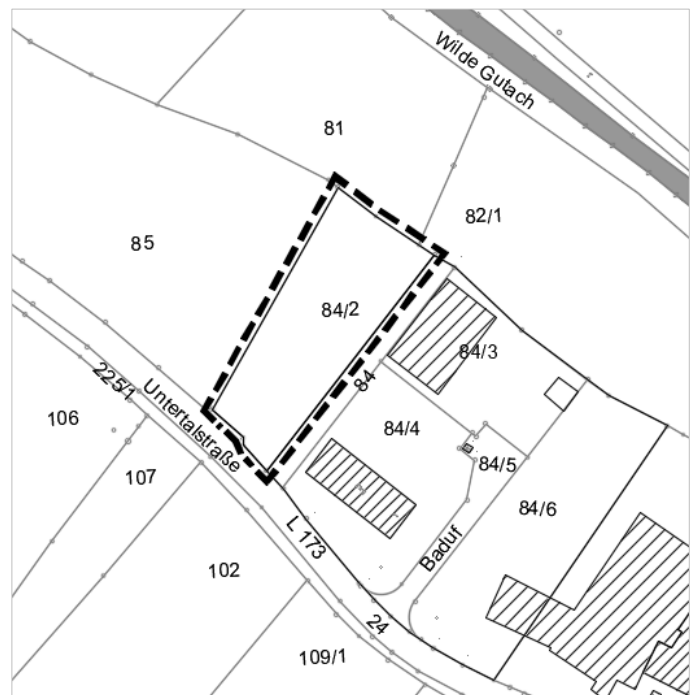




# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Baduf III“

Satzungen  
Planzeichnung  
Bebauungsvorschriften  
Begründung  
Umweltbericht

Stand: 18.11.2020  
Fassung: Offenlage  
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

## **SATZUNG DER GEMEINDE SIMONSWALD**

über

- a) **den Bebauungsplan „Baduf III“**
- b) **die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Baduf III“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Simonswald hat am \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

- a) den Bebauungsplan „Baduf III“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Baduf III“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Baduf III“
- b) die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Baduf III“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_).

### **§ 2**

#### **Bestandteile**

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:

- a) gemeinsamer zeichnerischem Teil, M 1:500 in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_
- b) textlichem Teil – Bauvorschriften – in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- a) gemeinsamer zeichnerischer Teil, M 1:500 in der Fassung vom \_\_\_\_.
- b) textlichem Teil - örtliche Bauvorschriften - in der Fassung vom \_\_\_\_.

3. Beigefügt ist:

- a) gemeinsame Begründung in der Fassung vom \_\_\_\_.
- b) Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Anlagen vom Büro Faktorgrün aus Freiburg in der Fassung vom \_\_\_\_.

### § 3

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### § 4

#### **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Baduf III“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Simonswald, den \_\_\_\_.

Stephan Schonefeld  
Bürgermeister

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Im Gewerbegebiet GE sind von den in § 8 (2) und (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2 Nur ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, wenn die Wohnungen maximal 1/3 der Geschossfläche der betrieblich genutzten Gebäudeteile nicht überschreiten.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- maximal zulässigen Traufhöhe (TH)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

### **1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

1.3.1 Die maximale Traufhöhe (TH) ist dem Planeintrag zu entnehmen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden).

1.3.2 Die maximal zulässige Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) wird begrenzt auf 338,0 m.ü.NN.

- 1.4 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.5.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und über das jeweilige Baugebiet nicht hinausragen (z. B. in die Verkehrsfläche).
- 1.5.3 Dachvorsprünge bis 0,50 m dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge überschreiten, jedoch nicht über die Grundstücksgrenze hinaus.
- 1.6 Sichtdreiecke**  
Die im zeichnerischen Teil dargestellten Sichtflächen (Sichtdreiecke) müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit zwischen 0,8 und 2,5 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten u.ä. sind innerhalb der Sichtflächen möglich, wenn sie die Sicht der Wartepflichtigen nicht beeinträchtigen.
- 1.7 Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)
- 1.7.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig. Offene Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig. Sie müssen einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 0,5 m einhalten.
- 1.7.2 Die maximale Traufhöhe von Garagen und Carports beträgt 3,5 m bezogen auf das natürliche Gelände gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel).
- 1.8 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
- 1.8.1 Nebenanlagen mit mehr als 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Kleinere Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sie müssen einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 0,5 m einhalten.
- 1.8.2 Die maximale Traufhöhe von Nebenanlagen beträgt 3,5 m bezogen auf das natürliche Gelände gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel).
- 1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)  
Die im zeichnerischen Teil mit Einschrieb „R“ näher gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten.
- 1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.10.1 Auf den privaten Grundstücken sind Wege, Gebäudezugänge, Feuerwehrezufahrten und oberirdische Stellplatzflächen für PKW und LKW mit einem wasserdurchlässigen Belag (Mittlerer Abflussbeiwert ≤ 0,5) auszubilden (z.B. Pflaster mit Rasenfugen)

bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

- 1.10.2 Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe (z.B. Schmieröle) im Bereich der gewerblichen Wirtschaft müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften nicht zu besorgen ist.
- 1.10.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.10.4 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.
- 1.11 Anpflanzungen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- 1.11.1 Gemäß den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgeboten für Einzelbäume ist je ein hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum (Stammumfang mind. 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen (Artempfehlung siehe Artenliste im Anhang).
- 1.11.2 Stell- und Parkplatzflächen sind mit hochstämmigen mittelkronigen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 4 Stellplätze sind ein Baum (Stammumfang mind. 18-20 cm) und zwei Sträucher (Pflanzqualität mind. 60-100 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Artempfehlung siehe Artenliste im Anhang).
- 1.11.3 Auf den in der Planzeichnung mit F1 gekennzeichneten Flächen ist eine Fettwiese (Saatgut regionaler Herkunft) zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangener 15 m<sup>2</sup> Anpflanzfläche ist ein Strauch (Pflanzqualität mind. 60-100 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (Artempfehlung siehe Artenliste im Anhang). Die Sträucher müssen untereinander und zu Bäumen (Bestand und Planung) einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten.
- 1.11.4 Die in der Planzeichnung mit F2 gekennzeichnete Fläche ist mit Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen (Artempfehlung siehe Artenliste im Anhang). Zulässig sind befestigte Oberflächen (z.B. Trockenmauern, gepflasterte Oberflächen) im Sinne eines Schaugartens auf maximal 30% der Fläche.
- 1.11.5 Auf der in der Planzeichnung mit F3 gekennzeichneten privaten Grünfläche ist eine Fettwiese (Saatgut regionaler Herkunft) zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.11.6 Für alle Pflanzfestsetzungen gilt: Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Artenliste im Anhang nachzupflanzen.
- 1.11.7 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Einzelbaumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von bis zu 2,0 m von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.
- 1.11.8 Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

- 1.11.9 Das Volumen von Baumscheiben beträgt mindestens 12 m<sup>3</sup> bei einer Mindestdtiefe von 1,5 m und ist in offener Bauweise (Mindestmaß der Öffnung: 8 m<sup>2</sup>) anzulegen.
- 1.11.10 Im Gewerbegebiet (GE) sind mindestens 50 m<sup>2</sup> der gesamten Dachfläche von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 15 ° extensiv zu begrünen. Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind zu mindestens 70% extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstrathöhe beträgt 10 cm. Die Dachflächen sind mit standortgerechten Gräsern und Kräutern anzusäen oder zu bepflanzen.
- 1.11.11 Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.
- 1.11.12 Die Westfassaden von Gebäuden mit einer Fassadenlänge von über 12 m sind auf mindestens 5 Laufmetern mit Rankgewächsen zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind in einem Pflanzabstand von max. 1,0 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

**Hinweis:**

Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist die festgesetzten Pflanzgebote durchzuführen.

**1.12 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)**

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

### **2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Zulässig sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° - 30°.
- 2.1.2 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis braune und graue bis schwarze Dacheindeckungsmaterialien zulässig.
- 2.1.3 Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie).
- 2.1.4 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solarthermie) sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig.

### **2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (z.B. sogenannte Steingärten) sind nicht zulässig.
- 2.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze und Abfallplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

### **2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

- 2.3.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Größe von jeweils max. 5,0 m<sup>2</sup> zulässig. In der Summe dürfen sie 20 % der dazugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten.
- 2.3.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer u. ä. sind unzulässig.
- 2.3.3 Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbeschildern sind nur bis zu einer Größe von jeweils 5 m<sup>2</sup> zulässig. Diese dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.3.4 Fahnen sind bis zu einer Höhe von 8 m und einer Größe der Ansichtsfläche von 6 m<sup>2</sup> (Summe der Ansichtsflächen) zulässig.
- 2.3.5 Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen) nicht gefährden.

### **2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.4.1 Die Höhe der Einfriedungen wird begrenzt auf maximal 2,0 m. Feste Einfriedungen wie Mauern o.ä. dürfen eine Höhe von max. 0,5 m nicht überschreiten.



