

**Gemeinde Simmozheim
Gemarkung Simmozheim
Landkreis Calw**

**Bebauungsplan
und
örtliche Bauvorschriften
„Rahalde II“**

**Textteil
(Stand 24.07.2003)**

Projektleiter:
Kornelius Laukhuf

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1	<u>Rechtsgrundlagen</u>
1.1	BauGB 4
1.2	BauNVO 4
1.3	LBO 4
1.4	PlanzV 4
2	<u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u>
2.1	Art der baulichen Nutzung 5
2.2	Maß der baulichen Nutzung 5
2.3	Bauweise 6
2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 6
2.5	Stellung der baulichen Anlagen 7
2.6	Mindestbreite der Baugrundstücke 7
2.7	Flächen für Garagen und Stellplätze 7
2.8	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen 7
2.9	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen 8
2.10	Öffentliche Verkehrsflächen 8
2.11	Anschluß anderer Flächen an Verkehrsflächen 8
2.12	Versorgungsflächen 8
2.13	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen 8
2.14	Öffentliche Grünflächen 9
2.15	Private Grünflächen 9
2.16	Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses 9
2.17	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 9
2.18	Flächen mit Leitungsrechten 10
2.19	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 10
2.20	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 10
2.21	Flächen zur Erhaltung von Bäumen 10
2.22	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers 11
2.23	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich 11
2.24	Höhenlage der Verkehrsflächen 11
3	<u>Bauordnungsrechtliche Festsetzung</u>
3.1	Äußere Gestaltung 12
3.2	Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung 12
3.3	Werbeanlagen 13
3.4	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke 13
3.5	Einfriedigungen, Stützmauern 13
3.6	Gestaltung der Stellplätze 13
3.7	Außenantennen 13
3.8	Niederspannungsfreileitungen 14
3.9	Stellplatzverpflichtung 14
3.10	Niederschlagswasser 14
3.11	Ordnungswidrigkeiten 14

Inhaltsverzeichnis

4	<u>Kennzeichnung von Flächen</u>	
4.1	Kennzeichnung von Flächen	15
5	<u>Nachrichtliche Übernahme</u>	
5.1	Pflichten der Eigentümer	16
5.2	Schutz des Mutterbodens	16
5.3	Denkmalschutz	16
5.4	Geotechnik	16
5.5	Altlasten	16
5.6	Wasserschutzzone	16
6	<u>Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches</u>	
6.1	Geltungsbereich	17
6.2	Bestehende Vorschriften	17
7	<u>Begründung</u>	
7.1	Begründung	18
8	<u>Bearbeitungshinweise</u>	
8.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	19
8.2	Topographische Bestandsaufnahme	19
8.3	Bebauungsplan	19
9	<u>Bearbeitungs-, Aufstellungs- und Ausfertigungsvermerk</u>	
9.1	Bearbeitet	20
9.2	Aufgestellt und ausgefertigt	20

1 Rechtsgrundlagen

1.1 BauGB

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850, berichtigt BGBl. I S. 4410).

1.2 BauNVO

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1.3 LBO

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760).

1.4 PlanzV

Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58).

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen bilden den Bebauungsplan nach § 9 BauGB mit textlichen und zeichnerischen Darstellungen.

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Baugebiete

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im Lageplan sind nach § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt:

a) allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO).

(Bem.: Die fortlaufende Numerierung soll zur besseren Darstellung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung beitragen; die Gebietsart ist jedoch die gleiche).

2.1.2 Ausschluß

Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO) sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Grund- und Geschoßflächenzahl, Vollgeschoß

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im Lageplan sind nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

a) Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

b) Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

d) Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO).

