



Architekten
Partnerschaft GbR
Stuttgart

ARP

Gemeinde Simmozheim

Landkreis Calw

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 Landesbauordnung)

„Mittelfeld III 2019“

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 28.03.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Bebauungsplangebiet	2
1.1 Lage und Größe	2
1.2 Bestand	2
1.3 Umgebung	2
2. Bestehendes Planungsrecht	3
2.1 Regionalplan	3
2.2 Flächennutzungsplan	3
2.3 Bebauungspläne	4
2.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	4
3. Erfordernis der Planaufstellung	4
4. Verfahren	5
5. Städtebauliches Konzept	5
5.1 Allgemeine Ziele.....	5
5.2 Bauungs- und Freiraumkonzept	6
5.3 Erschließungs- und Mobilitätskonzept	6
6. Planinhalte, Festsetzungen	7
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	7
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen	8
6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	9
6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	9
6.6 Verkehrsflächen	9
6.7 Öffentliche und Private Grünflächen	10
6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
6.9 Mit Rechten zu belastende Flächen.....	12
6.10 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm	12
6.11 Festsetzungen zur Grünordnung.....	13
7. Örtliche Bauvorschriften	14
7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	14
7.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	14
7.3 Wandhöhen und Wandflächen von Grenzgaragen	15
7.4 Zahl der notwendigen Stellplätze.....	15
7.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken	15
8. Umweltbelange	16
9. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	16
10. Ver- und Entsorgung	17
11. Sozialverträglichkeit	18
12. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung .	18
13. Planungsdaten	19
14. Anlagen	20

1. Bebauungsplangebiet

1.1 Lage und Größe

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemeinde Simmozheim am südwestlichen Siedlungsrand, im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche. Das Gebiet definiert künftig den südwestlichen Siedlungsrand und bildet gleichzeitig den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum.

Es wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Norden: durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Mittelfeldstraße.
- im Osten: durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Walter-Flex-Straße.
- im Süden: durch einen landwirtschaftlichen Weg mit angrenzendem Obstbaumbestand und Grünlandflächen.
- im Westen: ebenfalls durch einen landwirtschaftlichen Weg mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 6,09 ha und ist im Abgrenzungsplan vom 28.03.2022 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

1.2 Bestand

Beim Plangebiet handelt es sich um einen exponierten, gleichmäßig geneigten Südhang. Entlang der nördlichen Grenze befindet sich das Gelände auf einem Niveau von ca. 502 m ü.NN. Es fällt gleichmäßig bis zum südlichen landwirtschaftlichen Weg um ca. 24 m auf ca. 478 m ü.NN.

Im Plangebiet finden sich im westlichen Teilbereich vorwiegend Ackerflächen. Im Osten wird das Gebiet von Obstbaumwiesen geprägt. Gartenflächen mit zugehörigen Scheunengebäuden befinden sich im südöstlichen Bereich des Plangebiets an der Hauptstraße (K 4377). Hier quert der Eulertgraben das Bebauungsplangebiet.

Das Plangebiet wird durch senkrecht zum Hang von Nord nach Süd verlaufende Wirtschaftswege gegliedert. Ein in Verlängerung der Mittelfeldstraße verlaufender landwirtschaftlicher Weg stellt neben dem südlichen Randweg eine wichtige Verbindung in die freie Landschaft im Westen des Bebauungsplangebiets dar.

1.3 Umgebung

Das Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an den bestehenden südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Nördlich und nordöstlich des Plangebiets schließt eine Wohnbebauung, vorwiegend in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise mit Satteldach, an. Im Süden erstrecken sich vorwiegend ausgedehnte Grünlandflächen mit vereinzelt Obstbaumbeständen. Westlich des Bebauungsplangebiets schließen Ackerflächen an. Südlich liegt der Eulertgraben, ein Gewässer 2. Ordnung. Er verläuft überwiegend entlang des asphaltierten Feldweges und schwenkt vor der Hauptstraße (K 4377) nach Norden ab. In seinem weiteren Verlauf in östlicher Richtung ist der Bach innerhalb der Ortsbebauung verdolt.

Im Südosten liegt zwischen Hauptstraße (K 4377), der Rötestraße und der B 295, das Gewerbegebiet „Mönchgraben“. Hier besteht ein breites Spektrum an Betrieben.

2. Bestehendes Planungsrecht

2.1 Regionalplan



Abbildung 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte der Region Nordschwarzwald (Plangebiet roter Kreis)

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Nordschwarzwald 2015 ist das Plangebiet als geplante „Siedlungsfläche“ innerhalb des Siedlungskörpers ausgewiesen. Im Süden des Plangebiets verläuft ein Fließgewässer „Eulertgraben“ von Westen nach Osten. Angrenzend im Süden und Westen ist ein Regionaler Grünzug ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

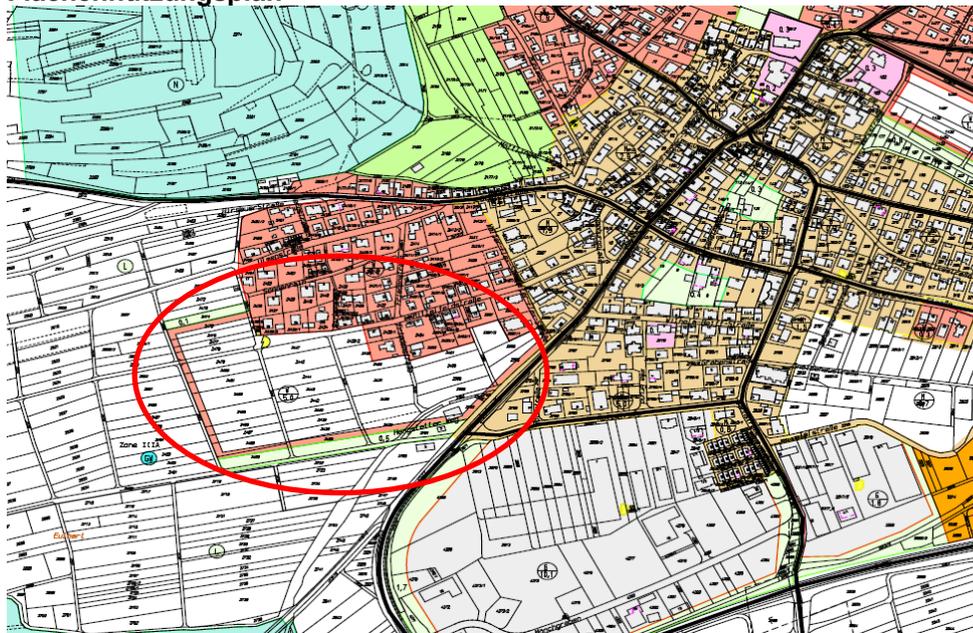


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Althengstett und der Gemeinde Simmozheim (Plangebiet roter Kreis)

