



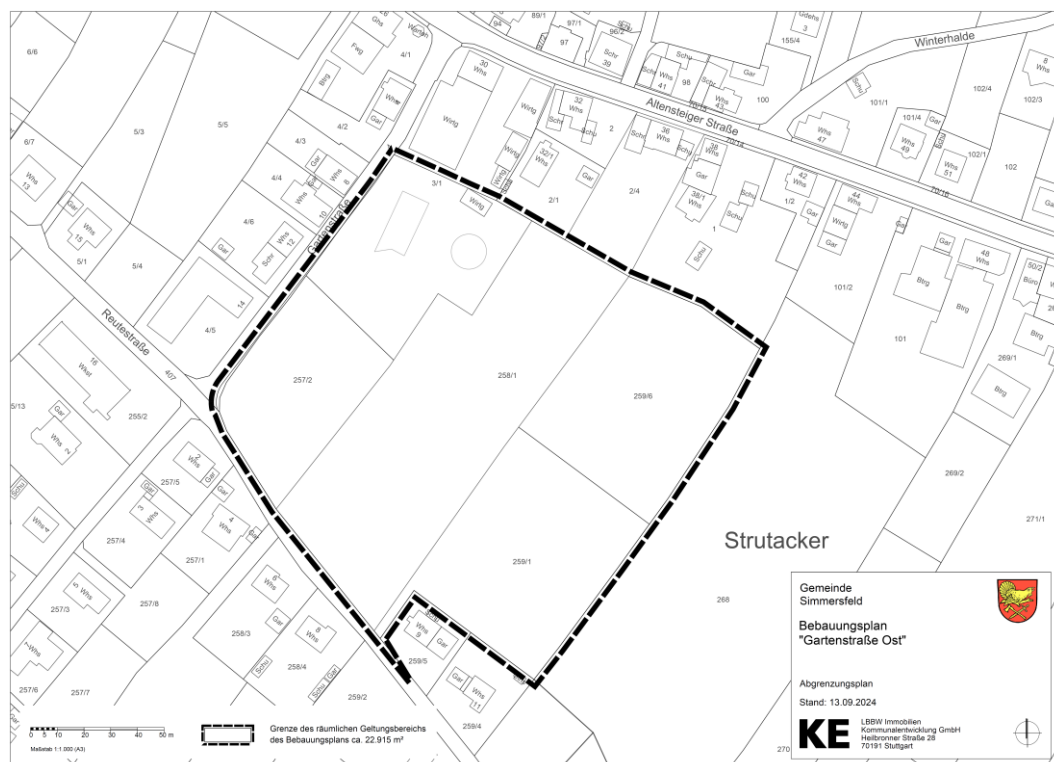
Gemeinde Simmersfeld

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

„Gartenstraße Ost“

Bebauungsplan gem. § 215a Baugesetzbuch (BauGB)

Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren
nach § 13b BauGB in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum
Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung



Textteil, Stand 09.12.2024

Gemeinde Simmersfeld

**Bebauungsplan mit Satzung
über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

„Gartenstraße Ost“

Auftraggeber:

Gemeinde Simmersfeld
Landkreis Calw

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Str. 28

70191 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2144

Fax +49 711 6454-2100

E-Mail: mareike.fetzner@lbbw-im.de

www.kommunalentwicklung.de

Mareike Fetzner, M.Sc. Raumplanung

Dipl.-Ing. (FH) M.Eng Claudio Miracapillo

Stuttgart, 09.12.2024

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen	3
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	3
1.2	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	4
2.2	Zahl der Vollgeschosse	4
2.3	Höhe der baulichen Anlagen	4
2.4	Bezugshöhen	5
3	Bauweise	5
4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	6
5	Flächen für Nebenanlagen	6
6	Flächen für Stellplätze und Garagen	6
7	Verkehrsflächen	6
8	Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers	7
9	Grünflächen.....	7
10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
10.1	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	7
10.2	Artenschutzmaßnahmen	7
10.3	Bodenschutzmaßnahmen.....	8
10.4	Wasserdurchlässige Beläge	8
10.5	Niederschlagswasser von Privatgrundstücken	8
11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	8
12	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	9
13	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.....	10
C	Örtliche Bauvorschriften	11
1	Äußere Gestaltung der Anlagen	11
1.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	11
1.2	Dachformen und Dachaufbauten.....	11
1.3	Dachdeckung	12
2	Photovoltaikanlagen und Solarthermische Anlagen	13
3	Werbeanlagen	13
4	Aufschüttungen und Abgrabungen	13
5	Einfriedungen, Mauern und Sichtschutzeinrichtungen.....	13
6	Gestaltung der Freiflächen	14
7	Stellplatzverpflichtung.....	14
8	Niederspannungsfreileitungen	14
D	Hinweise.....	15
1	Denkmalschutz Bodenfunde.....	15
2	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten.....	15

3	Bodenschutz.....	15
4	Ingenieurgeologie.....	15
5	Grundwasserschutz.....	16
6	Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz	16
7	Nachbarrecht.....	16
8	Duldungspflichten	16
E	Pflanzenlisten	17
F	Aufstellung und Ausfertigung	19

A Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg - GemO - in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplans „Gartenstraße Ost“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften werden alle Festsetzungen aufgehoben, die sich innerhalb des Geltungsbereichs auf frühere Bebauungspläne und Verordnungen beziehen.

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Schank- und Speisewirtschaften.

1.2 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 a BauNVO)

Entsprechend Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- max. Grundflächenzahl
- max. Anzahl der Vollgeschosse
- max. Gebäudehöhen ($GH_{\max}$)
- max. Traufhöhen ($TH_{\max}$)
- max. Firsthöhen ($FH_{\max}$)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

Es ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) und Nr. 2 (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bei Flachdächern (FD) und Pultdächern (PD) anhand der maximalen Gebäudehöhe ($GH_{\max}$) sowie bei Satteldächern (SD) und Zeldächern (ZD) anhand der maximalen Trauf-/ Firsthöhe ($TH_{\max}$ / $FH_{\max}$) durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Höhe wird als Höchstgrenze in Meter (m) festgesetzt.

Maximale Gebäudehöhe ($GH_{\max}$)

Die maximale Gebäudehöhe ($GH_{\max}$) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe (BZH) und der obersten Begrenzung des Daches einschließlich Attika.

Die maximale Gebäudehöhe ($GH_{\max}$) darf nur durch technisch bedingte Aufbauten (zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Kamine, eingehauste technische Anlagen, Wärmepumpen, Klimageräte) um maximal 1,0 m auf insgesamt maximal 1/10 der Gebäudegrundfläche überschritten werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen auf Flachdächern die Oberkante des Dachrands (Attika) und bei Pultdächern die Oberkante des Dachrands um maximal 0,75 m überragen. Alle Anlagen, welche die Attika überragen, müssen gegenüber den Außenkanten der Außenwände des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,0 m zurückgesetzt sein und parallel oder senkrecht zur Ausrichtung der Gebäudehauptkörper angeordnet werden.

Maximale Traufhöhe ($TH_{\max}$)

Die maximale Traufhöhe ($TH_{\max}$) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante Dachhaut.

Maximale Firsthöhe ($FH_{\max}$)

Die maximale Firsthöhe ($FH_{\max}$) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des höchsten Punkts des oberen Dachabschlusses. Die maximale Firsthöhe ($FH_{\max}$) darf nur durch technisch bedingte Aufbauten (zum Beispiel Entlüftungsrohre/Kamine) um maximal 1,0 m überschritten werden.

2.4 Bezugshöhen

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Die Gebäude- ($GH_{\max}$), Traufhöhen ($TH_{\max}$) sowie die Firsthöhen ($FH_{\max}$) sind auf die gemessene Bezugshöhe über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bezogen. Gemessen wird in Gebäudemitte lotrecht (90° Winkel) zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Die für die Höhenfestsetzung maßgebende öffentliche Verkehrsfläche ist im Planteil mit Zuordnungspfeil gekennzeichnet.

Die Oberkante Erdgeschossfertigfußbodenhöhe darf von der Bezugshöhe um maximal 0,5 m überschritten werden.

