

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ergänzend zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Untere Hauptstraße I"

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

1. Baugebiete

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entsprechend dem zeichnerischen Teil verschiedene Nutzungszonen, Mischgebiet (MI 1 - MI 4) nach § 6 BauNVO und Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - WA 3) nach § 4 BauNVO festgesetzt (§ 1 Abs. 2 BauNVO).

2. Unzulässige Nutzungen

- 2.1 In den Nutzungszonen MI 1 - MI 4 sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Vergnügungsstätten aller Art sind auch nicht ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
Flächen für den Einzelhandel sind nur in den EG-Zonen zulässig.
- 2.2 In den Nutzungszonen WA 1 - WA 3 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

1. Allgemeines

Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. Geschossfläche

Die zulässige Geschossfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

3. Vollgeschoß

Ausnahmsweise kann in den Nutzungszonen WA 1, WA 3, MI 2, MI 3 ein weiteres Vollgeschoß im Dachbereich zugelassen werden, wenn sich dieses aufgrund der neuen Definition der Geschosse nach LBO 1995 ergeben sollte.

4. Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO).

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird auch durch maximale und minimale Traufhöhen (bezogen auf Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße bzw. der zugeordneten Gemeindewegfläche gemessen an der jeweiligen Traufseite bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches) wie folgt bestimmt:

a) Bei 3 Vollgeschossen

(2 Normalgeschosse als Vollgeschosse und 1 Dachgeschoß als Vollgeschoß):

maximum 7,50 m

minimum 7,00 m

b) Bei 2 Vollgeschossen

(2 Normalgeschoss als Vollgeschosse

maximum 7,00 m

minimum 6,50 m.

4.2 Die Firsthöhe von Doppelhäusern und Hausgruppen muß einheitlich sein.

5. Sockelhöhe

Für die Gebäude im Bereich MI 2 + 3, die entlang des Osterbaches südlich der Erschließungsstraße errichtet werden können, wird eine Sockelhöhe von 1 m festgesetzt. Für diesen Teilbereich gilt als Bezugspunkt die Erschließungsstraße. Damit ist eine Veränderung der festgesetzten Traufhöhen nicht verbunden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

1. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ergeben sich aus der Planzeichnung.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA I gilt für das Grundstück Flurstück Nr. 83 einseitige Grenzbebauung zum Flst. Nr. 83/2 als abweichende Bauweise.
3. In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten gilt offene Bauweise mit Einzelhäusern, Doppelhäusern bzw. Hausgruppen.

* In Ziff. III 2 besteht ein redaktionelles Versehen, das sich aus der Planzeichnung mit den darin enthaltenen katas-
tertechnisch zutreffenden Flurnummern und Ziff. 3.2 der 2. Änderung vom 10.1.2002 zweifelsfrei erschließt.



Andreas Hall, Bürgermeister

IV. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 22, 23 Abs. 3 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
2. Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und für die Erstellung von Wintergärten sind im Rahmen des § 23 BauNVO zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen und neben den Doppelhäusern entlang des Osterbaches südlich der Erschließungsstraße sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

3. Für das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 75/5 im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die Möglichkeit eingeräumt, im südwestlichen Bereich bis zu einer Tiefe von 4,0 m einen zusätzlichen Treppenzugang zu bauen.

V. Zahl der Wohnungen

Bei den Doppelhäusern im Mischgebiet MI 2 entlang des Osterbachs südlich der Erschließungsstraße werden pro Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten (WE) als zulässig festgesetzt.

VI. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan ist entlang des Osterbaches eine Baum-, Busch- und Strauchbepflanzung mit einheimischen Laubhölzern anzulegen und zu unterhalten.

In dem Gewässerschutzstreifen dürfen keinerlei Veränderungen vorgenommen werden;

insbesondere sind untersagt:

Aufschüttungen, Errichtung von Ufermauern, Einzäunungen und Überdachungen, Lagerung wassergefährdender Stoffe, Ablagerung von Abfällen, Anlegen von Autoabstellplätzen und vergleichbare Maßnahmen.

