

M 1:500

Gemeinde Kirchzarten
Aussenbereichssatzung "KREBSMATTE / HAUSMATTE"
Ortsteil Neuhäuser

LAGEPLAN

M 1 : 500
25.02.1997 / Bauamt / Ziegler
27.3.97
9.4.97
22.7.97

Brugga

Wa 2

17

Deckblatt - 1. Änderung
Außenbereichssatzung
"Krebsmatte/Hausmatte"
0008

vom 11.3.2008

vom 11. 3. 2008
Gemeinde Kirchzarten
den 12. 3. 2008

den 12.3.1981

Bearbeitet
Freier Stadtplaner Michael Dörer
72074 Freiburg, Stadtstraße 43, T. 0761/2021592

den 20.12.2007

der Planer

$$\frac{827}{3}$$


Hinweis:

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung.

Pro Wohneinheit sind 1,5
Stellplätze nachzuweisen.

PRIVATE GRUNFLÄCHE

BAUGRENZE

FIRSTRICHTUNG

Unbeglaubigter Auszug aus der Flurkarte
 gefertigt am: 28. Aug. 1996

Staatliches Verneinungsbamt **Freiburg**

Flurstück Nr. 307/1 u.a.

Herstellung entspricht dem Liegenschaftskataster
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Photomechanische
Magnetisierung

829

AUSSENBEREICHSSATZUNG

der Gemeinde Kirchzarten für den Bereich "Krebsmatte / Hausmatte"

im OT Neuhäuser

Nach § 4 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28. April 1993 (BGBl I S 622) in Verbindung mit § 35 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. Bekanntmachung v. 08. Dez. 1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S 446) mit Art. 2 bis 5 des Gesetzes über das Baugesetzbuch, § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Okt. 1983 (GBl S 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl S 161) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kirchzarten am 22. Juli 1997 für den Bereich "Krebsmatte / Hausmatte" im Ortsteil Neuhäuser folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Bereich "Krebsmatte / Hausmatte" der Gemeinde Kirchzarten für den Ortsteil Neuhäuser. Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der als Anlage zur Satzung beigefügte Übersichtsplan in der Fassung vom 09. April 1997 maßgebend.

§ 2

Rechtsfolgen und allgemeine Zulassungsvoraussetzungen

1. Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegengehalten werden, daß sie Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
2. Vorhaben im Sinne des Abs. 1 sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
3. Im Satzungsentwurf bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1, 2 und 4 BauGB im übrigen unberührt.

§ 3

Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben
(§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB)

I. Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Bauliche Veränderungen

Bauliche Erweiterungen von bestehenden Gebäuden oder Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken sind bis zu einer Größe von 1/3 des vorhandenen Gebäudebestandes zulässig.

2. Dachgestaltung

- a) Die Dachneigung für Hauptgebäude muß zwischen 38° und 48° liegen.
- b) Garagen sind nur mit Satteldach zulässig.

3. Geschossigkeit

Zahl der Vollgeschosse: I + ID (Dachgeschoß zählt als anrechenbares Vollgeschoß).

4. Traufhöhe

- a) Für die geplanten Bauvorhaben im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 829/3 und 829/2 (westliches Baufenster) beträgt die max. zulässige Traufhöhe 3,70 m, gemessen vom gewachsenen Gelände vor Gebäudemitte zur Straßenseite bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.
- b) Im übrigen Bereich der Satzung beträgt die max. zulässige Traufhöhe 4,30 m, gemessen von der Oberkante Straße, Achse in der Mitte der Grundstücksseite, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält, bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

5. Firsthöhe

- a) Für die geplanten Bauvorhaben im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 829/3 und 829/2 (westliches Baufenster) beträgt die max. zulässige Firsthöhe 8,50 m, gemessen vom gewachsenen Gelände vor Gebäudemitte zur Straßenseite.
- b) Im übrigen Bereich der Satzung beträgt die max. zulässige Firsthöhe ebenfalls 8,50 m, jedoch gemessen von Oberkante Straße, Achse in der Mitte der Grundstücksseite, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält.

6. Beschränkung der Wohneinheiten

- a) Bei Neubauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen sind pro Wohngebäude max. nur 2 Wohneinheiten zulässig.
- b) In dem zulässigen Anbau auf dem Grundstück Flst. Nr. 807/4 ist max. nur 1 Wohneinheit zulässig.

II. Bauweise

1. Einschränkung der offenen Bauweise

- a) In den 4 neu entstandenen Baufenstern sind nur Wohngebäude als freistehende Einzelhäuser zulässig.
- b) Auf dem Grundstück Flst.Nr. 807/4 ist die Errichtung von max. 1 Wohngebäude als Anbau an das bestehende Wohngebäude zulässig.

