

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHLOSS" DER GEMEINDE SIMONSWALD, LANDKREIS EMMENDINGEN**

---

### **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BAUGB, BAUNVO)**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO**

Gemäß §1 (6) BauNVO werden Ausnahmen nach §4 (3) Nrn. 3 bis 5 BauNVO das sind Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

#### **1.2 Mischgebiet (MI) nach §6 BauNVO**

1.2.1 Gemäß §1 (5) BauNVO werden Nutzungen nach §6 (2) Nrn. 7 und 8 BauNVO das sind Tankstellen und Vergnügungsstätten im gewerblich geprägten Teilbereich ausgeschlossen.

1.2.2 Gemäß §1 (6) BauNVO werden Ausnahmen nach §6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten außerhalb des gewerblichen Teilbereiches) ausgeschlossen.

1.2.3 Gemäß §1 (7) BauNVO wird eine geschossweise („vertikale“) Gliederung wie folgt festgesetzt:

Im Erdgeschoss werden Nutzungen nach §6 (1) Nr. 1 BauGB (Wohngebäude) ausgeschlossen, in den Obergeschossen sind ausschließlich Nutzungen nach §6 (1) Nr. 1 BauGB zulässig.

1.2.4 Gemäß §1 (9) BauNVO werden Werbeanlagen der Fremdwerbung ausgeschlossen.

#### **1.3 Öffentliche Grünflächen nach §9 (1) 15. BauGB**

Der im „Zeichnerischen Teil“ mit **ö** markierte Bereich wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zulässig sind ergänzende Gehölzpflanzungen, Ruhebänke und Informationstafeln zum Wegenetz und zur Gemeinde selbst.

In dem im „Zeichnerischen Teil“ mit Erholungsgrün bezeichneten Bereich ist darüber hinaus die Anlage eines Bewegungsparcours (Fitnessparcours) mit maximal 5 Stationen / Geräten zulässig.

#### **1.4 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach §16 BauNVO**

1.4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils als Obergrenze bestimmt durch die Festsetzung von:

- a) der Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO,
- b) der Geschossflächenzahl (GFZ) nach §20 BauNVO,
- c) der Zahl der Vollgeschosse nach §20 BauNVO,
- d) der Höhe baulicher Anlagen nach §18 BauNVO.

1.4.2 Die Festsetzung erfolgt durch den entsprechenden Eintrag in der Nutzungsschablone im „Zeichnerischen Teil“ und ergänzende textliche Bestimmung unter Ziffer 1.5 dieser Vorschriften.

## **1.5 Höhe der baulichen Anlagen nach §16 und §18 BauNVO**

1.5.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß §18 BauNVO in Verbindung mit §16 (4) BauNVO als Höchstgrenze durch Angabe der Traufhöhe des Hauptgebäudes / Hauptdaches in Metern üNN im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzt. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand (Gebäudeflucht) mit der Oberkante der Dachhaut (Traufhöhe). Dachaufbauten, Widerkehren und Dacheinschnitte bleiben bei der Bemessung der Traufhöhe außer Betracht.

1.5.2 Im Fall von gegeneinander versetzten Pultdächern darf die obere Traufhöhe die im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzte Traufhöhe um max. 5,0 m übersteigen.

1.5.3 Die zulässige Firsthöhe darf die unter Ziffer 1.5.1 festgesetzte Traufhöhe um max. 5,0 m übersteigen. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am Schnittpunkt der Dachflächen.

1.5.4 Die Gesamthöhe baulicher Anlagen darf die unter vorstehender Ziffer 1.5.3 festgesetzte Firsthöhe nicht übersteigen, ausgenommen sind Be- oder Entlüftungskamine und Kamine für Feuerungsanlagen bis max. 2,0 m Höhe, soweit zwingende Lüftungs- bzw. feuerungstechnische Erfordernisse vorliegen.

## **1.6 Bauweise nach §22 BauNVO**

Die Bauweise wird gemäß §22 (2) BauNVO durch Eintrag im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzt als:

- offene Bauweise (O),
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (E),
- offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig (D).

## **1.7 Überbaubare Grundstücksfläche nach §23 BauNVO**

1.7.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist im „Zeichnerischen Teil“ durch Angabe von Baugrenzen festgesetzt.

