

Landkreis  
Gemeinde

Calw  
Simmersfeld



Bebauungsplan  
„Paradiesweg“  
auf  
Gemarkung Simmersfeld



# Begründung



- a) zum Bebauungsplan
- b) zu den örtlichen Bauvorschriften

„Paradiesweg“

in Simmersfeld

## Allgemeines / Einleitung

Der Luftkurort Simmersfeld liegt mitten im Nördlichen Schwarzwald zwischen Bad Wildbad und Freudenstadt in der Nähe der B 294 auf einem welligen Hochplateau. Simmersfeld besteht aus 5 Ortsteilen.

Wie in vielen Gemeinden ist es auch in Simmersfeld so, dass keine Bauplätze aus öffentlicher Hand zur Verfügung stehen. Vorhandene unbebaute Bauplätze befinden sich in privater Hand und werden für Kinder oder Enkelkinder der Eigentümer zurückgehalten.

Durch die stetige Expansion der Firma Boysen im Interkom in Simmersfeld entstehen immer mehr Arbeitsplätze am Ort. Durch die jüngst fertiggestellte Erweiterung sollen ca. 400 neue Arbeitsplätze entstehen. Da schon seit Jahren durch diese neuen Arbeitsplätze immer wieder Nachfragen nach Bauland an die Gemeinde herangetragen werden hat die Gemeinde Simmersfeld schon vor einiger Zeit versucht den Grunderwerb an verschiedenen im (FNP) Flächennutzungsplan ausgewiesenen Planflächen zu untersuchen. Die besten Voraussetzungen haben sich am jetzt geplanten Standort gezeigt um den Grunderwerb zeitnah abzuwickeln.

Fast am Ende des nordwestlichen Ortsrandes von Simmersfeld zweigen in südwestlicher Richtung der Lindenweg und der Panoramaweg von der Freudenstädter Straße ab. Schon nach nur ca. 50 m beginnt der neue Planbereich des Bebauungsplangebiets „Paradiesweg“ der durch eine Verbindungsstraße zwischen Lindenweg und Paradiesweg den Innenbereich erschließt. Vorgesehen sind 8 Bauplätze die durch Einzel- oder Doppelhäuser bebaut werden können.

Nicht zuletzt will die Gemeinde auch ortsansässigen jungen Familien die Gelegenheit bieten durch neue Baulanderschließungen diese Familien an Ihrem Heimatort zu halten. In Simmersfeld ist eine gute Infrastruktur anzufinden. Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden und weitere gute Einkaufsmöglichkeiten liegen nur wenige Kilometer von Simmersfeld entfernt. Das neue Plangebiet befindet sich ganz in der Nähe von Schule, Kindergarten, Sporthalle und Ortskern.

## Ziel und Zweck der Planung

Städte und Gemeinden haben die Aufgabe sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist Ergänzungssatzungen und Bauleitpläne aufzustellen. Bauleitpläne und Ergänzungssatzungen sollen eine nachhaltige

städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und die städtebauliche Gestaltung. Das Orts- und Landschaftsbild ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In Simmersfeld stehen keine Bauplätze aus öffentlicher Hand mehr zur Verfügung. Die wenigen verbliebenen Bauplätze befinden sich in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf, da Sie für Kinder und Erben der Eigentümer vorgesehen sind.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist es den oben angeführten Aufgaben der Gemeinde nachzukommen. Der Planbereich des Bebauungsplans ist seit Jahren im Flächennutzungsplan zur Wohnbebauung vorgesehen und bietet sich deshalb zur Umsetzung an.

Ein weiteres Ziel und Zweck der Planung ist es zur städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde beizutragen und städtebaulich behutsam durch planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zu beeinflussen und zu gestalten. Außerdem soll jungen Familien die Gelegenheit geboten werden sich im heimischen ländlichen Bereich niederzulassen und durch solche Maßnahmen der allgemeinen Landflucht entgegengewirkt werden.