Der genehmigte Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Althengstett und der Gemeinde Simmozheim stellt für das Bebauungsplangebiet geplante Wohnbaufläche dar. Der südliche Gebietsrand wird als geplante öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Damit entspricht die geplante Festsetzung des Bebauungsplans „Mittelfeld III 2019“ als allgemeines Wohngebiet den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

2.3 **Bebauungspläne**

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

2.4 **Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse**

Schutzgebiete

Im Norden, außerhalb des Plangebiets, in ca. 350 m Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet „Hörnle und Geißberg“ (NSG 2.176). Südlich des Plangebiet befindet sich das Naturschutzgebiet „Simmozheimer Wald (NSG 2.041). Das Landschaftsschutzgebiet „Hörnle und Geißberg“ (LSG 2.35.051) grenzt an das Plangebiet im Norden, Westen und Süden an. Verschiedene kartierte und nach § 33 NatSchG geschützte Biotopie liegen innerhalb der Grenzen der o.g. Schutzgebiete.

„Natura 2000“ – Schutzgebiete

Nördlich und nordwestlich angrenzend an das Plangebiet sowie im südwestlichen Umfeld, in knapp 200 m Entfernung, befinden sich Teilflächen des Natura 2000-Gebiets „Calwer Heckengäu“ (FFH-Gebiet DE 7218-341). Ein Großteil der Flächen des FFH-Gebiets sind als FFH-Mähwiesen erfasst.

3. **Erfordernis der Planaufstellung**

Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart bzw. Region Nordschwarzwald führt auch in der Gemeinde Simmozheim zu einer regen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch in Bezug auf familiengerechte Wohnbauformen und Geschosswohnungsbau. Die Gemeinde Simmozheim entwickelt parallel Flächen im bebauten Ortsbereich (Innenentwicklung). Mittlerweile stehen der Gemeinde hier jedoch keine nennenswerten Flächenpotenziale mehr zur Verfügung.

Die Gemeinde Simmozheim ist aufgrund der noch moderaten Grundstückspreise und ihrer guten Lage in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart und den vielfältigen Arbeitsplatzangeboten des Nachbarkreises Böblingen ein gefragter Wohnort. Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen sollen die landwirtschaftlich genutzten Flächen als Wohnbauland entwickelt werden. Der bestehende Siedlungskörper kann in diesem Zusammenhang in städtebaulicher sinnvoller Weise arrondiert werden.

Das Bebauungsplangebiet soll daher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Das Gebiet bietet gute Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbauflächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche und mit guter Anbindung zum Ortskern sowie zu den umliegenden Naherholungsflächen. Auf dem neu entstehenden Wohnbauland können ca. 156 neue Wohneinheiten (WE) entstehen, woraus sich eine Bruttowohndichte von 60 Einwohnern (EW) pro Hektar errechnet (bei 2,1 EW/WE). Die laut Plansatz 2.4.2 (G(2)) im Regionalplan Nordschwarzwald für Simmozheim festgelegte regionalplanerische Bruttowohndichte von mindestens 50 Einwohnern pro Hektar wird somit erreicht.

Zur Erreichung der o.g. städtebaulichen Ziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete Erschließung und Bebauung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mittelfeld III 2019“ erforderlich.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan „Mittelfeld III 2019“ wird im Regelverfahren aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

5. Städtebauliches Konzept

Zur Konzeptfindung für eine Bebauung des Plangebietes wurde im Jahre 2018 eine städtebauliche Planungskonkurrenz mit mehreren Architekturbüros durchgeführt. Das mit dem 1. Preis ausgezeichnete Planungskonzept des Büros ARP (Architektenpartnerschaft Stuttgart) bildet nach einer Überarbeitung die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Mittelfeld III 2019“.

5.1 Allgemeine Ziele

Das Neubaugebiet Mittelfeld prägt künftig den südwestlichen Ortseingang von Simmozheim und ist gleichzeitig wichtiger Zugang zu den Naherholungsflächen im Westen des Ortes. Die den Planungsort bestimmenden Rahmenbedingungen werden in das städtebauliche Konzept aufgenommen und bleiben auch nach einer Bebauung des Plangebietes im Grundsatz erlebbar:

- Der exponierte, gleichmäßig geneigte Südhang mit seinen parallel und senkrecht zu den Höhenlinien verlaufenden Straßen und Wirtschaftswegen,
- der Ausblick zu den südwestlich angrenzenden bewaldeten Hangbereichen,
- der am südlichen Gebietsrand verlaufende Eulertgraben, mit seiner markanten Schleife an der Einmündung Hauptstraße/Rötestraße.

Es soll ein neues Wohngebiet mit einer kinder- und familiengerechten Bau- und Freiraumstruktur und einem einprägsamen und unverwechselbaren Charakter entstehen. Durch barrierearme öffentliche Räume und ein Angebot für barrierefreies Wohnen in Form von Mehrfamilienhäusern, soll darüber hinaus ein Wohnort für unterschiedliche Lebensphasen und Lebensentwürfe gesichert werden.



