



Architekten
Partnerschaft GbR
Stuttgart

ARP

Gemeinde Simmozheim

Landkreis Calw

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 Landesbauordnung)

„Mittelfeld III 2019“

Textteil

Stand 28.03.2022

Rotebühlstraße 169/1
70197 Stuttgart
Tel. 0711/64869-200
Fax 0711/64869-299
www.arp-stuttgart.de

A Rechtsgrundlagen

A 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.

Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

A 2. Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. GBl. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), m. W. v. 01. August 2019

B Geltungsbereich/ Inkrafttreten

B 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 28.03.2022 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

B 2. Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden sämtliche bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften innerhalb des Geltungsbereichs ungültig.

C Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

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

C 1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

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:

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

C 2. Maß der baulichen Nutzung

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

C 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i. V. m. § 19 BauNVO)

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone.

WA 1, WA 3.1 und WA 3.2

In den Gebieten mit der Kennzeichnung WA 1, WA 3.1 und WA 3.2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

WA 4, WA 5 und WA 6

In den Gebieten mit der Kennzeichnung WA 4, WA 5 und WA 6 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

WA 2, WA 7.1 und WA 7.2

In den Gebieten mit der Kennzeichnung WA 2, WA 7.1 und WA 7.2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

C 2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird bei Flach- und Pultdächern anhand der Gebäudehöhe (GBH) sowie bei Satteldächern anhand der Trauf-/ Firsthöhe (TH/ FH), entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone, festgesetzt. Die Höhe wird als Höchstgrenze bzw. als Mindest-/ Höchstgrenze festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen sind auf die Bezugshöhe (BZH) bezogen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann hiervon abweichen (siehe C 13).

Gebäudehöhe (GBH)

Die Gebäudehöhe (GBH) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe (BZH) (siehe C 13.) und der obersten Begrenzung des Daches einschließlich Attika. Die Gebäudehöhe (GBH) kann durch technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur

Energieversorgung (z.B. zur Nutzung der Sonnenenergie, Luft-Wärmepumpen etc.) um max. 1,50 m überschritten werden (siehe D 1.2).

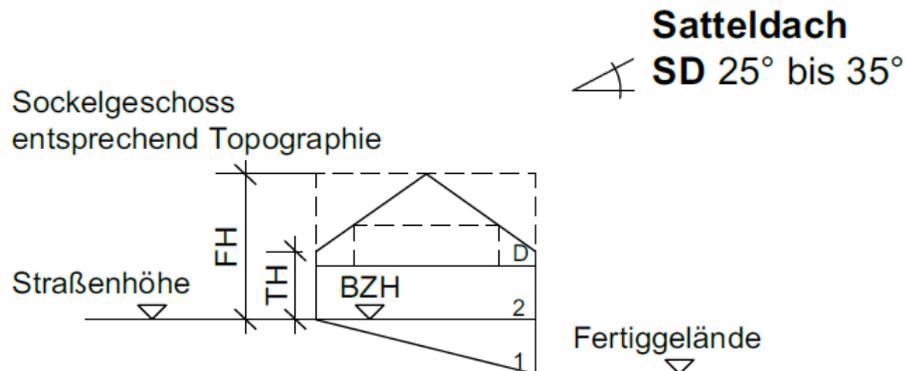
Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe (BZH) (siehe C 13.) und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante Dachhaut.

Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe (BZH) (siehe C 13.) und der Oberkante des Firstabschlusses.

Hinweis zu C 2.2



Erläuterungsskizze Höhenfestsetzung

C 2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß entsprechend Eintrag in die Planzeichnung bzw. in die Nutzungsschablone festgesetzt.

C 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

C 3.1 Bauweise

Bauweise entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone bzw. in die Planzeichnung.

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a₁ (E) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
Es sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge parallel zum Verlauf der angrenzenden Verkehrsfläche (in der Planzeichnung mit Bezugspfeil gekennzeichnet) von 12,00 m zulässig.
- a₂ (E) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
Es sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge parallel zum Verlauf der angrenzenden Verkehrsfläche (in der Planzeichnung mit Bezugspfeil gekennzeichnet) von 16,00 m zulässig.
- a₃ (G) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Grenzbebauung („Gartenhofhäuser“) festgesetzt. Es muss auf die nördliche und südliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Liegt die nördliche oder die südliche Grundstücksgrenze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, gilt die offene Bauweise.

- a₄ (E/D) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge parallel zum Verlauf der angrenzenden Verkehrsfläche (in der Planzeichnung mit Bezugspfeil gekennzeichnet) von 18,00 m zulässig.
- a₅(H) offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO):
Es sind ausschließlich Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
- a₆ (K) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine einseitige Grenzbebauung („Kettenhäuser“) festgesetzt. Es muss auf die östliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Liegt die östliche Grundstücksgrenze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, gilt zu dieser Grenze die offene Bauweise.

C 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer Breite von 5,00 m allgemein zulässig, soweit die Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnung eingehalten werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 2,00 m und bis zu einer Breite von 5,00 m allgemein zulässig, soweit die Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnung eingehalten werden; Terrassenüberdachungen bei Doppel- und Reihenhäusern sind dabei ohne Abstandsflächen entlang der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenzen unter Einhaltung der Brandschutzforderungen zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Balkonen, Treppenhäusern, Vorbauten (Erkern) und Eingangüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und bis zu einer Breite von 5,00 m allgemein zulässig, soweit die Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnung eingehalten werden.