Für den mit 1* gekennzeichneten Zuordnungspfeil gilt: Die Gebäude- ($GH_{\max}$), Traufhöhen ($TH_{\max}$) sowie die Firsthöhen ($FH_{\max}$) sind auf die gemessene Bezugshöhe über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bezogen. Gemessen wird in Gebäudemitte zur öffentlichen Verkehrsfläche bezogen auf die Mitte der Grundstücksgrenze. Die Oberkante Erdgeschossfertigfußbodenhöhe darf von der Bezugshöhe um maximal 0,5 m überschritten werden.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

E = Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

ED = Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt, diese gelten nur oberirdisch.

5 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie einen Abstand von mindestens 2,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen und einen Abstand von 2,00 m zu landwirtschaftlichen Flächen einhalten.

Dies gilt nicht für Abfall- und Wertstoffbehälter, Ladeinfrastrukturen für elektrisch betriebene Fahrzeuge sowie überdachte Stellplätze, wenn sie einen Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Überdachte oder geschlossene Stellplätze für Fahrräder dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Darüber hinaus ist je Grundstück eine Gerätehütte bis zu einer Einzelgröße von maximal 20 m³ Bruttorauminhalt zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 2,50 m einhalten.

Einrichtungen und Anlagen zur Kleintierhaltung sind im Plangebiet unzulässig. Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität, Wärme oder Medien sind grundsätzlich innerhalb des privaten Baugrundstücks überall zulässig.

6 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen (GA) zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entsprechend Planeinschrieb, z.B. Fußwege (F), Radwege (R) und Mischverkehrsflächen (M).

Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraums im zeichnerischen Teil ist unverbindlich.

8 Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen erforderlich. Das Hineinragen des für die Randeinfassungen als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück sind ohne Entschädigungen zu dulden.

9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plangebiet festgesetzte öffentliche Grünfläche (öGr) ist als Grünfläche entsprechend ihrer Zweckbestimmung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum haben. Nach oben oder seitwärts in die Landschaft abstrahlende Lichtpunkte sind nicht zulässig. Beleuchtungszeiten sind auf die erforderlichen Mindestzeiten zu reduzieren.

10.2 Artenschutzmaßnahmen

Die Rodung von Bäumen ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Zur Stärkung der Lebensbedingungen von höhlenbrütenden Vögeln und Fledermäuse werden im Umfeld des Baugebietes vier kombinierte Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse angebracht (siehe auch Kap. B.13).

Zum Schutz von Vögeln sind großflächige Verglasungen ab einer Fläche von 2 m² sowie Verglasungen, durch die Vögel die Vegetation dahinter sehen könnten (Eckverglasungen, Wind- und Lärmschutzverglasungen zwischen Gebäuden, Balkonverglasungen, Wintergärten und transparente Verbindungsgänge) durch die Verwendung geeigneter Verglasungen bzw. flächiger Markierungen für diese sichtbar zu machen.

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke müssen kleintier- und vogelsicher abgedeckt sein. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein.

10.3 Bodenschutzmaßnahmen

Durch den Baustellenbetrieb verdichtete, nicht bebaute Böden auf dem Baugrundstück sind fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren und mit mindestens 20 cm humosem Oberboden anzudecken sowie abgegrabene, nicht bebaute Flächen mit mindestens 50 cm humosem Oberboden anzudecken.

10.4 Wasserdurchlässige Beläge

Offene Stellplätze sowie Zu- und Abfahrten sind - soweit keine wasserrechtlichen Vorschriften dagegen sprechen - versickerungsoffen (z. B. mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Dränpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundenem Belag) herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

10.5 Niederschlagswasser von Privatgrundstücken

Niederschlagswasser von Dachflächen sowie nicht verunreinigtes Wasser von befestigten Privatflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Pro angefangene 150 m² Grundstücksfläche beträgt das einzubauende Zisternenvolumen mindestens 1 m³.

Für die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist ein separates, dauerhaft farblich unterschiedlich gekennzeichnetes Brauchwasserleitungssystem, getrennt vom Trinkwasserleitungssystem, herzustellen. Entnahmestellen für Nicht-Trinkwasser sind nach DIN 1988 mit den Worten "Kein Trinkwasser" schriftlich zu kennzeichnen. Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist dem Gesundheitsamt beim Landratsamt Calw anzuzeigen.

