

Gemeinde Simonswald

Gemarkung Obersimonswald

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 "J o c k e n h o

DAK

Unternehmen Leben

geprüfend mit

621.416

Bebauungsvorschriften

n an 365 Tagen - zum Ortstarif aus dem deutschen Festnetz.

I. Rechtsgrundlagen

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

§ 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBI. I Seite 622).

§§ 1 - 25 c der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. 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 (BGBI. I S. 58).

§ 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung des Gesetzes vom 28. November 1983 (GBl. 1983 S 770), nebst Änderungsgesetz vom 01. April 1985 (GBl.S. 51)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) und Gestaltungsvorschriften (§ 73 LBO)

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus:

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

III. **Gestaltungsvorschriften**

§ 6

Gestaltung der Bauten

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 Traufhöhen werden ab EFH (Oberkante Erdgeschoßrohfußboden) festgesetzt.

Z = II (I + DG) (eingeschossige Gebäude) maximal 3,80 m

Firsthöhen desgl. maximal 9,80 m

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

Die Geschoßhöhe der Untergeschosse darf maximal 2,80 m betragen.

2. 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	40 - 45°
b) bei symmetrischem Satteldach mit Krüppelwalm	45°
c) bei asymmetrischem Satteldach	
bergseits	60°
talseits	40°

Eine Abweichung von $\pm 3^\circ$ ist bei der Ziffer c) zulässig. Bei allen unter Nr. a) und Nr. b) aufgeführten Dachneigungen ist die Ausführung auch als Walmdach möglich.

Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung und Dachform die Gleiche sein.

Für die Dachdeckung sollen bei geneigten Dächern engobiierte Ton-, Zementziegel, Naturschiefer oder asbestfreie Zementfaserplatten verwendet werden.

3. Dachüberstände müssen an der Traufe mindestens 50 cm und am Ortsgang mindestens 30 cm betragen. Innenliegende Dachrinnen sind nicht zulässig.
4. Dachgauben sind bei allen Dachneigungen über 40° 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 zu erstellen. Die Traufhöhe darf höchstens 2,60 m betragen.
Zur Vermeidung von zu großen Höhenentwicklungen werden in Abweichung der Angabe in § 6) Ziff. 2) bei Nebengebäuden auch geringere Dachneigungen von 25 - 30° zugelassen. Bedachungsmaterial muß dem Hauptgebäude entsprechen.
3. Die talwärts der Erschließungsstraßen gelegenen Garagen dürfen nicht freistehend, sondern müssen unmittelbar in Verbindung mit dem Hauptgebäude, auch mit der Möglichkeit der reduzierten Dachneigung, errichtet werden. Bergwärts desgleichen, hier dürfen Garagen auch mit Flachdach ausgeführt werden, soweit

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 § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO einzuhalten

§ 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 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 oder zur L 173, sofern diese außerhalb der Sichtdreiecke (§ 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. Sichtwinkel sind bei Garagenausfahrten oder KFZ-Stellplätzen von Sichtbehinderungen (Bepflanzung, Einzäumung 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 sollen bodenständige Gehölze (Laubbäume) verwendet werden.
3. Vorplätze und private Erschließungswege müssen schmutzfrei befestigt werden und sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Herstellung dieser Flächen darf nur mit

wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, großfugiges Pflaster mit Rasenfuge auf Kies-Sandbett, Forstmischung usw.) ausgeführt werden.

4. Diejenigen Grundstücke, die an die freie Landschaft angrenzen, sind zu derselben mit einer bodenständigen Bepflanzung zu versehen, Pflanzstreifen sind im zeichnerischen Teil - Grünordnungsplan - verbindlich festgelegt.
5. Böschungen sind in unterbrochener Weise mit Sträuchern und Bäumen II. Größenordnung, unter Berücksichtigung der Sichtverhältnisse an Einmündungen, zu bepflanzen und zu begrünen.
6. Stützmauern sind sofern erforderlich durch Bepflanzung der Mauerkrone, insbesondere mit überhängenden Pflanzen (Efeu, Kotonaster o.a.) zu versehen, soweit es die Platzverhältnisse erlauben, auch mit 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 (Vogelbeeren, Obstbäume allgemein, Feldahorn, Speierling, Eibe und Hainbuche)
Hierzu sind im Gegensatz Wirtschaftsbaumarten hochwüchsige Gehölze (z. B. Birken, Tannen, Fichten, Buchen und Eichen).
8. Im südlichen Bereich ist Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt - Grünordnungsplan -.
Bestehende Bäume und Hecken sind möglichst zu erhalten.
Abgehendes Gehölz ist durch eine neue Bepflanzung aus Büschen und Bäumen zu ersetzen.