C 3.3 Stellung baulicher Anlagen

Firstichtung der Gebäudehauptkörper bei Satteldächern und Gefällrichtung bei Pultdächern entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

C 4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

C 4.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)

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

Mit oberirdischen Garagen (GA) und überdachten Stellplätzen (CP) ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 5,00 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Zu anderen Seiten ist mit diesen Anlagen ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen (ausgenommen Verkehrsgrünflächen) einzuhalten.

Im Gebiet WA 3.1 gilt zusätzlich

Oberirdische Garagen (GA) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den Hauptbaukörper integriert zulässig.

Im Gebiet WA 2 und WA 5 gilt abweichend

Mit überdachten Stellplätzen (Carports -CP) ist ausnahmsweise ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, wenn dabei mit geschlossenen Wandflächen an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 3,00 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird (siehe auch D 1.3).

C 4.2 Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

C 4.3 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (siehe C 11.4/ D 2.2). Mit Tiefgaragen ist gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme von Zu- und Abfahrten, ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

C 4.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

- Überdachte Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO müssen zum Rand von öffentlichen Grünflächen einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten.
- Als Nebenanlagen sind auch Anlagen zur Energieversorgung (z.B. Batteriespeicher, Luft-Wärme-Pumpen etc.) zulässig.
- Überdachte Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen der straßenseitig verlaufenden Baugrenze und dem Rand der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Dies gilt nicht für überdachte Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie solche für Fahrräder, wenn sie einen Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten (siehe D 2.6).

Für die Gebiete WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 3.2, WA 4, WA 5 und WA 6 gilt zusätzlich

- Je Grundstück ist eine Gerätehütte bis zu einer Einzelgröße von max. 15 m³ zulässig.

Für die Gebiete WA 7.1 und WA 7.2 gilt zusätzlich:

- Zulässig sind Gerätehütten bis zu einer Einzelgröße von max. 8 m³. Je Wohnung im Erdgeschoss bzw. Sockelgeschoss ist nur eine Gerätehütte zulässig.

C 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechend der Eintragungen in der Nutzungsschablone.

C 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**C 6.1 Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung**

Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

Hinweis:

Die in der Planzeichnung dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung ist unverbindlich

- C 6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.
Öffentlicher Quartiersplatz
Quartiersplatz mit besonderer Gestaltung.
- C 6.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.
- C 7. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Öffentliche Grünflächen (öGr)
Die öffentlichen Grünflächen (öGr) sind als Grünflächen, entsprechend ihrer Zweckbestimmung, herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
Private Grünflächen (pGr)
Die private Grünfläche ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung dauerhaft zu erhalten.
- C 7.1 Öffentliche Grünfläche öGr 1 - Zweckbestimmung „grüner Ortsrand“**
Öffentliche Grünanlage mit Wegen, Plätzen, befestigten Sitzbereichen mit und ohne Überdachung und Flächen für den Natur- und Artenschutz.
- C 7.2 Öffentliche Grünfläche öGr 2 - Zweckbestimmung „Retentionsfläche“**
Innerhalb der in der Planzeichnung mit „Retentionsfläche“ gekennzeichneten Fläche sind Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Flächen für den Artenschutz zulässig.
- C 7.3 Öffentliche Grünfläche öGr 3 - Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“**
Innerhalb der in der Planzeichnung mit „Kinderspielplatz“ gekennzeichneten Fläche ist ein Kinderspielbereich für unterschiedliche Altersgruppen und einer entsprechenden Ausstattung zulässig.
- C 7.4 Private Grünfläche pGr- Zweckbestimmung „Gartengrundstück“**
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche sind erforderliche Nebenanlagen zur Nutzung als Gartengrundstück zulässig.
- C 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- C 8.1 Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser**
Die in der Planzeichnung mit -R- festgesetzten Flächen dienen der Rückhaltung von Oberflächenwasser. Die Flächen sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Fläche sind technische Anlagen zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.
- C 8.2 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.
- C 8.3 Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs** (siehe auch C 12.)
Hinweis zu C 8.3:
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Auf folgende artenschutzrechtliche Untersuchung wird verwiesen:

- Bestandserfassungen Vögel und Fledermäuse mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Büro Dipl. Biol. Quetz, Stuttgart, vom Oktober 2020

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

C 8.3.1 Vermeidungsmaßnahme - V 1 Zeitraum für Rodungs- und Abbrucharbeiten

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind die Fällung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Vegetationsperiode vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Können Fällungen von Gehölzen bzw. Abbrucharbeiten an Gebäuden nicht in diesem Zeitraum durchgeführt werden, müssen die Gehölze bzw. die Gebäude unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch qualifizierte Fachgutachter auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft werden. Werden Brutvorkommen festgestellt sind die Maßnahmen unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Baufeldfreimachung

Sollten potentielle Quartierbäume im Zuge der Baufeldfreimachung entfernt werden, muss zunächst im Herbst eine Inspektion der betroffenen Baumhöhlen und Spalten erfolgen, entsprechende Maßnahmen sind vorzusehen. Können Fledermäuse ausgeschlossen werden, sind die potenziellen Quartiere direkt im Anschluss an die Kontrolle zu verschließen. Die Fällung potentieller Quartierbäume von Fledermäusen ist durch eine fledermauskundige Person zu begleiten.

C 8.3.2 Vermeidungsmaßnahme - V 2 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten sind bei großen Glasfronten (ab 2m²) für Vögel wahrnehmbare Scheiben zu verwenden oder andere geeignete Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

Hinweis:

Auf den Leitfaden „Mindestanforderungen nach Schmid, H., W. Doppler et. al. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach“ wird verwiesen.