Insgesamt wurden den Gremien 3 Bebauungsvarianten vorgeschlagen die auch einen größeren Geltungsbereich des Plangebiets vorgesehen hatten. Leider konnten die notwendigen Grundstücke die in privater Hand liegen nicht erworben werden. Das Baugebiet musste auf den jetzigen Planbereich reduziert werden. Über den verkleinerten Planbereich wurden den Gremien 2 weitere Bebauungsvarianten vorgelegt. Der Gemeinderat und die Verwaltung haben sich auf die Variante B geeinigt die mit diesem Bebauungsplanverfahren umgesetzt werden soll.

## **Städtebauliche Planung – Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **Art der baulichen Nutzung**

Der Planbereich des Bebauungsplans „Paradiesweg“ ist im (FNP) Flächennutzungsplan als (W) Wohnbaufläche ausgewiesen. Für das angrenzende Wohngebiet ist ein (WA) Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am umgebenden Bestand und an der Festsetzung im Flächennutzungsplan. Für den Planbereich des Bebauungsplans „Paradiesweg“ wird deshalb ein (WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4, BauNVO festgelegt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Im Lageplan und in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung definiert.

Es werden beschränkte Gebäudehöhen (Traufhöhe und Firsthöhe), die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe, die Stellung der Gebäude, überbaubare Flächen für Wohngebäude, Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und offene PKW- Stellplätze, ausgewiesen und die Bauweise festgesetzt.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden zum Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen.

### **Verkehrliche Erschließung**

Der Planbereich grenzt im Nordosten an den Panoramaweg und im Südwesten an den Lindenweg. Der Innenbereich des neuen Plangebiets wird durch eine Verbindungsstraße vom Panoramaweg zum Lindenweg erschlossen. Die neue Erschließungsstraße soll auf eine Breite von 5,00 m als gemischtgenutzte Verkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

### **Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Netze. Im Lindenweg und der Freudenstädter Straße sind öffentliche Netze vorhanden. Frischwasser und Abwasser kann an diese vorhandenen Netze angeschlossen werden. Mit der Erschließungsplanung der neuen Straße der Wasser- und Abwasserplanung des Plangebiets wird das Büro Gaisser aus Baiersbronn beauftragt.

### **Flächennutzungsplan**

Der Planbereich des Bebauungsplans „Paradiesweg“ ist im (FNP) Flächennutzungsplan Hochnagoldtal 2015 als (W) Wohnbaufläche ausgewiesen. Ableitend davon wird ein (WA) Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Umweltprüfung / Umweltbericht / Grünordnung / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung ist für Bebauungspläne nach § 13 b BauGB unter 10 000 qm überbaubarer Fläche nicht erforderlich.

Dieses trifft auf den Bebauungsplan „Paradiesweg“ zu.

Durch die Ausweisung neuer Baufenster entsteht ein weiterer Eingriff in die Schutzgüter Boden und Natur. Für Bebauungspläne die nach § 13 b aufgestellt werden ist eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Trotzdem werden durch Pflanzgebote Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Vorgesehen ist eine Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zwischen den Außengrenzen und den überbaubaren Flächen des Plangebiets. Ebenso links und rechts der Erschließungsstraße.

### **Artenschutzrechtliche Begehung**

Eine artenschutzrechtliche Begehung wurde vom Büro Werkgruppe GRUEN, Bergstraße 17, 75378 Bad Liebenzell-Beinberg am 20.03.2019 durchgeführt. Die entsprechenden Maßnahmen sind in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Gutachten ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage beigelegt.

### **Fazit aus artenschutzrechtlicher Sicht**

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist nur der angrenzende Waldbereich relevant. Bei Einhaltung eines 30-m-Abstandsstreifens zur Bebauung sind keine artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten. Wird bis an den Wald herangebaut und der Waldabstand durch Umbau des vorhandenen Waldstreifens in Niederwald erreicht, sind Ersatzmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse erforderlich.

### **Aufstellungsbeschluß**

Um eine städtebaulich geordnete Bebauung zu schaffen hat der Gemeinderat der Gemeinde Simmersfeld in seiner Sitzung am 18.12.2019 beschlossen einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen.

Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 13 b BauGB ist, dass es sich um eine Wohnbebauung handelt, die sich an den bereits bebauten Ortsrand anschließt. Das trifft auf das neue Baugebiet „Paradiesweg“ zu.

