

Bebauungsvorschriften zum Einfachen Bebauungsplan „Rathaus-Ochsenbrücke“

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Bebauungsplangebiet wird in ein Mischgebiet (MI) und in ein allgemeines Wohngebiet (WA) aufgeteilt.

Die im § 6 Absatz 2, Nr. 8 und Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) benannten Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Die in § 6 Absatz 2 Nr. 3, § 4 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO benannten Einzelhandelsbetriebe werden entsprechend dem Versorgungsgebiet auf 300 m² Maximalverkaufsfläche beschränkt.

Für das Gebiet werden gem. § 1 BauNVO in den Bauflächen verschiedene zulässige Nutzungen, auch in den Geschossebenen, festgelegt.

- a) Die Bauten in erster Reihe an der Straße als vordere Baufläche:

Hier sind gewerbliche Nutzungen nur in der Erdgeschoß-Ebene zulässig. Bis zur 1. Obergeschoß-Ebene sind Büros, Verwaltungen, Praxen und Räumlichkeiten des Gaststätten- und Beherbergungsgewerbes zulässig. Ab 2. Obergeschoß-Ebene sind nur noch Wohnungen und Räumlichkeiten des Beherbergungsgewerbes zulässig (keine gewerbliche Nutzung, keine Praxen oder Büros).

- b) Die Bauten in zweiter Reihe in der hinteren Baufläche, angrenzend an den Außenbereich:

Hier sind alle in diesem Bebauungsgebiet zulässigen Nutzungsarten in allen Geschosß-Ebenen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das zulässige Maß kann aufgrund bestehender Bebauungen im Rahmen des § 34 BauGB beurteilt werden, hier erfolgt deshalb keine Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosßflächenzahl (GFZ) und Geschosßzahl.

- 2.2 Die Wandhöhe (Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut) der Gebäude darf 10 m, gemessen von der künftigen Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

- 2.3 Die Firsthöhe der Gebäude darf 15 m, gemessen von der künftigen Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

3. Abstand zur Talstraße

Von der Talstraße (L173) ist mit allen Gebäuden ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

4. Erhaltungsgebot

Die ca. 20 m hohe Douglasie auf Flst. Nr. 180 ist zu erhalten.

5. Pflanzstreifen

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze (in Richtung Wilde Gutach) ist ein 8 m breiter Streifen innerhalb des Plangebietes von jeglicher Bebauung freizuhalten und mit einer lockeren Gehölzpflanzung zu versehen. In diesem Pflanzstreifen sind nur heimische Laubbäume 2. Ordnung (z. B. Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere) und/oder heimische, mindestens halbstämmige Obstbäume, zulässig. Nadelgehölz und geschlossene Hecken werden ausgeschlossen. Die Bepflanzung hat im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten des Landkreises zu erfolgen.

B. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 73 Absatz 1 Landesbauordnung (LBO)**

1. Dachform

Zulässig sind nur traditionelle Dachformen mit Dachflächen von 30 - 45° Neigung (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach). Dachgauben und Dachaufbauten sind zulässig, soweit sie in ihren Ausmaßen 1/3 der Dachfläche des Hauptdaches nicht überschreiten. Dachliegefenster sind nur bis 1 qm Größe zulässig. Dacheinschnitte als offene Balkone und Terrassen sind unzulässig. Sie dürfen mit gaubenartiger Überdachung ausgeführt werden.

2. Baugestaltung

Bei der Farbgebung der Gebäude sind gedeckte Tönungen zu verwenden (kein weiß). Grelle Farben sind unzulässig. Für die Dächer ist kleinteiliges Bedachungsmaterial in den Farben dunkelbraun bis ziegelrot zulässig. Es dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden.