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept „Mittelfeld III 2019“, ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR, Juni 2021

5.2 **Bebauungs- und Freiraumkonzept**

Die geplante Wohnbebauung korrespondiert mit dem projektierten Straßen- und Wegesystem. Klar ablesbare Bauquartiere bilden überschaubare Nachbarschaften und schaffen eine gute Orientierung im Gebiet. Mittelpunkt und Auftakt ins Gebiet bildet der geplante grüne „Anger“ im Bereich der Schleife des Eulertgraben. Der großzügige Freiraum wird durch eine kleinteilige Geschossbebauung aus zwei bis dreigeschossigen Gebäuden räumlich gefasst. Westlich der Friedenstraße bilden Bauquartiere mit einer Mischung aus Doppel- und Einzelhäusern die bauliche Grundstruktur. Offene Bauränder am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes schaffen den Übergang zum Eulertgraben bzw. zur freien Landschaft. Die offene Baustruktur und die geplante Höhenentwicklung berücksichtigen die Hanglage des Neubaugebietes und die damit einhergehenden Aussichtsöglichkeiten in die Heckengäulandschaft, als besondere Qualität des Ortes. Durch die bestehende Topographie ergeben sich gut nutzbare Hanggeschosse. Die Geschossigkeit variiert je nach Wohnform und Lage im Gebiet zwischen einem und drei Vollgeschossen. Die Neubebauung wird vorwiegend parallel zu den Höhenlinien und nach Süden ausgerichtet. Als Dachform ist für die geplanten Einfamilienhäuser überwiegend ein Satteldach vorgesehen. Die Doppel-, Ketten- und Mehrfamilienhäuser sind mit Flachdach oder Pultdach geplant. Für die Flach- und Pultdächer bei Mehrfamilienhäusern sowie bei den verdichteten Einfamilienhäusern (Kettenhaus, Doppelhaus, Gartenhofhaus) ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Diese dient der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus. Zwischen Eulertgraben und dem südlichen Baurand wird eine Grünverbindung entwickelt, die die freie Landschaft im Westen mit dem geplanten grünen „Anger“ im Bereich der Bachschleife verbindet und gleichzeitig der Rückhaltung des anfallenden Dachflächenwassers dient. Die Begrünung der öffentlichen Räume und privaten Baugrundstücke wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus und trägt zum geplanten durchgrünten Charakter des Wohngebietes bei.

5.3 **Erschließungs- und Mobilitätskonzept**

Fahrerschließung

Die Fahrerschließung des Neubaugebietes Mittelfeld erfolgt ausgehend von dem geplanten Kreisverkehr an der Hauptstraße. Ein untergeordneter weiter nördlich gelegener Anschluss komplettiert die Erschließung ohne die Bestandsbebauung mit Verkehr wesentlich zu beeinträchtigen. Hiervon ausgehend werden die geplanten Bauquartiere westlich und östlich der Friedenstraße über sanft ansteigende, in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsstraßen erschlossen. Zusammen mit kurzen steileren Nord-Süd-Verbindungen entsteht damit ein hinsichtlich der Ver- und Entsorgung günstiges Schleifensystem, das auch die im Norden außerhalb des Plangebietes liegende Mittelfeldstraße in ein Gesamtkonzept einbindet ohne diese notwendigerweise mit Verkehr aus dem Plangebiet zu belasten.

Parken

Öffentliche Besucherparkplätze werden entlang der Erschließungsstraßen im Straßenraum und in Form von kompakten Stellplatzgruppen (Senkrechtparker) angeboten. Die privaten Stellplätze für die geplanten Einfamilien- und Doppelhäuser werden talseitig in die Hanggeschosse integriert und können als südorientierte Aussichtsterrassen für die darüber liegenden Wohnbereiche dienen. Hangseitig werden die geplanten Garagen in die Erdgeschosszonen der geplanten Bebauung integriert, sodass talseitig zweigeschossige Garagenansichten weitgehend vermieden werden. Die geplanten Mehrfamilienhäuser erhalten erdüberdeckte und begrünte Tiefgaragen.

Fuß- und Radverkehr/ ÖPNV

Die geplante Anbindung nördlich des Kreisels/Angers bildet künftig für Fußgänger und Radfahrer eine attraktive direkte Anbindung an die Ortsmitte von Simmozheim. Eine Anbindung des Plangebietes an die bestehenden Wirtschaftswege und damit an die westlich angrenzenden Naherholungsbereich, ist gewährleistet. Der Bushalt

im Bereich des geplanten Angers ist von allen Teilen des Plangebietes barrierearm und auf kurzem Weg erreichbar.

6. Planinhalte, Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Das Gebiet soll der Schaffung von Wohnbauflächen, also vorwiegend dem Wohnen dienen. Neben Wohngebäuden werden auch weitere, für ein lebendiges, zeitgemäßes Wohnen förderliche und der Wohnnutzung dienende Nutzungen zugelassen.

Das Plangebiet wird daher entsprechend der geplanten baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft (bestehende Wohnbebauung im Norden und Osten) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die ausgenommenen Nutzungen entsprechen nicht dem angestrebten Nutzungsschwerpunkt für das Wohnen. Sie würden dem geplanten Anspruch an ein Wohnen am grünen Ortsrand zuwiderlaufen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären zudem aufgrund ihres Flächenbedarfs bzw. der zu erwartenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen nicht mit der geplanten und in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstruktur zu vereinbaren. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung werden aufgrund des bei Zulassung dieser Nutzung zu erwartenden Besucher- und Andienungsverkehrs und der damit verbundenen Überlastung und Funktionsbeeinträchtigung des bestehenden Erschließungssystems ausgeschlossen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen können ggf. an anderen, besser geeigneten Stellen im Gemeindegebiet verwirklicht werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe (GBH) bei Pult- und Flachdächern und der Trauf- und Firsthöhen bei Satteldächern, jeweils als Höchstgrenze bzw. als Mindest-/Höchstgrenze, festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten max. Gebäudehöhen ist für die jeweiligen Baufensterabschnitte eine Bezugshöhe (BZH) über Normal Null (ü.NN) festgelegt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann hiervon abweichen.

Eine klare Begrenzung der Gebäudevolumen und eine Festlegung der maximalen Höhenlage der Hauptgebäude ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie und die vorhandene Umgebungsbebauung sicherzustellen. Die Festlegung einer Bezugshöhe und die damit verbundene mögliche Abweichung der EFH, sichert eine Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe und schafft gleichzeitig gestalterische Freiheiten bei der Gestaltung des Gebäudes und der Einfügung in die Topografie.

Grundflächenzahl (GRZ)

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone. In den Gebieten WA 1, WA 3.1 und WA 3.2 ist eine Erhöhung der Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6, in den Gebieten WA 4, WA 5 und WA 6 von 0,7, sowie in den Gebieten WA 2, WA 7.1 und WA 7.2 von 0,8 zulässig.

Die Erhöhung der zulässigen Grundfläche für die o.g. baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauGB bis zu einer GRZ von 0,6 bzw. 0,8 in den entsprechend bezeichneten Gebieten trägt dem Flächenbedarf für notwendige oberirdische Anlagen für Stellplätze (Pkw/ Fahrräder), Müllbehälter, Wege und Terrassen Rechnung und ermöglicht im Gebiet WA 7.1 und WA 7.2 darüber hinaus die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen. Die Erhöhung der zulässigen Grundfläche für die Gebiete WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6 sind einer südlichen Erschließung der Grundstücke sowie den verdichteten Einfamilienhauswohnformen auf den Grundstücken (geplante Ketten- und Reihenhäuser) geschuldet.

