Gemeinde
Simonswald

1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Schloss“

Satzungen
Deckblatt
Geänderte Bebauungsvorschriften
Begründung mit Umweltbelangen

Stand: 22.03.2023
Fassung: Offenlage
gem. § 3 (2) und § 4 (2) i.V.m. § 13 BauGB

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

SATZUNGEN DER GEMEINDE SIMONSWALD

über

a) die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schloss“ und

b) die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schloss“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Simonswald hat am __.__.____

a) die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schloss“ und

b) die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schloss“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. 2023 S. 26, 41)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1
Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schloss“ ist der Bebauungsplan „Schloss“ mit den örtlichen Bauvorschriften vom 02.10.2019.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

a) die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schloss“ und

b) die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schloss“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom __.__.____). Er umfasst den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schloss“.

§ 3
Inhalt der Änderung

Im Zuge der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans

- wird der zeichnerische Teil durch ein Deckblatt geändert.
- werden die planungsrechtlichen Festsetzungen geändert und ergänzt.
- werden die örtlichen Bauvorschriften geändert und ergänzt.

§ 4
Bestandteile

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplans besteht aus:

a) dem zeichnerischen Teil zur Bebauungsplanänderung (Deckblatt)
(M 1:500) in der Fassung vom __.__.____

b) den geänderten bzw. ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen
für den Geltungsbereich (textlicher Teil) in der Fassung vom __.__.____

2. Die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans bestehen aus:

a) dem gemeinsamen zeichnerischem Teil (Deckblatt)
(M 1:500) in der Fassung vom __.__.____

b) den neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften
(textlicher Teil) in der Fassung vom __.__.____

3. Beigefügt ist die

a) gemeinsame Begründung mit Umweltbelangen in der Fassung vom __.__.____

§ 5
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.

§ 6
Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schloss“ sowie der örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Die nicht von der 1. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Schloss“ vom 02.10.2019 gelten unverändert fort.

Gemeinde Simonswald, den __.__.____

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Stephan Schonefeld
Bürgermeister

Der Planverfasser

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

Simonswald, den __.__.____

Stephan Schonefeld
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:
Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. __ am __.__.____.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurden damit am __.__.____ rechtsverbindlich.

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 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. 2023 S. 26, 41)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Die Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schloss“ werden wie folgt **ergänzt** oder **ersetzt**:

1.5 Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 und § 18 BauNVO wird wie folgt ***ergänzt***:

1.5.5 Im Fall von Pultdächern darf die untere Traufhöhe die im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzte Traufhöhe um max. 1,1 m überschreiten, als obere Traufhöhe (Pultfirst) gilt die festgesetzte Firsthöhe gemäß Ziffer 1.5.3.

1.5.6 Im Fall von Flachdächern darf die Traufhöhe die im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzte Traufhöhe um max. 1,1 m überschreiten. Anlagen zur solaren Energiegewinnung dürfen die zulässige Traufhöhe um bis zu 1,0 m überschreiten.

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO) wird wie folgt ***ersetzt***:

2.1.1 Zugelassen sind nur:

- Satteldächer,
- Walmdächer,
- gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem max. Versatz zwischen den Oberkanten der Pultdächer von 1,5 m,
- Pultdächer, deren Pultfirste im Norden, Nordosten oder Osten errichtet werden und
- begrünte Flachdächer und flach geneigte Dächer.

Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Nebengebäude, untergeordnete Bauteile oder eingeschossige Gebäudeteile sind auch Flachdächer (0°-5°) zulässig, diese sind zu begrünen. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 6 (6) Nr. 1 und 2 LBO sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

2.1.2 Die zulässige maximale Dachneigung ist im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzt. Gegeneinander versetzte Pultdächer müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO) wird wie folgt ***ergänzt***:

2.1.5 Für die Doppelhausgruppen (Ziffer 3 im „Zeichnerischen Teil“) sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 40° zulässig. Andere Dachformen und Neigungswinkel im Rahmen der Vorschriften unter Ziffer 2.1.1 und 2.1.2 sind zulässig, wenn sie für aneinandergrenzende Hauseinheiten einheitlich ausgeführt werden. Die gemeinsame Auswahl ist für die Grundstücke verbindlich und in geeigneter Form zu dokumentieren.