Entlang der Hauptstraße gilt das im Bebauungsplan eingetragene Pflanzgebot für Bäume (hochstämmige, heimische Bäume, z.B. Linde, Kastanie oder Nuß).

VII. Pflanzehaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich müssen Bäume außerhalb der überbaubaren Flächen entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan erhalten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen keine Veränderungen am Naturdenkmal vorgenommen werden, die zu seiner Beeinträchtigung führen.

VIII. Schallschutz

1. Lärmpegelbereiche

An den Umfassungsbauteilen der Gebäude sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Ermittlung des erforderlichen Schalldämm-Maßes der Umfassungsbauteile ist die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zugrunde zu legen. Hiernach liegen die geplanten Gebäude im Lärmpegelbereich I bis IV. In der Regel sind hier u.a. Schallschutzfenster der Klasse I bis IV vorzusehen. Die Einzelheiten des passiven Lärmschutzes ergeben sich aus dem Gutachten ISW Nr. 1548.2/642 Anlage 5 - Zum passiven Lärmschutz gegenüber Immissionen des Straßenverkehrs und der Sport- und Freizeitanlage. Das Gutachten ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Passiver Lärmschutz durch Fensterklassen

Der aus dem Gutachten Ziff. 1548.2/642 Anlagen 5 - 7 abgeleiteten Lärmpegelbereichen können für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches, in der Regel folgende Fensterklassen zugeordnet werden:

Lärmpegelbereich DIN 4109	Schallschutzklasse der Fenster nach VDI 2719
I	I
II	II
III	III
IV	IV

Der genaue Nachweis des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

IX. Beheizung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Ziff. 23 BauGB)

- Die Hauptbeheizung in allen Gebäuden des Plangebietes darf nicht mit den Brennstoffen Kohle, Holz oder Heizöl erfolgen.
- Ausnahmsweise dürfen feste Brennstoffe für eine Zusatzheizung verwendet werden, wenn die Zusatzbeheizung von untergeordneter Wärmegegewinnung wie die Heizung in Kachel- oder ähnlichen Einzelöfen oder offenen Kaminen ist.
- Zusatzbeheizungen und Kamine dürfen nur gebaut und betrieben werden, wenn sie den Emissions- und Immissionsschutzbestimmungen entsprechen. Zum Nachweis der Unbedenklichkeit kann im Einzelfall ein Gutachten gefordert werden.
- Die Schornsteine der Zusatzbeheizung dürfen das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Eine Beeinträchtigung ist insbesondere dann gegeben, wenn der Kamin mehr als 1,50 m über den First des Gebäudes hinausragt. Die Schornsteine sind im Bereich des Dachfirstes der Hauptgebäude zu errichten.

X. Bodenschutz

Die Flurstücke Nrn. 79 und 82 sind möglicherweise geringfügig mit Kohlenwasserstoff (Öl, Diesel) belastet. Bei Baumaßnahmen ist sicherzustellen, daß der kontaminierte Boden während der Aushubarbeiten unter Aufsicht eines Sachverständigen getrennt und nach den Weisungen der Fachbehörde ordnungsgemäß eingebaut oder entsorgt wird.

Im Bereich des Flurstücks Nr.78 (Bodenplatte im Hobelwerk) liegen verwertungs- bzw. entsorgungsrelevante Verunreinigungen der Bausubstanz vor. Bei der Erteilung einer Abrißgenehmigung ist sicherzustellen, daß die derart kontaminierten Bausubstanzen getrennt und anschließend ordnungsgemäß entsorgt werden. Die Fachbehörde ist beizuziehen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

I. Gestaltung der Dächer

1. Im gesamten Planungsgebiet sind für Haupt- und Nebengebäude Satteldächer mit roter bis rotbrauner Dacheindeckung festgesetzt.
Die Dachneigung von Doppelhäusern muß einheitlich sein.
Pro Hauseinheit ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig.