- 1.7.2 Soweit es sich bei Nebenanlagen nach §14 (1) BauNVO um Gebäude handelt (Nebengebäude), sind diese im Vorgartenbereich (zwischen Straße und vorderer Bauflucht) unzulässig. Die in §23 (5) Satz 2 BauNVO genannten, in den Abstandsflächen zugelassenen baulichen Anlagen sind im Vorgartenbereich ebenfalls ausgeschlossen. In den übrigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sind solche Nebengebäude bis max. 15 m<sup>3</sup> sowie als überdachte Pergolen bis max. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche und max. 3,0 m Höhe ab Oberkante Geländeanschnitt bis Oberkante Bauwerk zugelassen.

## **1.8 Stellung der baulichen Anlagen nach §9 (1) 2. BauGB**

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im „Zeichnerischen Teil“ durch Angabe eines Pfeils in Hauptfirstrichtung eingetragen. Die Abweichung von den im „Zeichnerischen Teil“ eingetragenen Hauptfirstrichtungen darf nicht mehr als 3° betragen, dies gilt auch für sich kreuzende (um 90° versetzte) Hauptfirstrichtungen.

Dies gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude.

## **1.9 Garagen und Stellplätze nach §9 (1) 4. BauGB**

- 1.9.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren und der im "Zeichnerischen Teil" mit **Ga** gekennzeichneten Fläche allgemein zulässig.
- 1.9.2 Überdeckte Stellplätze (Carports) sind darüber hinaus im Vorgartenbereich bis zu einer Gesamtgröße von 30 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zugelassen. Ihr Abstand zur Verkehrsfläche darf 0,5 m nicht unterschreiten.
- 1.9.3 Offene, nicht überdeckte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; davon ausgenommen sind die hinter den Hauptgebäuden (straßenabgewandte Gebäudeseite) liegenden Flächenanteile.

## **1.10 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach §9 (1) 6. BauGB**

Die Zahl der Wohneinheiten wird je Wohngebäude auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt.

## **1.11 Maßnahmen zum Hochwasserschutz in Risikogebieten nach §9 (1) 16c BauGB**

In dem im „Zeichnerischen Teil“ näher umgrenzten Bereich extremer Hochwasserereignisse (HQ<sub>extrem</sub>) sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. §78b (1) Ziffer 2 WHG ist sinngemäß anzuwenden.

**1.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers nach §9 (1) 26. BauGB und Haltevorrichtungen zur Aufstellung der Straßenbeleuchtung (Hinweis auf §126 BauGB)**

- 1.12.1 Soweit im "Zeichnerischen Teil" nichts anderes festgesetzt ist, sind Böschungen auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Hinterkante der Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen festgesetzt.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind, in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke (Fundamente der Randsteineinfassungen) entlang der Grundstücksgrenze bis zu einer Breite von 0,3 m festgesetzt.

- 1.12.2 Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Haltevorrichtungen für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 1,0 m von der Straßengrenze auf den Baugrundstücken zu dulden (siehe §126 BauGB).

**1.13 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind nach §9 (1) 10. BauGB (Sichtfelder)**

Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellten und im Bereich der Baugrundstücke mit **S2** bezeichneten Sichtfelder (Sichtdreiecke) müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

**1.14 Maßnahmen zum Schutz der Natur und Pflege der Landschaft nach §9 (1) 20. BauGB**

- 1.14.1 Reduzierung der Flächenversiegelung

Befestigte Flächen sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.

Die Stellplatzflächen, Zugänge, Zufahrten und grundstücksinterne Wegeflächen müssen wasserdurchlässig (Abflussbeiwert  $\leq 0,6$ ) befestigt werden, z.B.:

- Pflaster mit Rasenfuge,
- wassergebundene Decke,
- Schotterrasen,
- wasserdurchlässiger Pflasterbelag,
- Kies.

Ausgenommen sind Flächen, für die aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen abweichende Anforderungen bestehen (z.B. soweit zulässig: Flächen auf denen das Waschen von Fahrzeugen oder der Umgang (auch Be- und Entla-

den) mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt).