Es ist städtebaulich wünschenswert, den Parkdruck von den öffentlichen Straßen zu nehmen und Stellplätze insbesondere in den Gebietsteilen mit geplantem Geschosswohnungsbau unter die Erde zu verlegen.

In Verbindung mit der festgesetzten Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und einer Begrünungspflicht beim Bau von Flach- und Pultdächern, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports), sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, werden die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens durch die ermöglichte höhere Versiegelung minimiert.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

Die Bauweise wird differenziert als abweichende Bauweise (Begrenzung der Gebäudetypologie/ Gebäudelänge) und als offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen sowie mit Terrassenüberdachungen, Balkonen, Treppenhäusern, Eingangsüberdachungen und Vorbauten (Erkern) in begrenztem Rahmen zulässig.

Die Festsetzungen in Verbindung mit den festgesetzten Baufenstern lassen die Bildung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen zu und ermöglichen unterschiedliche Gebäudetypologien/ Gebäudelängen, entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Konzept sowie unter Berücksichtigung des Baubestandes. Die Überschreitungsmöglichkeiten in Bezug auf die Baugrenze sichern zusätzliche gestalterische Spielräume.

Stellung der baulichen Anlagen

Für die in den Gebieten WA 1, WA 4, WA 5 und WA 6 festgesetzten Pult- und Satteldächer werden Firstrichtungen für Satteldächer und Gefällrichtung für Pultdächer entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung der Gebäudehauptkörper unterstützt die räumliche Gestaltung der Straßenräume entsprechend dem städtebaulichen Konzept. Die Gefällrichtungen der geplanten Pultdächer dient der Einbindung in die Topografie und betont in der Fernsicht die begrünten Dachflächen.

6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen (GA/CP) zulässig.

Im Gebiet WA 3.1 gilt zusätzlich, dass Garagen (GA) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zusätzlich nur in den Hauptbaukörper integriert zulässig sind.

Durch die Verortung der geplanten oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) weg vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche soll insbesondere eine Dominanz von Garagenbauwerken im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen vermieden werden. Gleichzeitig soll eine verträgliche Einbindung der Garagen in die bestehende Topografie gewährleistet werden.

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In den für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Bereichen (WA 7.1 und 7.2) sollen die privaten Pkw-Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Mit Hilfe der oben genannten Maßnahmen soll eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und insgesamt ein grünes Wohnumfeld gesichert werden.

Nebenanlagen

Um ein attraktives Wohnumfeld (Straßenraum) zu sichern und eine übermäßige Überbauung des Plangebiets mit Nebenanlagen zu vermeiden, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie solche für Fahrräder zulässig. Darüber hinaus werden in Bezug auf Gerätehütten eine Größenbeschränkung sowie eine maximale Anzahl festgesetzt.

6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den durch Eintrag in die Nutzungsschablonen gekennzeichneten Bereichen sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

Die Gemeinde Simmozheim verfolgt mit dem Gebiet „Mittelfeld III 2019“ das Ziel, u.a. auch ein kinder- und familienfreundliches Wohngebiet zu schaffen.

Neben den hierfür geeigneten Wohnformen soll das Ziel auch durch die Planung von attraktiven, multifunktional nutzbaren öffentlichen Räumen erreicht werden. Dies sind vor allem die öffentlichen Straßenflächen, die neben der Erschließungsfunktion für den Kfz-Verkehr auch in Teilbereichen Spiel- und Aufenthaltsort für die Bewohner werden sollen. Die mit der unkontrollierten Errichtung von verdichteten Wohnformen (Mehrfamilienhäuser auf Einzel- und Doppelhausgrundstücken) einhergehende Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der damit verbundene erhöhte Parkdruck in den geplanten und bestehenden Wohnstraßen würde diesem Ziel widersprechen.

6.6 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung werden jeweils in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung in Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze und Verkehrsgrün wird als unverbindliche Darstellung in der Planzeichnung dargestellt.

Hierdurch soll eine Flexibilität für die Ausbauplanung und bezüglich künftiger Umgestaltungsmaßnahmen gesichert werden.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

Entlang der steileren Haupteinfahrtsstraße im Westen soll die Erschließung der Baugrundstücke ausgeschlossen werden.

6.7 Öffentliche und Private Grünflächen

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Die Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartengrundstück“ dient zur Sicherung der privaten Gärten innerhalb des Plangebiets.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grüner Ortsrand“ im südlichen Bereich dient vor allem der Ortsrandeingrünung und dem Übergang in die freie Landschaft und schafft gleichzeitig Flächen für den Ausgleich.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ an der Gebietszufahrt beim geplanten Kreiselsichert den Standort für Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ermöglicht einen Kinderspielbereich für unterschiedliche Altersgruppen und schafft gleichzeitig Flächen für den Ausgleich.

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

Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein. Hiervon ausgenommen sind Rampen von Tiefgaragen. Auf den wasserdurchlässigen Flächen (Stellplätze etc.) ist das Waschen und Warten von Fahrzeugen nicht gestattet.

Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

In der Planzeichnung werden Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser abgegrenzt.

Die Festsetzungen von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser dient, wie auch die Begrünung von Flach- und Pultdächern und Tiefgaragen sowie die festgesetzte Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden.

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Regenrinnen, Regenfallrohre, sowie untergeordnete Dacheindeckungen wie Gauben, Erker und Eingangsüberdachungen.

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen sind nicht zulässig, da sie den Schwermetallgehalt im Niederschlagswasser erhöhen.

Artenschutz

Die notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren „Mittelfeld III 2019“ werden teilweise innerhalb des Geltungsbereichs und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs (als Maßnahme gemäß § 1 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 1 a BauGB) festgesetzt. Die festgesetzten Maßnahmen sind den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets -WA- innerhalb des Plangebiets zugeordnet.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Auf folgende artenschutzrechtliche Untersuchung wird verwiesen:

- Simmozheim Baulandentwicklung Mittelfeld, Bestandserfassungen Vögel, Fledermäuse und Zauneidechse, mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Büro Quetz, Stuttgart vom Oktober 2020.