C 8.3.3 Vermeidungsmaßnahme - V 3 Maßnahmen zur Vergrämung der Zauneidechse

Die Zauneidechsen, die am südlichen Ende der Friedenstraße (Flurstück 2432) vorkommen, sollen nach Südwesten vergrämt werden.

Die Vergrämung kann nur außerhalb der Fortpflanzungszeit und Winterruhe (September bis April) durchgeführt werden und muss mindestens drei Wochen vor Baubeginn erfolgen. Gehölze oder potentielle Versteckplätze (Steinblöcke, liegendes Totholz, Lesesteine) im Bereich des Baufeldes, werden vorab im Winter entfernt. Möglich ist eine Vergrämung auch, indem die bisherigen Habitatflächen durch Folien oder Hackschnitzel abgedeckt werden.

Zur Vermeidung von Tötungen durch das Baugeschehen sowie um eine Wiederbesiedelung zu verhindern wird an den Rändern des Baufeldes zu angrenzenden Zauneidechsenlebensräumen ein Reptilienschutzzaun errichtet, der eine Abwanderung in südwestliche Richtung ermöglicht. Solange kein Baubeginn stattfindet, müssen trotzdem regelmäßige Begehungen des Baubereichs durchgeführt werden, da o.g. Zaun erfahrungsgemäß nicht 100% dichtgehalten werden kann. (siehe auch C. 12.7).

C 8.3.4 Ausgleichsmaßnahme - M 1 Anlage Streuobst auf mageren Böschungen

Als Ausgleich für die entfallenden Streuobstwiesen und zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten werden auf den mageren Böschungsf lächen am Südrand der geplanten Bebauung Streuobstbäume gepflanzt. (siehe auch C 12.3 – 12.4).

Innerhalb des in der Planzeichnung mit M 1 festgesetzten Bereichs sind insgesamt 15 Obsthochstämme zu pflanzen. Die Fläche liegt im Anschluss an bestehende Streuobstflächen (südlich gelegen) und dient zur Stärkung der Biotopvernetzung mittlerer Standorte.

Für die Anpflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang 12 – 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, 2 x verpflanzt ohne Ballen zu verwenden. Es sind langlebige, regionaltypische, robuste Obstsorten zu pflanzen.

C 8.3.5 Ausgleichsmaßnahme - M 2 Lebensraum Feldsperling, Gartenrotschwanz, Grünspecht, Fitis und Goldammer

Innerhalb des in der Planzeichnung mit M 2 festgesetzten Bereichs ist vorgezogen folgende Maßnahme zum Schutz des Lebensraums für den Feldsperling, Gartenrotschwanz, Grünspecht, Fitis und Goldammer vorzusehen:

Pflanzung einer freiwachsenden Hecke von mind. 50 m Länge und mind. 2 Pflanzreihen aus heimischen Sträuchern. Verwendet werden können z.B. Schlehe, Hasel, Hartriegel, Hundsrose, Kornelkirsche, Pflanzraster 1 m x 2 m, Pflanzqualität mind. 2x verpflanzte Sträucher 60-100 cm, ohne Ballen.

C 8.3.6 Ausgleichsmaßnahme – M 3 Anbringen von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse

Bei Neubauten ist pro Wohnung ein Quartier für gebäudewohnende Vogel- oder Fledermausarten anzubringen.

C 8.4 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.

C 9. Mit Rechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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.

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

C 10. Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Immissionen durch Verkehrslärm - LPB III

Bereiche in denen Vorkehrungen für bauliche Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - nachzuweisen sind.

Aufgrund der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr sind im Bereich der in der Planzeichnung mit LPB III gekennzeichneten Bereichen bei Neu-, Um-, und

Erweiterungsbauten für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen:

Gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle 1 zu gewährleisten:

Tabelle 1: Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ [in dB(A)]	Raumarten	
		A	B
		erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:

- A. ... Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
 B. ... Büroräume und ähnliches

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.

Im Einzelfall dürfen bei der Bemessung des resultierenden Schalldämmmaßes geringere als die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

L – Lärmschutzmaßnahme - 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.

Hinweis zu C. 10

Auf die Prognose von Schallimmissionen zum Bebauungsplan „Mittelfeld III 2019“ des Ingenieurbüro Dekra vom 11.08.2017 wird hingewiesen. Die Untersuchung sowie die genannte technische Vorschrift (DIN 4109, Juli 2016) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Verwaltungsstelle eingesehen werden, wo auch die Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden können.

C 11. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

C 11.1 PFG 1 - Pflanzgebot von Einzelbäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen/ Ortsrand/ öffentliche Grünflächen

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind Bäume gemäß Pflanzenliste (siehe E 11. Einzelbäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen/ Pflanzgebot auf den privaten Baugrundstücken) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Abweichungen vom durch Planeintrag festgesetzten Standort sind im Rahmen der Ausführungsplanung zulässig, sofern das Gestaltungsprinzip und die Anzahl beibehalten werden.