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte, insbesondere Dachgauben und ähnliche Aufbauten sind zulässig, wenn durch sie die harmoische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beinträchtigt wird.
3. Dachgauben sind nur bis zu 1/2 der jeweiligen Dachseite zulässig.
Der Abstand zu den Ortgängen muß mindestens 1,0 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist ein Abstand von mind. 1,0 m ebenfalls einzuhalten.

Die Minstdachneigung für Schleppgauben beträgt 15°; der Dachansatz muß mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Giebelständige- und Dreieckgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muß mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Dachgauben übereinander sind nicht zulässig.

II. Einfriedung

Die Höhe der Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen und bei Garageneinfahrten und Einmündungen darf 0,80 m nicht überschreiten.

Innerhalb von Sichtdreiecken müssen die Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen wie parkenden Fahrzeugen und sichthinderndem Bewuchs freigehalten werden. Hochstämmige Bäume mit einer Unterkante der Baumkrone von nicht weniger als 2,50 m sind zulässig.

III. Stellplatznachweis

Pro Wohnung sind 1,50 Kfz-Stellplätze bzw. Garagenplätze nachzuweisen. Bei Bruchstellen ab 0,5 ist die notwendig nachzuweisende Stellplatzzahl auf 1 aufzurunden.

IV. Nähere Bestimmungen für Garagen und Stellplätze (§ 73 (1) LBO)

1. Garagen und Stellplätze sind auf den hierfür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
2. Garagen innerhalb der Baugrenzen sind in das Gebäude mit einzubeziehen oder als bauliche Einheit mit einem der Dachneigung des Gebäudes entsprechenden Dach zu versehen.

3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind alle notwendigen Stellplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage nachzuweisen.
Im gesamten Geltungsbereich sind Garagen unter der Geländeoberfläche auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) und auch außerhalb der Stellplatzzone zulässig.
Tiefgaragen müssen sich in das Gelände einfügen und sind zu begrünen, soweit sie nicht überbaut sind.

C. Wasserwirtschaft und Abfallentsorgung

1. Wasserversorgung und Grundwasserschutz

- 1.1 Das Baugebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes "Zartener Becken". Die entsprechende Rechtsverordnung kann bei der Gemeinde Kirchzarten oder beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald eingesehen werden.
- 1.2 In Teilen des Plangebietes steht das Grundwasser nahe unter Gelände an (zwischen 1,0 m und 1,50 m) was die 1989 gemessenen Grundwasser-Höhen in den Mischgebieten MI 2, 3 und 4 ergaben.

Es gelten deshalb folgende Auflagen für das "Bauen im Grundwasserschwankungsbereich":

1. Das Untergeschoß des Bauvorhabens ist bis zur Oberkante des vorhandenen Geländes als wasserdichte Wanne auszubilden.
2. Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens durch Dränagen abgeleitet werden.
3. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.).

Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.
4. Beim Ausheben der Baugrube sind der angetroffene Grundwasserstand und das Maß der zur Baudurchführung notwendigen Grundwasserabsenkung umgehend der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

5. Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.
6. Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächengewässer ist darauf zu achten, daß keine Gewässerverunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder auch Erdschlamm eintritt. Das Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in einen Schmutzwasser- oder Mischwasserkanal ist unzulässig.

2. Hochwasser

Ein auf Anraten des Wasserwirtschaftsamtes in Auftrag gegebenes Gutachten hat in ersten Ergebnissen ergeben, daß die Hochwassersicherheit in Kirchzarten nicht vollständig gewährleistet ist.

Die Gesamtsituation erfordert Maßnahmen zur Verbesserung der Vorflutsituation in der Ortslage von Kirchzarten. Die Gemeinde plant zur Verbesserung der Abflußleistung Engstellen zu beseitigen und aufgrund des Gutachtens der Ingenieurgemeinschaft Misera + Seibert, Freiburg oberhalb der Ortslage von Kirchzarten im Bereich des Segelflugplatzes einen Überflutungsbereich für eine Hochwasserrückhaltung.