Die Untersuchungen können zu den üblichen Öffnungszeiten dort eingesehen werden, wo auch die Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden können.

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Eidechsen) durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen, wurden verschiedene Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (siehe dazu auch Umweltbericht und Grünordnungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan „Mittelfeld III 2019“, Büro Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart, vom 28.03.2022).

Ausgleich für Eingriffe in Streuobstwiesen

Mit dem neu geschaffenen § 33a des Naturschutzgesetzes vom 23.07.2020 sind Streuobstbestände ab 1.500 m² zu erhalten und dürfen nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.

Im Plangebiet befinden sich ca. 1,5 ha Streuobstwiesen. Es handelt sich dabei überwiegend um Magerwiesen, im südöstlichen Plangebiet auch um Fettwiesen. Bei den insgesamt 101 Obstbäumen handelt es sich hauptsächlich um Apfelbäume sowie einzelne Birnen-, Zwetschgen-, Walnuss- und Kirschbäume, meist in einem guten Erhaltungszustand. Mindestens 14 Bäume weisen insgesamt mehr als 37 Höhlungen auf.

Die Planung umfasst den Bestandserhalt und Neupflanzung von 6 Bäumen auf ca. 1.000 m² im Nordwesten sowie die Pflanzung von 15 neuen Streuobstbäumen auf ca. 1.200 m² im Süden des Plangebiets. Im Rahmen des Maßnahmenkonzeptes werden zwei externe Streuobstwiesen neu angelegt bzw. ergänzt. Auf einer dritten externen Fläche finden Entbuschungsmaßnahmen statt.

Auf externen Flächen werden somit mindestens 80 weitere Bäume gepflanzt. Im Umweltbericht (Umweltbericht und Grünordnungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan „Mittelfeld III 2019“, Büro Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart, vom 28.03.2021) sind die Lage der Maßnahmen sowie Maßnahmenblätter mit einer Beschreibung beigefügt. Insgesamt werden somit die entfallenden Streuobstwiesen in Fläche (ca. 1,5 ha) und Anzahl der Bäume (mindestens 101 Stück) wiederhergestellt.

Es wird auf den Antrag auf Genehmigung einer Umwandlung nach § 33a Abs. 3 NatSchG für geschützte Streuobstwiesen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Mittelfeld III 2019“ vom 19.10.2021 mit Begründung Büro Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart, vom 15.10.2021 verwiesen.

FFH-Gebiet 7218-341 "Calwer Heckengäu"

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in Randlage zu dem FFH-Gebiet Nr. 7218-341 "Calwer Heckengäu". Es liegen zwei Flurstücke (2474 und 2475) mit einer

Fläche von ca. 2.500 m² innerhalb des FFH-Gebiets 7218-341 "Calwer Hecken-
gäu", davon umfassen ca. 2.060 m² den Lebensraumtyp 6510 "Flache Magerland-
Mähwiese".

Der Bebauungsplanentwurf sieht den überwiegenden Erhalt der bestehenden
Flachland-Mähwiese auf Flurstück 2475 vor. Lediglich der südwestliche Bereich
des Flurstücks wird im Umfang von 330 m² beansprucht. Von den 6 bestehenden
Obstgehölzen können 4 erhalten bleiben, 2 Stück entfallen.

Die nicht für das Baugebiet in Anspruch genommene Fläche des Flurstücks 2475
wird als "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und
Landschaft" nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen. Ziel ist die dauerhafte
Erhaltung einer mageren Flachland-Mähwiese durch die im Managementplan vor-
gesehenen Bewirtschaftungsmaßnahmen: Ein- bis zweischürige Mahd mit Abräu-
men, erster Schnitt i.d.R. im Juni bzw. nach der Blüte der bestandsbildenden Grä-
ser sowie einer angepassten Erhaltungsdüngung. Die bestehenden Obstbäume
werden erhalten und bei Abgang gleichwertig ersetzt. Eine weitere Bepflanzung
oder Gartennutzung wird nicht zugelassen. Während der Bauzeit wird die zu erhal-
tende magere Flachland-Mähwiese als Tabuzone ausgewiesen und durch einen
Bauzaun vor Befahren und Ablagerungen geschützt.

6.9 Mit Rechten zu belastende Flächen

Die nachfolgend aufgeführten, in der Planzeichnung eingetragenen Flächen sind
wie folgt zu belasten:

GR1/LR1: Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Simmozheim und der
Versorgungsträger. Die Rechte dürfen auf Dritte übertragen werden.

Das Geh- und Leitungsrecht 1 zugunsten der Gemeinde Simmozheim und der Ver-
sorgungsträger dient der Niederschlagswasserableitung des Gebietes (Regen-
wassermanagement).

LR2: Leitungsrecht zugunsten der östlich angrenzenden Anlieger und der Versor-
gungsträger. Die Rechte dürfen auf Dritte übertragen werden.

Das Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der östlich angrenzenden
Anlieger dient der Entwässerung der Grundstücke.

6.10 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Geräuschmissionen des Straßenverkehrs der westlich
angrenzenden Hauptstraße (K4377) und der südlich gelegenen Bundesstraße
(B295) belastet.

Im Rahmen einer Prognose von Schallmissionen wurden die Auswirkungen auf
das Plangebiet untersucht. Es wird auf die DEKRA Automobil GmbH (2017): -
Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Baugebiet Mittelfeld in Simmoz-
heim, Stuttgart vom 11.08.2017 verwiesen

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete während der
Tages- und Nachtzeit werden bis auf einen kleinen Teilbereich im Osten eingehal-
ten. Es ergeben sich die Lärmpegelbereiche I bis III.

Auf Grund der prognostizierten Beurteilungspegel im Plangebiet am Tag und in der
Nacht, verursacht durch den Straßenverkehr wurden aktive Schallschutzmaßnah-
men untersucht.

Ein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls entlang der südwestlichen Grenze, am Ortseingang von Simmozheim, kommt aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage. Positiv zu beurteilen ist, dass die geplante Bebauung abgerückt von der Hauptstraße (K4377) geplant ist. Somit ist der notwendige Schallschutz durch passive Maßnahmen zu gewährleisten.

Nachweis der Erfüllung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, vom Juli 2016) erfüllt werden.

Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen

In Anbetracht der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs mit Beurteilungspegeln von teilweise über 50 dB(A) im Zeitbereich nachts, ist bei betroffenen Schlafräumen (Bereiche sind in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet - L), der Verzicht auf die Fensterlüftung erforderlich. Demzufolge ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung zur Bewerkstelligung des notwendigen Luftwechsels notwendig.