#### 1.14.2 Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag aus Metalldächern

Um für den Fall einer Versickerung von Niederschlagswasser Bodenkontaminationen, ausgehend von metallgedeckten Dächern, zu vermeiden, sind kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

### 1.15 Pflanzgebote nach §9 (1) 25.a) BauGB

Pflanzenliste siehe Anlage.

#### 1.15.1 Straßenbäume im öffentlichen Straßenraum und der angrenzenden, öffentlichen Grünfläche.

Entsprechend den im „Zeichnerischen Teil“ eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume sind mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen. Vorschläge betreffend Größe und Art, siehe Pflanzenliste.

#### 1.15.2 Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken

Im Plangebiet sind je Grundstücksfläche von 0 - 700 m<sup>2</sup> ein und bei einer Grundstücksfläche über 700 m<sup>2</sup> mindestens zwei mittel- bis großkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Dabei sind die im „Zeichnerischen Teil“ entlang der Erschließungsstraße angegebenen Standorte im Vorgartenbereich verbindlich. Soweit zur Berücksichtigung von Zufahrten, Zugängen oder ähnlichen Erfordernissen eine Abweichung von den angegebenen Standorten notwendig ist, kann von den angegebenen Standorten um max. 4,0 m parallel zur Straße abgewichen werden. Senkrecht zur Straße ist die Abweichung auf max. 1,0 m beschränkt.

#### 1.15.3 Für alle Gehölzpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbares Laubgehölz, gemäß der Pflanzenliste nachzupflanzen ist.

### 1.16 Pflanzbindung – Erhalt von Einzelbäumen nach §9 (1) 25. b) BauGB

Die im „Zeichnerischen Teil“ mit einem Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall ist ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzenliste in der Anlage nachzupflanzen.

### 1.17 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen nach §9 (1a) BauGB

#### 1.17.1 Den zu erwartenden Eingriffen, die durch die **Bebauung** der privaten Grundstücke entstehen, sind folgende, vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Umweltbericht, Ziffer 4) zuzuordnen:

- Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen, Ziffer 1.15.2 sowie
  - die außerhalb des Plangebietes durch öffentlich-rechtlichen Vertrag vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Verrechnung über Ökopunkte aus Fischeaufstiege am Wehr der Ölmühle und am Wehr beim Sportplatz) mit einem Anteil von 82,9 % (siehe Begründung, Ziffer 14.14).
- 1.17.2 Den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der **Verkehrsflächen** entstehen, sind folgende vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Umweltbericht, Ziffer 4) zuzuordnen:
- Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum, planungsrechtliche Festsetzung, Ziffer 1.15.1 und die Baumpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche gemäß Eintrag im „Zeichnerischen Teil“ sowie
  - die außerhalb des Plangebietes durch öffentlich-rechtlichen Vertrag vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Verrechnung über Ökopunkte aus Fischeaufstiege am Wehr der Ölmühle und am Wehr beim Sportplatz) mit einem Anteil von 17,1 % (siehe Begründung, Ziffer 14.14).

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH §74 LBO**

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

#### **2.1.1 Zugelassen sind nur:**

Satteldächer und Walmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem max. Versatz zwischen den Oberkanten der Pultdächer von 1,5 m. Der Neigungswinkel beidseitig des Firstes muss bei Sattel- und Walmdächern gleich sein.

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 §5 (6) Nr. 1 und 2 LBO sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

#### **2.1.2 Die Dachneigung ist im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzt. Gegeneinander versetzte Pultdächer werden wie Satteldächer behandelt. Für die Doppelhausgruppen gilt ergänzend:**

Sind die Bauherren sich einig, können sie innerhalb einer Spannweite von 35 bis 45° die gemeinsame Dachneigung frei bestimmen. Diese Dachneigung muss bei den aneinandergrenzenden Gebäuden gleich sein. Die gemeinsame Auswahl ist für die Grundstücke verbindlich und in geeigneter Form zu dokumentieren. Die im Plan festgesetzte oder gemeinsam abgestimmte Dachneigung gilt dann auch für die Dachneigung der Garagen, sofern sich nach Ziffer 2.1.3 keine Ausnahme ergibt.

