



Architekten
Partnerschaft GbR
Stuttgart

ARP

E. Bermayer

S. Fröh

N. Goerlich

T. Hamm

R. Horn

M. Igel

F. Maier

S. Neubert

A. Schröder

S. Seiffert

M. Wenderoth

Gemeinde Simmozheim

Landkreis Calw

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§74 LBO) „Mittelfeld III 2019“

Textteil

Stand 03.07.2020

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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 Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

B Geltungsbereich/ Inkrafttreten

B 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 03.07.2020 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, Schank- und Speisewirtschaften 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,
- 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 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6

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

WA 2, WA 5 und WA 6

In den Gebieten mit der Kennzeichnung WA 2, WA 5 und WA 6 ist zusätzlich eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bei Mittelhäusern bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig

WA 7.1 und WA 7.2

In den Gebieten mit der Kennzeichnung WA 7.1 und WA 7.2 ist beim Bau von Tiefgaragen (siehe C 4.3/ C 11.4) 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).

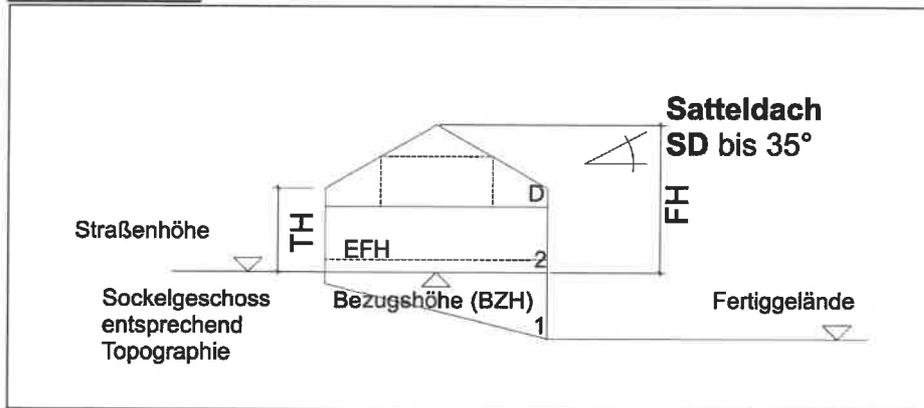
Traufhöhe (TH)

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. Je Grundstück ist nur ein Gebäude 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. Je Grundstück ist nur ein Gebäude zulässig.
- a₃ (G) abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Grenzbebauung („Gartenhofhäuser“) festgesetzt. Es muss auf die nördli-

che 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 Bezugs-pfeil gekennzeichnet) von 18,00 m zulässig. Je Grundstück ist nur ein Gebäude 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 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 zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Balkonen, Treppenhäusern, Vorbauten (Erkern) und Eingangsüberdachungen 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

Firstrichtung 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)

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

Mit Garagen ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 5,00 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Mit überdachten Stellplätzen/ Carports (CP) ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Im Gebiet WA 3 gilt zusätzlich

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

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.
- Je Grundstück ist eine Gerätehütte bis zu einer Einzelgröße von max. 15 m³ 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, wenn sie einen Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten (siehe D 2.6).

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 die 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 die Planzeichnung.

Öffentlicher Quartiersplatz

Quartiersplatz mit besonderer Gestaltung.

C 6.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend Eintrag in die 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/ Versickerung 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 - Zweckbestimmung Gartengrundstück**
 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche sind erforderliche Nebenanlagen zur Gartenbenutzung 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 und Versickerung von Niederschlagswasser**
 Die in der Planzeichnung abgegrenzten Flächen dienen der Rückhaltung und Versickerung 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.
- 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 April 2018
- 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. Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und 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 von der potentiellen Quartiersbäume 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 4m²) 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 Ausgleichsmaßnahme (CEF) - A 1 Lebensraum Feldsperling, Gartenrotschwanz, Grünspecht, Fitis und Goldammer**
 Vorgezogene Maßnahmen, das heißt, dass die Schaffung von Ersatzhabitaten bereits zum Zeitpunkt der Durchführung der baulichen Maßnahmen erfolgt sein muss.

Innerhalb des in der Planzeichnung mit V 1 festgesetzten Bereichs sind Maßnahmen zum Schutz des Lebensraums für den Feldsperling, Gartenrotschwanz, Grünspecht, Fitis und Goldammer vorzusehen:

- Pflanzung von <Anzahl wird mit dem Gutachter abgestimmt> Obstbäumen
- Pflanzung eines Feldgehölzstreifens <Größe wird mit dem Gutachter abgestimmt>

- 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-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ 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 Straßen- und Schienenverkehrs 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 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 un-

terhalten. 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 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.) zu pflanzen. Bei Baugrundstücken von 500 m² sind mindestens 2 Bäume gemäß Pflanzenliste (siehe E 11.), im Übrigen je weitere 300 m² mindestens ein weiterer Baum gemäß Pflanzenliste (siehe E 13.) gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Die gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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 3,00m verschoben werden, sofern das Gestaltungsprinzip und die Anzahl beibehalten werden.

