

Gemeinde Simonswald

Gemarkung Obersimonswald

Kreis Emmendingen

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "J o c k e n h o f"

1. Allgemeines - Planungsabsichten

- a. Aufstellungsbeschluß des vorliegenden Bebauungsplanes am
16. März 1993
- b. Öffentliche Beteiligung der Bürger an dem vorliegendem Bebauungs-
plan nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung am
11. Mai 1994
- c. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB,
Schreiben vom 18.04.1994
- d. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher
Bekanntmachung vom 21. Februar 1995 im amtlichen Mitteilungs-
blatt der Gemeinde Simonswald Nr. 03/95

Das Baugebiet liegt im Ortsteil Obersimonswald, südlich des
Ortsetters, weitgehend Talrandlage, östlich der Landstraße L 173
Bleibach - Gütenbach in einer Höhenlage von 416 m - 427 m über NN.

Die HAUPTerschließung erfolgt von der L 173 über eine Stichstraße "B" und durch eine besonders anbaufähige Erschließungsstraße "A" mit zwei Wendeplatten als verkehrsberuhigter Bereich, sowie einer internen Stichstraße "C". Zwei Bauplätze erhalten direkte Zufahrt von der L 173.

Der weiteren Entwicklung des Ortsteiles und Deckung des dringenden Wohnbedarfes für Bewohner von Simonswald, insbesondere Obersimonswald, soll mit dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Baugebiet Rechnung getragen werden.

Zur Zeit liegen 48 schriftliche Anfragen auf Wohnbaugrundstücke, vorwiegend von Bürgern aus Simonswald, vor.

Dieser Wohnbedarf kann weder durch vorhandenen Bestand noch durch anderweitig bestehende Baumöglichkeiten befriedigt werden, nachdem die Gemeinde weder Baugrundstücke noch sonstige Baulandausweisungen hat.

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

Abgesehen vom Gebiet "Jockenhof" und "Im Grün" stehen in Obersimonswald mittelfristig keine weiteren Flächen für Wohnungsbau zur Verfügung und werden auch in der Flächennutzungsplanfortschreibung keine weiteren Bauflächen aufgenommen.

2. Lage des Planungsgebietes

Das Baugebiet befindet sich in unmittelbarem Anschluß an den Ortskern von Obersimonswald, weitgehendst Tallage mit Übergang in einen Südwesthang und wird wie folgt eingegrenzt.

Im Norden: durch das Flurstück Nr. 34 Jockenhof

Im Osten: : durch das Flurstück Nr. 34, desgl. Jockenhof
ansteigendes Hanggelände

Im Süden: durch die Teile Flurstück Nr.44 Markenhof
und Flurstück Nr. 57 Stegenhof

Im Westen: durch die Landesstraße L 173

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 2,20 ha (22.000 qm)

3. Flächennutzungsplan

Der nördliche Teil des Baugebietes (gegen Jockenhof) ist in dem seit 27. November 1984 genehmigten und 21. Dezember 1984 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch - Simonswald erfaßt und hieraus entwickelt worden.

Für die den Flächennutzungsplan überschreitende Fläche gegen Süden (Marken-Stegenhof) wird zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs § 1 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) angewandt und in Verbindung damit die Gesamtplanung aufgestellt.

4. Grünordnungsplan

a. Der überplante Bereich ist in Bestand und Wertung zeichnerisch und im schriftlichen Teil Ziffer I und II festgehalten und als Anlage beigefügt.

b. In dem Maßnahmenplan (zeichnerischen Teil), aufgebaut auf dem Bebauungsplan und schriftlicher Teil Ziffer III und IV, sind die zu erhaltenden Bereiche nach § 24 a Bundesnaturschutzgesetz sowie einzubeziehender Ausgleichs- bzw. Ersatzbiotopie Ziffer 2 und 4,

Ausgleichsbiotop (offener Grabenverlauf) Ziffer 1 innerhalb des Planungsbereiches erfaßt und berücksichtigt.

- c. Das Ersatzbiotop - Streuobstwiese - Ziffer 5 liegt ca. 600 m oberhalb (südlich) des Planungsgebietes. Das Gelände befindet sich im Eigentum der Gemeinde Simonswald, welche im Zuge des Bebauungsplanes dies auch realisiert in Verbindung mit den auf Seite 11 aufgeführten verbindlichen Ersatzmaßnahmen.
- d. Die Biotopschutzfläche Ziffer 3 ist jeweils anteilig eine den betroffenen Grundstücken zugeschlagene, private, nicht dem Bauland zugehörige Fläche.

5. Bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich ist als WR - Reines Wohngebiet - nach § 3 BauNVO ausgewiesen.