Die überbaubare Grundfläche darf nicht mehr als 10.000 qm betragen.

### **Berechnung der überbaubaren Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO.**

|                                           |   |          |
|-------------------------------------------|---|----------|
| Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplans | = | 5.731 qm |
| Öffentliche Straßenfläche                 | = | - 654 qm |
| Anzurechnende Fläche nach § 19 Abs. 2     | = | 5.077 qm |

Im Bebauungsplan wird eine maximale GRZ von 0,40 festgesetzt.

$5.077 \text{ qm} \times \text{GRZ } 0,40 = 2.030,80 \text{ qm}$ . Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt. Die maximal zulässige überbaubare Fläche von 10.000 qm wird nicht überschritten.

In unmittelbarer Nähe zum Planbereich „Paradiesweg“ wird kein weiterer Bebauungsplan erstellt deren Flächen zusammen die nach § 13 b zulässige Fläche von 10 000 qm überbaubarer Fläche überschreitet.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13 b BauGB sind somit erfüllt.

### **Waldabstand**

Am nordwestlichen Rand des Plangebiets liegt der Panoramaweg. Nach dem Panoramaweg erstreckt sich in Richtung Westen die Waldparzelle 345 die im Eigentum der Gemeinde Simmersfeld ist. Zur Zeit ist die Gemeinde Simmersfeld dabei den Waldrand durch eine Ausstockung in eine Niederwaldbewirtschaftung umzuwandeln damit die 30 m Waldabstand eingehalten werden können. Siehe zeichnerischer Teil Lageplan zum Bebauungsplan.

### **Name / Bezeichnung des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Paradiesweg“.

### **Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz-weiß gestrichelt dargestellt. Die Bebauungsplanfläche beträgt insgesamt 5731 qm = 57 a 31 qm.

#### **Anerkannt:**

Simmersfeld, den 16.06.19.....

Gemeinde Simmersfeld  
Jochen Stoll

.....

Bürgermeister



#### **Aufgestellt:**

Altensteig, den 15.01.2020

Ergänzt, den

Geoingenieurbüro Thal  
Karlstraße 16  
72213 Altensteig, Tel. 07453 / 8380

Dipl.-Ing. (FH) Walter Thal  
E-mail : [altensteig@geoingenieurbuero.com](mailto:altensteig@geoingenieurbuero.com)



# Textliche Festsetzungen

## zum Bebauungsplan

### „Paradiesweg“

### in Simmersfeld

#### **A Allgemeine Angaben**

- 1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle seitherigen rechtskräftigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.
- 2 Der Bebauungsplan wird nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
- 3 Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht, eine zusammenfassende Erklärung sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist für Bebauungspläne die nach § 13 b BauGB durchgeführt werden nicht erforderlich.
- 4 Eine artenschutzrechtliche Begehung wurde vom Büro Werkgruppe GRUEN, Bergstraße 17, 75378 Bad Liebenzell-Beinberg am 20.03.2019 durchgeführt. Das Gutachten ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage beigelegt.

#### **B Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung (PlanzVO) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
zuletzt geändert vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

In derzeitig gültiger Fassung.

#### **C Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO) zum Bebauungsplan**

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

### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie explizit Alten-, Altenwohn- und Pflegeheime sind einschließlich entsprechender Krankenhauseinrichtungen allgemein nicht zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 – 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

(Ausschluß gem. § 1, Abs. 6, Nr. 1 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauGB)

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)**

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Trauf- und Firsthöhen entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

### **3 Höhenlage der Gebäude / maximale Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

#### **3.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe**

Die (EFH) Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit maximal 1,00 m über dem bestehenden bergseitigen Gelände in Gebäudemitte innerhalb der überbaubaren Fläche festgelegt.

#### **3.2 Traufhöhe:**

Die maximale (TH) Traufhöhe wird gemessen ab der (EFH) Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Die Höhen sind in der Schemazeichnung im Anhang an die Zeichenerklärung für die verschiedenen Haustypen festgesetzt und dürfen nicht überschritten werden.