2. Überschreitung der Baugrenzen

Die festgesetzten Baufenster können ausnahmsweise in jede Richtung soweit verändert werden, daß die max. zulässige Grundfläche erhalten bleibt.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

In einem 2 m breiten Streifen entlang der Neuhäuser Straße dürfen keine Gebäude, Carports und auch keine nach Landesbauordnung verfahrensfreien Gebäude errichtet werden (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO).

4. Stellung der Gebäude

Für die Stellung der Gebäude sind die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen maßgebend.

III. Grundwasser- und Hochwasserschutz

Die Kellergeschosse der Wohngebäude sind als wasserdichte Betonwannen (weiße Wannen) auszubilden.

Der gesetzliche Gewässerabstand nach § 68 b WG ist zwar eingehalten, mit einer Überschwemmungsgefahr ist aber zumindest im Straßenbereich zu rechnen.

IV. Bodenschutz

1. Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen des Bodens oder ungewöhnliche Färbungen und Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer usw.) wahrgenommen werden, so ist umgehend das zuständige Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald zu benachrichtigen (Ansprechpartner: Herr Dinkel, Tel.: 0761 / 2187-581). Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle bis zur Entscheidung des Landratsamtes über das weitere Vorgehen sofort einzustellen.
2. Voraussetzung zur Verwertung von Aushubmaterial ist, daß das Aushubmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder die Beseitigung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

§ 4

Bestandteile der Außenbereichssatzung

Bestandteile der Satzung sind:

der Lageplan i.d.F. vom 22. Juli 1997

Übersichtsplan i.d.F. vom 09. April 1997

die Begründung i.d.F. vom 22. Juli 1997.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