- 2.1.3 Bei unmittelbar an das Hauptgebäude herangebauten Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebengebäuden sowie bei der Angrenzung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebengebäuden untereinander, auch beidseitig einer gemeinsamen Grenze, muss die Dachneigung der Bauwerke mit der des Hauptgebäudes übereinstimmen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sich die Dachflächen nicht gegenseitig überschneiden.
- 2.1.4 Für geneigte Dächer sind nur Ziegel oder Dachsteine in ziegelroten, erdbraunen oder anthrazitgrauen Farbtönen unter Ausschluss von stark glänzenden / spiegelnden Oberflächen zulässig. Vordächer, Erker und Balkondächer sind auch in Glas zulässig. Flachdächer sind als Gründächer mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,1 m Höhe auszubilden, soweit Ziffer 2.1.1 keine Abweichungen zulässt.

## **2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.2.1 Dachaufbauten, Widerkehren und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Breite von der Hälfte der zugehörigen Dachseite nicht überschreiten. Die Breite von einzelnen Gauben bzw. Dacheinschnitten wird auf 3,0 m, von Widerkehren auf 5,0 m begrenzt.
- 2.2.2 Vom Ortgang sind mit Dachaufbauten, Widerkehren und Dacheinschnitten mindestens 2,0 m Abstand einzuhalten. Zwischen First und dem oberen Schnittpunkt zwischen Gaube und Dachfläche muss – gemessen in der Dachebene – der Abstand mindestens 1 m betragen.

## **2.3 Ausführung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebengebäuden (§74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.3.1 Seiten- oder Rückwände von Garagen oder Nebengebäuden, die an den öffentlichen Raum angrenzen, sind zu beranken oder anderweitig zu begrünen.
- 2.3.2 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude sind nur zulässig als Holz-, Holz/Stahl- oder Stahlkonstruktion oder in der Ausführungsart des Hauptgebäudes.

## **2.4 Farbgebung (§74 (1) Nr. 1 LBO)**

Für die Außenflächen von Gebäuden gilt folgendes:

Glänzende Materialien oder Anstriche und grelle Farben wie z.B. reine Bunttöne oder wenig mit Weiß, Schwarz oder Erdfarben abgemischte Farbtöne von hoher Intensität sind unzulässig.

## **2.5 Werbeanlagen und Automaten (§74 (1) Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen und Automaten sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Werbeanlagen können dort als Ausnahme bei gewerblichen oder freiberufli-

chen Nutzungen im Sinne von §13 BauNVO zugelassen werden an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von max. 0,3 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche.

Im Mischgebiet sind die Werbeanlagen auf max. 1 m<sup>2</sup> Gesamtfläche je Betrieb beschränkt, ihre Höhe darf 5,0 m über Geländeniveau nicht überschreiten.

## **2.6 Einfriedungen (§74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.6.1 Einfriedungen sind im Vorgartenbereich (zwischen Verkehrsfläche und vorderer Bauflucht, von der das Gebäude seine Erschließung erhält) nur wie folgt zulässig:

Abpflanzungen (Hecke oder Strauchpflanzung bis max. 0,8 m Höhe), Holzzaun in senkrechter Gliederung bis max. 0,8 m Höhe, jeweils gemessen über anliegendem Geländeniveau.

Hinter der Bauflucht bzw. ab einer freien Vorgartentiefe von 5,0 m sind straßenseits zulässig:

- Lebende Hecke oder Strauchpflanzungen aus standortgerechten Sträuchern,
- Sockel bis 0,3 m Höhe über anliegendem Geländeniveau aus Naturstein, verputztem Mauerwerk oder Beton mit Heckenpflanzungen aus standortgerechten Sträuchern,
- Holzzäune in senkrechter Gliederung mit Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf das Maß von 1,5 m über anliegendem Geländeniveau nicht überschreiten.

2.6.2 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedungen sind nur Metallgitter-, Maschendraht- und Holzzäune bis 1,5 m Höhe über Gelände zugelassen. Diese können durch Heckenpflanzungen beidseits verdeckt werden.

## **2.7 Mülltonnenabstellplätze (§74 (1) Nr. 3 LBO)**

Mülltonnenabstellplätze auf den privaten Grundstücken sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen.

## **2.8 Antennenanlagen (§74 (1) Nr. 4 LBO)**

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.