3. Beseitigung des Erdaushubes

Erdaushub und Bauschutt müssen, soweit dies die Topographie und steigende Geländehöhe des Grundstückes zulassen, auf dem Grundstück selbst verbleiben und wieder eingebaut werden. Unaufbereiteter Bauschutt darf nicht zur Auffüllung verwendet werden.

Im übrigen wird auf die neu eingerichtete Abfallbörse des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald sowie die Recyclinganlage in Neustadt hingewiesen.

4. Bestimmungen für Abbruchgenehmigungen

1. Beim Abbruch sind die anfallenden Materialien sorgfältig zu trennen und soweit als möglich einer Verwertung im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 2 und § 5 Abs. 4 KrW-/AbfG (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) zuzuführen (z.B. Mauerwerk und Beton zur Bauschutttaufbereitung, Installations- und Metallteile als Altmaterial, unbehandeltes Holz zur Kompostierung oder als Heizmaterial).

2. Falls die zu verwertenden Stoffe nicht unmittelbar abgefahren werden, sind Einrichtungen zur getrennten Sammlung zu schaffen, z.B. einzelne Mulden aufzustellen.

3. Holz- und Holzwerkstoffe, die mit Holzschutzmittel behandelt oder die mit halogenorganischen Verbindungen beschichtet sind, dürfen nur in Feuerungsanlagen, die nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt sind, verbrannt werden (1. BImSchV). Diese Materialien sind getrennt zu sammeln und entsorgen.

4. Nicht verwertbares Abbruch- und Erdmaterial einschließlich aller Gegenstände, die im Zuge der Abbrucharbeiten als Abfall entsorgt werden müssen, sind je nach Art getrennt zu erfassen und in abfallrechtlich zulässiger Weise
 - auf einer Deponie ohne Basisabdichtung (heutige Erdaushub- und Bauschuttdeponie)
 - auf einer Deponie mit Basisabdichtung (heutige Hausmülldeponie, Baustellenabfälle, belastendes Erdaushub- und Abbruchmaterial, sowie organisches Abbruchmaterial usw.)
 - oder als Sonderabfallzu beseitigen.

5. Auf einer Deponie ohne Basisabdichtung darf nur ungefährliches Material abgelagert werden. Ausgeschlossen sind insbesondere
 - Flüssigkeiten
 - wassergefährdende Stoffe wie Öle, Fette, Farben, Lösungsmittel oder andere Chemikalien
 - Abbruch- oder Erdmaterial, das mit wassergefährdenden Stoffen verunreinigt ist.

D. Hinweis archäologische Denkmalpflege

Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg weist darauf hin, daß nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761 / 20712-0 unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

79199 Kirchzarten, den 22. Juli 1997



Bürgermeisteramt

von Oppen
Bürgermeister

Anzeige bestätigt

19. Nov. 1997

Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald




gez. Lögler
begl. Ramminger

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt der textlichen Festsetzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kirchzarten übereinstimmen und mit den Hinweisen des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald vom 19. Nov. 1997 ergänzt wurden.

Aufstellungsbeschluß 28. Mai 1997
Offenlage 11. Juni - 14. Juli 1997
Satzungsbeschluß 22. Juli 1997

79199 Kirchzarten, den 1. Dezember 1997



Der Bürgermeister

(von Oppen)

SATZUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Untere Hauptstraße I" der Gemeinde Kirchzarten im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Gemeinderat hat am 16.11.1999 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Untere Hauptstraße I" als Satzung beschlossen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141, ber. 1998 S. 137).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlzVO) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl S. 617).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 03.10.1983 (GBl S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert am 18.12.1995 (GBl 1996, S. 29).

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der zeichnerische Teil vom 22.07.1997.