§ 11

Oberflächengewässer

1. Für den parallel zur Erschließungsstraße zu verlegenden, wasserführenden Graben, ist ein 5,00 m breiter Gewässerschutzstreifen anzulegen, standortgerecht zu gestalten und zu bepflanzen. Der Gewässerschutzstreifen ist im zeichnerischen Teil dargestellt und als solcher ausgewiesen.
 - 1.1 Im Gewässerschutzstreifen dürfen keinerlei Veränderungen vorgenommen werden; insbesondere sind untersagt: Aufschüttungen, Errichtung von Ufermauern, Einzäunungen und Überdachungen, Lagerung wassergefährdender Stoffe, Ablagerung von Abfällen, Anlegen von Autoabstellplätzen usw.
 - 1.2 Im Zuge von Bauarbeiten ist auf das Gewässer selbst und auf den Schutzstreifen größtmögliche Rücksicht zu nehmen.
 - 1.3 Die Längszugänglichkeit muß für die Unterhaltung der Gewässer - Uferstreifen und Bachbett - jederzeit sichergestellt bleiben.
 - 1.4 Die Überbrückungen bzw. Verdohlungen der Gewässer dürfen max. 5,00 m Breite je Grundstück nicht überschreiten. Diese sind in dem jeweiligen Antrag auf Baugenehmigung (zeichnerischer Teil) verbindlich darzustellen.

§ 12

Grünflächen

1. Öffentliche Grünflächen, hangseitig im nord- und südöstlichen Bereich des Planungsgebietes, gleichzeitig als Ersatz- bzw. Ausgleichsbiotopflächen.

2. Private Grünflächen innerhalb der bebaubaren Flächen
3. Von der Bebauung freizuhalten Flächen, die aber dem Bauland zugehörig sind. Bei diesen handelt es sich um:
 - 3.1 einen 10,00 m breiten Sicherheits-Abstandstreifen zur L 173, mit Lärmschutzwand
 - 3.2 5,00 m breiten Gewässerschutzstreifen
 - 3.3 5,00 m breiten Pflanzstreifen gegen die östlichen, südlichen und nördlichen Außengrenzen des Plangebietes
4. In den unter Ziffer 1 u. 3, 3.1 - 3.3 von jeglicher Bebauung freizuhalten Flächen besteht ein Pflanzgebot nach § 9 Abs.1 Ziffer 25 BauGB.
Hier gilt in Anlehnung an §§ 9 Ziffer 2.1, 2.2 u. 10 Ziffer 4-8 eine intensive Begrünung und standortgerechte Bepflanzung unter Berücksichtigung der jeweiligen Sichtverhältnisse und Sicherheitsabstände.
5. Die Lärmschutzwand, integriert in Ziffer 3.1, ist straßenseitig mit niederen Sträuchern o. ä. zu bepflanzen, grundstücksseitige Flächen desgl. mit einer intensiveren, auch höherwachsenden Pflanzmöglichkeit (z. B. § 10 Ziffer 7).

§ 13

Die im Grünordnungsplan ausgewiesenen, nach § 24a NatschG besonders geschützten Biotopflächen

- Ausgleichsbiotop Magerrasen
- Feldgehölz

- Sickerquellbereich
- Naßwiese-Kleinseggenried-Komplex
- Naßwiesenbereiche

dürfen gemäß § 24a Abs. 2 NatschG während oder nach der Bauzeit in keiner Weise erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Diese Flächen dürfen daher nicht zur Baustelleneinrichtung, Lagerung von Materialien für bauliche Anlagen, private Grundstücksnutzung (ausgenommen die zur Erhaltung der Flächen erforderlichen Pflegemaßnahmen) o. ä. beansprucht werden.

§ 14

Sichtbehinderungen an Straßeneinmündungen

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

§ 15

Freileitungen - Antennenanlagen

1. Freileitungen jeglicher Art o. ä. sind im gesamten Versorgungsgebiet 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.