#### **3.3 Firsthöhe:**

Die maximale (FH) Firsthöhe wird gemessen ab der (EFH) Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum obersten Punkt des Dachfirstes beim (SD) Satteldach und (PD) Pultdach und beim (FD) Flachdach bis zum obersten Punkt der Attika. Die Höhen sind in der Schemazeichnung im Anhang an die Zeichenerklärung für die verschiedenen Haustypen festgesetzt und dürfen nicht überschritten werden.

Die Gebäudehöhe richtet sich immer nach der tatsächlich ausgeführten (EFH) Erdgeschossfußbodenhöhe und nicht nach der maximal zulässigen.

### **4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

o = offene Bauweise nach § 22 Abs. BauNVO. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Siehe Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

### **5 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Firstrichtungen sind im Lageplan zum Bebauungsplan durch Firstrichtungspfeile dargestellt. Winkelform ist zulässig, wenn sich der Gebäudeteil deutlich unterordnet. Die Gebäude dürfen wie im Gestaltungsplan zum Bebauungsplan dargestellt mit ihrer Traufseite nach Süden ausgerichtet werden. Es ist aber auch zulässig die Gebäude parallel zur Straßengrenze oder parallel der Grundstücksgrenze zu erstellen.

**6 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den besonders dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Mit Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m von der Grundstücksgrenze (Straßenseite) aus gemessen einzuhalten.

Mit Carports ist ein Stauraum ab der vordersten Dachkante von 1,00 m senkrecht im Zufahrtsbereich von der Grundstücksgrenze (Straßenseite) aus gemessen einzuhalten. Carports die längsseits zur Straße geplant werden dürfen nicht über der Baugrenze erstellt werden.

**7 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan sind überbaubare Flächen festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen markiert. Die Flächen für Garagen und Carports sind durch besonders bezeichnete Garagen- / Carportflächen gekennzeichnet.

Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden: Balkone, Vordächer, Dachvorsprünge und Freitreppen bis 1,50 m Tiefe. Im Übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen zulässig: Gesimse, Abfallrohre, Sockel, Tür- und Fensterumrahmungen bis 0,50 m Tiefe. Versorgungseinrichtungen, wie z. B. Kabelverteilerschränke für Strom, Übergabestationen für Gas usw. sind ebenfalls auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Je Baugrundstück kann nur ein Gebäude als Nebenanlage i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude) und ein Gewächshaus zugelassen werden. Die zulässige Größe der Nebengebäude wird auf 25 cbm umbauter Raum, Nebengebäude und Gewächshaus zusammen höchstens bis zu 40 cbm, jedoch als Einzelgebäude nicht mehr als 25 cbm umbauter Raum begrenzt. Kleintierhaltung ist zulässig.

**9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauBG)**

**9.1 Maßnahme 1: Baufeldräumung**

Die Rodung von Hecken, Gebüsch und Einzelbäumen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Vor Beginn der Rodungsarbeiten bzw. vor Beginn des Bodenabtrags muss durch eine fachkompetente Person sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar die mit Bußgeld belegt wird und nach § 71 bzw. 71 a BNatSchG auch strafrechtlich geahndet werden kann. Derzeit befinden sich im Plangebiet weder Hecken noch Bäume. Es handelt sich hier deshalb um eine Präventivmaßnahme für den späteren Bewuchs.

**9.2 Maßnahme 2: Abbruch bestehender Wohngebäude und Schuppen**

Im Plangebiet befinden sich derzeit weder Schuppen und Wohngebäude, deshalb handelt es sich hier um eine Präventivmaßnahme.

Sollte ein Abbruch bestehender Wohngebäude und Schuppen notwendig werden müssen die Gebäude unmittelbar vor dem Abriss auf das Vorkommen von Fledermäusen und anderen gebäudebewohnenden Vogelarten überprüft werden. Sollte dies der Fall sein muss das weitere Vorgehen und der günstigste Abbruchszeitraum mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

### 9.3 **Maßnahme 3: Vogelnisthilfen und Fledermaushöhlen**

Sollte zur Einhaltung des Waldabstands der angrenzende Waldbereich wie geplant als Niederwald umgebaut werden, dann sind zur Unterstützung der dort anzunehmenden Vorkommen von Vogelarten und Fledermäusen Nisthilfen und Höhlen in den angrenzenden Waldbereich zu installieren. Es sind vier Meisenhöhlen und 2 Fledermaushöhlen fachgerecht anzubringen. Die Maßnahme ist zeitlich vorgezogen durchzuführen.