2.1.6 Dachbegrünungen und Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind auf allen Dächern zulässig. Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind aus blendfreiem Material herzustellen und dürfen ab einer Dachneigung von 10° nicht aufgeständert sein.

Hinweis: Aufgeständerte Anlagen unterscheiden sich in der Dachneigung und / oder in der Firstrichtung von der darunterliegenden Dachfläche um mindestens 5° oder haben einen Abstand von mehr als 30 cm von der oberen Dachhaut.

Gemeinde Simonswald, den __.__.____

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Stephan Schonefeld
Bürgermeister

Der Planverfasser

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

Simonswald, den __.__.____

Stephan Schonefeld
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:
Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. __ am __.__.____.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurden damit am __.__.____ rechtsverbindlich.

INHALT

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich 3
1.3 Flächennutzungsplan 4
1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf 4

2 INHALTLICHE ÄNDERUNGEN DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN 5

3 UMWELT 7
3.1 Grundlage 7
3.2 Abwägung 7

4 VER- UND ENTSORGUNG 8
5 BODENORDNUNG 8
6 KOSTEN 8
7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN 8

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Übersichtslageplan (Anlage 1 vom 25.09.2019) zum Bebauungsplan „Schloss“ vom 02.10.2019 3
Abbildung 2: Darstellung der 4. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich Schloss in Simonswald, Stand Feststellungsbeschluss 25.03.2014 4
Abbildung 3: Darstellung der Traufen beim Pultdach (Quelle: eigene Darstellung) 6
Abbildung 4: Flächengliederung des Bebauungsplans „Schloss“ (Quelle: Begründung zum Bebauungsplan „Schloss“, Stand 25.09.2019) 8

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Schloss“ wurde am 02.10.2019 rechtskräftig. Ziel des Bebauungsplans war es, ein Wohngebiet in Altsimonswald zu entwickeln, um dem dringenden Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde teilweise zu decken. Im Anschluss an die bestehende Bebauung und unter Weiterführung der Straße Am Schloss, sollte ein Wohngebebiet entstehen, in dem Einzel- und Doppelhäuser realisiert werden sollten beidseits der Verlängerung der Straße Am Schloss. Für die ortsansässige Bevölkerung sollte die Möglichkeit geschaffen werden, verschiedene Gebäudetypologien zu errichten, so dass individueller Wohnraum geschaffen werden kann. Im Bebauungsplan wurden umfangreiche Festsetzungen getroffen und örtliche Bauvorschriften erlassen, die die Rahmenbedingungen für die neue Bebauung definierten. Unter anderem wurden die zulässigen Dachformen und die Stellung der Gebäude präzise definiert. Im Zuge der Umsetzung und der Planung durch verschiedene Bauherren sind nun jedoch vermehrt Wünsche aufgetreten, nach denen auch modernere Dachformen und andere Gebäudestellungen nachgefragt werden. Vor allem bei den kleinen Grundstücken kann so die Ausnutzbarkeit der Grundstücke verbessert und mehr Wohnraum geschaffen werden. Darüber hinaus werden vermehrt auch andere Dachformen nachgefragt, um die entstehenden Dachflächen für die Gewinnung solarer Energie besser nutzen zu können.

Im Rahmen verschiedener Bauanträge und Gesprächen mit den Bauherren wurden diese Anliegen der Gemeinde vorgetragen, woraufhin sich der Gemeinderat grundsätzlich noch einmal mit den Vorgaben des Bebauungsplans auseinandergesetzt hat. In einer öffentlichen Gemeinderatssitzung am 14.03.2022 wurden verschiedene Änderungsvorschläge beraten und nach öffentlicher Diskussion im Sinne von Grundsatzbeschlüssen beschlossen. Das Ziel dieser Beschlüsse war es, die Bebaubarkeit zu verbessern und den Anregungen der Bauherren entsprechend, die Dachform und die Stellung der Gebäude zu verändern. Konkret lauteten die Beschlüsse:

1. Die vorgeschriebene Dachform für die laufenden Nummern der Nutzungsschablone 1, 2 und 4 werden aufgehoben. Grundsätzlich sind auch Pultdächer mit südwestlicher Ausrichtung möglich. Beim Pulttrauf in südwestlicher Richtung wird die maximale Traufhöhe um 1,10 angehoben, die maximale Höhe des Pulttrauffirstes ausgerichtet in nordwestlicher Richtung ergibt sich aus der Festsetzung der Raumhöhen. Als Dachneigung werden Winkel zwischen 0 und 45 Grad zugelassen.
2. Die grundsätzliche Festlegung der Firstrichtung wird für die Nummern Nutzungsschablone 1, 2 und 4 aufgehoben.
3. Eine Änderung der Dachform für die Nutzungsschablone Nummer 3 wird dann zugelassen, wenn für es für die jeweils geplanten Doppelhaushälfte gleichermaßen beantragt wird.