2.4.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig, der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,50 m. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2.4.3 Geschlossene Einfriedungen (Beton- oder Natursteinmauern) sind zulässig als Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m.

### **2.5 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Freileitungen sind unzulässig.

### **2.6 Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

2.6.1 Das unbelastete Niederschlagswasser von Dach-, Terrassen- und Hofflächen ist breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zu versickern. Die Bemessung der Grundstücksentwässerung sowie der Rückhaltung hat entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu erfolgen.

2.6.2 Alternativ ist das Niederschlagswasser von Dachflächen über bewirtschaftbare Retentionszisternen zu sammeln und dann gedrosselt der Kanalisation zuzuführen. Je angefangene 150 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche sind 3 cbm Retentionsvolumen vorzuhalten, so dass ein gedrosselter Abfluss von max. 0,2 l/sec. je Gebäude gewährleistet ist.

## **3 HINWEISE**

### **3.1 Sichtfelder an Grundstückszufahrten**

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Einfriedungen oder Bepflanzungen sind auszuschließen.

### **3.2 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **3.3 Geotechnik**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Auensand) mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine des kristallinen Grundgebirges zu erwarten. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bau-technischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **3.4 Bodenschutz**

#### Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### **3.5 Artenschutz**

Gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transpa-

renzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind zum Beispiel der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

### **3.6 Baumschutz**

Die Wurzeln des direkt nördlich des Geltungsbereichs vorhandenen Walnussbaums sind mittels ortsfestem Bauzaun vor Überfahren und Lagerungen zu schützen.

### **3.7 Bepflanzungsverpflichtung durch Gemeinde**

Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

### **3.8 Grundwasser**

Für Bohrungen über 10 m Tiefe und grundsätzlich für alle Erdaufschlüsse / Bohrungen die das Grundwasser erreichen ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Emmendingen - untere Wasserbehörde - anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Die Verlegung von Drainagen ist nicht zulässig.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Simonswald, den

Stephan Schonefeld  
Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Simonswald übereinstimmen.

Simonswald, den

Stephan Schonefeld  
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

Simonswald, den

Stephan Schonefeld  
Bürgermeister

## Anhang Artenliste für Pflanzgebote

Mindestgrößen zur Festsetzung der Strauchpflanzungen: 2 x verpflanzt, 60-100 cm  
Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm

Arten/Sorten zur Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets:

### Gebietsheimische, mittelkronige Bäume des Naturraums Hochschwarzwald

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>

Weitere mittelkronige Baumarten

Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Holzbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Silberlinde	<i>Tilia tomentosa 'Brabant'</i>
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>

Informationen bzgl. der Eignung von Baumarten zur Begrünung von Verkehrsflächen finden sich u.a. in der aktuellen Straßenbaumliste der Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e.V. (GALK) und der Zukunftsbaumliste Düsseldorf.

### Gebietsheimische Sträucher des Naturraums Hochschwarzwald

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schwarzer Hollunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenhollunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

### Sträucher für Einfriedigungen

Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Gemeinde Simonswald stehen aktuell keine gewerblichen Flächen für eine Entwicklung zur Verfügung. Auf der anderen Seite treten jedoch immer wieder örtliche Gewerbetreibende an die Gemeinde heran, die Bedarf an Flächen für die Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe haben, oder die an einem anderen Standort innerhalb der Gemeinde eine größere Fläche für eine Neubebauung suchen. Die Gemeinde möchte diese örtlichen Gewerbebetriebe halten und ist dementsprechend bemüht, Entwicklungsflächen zur Verfügung zu stellen. Im vorliegenden Fall ist ein örtlicher Gewerbetreibender an die Gemeinde herangetreten mit der dringenden Suche nach einem geeigneten neuen Standort, da seine Situation heute mehr als unbefriedigend ist. Der Betrieb ist heute an mehreren Standorten innerhalb der Gemeinde verteilt, wodurch es zu einem hohen logistischen Aufwand und zu finanziellen Mehrbelastungen kommt. Demzufolge wird schon seit geraumer Zeit innerhalb der Gemeinde nach einer geeigneten Entwicklungsfläche gesucht. Unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet Baduf II angrenzend, hat sich nun die Möglichkeit ergeben, eine geeignete Fläche für den Gewerbetreibenden zu entwickeln. Das Gewerbegebiet Baduf wurde bereits im Jahre 2008 erweitert, so dass hier ortsansässige Unternehmen einen neuen Standort zur Verfügung gestellt bekommen konnten. Das Gebiet ist jedoch mittlerweile vollständig vermarktet und in Anspruch genommen, so dass keine Flächen mehr zur Verfügung stehen.