C 11.3 Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung von obersten Geschossen sind insgesamt mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung sind heimische Kräuter- und Sprossenmischungen 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 beeinträchtigt werden.

C 11.4 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.

C 11.5 PFG 1 - Pflanzgebot zur Anlage einer Gehölzpflanzung in Form einer freiwachsenden Hecke

Die in der Planzeichnung mit PFG - 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 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 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 7 sind den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets zugeordnet (siehe auch C 8.3).

Außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- C 12.1 Ausgleichsmaßnahme (CEF)- A 2 Anbringen von Nisthilfen für Vögel**
 Vorgezogene Maßnahmen, das heißt, dass die Schaffung von Ersatzhabitaten bereits zum Zeitpunkt der Durchführung der baulichen Maßnahmen erfolgt sein muss.
 Für den Verlust mehrjährig nutzbarer Niststätten von höhlenbrütenden Vogelarten der Vorwarnliste- Feldsperling sowie (eingeschränkt) Gartenrotschwanz und Haussperling sind auf den **gemeindeeigenen Flurstücken XXXX, XXXX und XXXX** insgesamt 20 Ersatznistkästen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
- C 12.2 Ausgleichsmaßnahme (CEF)- A 3 Anbringen von Winterquartieren für Fledermäuse**
 Vorgezogene Maßnahmen, das heißt, dass die Schaffung von Ersatzhabitaten bereits zum Zeitpunkt der Durchführung der baulichen Maßnahmen erfolgt sein muss.
- Da im Plangebiet bis zu acht potenzielle Winterquartier-Bäume entfallen und damit ggf. eine Vergrämung winterschlafender Individuen erfolgreich durchgeführt werden kann, muss gewährleistet sein, dass in der unmittelbar angrenzenden Umgebung des Plangebiets eine ausreichende Anzahl potenzieller Winterquartiere zur Verfügung steht. Deshalb sind 10 wintertaugliche künstliche Quartiere (z.B. die Überwinterungshöhle 1FW von Fa. Schwegler) auf den **gemeindeeigenen Flurstücken XXXX, XXXX und XXXX** fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
- C 12.3 Ausgleichsmaßnahme (CEF)- A 4 Anbringen von Nisthilfen für Fledermäuse**
 Vorgezogene Maßnahmen, das heißt, dass die Schaffung von Ersatzhabitaten bereits zum Zeitpunkt der Durchführung der baulichen Maßnahmen erfolgt sein muss.
- Durch die Rodung von alten und höhlenreichen Obstbäumen gehen potenziell Quartiere für Fledermäuse verloren. Es sind auf den **gemeindeeigenen Flurstücken XXXX, XXXX und XXXX** insgesamt 20 Fledermauskästen (10 Flach- und 10 Rundkästen) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
- C 12.4 Ausgleichsmaßnahme (CEF) A 5 – 1 Lebensraum Feldsperling, Gartenrotschwanz, Grünspecht, Fitis und Goldammer außerhalb des Geltungsbereichs**
 Vorgezogene Maßnahmen, das heißt, dass die Schaffung von Ersatzhabitaten bereits zum Zeitpunkt der Durchführung der baulichen Maßnahmen erfolgt sein muss.
- Pflanzung von <Anzahl wird mit dem Gutachter abgestimmt> Obstbäumen
- C 12.5 Ausgleichsmaßnahme A 6 <Maßnahmen einfügen>**
 Bei weiterem Kompensationsbedarf sind entsprechende Maßnahmen hier aufzuführen
- Büro Blank/ Gutachter/ Gemeinde Simmozheim
- C 12.5 Ausgleichsmaßnahme A 7 <Maßnahmen einfügen>**
 Bei weiterem Kompensationsbedarf sind entsprechende Maßnahmen hier aufzuführen
- Büro Blank/ Gutachter/ Gemeinde Simmozheim

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 gemäß Planeintrag festgesetzt.

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 überdachten Stellplätzen (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 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.

Bei Flachdächern in den Gebieten WA 4 und WA 6 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 1.1, WA 1.2 und WA 2

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 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 2, WA 3 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. 1,00 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 mindes-

tens 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 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

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

Abgrabungen sind nur zur Herstellung von Kellerzugängen oder zur Belichtung einzelner Kellerräume 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, 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.

