

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN " BADUF " **DER GEMEINDE SIMONSWALD, LANDKREIS EMMENDINGEN**

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1.1 Art der Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiet

- 1.1.1.1 Wie im "Zeichnerischen Teil" näher dargestellt, werden die mit **GE** bezeichneten Bauflächen des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden im Gewerbegebiet folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe
- Großhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

- 1.1.1.2 Ausnahmen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Ziff 2 und 3 BauNVO sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.

1.1.2 Private Grünfläche

Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellte private Grünfläche, im Abstand von 10 m zur Böschungsoberkante der Wilden Gutach ist von jeglicher Bebauung und anderweitigen gewerblichen Nutzung freizuhalten. Sie darf auch in der Bauphase nicht als Lagerfläche in Anspruch genommen werden.

1.2 Maß der Nutzung

- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Eintragung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

- 1.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3 Bauweise

Für das Gewerbegebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

1.4 Gebäudehöhen

1.4.1 Gründungstiefe

Die Höhenlage der Gebäude ist so zu wählen, daß die Bauteile nicht tiefer als Unterkante Oberboden (Mutterboden max. 30 cm) liegen.

Ausnahmen von dieser Regelung sind möglich, sofern das Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde hergestellt werden kann.

1.4.2 Trauf- und Firsthöhen

Für Produktions-, Lager- und Ausstellungsgebäude darf die Traufhöhe die Höhe von 350,0 m üNN und die Firsthöhe die Höhe von 354,0 m üNN nicht überschreiten. Für Wohn- und Bürogebäude darf die Traufhöhe die Höhe von 346,5 m üNN und die Firsthöhe die Höhe von 352,0 m üNN nicht überschreiten. Gemessen wird am Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachhaut.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO im "Zeichnerischen Teil" durch Baugrenzen festgesetzt.

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Sichtflächen

Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellten Sichtflächen müssen von Sichthindernissen jeglicher Art frei sein und freigehalten werden, die höher als 0,8m über die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straßen hinausragen. Hochstämmige Einzelbäume können in den Sichtflächen zugelassen werden.

1.7 Führung von Versorgungsleitungen / Leitungsrechte

1.7.1 Die niederspannungsseitige Stromversorgung wie auch die fernmeldetechnische Versorgung erfolgen über ein unterirdisches Kabelnetz.

1.7.2 Für die Führung eines gemeinsamen Abwasserkanals Ir_1 und der gemeinsamen Stromversorgung Ir_2 räumen sich die Grundstückseigentümer gegenseitig auf ihren Grundstücken Leitungsrechte ein.

1.8 Freihaltezone entlang der Wendeanlage

Entlang der Wendeanlage ist auf den Privatgrundstücken ein Streifen von 1,0 m Breite von jeglicher Nutzung freizuhalten. Anlagen wie Einfriedigungen, Tore u.ä. sind erst hinter diesem Streifen zulässig.

1.9 Gewässerzugänglichkeit

Zur Pflege und Unterhaltung des Gewärbegrabens notwendige Arbeiten sind von den Grundstückseigentümern zu dulden. Insofern werden die Grundstücke mit einem generellen Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gewässerpflege belastet in dem Umfang, wie es die Arbeiten jeweils notwendig machen.

1.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Aufstellung der Straßenbeleuchtung

1.10.1 Die für den Straßenbau notwendigen Böschungsflächen oder Stützmauern sowie die zur Straßeneinfassung notwendigen Betonfundamente (für Randstein o.ä.) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

1.10.2 Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 50 cm von der Straßengrenze auf den Baugrundstücken zu dulden.

1.11 Maßnahmen zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft

1.11.1 Reduzierung der Flächenversiegelung

Soweit Belange des Grundwasserschutzes (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) nicht entgegenstehen, gilt folgendes:

Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.

Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist, soweit als möglich, auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die Park- und Stellplatzflächen und soweit betriebliche Belange nicht entgegenstehen, die Zufahrten, Hof- und Lagerflächen in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster im Sandbett u.a.) herzustellen.

Bei Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, gilt Punkt 1.11.3.2.

1.11.2 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

1.11.2.1 *Auf Privatgrundstücken allgemein*

- 1.11.2.1.1 Alle Stell- und Parkplätze sind mit je einem hochstämmigen, einheimischen Laubbaum je 5 Stell- oder Parkplätze zu überstellen. Für eine ausreichende Baumscheibe (mindestens 2 x 2 m) sowie Belüftung und Bewässerung muß gesorgt werden. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Gehölzauswahl: Esche, Ahorn, Linde.

- 1.11.2.1.2 Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Die nach Ziffer 1.11.2.1.1 der Bebauungsvorschriften geforderten Bäume werden angerechnet.

Gehölzauswahl: Hainbuche, gewöhnliche Esche, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Trauben-Kirsche, Rotbuche, Bergahorn, Vogelbeere, Wildkirsche.

- 1.11.2.1.3 Mindestens 25 % der Grundstücksfläche der einzelnen Baugrundstücke sind als Grünflächen im Sinne von § 9 LBO anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen entlang der Gewässer können hierbei eingerechnet werden.

1.11.2.2 *Gewässerrandstreifen und Grünflächen entlang der Wilden Gutach*

Zur Erhaltung bzw. Verbesserung des ökologischen Gewässerzustandes wird entlang der Wilden Gutach ein Gewässerrandstreifen von 10 m Breite ab Böschungsoberkante mit folgenden Gestaltungsvorgaben festgesetzt:

Bis auf einen ca. 2 m breiten Streifen, der als Mulde profiliert der Regenwasserversickerung dienen soll, ist der Gewässerrandstreifen in seiner **gesamten Breite und Länge** von jeglicher Nutzung freizuhalten und mit einer **geschlossenen, abgestuften Bepflanzung** zu versehen.