Mit der nun geplanten Erweiterung des Gewerbegebiet Baduf nach Westen, soll wieder eine gewerbliche Fläche entwickelt werden, die einem ortsansässigen Unternehmen die Möglichkeit gibt, innerhalb der Gemeinde einen geeigneten Standort zu realisieren, so dass Arbeitsplätze im Ort gehalten und langfristig gesichert werden können.

Deshalb soll für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der analog der bereits bestehenden Bebauung im Bereich des Gewerbegebiets Baduf eine gewerbliche Entwicklung planungsrechtlich ermöglicht. Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren mit einer zweistufigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung aufgestellt werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Bereitstellung von Gewerbeflächen für einen ortsansässigen Gewerbebetrieb unter Berücksichtigung der Bestandssituation sowie einer möglichen Weiterentwicklung des Gewerbegebiets nach Westen
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung der Erschließungssituation auch bezüglich der zukünftigen Entwicklungen
- Ein- und Durchgrünung des Plangebiets aufgrund der Lage am Ortsrand

### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich in Simonswald im Bereich zwischen den Ortsteilen Simonswald und Niederbrücke, südlich der Wilden Gutach und nördlich der Landesstraße L 173. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Süden verläuft die Landesstraße. Im Osten liegt das bestehende Gewerbegebiet Baduf II.



Das Plangebiet umfasst das Flurstück Flst.Nr. 84/2 vollständig und hat eine Größe von 2.031 m<sup>2</sup>.

Darstellung des Plangebiets (ohne Maßstab, Darstellung: fsp)

### 1.3 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird heute landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Es wird von der Landesstraße L 173 von Süden direkt erschlossen. Die Abgrenzung des Plangebiets umfasst das gesamte Flurstück (Flst.Nrn. 84/2) und wurde so gewählt, dass eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets ermöglicht wird. Die nördliche Grenze bildet eine Geländekante, an der das Gelände zur Wilden Gutach hin stark abfällt. Das Flurstück Nr. 84 (östlich des Plangebiets angrenzend) wird heute als Zufahrt für die nördlich und westlich liegenden Wiesenflächen genutzt, im Randbereich zum bestehenden Gewerbegebiet wurden wenige Bäume und Sträucher gepflanzt, die jedoch teilweise schon wieder abgängig sind. Im Übergang zwischen dem Plangebiet und der bestehenden Bebauung, kommt es im Süden zu einem Geländesprung von etwa 1 m, da das angrenzende Grundstück im Zuge der Bebauung aufgeschüttet wurde.



Blick von Südwesten über das Plangebiet auf das bestehende Gewerbegebiet mit Geländesprung und Bepflanzung (Foto: fsp)



Blick von Norden entlang  
des Flurstücks Nr. 84  
(Foto: fsp)

Das Gelände fällt insgesamt nach Norden und Westen leicht ab, die Geländesprünge liegen jedoch außerhalb des Plangebiets im Norden und Osten.