Simonswald, den 21. Juni 1995




Reinhold Scheer
Bürgermeister

Mit Schreiben vom 11. Juli 1995 eingegangen am 17. Juli 1995 wurde der Bebauungsplan angezeigt (§ 11 Abs. 1 BauGB). Mit Verfügung des Landratsamtes Emmendingen vom 06. Okt. 1995 wurde keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Emmendingen, den 06. Okt. 1995

Mücke
Mücke



Inkrafttreten nach § 12 BauGB

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde durch Anschlag an den Verkündungstafeln vom 03. Nov. 1995 bis 10. Nov. 1995 und Hinweis auf den Anschlag im Mitteilungsblatt vom 03. Nov. 1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Simonswald, den 14. Nov. 1995



Reinhold Scheer
Reinhold Scheer
Bürgermeister

Gemeinde Simonswald
Landkreis Emmendingen

Begründung zum Einfachen Bebauungsplan „Rathaus-Ochsenbrücke“

Das Gebiet zwischen Rathaus und Ochsenbrücke auf der Gemarkung Altsimonswald entlang der Talstraße (Landstraße L 173) ist straßenbegleitend bereits lückenhaft bebaut. Fast alle Grundstücke liegen direkt an der Straße. Alle Grundstücke können ohne neue öffentliche Erschließungsanlagen bebaut werden. Die Gemeinde erkennt die Notwendigkeit, auch aufgrund steigender verschiedenartiger Bauwünsche, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Die Aufstellung eines „Einfachen Bebauungsplanes“ wird in diesem Falle als das geeignete und ausreichende planungsrechtliche Instrument angesehen.

Das überplante Gebiet (Bestand und Neufäche) ist in der Fassung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch, Gutach, Simonswald zum Teil nicht als Bauland, sondern als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung längs der Landesstraße mit lediglich einigen Lücken, der umgebenden Bebauung und der Lage des Planungsgebietes in der Ortsmitte von Simonswald wird das Planungsvorhaben aus Sicht der Gemeinde als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ bewertet.

In dem „Einfachen Bebauungsplan“ werden nur die Gebietsabgrenzung, Nutzungsart, Abstand zur Talstraße, Pflanzstreifen und Höhe, Dachform und Neigung der Dächer für die zulässige Bebauung festgelegt. Die Festlegung der Dachform wird zur Erhaltung des Ortsbildes für notwendig gehalten.

Vergnügungsstätten werden verboten und die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe wird beschränkt. Hierbei wird dem Charakter der näheren Umgebung zum Bebauungsplan-Gebiet entsprochen und eine Weiterentwicklung ermöglicht. Die verschiedenen zulässigen Nutzungen in den Bauten der vorderen Baufläche werden eingeschränkt, weil die vordere Baufläche auf den Charakter des Ortszentrums einen starken prägenden Charakter hat.

Das überplante Gebiet betrifft die Talaue zur Wilden Gutach hin. Im Gebiet sind zahlreiche Streuobstbäume zu finden. Die durch die Überplanung zu erwartenden Eingriffe werden durch die Festsetzung eines Pflanzstreifens innerhalb des Plangebietes entlang der südwestlichen Grenze entsprechend § 8a Bundesnaturschutzgesetz ausgeglichen. Durch diese Festsetzung wird gleichzeitig ein Heranbauen an die rückwärtige Plangebietsgrenze verhindert und die Erhaltung der Grünfläche zwischen Plangebiet und Wilden Gutach gewährleistet.

An den Erschließungsanlagen wird nichts geändert, so daß für die Gemeinde keine Kosten entstehen. Eine neue Bodenordnung wird nicht notwendig.

Simonswald, den 21. Juni 1995



Reinhold Scheer
Bürgermeister

AUSZUG

aus der Niederschrift über die öffentliche
Gemeinderatssitzung vom 26. Januar 1994, Nr. 02/1994

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.01.1994 folgenden Beschluß gefaßt:

TOP 5 **Bebauungsplanverfahren "Rathaus - Ochsenbrücke" in Altsimonswald**

a.) **Erläuterungen:**

Der Gemeinderat hat sich in der Vergangenheit bereits mehrfach mit dem einfachen Bebauungsplan Rathaus - Ochsenbrücke befaßt. Der entsprechende Aufstellungsbeschluß wurde jedoch nicht ortsüblich bekanntgemacht. Wegen dieses Verfahrensfehlers soll das Bebauungsplanverfahren neu abgewickelt werden. Der Vorsitzende erläutert zunächst anhand der dem Gemeinderat vorliegenden Sitzungsunterlagen die Erforderlichkeit der Planaufstellung, das Konzept des Bebauungsplanes und die Bauweise. Der nördliche Teil des Plangebietes soll als Mischgebiet und der südliche Teil als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

b.) **Beratung:**

Gemeinderat Fehrenbach erkundigt sich nach der **Zufahrtsmöglichkeit bei den hinteren Teilen der Grundstücke Flurstück-Nr. 176 und 177. Die entsprechenden Zufahrten sind durch Baulast auf den Vorderliegergrundstücken zu sichern.**