Genaue Art, Lage und Pflege der Nisthilfen und Fledermauskästen sind im Rahmen der Umsetzung durch eine fachkompetente Person zu bestimmen. Die Maßnahme einschließlich der jährlichen Kontrolle und Reinigung der Nisthilfen bzw. der Kontrolle und Reinigung der Fledermauskästen alle 5 Jahre ist ebenfalls durch eine fachkompetente Person in Form einer ökologischen Baubegleitung und eines Monitorings zu dokumentieren.

(Infos für Bauherren sind z.B. unter [www. Artenschutz-am-haus-.de](http://www.Artenschutz-am-haus-.de) zu finden).

### 9.4 **Pflanzbindung PFB (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind weder Hecken, Laub- noch Obstbäume vorhanden deshalb entfällt eine Pflanzbindung.

### 9.5 **Pflanzgebot PFG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Auf den Baugrundstücken muss ab allen angefangenen 250 qm Grundstücksfläche ein Baum entsprechend der Artenliste angepflanzt werden, der bei natürlichem Abgang durch eine Neupflanzung entsprechend der Artenliste wieder ersetzt werden muss (Stammumfang 18/20 cm). Die im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellten Pflanzungen sind auf die oben angeführten 250 qm anzurechnen von den Standorten kann bis zu 5,00 m abgewichen werden.

### 9.6 **Maßnahme 3: Niederschlagswasser**

Unbeschichtete Metalldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig. Soweit ein unbeschichtetes Metalldach erstellt werden soll ist das Dachwasser, entsprechend einem dafür durchzuführenden Wasserrechtsverfahren, über eine Reinigungseinrichtung zu leiten.

### 9.7 **Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten**

#### **Pflanzenliste 1: Bäume**

Gebietsheimische, großkronige Laubbäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

|              |   |                     |
|--------------|---|---------------------|
| Spitzahorn   | - | Acer platanoides    |
| Bergahorn    | - | Acer pseudoplatanus |
| Buche        | - | Fagus sylvatica     |
| Esche        | - | Fraxinus excelsior  |
| Traubeneiche | - | Quercus petraea     |

|             |   |                    |
|-------------|---|--------------------|
| Stieleiche  | - | Quercus robur      |
| Sommerlinde | - | Tilia platyphyllos |
| Bergulme    | - | Ulmus glabra       |

Gebietsheimische, kleinkronige Bäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002) :

|                |   |                  |
|----------------|---|------------------|
| Feldahorn      | - | Acer campestre   |
| Hainbuche      | - | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche   | - | Prunus avium     |
| Traubenkirsche | - | Prunus padus     |
| Mehlbeere      | - | Sorbus aria      |
| Vogelbeere     | - | Sorbus aucuparia |

Obstbäume:

alle Sorten von hochstämmigen, ortstypischen Kern- und Steinobstbäumen, sowie Walnuss.

## Pflanzenliste 2: Sträucher

Gebietsheimische Sträucher (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

|                    |   |                   |
|--------------------|---|-------------------|
| Hartriegel         | - | Cornus sanguinea  |
| Haselnuss          | - | Corylus avellana  |
| Schlehe            | - | Prunus spinosa    |
| Hundsrose          | - | Rosa canina       |
| Schwarzer Holunder | - | Sambucus nigra    |
| Trauben-Holunder   | - | Sambucus racemosa |

|                         |   |                 |
|-------------------------|---|-----------------|
| Gewöhnlicher Schneeball | - | Viburnum opulus |
|-------------------------|---|-----------------|

Es soll darauf geachtet werden, dass ausschließlich heimische Gehölze verwendet werden. Das Pflanzgebot ist entsprechend der Artenliste umzusetzen.

