

Gemeinde Simonswald

Gemarkung Obersimonswald

Kreis Emmendingen

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan

"H e r r e n s t e i n III - E r w e i t e r u n g"

1. Allgemeines

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Herrenstein III hat mit der öffentlichen Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Simonswald vom 04.10.1996, Nr. 14/96, seit dem 17. Oktober 1996 Rechtskraft.

Im Zuge der Regelung der Erbfolge des derzeitigen Grundstückseigentümers, strebt die Gemeinde an, durch Erweiterung des bisherigen Baugebietes zwei zusätzliche Bauplätze zu schaffen.

Die Erweiterung bietet sich angrenzend an das bisherige Plangebiet direkt an, nachdem der Gemeinde keinerlei Folgekosten entstehen und sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind.

Das bisherige Gebiet "Herrenstein III" ist, bis auf ein Grundstück, bereits voll bebaut.

Im Zuge der Erweiterung, welche zwischenzeitlich mit den einschlägigen Stellen im Grundsatz abgeklärt wurde, erhält die Gemeinde einen Bauplatz zu Ihrer Verfügung, während der zweite, wie bereits erwähnt, zur abschließenden Regelung der Hoferbfolge seitens des Eigentümers erforderlich ist.

2. Lage des Erweiterungsgebietes

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung bzw. die Flurstücke-Nr. 193/6 und 193/9 in Richtung Nonnenbach an und wird über die bestehende, voll ausgebaute Nonnenbachstraße erschlossen. Das zwischen den Grundstücken bestehende Straßenstück ist bereits in voller Breite ausgebaut, sodaß hier kein Eingriff in die Natur erfolgt.

3. Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch/Gutach/Simonswald, 1. Änderung Stand Juni 1988, tangiert zumindest teilweise das Erweiterungsgebiet. Die Restfläche ist in der in einem Parallelverfahren in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan - Fortschreibung erfaßt und dort aufgenommen. Der Beschluß zur Offenlage durch den gemeinsamen Anschluß erfolgte am 15. Oktober 1997.

4. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Der Geltungsbereich der Erweiterung ist wie der direkt angrenzende, großteils bebaute, Bereich "Herrenstein III" WA (allgemeines

Wohngebiet). "Für das Erweiterungsgebiet gelten die Bebauungsvorschriften vom 30.01.1991, soweit nicht im zeichnerischen Teil, Lageplan und im Geländeschnitt Profil 2-2, abweichende Festsetzungen getroffen sind."

Abweichend von § 6 der Bebauungsvorschriften vom 30.01.1991 darf in Anpassung an vorgenanntes Profil die maximale Traufhöhe bergseits 3,20 m und talseits 5,20 m betragen.

Damit ist gewährleistet, daß der Charakter des Baugebietes erhalten bleibt und eine geordnete Einpassung in die Umgebung erfolgt. Ferner werden damit auch die örtlichen Gegebenheiten bezügl. Topografie, Landschaft etc. weitgehend berücksichtigt und deren Bestand gewahrt.

5. Naturschutz

Bei der Abgrenzung des Gebietes und Festsetzung der überbaubaren Flächen wurde besonders auf das angrenzende, örtliche Biotop Rücksicht genommen und demnach die Gesichtspunkte bzw. Grundsätze des § 8a BNatSchG beachtet. Das vorgenannte Biotop ist auch im zeichnerischen Teil im einzelnen erfaßt und damit uneingeschränkt abgesichert und auf Dauer geschützt.

Durch die Stellung bzw. Plazierung der Gebäude in die Landschaft unter gleichzeitiger Festsetzung der Höhen ergibt sich eine Minimierung des Geländeingriffes.

Hierzu soll auch die Beibehaltung und funktionelle Wiedererichtung des im oberen Grundstück straßenseitig verlaufenden Wassergrabens beitragen. Wie aus dem zuständigen Geländeschnitt Profil 2-2 ersichtlich, erfolgt die Höheneinstufung so, daß insbesondere das bergseitige Gebäude einschließlich Garage gut in den Hang integriert ist.

Dasselbe gilt auch talseits mit gewissen Trassierungen. Hierzu werden Aufschüttungen erforderlich, welche in dem vorerwähnten Profil 2-2 enthalten sind. Hierfür wird auch der anfallende Baugrubenaushub möglichst zusammen mit der Hangbebauung verwendet. Im Bereich des im zeichnerischen Teiles ausgewiesenen Gewässerrandstreifens dürfen weder Abgrabungen noch Aufschüttungen erfolgen und auch keine sonstigen Anlagen vorgenommen werden.

Traufe sowie Stämme des nördlich der Nonnenbachstraße befindlichen Waldes sind in dem zeichnerischen Teil (Lageplan) erfaßt. Der Abstand bis zur nächstliegenden Baugrenze beträgt minimum 25 m.

Talseits ist die Waldgrenze einiges weiter entfernt. Diese bleibt im vollem Umfang unerändert beibehalten.

Grundstückszufahrten, Garagenvor- bzw. sonstige befahrene Stellplätze dürfen nur als wassergebundene Decke oder in Sand verlegten Rasengittersteinen hergestellt werden. Damit wird eine weitergehende Versiegelung unterbunden.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Strom erfolgt durch unmittelbaren Anschluß an die bestehenden, ausreichend dimensionierten Versorgungsleitungen dieses Baugebietes.

Die Entsorgung erfolgt durch Anschluß bzw. Einleitung in die unmittelbar unter dem talseitigen Grundstück, außerhalb des Planungsgebietes verlaufende öffentliche Kanalisation.

Der hier vorhandene Kanal ist für die Schmutzwasserableitung. Regenwässer in Form von Dach- und Oberflächenwässer, werden in

separaten Leitungen dem im Tal verlaufenden Nonnenbach zugeführt. Damit wird eine unnötige Belastung des Schmutzwasserkanales sowie Kläranlage vermieden und das Regenwasser dem natürlichen Kreislauf zugeführt.

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Ableitung der Abwässer des hangseitig gelegenen Grundstücks ist auf dem talseitigen Baugrundstück ein Geh- und Leitungsrecht vorgesehen.

Wertstoffcontainer sind wie aus beiliegendem Übersichtsplan M 1:1500 ersichtlich auf gemeindeeigenem Gelände, Teilbereich von Flurstück Nr. 33/1 in einer Entfernung von ca. 500 m ausreichend vorhanden. Diese werden auch von dem gesamten Gebiet Herrenstein III einschließlich der beiden zusätzlichen Grundstücke genutzt.

7. Ruhender Verkehr

Für die beiden Gebäude sind auf dem jeweiligen Grundstück ausreichende Garagenplätze vorgesehen. Vor- und Stellplätze dürfen wie bereits anderweitig erwähnt nicht versiegelt werden.

8. Folgeeinrichtungen

Solche sind, nachdem das angrenzende Baugebiet bebaut und damit voll erschlossen ist, im Hinblick auf die direkte Anbindung nicht erforderlich.

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und sonstige

Anliegerbeiträge nach Landesrecht werden aufgrund der jeweiligen Satzung der Gemeinde Simonswald erfolgen.

9. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage der Erschließung der beiden Bauplätze, ferner für etwaige Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts gemäß § 24 ff BauGB, die Umlegung, die Grenzregelung sowie Enteignung von Grundstücken, sofern letztere Maßnahmen zum Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden, dienen

Simonswald, den 05. November 1997/mo

Der Gemeinderat :



Scheer, Bürgermeister