11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grundlage für die Festsetzungen zu den Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist das Gutachten „B-Plan "Gartenstraße Ost" in Simmersfeld, Untersuchung der Schallimmissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens" des Ingenieurbüros W&W Bauphysik GbR, Leutenbach, vom 09.09.2024.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Vorkehrungen gemäß DIN 4109-1 und DIN 4109-2 vom Januar 2018 zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen. Es werden deshalb Bereiche für die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ (Lärmpegelbereiche) festgesetzt.

Für die innerhalb der Lärmpegelbereiche liegenden Fassaden (siehe Anlage 4 Gutachten W&W Bauphysik GbR) sind Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Die Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan eingetragen. Im Einzelfall ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens rechnerisch die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile in Abhängigkeit von der Nutzung, des Fensterflächenanteils und der Raumgröße nach DIN 4109-1 und DIN 4109-2 nachzuweisen. Dabei können ausnahmsweise abweichend von den festgesetzten Lärmpegelbereichen geringere bauliche Anforderungen entsprechend DIN 4109-1 ausreichend

sein, wenn der Nachweis über eine geringere Lärmbelastung des Bauvorhabens gutachterlich erbracht wird.

Mit den baulichen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in den Aufenthaltsräumen Innenschallpegel (Beurteilungspegel) von tags 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. In den Schlafräumen sollten tags 30 dB(A) nicht überschritten werden.

In der DIN 18005-1, Beiblatt 1 wird darauf hingewiesen, dass bei Außenlärmbelastungen von über 45 dB(A) ungestörter Schlaf bei Fenstern in Kippstellung häufig nicht mehr möglich ist. In Bezug auf Schlafräume incl. Kinderzimmern sollten daher schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Festlegungen, die sich aus dem Lüftungskonzept für die einzelnen Gebäude ergeben, bleiben davon unberührt und müssen im Rahmen der Objektplanung umgesetzt werden.

12 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke sind vollständig als mit Vegetation bewachsene Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Anlage von Kunstrasenflächen sowie lose Steinschüttungen (Stein-, Schotter- und Kiesflächen) sind unzulässig. Mit Gehölzen ist dabei ein Mindestabstand von 2,0 m gegenüber landwirtschaftlich angrenzenden Flächen einzuhalten.

Die hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Pestizideinsatz ist nicht zulässig. Für diejenigen Gehölze, die Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude herzustellen.

Begrünung der Flachdächer

Flachdächer von Hauptgebäuden und Garagen sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen.

Es ist ein zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden.

Dachterrassen sowie Flachdachgauben auf Sattel-, Pult-, Zelt- und Flachdächern sind von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen (siehe auch C.1.3).

Bepflanzung der Baugrundstücke

Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum aus der Pflanzenliste in Teil E oder 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust entsprechend zu ersetzen. Dabei ist u.a. das Nachbarrecht Baden-Württemberg in seiner aktuellen Fassung einzuhalten.

13 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Gartenstraße Ost“ werden in Form von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen (siehe Ziffer 12), Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (siehe Ziffer 10) und in Form von Ausgleichsmaßnahmen als Maßnahme gemäß § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt.

In der als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen wird eine 1 m hohe Trockenmauer, die nach Osten orientiert ist und auf der Westseite angeböschet wird. Die Flächen vor und hinter der Trockenmauer werden mit einer mageren Blühmischung angesät und zweimal im Jahr gemäht, wobei das Mahdgut abzuräumen ist. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

Zur Stärkung der Lebensbedingungen von höhlenbrütenden Vögeln und Fledermäusen sind im Umfeld des Baugebietes vier kombinierte Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

C Örtliche Bauvorschriften

1 Äußere Gestaltung der Anlagen

1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind unzulässig. Das Anstrahlen der Gebäudefassaden ist untersagt.