## **2.9 Niederspannungsfreileitungen (§74 (1) Nr. 4 LBO)**

Die niederspannungsseitige Stromversorgung und die fernmeldetechnische Versorgung erfolgen über ein unterirdisches Kabelnetz. Freileitungen sind unzulässig.



## **2.10 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (§74 (2) Nr. 2 LBO)**

Gemäß §74 (2) Ziffer 2 LBO wird folgendes bestimmt:

Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen gemäß §37 (1) LBO wird

- |    |   |                                |
|----|---|--------------------------------|
| a) | für Wohnungen bis zu einer Wohnfläche unter 40 m <sup>2</sup> auf:    | 1 Stellplatz je Wohneinheit    |
| b) | für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 40 bis 100 m <sup>2</sup> auf: | 1,5 Stellplätze je Wohneinheit |
| c) | für Wohnungen mit über 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche auf:             | 2 Stellplätze je Wohneinheit   |

festgelegt. Ergeben sich bei der Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen Bruchteile, wird auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

## **3 KENNZEICHEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, VERMERKE, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **3.1 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche**

Die Ausbildung und Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie die Höhe und Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Schmutzwasserkanal, müssen vor Einreichung der Bauunterlagen bei der Gemeinde erfragt werden.

### **3.2 Vermerk von Bereichen extremer Hochwasserereignisse – HQ<sub>extrem</sub> - (Risikogebiete im Sinne des §73 (1) Satz 1 WHG außerhalb von Überschwemmungsgebieten) (§9 (6a) BauGB)**

In Ergänzung der in Ziffer 1.11 getroffenen Festsetzung wird empfohlen in dem im „Zeichnerischen Teil“ näher umgrenzten Bereich extremer Hochwasserereignisse (HQ<sub>extrem</sub>) Gebäudeöffnungen wie z.B. Kellerabgänge, Kellerlichtschächte o.ä. soweit diese nicht anderweitig gegen eintretendes Hochwasser geschützt sind (z.B. durch abschirmende Umwallung, Ummauerung etc.) erst oberhalb 0,3 m über dem vom Gebäude angeschnittenen jeweils höchsten Wert des dort vorhandenen natürlichen Geländes anzuordnen. Zur Orientierung ist dazu die HQ<sub>extrem</sub>-Linie im Lageplan 1 Schnitte Achse B und in den betroffenen Schnitten markiert, weitere Angaben sind bei der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg verfügbar (Daten- und Kartendienst der LUBW).

### **3.3 Gewässerrandstreifen gemäß §38 Wasserhaushaltsgesetz und §29 Wassergesetz (§9 (6) BauGB)**

Zur Pflege der Landschaft ist entlang des Haslachbaches ein im „Zeichnerischen Teil“ mit **S1** näher bezeichneter Gewässerrandstreifen mit einem Umfang von 5,0 m ab Oberkante Gewässerböschung nachrichtlich übernommen.

Gemäß §38 Wasserhaushaltsgesetz - WHG und §29 Wassergesetz - WG sind

die entsprechenden Flächen naturnah zu gestalten und standortgerecht zu bepflanzen, bzw. der entsprechende Bestand ist zu erhalten. Sie dürfen nicht gedüngt werden.

In dem Gewässerrandstreifen sind gemäß §29 (2) WG Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

In dem Gewässerrandstreifen sind gemäß §29 (3) WG verboten:

1. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können;
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind;
3. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neupflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern;
4. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen;
5. die Umwandlung von Grünland in Ackerland;
6. in einem Bereich von 5,0 m der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel und
7. in einem Bereich von 5,0 m die Nutzung als Ackerland ab dem 01.01.2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren, sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

Die zuständige Behörde kann gemäß §29 (4) WG eine widerrufliche Befreiung von einem der aufgezählten Verbote erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. Die Befreiung kann aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit auch nachträglich mit Nebenbestimmungen versehen werden, insbesondere um zu gewährleisten, dass der Gewässerrandstreifen die genannten Schutzfunktionen erfüllt.