## 10 Immissionsrichtwerte (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 11 BauNVO)

Nach der TA Lärm (VwV zum BImSchG) gelten für ein

**(WA) Allgemeines Wohngebiet** folgende Immissionsrichtwerte:

Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) 55 dB (A)

Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) 40 dB (A)

Das (WA) Allgemeine Wohngebiet ist so zu nutzen und so zu betreiben, dass § 22 BImSchG erfüllt wird und die Maßgaben der TA Lärm (VwV zum BImSchG) eingehalten werden, damit an den angrenzenden Bebauungen die dort geltenden Immissionsrichtwerte zur Tag- und Nachtzeit nicht überschritten werden. Bei nicht ausgewiesenen Baugebieten gilt eine Beurteilung nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

## 11 Sichtfelder

Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Bauliche und pflanzerische Maßnahmen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 0,80 m zulässig.

## 12 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz - weiß gestrichelt dargestellt. Die Bebauungsplanfläche beträgt insgesamt 5731 qm = 57 a 31 qm.

# Örtliche Bauvorschriften

## zum Bebauungsplan

### „Paradiesweg“

### in Simmersfeld



#### **A Allgemeine Angaben**

- 1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle seitherigen rechtskräftigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.
- 2** Gleichzeitig mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Bebauungsplan „Paradiesweg“ erlassen (für bauplanungsrechtliche Festsetzungen).

#### **B Rechtsgrundlagen**

Landesbauordnung (LBO) i. d. F. 01.03.2015 (GBl. S. 358), zuletzt geändert vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103). In neuester Fassung.

#### **C Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

##### **1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude**

###### **1.1. Dachform**

Es sind Satteldächer oder Satteldächer mit Krüppelwalm sowie Pultdächer und Flachdächer zulässig. Siehe die Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan. (Nutzungsschablone)

###### **1.2 Dachneigung**

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan. (Nutzungsschablone)

###### **1.3 Dachdeckung**

Es sind nur blendungsfreie Materialien in gedeckten Rot-, Braun-, Schwarz-, Anthrazit und Grautönen zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

###### **1.4 Dachaufbauten / Dachgestaltung:**

Dachaufbauten sind nur entsprechend der Satzung für Dachaufbauten der Gemeinde Simmersfeld vom 18.01.2005 zulässig.

###### **1.5 Material- und Farbgebung**

Die Außenseiten der Gebäude sind in Material- und Farbgebung so zu wählen, dass das Natur- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

## **2 Äußere Gestaltung der Garagen**

### **2.1 Dachform**

Für Garagen und überdachte Stellplätze sind die gleichen Dachformen wie für die Hauptgebäude (Wohnhäuser) zulässig.

Flachdächer sind nur begrünt zulässig.

### **2.2 Dachneigung**

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan.  
(Nutzungsschablone)

### **2.3 Dachdeckung**

Wie Nr. 1.3

### **2.4 Material- und Farbgebung**

wie Nr. 1.5

## **3 Äußere Gestaltung der Nebengebäude**

### **3.1 Gebäudehöhe**

Die zulässige Traufhöhe wird auf 2,20 m begrenzt (talseitig vom natürlichen Gelände gemessen)

Die Grundfläche wird auf 20 qm begrenzt.

### **3.2 Dachdeckung**

Wie bei den Hauptgebäuden sowie Holzschindeln.

### **3.3 Gewächshäuser**

Dürfen nur aus Glas oder einem sonstigen transparenten Baustoff ausgeführt werden. Folienmaterial ist nicht zulässig.

## **4 Grundstücksgestaltung**

### **4.1 Freiflächen**

Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind im Hinblick auf Ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah zu gestalten.

### **4.2 Erdaushub**

Der Erdaushub soll nach Möglichkeit im Baugebiet verbleiben und ist dort wieder zu verwenden. Humoser Oberboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Überschüssiger Mutterboden darf nicht überschüttet werden sondern muss zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen aufgetragen oder auf ausgewiesene Oberbodenlager gebracht werden.

### **4.3 Belagsflächen**

Zufahrten, Hauszugänge und KFZ- Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässiger Oberfläche ausgeführt werden. Auf wasserdurchlässig befestigten Flächen ist das Waschen und Warten von Fahrzeugen verboten (§ 1 WHG).

