
5.	Wasserversorgung	ca. 95.000,-- DM
6.	Straßenbeleuchtung	ca. 40.000,-- DM
7.	Planungskosten	<u>ca. 105.000,-- DM</u>
		ca. 880.000,-- DM
	Mehrwertsteuer 15% aus 3.- 7.	<u>ca. 110.000,-- DM</u>
	Gesamtkosten	<u>ca. 990.000,-- DM</u>

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch BauGB und sonstige Anliegerbeiträge nach Landesrecht werden aufgrund den jeweils gültigen Satzungen der Gemeinde Simonswald erhoben.

17. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan "An der Niederbruck" soll die Grundlage für die Erschließung des Baugebietes bilden, ferner für etwaige Ausübung des gesetzlichen Vorverkaufsrechtes gemäß § 24 ff BauGB, die Umlegung, die Grenzverlegung sowie die Enteignung von Grundstücken, sofern letztere Maßnahme zum Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich wird.

Simonswald, 26. November 1997/mo



Der Gemeinderat

Scheer, Bürgermeister