2.2.2 Höchstmaß

Die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse gelten jeweils als Höchstmaß nach § 16 Abs. 4 BauNVO.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Siehe Einschrieb im Lageplan. Die maximale Höhe baulicher Anlagen als Gebäude wird durch die sogenannte Traufhöhe bestimmt:

- a) Im WA 1 – 5, 24 – 27,
31, 33 – 35, 40, 41.....bergseits mit 3,75 m und talseits mit 4,75 m
- b) Im WA 6 – 13, 17 – 23,
28 – 30, 32, 36 – 39bergseits mit 5,75 m und talseits mit 6,75 m
- c) Im WA 14 – 16bergseits mit 5,75 m und talseits mit 9,50 m
(bei versetztem Pultdach talseits 6,75 m).

Die Traufhöhe ergibt sich aus den Schnittpunkten zwischen der Dachhaut und der Hauswand sowie der Hauswand und dem bestehenden Gelände (im Mittel einer Hauswand gemessen; § 18 BauNVO). Das bestehende Gelände ist im Lageplan durch Höhenlinien dargestellt.

Die Höhe des vorhandenen (bestehenden) und künftigen (geplanten) Geländes ist in den Bauvorlagen darzustellen (§ 52 LBOVVO).

2.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im Lageplan ist ausgewiesen:

- a) offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO,
- b) offene Bauweise (E) nach § 22 Abs. 2 BauNVO für Einzelhäuser,
- c) offene Bauweise (D) nach § 22 Abs. 2 BauNVO für Doppelhäuser,
- d) offene Bauweise (H) nach § 22 Abs. 2 BauNVO für Hausgruppen.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

Gebäude als Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB nur als Ausnahme zugelassen werden. Ausnahmen sind bis 20 m³ umbauten Raums beschränkt.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser (§ 14 Abs. 2 BauNVO) dienen, können in den Baugebieten nur als Ausnahme nach § 23 Abs. 5 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

2.4.2 Ausnahmen

Als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB können Überschreitungen einer Baugrenze bis zu 1,5 m und bis zu 2/3 Länge der Gebäudeseite zugelassen werden (Bem.: Dies ist eine weitere Ausnahme nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO). Der Abstand zur Grundstücksgrenze muß jedoch mindestens 3,0 m betragen.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die dargestellten Hauptfirstrichtungen bzw. Hauptgebäude-richtungen sind zwingend einzuhalten.

2.6 Mindestbreite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Bei Hausgruppen muß die Mindestbreite der Baugrundstücke 6,0 m betragen.

2.7 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dargestellten Gar-Flächen zulässig.

Als Ausnahme können die dargestellten Garagenflächen um bis zu 2,0 m verlängert und um bis zu 1,0 m je Garage für Garagen oder Nebenanlagen verbreitert werden.

Zwischen Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muß bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,0 m eingehalten werden. Garagen, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 1,0 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Als Ausnahme gilt die mittlere Garage auf WA 10 und die südliche Garage auf WA 26. Hier ist bei senkrechter Zufahrt ein Mindestabstand von 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

2.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind pro Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

2.9 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

In den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, dürfen keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden. Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

2.10 Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gliedern sich in:

- a) Fahrbahnen (Fahrverkehr),
- b) Mischflächen (Fahrverkehr und Fußgänger),
- c) Parkplätze (ruhender Verkehr),
- d) Geh- und Fußwege (Fußgänger),
- e) Verkehrsgrünflächen (Straßenbegleitgrün),
- f) landwirtschaftlicher Weg (landwirtschaftlicher Verkehr, Fußgänger und Radfahrer),
- g) Busbucht.

2.11 Anschluß anderer Flächen an Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Ein Anschluß (Ein- und Ausfahrt) anderer Flächen an die Verkehrsflächen ist entlang den dargestellten Bereichen nicht zulässig.

2.12 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. An Versorgungsfläche ist eine Umspannstation für die Stromversorgung durch das Energieversorgungsunternehmen festgesetzt.

2.13 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Siehe Einzeichnung und Einschrieb im Lageplan.

- a) 110-kV-Leitung der EnBW (Oberjettingen-Merklingen).

Eine Wohnbebauung ist im „inneren Schutzstreifen“ nicht zulässig. Im Bereich des „äußeren Schutzstreifen“ sind die nach DIN VDE 0210 erforderlichen Mindestabstände zu den Leiter-

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

seilen anhand des konkreten Bauvorhabens zu überprüfen. Der Bauherr hat vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens sein Bauvorhaben mit der EnBW abzustimmen.