1.2 Dachformen und Dachaufbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Gemäß Planeinschrieb sind Sattel-, Pult-, Zelt- und Flachdächer mit folgenden Dachneigungen zulässig:

SD = Satteldach mit 35° - 45° Dachneigung

FD = Flachdach mit 0° - 8°

ZD = Zeltdach mit 15° - 25° Dachneigung

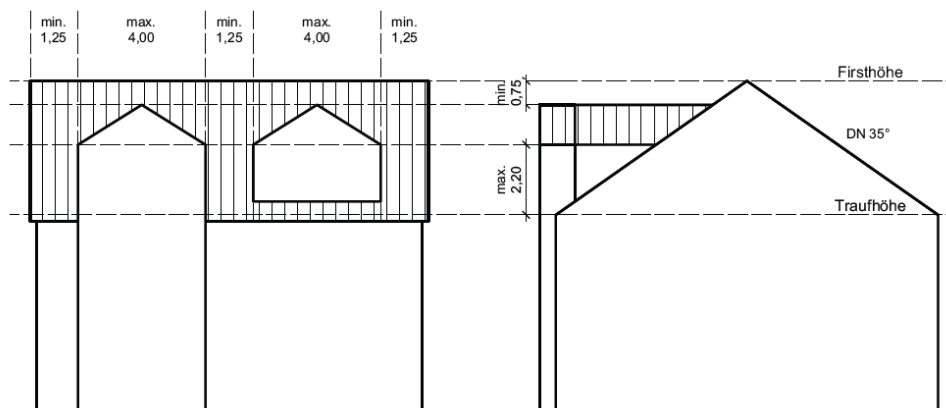
PD = Pultdach mit 3° - 10° Dachneigung

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

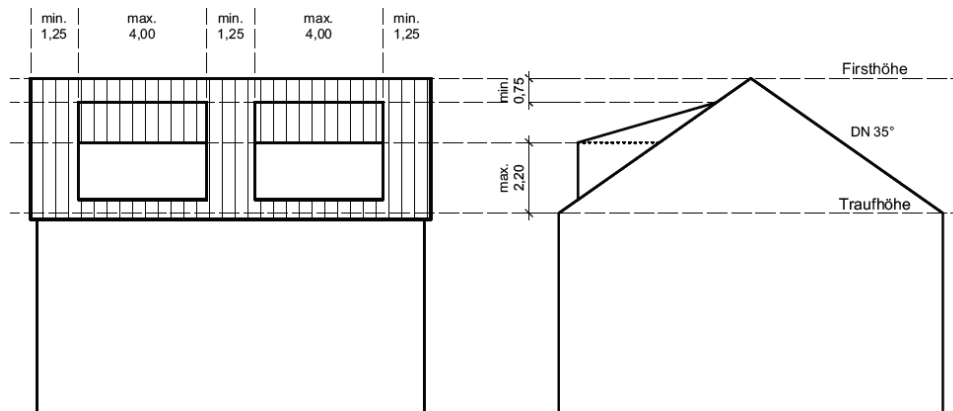
Bei geeigneten Dächern sind untergeordnete Nebendächer als Quergiebel mit Satteldach und Zwerchgauben (Satteldachgauben) sowie Flachdachgauben und Schleppgauben zulässig, wenn folgende Maße eingehalten werden:

- Abstand zum Ortgang mind. 1,25 m
- Abstand untereinander mind. 1,25 m
- Abstand zu einer angebauten Grundstücksgrenze (DH, H) mind. 1,25 m
- Abstand zum First mind. 0,75 m
- Breite max. 4,00 m
- Gesamtbreite von Quergiebeln und Gauben pro Dachseite max. 60 % der Gebäudelänge
- Traufe der Gaube max. 2,20 m über der Traufhöhe des Hauptgebäudes

Systemzeichnung Quergiebel und Zwerchgauben:



Systemzeichnung Flachdachgauben und Schleppgauben:



Je Dachseite und Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig. In der Kombination mit Quergiebeln sind nur Zwerchgauben zulässig. Übereinanderliegende Gauben sind unzulässig.

Dacheinschnitte sind bis maximal 60 % der Gebäudelänge und einem Mindestabstand von 1,25 m zum Ortgang und zu angebauten Grundstücksgrenzen (DH) zulässig.