## **2 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

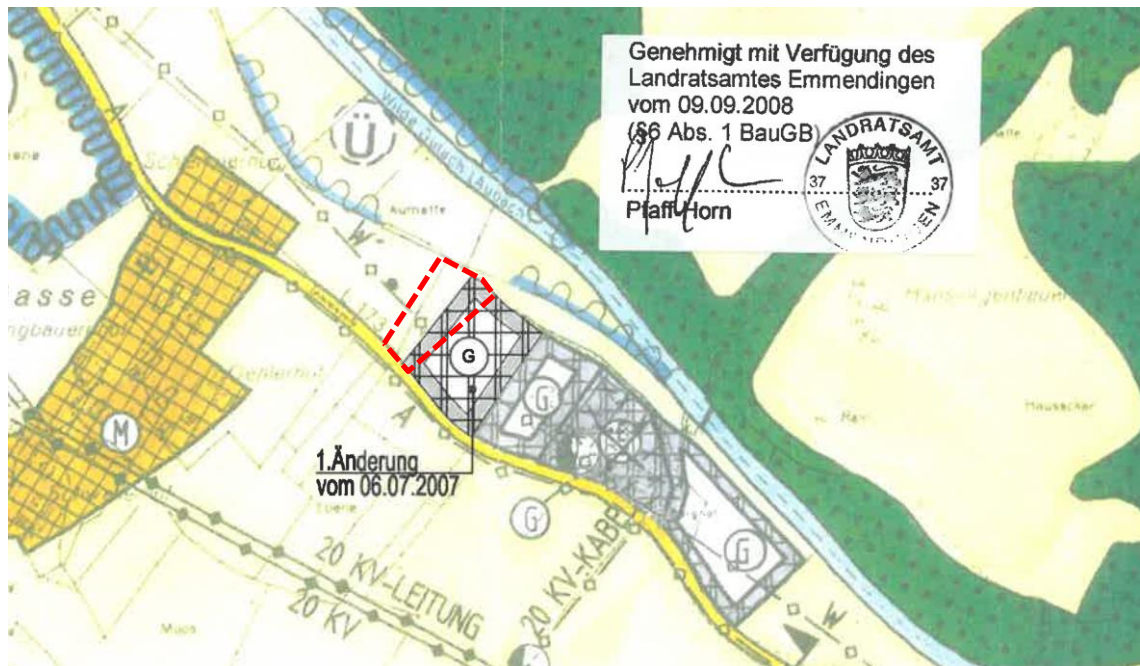
### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch / Gutach i.Br. / Simonswald die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die baulichen und anderen Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für das Gebiet der Gemeinden Waldkirch, Gutach i.Br. und Simonswald wurde im Rahmen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 04. Oktober 2001 wirksam. Seitdem wurde der Flächennutzungsplan mehrmals punktuell geändert. Im Zuge der 1. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Gewerbegebiet im Bereich Baduf im Jahre 2008 (Genehmigung) als geplante gewerbliche Fläche in die Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgenommen. Die ursprüngliche Darstellung als landwirtschaftliche Fläche wurde verändert, da zum damaligen Zeitpunkt das bestehende Gewerbegebiet ein erstes Mal erweitert werden sollte. Zum einen hatte das ansässige Unternehmen dringenden Erweiterungsbedarf. Zum anderen fehlten innerhalb der Gemeinde andere gewerbliche Flächen, so dass, um den ortsansässigen Unternehmen die dringend benötigten Flächen anbieten zu können, das Gewerbegebiet vergrößert wurde. Dementsprechend wurde im Zuge der 1. punktuellen Flächennutzungsplanänderung das Gewerbegebiet um eine Fläche von 0,5 ha nach Westen erweitert. Parallel dazu wurde ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die Darstellung des damals geplanten Gewerbegebiets im Flächennutzungsplan geht über das realisierte Gewerbegebiet „Baduf II“ hinaus. Im Rahmen der Aufstellung des nun vorliegenden Bebauungsplans „Baduf III“ soll das Gewerbegebiet ein weiteres Mal nach Westen vergrößert werden. Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind, kann der Bebauungsplan als aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt bewertet werden.

