

Fertigung: 02

Anlage: 02

G e m e i n d e S i m o n s w a l d

Gemarkung Obersimonswald

K r e i s E m m e n d i n g e n

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

zum Bebauungsplan " H e r r e n s t e i n III "

I. Rechtsgrundlagen:

§ 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253).

§§ 1 - 25 a der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1977) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBI. I S.1763, geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 BGBI. I S 2665)

§§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - Planz V. 81) vom 30. Juli 1981 BGBI. I S. 833)

§ 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung des Gesetzes vom 28. November 1983 (GBI. 1983 S. 770), nebst Änderungsgesetz vom 01. April 1985.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG) und Gestaltungs-  
vorschriften (§ 71 LBO)

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus:

WA: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
MI: Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO  
MD: Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

§ 2

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Höchstwerte der Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl 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) zulässig ist, § 22 Abs. 2 BauNVO.
3. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen, auch auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, zulässig.

§ 5

Garagen

Garagen sind außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

§ 6

1. Die Höhe der Hauptgebäude darf von der Oberkante fertigem Gelände bis zur Traufe maximal betragen.

bei bergseitiger Hausansicht	4,20 m
bei talseitiger Hausansicht	7,20 m

Als Traufe gilt der Schnittpunkt Oberkante Sparren mit der Außenwand. Bei Flachdachbauten (Garagen) wird die Traufe als Oberkante Dachfläche der obersten Ebene angenommen. Die Geschoßhöhe der Untergeschosse darf 3,00 m nicht überschreiten.

2. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,60 m betragen. Diese wird von der Oberkante fertigem Gelände bis Oberkante Decke über Untergeschoss gemessen. Bei Hangbebauung gilt Oberkante Untergeschoss-Fußboden.
3. Die Dachneigung hat den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entsprechen. Gemäß dieser Festsetzung sind symmetrische und asymmetrische Satteldächer mit nachfolgenden Dachneigungen zugelassen:

a. bei symmetrischem Satteldach		28 - 35 °
	und	30 - 35 °
	und	30 - 45 °
b. bei symmetrischem Satteldach	WA	35 °
mit Krüppelwalm	MI	> 40 °
	MD	40 - 50 °
c. bei asymmetrischem Satteldach		
bergseits		60 °
talseits		30 °

Eine Abweichung von  $\pm 30$  ist bei der Ziffer c) zulässig. Bei allen unter Nr. a) und Nr. b) aufgeführten Dachneigungen ist die Ausführung als Walmdach möglich. Ein Krüppelwalmdach ist bei der Nr. a) bei 35° bzw. 40° zulässig.

Für die Dachdeckung sollen bei geneigten Dächern engobiierte Ton- oder Zementziegel, Natur- oder Asbestschiefer verwendet werden. Sonnenkollektoren müssen aus blendfreiem Material hergestellt sein.

4. Sofern bei geneigten Dächern der Dachüberstand der Sparren mindestens 1,00 m beträgt, ist ein Kniestock bis zu 0,80 m Höhe zulässig.
5. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen über 40 ° zulässig. Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet.
6. NN bezogene EFH-Höhen sind im zeichnerischen Teil verbindlich eingetragen.  
Bei Gebäuden, bei denen keine NN-bezogene EFH-Höhe festgelegt wurde, muß die EFH-Höhe den Nachbargebäuden angepaßt und festgelegt werden.  
Eine Abweichung der EFH-Höhe von +- 30 cm ist zugelassen.

## § 7

### Nebengebäude einschl. Garagen

1. Die Nebengebäude haben sich dem Hauptgebäude nach Umfang und Höhe unterzuordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
2. Nebengebäude sind eingeschossig zu erstellen. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen. Dachneigungen und Bedachungsmaterial sollten dem Hauptgebäude entsprechen. Bei Grenzgaragen sind die Vorschriften nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO einzuhalten.



3. Die talseits der Erschließungsstraßen gelegenen Garagen dürfen nicht freistehend, sondern müssen unmittelbar in Verbindung mit dem Hauptgebäude, bei gleicher Dachneigung errichtet werden.

Die bergseits der Straßen befindlichen Garagen dürfen auch mit Flachdach ausgeführt werden, soweit im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eine andere Dachform nicht zwingend vorgeschrieben ist.

