Landkreis Calw

Gemeinde Simmersfeld





Bebauungsplan

„Seelesäcker – 2. Änderung“

auf

Gemarkung Simmersfeld

Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

a) zum Bebauungsplan
b) zu den örtlichen Bauvorschriften

„Seelesäcker - 2. Änderung“

auf Gemarkung Simmersfeld

Allgemeines/ Einleitung

Der Luftkurort Simmersfeld liegt mit seinen Ortsteilen auf einem welligen Hochplateau in 700 – 800 m Höhe am nordwestlichen Rand des Landreises Calw. In der Muttergemeinde Simmersfeld befindet sich am westlichen Ortsrand das Ferienhausgebiet Seelesäcker. Anfang der 80-ziger Jahre wurde über das Ferienhausgebiet der Bebauungsplan „Seelesäcker“ aufgestellt der am 07.10.1981 vom Landratsamt Calw genehmigt wurde. Im Jahre 2002 wurde der Bebauungsplan in einem Teilbereich schon einmal geändert. Das Flurstück 207 das zwischen dem Eschenweg und der Dielstraße liegt und jetzt neu überplant werden soll wurde im ursprünglichen Bebauungsplan von 1981 als private Grünfläche und eine kleine Fläche entlang dem Eschenweg als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Eigentümer des Flurstücks 207 sind jetzt an die Gemeindeverwaltung Simmersfeld mit einer Anfrage herangetreten, das Grundstück mit einem Wohnhaus zu bebauen. Heute schon ist die private Grünfläche mit 2 landwirtschaftlichen Maschinen- und Geräteschuppen bebaut. Im Sinne der Nachverdichtung des Innenbereichs wird es von der Gemeinde Simmersfeld als unproblematisch angesehen auf der privaten Grünfläche eine überbaubare Fläche für ein Wohnhaus, eine Garage und einen neuen landwirtschaftlichen Schuppen auszuweisen, zumal wie erwähnt schon eine Bebauung vorhanden ist. Die bestehenden beiden Schuppen werden abgebrochen und durch einen neuen in der Gesamtgrundfläche kleineren ersetzt. Der zweite vorhandene kleinere Schuppen soll vorerst stehen bleiben und erst nach Fertigstellung des neuen Schuppens abgebrochen werden. Eine Kleintierhaltung soll auf dem gesamten Grundstück und im neuen geplanten Schuppen ausgeschlossen werden. Die Bauherrschaft betreibt Waldwirtschaft und ist im Besitz weiterer landwirtschaftlicher Grundstücke. Der neue Schuppen dient zur Unterstellung von land- und forstwirtschaftlichen Geräten und Maschinen sowie zur Brennholzlagerung. Eine Lärmbelästigung über die zulässigen Richtwerte hinaus ist nicht zu erwarten. Der neue Schuppen ist i. S. von § 1 Abs. 10 BauNVO im (WA) Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die zusätzlich größer ausgewiesene überbaubare Fläche wird auf dem Baugrundstück durch Baum- und Strauchpflanzungen ausgeglichen. Um die Bebauung des Flurstücks 207 mit einem Wohnhaus, Garage und einem landwirtschaftlichen Schuppen zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan für das Flst. 207 geändert werden.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es den Innenbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans nach zu verdichten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll durch planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften eine ordentliche städtebauliche Entwicklung sicher gestellt werden.

Städtebauliche Planung – Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Vorstellungen und Planungen der Gemeinde Simmersfeld und wurde in Abstimmung mit den Gremien entsprechend festgelegt. Die Planungsvorstellungen des Bauherren und seines Architekten wurden weitgehend berücksichtigt.

Art der baulichen Nutzung

Gegenüber des Baugrundstücks nördlich des Eschenwegs ist auf einer Breite von ca. 43 m für 3 Bauplätze ein (WR) Reines Wohngebiet ausgewiesen. Links und rechts des (WR) Reinen Wohngebietes im Norden sowie im Osten und Westen als auch im Süden sind in den angrenzenden Bebauungsplangebieten jeweils (WA) Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Durch die Ausweisung eines (WA) Allgemeinen Wohngebietes für das Baugrundstück 207 fügt sich die Art der baulichen Nutzung nahtlos in den Bestand ein. Im (WA) Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO werden keine landwirtschaftlichen Schuppen aufgeführt. Die Genehmigung des Schuppens ist aber im Rahmen einer Befreiung auf der Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO ohne weiteres möglich. Durch die geplante Nutzung die sich lediglich auf die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Maschinen und Geräten sowie auf die Lagerung von Brennholz bezieht ist keine Lärmbelästigung über die zulässigen Richtwerte hinaus zu erwarten. Die Gemeinde Simmersfeld sieht deshalb keinen Anlass weitere Einschränkungen bzw. Festsetzungen zu treffen.

Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine überbaubare Fläche für ein Einzelhaus, eine Doppelgarage und einen landwirtschaftlichen Geräte- und Maschinenschuppen ausgewiesen.

Wohnhaus (siehe Schnitt 1)

Für das Wohnhaus wird eine 2- geschossige Bauweise (II VG) mit der genauen Definition (I + I DG) I Vollgeschoss und I Vollgeschoss im Dachgeschoss festgesetzt. Die Trauf- und Firsthöhe wird mit (TH) Traufhöhe 4,00 m und (FH) Firsthöhe mit 8,80 m, bezogen auf die EFH, festgesetzt.
Die (EFH) Erdgeschossfußbodenhöhe darf bergseitig maximal 1 m über dem bestehenden Gelände, in Gebäudemitte gemessen, liegen.
Für das Wohngebäude wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35 – 45° festgelegt. Für das Wohnhaus ist kein Flachdach zulässig. Garagen und Carports dürfen auch mit Flachdach ausgeführt werden. Eine Begrünung des Flachdachs ist erwünscht, aber nicht vorgeschrieben. Für das Wohngebäude sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Je Wohneinheit sind 1,5 PKW- Stellplätze auszuweisen. Bei Bruchzahlen wird die Anzahl der Stellplätze aufgerundet.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,25 festgelegt. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt. Es wird die offene Bauweise für ein Einzelhaus festgesetzt. Ein Doppelhaus oder ein zweites Einzelhaus ist nicht zulässig.

