



Gemeinde Simmozheim

Landkreis Calw

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 Landesbauordnung)

„Mittelfeld III 2019“

Textteil
Entwurf

Stand 30.06.2021

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 30.06.2021 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).

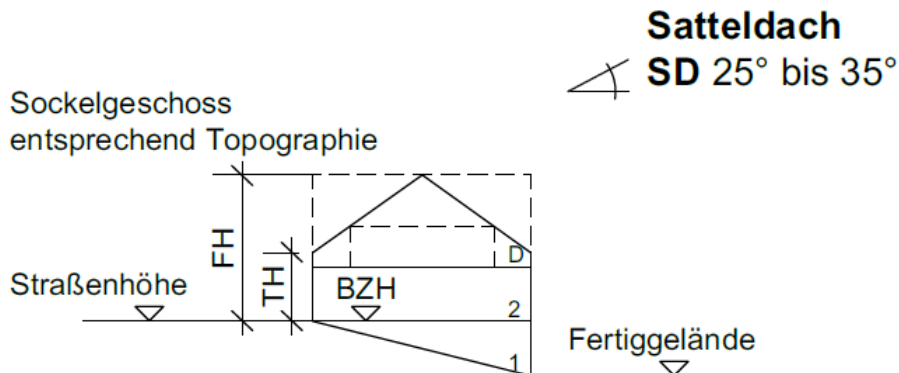
Traufhöhe (TH)

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 Bezugspeil 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 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)

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/ 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 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 und Versickerung von Niederschlagswasser

Die in der Planzeichnung mit -R- festgesetzten 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 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. 12.8).

C 8.3.4 Ausgleichsmaßnahme (CEF) - M 1 Anlage Streuobst auf mageren Böschungen

Als Ausgleich für die entfallenden Streuobstwiesen und zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten werden auf den mageren Böschungsflächen am

Südrand der geplanten Bebauung Streuobstbäume gepflanzt. (siehe auch C 12.4 – 12.5).

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 (CEF) - 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 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 Bewerkstellung 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 Pflanzliste (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 1 bis A 8 sind den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets zugeordnet (siehe auch C 8.3).

Außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

C 12.1 Ausgleichsmaßnahme - A 1 Anbindung Lauchquelle an den Talackerbach

Das Ziel der Maßnahme ist die Verbesserung der ökologischen Zustandsklasse des gesamten Talackerbachs, insbesondere im Bereich unterhalb der Kläranlage. Hierzu soll die Wassermenge im Oberlauf der Kläranlage erhöht und ein Trockenfallen des Bachbetts über längere Zeit verhindert werden.

Folgende positive Wirkungen können durch die Maßnahme erreicht werden:

- Herstellung eines seltener trockenfallenden und naturnah strukturierten Bachlaufs oberhalb der Kläranlage (ca. 350 m), der eine Entwicklung intakter Lebensgemeinschaften ermöglicht und als Besiedlungsquelle für nachfolgende Bachabschnitte dient
- Verbesserung des Mischungsverhältnisses von Bachwasser und gereinigtem Kläranlagenwasser, hierdurch Erleichterung der Wiederbesiedlung aus nachfolgenden hochwertigeren Abschnitten
- Reduzierung des Fremdwasseranteils in der Kläranlage und Entlastung

Summe Ökopunkte: 550.000 Punkte

C 12.2 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 12.3 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 12.4 Ausgleichsmaßnahme (CEF)- A 4 Neuanlage Streuobstwiesen Gewinn „Mulde“

Als Ausgleich für die entfallenden Streuobstwiesen und zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten wird auf dem gemeindeeigenen Flurstück 3261 Gewinn 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 12.5 Ausgleichsmaßnahme (CEF)- A 5 Ergänzung und Neuanlage Streuobstwiesen Gewinn "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 Gewinn 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, regional-typische, 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, regional-typische, robuste Obstsorten zu pflanzen.

Summe Ökopunkte: 6.000 Punkte

C 12.6 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 Gewinn 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 Gewinn 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 12.7 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 12.8 Ausgleichsmaßnahme (CEF)- A 8 Anlage Zauneidechsenhabitat

Vor Beginn des Eingriffs und vor Beginn der Vergrämnungsmaßnahme 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 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.