- C 11.2 PFG 2 - Pflanzgebot von Einzelbäumen auf den privaten Baugrundstücken**
 Ab einer Grundstücksfläche von 250 m² ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein Baum gemäß Pflanzenliste (siehe E 11.), im Übrigen je weitere angefangene 300 m² mindestens ein weiterer Baum gemäß Pflanzenliste (siehe E 11.) zu pflanzen. Die gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dies gilt nicht für Baugrundstücke mit weniger als 250 m² Grundstücksfläche.
- Die in der Planzeichnung auf den privaten Baugrundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Standorte für Einzelbäume gemäß Pflanzenliste (siehe E 11. Einzelbäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen/ Pflanzgebot auf den privaten Baugrundstücken) werden hierbei angerechnet. Die Standorte können in ihrer Lage entlang der öffentlichen Verkehrsfläche um maximal 3,00 m verschoben werden, sofern das Gestaltungsprinzip und die Anzahl beibehalten werden.
- C 11.3 PFG 3 - Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern**
 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung von obersten Geschossen sind mindestens auf 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung sind heimische bzw. klimageeignete Kräuter- und Sprossmischungen zu verwenden. Solaranlagen sind schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung darf durch die Solaranlagen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- C 11.4 PFG 4 - Pflanzgebot zur Begrünung von Tiefgaragen**
 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- und Aufenthaltsbereiche sowie Wege ausgenommen. (siehe auch D 2.2)
- C 11.5 PFG 5 - Pflanzgebot zur Anlage einer Gehölzpflanzung in Form einer freiwachsenden Hecke**
 Die in der Planzeichnung mit PFG 5 - Pflanzgebot für freiwachsende Hecken festgesetzten Bereiche sind mit Sträuchern gemäß Pflanzenliste (siehe E 11.) zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- C 11.6 PFB 1 - Pflanzbindung von Einzelbäumen**
 Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind die bestehenden Bäume zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (siehe Ziffer E 11.). Abweichungen vom durch Planeintrag festgesetzten Standort sind hierbei zulässig soweit das Gestaltungsprinzip und die Anzahl beibehalten werden.
- C 11.7 PFB 2 – Pflanzbindung zum Schutz und Erhalt der mageren Flachland-Mähwiese mit Streuobst**
 Innerhalb des in der Planzeichnung mit PFB 2 festgesetzten Bereiches sind die magere Flachlandmähwiese und das Streuobst zu schützen und zu erhalten. Die Bestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten. Während des Baubetriebs ist die Fläche durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauftrag und - abtrag zu schützen. Die Schutzmaßnahmen erfolgen entsprechend den Regelungen in der DIN 189203 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen in Verbindung mit den in der RAS-LP 4 getroffenen Regelungen.

C 12. Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen - § 9 Abs. 1 a BauGB i. V. m. § 1 a BauGB als Maßnahmen gemäß § 135 a BauGB

Die Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren „Mittelfeld III 2019“ außerhalb des Geltungsbereichs werden als Maßnahme gemäß § 1 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzt. Die festgesetzten Maßnahmen A 2 bis A 11 sind den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets zugeordnet (siehe auch C 8.3).

Außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

C 12.1 Ausgleichsmaßnahme - A 2 Entbuschung und Entwicklung einer Magerweide

Entwicklung einer Magerweide mit standorttypischen Einzelgehölzen, Gehölzgruppen, Trockenmauern auf dem gemeindeeigenen Flurstück 1900.

Summe Ökopunkte: 28.303 Punkte

C 12.2 Ausgleichsmaßnahme – A 3 Aufwertung und Erweiterung FFH-Mähwiese durch Nutzungsaufgabe Spielplatz

Das gemeindeeigene Flurstück 2474 umfasst insgesamt eine Flächengröße von 1.085 m² und liegt im FFH-Gebiet Nr. 7218-341 "Calwer Heckengäu".

Durch die Maßnahme wird die Spielplatz- und Freizeitnutzung auf der Fläche aufgegeben. Entsprechend den Vorgaben des Managementplans für das FFH-Gebiet soll die Fläche künftig durch ein- bis zweischürige Mahd mit Abräumen bewirtschaftet werden.

Summe Ökopunkte: 5.425 Punkte

C 12.3 Ausgleichsmaßnahme - A 4 Neuanlage Streuobstwiesen Gewann „Mulde“

Als Ausgleich für die entfallenden Streuobstwiesen und zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten wird auf dem gemeindeeigenen Flurstück 3261 Gewann Mulde eine Streuobstwiese angelegt. Es handelt sich um eine bestehende Fettwiese mit einer Größe von 2.490 m².

Zur Erreichung eines Zielbestandes von 70 bis 80 Bäumen pro ha werden im Raster von ca. 10 x 10 m insgesamt 20 Obsthochstämme gepflanzt. (siehe auch C 8.3.4).

Für die Anpflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang 12 – 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, 2 x verpflanzt ohne Ballen zu verwenden. Es sind langlebige, regionaltypische, robuste Obstsorten zu pflanzen.

Summe Ökopunkte: 9.960 Punkte

C 12.4 Ausgleichsmaßnahme - A 5 Ergänzung und Neuanlage Streuobstwiesen Gewann "Allmendle" und "Weiler Weg"

Als Ausgleich für die entfallenden Streuobstwiesen und zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten werden auf den gemeindeeigenen Flurstücken 476, 3717 und 3721 (Neuanlage) sowie auf den Flurstücken 913, 915 und 3718 (Ergänzung) im Gewann Allmendle und Weiler Weg neue Streuobstwiesen angelegt und bestehende lückige Streuobstbestände ergänzt. (siehe auch C 8.3.4).