1.3 Dachdeckung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Geneigte Dächer

Für die Dacheindeckung sind Ziegel und Betondachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Quergiebel und Gauben sind in gleicher Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

Flachdächer

Flachdächer sind zu mindestens 75 % extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen (siehe auch B.11).

Es ist ein zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

Dachterrassen sowie Flachdachgauben auf Sattel-, Pult-, Zelt- und Flachdächern sind von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen (siehe auch B.11).

Garagendächer und Carports sind, soweit sie nicht in das Hauptdach integriert sind, nur als begrünte Flachdächer zulässig.

2 Photovoltaikanlagen und Solarthermische Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Photovoltaikanlagen sowie Solarthermische Anlagen, die auf Flachdächern errichtet werden, sind nur in schräg aufgeständerter Form über der Dachbegrünung zulässig. Der Mindestabstand zwischen der Oberfläche der Substratschicht der Dachbegrünung und der Unterkante der Anlagen muss mindestens 0,30 m betragen.

Photovoltaikanlagen sowie Solarthermische Anlagen, die auf geneigten Dächern errichtet werden, sind mit gleicher Neigung in die Dachflächen zu integrieren oder abstandsfrei auf diesen aufzubringen.

3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an Hauswänden in einer maximalen Größe von 1,0 m x 1,0 m zulässig, nicht aber an Gartenzäunen und in Vorgärten.

Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen oder mit pulsierender Beleuchtung sind unzulässig.

4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Die Erschließungsseite der Gebäude darf bis zum Hausgrund auf Höhe der angrenzenden Straßenoberfläche abgegraben werden.

Gartenseitige Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,00 m gemessen ab dem bestehenden Gelände zulässig. Von dieser Begrenzung ausgenommen ist die erforderliche Abgrabung für einen Kellerzugang pro Grundstück.

5 Einfriedungen, Mauern und Sichtschutzeinrichtungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Von öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Davon ausgenommen sind Gehwege und Parkierungstreifen. Mit Hecken ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,50 m und von landwirtschaftlichen Flächen und Wegen ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

Einfriedungen:

Es sind lebende Einfriedungen als freiwachsende Hecken oder Schnitthecken zulässig.

Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind diese mit einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

Außerdem sind blickdurchlässige Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

Mauern:

Mauern sind als notwendige Stützmauern mit einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen haben diese einen Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Eine Be-

pflanzung auf notwendigen Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist mit einer maximalen Höhe von 0,80 m bzw. bis zu einer Gesamthöhe von Mauer und Bepflanzung von 1,80 m zulässig.

Sichtschutzeinrichtungen:

Bei Doppelhäusern sind Sichtschutzelemente ab dem Hausgrund mit einer Länge von maximal 3,00 m und mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

6 Gestaltung der Freiflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Terrassenüberdachungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen haben einen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,00 Metern einzuhalten sofern sie zugelassen werden.

Die Anlage von Kunstrasenflächen sowie lose Steinschüttungen (Stein-, Schotter- und Kiesflächen) sind unzulässig.

Die befestigten Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden.

7 Stellplatzverpflichtung

(§ 37 Abs. 1 und 2 LBO, § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Kfz-Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

- pro Wohneinheit kleiner 50 qm Wohnfläche: 1 Kfz-Stellplatz
- pro Wohneinheit größer 50 qm bis 80 qm Wohnfläche: 1,5 Kfz-Stellplätze
- pro Wohneinheit größer 80 qm Wohnfläche: 2,0 Kfz-Stellplätze

Halbe Stellplätze werden pro Gebäude im Ergebnis aufgerundet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Fahrradstellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

- pro Wohneinheit kleiner 50 qm Wohnfläche: 1 Fahrradstellplatz
- pro Wohneinheit größer 50 qm bis 80 qm Wohnfläche: 2 Fahrradstellplätze
- pro Wohneinheit größer 80 qm Wohnfläche: 3 Fahrradstellplätze

Die Berechnung der Wohnflächen zur Festlegung der Anzahl von Kfz-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen erfolgt ohne Berücksichtigung von Terrassen und Balkonen.