2.14 Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. An öffentlichen Grünflächen sind festgesetzt:

- a) Grünanlage 1 mit Fußweg, Wasserflächen, Spielplatz und Aufenthaltsflächen,
- b) Grünanlage 2 mit Fußweg und Aufenthaltsflächen,
- c) Grünanlage 3,
- d) Grünanlage 4 – 7 mit offenem Graben in naturnaher Gestaltung für die Regenwasserableitung.

2.15 Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Es ist eine private Grünfläche als Hausgarten festgesetzt.

2.16 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Es sind Flächen für die Wasserwirtschaft als offener Graben zur Ableitung von Regenwasser und unverschmutztes Oberflächenwasser innerhalb der öffentlichen Grünanlage 4 – 7 festgesetzt.

2.17 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- b) Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden mit Flachdach oder Pultdach bis 15° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- c) Stellplätze, befestigte Flächen wie Zufahrten und Hofflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.
- d) Die Fußwege in den öffentlichen Grünanlagen sowie Fußwege auf den privaten Bau- und Grünflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.
- e) Fassadenflächen, die auf einer Länge von mindestens 10 m keine Fenster, Tor- und Türöffnungen aufweisen, sind mit einer Kletterpflanze je angefangene 6 m Fassadenlänge zu begrünen.
- f) Der offene Graben in der Grünanlage 4 – 7 ist naturnah zu gestalten.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

2.18 Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Das LR 1 dient der EnBW zur Führung der 110-kV-Leitung (Oberjettingen-Merklingen).

Die Leitungsrechte 2 - 7 und 10 - 15 dienen der Gemeinde zur Verlegung von Entwässerungsleitungen. Leitungsrecht 8 und 9 dient der Gemeinde zur Ableitung von Oberflächenwasser (ober- und unterirdisch).

2.19 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Siehe Hinweis auf Anhang 5 zur Begründung (Untersuchung der Schallimmissionen) im Lageplan.

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

Zur Dimensionierung der Außenbauteile nach DIN 4109 ist die Abstufung der Lärmpegelbereiche in der Untersuchung der Schallimmissionen des Straßenverkehrs vom 26.02.2003 des Ingenieurbüros W&W Bauphysik GbR (Anhang 5 zur Begründung) zu Grunde zu legen.

Die Schlafräume in lärmbelasteten Zonen sollten mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

2.20 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Für die im Lageplan dargestellten geplanten Einzelbäume sind standortheimische Laubbäume zu verwenden.

Auf sämtlichen Wohnbaugrundstücken sind mindestens zwei standortheimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Davon muß mindestens 1 Baum ein Obstbaum sein. Erhaltene Bäume werden auf die Anzahl angerechnet.

Innerhalb der „FzA 1 – 4“ ist eine freiwachsende Hecke zu pflanzen.

Für sämtliche Neupflanzungen sind standortheimische Pflanzen zu verwenden. Eine Empfehlung kann aus der Pflanzenliste des Grünordnungsplanes (Anhang 3 zur Begründung) entnommen werden.

Auf den als extensive Wiesen mit Obstgehölzen zu entwickelnden Grünflächen 3 und 4 sind ausschließlich Obstgehölze zu pflanzen.

2.21 Flächen zur Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die im Lageplan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

2.22 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (Böschungen) und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden Flächen vorgesehen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Betonstützen für die Randeinfassung entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m ab Flurstücksgrenze und einer Tiefe von ca. 0,7 m ab Oberkante der Verkehrsflächen vorgesehen.

2.23 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen sind teilweise innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt und werden durch Biotopentwicklungsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes ergänzt. Dazu wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde Simmozheim abgeschlossen.

2.24 Höhenlage der Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb und Einzeichnung im Lageplan und in den Längsschnitten.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO mit textlichen und zeichnerischen Darstellungen.