Neuanlage Flurstücke 476, 3717 und 3721 (45 Bäume)

Zur Erreichung eines Zielbestandes von 70 bis 80 Bäumen pro ha werden im Raster von ca. 10 x 10 m insgesamt 45 Obsthochstämme gepflanzt. Für die Anpflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang 12 – 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, 2 x verpflanzt ohne Ballen zu verwenden. Es sind langlebige, regionaltypische, robuste Obstsorten zu pflanzen.

Summe Ökopunkte: 23.080 Punkte

Ergänzung Flurstücke 913, 915 und 3718 (15 Bäume)

Zur Erreichung eines Zielbestandes von 70 bis 80 Bäumen pro ha werden im Raster von ca. 10 x 10 m insgesamt 15 Obsthochstämme nachgepflanzt. Für die Anpflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang 12 – 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, 2 x verpflanzt ohne Ballen zu verwenden. Es sind langlebige, regionaltypische, robuste Obstsorten zu pflanzen.

Summe Ökopunkte: 6.000 Punkte

C 12.5 Ausgleichsmaßnahme – A 6 Oberbodenauftrag zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Böden

Der Oberboden, welcher im Rahmen der Erschließungsarbeiten im Zusammenhang mit dem Bau öffentlicher Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Mittelfeld III 2019 anfällt, soll im Gewann Kehle und Hasenäcker aufgetragen werden. Der anfallende Boden umfasst ca. 1.800 m³. Bei einer Auftragsmächtigkeit von ca. 0,2 m umfasst die benötigte Fläche ca. 9.000 m².

Die Auswahl der Flächen und Umsetzung der Maßnahme erfolgt innerhalb eines Suchraumes von 16.580 m² im Gewann Kehle und Hasenäcker im Norden der Gemeinde Simmozheim auf folgenden Flurstücken: 737, 1684, 1685, 1688, 1689, 1690, 1691, 1706, 1707 und 1708. Die Maßnahme wird durch einen Bodengutachter fachlich begleitet. Die Maßnahmen werden durch einen Vertrag zwischen der Gemeinde Simmozheim und dem Grundstückseigentümer gesichert.

Summe Ökopunkte: 36.000 Punkte

C 12.6 Ausgleichsmaßnahme (CEF)- A 7 Anbringen von Nistkästen für Vögel und Fledermauskästen

Auf dem gemeindeeigenen Flurstück 2733 (Obstbaumreihe) und am nördlichen Randbereich des gemeindeeigenen Flurstücks 4026 (Waldrand) in Simmozheim sind im bestehenden Baumbestand Nistkästen für Vögel und Fledermauskästen vorgezogen anzubringen. Für die Vögel sind insgesamt 20 künstliche Nisthilfen für Feldsperling, Gartenrotschwanz und Haussperling schwerpunktmäßig im Obstbaumbestand (Länge ca. 250 m) anzubringen. Für Fledermäuse sind 8 bis 10 Überwinterungshöhlen sowie 20 Fledermauskästen schwerpunktmäßig am Waldrand (Länge ca. 600 m) anzubringen.

Folgende Nistkästen sind anzubringen:

- 20 Ersatznistkästen z.B. Nisthöhlen 2GR von Fa. Schwegler (Einflugöffnung oval 26 und 32 mm)

Folgende Quartiere sind anzubringen:

- 8-10 wintertaugliche Quartiere z.B. Überwinterungshöhle 1FW von Fa. Schwegler
- 20 Fledermauskästen, davon 10 Flachkästen und 10 Rundkästen

C 12.7 Ausgleichsmaßnahme (CEF)- A 8 Anlage Zauneidechsenhabitat

Vor Beginn des Eingriffs und vor Beginn der Vergrümmungsmaßnahme ist im südwestlich angrenzenden Gebiet auf dem gemeindeeigenen Flurstück 2733 ein Steinriegel zu errichten, der die für die Zauneidechse erforderlichen Habitatstrukturelemente aufweist. Der Steinriegel soll eine Länge von ca. 6-7 m aufweisen. Die genaue Lage ist mit der Umweltbaubegleitung abzustimmen. (siehe auch C 8.3.3).

C 12.8 Ausgleichsmaßnahme - A 9 Anlage von 5 WaldrefugienWaldrefugium A 9.1 – Ochsenstraße 1

Im Distrikt 1 Abt.1 c14/1 (Flurstück 3983 tlw.) werden in Abstimmung mit der Forstverwaltung und der Unteren Naturschutzbehörde 1,6 ha des Waldes von der Bewirtschaftung ausgenommen und der natürlichen Entwicklung überlassen. Es handelt sich um Eichen-Altholz.

Summe Ökopunkte: 64.000 Punkte

Waldrefugium A 9.2 – Ochsenstraße 2

Im Distrikt 1 Abt. 3 c14/2 (Flurstück 3983 tlw.) werden in Abstimmung mit der Forstverwaltung und der Unteren Naturschutzbehörde 3,56 ha des Waldes von der Bewirtschaftung ausgenommen und der natürlichen Entwicklung überlassen. Es handelt sich um Eichen-Altholz.

Summe Ökopunkte: 142.400 Punkte

Waldrefugium A 9.3 – Ochsenstraße 3

Im Distrikt 2 Abt. 3 b13 (Flurstück 3973 tlw.) werden in Abstimmung mit der Forstverwaltung und der Unteren Naturschutzbehörde 0,96 ha des Waldes von der Bewirtschaftung ausgenommen und der natürlichen Entwicklung überlassen. Es handelt sich um Buchen-Altholz mit einzelnen Tannen. Vor der Flächenstilllegung sollen ca. 10 Weißtannen in Benachbarung zum angrenzenden Privatwald entnommen werden.