79199 Kirchzarten, den 22. Juli 1997

Anzeige bestätigt



[Handwritten signature]
von Oppen, Bürgermeister

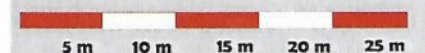
12. Mai 1998

Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

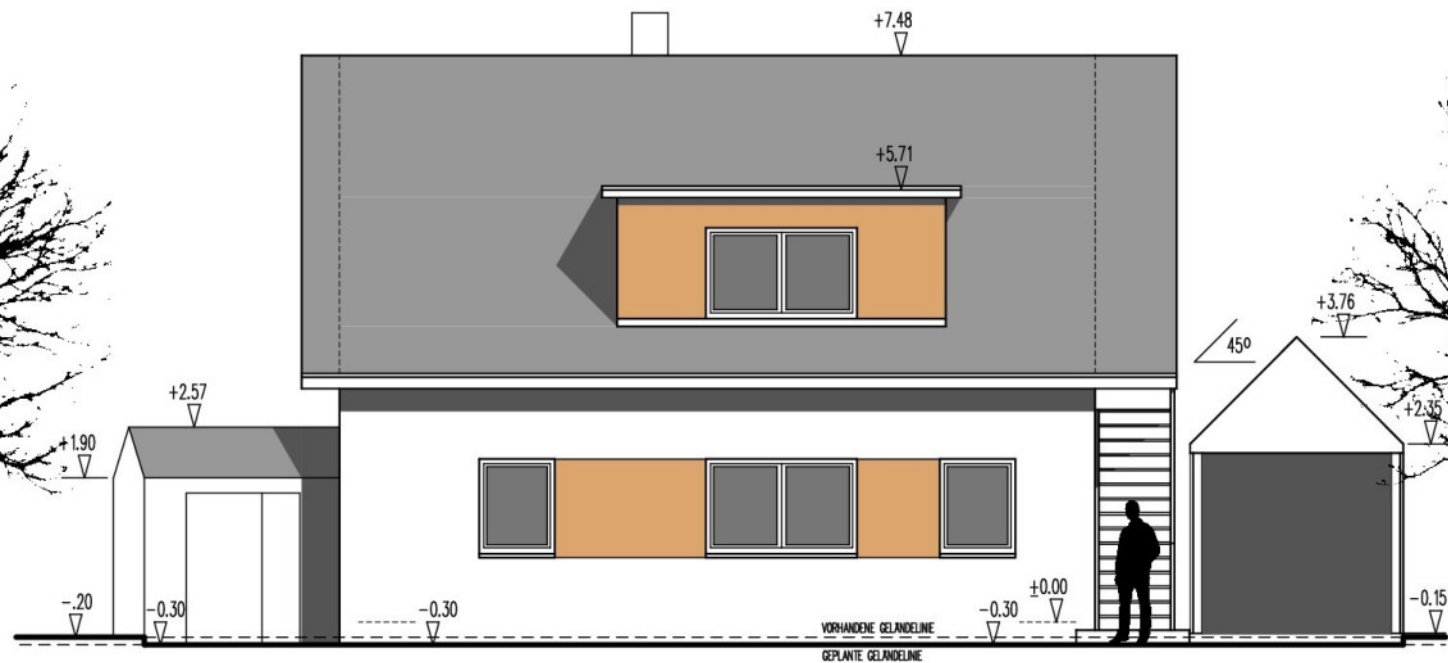