Im Einzelfall dürfen bei der Bemessung des resultierenden Schalldämmmaßes geringere als die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine ergänzende schalltechnische Untersuchung begründet wird (z.B. Nachweis einer abschirmenden Wirkung von Nachbargebäuden).

Gewerbelärm

Es wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Mönchgraben 2. Änderung“, welches sich südöstlich des Bebauungsplangebietes befindet, eine schalltechnische Untersuchung, die die Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes auf die Umgebung untersucht, erstellt.

Es wird auf die Prognose von Schallimmissionen zur 2. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet Mönchgraben in Simmozheim, DEKRA Automobil GmbH (2018): Stuttgart vom 07.02.2018/ Ergänzende Stellungnahme vom 10.07.2018 verwiesen.

Für das Gewerbegebiet wurde eine Gewerbelärmkontingentierung erstellt, die sicherstellt, dass die Richtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Wohnbebauung auch unter Berücksichtigung einer möglichen Vorbelastung eingehalten werden.

6.11 Festsetzungen zur Grünordnung

Pflanzgebot von Einzelbäumen

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Darüber hinaus ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen, im Übrigen ist je weitere angefangene 300 m² mindestens ein weiterer Baum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dies gilt nicht für Baugrundstücke mit weniger als 250 m² Grundstücksfläche.

Pflanzbindung von Einzelbäumen

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen sind die bestehenden Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzgebot für eine freiwachsende Hecke

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sind mit Sträuchern zu bepflanzen und bei Abgang zu ersetzen

Die Neupflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern erfolgen nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert. Weiter dienen diese Festsetzungen dem Natur- und Artenschutz. Eingriffe, die aus der Neubebauung resultieren, können hierdurch minimiert werden.

Pflanzgebot zur Begrünung von Pult- und Flachdächern sowie von Tiefgaragen

In den Gebieten WA 2, WA 4, WA 6, WA 7.1 und WA 7.2 sind Pult- und Flachdächer der obersten Geschosse der Hauptbaukörper auf mindestens 70 % der Dachfläche zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind, mit Ausnahme ihrer Zufahrtsbereiche, mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon sind Terrassen, Spiel-, Vorplatz- und Aufenthaltsbereiche sowie Wege ausgenommen.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung von Pult- und Flachdächern sowie die Begrünung von Tiefgaragen dienen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrüneten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es werden Festsetzungen zur Dachform und Dachgestaltung sowie zu Dachaufbauten getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Dachzonen wird der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft, insbesondere vor dem Hintergrund der Hanglage Rechnung getragen. Neben einer harmonischen Einbindung in Bezug zur Umgebungsbebauung im Norden und der Sicherung einer ruhigen Dachlandschaft sollen gleichzeitig begrünte Flach- und Pultdächer den eigenständigen Charakter des geplanten Wohngebietes betonen.

Ziel ist zudem eine wirtschaftliche Nutzung der Dachgeschosse und damit verbunden die Schaffung von qualitativem Wohnraum zu ermöglichen.

Eine extensive Dachbegrünung für Flach- und Pultdächer wird festgesetzt, um neben gestalterischen auch ökologischen Aspekten (Rückhaltung von Niederschlagswasser, positive Beeinflussung des Kleinklimas, Biotopfunktion) Rechnung zu tragen.

7.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Allgemeine Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Es werden Festsetzungen zur allgemeinen Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken getroffen.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit einer standortgerechten Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet. Steinschüttungen auf den privaten Freiflächen sind nicht als „gärtnerisch gestaltet“ anzusehen und somit nicht zulässig

Gestaltung in Verbindung mit erdüberdeckten Tiefgaragen

Es werden Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung der aus der Erde ragenden Tiefgaragen getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der aus der Erde ragenden Tiefgaragen soll eine harmonische Einbindung in die vorhandene Topografie geschaffen und eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum vermieden werden. In Verbindung mit einer Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

Aufschüttungen und Abgrabungen/ Stützmauern/ Einfriedigungen/ Restmüll- und Wertstoffbehälter

Es werden Festsetzungen für die Gestaltung von Aufschüttungen und Abgrabungen, Einfriedungen, Stützmauern und von Standplätzen für Restmüll- und Wertstoffbehälter getroffen.

Regelungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen, Einfriedungen, Stützmauern und Stützkonstruktionen werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt, um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das Gelände zu sichern.

Die Festsetzungen bezüglich der Höhe und Tiefe von Sichtschutzwänden zur Abschirmung von Freibereichen/ Terrassen dient der Wahrung der Privatsphäre bei dichter Wohnformen. Die Festsetzungen zu Restmüll und Wertstoffbehältern dienen ihrer gestalterischen Integration in den öffentlichen Raum.

7.3 Wandhöhen und Wandflächen von Grenzgaragen

Entsprechend § 6 Abs. 1 Satz 2 LBO sind vor Außenwänden von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nur Garagen oder Nebenräume enthalten, soweit die Wandhöhe nicht mehr als 3 m beträgt und die Wandfläche nicht größer als 25 m² ist, keine Abstandsflächen erforderlich.

Abweichend hiervon wird für die talseitige Bebauung festgesetzt, dass dieser Sonderfall der LBO bis zu einer Größe der Wandfläche von 35 m² Anwendung findet. Ohne diese abweichende Festsetzung würde auf der Talseite eine wesentliche Erschwerung der Nutzung vorliegen, da infolge des hängigen Geländes bei Garagen die Einhaltung einer Wandflächengröße von 25 m² nicht möglich wäre. Dies hätte zur Folge, dass die Errichtung von Garagen in den Abstandsflächen bzw. eine Grenzbebauung mit Garagen nicht zulässig wäre.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse auf den Nachbargrundstücken findet hierdurch nicht statt.

7.4 Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs.1 LBO wird erhöht.

Die Gemeinde Simmozheim verfolgt mit dem Bebauungsplan langfristig das Ziel, ein attraktives Wohngebiet zu entwickeln. Neben den unterschiedlichen Wohnformen soll das Ziel auch durch attraktive, multifunktional nutzbare öffentliche und private Freiflächen erreicht werden. Im Planungsgebiet sind dies vor allem auch die Straßenräume, die neben der Erschließungsfunktion für den Kfz-Verkehr teilweise auch Spiel- und Aufenthaltsort für die Bewohner sein sollen. Erfahrungen in den bebauten Gebieten zeigen, dass der Bedarf an Stellplätzen in Familienhaushalten die in § 37 LBO geforderte Mindestzahl übersteigt. In der Folge erhöht sich der Parkdruck im öffentlichen Raum, was den o.g. Zielen widerspricht.