3.1 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, daß sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltet wirken (§ 11 LBO).

Fassadenverkleidungen für sämtliche Gebäude sind nur in Putz, Holz oder Stein zulässig; als Ausnahme kann Metall und Glas bis zu 1/3 der Fassadenfläche zugelassen werden.

3.2 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan. Die Dachneigung und die Dachform werden wie folgt festgelegt:

- a) Für Einzelhäuser im WA 1 – 10, 12, 13,
17, 18, 20, 22 – 24, 26, 28, 29, 31, 32, 34 - 40.....30 – 35° mit Satteldach
- b) Für Einzelhäuser im WA 4130 – 33° mit Satteldach
- c) Für Doppelhäuser im WA 7, 10, 11, 19,
21, 25, 27, 30, 33, 35, 36, 38.....33° mit Satteldach
- d) Für Hausgruppen im WA 10, 3833° mit Satteldach
- e) Für Hausgruppen im WA 14 – 16 15° mit Pultdach
(oder versetztes Pultdach).

Als Dachdeckungsmaterial sind Ziegel und Betondachsteine und ausnahmsweise beschichtetes Metall für Pultdächer in Rot bis Rotbraun zu verwenden. Glänzende Materialien dürfen zur Dachdeckung nicht verwendet werden. Falls die beiden Grundstückseigentümer von Doppelhäusern einen Konsens finden, kann die festgesetzte Dachneigung von 33° ausnahmsweise zwischen 30° - 35° variieren.

Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig; die Summe der Längen aller Dachgauben pro Dachseite darf 40 % der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum First muß mindestens 0,75 m, zur Giebelwand mindestens 2,0 m und zur Traufe einschließlich Dachvorsprung mindestens 0,8 m betragen. Als Ausnahme im WA 41 muß der Abstand der Dachaufbauten zum First mindestens 0,50 m betragen.

Solaranlagen, Anlagen zur Photovoltaik oder zur Gewinnung anderer regenerativer Energien auf Dächern müssen von First, Traufe, Ortgang und Dachaufbauten mindestens 0,5 m Abstand einhalten.

Garagen sind als Satteldach mit Dachneigung von 30 – 35°, als Flachdach mit Dachbegrünung oder Pultdach bis 15° herzustellen. In den Hang eingebaute Garagen können als Ausnahme nach § 56 LBO zugelassen werden, sofern das Dach extensiv bepflanzt wird (Ausnahme: Fläche, die als Terrasse genutzt wird).

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Aneinandergrenzende Garagen müssen in der Dachform und Dachneigung angeglichen werden.

3.3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen auf Dächern, mit bewegtem Licht und in grellen Farben sind nicht zulässig. Als Ausnahme können Werbeanlagen an der Stätte der Leistung im Erdgeschoßbereich bis zu einer Höhe von max. 3,0 m bezogen auf die Straßenachse und einer Fläche von max. 3 m² zugelassen werden.

3.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Zufahrten, sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.5 Einfriedigungen, Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Höhe der Einfriedigung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf 0,7 m nicht überschreiten und muß 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt sein.

Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind in lebendiger Form (z.B. Hecken, heimische Sträucher und Büsche) oder als Kombination aus lebendiger und toter Form (z.B. Hecken und darin einbezogene Holzzäune, Drahtgeflechte) zulässig. Lebendige Einfriedigungen müssen aus standortheimischen Pflanzen aus der Pflanzenliste des Grünordnungsplans (Anhang 3 zur Begründung) bestehen. Geländeabstützungen sind als Trockenmauern aus Naturstein zulässig.

3.6 Gestaltung der Stellplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind mit Beton- oder Natursteinpflaster oder mit einem wassergebundenen Belag herzustellen; die Oberfläche muß wasserdurchlässig sein.

3.7 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen sind nicht zulässig. Eine Außenantenne je Wohngebäude kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn der Kabelanschluß die Informationsfreiheit einschränken würde.