Der vorhandene Gehölzbestand ist dazu ggf. nachzuverdichten. Anschließend ist landseitig ein zweireihiger Gehölz- und Strauchsaum mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen.

Gehölzauswahl:

Bäume: Bruchweide, Schwarzerle, Esche, Hainbuche, Bergahorn, Winterlinde, Stieleiche.

Sträucher: Purpurweide, Korbweide, Hasel, Hundsrose, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Traubenkirsche.

1.11.2.3 *Gewässerrandstreifen entlang des Gewerbekanals*

Zur ökologischen Verbesserung der Gewässer nach Maßgabe des Gesamtkonzeptes wird entlang des Gewerbekanals der Gewässerrandstreifen wie folgt festgesetzt:

- für die Bereiche westlich des Gewässers mit 3,0 m Breite
- für die Bereiche östlich des Gewässers mit 5,0 m Breite

In besonders zu begründenden Einzelfällen kann im östlichen Bereich der Mindestabstand in Form einer punktuellen Ausnahme unterschritten werden, sofern an anderer Stelle ein Ausgleich hierfür geschaffen wird. Die Abstimmung hierüber hat mit der Unteren Wasserrechtsbehörde zu erfolgen.

Die in diesem Zusammenhang notwendige Überschreitung der Baugrenze nach 1.5 wird in der Ausnahme gestattet.

Auf den Flächen zwischen Gewerbekanal und Baugrenze ist ein geschlossener Strauchsaum (ein- bis zweireihig) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Gehölzauswahl wie 1.11.2.2.

1.11.2.4 *Pflanzgebot entlang der südöstlichen Gebietsgrenze*

An den im "Zeichnerischen Teil" angegebenen Standorten sind einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. Gehölzauswahl wie 1.11.2.2.

1.11.3 Ableitung des Regenwassers

1.11.3.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Terrassen, u. ä. ist auf dem Grundstück breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Es ist in angrenzende Grünflächen mit hierfür eigens angelegten Rasenmulden abzuleiten, die ihrerseits einen Überlauf an den Regenwasserkanal oder an den Vorfluter haben müssen.

1.11.3.2 Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist das von Hof- und Umschlagflächen gesammelte Regenwasser vor Einleitung in Kanal oder Vorfluter in einer Regenwasserbehandlungsanlage zu reinigen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)

2.1 Dächer

2.1.1 Zulässig sind im gesamten Geltungsbereich für sämtliche Gebäude:

Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer

2.1.2 Die Dachneigungen für geneigte Dächer sind im "Zeichnerischen Teil" durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Flachdächer sind nicht zulässig.

2.1.3 Als Dacheindeckung sind zulässig:

- Ziegel, Betondachsteine, kleinformatige Schindeln u.ä. in den Farbtönen rot bis braun
- Blecheindeckung in braunen Farbtönen

2.1.4 Die Firstrichtung bzw. die Gebäudestellung hat mit Rücksicht auf die klimatischen Belange ausschließlich parallel zur Wilden Gutach zu erfolgen.

2.2 Farbgebung

Grellfarbige Bauteile, Verkleidungen und Verglasungen an Gebäuden und Garagen sowie innerhalb der Grundstücke, z.B. als Regen- und Windschutz, als Sonnendächer und als Balkonbrüstungen, sind nicht zulässig.

3. KENNZEICHEN, VERMERKE, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

3.1.1 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit

- reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial)
- aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, welches keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

3.1.2 Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

- 3.1.3 Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Kenntnisgabe nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich i.S.d. Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Die zuständige Fachbehörde ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.
- 3.1.4 Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

3.2 Altlasten

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige untere Wasserbehörde zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.3 Bodenschutz

3.3.1 Allgemeine Bestimmungen für Erdarbeiten

- 3.3.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 3.3.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.3.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.3.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.3.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

- 3.3.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß (Zuführung zu einer Recyclinganlage) zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.3.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 3.3.1.8 Anfallender Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

3.3.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 3.3.2.1 Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

- 3.3.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.3.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
- 3.3.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.4 **Denkmalschutz**

- 3.4.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Telefon 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscherben, Mauerreste u.ä.) bei Erdarbeiten zutage treten.

3.4.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Bau-
maßnahmen betroffen sind, ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.

Freiburg, den 16.04.1997

Simonswald, den 23. Mai 1997

Diemil

Der Planer

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



Re

Der Bürgermeister

Mit Schreiben vom 23.05.1997 (eingegangen am 30.05.97)
wurde die Satzung angezeigt (§ 11 Abs.1 BauGB).

Mit Verfügung des Landratsamtes Emmendingen vom
11.06.1997 wurde keine Verletzung von Rechtsvorschriften
geltend gemacht (§11 Abs.3 BauGB).

gez. Dr. Stratz

Dr. Stratz



beglaubigt

Schmidt
(Angestellte(r))

Inkrafttreten nach § 12 BauGB

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde durch Anschlag an den Verkündi-
gungstafeln vom 04. Juli 1997 bis 11. Juli 1997 und Hinweis auf den Anschlag im
Mitteilungsblatt vom 04. Juli 1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Simonswald, den 16. Juli 1997

Re

Reinhold Scheer
Bürgermeister