#### **4.4 Versickerung / Ableitung von Niederschlagswasser / Zisternen**

Für die Aufnahme und Versickerung des Niederschlagswasser / Dachwassers wird empfohlen auf dem Baugrundstück eine Regenwasserzisterne mit mindestens 6 m³ Speichervolumen zu erstellen. Bei der Nutzung für Toilettenspülung oder ähnlichem muss für die Ermittlung der Abwassergebühren ein zusätzlicher Wasserzähler installiert werden.

Der Überlauf der Zisterne ist falls keine andere geeignete Möglichkeit besteht an das öffentliche Regenwasser / Abwassersystem anzuschließen. Niederschlagswasser von unbeschichteten Metalldächern darf nicht ohne Vorbehandlung versickert werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

#### **4.5 Stützmauern / Sockelmauern**

Sockelmauern sind entlang der Erschließungsstraße nur bis 0,30 m hoch zulässig und 50 cm vom Fahrbahnrand zurückzusetzen. Im Übrigen max. 1,50 m Höhe. Sie dürfen (außer bei Garagenabfahrten) nicht in Sichtbeton ausgeführt werden. Zulässig sind begrünte Stützmauern, Stützmauern mit Sandsteinverblendungen bzw. standortgerechte Natursteinmauern.

#### **5 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der Straße sind inkl. der Sockelmauer nur bis 1,20 m Höhe zulässig.

Tote Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m und lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Zäune sind in die Pflanzungen zu integrieren. Nadelholzhecken sind unzulässig. Auf der Trenngrenze zwischen Doppelhaushälften darf ab dem Hausgrund gemessen eine Sichtschutzwand auf einer Länge von 5,00 m und einer Höhe von 2,50 m in die Berg- und talseitige Richtung erstellt werden. Dadurch sollen im Terrassenbereich die nachbarlichen Belange geschützt werden. Die Brandschutzvorschriften sind bezüglich des Materials zu beachten.

Der Übergang in die freie Landschaft darf durch keine störende Sperre beeinträchtigt werden. Einfriedungen sind dort aus transparentem Material zu erstellen und mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen.

#### **6 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind zulässig. Größenbegrenzung auf 1 qm nicht auf oder über der Dachfläche. Beleuchtete Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit spiegelndem, wechselndem oder reflektierendem Licht, Videowände, elektronische Laufbänder und ähnliches sind nicht zulässig.

#### **7 Niederspannungsfreileitungen**

Freileitungen sind unzulässig. Strom, Telefon usw. sind zu verkabeln.

#### **8 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt wer den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO dieses Bebauungsplans vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.



**D Außerhalb des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften werden folgende Hinweise vermittelt:**

**1 Altlasten**

Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich keine altlastverdächtige Fläche die sich im Gebiet des o. g. Bebauungsplanes befindet. Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen (insbesondere Tiefbau) organoleptische Auffälligkeiten (z. B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Calw, Abt. Umweltschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur nach Absprache mit der o. g. Abteilung erfolgen.

**2 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wiederzuverwenden.

**3 Erneuerbare Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaikanlagen usw.) sollte geprüft werden. Dabei sollten hinsichtlich einer möglichen Eignung zur Erdwärmenutzung die Kenntnisse des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau einbezogen werden.

**4 Denkmalschutz**

Sollten im Zuge der Baumaßnahme archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten, auffällige Bodenverfärbungen etc.) angeschnitten oder Funde (z. B. Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall etc.) gemacht werden ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

**5 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird sichergestellt. Die vorgeschriebene Löschwassermenge und die Entfernung zu den notwendigen Hydranten wird in der Ausbauplanung vorgesehen.

**6 Photovoltaikanlagen**

Auf den Dächern der geplanten und bestehenden Gebäude sind Photovoltaikanlagen zulässig.

**7 Versickerung des Dachflächenwassers**

Die Versickerung des Dachflächenwassers auf dem eigenen Grundstück ist mit vielen Problemen behaftet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Versickerungsanlagen entsprechend dem Arbeitsblatt „ Gesplittete Abwassergebühr- was nun? „ zu erstellen sind. Das Arbeitsblatt ist auf der Homepage des LRA Calw eingestellt.