Summe Ökopunkte: 38.400 Punkte

Waldrefugium A 9.4 – Steinhörnle

Im Distrikt 6 Abt. 0 b12 (Flurstück 635 tlw.) werden in Abstimmung mit der Forstverwaltung und der Unteren Naturschutzbehörde 2,48 ha des Waldes von der Bewirtschaftung ausgenommen und der natürlichen Entwicklung überlassen.

Es handelt sich um Buchen-Kiefern-Altholz mit einzelnen Tannen und Fichten. Vor der Flächenstilllegung sollen ca. 20 Fichten in Benachbarung zum angrenzenden Stadtwald der Stadt Weil der Stadt entnommen werden.

Summe Ökopunkte: 99.200 Punkte

Waldrefugium A 9.5 – Eulhardt/Hirsauer Straße

An der Hirsauer Straße werden in Abstimmung mit der Forstverwaltung und der Unteren Naturschutzbehörde 1,04 ha des Waldes von der Bewirtschaftung ausgenommen und der natürlichen Entwicklung überlassen. Es handelt sich um einen strukturreichen Mischwald aus Eichen, Buchen, Kiefern sowie einzelnen Fichten, teilweise mit Altholz (Buchen) und vereinzelt Totholz. Vor der Flächenstilllegung sollen die Fichten entnommen werden. Die Verkehrssicherheit entlang des Weges Hirsauer Straße wird dauerhaft gewährleistet, in einem Schutzstreifen von 10 m werden Sicherungsmaßnahmen durchgeführt. Das Holz soll dabei nicht entnommen werden, sondern im Waldrefugium verbleiben. Der Schutzstreifen wird bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Summe Ökopunkte: 36.000 Punkte

Summe Ökopunkte der Maßnahme A 9.1 bis A 9.5: 380.000 Punkte

**C 12.9 Ausgleichsmaßnahme - A 10 Maßnahme der Flächenagentur
Sanierung von Weinberg-Trockenmauern**

Die Ökopunkte für die nachfolgende Maßnahme wird über die Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH für den Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan „Mittelfeld III 2019“ erworben.

Maßnahmenbeschreibung ID 55 Sanierung von Weinberg-Trockenmauern

Als punktuelle Maßnahme werden in einem Weinberg auf der Gemarkung Illingen Trockenmauern saniert. Die Maßnahme umfasst das Entfernen des Bewuchses, das Ausräumen der Mauern und den Aufbau bzw. die Instandsetzung der Trockenmauern.

Trockenmauern bilden neben dem Nutzen für die Bewirtschaftung aufgrund ihrer besonderen Bauweise ökologisch wertvollen Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, wie zum Beispiel auch Zauneidechsen und viele Spezialisten. Mit

der Aufgabe der Bewirtschaftung sind Trockenmauern häufig dem Verfall preisgegeben und die an diesen Lebensraum angepassten Arten verlieren ihre Lebensgrundlagen. Durch die Sanierung von Trockenmauern kann dieser spezielle Lebensraum wiederhergestellt bzw. erhalten werden.

Die Maßnahme wurde am 19.07.2017 genehmigt und nachfolgend umgesetzt.

Summe Ökopunkte: 194.331 Punkte

C 13. Bezugshöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenfestsetzungen (Höhe baulicher Anlagen) sind auf die Bezugshöhe (BZH – in Metern über NN) bezogen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann von der Bezugshöhe (BZH) abweichen.

C 14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten zulässig.

C 15. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Starkregen).

D Örtliche Bauvorschriften

§ 74 Abs. 1 LBO

D 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

D 1.1 Dachform und Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung der Dächer der Hauptbaukörper entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone.

Dächer von oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen/ Carports (CP)
Oberirdische Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind mit begrüntem Flachdach zu errichten. Auf die Festsetzungen zur Dachbegrünung wird verwiesen (siehe C 11.3).

Flachdächer in den Gebieten WA 4, WA 6, WA 7.1 und WA 7.2

Bei Flachdächern in den Gebieten WA 4, WA 6, WA 7.1 und WA 7.2 ist das oberste Geschoss auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Seite um mindestens 2,00 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche von Treppenhäusern.

Satteldächer in den Gebieten WA 1, WA 3.1, WA 3.2 und WA 5

Für die Dacheindeckung von Satteldächern sind, mit Ausnahme von Solaranlagen nur Materialien in Rot-/ Brauntönen, grauen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

D 1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten

Für die Gebiete WA 2, WA 4, WA 6, WA 7.1 und WA 7.2 gilt:

Dachaufbauten sind, mit Ausnahme von Aufbauten in Verbindung mit Treppenhäusern und Aufzügen, nicht zulässig.

Für die Gebiete WA 1, WA 3.1, WA 3.2 und WA 5 gilt:

Dachgauben sind bei einer Dachneigung ab 30° zulässig. Dacheinschnitte und Quergiebel bei Satteldächern sind zulässig.

Die Summe der Länge der Dachgauben, Dacheinschnitte und Quergiebel darf je Dachseite 40 % der Dachlänge an der Traufe nicht überschreiten. Bei Quergiebeln ist eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um maximal 2,00 m zulässig.

Der Abstand zwischen Dachaufbauten, Dachgauben, Dacheinschnitten und Quergiebeln muss mindestens 1,50 m betragen. Zum Ortgang und zum First ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Bei Gauben ist zusätzlich ein Abstand von mindestens 1,00 m zum traufseitigen Dachrand einzuhalten (jeweils gemessen parallel zur Dachdeckung).