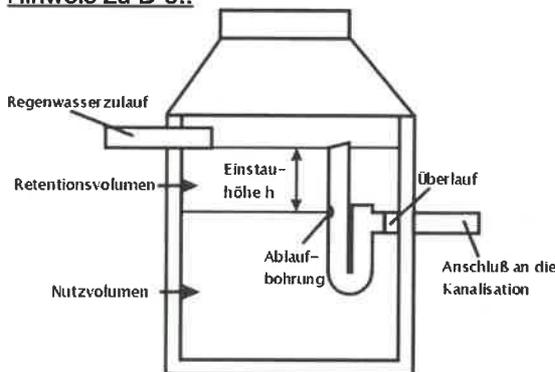
D 5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken

(§ 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.

Der Drosselabfluss wird mit dem Erschließungsplaner noch abgestimmt.

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.
- 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**
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, 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 April 2018

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“ des Ingenieurbüro Dekra 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.

Die RW- als auch die SW-Anschlüsse der Grundstücke sind durch die Eigentümer mit Rückstausicherung zum Schutz vor Überflutungen auszuführen.

E 11. Pflanzenliste

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

Einzelbäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen

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

<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Prunus avium plena</i>	Vogelkirsche
<i>Aesculus x carnea „Briotii“</i>	Rotblühende Kastanie

Pflanzgebot auf den privaten Baugrundstücken

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

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

Obsthochstämme (regionaltypische Sorten)

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

Einzelbäume am Ortsrand

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

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche

Obsthochstämme (regionaltypische Sorten)

Pflanzqualität: Hochstämme

Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Mirabelle

Einzelbäume öffentliche Grünflächen

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

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie
<i>Celtis caucasia</i>	Zürgelbaum
<i>Ginkgo biloba</i>	Fächerbaum
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Pinus nigra</i>	Schwarzkiefer
<i>Quercus cerris</i>	Zerreiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus incana</i>	Grauerle
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Malus domestica</i>	Wildapfel
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Quercus pubescens</i>	Flaumeiche
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
<i>Juglans regia</i>	Walnussbaum

Obsthochstämme (regionaltypische Sorten)

Pflanzqualität: Hochstämme

Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Mirabelle

Sträucher (auch für Heckenpflanzungen)

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

<i>Amelanchier laevis</i>	Felsenbirne
<i>Buddleja davidii</i>	Schmetterlingsflieder
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Coryllus avellana</i>	Haselstrauch
<i>Eleagnus angustifolia</i>	Ölweide
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Mespilus germanica</i>	Echte Mispel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn

Ribes alpinum
Rosa canina
Rosa pimpinellifolia
Rosa rubiginosa
Rosa tomentosa
Salix caprea
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Sambucus nigra
Cornus sanguinea

Bergjohannisbeere
Hundsrose
Bibernellrose
Weinrose
Filzrose
Salweide
Wolliger Schneeball
gewöhnlicher Schneeball
Holunder
Hartriegel

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Simmozheim
Stuttgart, den 03.07.2020

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider/ A. Janecky



Zeichenerklärung

Füllschema des Nutzungsschemas

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse max.
Zahl der Wohneinheiten	Gebäudehöhen max.
Grundflächenzahl max.	Dachform
Bauweise	

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und §§ 15-21a BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und §§ 15-21a BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstwert (§ 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (§ 20 BauNVO)
- 0,47m Gebäudehöhe als Höchstwert in Metern (§ 16 (2) 4 BauNVO)
- 11,7m Traufhöhe als Höchstwert in Metern (§ 16 (2) 4 BauNVO)
- 11,42m Firsthöhe als Höchstwert in Metern (§ 16 (2) 4 BauNVO)

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauNVO und § 22 BauNVO)

- o offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
- a₁(E) abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO) - nur Einzelebener mit Längensbeschränkung zulässig
- a₂(E) abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO) - nur Einzelebener mit Längensbeschränkung zulässig
- a₃(G) abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO) - Grenzbebauung "Gartenhofhäuser"
- a₄(E/D) abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO) - nur Einzel- und Doppelhäuser mit Längensbeschränkung zulässig
- a₅(F) abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO) - Grenzbebauung "Kettenhofhäuser"
- a₆(H) abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO) - nur Doppelhäuser und Hausgruppen mit Längensbeschränkung zulässig

Sonstige unveränderliche Darstellungen

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- geplante Gebäude und Garagen
- Straße A / Wegebezeichnungen
- Höhlinien (Bestandsgelände)
- geplante Böschungen der Erschließung

Überschaubarkeit und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauNVO und § 22 BauNVO)

- überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Abkürzung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauNVO)

- Frührichtung der Hauptachse bei Setzdächern
- Großrichtung bei Putzdächern

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauNVO)