7.5 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken

Auf den privaten Baugrundstücken sind Retentionszisternen zum Sammeln und zur Nutzung des Niederschlagswassers herzustellen. Diese bestehen aus einem Speichervolumen mit gedrosseltem Abfluss und - bei Bedarf - einem Nutzungsvolumen für den privaten Gebrauch.

Die Festsetzung dient unter anderem der Entlastung des Kanalsystems, insbesondere bei stärkeren Regenereignissen.

8. Umweltbelange

Auf den Umweltbericht und Grünordnungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan „Mittelfeld III 2019“, Büro Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart, vom 28.03.2022 als Bestandteil der Begründung wird verwiesen.

Bei der Umsetzung des Vorhabens entsteht ein Gesamtdefizit bei den Schutzgütern Arten/ Biotope und Boden von 683.099 Punkten. Das Defizit wird durch externe Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Insgesamt werden 9 Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen im Gemeindegebiet Simmozheim umgesetzt.

Nr.	Maßnahme	Biotopwert
A1	entfällt	0
A2	Entbuschung und Entwicklung einer Magerweide	28.303
A3	Aufwertung und Erweiterung FFH-Mähwiese durch Nutzungsaufgabe Spielplatz	5.425
A4	Neuanlage Streuobstwiesen Gewann "Mulde"	9.960
A5	Ergänzung und Neuanlage Streuobstwiesen Gewann "Allmendle" und "Weiler Weg"	29.080
A6	Oberbodenauftrag zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Böden	36.000
A7	Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen sowie Überwinterungshöhlen	
A8	Anlage Zauneidechsenhabitat	
A9	Anlage von 5 Waldrefugien im Gemeindegebiet Simmozheim	380.000
A10	Maßnahmen der Flächenagentur	194.331
A11	Streuobst-Pflanzaktion	
	Summe	683.099

Abbildung 4: Tabelle mit externen Ausgleichsmaßnahmen (Büro Blank Landschaftsarchitekten)

9. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Energie

Die geplante Gebäudeausrichtung nach Süden bildet in Verbindung mit der vorhandenen Topografie (Südhang) die Grundlage für eine wirtschaftliche Nutzung der Solarenergie zur Gebäude- und Brauchwassererwärmung und in Bezug auf die Stromproduktion mittels Fotovoltaikanlagen. Das städtebauliche Konzept lässt insgesamt eine kompakte Bauweise zu. Die thermische Gebäudehülle soll hierzu ergänzend hoch wärmegeklämt ausgeführt werden. Um die Lüftungswärmeverluste zu minimieren ist ggf. ein Lüftungskonzept mit einer kontrollierten Lüftung mit Wärmerückgewinnung einzuplanen.

Begrünungsmaßnahmen

Die umfangreiche Neupflanzung von Bäumen auf öffentlichen und privaten Flächen und entlang von Straßen und Wegen sowie dem südlichen Rand, die Begrünung von Flach- und Pultdächern sowie die Begrünung der Baugrundstücke und der Erhalt vorhandener Gehölze erfolgen nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Begrünungen und der Gehölze.

Besonders hervorzuheben ist die große Grünfläche im südöstlichen Bereich des Plangebiets mit Erhalt des Verlaufs des Eulertgrabens. Neben der Neugestaltung des Ortseingangs von Simmozheim mit Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche unterschiedlicher Altersgruppen können wichtige Flächen für die Begrünung und Belüftung/ Frischluftproduktion geschaffen werden.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser wird über neue Regenwasserkanäle gesammelt und nach Rückhaltung im Gebiet im Einmündungsbereich der Rötestraße an das bestehende Regenwassernetz angeschlossen, welches weiter östlich in den Talackerbach einleitet.

Die Rückhaltung geschieht durch zwei Systeme. Zum einen wird im Bereich westlich des Angers ein unterirdisches Regenrückhaltebecken hergestellt. Da aufgrund der örtlichen Verhältnisse hier nicht das gesamte benötigte Volumen bereitgestellt werden kann, werden Zisternen für die privaten Baugrundstücke mit einem vorgeschriebenen Rückhaltevolumen mit Zwangsentleerung festgesetzt.

Zusätzlich ist eine Dachbegrünung der geplanten Flach- und Pultdächer von Gebäuden, Garagen und Carports vorgesehen.

Mobilität

Die direkte fußläufige Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz sichert kurze Wege zum ÖPNV (Bus) und zu den Gemeinbedarfseinrichtungen des Ortskerns und nicht zuletzt in die wohnungsnahen Erholungsgebiete im südlichen und westlichen Gebietsanschluss.

Im zentralen Bereich innerhalb des Plangebiets sollen Möglichkeiten für die E-Ladeinfrastruktur geschaffen werden.

10. Ver- und Entsorgung

Allgemein

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen werden im weiteren Verfahren mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Das vorhandene Kanalnetz zur Abwassereinleitung des Neubaugebietes in den angrenzenden Straßen ist ausreichend dimensioniert bzw. wird ggfs. angepasst.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser wird über neue Regenwasserkanäle gesammelt und nach Rückhaltung im Gebiet im Einmündungsbereich der Rötestraße an das bestehende Regenwassernetz angeschlossen, welches weiter östlich in den Talackerbach einleitet.

Die Rückhaltung geschieht durch zwei Systeme. Zum einen wird im Bereich westlich des geplanten Angers ein unterirdisches Regenrückhaltebecken hergestellt. Da aufgrund der örtlichen Verhältnisse hier nicht das gesamte benötigte Volumen bereitgestellt werden kann, werden Zisternen mit einem vorgeschriebenen Rückhaltevolumen mit Zwangsentleerung festgesetzt.

Zusätzlich ist eine Dachbegrünung der geplanten Flach- und Pultdächer von Gebäuden, Garagen und Carports vorgesehen.

Starkregen

Aufgrund der steilen Topographie ist das Neubaugebiet potentiell durch Starkregenereignisse gefährdet. Die Erschließungsstraßen werden quer zu Hangneigung verlaufen und zur Hangseite geneigt, damit wird eine zusätzliche Speicherwirkung erzielt, ohne dass hohe Bordsteine gebaut werden müssen.