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie/ Anlagen zur Energieversorgung

Bei Flachdächern:

Bei Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie sonstige Anlagen zur Energieversorgung (z.B. Luft-Wärmepumpen etc.) die Oberkante des Dachrands (Attika) um maximal 1,5 m überragen. Sie müssen gegenüber der Außenkante der Außenwände des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,00 m zurückgesetzt sein und zudem parallel oder senkrecht zur Ausrichtung der Gebäudehauptkörper angeordnet werden.

Bei Satteldächern:

Bei Satteldächern sind nur parallel zur Dachfläche liegende Sonnenkollektoren zulässig.

D 1.3 Gestaltung von überdachten Stellplätzen (Carports)

Bei Carports sind mindestens 50 % der Seitenflächen und insbesondere die Zufahrtsseite vollständig offen zu gestalten.

D 1.4 Fassadengestaltung

Die Verwendung grell leuchtender Farbanstriche und reflektierender Materialien, die Blendwirkungen verursachen, ist nicht zulässig.

D 2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**D 2.1 Allgemeine Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücken**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Stellplätzen, Wegen, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch als Grünfläche anzulegen und entsprechend zu unterhalten.

Flächige Schüttungen, Schotter- oder Kiesflächen sind unzulässig.

D 2.2 Gestaltung in Verbindung mit erdüberdeckten Tiefgaragen

Wände von aus der Erde ragenden Tiefgaragen sind mit Ausnahme ihrer Zufahrtsbereiche mit Erde anzuschütten oder mit Naturstein zu verblenden oder mit einer rankenden Bepflanzung, mit oder ohne Rankhilfe, zu begrünen (siehe C 4.3).

D 2.3 Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1,00 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m gegenüber der Vorderkante des darunter liegenden Mauerwerks zurück zu setzen. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des fertiggestellten Geländes am Mauerfuß. Mit den Außenkanten der Stützmauern ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Zulässig sind nur flächendeckend begrünte Mauern aus Naturstein, Beton sowie Betonmauerscheiben und Gabionen.

D 2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Für das Gebiet WA 4 gilt:

Aufschüttungen auf den Baugrundstücken sind gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche bis max. 1,50 m zulässig.

D 2.5 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen, auch in Verbindung mit offenen Metall- oder Holzzäunen, mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Auf der Gartenseite sind an den gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenzen der jeweiligen Hauptbaukörper bei Doppelhäusern, Hausgruppen und „Kettenhäusern“ (einseitige Grenzbebauung) Sichtblenden/ Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und bis zu einer Länge von 4,00 m, gemessen ab der gartenseitigen Gebäuderückwand des Hauptgebäudes, zulässig. Zu anderen Grundstücksgrenzen sind solche Einfriedigungen nicht zulässig.

D 2.6 Restmüll- und Wertstoffbehälter

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter dauerhaft abgeschirmt wird.

D 3. Wandhöhen und Wandflächen von Grenzgaragen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abweichend von § 6 (1) 2 LBO sind auf den Baugrundstücken auf der Talseite der öffentlichen Verkehrsflächen Abstandsflächen nicht erforderlich vor Außenwänden von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nur Garagen oder Nebenräume enthalten und eine Wandfläche von nicht mehr als 35 qm aufweisen, soweit die Wandhöhe nicht mehr als 3 m beträgt. Dabei ist bei Ermittlung der Wandhöhe der höchste Punkt der Geländeoberfläche zugrunde zu legen.

D 4. Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 3.2, WA 4, WA 5 und WA 6

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze herzustellen.

WA 7.1 und WA 7.2

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Entstehen in der Summe halbe Stellplätze wird auf die volle Zahl aufgerundet.

D 5. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken

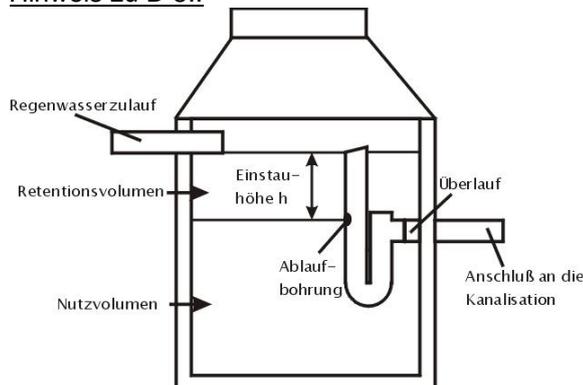
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 5 LBO)

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

Hierbei ist ein Retentionsvolumen von 1m³ je angefangene 250 m² Grundstücksfläche nachzuweisen. Das auf privater Fläche anfallende Niederschlagswasser darf nicht direkt (unter Umgehung der Zisterne) der Regenwasserkanalisation zugeleitet werden. Der Drosselabfluss (i.d.R. zwischen 0,05 bis 2 l/s), der Rückwirkung auf die Gebäude-/ Grundstücksentwässerung hat, ist vom Antragssteller zu bemessen. Die Bemessung ist dem Entwässerungsgesuch beizulegen. Die dauerhafte Funktion der Zisterne ist zu gewährleisten.

Für die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist ein separates, dauerhaft farblich unterschiedlich gekennzeichnetes Brauchwasserleitungssystem, getrennt vom Trinkwasserleitungssystem, herzustellen. Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist dem Gesundheitsamt beim Landratsamt Calw anzuzeigen.