8 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen und Freileitungen zum Zweck der Telekommunikation sind unzulässig. Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

D Hinweise

1 Denkmalschutz Bodenfunde

(§ 20 DSchG)

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

2 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch nie völlig 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.

3 Bodenschutz

(BBodSchG und LBodSchAG)

Auf die Pflichten zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1 BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist.

Vor Baubeginn muss der Oberboden schonend abgeschoben und fachgerecht zwischengelagert werden. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit bevorzugt im Baugebiet zu verbleiben und ist dort sinnvoll wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Massenausgleich). Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m bei Oberboden, Schutz vor Vernässung).

Überschüssiges Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen.

4 Ingenieurgeologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5 Grundwasserschutz

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z. B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind vorher gemäß § 43 WG bzw. § 49 WHG dem Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 (4) WG dem Landratsamt - Untere Wasserbehörde - angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

6 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz

Auf die Pflicht zur Einhaltung des Gesetzes zum Erlass eines Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes und zur Verankerung des Klimabelangs in weiteren Rechtsvorschriften vom 7. Februar 2023 wird hingewiesen.

7 Nachbarrecht

Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist in seiner aktuellen Fassung einzuhalten.

8 Duldungspflichten

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5 b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

E Pflanzenlisten

Grundsätzlich ist bei allen Pflanzungen darauf zu achten, dass gebietsheimische Pflanzen verwendet werden, um die biologische Vielfalt zu erhalten und eine Florenverfälschung zu vermeiden.

In der Tabelle werden die Arten der gebietsheimischen Gehölze im Plangebiet aufgeführt. Bei der konkreten Planung können Landschaftsarchitekten/-gärtner über die genauen Ansprüche der einzelnen Arten informieren.

Außerdem können hochstämmige Obstbäume verwendet werden.

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe		Verwendung		
		1	2	a	b	c
Bäume						
Acer campestre	Feldahorn		x	(x)	x	x
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	x		(x)	x	x
Alnus glutinosa	Schwarzerle		x	-	x	x
Betula pendula	Hängebirke		x	(x)	x	x
Carpinus betulus	Hainbuche		x	(x)	x	x
Fagus sylvatica	Rotbuche	x		/	x	x
Fraxinus excelsior*	Esche	x		(x)	x	x
Populus tremula	Zitterpappel		x	-	x	x
Prunus avium	Vogelkirsche		x	-	x	x
Prunus padus	Traubenkirsche		x	-	x	x
Quercus petraea	Traubeneiche	x		x	x	x
Quercus robur	Stieleiche	x		x	x	x
Salix fragilis	Bruch-Weide	x		/	x	x
Salix rubens	Fahl-Weide	x		/	x	x
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	x		-	x	x
Sorbus aria	Mehlbeere		x	(x)	x	x
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		x	-	(-)	x
Ulmus glabra	Bergulme	x		-	x	x

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe		Verwendung		
		1	2	a	b	c
Sträucher						
Cornus sanguinea	Hartriegel			x		x
Corylus avellana	Haselnuss			x		x
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn			x		x
Frangula alnus	Faulbaum			-		x
Prunus spinosa	Schlehe			x		x
Rosa canina	Hundsrose			x		x
Salix caprea	Salweide			x		x
Salix cinerea	Grau-Weide			x		x
Salix viminalis	Korbweide			x		x
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder					x
Sambucus racemosa	Traubenholunder					x
Viburnum opulus	Schneeball					x

* Verwendung ist zur Zeit wegen des Eschentriebsterbens nicht zu empfehlen

Größe

- 1: Baum I. Ordnung (Maximalhöhe >20 m)
2: Baum II. und III. Ordnung (Maximalhöhe <20 m)

Verwendung

- a: Straßen, Parkplätze
b: Spielplätze
c: Ortsränder, Hecken, Grünflächen

Legende

- x = zutreffend / geeignet
(x) = geeignet mit Einschränkungen / in Sorten
- = nicht geeignet
/ = keine Angaben

F Aufstellung und Ausfertigung

Aufstellung:

Gemeinde Simmersfeld

Simmersfeld, den

Jochen Stoll, Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Simmersfeld, den

Jochen Stoll, Bürgermeister