[Handwritten signature]
Ramming

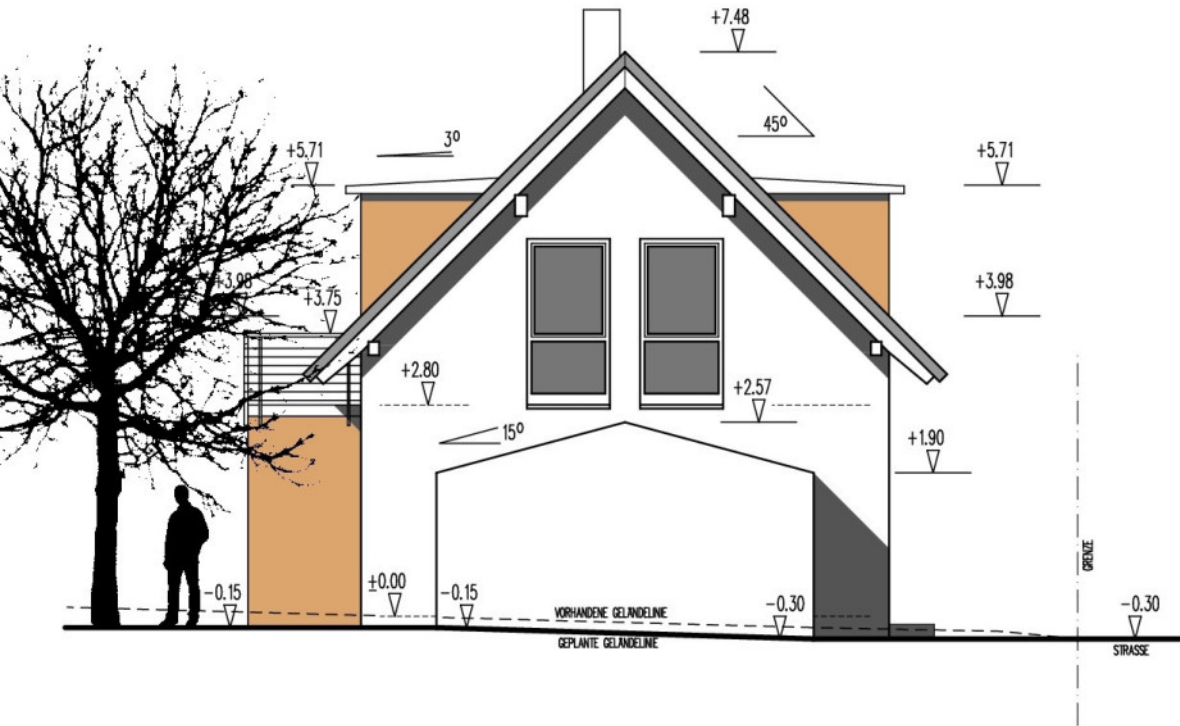
Gemarkung: Kirchzarten



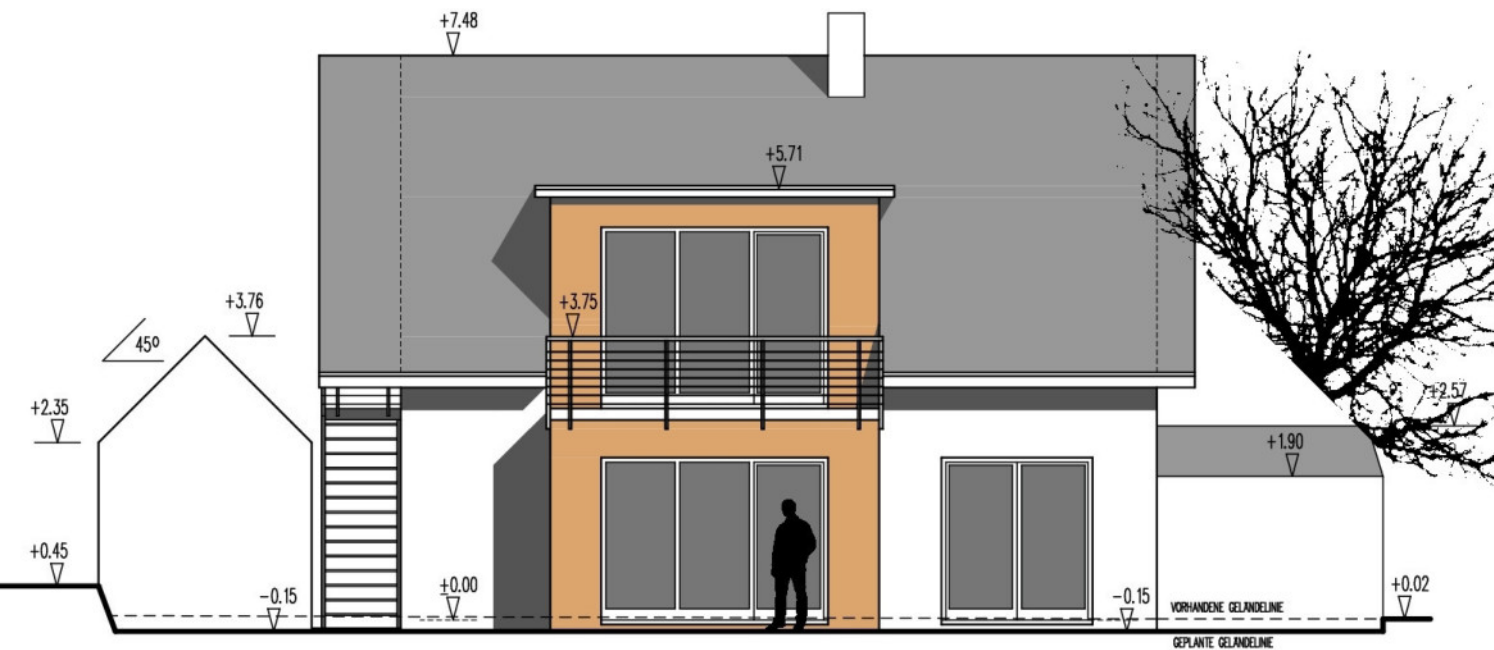
Bauherr:



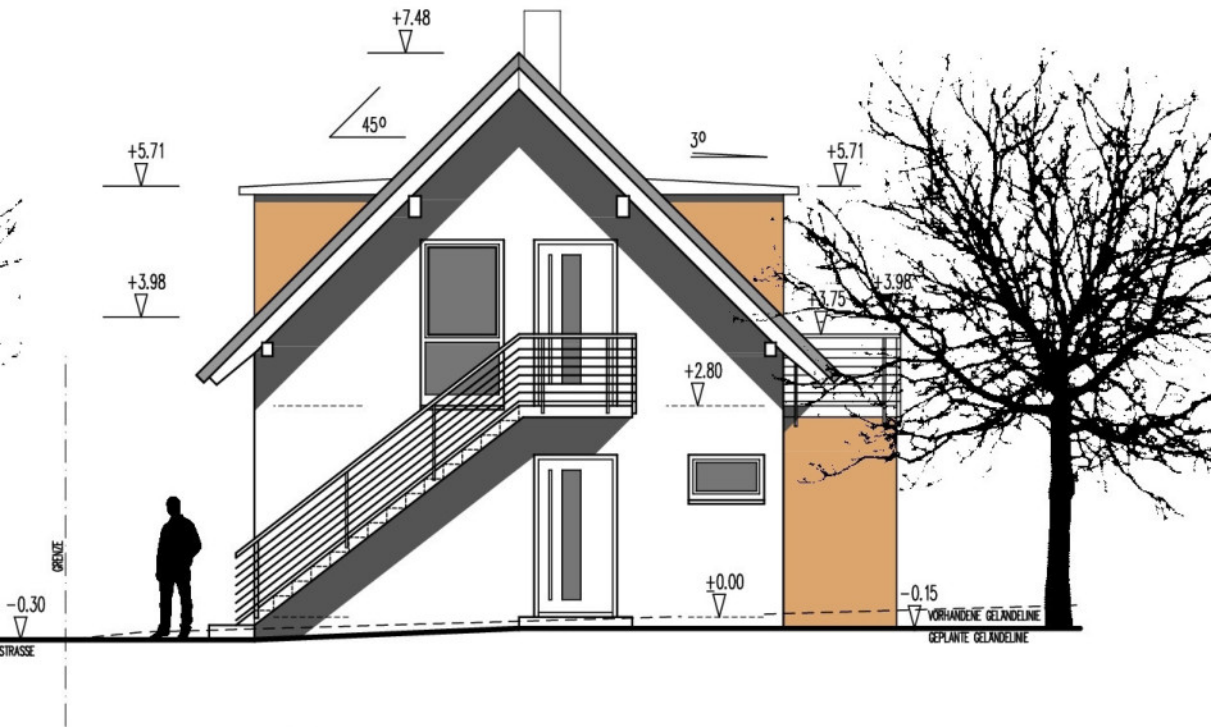
NORDOSTANSICHT



SÜDOSTANSICHT



SÜDWESTANSICHT



NORDWESTANSICHT