Da diese Grundsatzbeschlüsse jedoch keine direkte Auswirkungen auf den Bebauungsplan und dessen Rechtskraft haben, soll nun der rechtskräftige Bebauungsplan „Schloss“ geändert werden. Im Zuge dieser 1. Änderung sollen nun die getroffenen Grundsatzbeschlüsse des Gemeinderates hinsichtlich der Zielsetzung geprüft werden und die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans so geändert werden, dass zum einen die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans erhalten und angepasst werden, zum anderen jedoch auch die Veränderungen möglich sind, so dass modernere Bauformen zulässig werden. Die wörtliche Umsetzung der Beschlüsse im Bebauungsplan ist jedoch so nicht möglich und auch nicht zielführend, so dass jede einzelne getroffene Festsetzung und örtliche Bauvorschrift

des rechtskräftigen Bebauungsplans hinsichtlich eines gegebenenfalls bestehenden Änderungsbedarfs geprüft und dann überarbeitet wurde.

Die Gemeinde Simonswald hat daher entschieden, den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern, indem zum einen die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften überarbeitet werden, zum anderen wird die Planzeichnung durch ein Deckblatt überlagert. Die nun vorliegende Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Das grundlegende Ziel der nun vorliegenden Änderung ist die Anpassung der bestehenden Vorgaben an die moderneren Bauwünsche der Eigentümer, so dass die Ausnutzbarkeit der Bebauung im Plangebiet sowie die Ausrichtung der Dachflächen für die Gewinnung solarer Energie deutlich verbessert wird, die Grundzüge der Planung werden dabei jedoch nicht verändert.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Altsimonswald und umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schloss“ vom 02.10.2019. Gemäß dem Übersichtsplan (Anlage 1 zum Bebauungsplan) vom 25.09.2019 ist der Geltungsbereich aus der folgenden Darstellung ersichtlich:

Abbildung 1: Übersichtslageplan (Anlage 1 vom 25.09.2019) zum Bebauungsplan „Schloss“ vom 02.10.2019

Das Plangebiet grenzt an die bestehende Bebauung von Altsimonswald an und ist im Norden von landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen begrenzt. Im Westen liegen die Schule, das Schwimmbad und die weiteren Sportanlagen der Gemeinde, im Osten verläuft der Haslachsimonswälder Bach mit seinen begleitenden Grünstrukturen.

Im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren „Schloss“ wurde das Plangebiet neu geordnet und die Grundstücke neu zugeteilt.

Zur Offenlage wird hier die Aufzählung der neuen Flurstücke im Geltungsbereich, sowie eine graphische Darstellung des Geltungsbereichs ergänzt.

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch / Gutach i.Br. / Simonswald vom 09.08.2001 wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Schloss“ durch die 4. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans angepasst, so dass die Planung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans übereinstimmt. Die nun vorliegende Änderung des Bebauungsplans kann somit vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