Hierbei soll dem bereits vorhandenen Charakter des Ortsteiles Ober-simonswald mit Neubaugebiet Herrenstein entsprochen und eine Weiterentwicklung ermöglicht werden.

Der gegen Norden, Osten und Süden 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 Einzel- und Doppelhäuser (E-D).

7. Öffentliche/private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen befinden sich hangseitig im nord- und süd-östlichen Bereich des Planungsgebietes in Verbindung mit einem Ausgleichs- bzw. Ersatzbiotop, welche beide im Eigentum der Gemeinde verbleiben.

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.

Für die in der Planung ausgewiesenen, von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Flächen, die dem jeweiligen Bau land zugehörig sind, 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:

- die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen 5,00 m breiten Grün-Pflanzstreifen.
- dem westlich der Erschließungsstraße verlaufenden 5,00 m breiten Gewässerschutzstreifen
- dem 10,00 m breiten Sicherheits-Abstandsstreifen zur L 173, einschl. der darin integrierten Lärmschutzwand.

Die jeweiligen Teilflächen der vorerwähnten Bereiche sind Bestandteil der künftigen Einzelgrundstücke, wobei auch die geplante Lärmschutzwand hier mit zugeordnet wird.

8. Städtebauliche Gestaltung

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

Das verplante Gebiet gestaltet sich derart, daß eine Einpassung unter Berücksichtigung der umfangreichen Grün- und Pflanzstreifen sowie Ausgleichs- und Ersatz- sowie Erhalt bestehender Biotope in die gegebene Landschaft erreicht wird.

8. Verkehr

a. äußere Erschließung

Der Anschluß des Planungsgebietes erfolgt über eine Stichstraße "B" an die Landstraße L 173 Gütenbach - Bleibach (Deckschicht wie b.)

Die beiden Bauplätze Profil 2 - 4 erhalten eine direkte Anbindung an die L 173.

Die vorgenannte Straße wird neu ausgebaut und verkehrsgerecht an die L 173 angeschlossen, unter Hinweis auf die behördlich geforderte und im Lageplan eingetragenen Sichtdreiecke.

Nach Bebauung wird bei der Unteren Straßenverkehrsbehörde Antrag auf Versetzung des Ortsschildes gestellt, sodaß das gesamte Bebauungsgebiet "Jockenhof" innerhalb geschlossener Ortschaft liegt. Diese Angelegenheit wurde im laufenden Planungsverfahren bereits mit der Verkehrsbehörde abgeklärt.

b. Innere Erschließung

Durch eine neu zu errichtende 5,50 m breite von Nord nach Süd verlaufende Erschließungsstraße als "verkehrsberuhigter Bereich" ohne Gehweg, ausgebaut mit einer Deckschicht aus geeignetem wasserdurchlässigem Pflasterbelag auf entsprechendem Unterbau mit beidseitigen Wendepplatten.

c. Die im südlichen Bereich, hangseitig - gegen Osten - geplanten 4 Grundstücke werden über eine von der Wendepplatte ausgehende 4,50 m breite Stichstraße erschlossen (Deckschicht wie b.).

d. Parallel zur Landstraße L 173 wird unter Beachtung der Sichtdreiecke eine i. M. ca. 2,80 m hohe Lärmschutzwand als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, wie in den Profilschnitten und Längsschnitt dargestellt festgelegt.

Die Lärmschutzwand, welche auf den straßenseitigen Baugrundstücken geplant ist, wird von der Gemeinde insgesamt erstellt.

Eine beidseitige Bepflanzung ist unter Hinweis auf die Bebauungsvorschriften bzw. Grünordnungsplan vorgesehen.

Für das DG sind gegebenenfalls passive Vorkehrungen zu treffen.

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.

e. Im Zusammenhang mit der Planung soll der bestehende, bereits teils ausgebaute Gehweg entlang der L 173 im Einvernehmen mit der Polizei, Straßenverkehrs- und Straßenbaubehörde als Geh- und Radweg in einer Gesamtbreite von 2,50 m durchgehend angelegt werden.

Außerhalb des Planungsgebietes wird derselbe nördlich bis zum Haus Obertalstraße 30 und südlich über teils schon bestehende Wege, oberhalb Haus Nr. 28 in gleicher Breite soweit erforderlich durch anderweitige Planungen weitergeführt. Durch diese neuen bzw. teils vorhandenen Anpassungstrecken ist eine durchgehende Führung gewährleistet.

f. Unabhängig hiervon ist zwischen der bestehenden Ortsbebauung von Obersimonswald über die innere Erschließungsstraße weiterführend bis zum Marken-Stegenhof im Einvernehmen mit den Eigentümern ein außerhalb des Planungsgebietes liegender Verbindungsweg für Fußgänger vorgesehen.