Parabolantennen sind nur auf den Dächern und nur in der Farbe des Dachdeckungsmaterials zulässig.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

3.8 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Niederspannungsleitungen können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

3.9 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Zahl notwendiger Stellplätze wird auf 2,0 je Wohneinheit erhöht.

Der Stauraum vor Garagen kann als Stellplatz angerechnet werden, sofern die dahinterliegende Garage zur gleichen Wohneinheit gehört.

3.10 Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen, Nebenanlagen und Wege kann aus wasserschutzrechtlichen Gründen nicht zur Versickerung gebracht werden. Es besteht jedoch die Möglichkeit, das Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Die Dimensionierung der Zisternen sollte sich für 50 m² Dachfläche an 1 m³ Volumen orientieren.

Zisternen müssen einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation haben und sind im Entwässerungsgesuch nachzuweisen.

3.11 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

4 Kennzeichnung von Flächen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

4.1 Kennzeichnung von Flächen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Keine Flächen.

5 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

5.1 Pflichten der Eigentümer (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Die Straßenbeleuchtung und sonstige Hinweisschilder sind nach § 126 Abs. 1 BauGB auf privaten und öffentlichen Grundstücken zu dulden.

5.2 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

5.3 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Der Fund von Kulturdenkmalen oder zufällige Funde sind den Denkmalschutzbehörden oder der Gemeinde anzuzeigen.

Sollten bei Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstr. 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

5.4 Geotechnik

Im Plangebiet stehen unter einer geringmächtigen Verwitterungsdecke die Gesteinsschichten des Unteren Muschelkalks an. Eine dem Umfang der Baumaßnahme angemessene ingenieurgeologische Baugrundberatung wird empfohlen.

5.5 Altlasten

Die Gemeinde Simmozheim hat seit Juli 1999 für ihr Gemeindegebiet ein Altlastenkataster, in welchem alle Altlasten und altlastenverdächtige Flächen eingezeichnet sind.

Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich keine Altlast oder altlastenverdächtige Fläche, die sich im Gebiet des Bebauungsplanes „Rahalde II“ 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, Abteilung Umweltschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur nach Absprache mit der oben genannten Abteilung erfolgen.

5.6 Wasserschutzzone

Das Baugebiet „Rahalde II“ befindet sich in der Weiteren Schutzzone (Zone IIIA) des Wasserschutzgebietes „Allmendle I+II“, WV. Simmozheim. Die entsprechenden Schutzbestimmungen und Regelungen sind zu beachten.

6 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan entsprechend der Zeichenerklärung dargestellt.

6.2 Bestehende Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften werden die seither innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Vorschriften aufgehoben; insbesondere Teile

- a) des Bebauungsplanes „Rahalde Teil 1“, rechtsverbindlich seit 02.10.1981,
- b) des Ortsbauplanes „Kapf“, genehmigt am 16.04.1959.

7 Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

7.1 Begründung

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften wird die Begründung der Kommunalentwicklung LEG beigelegt.

8 Bearbeitungshinweise (Information)

8.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500 wurde vom ÖbVI Fischer, Calw, hergestellt.

8.2 Topographische Bestandsaufnahme

Die topographische Bestandsaufnahme führte das Vermessungsbüro Fischer, Calw, durch.

8.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- a) dem Lageplan mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken,
- b) dem Textteil mit Rechtsgrundlagen,
- c) den Längsschnitten zu den Verkehrsflächen.

Die Begründung mit Anlagen und Anhängen wird beigelegt.

9 Bearbeitungs-, Aufstellungs- und Ausfertigungsvermerk

9.1 Bearbeitet:

Stuttgart, den 24.07.2003
lak

Kommunalentwicklung LEG
Baden-Württemberg GmbH

ppa. Stöckle

i.A. Laukhuf

Im Auftrag von:

Calw, den 6.8.2003

Vermessungsbüro Fischer

Fischer, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9.2 Aufgestellt und ausgefertigt:

Gemeinde Simmozheim
Bürgermeisteramt

Simmozheim, den 01. Aug. 2003

Mayer, Bürgermeister