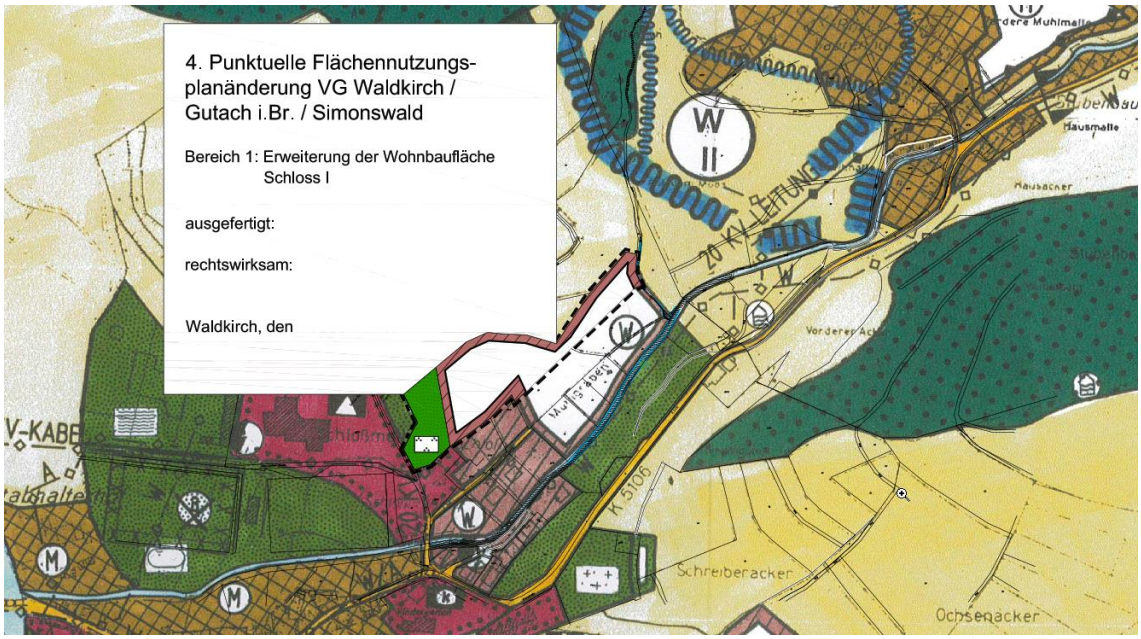

Abbildung 2: Darstellung der 4. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich Schloss in Simonswald, Stand Feststellungsbeschluss 25.03.2014

1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne frühzeitige Beteiligung. Die Grundzüge der Planung (Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließung, Grünordnung) werden durch die Planung nicht berührt. Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13 BauGB beinhaltet ausschließlich die Änderung der zulässigen Dachformen sowie die Erhöhung der Traufe bei Pultdächern, UVP-pflichtige Vorhaben werden demnach nicht begründet.

Das vereinfachte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Rohrhardsberg, Obere Elz und Wilde Gutach“ (Nr. 7914341) ist etwa 340 m entfernt, das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Mittlerer Schwarzwald“ (Nr. 7915441) ist etwa 1,3 km entfernt und

durch die Bebauung, Verkehrswege, umfangreiche landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Wald- und Wiesenflächen vom Plangebiet getrennt.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da durch die nun vorliegende Planung hauptsächlich die zulässigen Dachformen angepasst werden sollen. Die bisher planungsrechtlich festgesetzten Nutzungen, überwiegend allgemeines Wohngebiet, bleiben erhalten. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten. Auch werden keine Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Auf einen förmlichen Umweltbericht und auf eine Zusammenfassende Erklärung wird verzichtet. Dennoch sind die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen zu berücksichtigten und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gemäß § 1a (3) BauGB zu erarbeiten. Im vorliegenden Fall wird jedoch lediglich die Zulässigkeit der Dachformen sowie die Erhöhung der Traufe bei Pultdächern geändert, so dass auf die Erstellung einer Eingriffs- Ausgleichsbilanz begründet verzichtet werden kann. Im Kapitel 3 werden die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt, sowie eine artenschutzrechtliche Bewertung vorgenommen.

Verfahrensablauf

22.03.2023	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schloss“ und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB
22.03.2023	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schloss“ und der örtlichen Bauvorschriften 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 behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schloss“ und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

2 Inhaltliche Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Im Zuge der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Schloss“ und der örtlichen Bauvorschriften sollen die Grundsatzbeschlüsse des Gemeinderates entsprechend umgesetzt werden. Das Ziel dieser Beschlüsse war es, den Anfragen der

Grundstückseigentümer entsprechend, auch andere, modernere Dachformen zuzulassen. Bisher waren nur Sattel-, Walm- und gegeneinander versetzte Pultdächer für die Hauptgebäude zulässig. Der Grundsatzbeschluss des Gemeinderats sieht vor, die zulässigen Dachformen aufzuheben, so dass auch andere Dachformen realisiert werden können. Dementsprechend sollen nun die örtlichen Bauvorschriften dahingehend geändert werden, dass zusätzlich zu den bisher zulässigen Sattel-, Walm- und versetzten Pultdächern auch noch Pultdächer, Flachdächer und flach geneigte Dächer möglich sind. Im Deckblatt wird durch den Einschrieb in die Nutzungsschablonen darüber hinaus definiert, welche Dachneigungen für die einzelnen Dachformen realisierbar sind. So sind Sattel-, Walm- und versetzte Pultdächer weiterhin nur mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Darüber hinaus sind nun aber auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45°, sowie Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit 0° bis 10° ausführbar. So können modernere Dachformen umgesetzt werden, es wird jedoch auch im Sinne der städtebaulichen Ordnung auf eine völlige Öffnung der Festsetzungen verzichtet, um einen Wildwuchs zu vermeiden, der das Ortsbild negativ beeinträchtigen würde.