Im Hinblick auf das Kenntnisgabeverfahren wird eine größere überbaubare Fläche ausgewiesen, was auch dem planerischen Spielraum des Bauherren und Architekten entgegenkommt. Die überbaubare Fläche wird durch die (GRZ) Grundflächenzahl geregelt.
Die Firstrichtung ist alternativ entsprechend der Eintragung im Lageplan zum Bebauungsplan wählbar.

Landwirtschaftlicher Geräteschuppen (siehe Schnitt 2)
Für den landwirtschaftlichen Geräteschuppen ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30 – 40° vorgesehen. Die (EFH) Erdgeschossfußbodenhöhe wird vom talseitigen Gelände in Gebäudemitte gemessen, mit maximal + 20 cm festgesetzt. Die (TH) Traufhöhe wird mit 3,50 m und die (FH) maximale Firsthöhe mit 6,80 m über der (EFH) Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt. Der Schuppen soll sich durch diese Festsetzungen gegenüber dem Wohnhaus deutlich unterordnen. Die Firstrichtung ist entsprechend der Einzeichnungen im Lageplan zum Bebauungsplan alternativ frei wählbar.

Verkehrliche Erschließung

Im Norden des Flurstücks 207 verläuft der Eschenweg. Im Süden die Dielstraße mit Gehweg. Beide Straßen sind vollständig ausgebaut. Das Baugrundstück ist dadurch verkehrstechnisch von beiden Straßen aus erschlossen.

Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser

Im Eschenweg und in der Dielstraße verlaufen öffentliche Wasser- und Abwasserleitungen. Unterlagen über vorhandene Hausanschlüsse liegen nicht vor. Das geplante Gebäude kann in der Eschenstraße oder in der Dielstraße an die vorhandenen öffentlichen Netze angeschlossen werden.

Flächennutzungsplan

Das Flurstück 207 liegt im rechtskräftigen Bebauungsplangebiet Seelesäcker. Der Planbereich des Bebauungsplan Seelesäcker ist im rechtskräftigen (FNP) Flächennutzungsplan „Hochnagoldtal 2015 - 1. Änderung“ rechtskräftig seit dem 17.05.2006 enthalten. Die Bebauungsplanänderung „Seelesäcker- 2. Änderung“ wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Umweltprüfung / Umweltbericht / Grünordnung

Eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht, sowie eine zusammenfassende Erklärung ist nach § 13 und § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung unter 2 ha nicht erforderlich. Dieses trifft auch auf den Bebauungsplan „Seelesäcker- 2. Änderung“ zu. Ein Teil der privaten Grünfläche wird in diesen Bebauungsplanverfahren in überbaubare Fläche umgewandelt. In der privaten Grünfläche existieren bereits 2 landwirtschaftliche Schuppen mit einer Grundfläche von 98 qm + 21 qm = 119 qm. Die neue überbaubare Fläche wird in einer Größe von 460 qm + 100 qm = 560 qm festgesetzt. Abzüglich des Bestandes wird eine neue überbaubare Fläche von 560 qm – 119 qm = 441 qm

ausgewiesen. Dieser zusätzliche Eingriff muss ausgeglichen werden. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass das Baufenster für das geplante Wohnhaus relativ groß ausgewiesen wurde um dem Bauherren und Architekten einen gewissen Planungsspielraum zu geben. Es ist davon auszugehen, dass nicht das gesamte Baufenster überbaut wird. Die Grundflächenzahl wird zur Einschränkung der möglichen Bebauung auf GRZ 0,25 begrenzt. Auf dem Baugrundstück wird eine üppige Baum- und Strauchpflanzung ausgewiesen und durch ein Pflanzgebot festgesetzt. Da auf der privaten Grünfläche seit der Genehmigung des Bebauungsplans nicht ein einziger Baum und Strauch angepflanzt wurde ist der ökologische Nutzen im Hinblick auf die CO_2-Umwandlung durch die Baum- und Strauchpflanzung größer anzusehen als die Reduzierung der Wiesenfläche durch die neu festgesetzte überbaubare Fläche. Der Grundstücksstreifen entlang des Eschenwegs der als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wurde wird aufgehoben. Eine öffentliche Grünfläche ist auf einem Privatgrundstück ohne entsprechende Sicherung nicht möglich.

Bebauungsplanverfahren / Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Simmersfeld hat in seiner Sitzung am 15.02.2012 beschlossen einen qualifizierten Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch aufzustellen.

Name / Bezeichnung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Seelesäcker - 2. Änderung".

Geltungsbereich des Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz- weiß gestrichelt dargestellt. Die Bebauungsplanfläche beträgt 1299 qm.

Anerkannt:

Simmersfeld, den 23. Okt. 2012

Gemeinde Simmersfeld

Jochen Stoll

.....

Bürgermeister

Aufgestellt:

Altensteig, den 12.03.2012

Ergänzt: Altensteig, den 18.09.2012

Büro für Vermessung, Bauleitplanung
und Geoinformation
Michael Nothacker
Karlstraße 16
72213 Altensteig
E-mail : mnothacker@t-online.de
Tel. 07453 / 8380