### **3.4 Bodenaushub (§9 (6) BauGB)**

Die Höhenlage der Grundstücke ist unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange (z.B. Abführung von anfallendem Oberflächenwasser), der Höhenlage der anschließenden Erschließungsflächen und einer landschaftsgerechten Einbindung der Grundstückshöhen untereinander, so zu wählen, dass nach Möglichkeit ein Massenausgleich auf dem Grundstück erzielt wird.

Kann ein Massenausgleich auf dem eigenen Grundstück nicht erzielt werden, ist über den anfallenden Bodenaushub und seine Verwendung ein entsprechender Nachweis im Baugesuch zu führen.

Für eine Verwertung außerhalb des Baugebietes gilt:

Voraussetzung für eine Verwertung ist, dass das Aushubmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder Beseitigung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

### **3.5 Altlasten (§9 (6) BauGB)**

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl, Teer...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Emmendingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

### **3.6 Bodenschutz (§9 (6) BauGB)**

#### **3.6.1 Allgemeine Bestimmungen**

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

#### **3.6.2 Bestimmungen zur Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden**

- 3.6.2.1 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 wie-

derverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

- 3.6.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwendung ist der Mutterboden max. 2,0 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.6.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
- 3.6.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### **3.7 Abfallwirtschaft (§9 (6) BauGB)**

- 3.7.1 Die Grundsätze und Grundpflichten der Kreislaufwirtschaft und der gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung sind zu beachten (§§5 ff KrW/-AbfG).
- 3.7.2 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.7.3 Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar, dass die Anforderungen Z1 und die sonstigen Maßgaben des Schreibens des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 (GABl. Nr. 4, S. 172) in Kraft getreten am 14. März 2007 erfüllt und für betriebstechnisch notwendige Zwecke (z.B. Fahrstraßen) erforderlich ist.
- 3.7.4 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 3.7.5 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Emmendingen abzustimmen. Es sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Aushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.
- 3.7.6 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen.
- 3.7.7 Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen zu klären.
- 3.7.8 Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.

### **3.8 Denkmalschutz (§9 (6) BauGB)**

- 3.8.1 Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8, Referat 84.2 (per Post: Berliner Straße 12, 73728 Esslingen a.N. oder per Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscheiben, Mauerreste und ähnliches) bei Erdarbeiten zu Tage treten.
- 3.8.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von der Bau- maßnahme betroffen sind ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regie- rungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8, Referat 83.2 (per Post: Berliner Straße 12, 73728 Esslingen a.N. oder per Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) unverzüglich hinzuzuziehen.

### **3.9 Immissionen von der umgebenden Landwirtschaft**

Auf die von der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Im- missionen (Lärm, Gerüche, Staub usw.) wird ausdrücklich hingewiesen.

Freiburg, den 27. März 2019

Simonswald, den 27. März 2019

.....  
Der Planer

.....  
Der Bürgermeister

KORNELIUS BRENNER  
Büro für Stadtplanung  
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg

#### **Ausfertigungsvermerk:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinde- rates übereinstimmt.

Ausgefertigt: Simonswald, den ..... Siegel

**PFLANZENLISTE ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHLOSS" DER  
GEMEINDE SIMONSWALD – VORSCHLAGSLISTE; nicht abschließend**  
(Allergenarme Pflanzen sind zu bevorzugen)

**Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:**

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

**Bäume für den Straßenraum:**

Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Pyrus calleryana Chanticleer	Stadtbirne
Tilia cordata in schmalen Sorten	Winterlinde

**Bäume und Sträucher für die Gartengestaltung**

**Mittel-großkronige Bäume:**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wildapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Robinia 'Monophylla'	Robinie
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Landschaftstypische Obst-Hochstammsorten	

**Sträucher:**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
*Enonymus europae	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
*Ligustrum vulgaris	Liguster
*Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose

Rosa canina	Hundsrose
Salix ssp.	Weidenarten
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigra	schwarze Johannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
*Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

### **Eingestreute Solitärgehölze u. Ziergehölze für die Gartengestaltung:**

Einheimische Sträucher der vorgenannten Pflanzliste und:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus - Arten	Hartriegel
Buddleia davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
*Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergrüner Schneeball
*Juniperus communis	Wacholder*
Juniperus chinensis/sabina	Niedere Wacholderarten
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Caragana arborescens	Erbsenstrauch

\* = Giftpflanzen