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 Quergie-

beln 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 Einfriedungen 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, Verwenden oder zur Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken

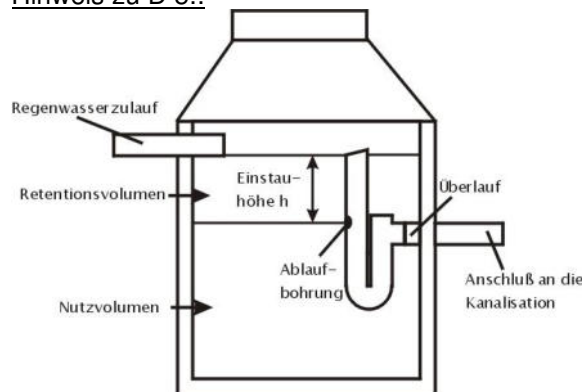
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 5 LBO)

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 Rückwir-

kung auf die Gebäude-/ Grundstücksentwässerung hat, ist vom Antragssteller zu bemessen. Die Bemessung ist dem Entwässerungsgesuch beizulegen. Die dauerhafte Funktion der Zisterne ist zu gewährleisten.

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 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 Allmende und In der Höll“. Auf die Schutzbestimmungen und Verbote der Rechtsverordnung wird hingewiesen. Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen sind im vorliegenden Wasserschutzgebiet verboten. Erdwärmekollektoren sind ge-

nehmungsfähig, 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

Es wird bei Neubauten empfohlen ein Quartier für gebäudewohnende Vogel- oder Fledermausarten vorzusehen. 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.

Die Regenwasser- als auch die Schmutzwasseranschlüsse 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 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

Prunus avium plena

Aesculus x carnea „Briotii“

Amberbaum

Vogelkirsche

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 „Briotli“	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	Schwarz-erle
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus domestica	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne

Quercus pubescens
 Ulmus minor
 Juglans regia

Flaumeiche
 Feldulme
 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
 Buddleja davidii
 Cornus mas
 Coryllus avellana
 Eleagnus angustifolia
 Euonymus europaea
 Ligustrum vulgare
 Mespilus germanica
 Prunus spinosa
 Rhamnus cathartica
 Ribes alpinum
 Rosa canina
 Rosa pimpinellifolia
 Rosa rubiginosa
 Rosa tomentosa
 Salix caprea
 Viburnum lantana
 Viburnum opulus
 Sambucus nigra
 Cornus sanguinea

Felsenbirne
 Schmetterlingsflieder
 Kornelkirsche
 Haselstrauch
 Ölweide
 Pfaffenhütchen
 Liguster
 Echte Mispel
 Schlehe
 Kreuzdorn
 Bergjohannisbeere
 Hundsrose
 Bibernelle
 Weinrose
 Filzrose
 Salweide
 Wolliger Schneeball
 gewöhnlicher Schneeball
 Holunder
 Hartriegel

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Simmozheim
 Stuttgart, den 30.06.2021

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider/ A. Janecky



Gemeinde Simmozheim

Landkreis Calw

Bebauungsplan **mit Satzung über örtliche Bauvorschriften** (§ 74 Landesbauordnung)

„Mittelfeld III 2019“

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurf

Inhaltsverzeichnis

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

1. Bebauungsplangebiet

1.1 Lage und Größe

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

Es wird im Wesentlichen begrenzt:

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

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 6,09 ha und ist im Abgrenzungsplan vom 30.06.2021 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

1.2 Bestand

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

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

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

1.3 Umgebung

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

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

2. Bestehendes Planungsrecht

2.1 Regionalplan



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

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

2.2 Flächennutzungsplan

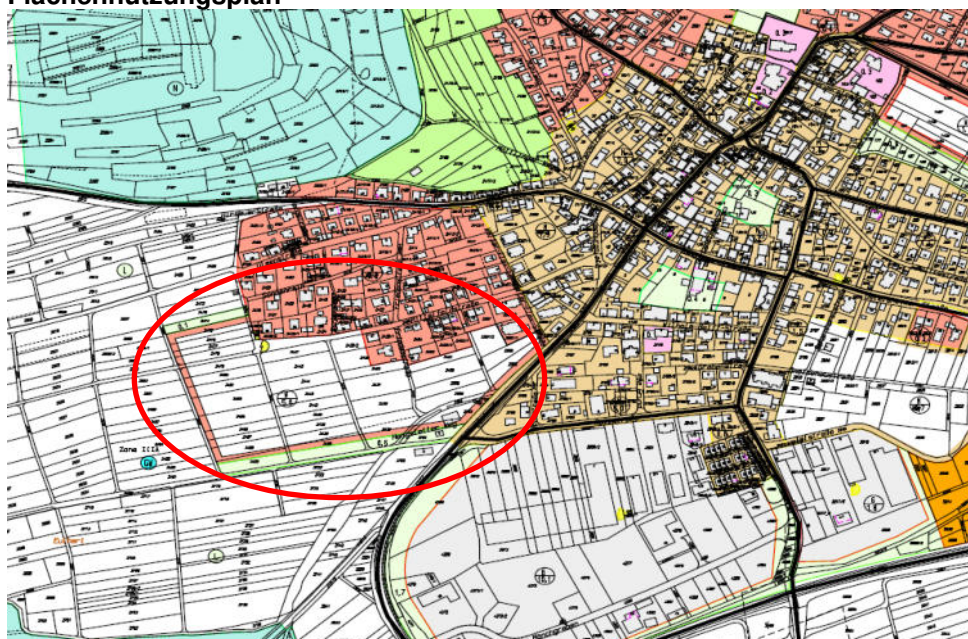


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Althengstett und der Gemeinde Simmozheim (Plangebiet roter Kreis)

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

2.3 **Bebauungspläne**

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

2.4 **Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse**

Schutzgebiete

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

„Natura 2000“ – Schutzgebiete

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

3. **Erfordernis der Planaufstellung**

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

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

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

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

4. Verfahren

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

5. Städtebauliches Konzept

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

5.1 Allgemeine Ziele

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

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

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



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

5.2 **Bebauungs- und Freiraumkonzept**

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

5.3 **Erschließungs- und Mobilitätskonzept**

Fahrerschließung

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

Parken

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

Fuß- und Radverkehr/ ÖPNV

Die geplante Anbindung nördlich des Kreisel/Angers bildet künftig für Fußgänger und Radfahrer eine attraktive direkte Anbindung an die Ortsmitte von Simmozheim. Eine Anbindung des Plangebietes an die bestehenden Wirtschaftswege und damit

an die westlich angrenzenden Naherholungsbereich, ist gewährleistet. Der Bushalt im Bereich des geplanten Angers ist von allen Teilen des Plangebietes barrierearm und auf kurzem Weg erreichbar.

6. Planinhalte, Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

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

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

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

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

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

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

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

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

Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

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

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

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

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

Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Stellung der baulichen Anlagen

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

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

6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)

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

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

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

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Nebenanlagen

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

6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

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

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

6.6 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung

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

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

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

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

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

6.7 Öffentliche und Private Grünflächen

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

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

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

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

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

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

Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein. Hiervon ausgenommen sind Rampen von Tiefgaragen.

Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

In der Planzeichnung werden Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser abgegrenzt.

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

Artenschutz

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

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

Auf folgende artenschutzrechtliche Untersuchung wird verwiesen:

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

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

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Eidechsen) durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen, wurden verschiedene Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (siehe dazu auch Umweltbericht und Grünordnungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan „Mittelfeld III 2021“, Büro Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart, vom 30.06.2021).

Ausgleich für Eingriffe in Streuobstwiesen

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

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

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

Auf externen Flächen werden somit mindestens 80 weitere Bäume gepflanzt. Im Umweltbericht (Umweltbericht und Grünordnungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan „Mittelfeld III 2019“, Büro Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart, vom 30.06.2021) sind die Lage der Maßnahmen sowie Maßnahmenblätter mit einer Beschreibung beigefügt. Insgesamt werden somit die entfallenden Streuobstwiesen in Fläche (ca. 1,5 ha) und Anzahl der Bäume (mindestens 101 Stück) wiederhergestellt.

Es wird auf den Antrag auf Genehmigung einer Umwandlung nach § 33a Abs. 3 NatSchG für geschützte Streuobstwiesen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Mittelfeld III 2019“, Büro Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart, vom 05.05.2021 verwiesen.

FFH-Gebiet 7218-341 "Calwer Heckengäu"

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in Randlage zu dem FFH-Gebiet Nr. 7218-341 "Calwer Heckengäu". Es liegen zwei Flurstücke (2474 und 2475) mit einer Fläche von ca. 2.500 m² innerhalb des FFH-Gebiets 7218-341 "Calwer Heckengäu", davon umfassen ca. 2.060 m² den Lebensraumtyp 6510 "Flache Magerland-Mähwiese".

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

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

6.9 Mit Rechten zu belastende Flächen

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

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

Das Geh- und Leitungsrecht 1 zugunsten der Gemeinde Simmozheim und der Versorgungsträger dient der Niederschlagswasserableitung des Gebietes (Regenwassermanagement).

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

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

6.10 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Verkehrslärm

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

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

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

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

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

Nachweis der Erfüllung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile

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

Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen

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

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

Gewerbelärm

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

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

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

6.11 Festsetzungen zur Grünordnung

Pflanzgebot von Einzelbäumen

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

Pflanzbindung von Einzelbäumen

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

Pflanzgebot für eine freiwachsende Hecke

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

Die Neupflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern erfolgen nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert. Weiter dienen

diese Festsetzungen dem Natur- und Artenschutz. Eingriffe, die aus der Neubebauung resultieren, können hierdurch minimiert werden.

Pflanzgebot zur Begrünung von Pult- und Flachdächern sowie von Tiefgaragen

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

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

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

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

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

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

7.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Allgemeine Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

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

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

Gestaltung in Verbindung mit erdüberdeckten Tiefgaragen

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

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

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

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

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

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

7.3 Wandhöhen und Wandflächen von Grenzgaragen

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

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

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

7.4 Zahl der notwendigen Stellplätze

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

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

7.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder zur Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken

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

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

8. Umweltbelange

Auf den Umweltbericht und Grünordnungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan „Mittelfeld III 2019“, Büro Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart, vom 30.06.2021 als Bestandteil der Begründung wird verwiesen.

Bei der Umsetzung des Vorhabens entsteht ein Gesamtdefizit bei den Schutzgütern Arten/ Biotop und Boden von 642.068 Punkten. Das Defizit wird durch externe Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Insgesamt werden 7 Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen im Gemeindegebiet Simmozheim umgesetzt.

Nr.	Maßnahme	Biotopwert
A1	Anbindung Lauchquelle an den Talackerbach	550.000
A2	Entbuschung und Entwicklung einer Magerweide	28.303
A3	Aufwertung und Erweiterung FFH-Mähwiese durch Nutzungsaufgabe Spielplatz	5.425
A4	Neuanlage Streuobstwiesen Gewinn "Mulde"	9.960
A5	Ergänzung und Neuanlage Streuobstwiesen Gewinn "Allmendle" und "Weiler Weg"	29.080
A6	Oberbodenauftrag zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Böden	36.000
A7	Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen sowie Überwinterungshöhlen	
A8	Anlage Zauneidechsenhabitat	
	Summe	658.768

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

Es entsteht ein Überschuss von 16.700 Punkten.

9. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Energie

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

Begrünungsmaßnahmen

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

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

Niederschlagswasserbewirtschaftung

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

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

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

Mobilität

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

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

10. Ver- und Entsorgung

Allgemein

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

Niederschlagswasserbewirtschaftung

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

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

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

Starkregen

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

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 Regenwasser-- als auch die Schmutzwasseranschlüsse der Grundstücke sind durch die Eigentümer mit Rückstausicherung zum Schutz vor Überflutungen auszuführen.

11. Sozialverträglichkeit

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

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

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

12. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Erschließung des Gebietes ist ab dem Jahr 2022 geplant. Die Planungs- und Verfahrenskosten trägt zunächst der Erschließungsträger Bauland- und Projektentwicklung LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, diese werden dann auf die späteren Grundstückseigentümer in voller Höhe umgelegt.

13. Planungsdaten

Es entstehen circa 156 Wohneinheiten.

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

* entsprechend dem städtebaulichen Entwurf des Büros ARP vom Juni 2021

14. Anlagen

- Bebauungsplan „Mittelfeld III 2019“ Umweltbericht und Grünordnungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, Büro Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart, vom 30.06.2021.
- Antrag auf Genehmigung einer Umwandlung nach § 33a Abs. 3 NatSchG für geschützte Streuobstwiesen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Mittelfeld III 2019“, Büro Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart, vom 05.05.2021.
- FFH-Vorprüfung FFH-Gebiet 7218-341 "Calwer Heckengäu" zum Bebauungsplanvorhaben „Mittelfeld III 2019“, Büro Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart, vom 09.02.2021.
- DEKRA Automobil GmbH (2017): - Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Baugebiet Mittelfeld in Simmozheim, Stuttgart vom 11.08.2017.
- DEKRA Automobil GmbH (2018): - Prognose von Schallimmissionen 2. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet Mönchgraben in Simmozheim, Stuttgart vom 07.02.2018/ Ergänzende Stellungnahme vom 10.07.2018.
- Simmozheim Baulandentwicklung Mittelfeld, Bestandserfassungen Vögel, Fledermäuse und Zauneidechse, mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Büro Quetz, Stuttgart vom Oktober 2020.
- Baugrundgutachten CDM Smith Consult GmbH, Stuttgart vom 27.09.2017.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Simmozheim
Stuttgart, den 30.06.2021

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider/ A. Janecky

ARP Stadtplanung