Darüber hinaus wird definiert, dass Pultdächer so auszurichten sind, dass der Pultfirst im Norden, Nordosten oder Osten errichtet wird. Durch diese Ergänzung soll sichergestellt werden, dass die geneigten Dachflächen der Pultdächer sich zum einen so neigen, dass die Dachflächen optimal für die Nutzung von solarer Energie geeignet sind, zum anderen soll jedoch auch vermieden werden, dass die neuen Gebäude zum Tal hin zu massiv in Erscheinung treten und das Ortsbild negativ beeinflussen. In Verbindung mit den bestehenden und beibehaltenen zulässigen Firstrichtungen, die gleichzeitig auch für den Pultfirst gelten, soll so ein städtebaulich harmonisches Ortsbild gesichert werden, indem sich die neuen Bebauungen ebenfalls dem Hang anpassen und bei Pultdächern entsprechend die niedrigeren Traufseiten zum Tal hin orientiert sind. Durch den Erhalt der zulässigen Firstrichtungen soll darüber hinaus gesichert werden, dass die neuen Bebauungen sich entlang der Straßen bzw. dem Hang orientieren, wie bereits im vorherigen Gestaltungsplan als Grundlage gewählt.

Um trotz der nun zulässigen Pultdächer die Bebauung so umsetzen zu können, dass möglichst viel Wohnraum entsteht, soll die zulässige Traufhöhe für die untere Traufe bei den Pultdächern erhöht werden. Hier sollen zusätzlich 1,1 m mehr Spielraum entstehen, so dass das oberste Geschoss mit dem Pultdach entsprechend ausgebaut werden kann. Da die Traufe definiert ist als der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut entstehen bei Pultdächern zwei Traufen. Um hier planungsrechtlich Klarheit zu schaffen, wird in die Bebauungsvorschriften definiert, dass die untere Traufe um bis zu 1,1 m gegenüber der in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die maximal zulässige Traufhöhe erhöht werden darf, während die obere Traufe als Pultfirst definiert wird und damit planungsrechtlich gemäß Ziffer 1.5.3 der rechtskräftigen planungsrechtlichen Festsetzung als First zu beurteilen ist und damit bis zu 5,0 m über der festgesetzten Traufe möglich ist.

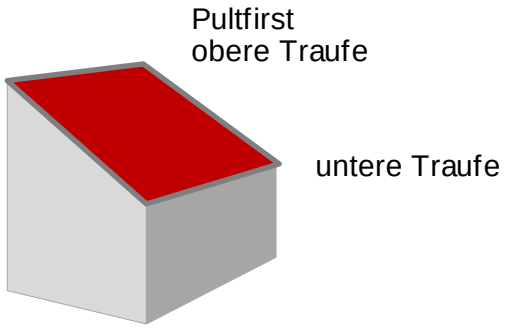

Abbildung 3: Darstellung der Traufen beim Pultdach (Quelle: eigene Darstellung)

Für die Doppelhaushälften war im bisherigen Bebauungsplan festgesetzt, dass diese mit einer Dachneigung von 40° zu errichten sind. Es war jedoch zulässig auch andere Dachneigungen zu realisieren, wenn beide Grundstückseigentümer sich einig waren und entsprechend langfristig schriftlich gesichert war, dass eine einheitliche Dachgestaltung umgesetzt wird. Hier waren dann auch Dachneigungen wie bei den Einzelhäusern zulässig, d.h. Sattel-, Walm- und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°. Diese Festsetzung soll nun dahingehend geändert werden, dass auch hier die moderneren Dachformen zulässig sind, in den gleichen Rahmen wie bei den Einzelhäusern, jedoch weiterhin nur, wenn beide Grundstückseigentümer sich einig sind und dies auch schriftlich festgehalten und gesichert ist.