Von Gemeinderat Schults-Graf wird die Bauweise angesprochen, insbesondere die Wandhöhe und die Firsthöhe. Hier sollte noch festgelegt werden, von wo ab die entsprechenden Höhen im Gelände gerechnet werden. Eine detaillierte Festlegung wird im weiteren Planverfahren erfolgen.

Ein Bürger erkundigt sich nach der Bauvoranfrage der Firma Haller, insbesondere nach einer möglichen Ausweitung dieses Vorhabens nach Süden. Eine solche Ausweitung ist jedoch nicht möglich, da südlich vom Baugrundstück ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Desweiteren erfährt dieser Bürger, **daß die Zufahrtsmöglichkeit vom Antragsteller im Baugenehmigungsverfahren zu klären ist.**

c.) **Beschlußfassung:**

Der Gemeinderat beschließt einstimmig folgende Beschlüsse:

1. Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 BauGB. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung "Rathaus - Ochsenbrücke". Er umfaßt die Grundstücke in der Gemarkung Altsimonswald mit den Flurstücks-Nr. 173/8, 175, 176, 176/1, 177, 178, 179, 180, 180 teilweise, 182 teilweise, 184/1, 183 teilweise, 184, 185/1 teilweise, 185/4, 185/5, 186 teilweise, 186/2 und 186/3.
2. Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Der Bebauungsplanentwurf wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchzuführen.

Sitzungsvorlage zu TOP 5

der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 26. Januar 1994

Amt:

Bearbeiter: Bgm. Scheer

Haushaltsstelle: 1.6100.655000.6

Aktenzeichen: 621.41

Betrifft:

**Bebauungsplanverfahren "Rathaus - Ochsenbrücke" in
Altsimonswald**

- a) **Vorstellung und Billigung des Planentwurfes**
- b) **Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
- c) **Beschlußfassung zur Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB**

Beschlußvorschlag:

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Absatz 1 BauGB

Der Gemeinderat beschließt für den im beigefügten Übersichtsplan umgrenzten Bereich die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 BauGB. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung "Rathaus - Ochsenbrücke". Er umfaßt die Grundstücke in der Gemarkung Altsimonswald mit den Flurstücks-Nr. 173/8, 175, 176, 176/1, 177, 178, 179, 180, 181 teilweise, 182 teilweise, 184/1, 183 teilweise, 184, 185/1 teilweise, 185/5, 185/4, 186 teilweise, 186/2 und 186/3

Beschlußfassung zur Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf und beauftragt die Verwaltung, die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § Absatz 1 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat sich in der Vergangenheit bereits mehrfach mit dem einfachen Bebauungsplan "Rathaus - Ochsenbrücke" befaßt. Dieser Aufstellungsbeschluß wurde nicht gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB bekanntgemacht. Um ein rechtlich nicht zu beanstandendes Bebauungsplanverfahren durchzuziehen, wird daher vorgeschlagen, das Bebauungsplanverfahren vom Beginn an nochmals abzuwickeln.

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bereich entlang der L 173 des umgrenzten Plangebietes ist überwiegend bebaut. Für diesen Bereich gibt es keine planungsrechtlichen Festsetzungen, so daß für bauliche Veränderungen wie Anbauten, Umbauten, Abbruch und Neubau nur eine Beurteilung nach § 34 BauGB in Betracht gezogen werden kann.