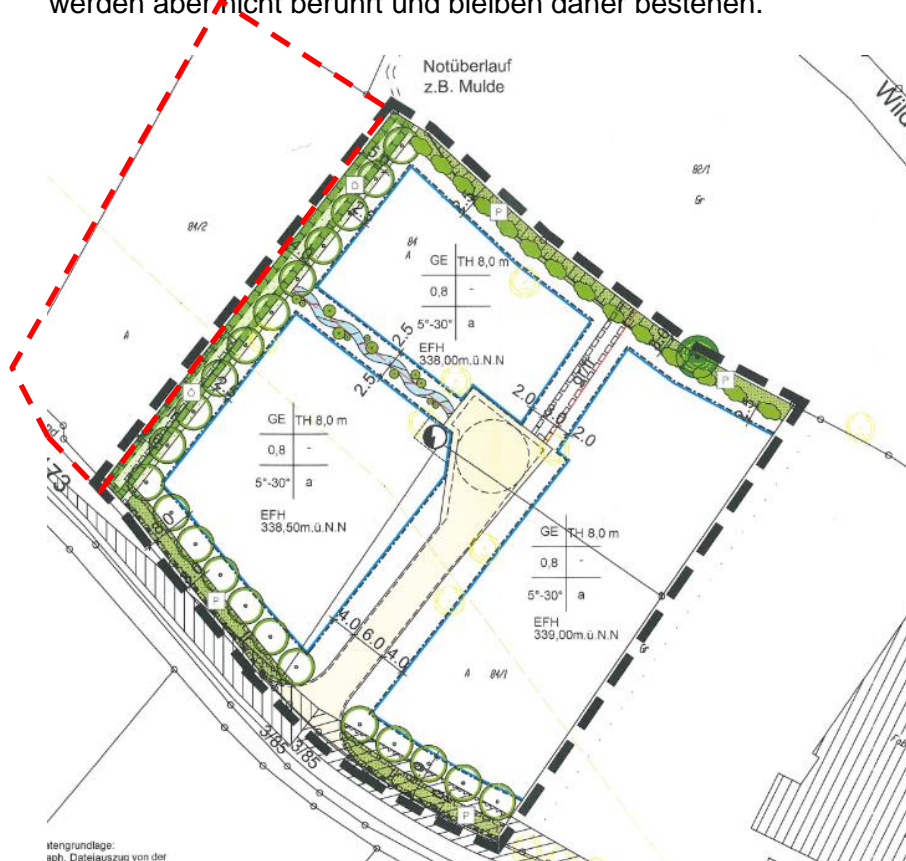




Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinden Waldkirch / Gutach i.Br. / Simonswald mit der aufgeklebten 1. Änderung und grober Darstellung des Plangebiets (ohne Maßstab)

**2.2 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte**

Der Bebauungsplan „Baduf III“ grenzt unmittelbar an den bestehenden Bebauungsplan „Baduf II“ an und soll diesen nach Westen erweitern. Die getroffenen Festsetzungen werden aber nicht berührt und bleiben daher bestehen.



Bebauungsplan „Baduf II“ mit dem Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans (eigene Darstellung, ohne Maßstab)

### **2.3 Planungsverfahren**

Der Bebauungsplan „Baduf III“ mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften wird im Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Dementsprechend findet eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und eine Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB statt.

### **2.4 Verfahrensablauf**

20.05.2020	Der Gemeinderat der Gemeinde Simonswald fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Baduf III“ gem. § 2 (1) BauGB
20.05.2020	Der Gemeinderat der Gemeinde Simonswald billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Baduf III“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
08.06.2020 bis 10.07.2020	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 26.05.2020 mit Frist bis 10.07.2020	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
18.11.2020	Der Gemeinderat der Gemeinde Simonswald behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Baduf III“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
___.__.____	Der Gemeinderat der Gemeinde Simonswald behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Baduf III“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## **3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Baufläche soll fast vollständig als Gewerbegebiet festgesetzt werden, so dass analog zur bestehenden Bebauung im Gewerbegebiet Baduf eine weitere gewerbliche Nutzung angesiedelt werden kann. Um die geplante Entwicklung zu sichern, werden einige Nutzungen ausgeschlossen. So werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, da diese hier aus städtebaulichen Gründen nicht richtig angesiedelt wären, auch wer-

den Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese Nutzungen hier ebenfalls zu Konflikten mit der angrenzenden Nutzung führen könnten. Darüber hinaus soll das Gewerbegebiet für das örtliche Gewerbe entwickelt werden, so dass auch sportliche Anlagen ausgeschlossen werden, da diese in der Regel einen erhöhten Platzbedarf haben, der an anderen Orten innerhalb der Gemeinde gedeckt werden kann. Für Wohnungen wurde festgesetzt, dass diese nur in untergeordnetem Rahmen zulässig sind, nur gebunden an das eigentliche Gewerbe und in der Größe untergeordnet. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die neu ausgewiesene Gewerbefläche auch als solche in Anspruch genommen wird und eine Wohnnutzung nur in untergeordnetem Rahmen und verbunden mit dem jeweiligen Gewerbe zulässig ist.

Ein untergeordneter Teilbereich im Westen des Plangebiets wird als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Diese dient als Erschließung für das neue Gewerbegebiet, ermöglicht jedoch auch in Zukunft eine Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen. Die Trasse wurde so gewählt, dass sie im Sinne der jetzigen Erweiterung des Gewerbegebiets den Verkehr aufnehmen und abwickeln kann, sie kann aber auch bei einer Weiterentwicklung des Gewerbegebiets entsprechend in ihrer Dimensionierung angepasst werden, so dass dann auch weitere Gewerbeflächen über diesen Anschluss erschlossen werden könnten.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Maß der baulichen Nutzung wurden drei verschiedene Parameter definiert. Analog den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Baduf II“ soll die zulässige Kubatur der Bebauung durch die zulässige Grundfläche (GRZ), die maximal zulässige Traufhöhe und die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe definiert werden. Ziel ist es, analog der bereits realisierten Bebauung im angrenzenden Gewerbegebiet eine harmonisch in Erscheinung tretende weitere Bebauung zu ermöglichen. Bei der Festsetzung der zulässigen Grundfläche wurde die Obergrenze gemäß der Baunutzungsverordnung gewählt, so dass im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Ausnutzung der in Anspruch genommenen Fläche gewährleistet werden kann.