Für die Flachdächer (0-10°) wird darüber hinaus festgesetzt, dass diese zu begrünen sind. Im rechtskräftigen Bebauungsplan war diese Pflicht zur Begrünung schon enthalten, da bisher unter anderem für Garagen, Nebenanlagen und eingeschossige Gebäudeteile bereits Flachdächer zulässig waren. Neu wird jedoch die örtliche Bauvorschrift aufgenommen, nach der auf allen Dächern Dachbegrünungen und Anlagen zur solaren Energiegewinnung möglich sind. Gerade bei geneigten Dächern sind Dachbegrünungen heute schon möglich, jedoch technisch noch aufwendig und in der Regel im Unterhalt sehr teuer. Trotzdem soll für die Zukunft die Möglichkeit geschaffen werden, auch steilere Dächer zu begrünen. Darüber hinaus soll auch grundsätzlich klargestellt werden, dass Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, auf allen Dachflächen zulässig sind. Sie sind lediglich aus blendfreiem Material herzustellen, so dass Konflikte mit dem Ortsbild und die Beeinträchtigung der Umgebung vermieden werden. Es wird festgesetzt, dass diese Anlagen ab einer Dachneigung von 10° nicht aufgeständert werden dürfen, so dass sie bei geneigten Dächern an die Dachfläche angepasst werden müssen und nicht gegenläufig zur Dachfläche oder der Dachneigung aufgeständert werden.

Der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind verschiedene Geländeschnitte beigelegt, aus denen ersichtlich wird, welche maximal zulässige Traufhöhe für jedes Gebäude zulässig ist und wie sich die neue Bebauung gegenüber der neu geplanten Erschließungsstraße verhält. Diese Schnitte bleiben als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan erhalten, auch wenn nun auch andere Dachformen zulässig sind.

3 UMWELT

3.1 Grundlage

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich, ebenso die Erstellung eines Umweltberichtes. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Es wäre eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz zu erstellen. Im vorliegenden Fall wird durch die Bebauungsplanänderung jedoch lediglich die zulässige Dachform angepasst, sowie die Erhöhung der zulässigen Traufhöhe bei Pult- und Flachdächern geregelt. Demnach sind keine erheblichen Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter zu erwarten, so dass begründet auf die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz verzichtet wird.

3.2 Abwägung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schloss“ und der örtlichen Bauvorschriften soll der rechtskräftige Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass moderne Dachformen zulässig sind und auch die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke ver-

bessert wird. Dementsprechend sind durch die Änderung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zu erwarten.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits zulässig. Im Zuge der konkreten Erschließungsplanung für das neue Baugebiet wurde die Ver- und Entsorgung entsprechend geplant und überwiegend bereits realisiert. Im Zuge der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen lediglich einige wenige Parameter der Bebaubarkeit neu geregelt werden, so dass keine grundsätzliche Änderung der Ver- und Entsorgung entsteht, so dass davon ausgegangen werden kann, dass diese hinreichend gesichert ist.

5 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6 KOSTEN

Durch die nun vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften werden nur Kosten für die Änderung der Planung generiert. Darüber hinaus entstehen der Gemeinde keine weiteren Kosten.

7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Im Zuge der nun vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird das gesamte Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schloss“ überplant. Dementsprechend hat der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans eine Größe von 22.644 m². Die Flächengliederung innerhalb des Plangebiets bleibt unverändert und kann der folgenden Abbildung entnommen werden.

Flächengliederung

Allgemeines Wohngebiet	16.181 m²	71,46 %
Mischgebiet	765 m²	3,38 %
private Grünfläche	232 m²	1,02 %
öffentliche Grünfläche	1.883 m²	8,32 %
Verkehrsfläche (incl. Verkehrsgrün)	3.490 m²	15,41 %
private Verkehrsfläche	46 m²	0,20 %
Versorgungsfläche	25 m²	0,11 %
Gewässer	22 m²	0,10 %
Geltungsbereich	22.644 m²	100,00 %

Abbildung 4: Flächengliederung des Bebauungsplans „Schloss“ (Quelle: Begründung zum Bebauungsplan „Schloss“, Stand 25.09.2019)

Gemeinde Simonswald, den __.__.____

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Stephan Schonefeld
Bürgermeister

Der Planverfasser

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

Simonswald, den __.__.____

Stephan Schonefeld
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:
Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. __ am __.__.____.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde damit am __.__.____ rechtsverbindlich.