Um diesen Bereich sowie auch die rückwärtigen Grundstücksteile einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Abgrenzung ergibt sich aus dem beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes. Er wird begrenzt durch:

Im Norden von der L 173

Im Osten von den Grundstücken Gemarkung Altsimonswald Flurstücks-Nr. 187 und 188

Im Süden durch eine Linie, die im Osten einen Abstand von 50 Meter zur L 173 hat, sich vergrößert auf einen Abstand von 65 Metern zur L 173, genau auf der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücks-Nr. 179 und 181. Im weiteren Verlauf der südlichen Abgrenzung grenzt das Plangebiet an die Grundstücke der Gemarkung Altsimonswald, Flurstücks-Nr. 173/6 und 173/7 an.

Im Westen von den Grundstücken Gemarkung Altsimonswald Flurstücks-Nr. 173/2 und 174.

2. Konzept des Bebauungsplanes

Die Nutzung der Grundstücke zwischen dem Rathaus und der Ochsenbrücke auf Gemarkung Altsimonswald sollen durch einen einfachen Bebauungsplan geordnet werden. Das Gebiet - die Begrenzung ist aus der Flurkarte ersichtlich - wird als Mischgebiet (Mi) und einem allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Abgrenzung zwischen diesen beiden Gebieten erfolgt durch die Grenze zwischen den Flurstücks-Nr. 184/1 und 182 teilweise zu den Grundstücken Nr. 184 und 183 teilweise.

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke sind zumeist in Privatbesitz. Die zur Landesstrasse liegenden Flächen weisen größtenteils eine zweigeschossige Bauweise auf. An diese Bauweise muß sich die etwaige weitere Bebauung angleichen.

Die Anlegung einer Erschließungsstrasse für eine zweite Bauzeile ist nicht vorgesehen. Die Anbindung an die Landesstrasse kann über bestehende Ausfahrten auf den Flurstücks-Nr. 176/1, 180 und 184 gegebenenfalls mittels Baulast gewährleistet werden. Sollten im Zuge der hinteren Bebauung Grundstücksteilungen vorgenommen werden, so ist die Anbindung an die Landesstrasse ebenfalls mittels Baulast zu sichern.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung der Abwässer müssen über die öffentlichen Anlagen erfolgen.

Die Wilde Gutach wird vom Plangebiet nicht tangiert. Zwischen ihr und dem Plangebiet liegen landwirtschaftliche Grünflächen in einer Breite von 40 bis 80 Metern.

Innerhalb des Plangebietes beabsichtigt die Firma Haller, Uhrenfabrik, auf Flurstück-Nr. 184 teilweise ihren Betrieb zu erweitern. Weitere Vorhaben sind derzeit auf den Grundstücken Nr. 178 und 179 beabsichtigt. Weitere Vorhaben sind derzeit nicht geplant, so daß auf eine Grundstücksaufteilung und eine innere Erschließung vorerst verzichtet wird. Die Grundstücksgrößen für Betriebe oder Wohngebäude können so den individuellen Bedürfnissen angepaßt werden.

3. Bauweise

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung kann aufgrund bestehender Bebauungen im Rahmen des § 34 BauGB beurteilt werden. Es erfolgt deshalb keine Festlegung der Grundrißzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Geschoßzahl. Die Wandhöhe darf 10 Meter und die Firsthöhe darf 15 Meter nicht überschreiten.

Gemäß § 22 Absatz 2 Baunutzungsverordnung wird die offene Bauweise festgesetzt.

Von dem Gehweg der L 173 ist mit allen Gebäuden ein Mindestabstand von 5 Metern festgelegt.

Als Dachformen sind nur traditionelle Dachformen mit Dachflächen von 30 bis 45° Neigung (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach). Dachgauben und Dachaufbauten sind zulässig, soweit sie in ihren Ausmaßen ein Drittel der Dachfläche des Hauptdaches nicht überschreiten. Dachliegefenster sind nur für untergeordnete Räume bis 1 Quadratmeter Größe zulässig (nicht für die notwendige Belichtung von Aufenthaltsräumen).

Dacheinschnitte, also offene Balkone und Terrassen, sind unzulässig. Sie dürfen jedoch mit gaubenartiger Überdachung ausgeführt werden.

Grenzabstände zu vorhandenen oder geplanten Gebäuden werden nicht festgesetzt. Es gelten somit die Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnung.