- GAV/CP Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)

Verkehrflächen allgemeiner Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauNVO)

- öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- F Fahren (Hinweis)
- G Gehen (Hinweis)
- P Parken (Hinweis)
- V Verkehrsgrün (Hinweis)

Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauNVO)

- G/R/L Gehweg / Radweg / Landschaftlicher Weg
- M Mischverkehrsfläche Fahren/Gehen
- Q Quartiersplatz mit besonderer Gestaltung
- GMB gemeinschaftliche Mülltonnenaufstellfläche zum Zeitpunkt der Abholung
- B Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- S Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauNVO)

- Flächen für Versorgungsanlagen (Trasfostation)

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauNVO)

- prG private Grünfläche (Gartengrundstück)
- oGr öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

- K Kinderplatz
- O Ortspark
- R Fläche für Rückhaltung und Verankerung von Niederschlagswasser

Wasserflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Gewässer und zur Pflege und Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauNVO)

- W Wasserfläche (Eutrograben)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauNVO)

- Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zum Natur- und Artenschutz
- Fläche für Rückhaltung und Verankerung von Niederschlagswasser

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauNVO)

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauNVO)

- Flächen für Vorkehrungen vor Verkehrsmitteln
- LFB III - V Lärmpegelbereich III-V
- L fensterunabhängige Lüftung für Schlafräume

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauNVO)

- Pflanzgut für Einzelbäume auf öffentlichen Verkehrsflächen/ private Grünflächen
- Pflanzgut für Einzelbäume
- Pflanzgut für freiwachsende Hecken

Höhennetze (§ 9 (2) BauNVO)

- Bezugshöhe der Hauptgebäude über Normal Null (NN)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauNVO)

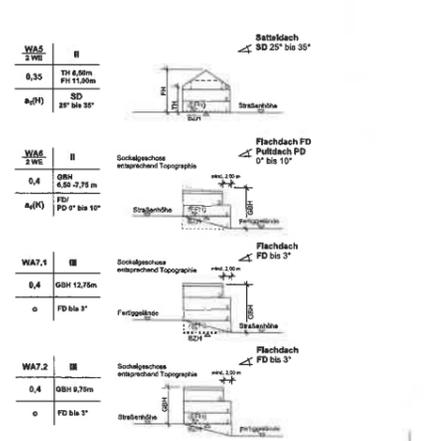
- Abgrenzung des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen

- SD bis 35° Setzdach mit Neigungswinkel als Mindest-/Höchstwert (§ 74 LBO)
- FD Flachdach (§ 74 LBO)
- PD bis 10° Putzdach mit Neigungswinkel als Mindest-/Höchstwert (§ 74 LBO)
- WA 1 Verweis auf zugehörige Nutzungsschemata
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung

Nutzungsschemata

Schema	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise
WA1 I	WA1	0,35 TI 5,75m PH 8,25m	a ₁ (E) SD 25° bis 35°
WA2 II	WA2	0,35 a. Einseitig	a ₃ (G) FD
WA3 III	WA3	0,35 TI 8,25m PH 12,25m	a ₂ (E) SD 25° bis 35°
WA4 IV	WA4	0,35 GBH 9,20-12,25m	a ₁ (E/D) PD 0° bis 10°
WA5 V	WA5	0,35 TI 8,60m PH 11,00m	a ₁ (E) SD 25° bis 35°
WA6 VI	WA6	0,4 GBH 4,20-7,75m	a ₃ (G) PD 0° bis 10°
WA7.1 VII	WA7.1	0,4 GBH 12,75m	o FD bis 3°
WA7.2 VIII	WA7.2	0,4 GBH 8,75m	o FD bis 3°



VORABZUG ENTWURF

Maßstab 1:500

Verfahrensvermerk

- Aufstellungsgeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsgeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Simmozheim vom
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom
- Örtliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von
- Erörterungstermin gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am
- Auslegungsgeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am
- Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsgeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Simmozheim vom
- Örtliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von
- Erörterungstermin gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom
- Batzungsgeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am
- Örtliche Bekanntmachung und Rechtsverbindlichkeit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom

Ausfertigung:
Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Bebauungsplans stimmen mit dem Willen des Gemeinderats der Gemeinde Simmozheim, wie dieser in dem Beschlusse vom zum Ausdruck kommt, überein.

Gemeinde Simmozheim, den _____
Bürgermeister

Der Bebauungsplan besteht aus:
- dem Lageplan M 1:500 vom 29.05.2020
- den textlichen Festsetzungen vom 29.05.2020
Beigefügt ist eine Begründung mit Umweltbericht vom 29.05.2020



Gemeinde Simmozheim
Landkreis Calw

Bebauungsplan
mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

"Mittelfeld III 2019"