10. Ruhender Verkehr

Für die neuen Gebäude sind ausreichend Garagenstellplätze auf den einzelnen Grundstücken gegeben. Im Bereich der verkehrsberuhigten Straße ist aufgrund der Ausbaubreite von 5,50 m auch ein einseitiges Parken möglich. Der Parkraumbedarf wird in Form von Bodenmarkierungen oder Pflasterwechsel gekennzeichnet.

11. Offene Gewässer

Ein über die derzeitige Hausmatte Jockenhof verlaufender, im Lageplan gestrichelt eingetragener Wassergraben wird, wie im Plan dargestellt, parallel zur inneren Erschließungsstraße als offenes Gerinne

mit einem Gewässerschutzstreifen von 5,00 m verlegt. Zufahrten zu den westlichen (straßenseitigen) Grundstücken dürfen in einer Breite von maximal 5,0 m verdohlt bzw. anderweitig überbrückt werden. Die Grundstücke grenzen direkt an die innere Erschließungsstraße "A" unter Einbeziehung von Wassergraben und Gewässerschutzstreifen.

12. Ver- und Entsorgung

a. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das gemeindeeigene öffentliche Trinkwassernetz. Die Hauptversorgungsleitungen sind bis an das Baugebiet bereits mit ausreichendem Querschnitt vorhanden.

Der gesamte Bedarf ist durch ausreichendes Wasserdargebot gegeben. Der Nachweis hierüber in Form einer Wasserbilanz liegt dem Wasserwirtschaftsamt vor. Zusätzliche Quellen auf dem Gemeindegebiet sind bereits gefaßt.

b. Ab-Brauchwasser

Diese werden über das örtliche Kanalnetz-Trennsystem zur Zentralkläranlage der Gemeinde Simonswald (Ortsteil Obersimonswald) abgeleitet. Die verplante Fläche mit den erforderlichen Einwohnergleichwerten ist im Zuge der Planung für die bestehende Kläranlage berücksichtigt. Ferner wäre weiterführend auch ein Anschluß an die Kläranlage Untersimonswald möglich.

Die bestehenden Leitungen sind auf Flurstück Nr. 40 und 34 im Lageplan mit Dimensionierung, Sohle- und Deckelhöhen eingetragen.

c. Niederschlagswasser

Regenwässer von Dachflächen 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 ist im engeren Bereich des Planungsgebietes vorhanden, eine weitere wurde lt. Angabe des EVU an geeigneter Stelle im Planungsgebiet ausgewiesen.

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

13. Folgeeinrichtungen

Solche sind, nachdem das Planungsgebiet an bestehende, ausreichend dimensionierte Netze bzw. Anlagen angeschlossen werden kann, derzeit nicht bekannt.

14. Städtebauliche Daten

a. Flächengliederung

Größe des Planungsgebietes ca. 22.000 qm = 100,00 %

hiervon:

Öffentliche Grünflächen in
Verbindung mit Ausgleichs-
und Ersatzbiotopen ca. 3.150 qm = 14,30 %

Bauflächen, WR ca. 17.250 qm = 78,40 %
einschl. von der Bebauung
freizuhaltende Gewässer-,
Schutz-, Abstands- und
Pflanzstreifen, die aber zum
Bauland zugehörig sind

Öffentl. Verkehrsfläche ca. 1.600 qm = 7,30 %

b. Ausgewiesene Bebauung

24 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

bestehend aus

20 Einzelhäusern mit ca. 30 Wohneinheiten

2 Doppelhäuser mit ca. 6 Wohneinheiten

Gesamtanzahl ca. 36 Wohneinheiten

15. Der Gemeinde Simonswald voraussichtlich entstehende Kosten

Überschlägige Kostenschätzung:

1. Grunderwerb für öffentliche Verkehrs-
flächen ca. 170.000,-- DM
2. Grunderwerb Biotopflächen ca. 65.000,-- DM
3. Erschließungsstraßen ca. 400.000,-- DM
4. Kanalisation (Trennsystem) ca. 250.000,-- DM
5. Wasserversorgung ca. 100.000,-- DM
6. Straßenbeleuchtung ca. 25.000,-- DM

7. Lärmschutzwand	ca. 125.000, -- DM
8. Planungskosten	<u>ca. 100.000, -- DM</u>
	ca. 1.235.000, -- DM
Mehrwertsteuer 15% aus 3.- 4. u. 6.- 8.	<u>ca. 135.000, -- DM</u>
Gesamtkosten	<u>ca. 1.370.000, -- DM</u> =====

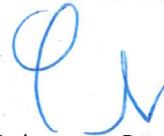
Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch BauGB und sonstige Anliegerbeiträge nach Landesrecht werden aufgrund der jeweils gültigen Satzungen der Gemeinde Simonswald erhoben.

16. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan "Jockenhof" 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, 23. August 1995

Der Gemeinderat

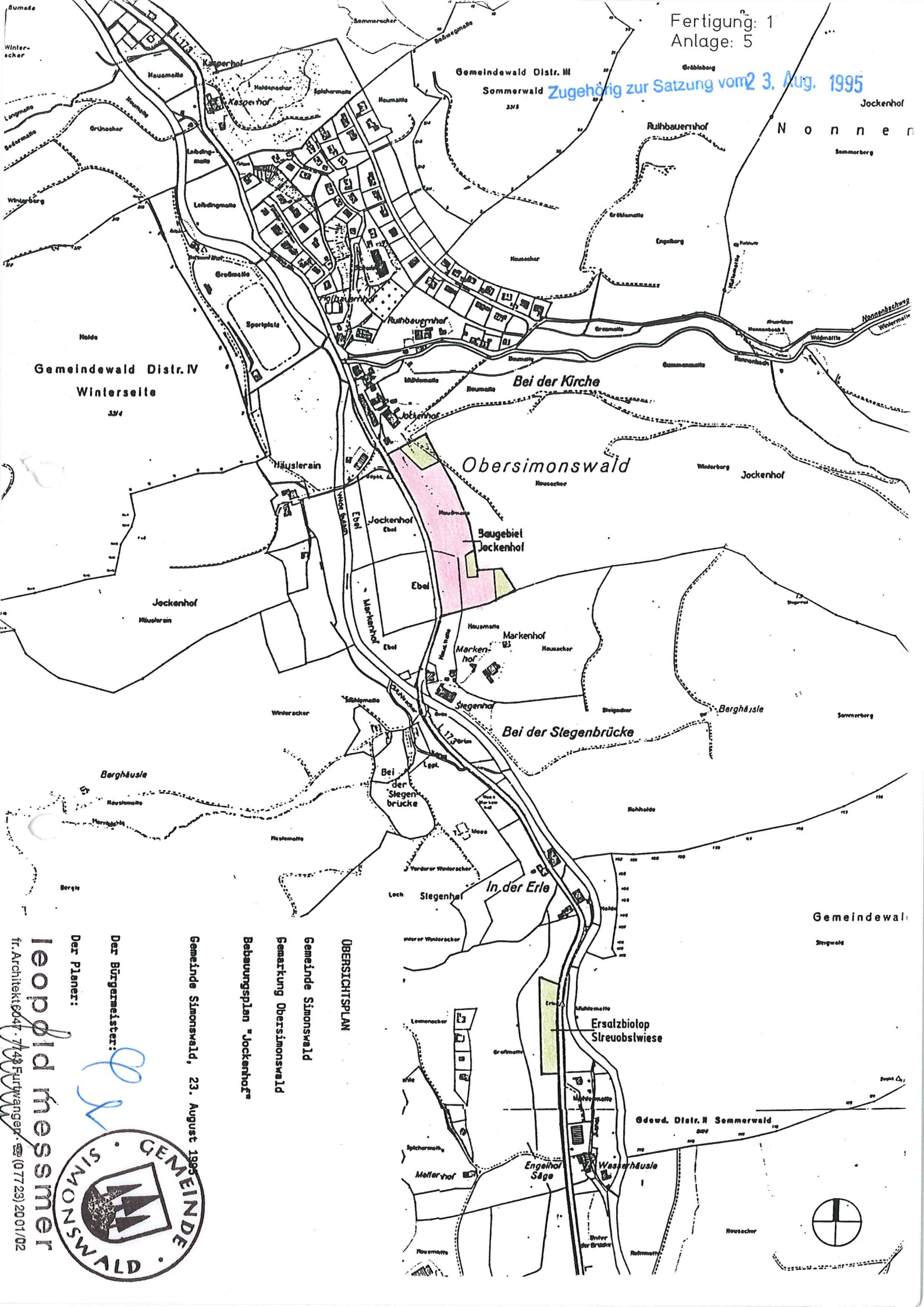


Scheer, Bürgermeister



Fertigung: 1
Anlage: 5

Zugehörig zur Satzung vom 23. Aug. 1995



Gemeindewald Distr. IV
Winterseite
3394

Obersimonswald

Baugebiet
Jockeyhof

Bei der Stegenbrücke

In der Erle

Gemeindewald
Sommerwald

ÜBERSICHTSPLAN

Gemeinde Simonswald
Gemarkung Obersimonswald
Bebauungsplan "Jockeyhof"

Gemeinde Simonswald, 23. August 1995

Der Bürgermeister:

Der Planer:

leopold messmer
fr. Architekt BD47 7428 Furtwängener (07729) 2001/02

