

GEMEINDE SIMMOZHEIM IM LANDKREIS CALW

BEBAUUNGSPLAN RAHALDE I

TEXTTEIL

Sämtliche Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz BBauG vom 18.8.1976 BGBl. I S.2256
2. Baunutzungsverordnung BauNVO vom 15.9.1977 BGBl. I S.1763
3. Planzeichenverordnung PlanZVO vom 19.1.1965 BGBl. I S.21
4. Landesbauordnung LBO vom 20.6.1972 Ges.Bl.S.352

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BBauG  
entsprechend Einschrieben im Plan  
WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO  
Im ganzen Geltungsbereich sind nur zwei Wohnungen in  
Wohngebäuden zulässig § 3 (4) BauNVO
2. Mass der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BBauG  
entsprechend Einschrieben im Plan
  - 2.1 Z Zahl der Vollgeschosse § 18 BauNVO
  - 2.2 GRZ Grundflächenzahl § 19 BauNVO
  - 2.3 GFZ Geschossflächenzahl § 20 BauNVO
3. Bauweise § 9 (1) 2 BBauG und § 22 BauNVO
  - 3.1 Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - 3.2 Abweichende Bauweise:  
wie offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne  
Längenbeschränkung, zulässig sind nur Hausgruppen  
(Reihenhäuser).
4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BBauG und § 23 BauNVO
  - 4.1 Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäude-  
teilen überschritten werden § 23 (2) und (3) BauNVO:  
Balkone, Vordächer und Freitreppen bis 1,5 m Tiefe,  
außerdem auf eine Länge von max. 1/3 der jeweiligen  
Gebäudeseitenlänge und bis 1,5 m Tiefe eingeschossige  
Erker.  
Im übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenze mit  
folgenden Gebäudeteilen zulässig: Gesims, Dachvorsprünge,  
Abfallrohre, Pfeiler, Sockel sowie Tür- und Fensterum-  
rahmungen bis 0,5 m Tiefe.



- 4.2 Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig. Schutzdächer für Haltestellen, Kabelkästen und Telefonzellen usw. sind allgemein zulässig (§ 14 Abs.2 BauNVO).
5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BBauG  
Die im Plan eingetragenen Gebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Winkelform ist zulässig, wenn die Hauptgebäudestellung und Hauptfirstrichtung eingehalten wird und der Anbau sich nach Masse und Grösse unterordnet.
- gest.  
28.8.86
6. Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BBauG  
Garagen und überdachte Stellplätze dürfen ausser auf den überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
7. Von der Bebauung freizuhalten Flächen § 9 (1) 10 BBauG  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtfelder sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von jeder baulichen und sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung über einer Höhe von 0,60 m freizuhalten.
8. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BBauG  
Die EFH wird als Richtwert festgelegt. Die genauen Höhen sind im Bauantrag darzustellen. Die genaue Festlegung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Dazu sind Geländeschnitte und Strassenabwicklungen anzufertigen. Gegebenenfalls ist ein Schaugerüst aufzustellen.
9. Leitungsrechte § 9 (1) 21 BBauG
- 9.1 Die mit Leitungsrecht (lr) ausgewiesenen Flächen dienen der Gemeinde Simmozheim zur Einlegung und Unterhaltung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsleitungen.
- 9.2 Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Schwaben (EVS) Führung und Unterhaltung der 110 KV Stromleitung. Dieser Schutzstreifen kann nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der EVS bebaut werden.
10. Pflanzgebot § 9 (1) 25a BBauG  
Entsprechend den Ausweisungen im Grünordnungsplan sind Anpflanzungen durchzuführen, zu unterhalten und zu erhalten, pro 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis grosswüchsiger Baum anzupflanzen, Anpflanzhöhe mind. 1,50 m, es sind einheimische Laubbölzer zu verwenden.
- C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 111 LBO
1. Dächer
- 1.1 Dachform, Dachneigung  
entsprechend Eintrag im Plan  
Es sind nur Satteldächer oder Walmdächer zulässig; Anbauten (Nebenfirstrichtung) nach Süden Walmdach.
- 1.2 Dachaufbauten  
Dachaufbauten sind nicht zulässig.



- 1.3 Dachfenster, Dacheinschnitte  
Der Flächenanteil von liegenden Dachfenstern und Dacheinschnitten darf 25 v.H. der gesamten jeweiligen Dachflächen nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muss mind. 3,00 m betragen. Die Dachfläche muss mind. bis zur Brüstungshöhe erhalten werden.
  - 1.4 Dachdeckung  
Es dürfen nur nichtglänzende Materialien in gedeckten Rotbraun- und Brauntönen verwendet werden.
  - 1.5 Kniestöcke  
Nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
  - 1.6 Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich in die Dachflächen einfügen.
2. Garagen
    - 2.1 Einzelstehende oder Sammelgaragen sind mit Flachdach und deutlich sichtbarem Gesims zu versehen.
    - 2.2 Zusammenhängende oder nebeneinander stehende Garagen sind in Form und äusserer Farbgebung stets einheitlich zu gestalten.
    - 2.3 Die Dächer von Garagen, die an einer Aussenwand weniger als 0,3 m über die natürliche Oberfläche ragen, sollen begrünt werden.
  3. Äussere Gestaltung  
Doppel- und Reihenhäuser sind in Material und Farbgebung so aufeinander abzustimmen, dass die Gestaltung des Strassen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.
  4. Einfriedigungen § 111 (1) 6 LBO  
Einfriedigungen sind in toten Materialien bis 1,0 m, lebendig bis 1,5 m zulässig.  
Holzzäune können als Scherenzäune oder in sonstiger nichtgeschlossener Weise errichtet werden.  
Anstelle dieser Einfriedigungen können dichtwachsende, winterharte Hecken mit innenliegendem Spanndraht vorgesehen werden.  
Maschendrahtzäune sind entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen nicht zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist ganz untersagt.
  5. Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern
    - 5.1 Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschliessungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen ausgeglichen. Die Böschungen werden nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen, sie liegen auf den privaten Grundstücksflächen.
    - 5.2 Die Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs ist auf das unbedingt notwendige Mass zu beschränken. Die Geländeverhältnisse der Anliegergrundstücke sind zu berücksichtigen.



6. Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig § 111 (1) 4 LBO

7. Aussenantennen sind unzulässig § 111 (1) 3 LBO

Die Anlage 2 Textteil wurde vom Gemeinderat am 2. Juni 1981 beschlossen. Sie wurde in Erfüllung der Auflagen im Genehmigungserlass des Landratsamts Calw vom 18. August 1981 durch Beschluss des Gemeinderats vom 22. Sept. 1981 - § 238 Öff. ~~öffentlich~~ - neu gefasst.

Ausgefertigt!

Simmozheim, den 23. September 1981

Bürgermeister:

