



**GEMEINDE SIMMOZHEIM
BEBAUUNGSPLAN
„MITTELFELD III 2019“**

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Übersicht Lage im Ort



Hörnle und Geißberg

Richtung Weil der Stadt

Richtung Althengstett

Allgemeine Ziele



- Das Neubaugebiet Mittelfeld soll künftig den südwestlichen Ortseingang von Simmozheim prägen („Visitenkarte“ – „Grüner Ortseingang“) und ist
- weiterhin wichtiger Zugang zu den Naherholungsflächen im Westen der Gemeinde.
- Der Entwurf nimmt charakteristische Rahmenbedingungen auf:
 - Den exponierten, gleichmäßig geneigten Südhang
 - den Ausblick zu den südwestlich angrenzenden bewaldeten Hangbereichen,
 - den am südlichen Gebietsrand verlaufenden Eulertgraben, mit seiner markanten Schleife an der Einmündung Hauptstraße/Rötestraße.
- Schaffung einer kinder- und familiengerechten Bau- und Freiraumstruktur und eines einprägsamen und unverwechselbaren Charakters.
- Durch barrierearme öffentliche Räume und ein Angebot von Mehrfamilienhäusern, soll darüber hinaus ein Wohnort für unterschiedliche Lebensphasen und Lebensentwürfe gesichert werden.

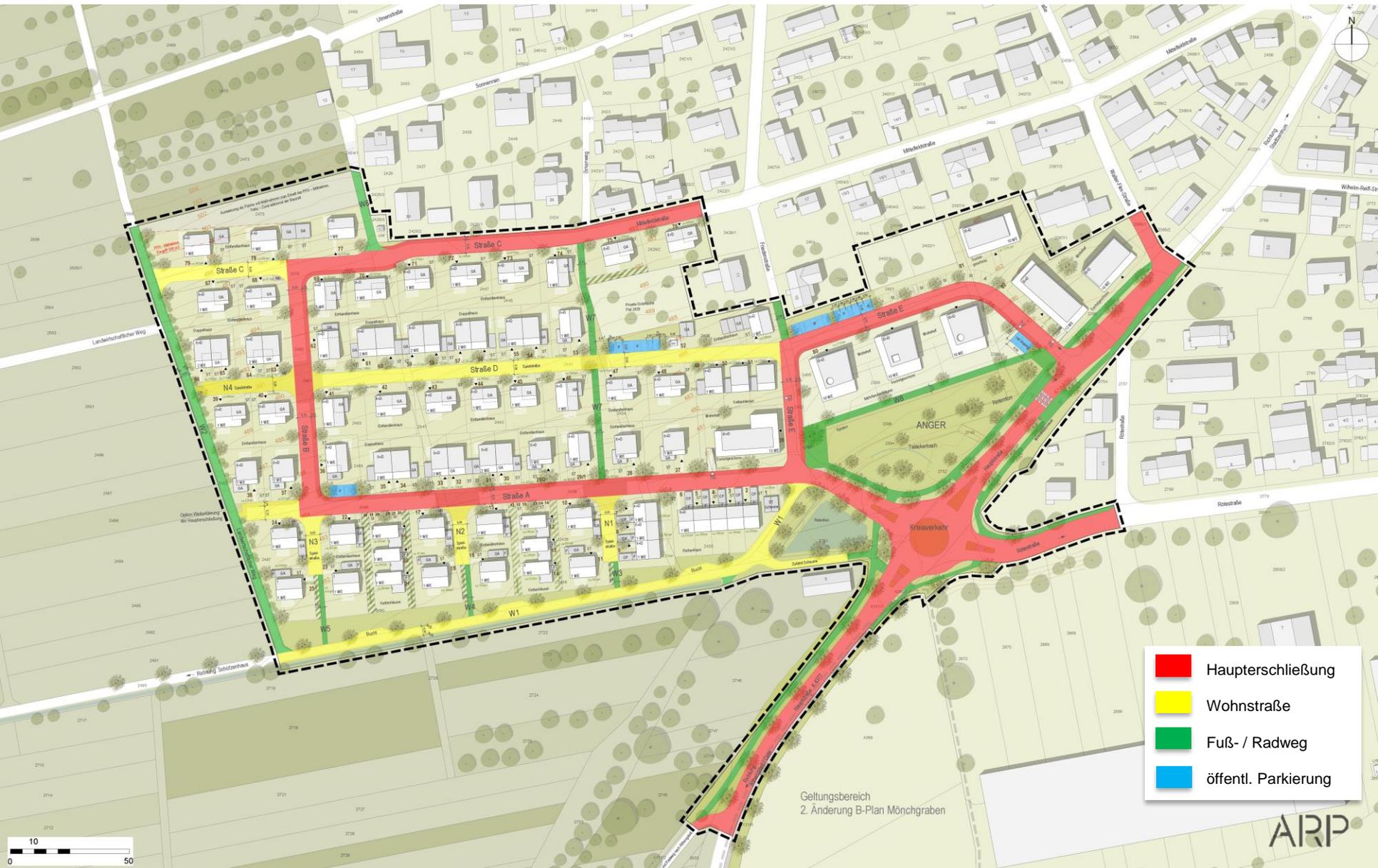
Städtebaulicher Entwurf



Geltungsbereich
2. Änderung B-Plan Mönchgraben

ARP

Städtebaulicher Entwurf - Erschließung



-  Haupterschließung
-  Wohnstraße
-  Fuß- / Radweg
-  öffentl. Parkierung

Geltungsbereich
2. Änderung B-Plan Mönchgraben

ARP



Städtebaulicher Entwurf - Typologie



Bebauungsplan Abgrenzung



Geltungsbereich
2. Änderung B-Plan Mönchgraben

Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planung



- 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.
- Gewährleistung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung am südwestlichen Ortsrand.
- Schaffung von Bauflächen für unterschiedliche Wohnangebote.
- Verkehrliche Anbindung des Baugebiets unter Berücksichtigung aller Verkehrsarten (Kfz, ÖPNV, Radfahrer und Fußgänger).
- Sicherung einer Durchgrünung des Plangebietes unter Beachtung des Arten- und Naturschutzes.

Bebauungsplan Gesamtplan



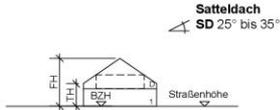
Bebauungsplan Übersicht WA



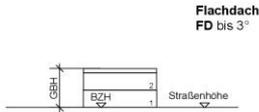
Nutzungsschablone

Schemaschnitt

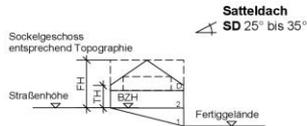
WA1 2 WE	I
0,35	TH 4,25m FH 8,50m
a ₁ (E)	SD 25° bis 35°



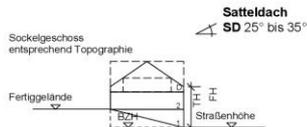
WA2 2 WE	I-II
0,35	s. Einscrieb
a ₁ (G)	FD bis 3°



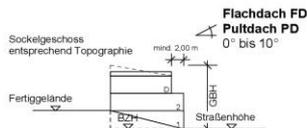
WA3.1 2 WE	II
0,35	TH 4,00m FH 8,25m
a ₂ (E)	SD 25° bis 35°



WA3.2 2 WE	II
0,35	TH 6,75m FH 11,00m
a ₂ (E)	SD 25° bis 35°



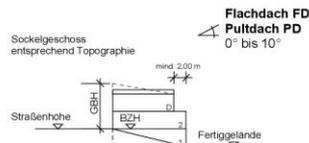
WA4 2 WE	II
0,35	GBH 9,25 - 10,75m
a ₄ (E/D)	FD/ PD 0° bis 10°



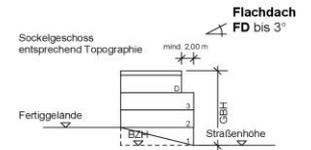
WA5 2 WE	II
0,35	TH 6,75m FH 11,00m
a ₃ (H)	SD 25° bis 35°



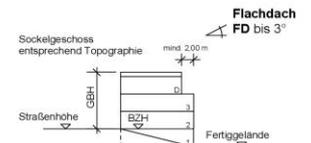
WA6 2 WE	II
0,4	GBH 6,25 - 7,75 m
a ₄ (K)	FD/ PD 0° bis 10°



WA7.1	III
0,4	GBH 12,75m
o	FD bis 3°



WA7.2	III
0,4	GBH 9,75m
o	FD bis 3°



Bebauungsplan Zoom Westen



Nutzungsschablone

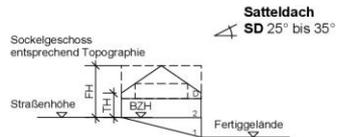
WA1 2 WE	I
0,35	TH 4,25m FH 8,50m
$\alpha_1(E)$	SD 25° bis 35°



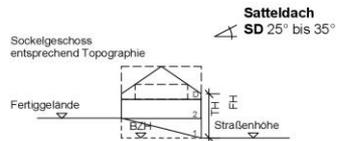
WA2 2 WE	I-II
0,35	s. Einscrieb
$\alpha_1(G)$	FD bis 3°



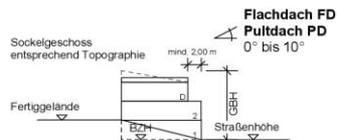
WA3.1 2 WE	II
0,35	TH 4,00m FH 8,25m
$\alpha_1(E)$	SD 25° bis 35°



WA3.2 2 WE	II
0,35	TH 6,75m FH 11,00m
$\alpha_1(E)$	SD 25° bis 35°



WA4 2 WE	II
0,35	GBH 9,25 - 10,75m
$\alpha_1(E/D)$	FD/ PD 0° bis 10°

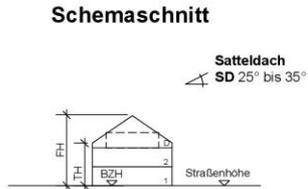


Bebauungsplan Zoom Osten

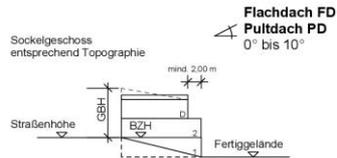


Nutzungsschablone

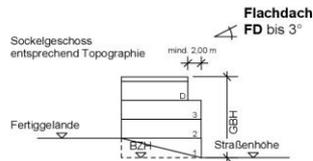
WA5 2 WE	II
0,35	TH 6,75m FH 11,00m
$a_0(H)$	SD 25° bis 35°



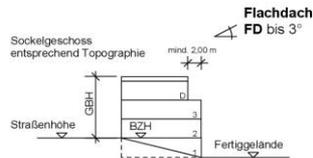
WA6 2 WE	II
0,4	GBH 6,25-7,75 m
$a_0(K)$	FD/ PD 0° bis 10°



WA7.1	III
0,4	GBH 12,78m
o	FD bis 3°



WA7.2	III
0,4	GBH 9,75m
o	FD bis 3°





- Begrünungsmaßnahmen
 - Pflanzungsmaßnahmen
 - Dachgestaltung
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - Dachform und Dachgestaltung
 - Dachaufbauten
 - Gestaltung Carports
- Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
 - Allgemeine Gestaltung
 - Stützmauern
 - Aufschüttungen und Abgrabungen
 - Einfriedigungen
- Zahl der notwendigen Stellplätze
- Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder zur Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken



Bebauungsplan Grünordnungsplan

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

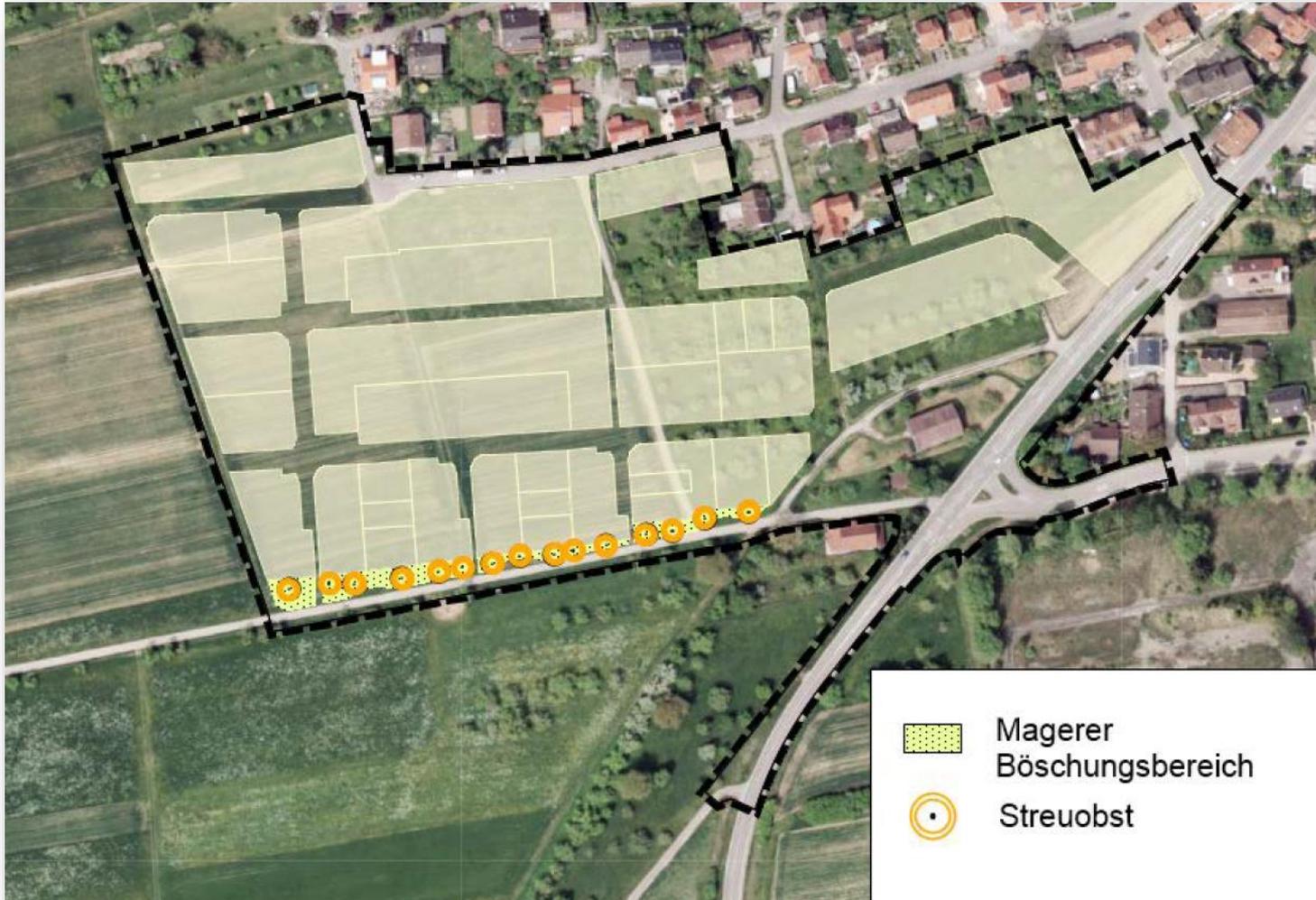
Streuobstwiesen

- 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.
- Die Streuobstbestände im Plangebiet umfassen eine Fläche von ca. 1,5 ha. Mit Fassung vom 05.05.2021 wurde ein Antrag auf Genehmigung einer Umwandlung nach § 33a Abs.3 NatSchG gestellt.
- Die Planung umfasst den teilweisen Bestandserhalt und die Neupflanzung der entfallenden Bäume auf Ersatzflächen.



GOP Maßnahmenblatt

M1 Anlage Streuobst auf mageren Böschungen



GOP Maßnahmenblatt



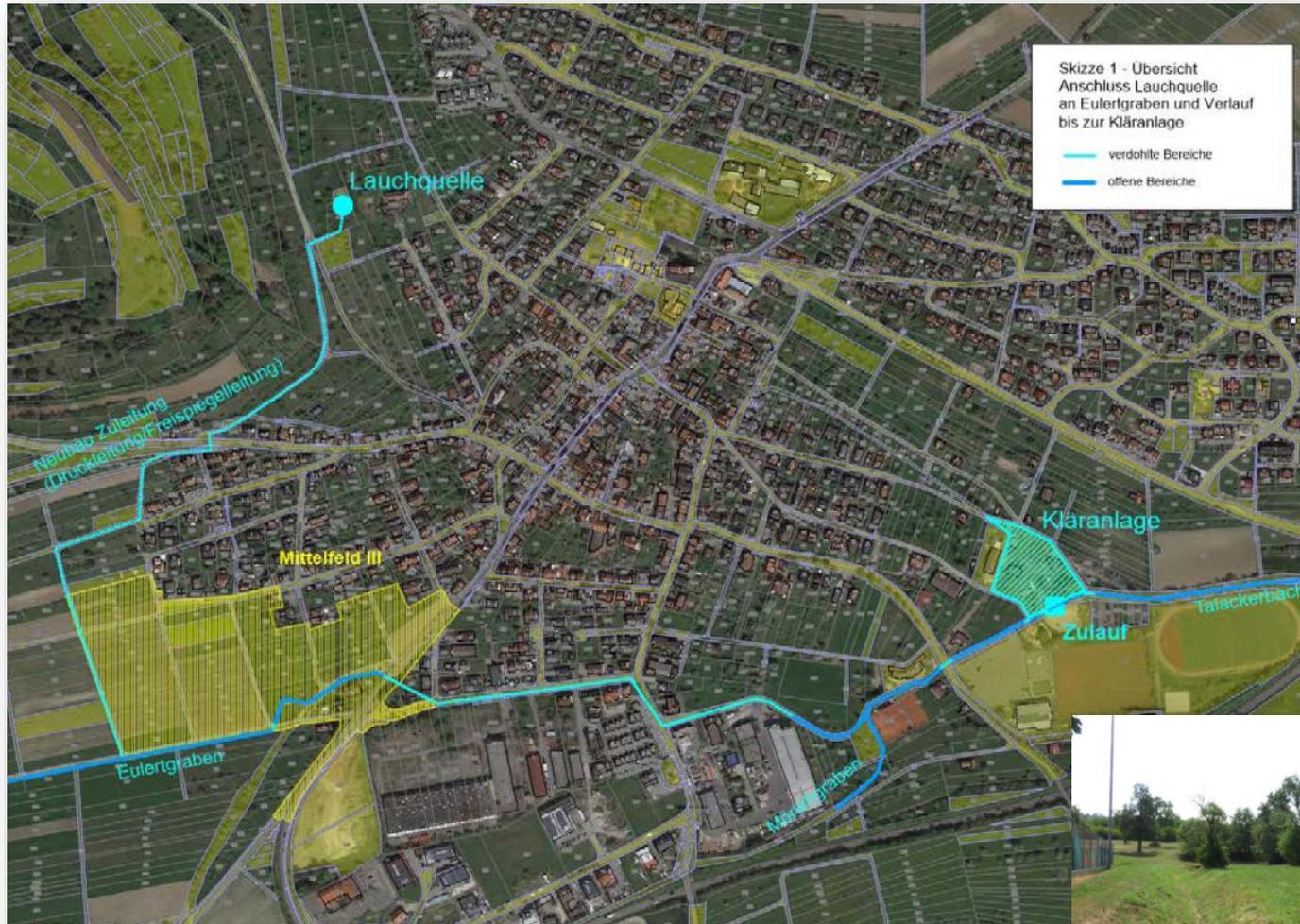
M2 Anlage einer freiwachsenden Hecke





GOP Maßnahmenblatt

A1 Anbindung Lauchquelle an Talackerbach





GOP Maßnahmenblatt

A2 Entbuschung und Entwicklung einer Magerweide



Fotos Bestand Flurstück 1900 (Zustand Frühjahr 2021):



Fotos Ziel (angrenzende Weideflächen):





GOP Maßnahmenblatt

A3 Aufwertung und Erweiterung FFH-Mähwiese durch Nutzungsaufgabe Spielplatz

Übersichtskarte:

Lage des Flurstücks 2474 nördlich angrenzend an das Bebauungsplanvorhaben



Erfassung 2020 (Nördlicher Teil = Flurstück 2474):

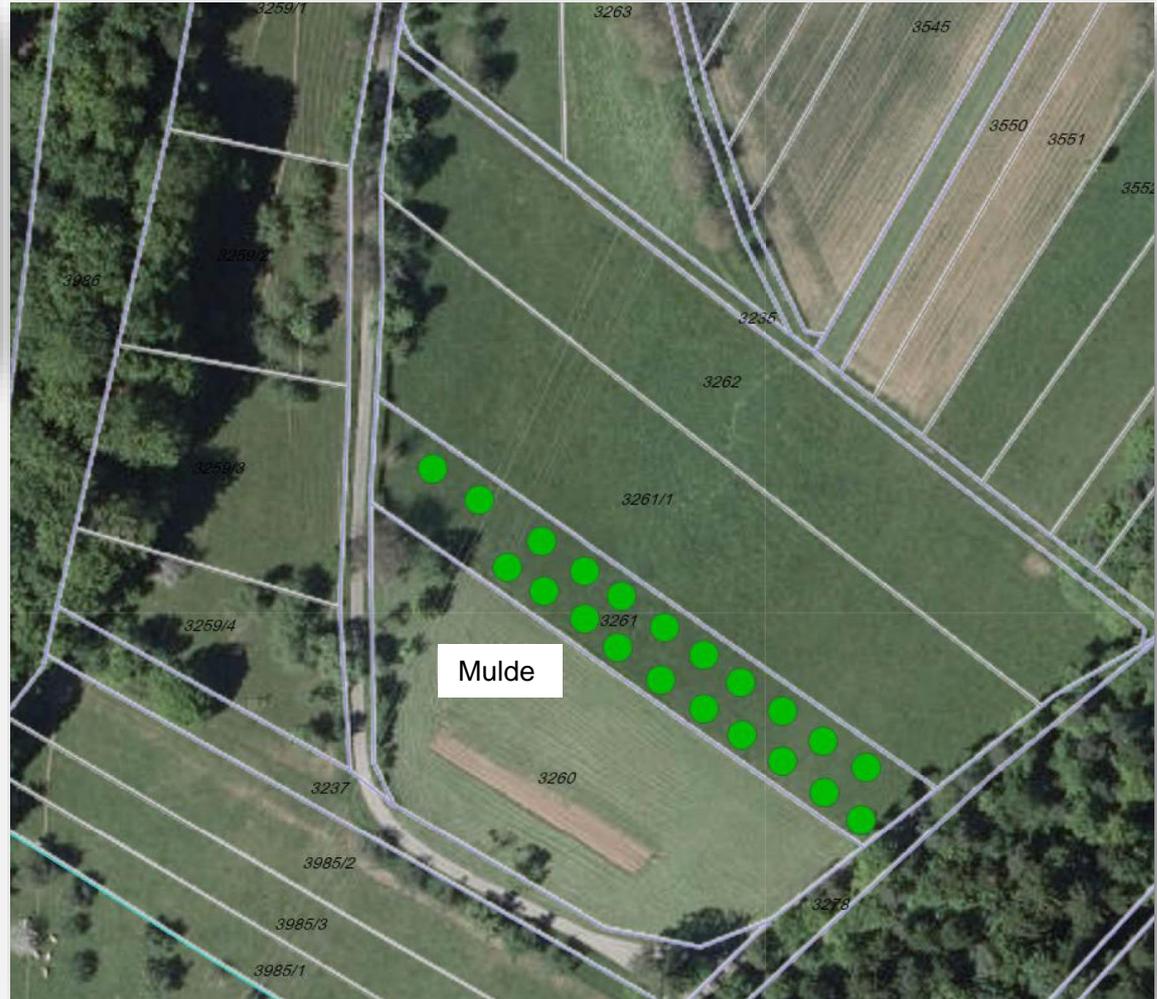
Abbildung aus Dipl.-Biologe W. Wahrenburg: Überprüfung der FFH-Mähwiesen Oktober 2020





GOP Maßnahmenblatt

A4 Neuanlage Streuobstwiesen Gewinn „Mulde“





GOP Maßnahmenblatt

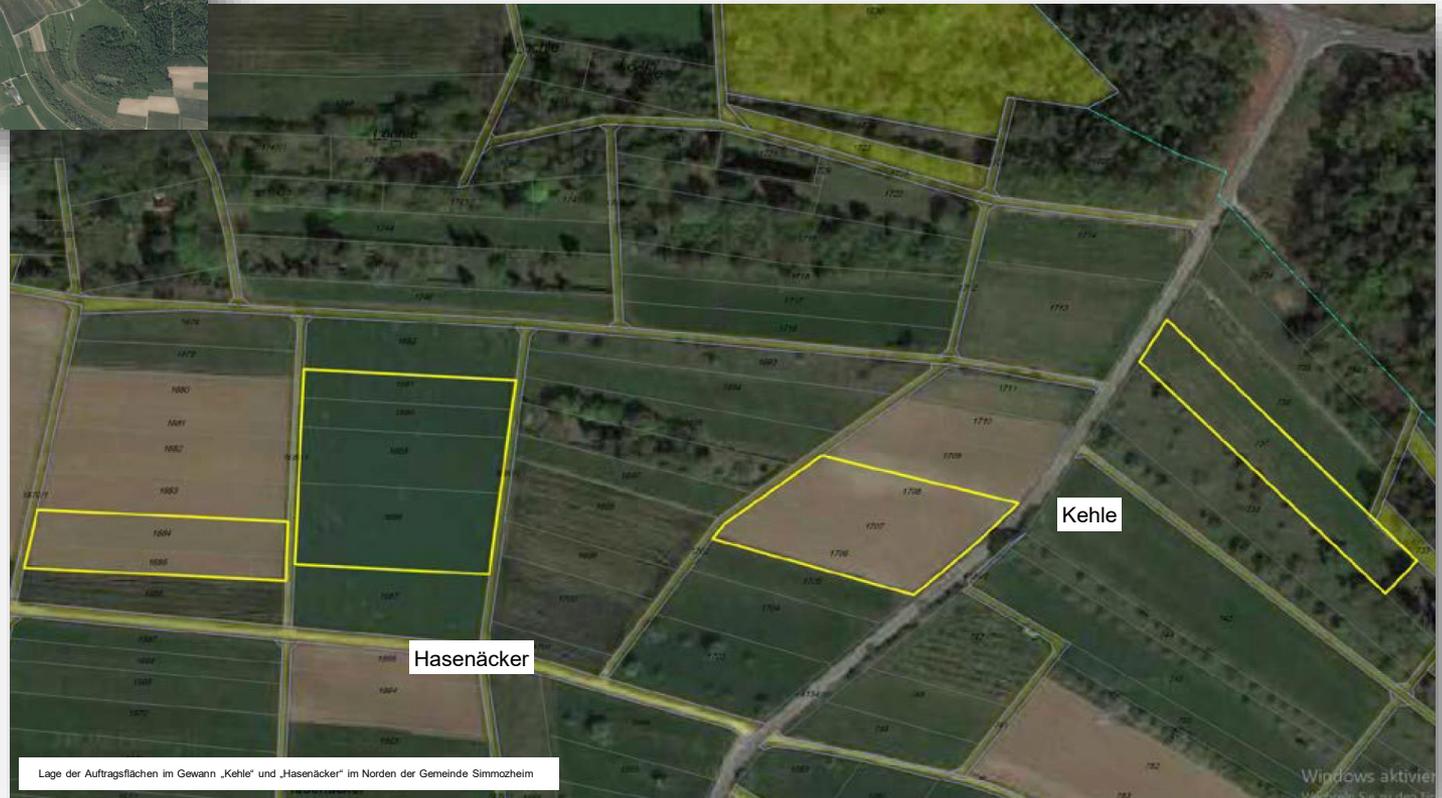
A5 Ergänzung und Neuanlage Streuobstwiesen Gewann „Allmendle“ und „Weiler Weg“





GOP Maßnahmenblatt

A6 Oberbodenauftrag zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Böden



GOP Maßnahmenblatt



A7 Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen





GOP Maßnahmenblatt

A8 +V10 Anlage Zauneidechsenhabitat und Maßnahmen zur Vergrämung der Zauneidechse



Frühzeitige Beteiligung § 3(1) und § 4(1) BauGB



Wesentliche Stellungnahmen:

- Netze BW
 - Forderung weiterer Trafostandort
- Landratsamt Calw
 - Nähe zum Gewerbegebiet „Mönchgraben, 2. Änderung“
 - Naturschutz (Eidechse)
 - FFH Gebiet
 - Schutz vor Starkregen



**GEMEINDE SIMMOZHEIM
BEBAUUNGSPLAN
„MITTELFELD III 2019“**

AUSLEGUNGSBESCHLUSS