

Gemeinde Simmozheim
Landkreis Calw

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Schwäblesgraben II"

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.07.2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.10.2004 (GBl. I. S. 771)

Garagenverordnung -GaVO- in der Fassung vom 7. Juli 1997

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

Grundflächenzahl entsprechend der Eintragung im Lageplan zum Bebauungsplan.

Gebäudehöhe (Gh_{max} 10,5 m):

gemessen von der bestehenden mittleren Geländeoberfläche im Bereich der Gebäudegrundfläche bis Oberkante Traufe oder Oberkante Attika bzw. bis Oberkante First.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise gem. Abs. 4 = offene Bauweise gemäß Absatz 2, jedoch Gebäudelängen größer 50 m bis max. 100 m zulässig.

1.4 Nicht Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4.1 Bis zu einer Höhe von 1 m sind bauliche Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.4.2 In den Bereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen sind Kfz-Stellplätze zulässig; jedoch sind nach je 3 Stellplätzen in Folge mindestens 3,00 m breite Pflanzinseln mit je mindestens einem Baum der in Nr. 1.6.1 beschriebenen Art und Anpflanzhöhe auszuführen. Die Oberflächenbefestigung der Stellplätze ist aus Rasengittersteinen o.ä. auszuführen.

1.5 Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11 und 26 BauGB)

1.5.1 Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.5.2 Die Masten der Straßenlampen und deren erforderliche Gründung sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.5.3 Die entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern -FzB (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.6.1 Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind auf den mit FzB bezeichneten Flächen Begrünungen gemäß dem Grünordnungsplan ab S. 16 vorzunehmen.

1.6.3 Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind die bestehenden Pflanzungen auf den mit FzB bezeichneten Flächen dauernd zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen. Vgl. Textteil GOP S. 16

1.6.4 Zur Erzeugung von Wärmeenergie für zentrale Heiz- und Warmwasserbereitungsanlagen für Einzelöfen und Einzelwarmwasserbereiter sind neben der Sonnenenergie und Strom auch Erd- und Flüssiggas, Heizöl EL, Hackschnitzel und Energie aus Bioreaktoren als Energieträger zulässig. Erneuerbare Energien sind erwünscht.

1.7 Grünordnungsplan (§ 9 Absatz 1 (NatSchG))

Der Grünordnungsplan vom 09.12.05 ist Bestandteil des Bebauungsplans

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude (§ 74 Absatz 1 Nummer 1 LBO)

2.1.1 Dachform und – neigung:

Bei geneigten Dächern max. Neigung 25°.

2.1.2 Dachdeckung:

Es sind nur blendungsfreie Materialien sowie Dachbegrünungen zulässig.

2.1.3 Material- und Farbgebung:

Natürliche Materialien sind zu bevorzugen.

Es sind im Einvernehmen mit der Gemeinde Farben zu wählen, die das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und deren Hellbezugswerte zwischen 30 % und 70 % liegen.

2.1.4 Fassadenbegrünungen:

Fassadenbegrünungen sind an den festgesetzten Flächen vorgeschrieben und an allen anderen Flächen erwünscht.

2.2 Grundstücksgestaltung

(§ 74 Absatz 1 Nummer 3 LBO)

Das Gelände ist soweit erforderlich abzuböschern; Stützmauern sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedigungen (§ 74 Absatz 1 Nummer 3 LBO)

Es sind nur offene Einfriedigungen und bis max. 2,00 m hoch zulässig. Gegen die freie Landschaft und gegen die öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen höher als 1,00 m nur innerhalb, hinter oder in Verbindung mit den in Nr. 1.6 festgesetzten oder sonstigen Anpflanzungen zulässig.

2.4 Werbeanlagen (§ 74 Absatz 1 Nummer 2 LBO)

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder Lichtbewegungen sind nicht zulässig. Andere Werbeanlagen sind nur in der überbaubaren Fläche und nur unterhalb der Traufe zulässig.

3. Nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Vorschriften

(§ 9 Absatz 6 BauGB)

3.1 Bodenschutzgesetz

-BodSchG- vom 24. Juni 1991 (GBl. S. 434)

- 3.1.1 Anfallende Bodenaushub - Überschussmassen sind auf ihre Wiederverwertbarkeit hin zu überprüfen (§ 4 Absatz 2 BodSchG).
- 3.1.2 Auf das Altlastenverzeichnis bei der Gemeinde wird hingewiesen.
- 3.1.3 Bei Aushubmaßnahmen auf dem FIST. 3318 ist mit abfallrelevantem Aushub zu rechnen. Dieser ist einer fachgerechten Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen.

3.2. Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten Erweiterungsfläche des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen Allmendle I und II der Gemeinde Simmozheim sowie der TB in der Höll I und II des ZV Schwarzwaldwasserversorgung innerhalb der Weiteren Schutzzone, Zone III. Auf die Schutzbestimmungen und die Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet wird hingewiesen.

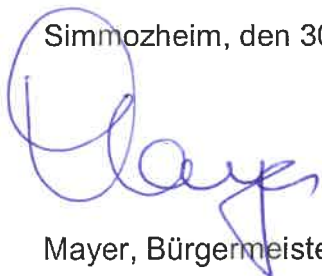
3.3. Geotechnik

Im Plangebiet steht setzungsempfindlicher Lößlehm unbekannter Mächtigkeit über den Schichten des Unteren Muschelkalks und des Oberen Buntsandsteins an.

Auf hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Gemeinde Simmozheim
Bürgermeisteramt

Simmozheim, den 30. Juni 2006



Mayer, Bürgermeister