### **3.3 Bauweise**

Als abweichende Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, da in Abhängigkeit von der Gebäudekonzeption auch die für ein Gewerbegebiet typischen, größeren Gebäudelängen möglich sein können.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch die Darstellung der Baugrenzen definiert. Sie wurde sehr weit gefasst, so dass lediglich in den Randbereichen die Bebauung nicht zulässig ist, um dem Gewerbetreibenden eine große Flexibilität bei der Bebauung des Plangebiets zu ermöglichen. Darüber hinaus werden zulässige Überschreitungsmöglichkeiten definiert, zum einen, um diese hinreichend zu präzisieren, zum anderen um auch hier einen großen Spielraum zu bekommen.

### **3.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

In der Planzeichnung werden entlang der Landesstraße Bereiche entsprechend gekennzeichnet, in denen die Zufahrt zum Gewerbegebiet nicht zulässig ist. Ziel der vorliegenden Planung ist es, ein neues Gewerbegebiet zu erschließen, wobei die Zufahrt an nur einer Stelle im Westen des Plangebiets erfolgen soll. Dementsprechend wurde entlang der Landesstraße zum einen eine private Grünfläche ausgewiesen, die nicht für eine Zufahrt in Anspruch genommen werden darf, zum anderen wird zusätzlich das Verbot der Ein- und Ausfahrt dargestellt.

### **3.6 Sichtdreiecke**

Die Erweiterungsflächen sollen über eine neue Zufahrt zur Landesstraße erschlossen werden. Um hier die notwendige Sicherheit zu gewährleisten wurden Sichtdreiecke in die Planzeichnung aufgenommen. In diesen Bereichen soll im Sinne der Verkehrssicherheit die Sicht auf die Landesstraße freigehalten werden, so dass weder eine Bebauung noch eine sichtbehindernde Bepflanzung zulässig ist.

### **3.7 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundflächen zulässig, so dass die baulichen Anlagen auf dem Grundstück konzentriert werden und in den Randbereichen Flächen für eine Begrünung des Plangebiets zur Verfügung stehen. Nur kleinere Nebenanlagen und baulich nicht in Erscheinung tretende Stellplätze sind in den Randbereichen zulässig. Diese müssen dann jedoch aufgrund der Verkehrssicherheit einen Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

### **3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Innerhalb des Plangebiets ist in der Planzeichnung ein Leitungsrecht dargestellt. Hier verläuft eine Wasserleitung, die gesichert werden soll. Dementsprechend wird in der Planzeichnung eine Fläche innerhalb des Gewerbegebiets dargestellt, die von einer Überbauung freizuhalten ist. Im Zuge des weiteren Verfahrens wird hier zu klären sein, ob eine Verlegung der Leitung möglich ist, oder ob die Nutzung im Bestand zu sichern ist.

### **3.9 Grünordnerische Maßnahmen**

In den Bebauungsplan werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen aufgenommen, die dem Schutz der Natur und Umwelt dienen. Im Umweltbericht (Teil II der Begründung) werden die verschiedenen Maßnahmen beschrieben und bewertet.

### **3.10 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen**

Das Plangebiet beinhaltet im Westen die geplante Verkehrsfläche zur Erschließung des neuen Gewerbegebiets. Um diese Verkehrsfläche gemäß der Darstellung in der Planzeichnung zu sichern, wird festgesetzt, dass auf dem Privatgrundstück notwendige bauliche Anlagen für die Verkehrsflächen errichtet werden können. So wird die Festsetzung aufgenommen, dass bestimmte bauliche Anlagen auf dem Privatgrundstück zulässig und in Folge dessen auch zu dulden sind. Beispiele hierfür sind der Hinterbeton der Verkehrsflächen, die notwendigen Böschungen sowie die Anlagen zur Straßenbeleuchtung.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dächer**

Die zulässigen Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungsmaterialien wurden gemäß den Bauvorschriften für die bestehende Bebauung im Gewerbegebiet Baduf gewählt. Es wurde jedoch neu aufgenommen, dass Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, auf allen Dächern zulässig sind, jedoch nicht an den Fassaden. Durch diese Bauvorschrift sollen Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen vermieden werden, sowie das örtliche Erscheinungsbild gewahrt bleiben, da Solaranlagen an Fassaden ortsuntypisch sind. Darüber hinaus wurden verschiedene Dacheindeckungsmaterialien ausgeschlossen, wie offene Bitumenbahnen, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien, da diese ebenfalls nichts ortstypisch sind und v.a. bei glänzenden und reflektierenden Materialien das Erscheinungsbild beeinträchtigt wird.