## 8 Leitungsauskünfte

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind vor Baubeginn bei den zuständigen Stellen (EnBW, Gasversorgung, Telekom, Unitymedia, Gemeindebauamt, usw. bzgl. Strom, Gas, Telefon, Datenleitung, Wasser, Abwasser, usw.) Leitungsauskünfte einzuholen.

Bezüglich vorhandener Leitungen oder Neuplanungen muss die örtliche Bauleitung unbedingt vor Baubeginn die zuständigen Sachbearbeiter der Leitungsträger kontaktieren.

**Anerkannt:**

Simmersfeld, den *15.01.20*

Gemeinde Simmersfeld  
Jochen Stoll

*J. Stoll*  
Bürgermeister



**Aufgestellt:**

Altensteig, den 15.01.2020  
Ergänzt, den

Geoingenieurbüro Thal  
Karlstraße 16  
72213 Altensteig, Tel. 07453 / 8380

*W. Thal*

Dipl.-Ing. (FH) Walter Thal  
E-mail : [altensteig@geoingenieurbuero.com](mailto:altensteig@geoingenieurbuero.com)

# BEBAUUNGSPLAN "Paradiesweg"



**Gemeinde: Simmersfeld**  
**Gemarkung: Simmersfeld**

## Variante B

### Verfahrensvermerke

|                                                        |             |                                     |     |               |
|--------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------|-----|---------------|
| Aufstellungsbeschuß                                    | Gemeinderat | § 2(1) BauGB                        | am  | 18.12.2019    |
| Bekanntmachung                                         |             |                                     | am  | 10.01.2020    |
| Behördenbeteiligung                                    |             | § 4(1) BauGB                        | am  | 22.05.2020    |
| Abstimmung mit Nachbargemeinden                        |             | § 2(2) BauGB                        | am  | 22.05.2020    |
| Bürgerbeteiligung                                      |             | § 3(1) BauGB                        | am  | 22.05.2020    |
| Entwurfsbeschuß Gemeinderat                            |             |                                     | am  | 19.02.2020    |
| Bekanntmachung der Auslegung                           |             |                                     | am  | 22.05.2020    |
| Behördenbenachrichtigung der Auslegung                 |             |                                     | am  | 15.05.2020    |
| 1. Auslegung                                           |             | vom 29.05.2020                      | bis | 29.06.2020    |
| 2. Auslegung                                           |             | vom                                 | bis |               |
| Entscheidung über vorgebrachte Bedenken und Anregungen |             |                                     | am  | 29.07.2020    |
| Mitteilung der Ergebnisse                              |             |                                     | am  | 15.04.2021    |
| Satzungsbeschuß                                        |             | § 13 BauGB                          | am  | 19.05.2021    |
| Anzeige des Bebauungsplanes                            |             | § 4 GemO                            | am  | 08. Juli 2021 |
| Bestätigung der Rechtsaufsichtsbehörde (RAB)           |             | § 121 (2) GemO                      | am  |               |
| Genehmigungsantrag bei RAB                             |             |                                     | am  |               |
| Genehmigung des Bebauungsplanes                        |             | § 10 (2) BauGB                      | am  |               |
| Bekanntmachung = Rechtsverbindlichkeit                 |             | § 10 (3) BauGB                      | am  | 02. Juli 2021 |
| Anerkannt:                                             |             | Der Bürgermeister, Simmersfeld, den |     |               |

Gefertigt, den 15.01.2020

Ergänzt, den 15.02.2021

Ergänzt, den



*A. F. F. F.*

GEOINGENIEURBÜRO

Walter Thal  
Sachverständiger nach  
§ 5 Abs. 3 LBOVVO B-W

Karlstraße 16  
72213 Altensteig  
Tel. 07453-8380  
altensteig@geoingenieurbuero.com

Bergstraße 15  
75245 Neulingen  
Tel. 07237-442784 / 0171-3856048  
neulingen@geoingenieurbuero.com