Diese sind bei Flachdachausbildung mit Erdmaterial zu überschütten und zu begrünen bzw. mit bodenständigen Gewächsen zu bepflanzen.

4. Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Baugrundstück nicht als Einzelbaukörper erstellt werden, sondern sind in einer Garagengruppe zusammenzufassen.

## § 8

### Fassadengestaltung

1. Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sind an die weitgehend bestehende Bebauung anzupassen. Grelle Anstriche bzw. Materialien dürfen nicht verwendet werden.
2. Haupt- und Nebengebäude sind im Farbton bzw. Material aufeinander abzustimmen.

§ 9

Einfriedungen

1. Lebende Hecken und Zäune aus Holz sind bis 1,00 Meter zulässig. Mauern aus massiven Baustoffen sind unzulässig soweit sie das Gelände überragen.
2. Die Verwendung von Stacheldraht, auch als vorübergehende Einfriedung ist nicht erlaubt.
3. Sichtwinkel sind bei Garagenausfahrten oder KFZ-Stellplätzen von jeglicher Sichtbehinderung (Bepflanzung, Einzäumung o. a.) über 0,80 m freizuhalten.

§ 10

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Die Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Garten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze (Laubbäume) verwendet werden.
2. Vorplätze müssen schmutzfrei befestigt werden. Die Befestigung darf nur mit einer wasserdurchlässigen Decke (Rasengittersteine, Pflaster auf Sandbett o. ä.) ausgeführt werden.
3. Diejenigen Grundstücke, die an die freie Landschaft angrenzen, sind zu derselben mit einer bodenständigen Bepflanzung zu versehen.

5. Böschungen sind in unterbrochener Weise mit Sträuchern und Baumen II. Größenordnung, unter Berücksichtigung der Sichtverhältnisse an Einmündungen, zu bepflanzen und zu begrünen.
6. Stützmauern sind durch Bepflanzung der Mauerkrone, insbesondere mit überhängenden Pflanzen (Kotoneaster u. a.) soweit es die Platzverhältnisse erlauben - einzelnen Sträuchern am Mauerfuß zu verblenden.
7. Auf jedem Baugrundstück ist - soweit 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 (wie z. B. Birken, Vogelbeeren, Kirschbäume o. ä.). Hierin sind im Gegensatz Wirtschaftsbaumarten hochwüchsige Gehölze (z. B. Tannen, Fichten, Buchen und Eichen).
8. Im Nordöstlichen Bereich von Fl.St. Nr. 222/1 ist Pflanzbindung und Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Die bestehende Hecke ist möglichst zu erhalten.  
Abgehendes Gehölz ist durch eine neue Bepflanzung aus Büschen zu ersetzen.

§ 11

Öffentliche Grünfläche

1. Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sind mit heimischen Bäume - vorwiegend Laubhölzern und Sträuchern - anzupflanzen.



2. Bei Flurstück Nr. 221 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die bestehenden Bepflanzungen zu erhalten und im Einvernehmen mit der Bezirksstelle für Natur- und Landschaftschutz, Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft zu treffen.

§ 12

Sichtbehinderungen an Straßeneinmündungen

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

§ 13

Freileitungen - Antennenanlagen

1. Freileitungen jeglicher Art o.ä. sind im gesamten Versorgungsgebiet unzulässig.
2. Auf jedem Baugrundstück darf jeweils nur eine Antennenanlage sichtbar erscheinen.
3. Parabolantennen auf den Dächern sind im gesamten Bau- gebiet nicht zulässig.

Simonswald, 30. Januar 1991



Der Gemeinderat:

*J. Dufner*

Dufner, Bürgermeister

*h*

Mit Schreiben vom 29.08.1996 (eingegangen am 02.09.96) wurde die Satzung angezeigt (§11 Abs.1 BauGB).

Mit Verfügung des Landratsamtes Emmendingen vom 04.09.1996 wurde keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§11 Abs.3 BauGB).

.....  
Dr. Stratz



**Inkrafttreten nach § 12 BauGB**

Die Erteilung der Genehmigung wurde durch Anschlag an den Verkündigungstafeln vom 04. Oktober 1996 bis 11. Oktober 1996 und Hinweis auf den Anschlag im Mitteilungsblatt vom 04. Oktober 1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Simonswald, den 16. Okt. 1996

Reinhold Scheer  
Bürgermeister