Durch das Gebiet ergeben sich vor allem entlang von befestigten Straßen Fließwege, über die das Wasser aus dem obergelegenen Einzugsgebiet dem geplanten Baugebiet zugeführt wird.

Bei sämtlichen Straßen im Baugebiet, welche parallel zum Hang verlaufen, wurde die Querneigung so ausgerichtet, dass sie dem vorhandenen Gefälle entgegenstehen, um so eine Rückhaltefunktion zu erwirken. Bei Straße E wird dies durch den entgegengerichteten Gehweg erreicht.

Die Herstellung eines Leitwalls auf dem Spielplatzgrundstück im Nordwesten lässt sich nicht verwirklichen, da sich das Grundstück im FFH-Gebiet befindet. Ein Leitwall entlang der Grundstücksgrenze auf Privatgelände scheidet ebenfalls aus, da das Wasser aufgrund der Neigung des Hangs nicht aus dem Gebiet heraus, sondern konzentriert zur Verbindungsstraße zwischen Mittelfeldstraße und Sonnenrain geleitet würde. Hierdurch würde das am südlichen Ende der Verbindungsstraße liegende Grundstück in erhöhtem Maß Überflutungen ausgesetzt. Aus diesem Grund wurde die Variante 4 gewählt: Durchleitung durch die Bebauung. Die Eigentümer sind angewiesen geeignete Schutzmaßnahmen an den Gebäuden zu treffen. Durch die o. g. Ausrichtung der Straßenquerneigung und den Wegfall des Feldweges W7, entfällt auch der im Gutachten beschriebene Fließweg W7.

Ebenfalls durch die o. g. Querneigung bzw. gegensätzliche Querneigung von Fahrbahn und Gehweg, sollte das Wasser möglichst auf den öffentlichen Verkehrsflächen verbleiben, allerdings kann keine vollständige Sicherheit garantiert werden. Entlang der Hauptstraße wird auf der Ostseite eine Mauer errichtet, die die östlichen Grundstücke vor Überflutung schützen soll. Die ursprüngliche Planung, das Wasser in den Angerbereich überlaufen zu lassen funktioniert leider nicht, da der Anschluss der Rötestraße tiefer liegt. Der Tiefpunkt der Hauptstraße wurde daher mit einer erhöhten Anzahl von Abläufen ausgestattet, um den Abfluss in die Rötestraße so gering wie möglich zu halten.

Es werden Schutzmaßnahmen an Gebäuden, die innerhalb des Fließweges liegen empfohlen.

Es wird auf die Starkregenbetrachtung – Baugebiet Mittelfeld, Gemeinde Simmozheim des Büros Klinger und Partner, Stuttgart vom 04.02.2020 verwiesen.

11. Sozialverträglichkeit

Das Planungsgebiet liegt in günstiger Entfernung zu den bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen des Ortskerns sowie den ausgedehnten Naherholungsflächen im Süden und Westen.

Es bietet die Möglichkeit für unterschiedliche Wohn- und Eigentumsformen und somit günstige Voraussetzungen für eine soziale Mischung der Einwohnerschaft. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine wirtschaftliche Bebauung und schaffen somit die Grundlage für einen kostengünstigen Wohnungsbau.

Der neu geplante große Spielplatz im zentralen Bereich (Grüner Anger) bietet zentrale Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche. Der Bedarf an Kinderbetreuungs- und Schulplätzen kann durch bestehende bzw. bereits geplante Einrichtungen gedeckt werden.

12. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Erschließung des Gebietes ist ab dem Jahr 2022 geplant. Die Planungs- und

Verfahrenskosten trägt zunächst der Erschließungsträger Bauland- und Projektentwicklung LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, diese werden dann auf die späteren Grundstückseigentümer in voller Höhe umgelegt.

13. Planungsdaten

Es entstehen circa 156 Wohneinheiten.

Gesamtfläche Plangebiet		6,09 ha	100%
davon	Nettobauland	3,40 ha	60,8 %
davon	öffentliche Verkehrsflächen	1,85 ha	24,8 %
davon	Grünflächen	0,84 ha	14,4 %

* entsprechend dem städtebaulichen Entwurf des Büros ARP vom Juni 2021

14. Anlagen

- Bebauungsplan „Mittelfeld III 2019“ Umweltbericht und Grünordnungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, Büro Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart, vom 28.03.2022.
- Antrag auf Genehmigung einer Umwandlung nach § 33a Abs. 3 NatSchG für geschützte Streuobstwiesen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Mittelfeld III 2019“ vom 19.10.2021 mit Begründung Büro Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart, vom 15.10.2021.
- Genehmigung einer Umwandlung nach § 33a Abs. 3 NatSchG für geschützte Streuobstwiesen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Mittelfeld III 2019“, Landratsamt Calw vom 23.12.2021.
- FFH-Vorprüfung FFH-Gebiet 7218-341 "Calwer Heckengäu" zum Bebauungsplanvorhaben „Mittelfeld III 2019“, Büro Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart, vom 09.02.2021.
- DEKRA Automobil GmbH (2017): - Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Baugebiet Mittelfeld in Simmozheim, Stuttgart vom 11.08.2017.
- DEKRA Automobil GmbH (2018): - Prognose von Schallimmissionen 2. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet Mönchgraben in Simmozheim, Stuttgart vom 07.02.2018/ Ergänzende Stellungnahme vom 10.07.2018.
- Simmozheim Baulandentwicklung Mittelfeld, Bestandserfassungen Vögel, Fledermäuse und Zauneidechse, mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Büro Quetz, Stuttgart vom Oktober 2020.
- Baugrundgutachten CDM Smith Consult GmbH, Stuttgart vom 27.09.2017.
- Starkregenbetrachtung – Baugebiet Mittelfeld, Gemeinde Simmozheim des Büros Klinger und Partner, Stuttgart vom 04.02.2020.
- Antrag auf Befreiung und Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG von den Vorgaben des NSG Nr. 2.1.76 „Hörnle und Geißberg“ im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Mittelfeld III 2019“ bzgl. Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme A2 „Entbuschung und Entwicklung einer Magerweide“ Büro Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart, vom 19.10.2021 (Antrag) bzw. 15.02.2022 (Befreiung).

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Simmozheim
Stuttgart, den 28.03.2022

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider/ A. Janecky