§ 16

Wasserwirtschaftliche Empfehlungen bzw. Hinweise

Abwasserbeseitigung zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser

1. Regenwasser von Dachflächen ist 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 anzulegen; Hinweise enthält das Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung ATV A 138 Bild 3 (Anlage 1).
2. Punktuelle bzw. linienförmige Versickerungen, wie Sickerschächte oder -drainagen, sind nicht zugelassen.
3. Die Mulden sind so anzulegen, daß diese bei Starkregen in die öffentliche Kanalisation bzw. offener Wassergraben überlaufen. 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.
4. Alternativ zu den Mulden ist auch eine Einleitung des Regenwassers in Biotop-Teichanlagen zulässig. Diese können entsprechend der beiliegenden Prinzipsskizze (Anlage 2) angelegt werden. Im Bereich des Dauerstaus ist eine Abdichtung erforderlich.

5. Arbeitsblatt A 138 (Januar 1990), Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser als Anlage.

Simonswald, 23. August 1995

Der Gemeinderat:

Scheer, Bürgermeister:



Mit Verfügung des Landratsamtes Emmendingen vom 02.02.1996 wurde die Satzung genehmigt (§ 11 Abs. 2 BauGB i. V.m. § 1 Abs. 2 BauGBMaßnG).

.....
Dr. Stratz



beglaubigt

Inkrafttreten nach § 12 BauGB

Die Erteilung der Genehmigung wurde durch Anschlag an den Verkündigungstafeln vom 10. Mai 1996 bis 17. Mai 1996 und Hinweis auf den Anschlag im Mitteilungsblatt vom 10. Mai 1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Simonswald, den **03. Juni 1996**



Reinhold Scheer,
Bürgermeister

Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

Arbeitsblatt
A 138
Januar 1990

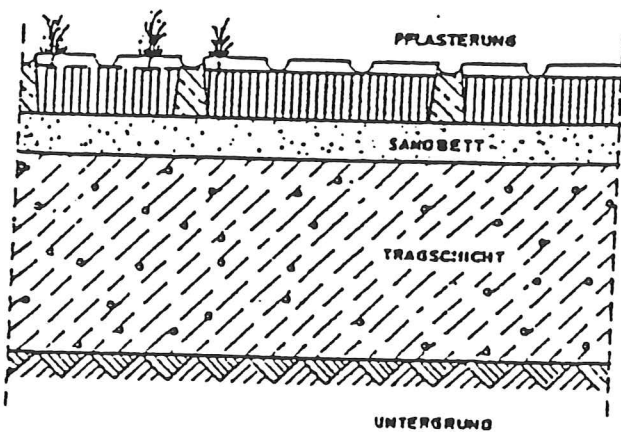


Bild 2: Flächenversickerung durch Betonpflastersteine

Bild 2 zeigt als Beispiel für die Flächenversickerung Betonpflastersteine als wasserspeichernde und wasserdurchlässige Pflasterung. Für die gleichmäßige Überleitung von befestigten Flächen in unbefestigte Seitenräume kommen z. B. Tiefbordninnen in Frage.

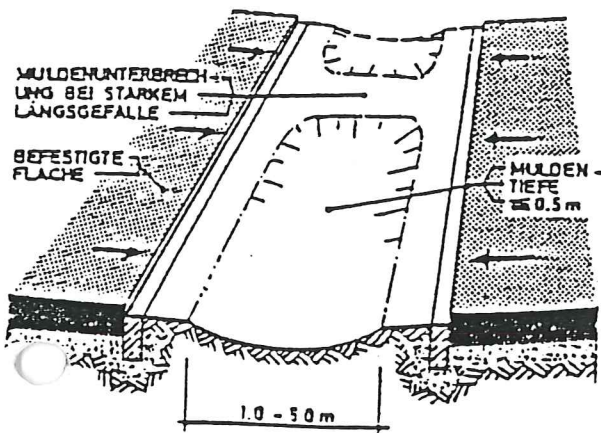


Bild 3: Muldenversickerung

Die Muldenversickerung (Bild 3) ist eine Variante der Oberflächenversickerung, bei der eine zeitweise Speicherung in Rechnung gestellt werden kann. Damit kann die Versickerungsrate geringer als der Niederschlagszufluß sein. Die Muldenversickerung kommt bei Grundstücken mit wirtschaftlich ungenutzten Grünflächen in Betracht, aber auch für die Seitenräume von Fuß- und Radwegen sowie untergeordneten Wegen und Plätzen.

Feuchtbiotop zur Versickerung von Regenwasser