Hinweis zu D 5.:



Schema Retentionszisterne

E Hinweise

E 1. Altlasten

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Soweit im Zuge von Baumaßnahmen usw. Untergrundbelastungen festgestellt werden, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Calw abzustimmen.

E 2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

Vor Baubeginn muss der Oberboden schonend abgeschoben und fachgerecht zwischengelagert werden. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. 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). Überschüssiges Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m bei Oberboden, Schutz vor Verwässerung, kein Befahren mit Radfahrzeugen).

E 3. Denkmalschutz/ Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen sind archäologischen Funde und Befunde – Kulturdenkmalen gem. §2 DSchG – grundsätzlich nicht auszuschließen. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 DSchG sowie der Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.

E 4. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks. Diese werden örtlich von quartären Lockergesteinen (holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Auf das Baugrundgutachten des Büros CDM Smith Consult GmbH, Stuttgart vom 27.09.2017 wird verwiesen. Die Untersuchung kann zu den üblichen Öffnungszeiten dort eingesehen werden, wo auch die Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden können.

E 5. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone, Zone IIIA, des mit Rechtsverordnung vom 17.12.2008 festgesetzten Wasserschutzgebiet „TB Allmendle und In der Höll“. Auf die Schutzbestimmungen und Verbote der Rechtsverordnung wird hingewiesen. Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen sind im vorliegenden Wasserschutzgebiet verboten. Erdwärmekollektoren sind genehmigungsfähig, können aber aufgrund des vorbeugenden Grundwasserschutzes untersagt bzw. mit erheblichen Einschränkungen verbunden sein. Es ist sinnvoll vorab beim Landratsamt Calw, Abt. Umwelt- und Arbeitsschutz die Genehmigungsfähigkeit zu erfragen.

E 6. Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Versorgungsträger sind gemäß §§ 1 ff. NAV berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Kabelverteilerschränke zur Stromversorgung hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

E 7. Artenschutz

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

Auf folgende artenschutzrechtliche Untersuchung wird verwiesen:

- Bestandserfassungen Vögel und Fledermäuse mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Büro Dipl. Biol. Quetz, Stuttgart, vom Oktober 2020

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

E 8. Lärmschutz

Auf die Prognose von Schallimmissionen zum Bebauungsplan „Mittelfeld III 2019“ Dekra Automobil GmbH vom 11.08.2017 wird hingewiesen.

Die Untersuchung sowie die genannte technische Vorschrift (DIN 4109, Juli 2016) kann zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Verwaltungsstelle eingesehen werden, wo auch die Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden können.

E 9. Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung soll energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich installiert werden. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszuwählen dass die für Insekten attraktiven Emissionen im Blau- und UV-Bereich (< 450 nm) weitgehend ausgeschaltet werden. Die Leuchten sollen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur nach unten auf die zu beleuchtende Verkehrsfläche erfolgt. Die Betriebszeit der Beleuchtung soll durch Zeitschaltungen, Bewegungsmelder etc. soweit wie möglich verkürzt werden

E 10. Starkregen

Bei einem Starkregenereignis $T = 20$ a ist zu beachten, dass das anfallende Niederschlagswasser vermutlich nicht mehr vollständig von der Straßenentwässerung und der Dach- bzw. Hofentwässerung (Privatgrundstücke) aufgenommen werden kann und ein Teil des Wassers oberflächlich - entsprechend dem vorhandenen Gefälle - abfließt.

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

E 11. Pflanzenliste

Als Bepflanzung mit standortgerechten bzw. klimageeigneten Bäumen und Sträuchern sind z.B. nachstehende Arten zu verwenden:

Einzelbäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen

Pflanzqualität: Hochstämme oder Stammbüsche, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Prunus avium plena	Vogelkirsche
Aesculus x carnea „Briotii“	Rotblühende Kastanie

Pflanzgebot auf den privaten Baugrundstücken

Pflanzqualität: Hochstämme oder Stammbüsche, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

Acer monspessulanum	franz. Ahorn
Acer platanoides	Spitzhorn
Aesculus carnea „Briotii“	Rotblühende Kastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus in Sorten	Zierkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

Obsthochstämme (regionaltypische Sorten)

Pflanzqualität: Hochstämme / Halbstamm
Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Mirabelle

Einzelbäume am Ortsrand

Pflanzqualität: Hochstämme oder Stammbüsche, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

Obsthochstämme (regionaltypische Sorten)

Pflanzqualität: Halbstamm
Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Mirabelle

Einzelbäume öffentliche Grünflächen

Pflanzqualität: Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

Acer platanoides	Spitzhorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Celtis caucasia	Zürgelbaum
Ginkgo biloba	Fächerbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus petraea	Traubeneiche

Robinia pseudoacacia	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus domestica	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus pubescens	Flaumeiche
Ulmus minor	Feldulme
Juglans regia	Walnussbaum

Obsthochstämme (regionaltypische Sorten) Pflanzqualität: Halbstamm
Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Mirabelle

Sträucher (auch für Heckenpflanzungen)

Pflanzqualität: mind. 2x verpflanzte Sträucher 60-100 cm.

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Buddleja davidii	Schmetterlingsflieder
Cornus mas	Kornelkirsche
Coryllus avellana	Haselstrauch
Eleagnus angustifolia	Ölweide
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Bergjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gewöhnlicher Schneeball
Sambucus nigra	Holunder
Cornus sanguinea	Hartriegel

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Simmozheim
Stuttgart, den 28.03.2022

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider/ A. Janecky