#### **4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Stein- und Schottergärten sind dabei ausgeschlossen. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege sich störend auf das Ortsbild auswirken. Darüber hinaus und zur Vermeidung von Konflikten mit der Nachbarschaft sind Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen dauerhaft abzuschirmen, gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen und zu begrünen.

#### **4.3 Werbeanlagen**

Die Bauvorschriften zu den Werbeanlagen wurden inhaltlich ebenfalls fast vollständig aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Baduf II“ übernommen. Lediglich die Formulierung wurde der aktuellen Rechtsprechung angepasst, sowie die Systematik etwas klarer dargestellt. Insgesamt zielen die Bauvorschriften darauf, dass die Werbeanlagen so gestaltet werden, dass zum einen kein Werbewildwuchs entsteht und damit das Ortsbild beeinträchtigt, zum anderen soll den Gewerbetreibenden jedoch die Möglichkeit gegeben werden, angemessen auf sich aufmerksam zu machen.

#### **4.4 Einfriedungen und Mauern**

Die Bauvorschriften zu den Einfriedungen und Mauern wurden neu in die Bauvorschriften aufgenommen, so dass hier nun auch klare Rahmenbedingungen definiert werden. V.a. zum öffentlichen Straßenraum werden Anforderungen an die Gestaltung definiert, wie die maximal zulässige Höhe, die Materialwahl aber auch den einzuhaltenen Abstand zur Verkehrsfläche, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Alle Bauvorschriften definieren eine ortstypische Gestaltung der Einfriedungen, so dass ein harmonisches Ortsbild gewahrt bleibt.

#### **4.5 Freileitungen**

Unattraktive und nicht mehr zeitgemäße oberirdische Leitungsführungen sollen verhindert werden. Diese sollen wie ortsüblich unterirdisch verlegt werden.

#### **4.6 Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser soll im Sinne der Minimierung des Eingriffs in die Umwelt zur Versickerung gebracht werden. Hierfür kann das Wasser entweder auf dem eigenen Grundstück breitflächig versickert werden, oder im Zuge des Baugenehmigungsplanung kann mit der Gemeinde abgestimmt und vertraglich gesichert werden, dass das anfallende unbelastete Niederschlagswasser auch in der Versickerungsfläche auf dem angrenzenden öffentlichen Grundstück (Flst.Nr. 84) versickert wird. Sollten beide Varianten nicht möglich sein, soll auch die Errichtung von Retentionszisternen möglich sein, die dann über einen gedrosselten Abfluss an die Kanalisation angeschlossen werden.

### **5 UMWELTBERICHT**

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforder-

lich ist. Hierfür wurde vom Büro Faktorgrün aus Freiburg ein sogenanntes „Scoping-Papier“ erarbeitet, mit dem die Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens aufgefordert wurden, Stellung zu nehmen. Daraus resultierend wurde der vollständige Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan erstellt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen, wurden in den Bebauungsplan integriert. Im Einzelnen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der dem Bebauungsplan als Teil II der Begründung beigefügt wird.

Im Umweltbericht wird die Planung hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter beschrieben und die möglichen Eingriffe entsprechend bewertet. Vor allen durch die Inanspruchnahme bisheriger Wiesenflächen wird ein Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden generiert. Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zwischen den Beteiligten abgestimmt.

## 6 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

## 7 ERSCHLIESSUNG

Die technische Erschließung des Plangebiets ist dahingehend gesichert, dass der Anschluss an die bestehenden Kanäle (Wasser, Abwasser, Strom) möglich ist. Hier liegen die verschiedenen Leitungen im Bereich der Landesstraße, bzw. die Frischwasserleitung verläuft quer über das Grundstück.

## 8 KOSTEN

Alle entstehenden Kosten einschließlich der Planungskosten werden von dem Grundstückseigentümer getragen, durch dessen konkrete Pläne die Bebauungsplanänderung initiiert wurde. Der öffentlichen Hand entstehen durch die Änderung keine Kosten.

## 9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	ca. 1.843 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca. 59 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 129 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca. 2.031 m<sup>2</sup></b>

Simonswald, den

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Stephan Schonefeld  
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Simonswald übereinstimmen.

Simonswald, den

Stephan Schonefeld  
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

Simonswald, den

Stephan Schonefeld  
Bürgermeister