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 16.11.1999 werden die Baugrenzen entsprechend dem Deckblatt vom 16.11.1999 in den Nutzungszonen MI 2 und 3 verändert.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Bestandteil des geänderten Bebauungsplanes ist das aufgeklebte Deckblatt für die Nutzungszonen MI 2 und 3.

Beigefügt ist die Begründung vom 16.11.1999.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Kirchzarten, den 16. November 1999

Das Bürgermeisteramt



von Oppen
Bürgermeister



Ausfertigung:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieser Satzung mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates vom 16. November 1999 übereinstimmt.

79199 Kirchzarten, den 3. April 2000

Der Bürgermeister



von Oppen

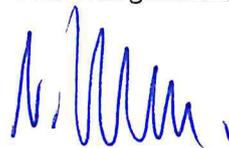


Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt der Gemeinde Kirchzarten am 06. April 2000 öffentlich bekanntgemacht und ist somit rechtskräftig.

Die Planunterlagen sind seit dem 06. April 2000 für die Öffentlichkeit einsehbar.

79199 Kirchzarten, den 7. April 2000

Das Bürgermeisteramt



von Oppen

Bürgermeister



S A T Z U N G

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Untere Hauptstraße I"

Der Gemeinderat hat am 11. Dez. 2001 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Untere Hauptstraße I" als Satzung beschlossen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141, ber. 1998 S. 137).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlzVO) vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl S. 617) i.d.F. vom 15.12.1997 (GBl S. 521)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 03.10.1983 (GBl S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert am 19.7.1999 (GBl 1996, S. 292).

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand dieser Änderung sind der zeichnerische Teil vom 22.7.1997 und die textlichen Festsetzungen vom 22.7.1997, sowie eine Ergänzung der Begründung vom 22.7.1997.

§ 2

Inhalt der Änderung

1. Nach Maßgabe der Begründung vom 11. Dez. 2001 werden die Baugrenze und die Stellplatz- bzw. Garagenfläche auf dem Grundstück Flst.Nr. 83/1 verschoben bzw. geändert.
2. Nach Maßgabe der Begründung vom 11. Dez. 2001 wird die Festsetzung für Sockelhöhen auf die Nutzungszone WA 1 erweitert. Ziffer A II 5 der textlichen Festsetzungen erhält folgende Fassung:

" 5. Sockelhöhe

Für die Gebäude im Bereich MI 2 + 3 und WA 1, die entlang des Osterbaches südlich und westlich der Erschließungsstraße errichtet werden können, wird eine Sockelhöhe von 1,0 m festgesetzt. Für diesen Teilbereich gilt als Bezugspunkt die Erschließungsstraße. Damit ist eine Veränderung der festgesetzten Traufhöhen nicht verbunden."

3. Nach Maßgabe der Begründung vom 11. Dez. 2001 werden die Auflagen für das "Bauen im Grundwasserschwankungsbereich" auch für die Nutzungszone WA 1 übernommen.
Ziff. C 1.2 wird wie folgt ergänzt:
"Ziff. C 1.2 S. 2: Auch in dem Wohngebiet WA 1 ist mit hohen Grundwasser-Höhen zu rechnen."
4. Nach Maßgabe der Begründung vom 11. Dez. 2001 werden die Aussagen zum Hochwasserschutz ergänzt.
Ziff. C 2 wird wie folgt ergänzt:
"Ziff. C 2 Absatz 3: Für die Nutzungszone WA 1 gilt, sofern Wohnungen im Untergeschoss geschaffen werden, sind diese durch entsprechende Anlagen gegen Hochwasser zu schützen. Für den Hochwasserfluss des Osterbaches in diesem Bereich ist zu berücksichtigen, dass die theoretische Hochwasserwahrscheinlichkeit bei HQ₁₀ - HQ₁₅ liegt. D.h, es ist damit zu rechnen, dass der Osterbach theoretisch einmal in 10 - 15 Jahren dort über die Ufer tritt und die umliegende Bebauung beeinträchtigt."
5. Die Begründung vom 22.7.1997 wird mit einer Erläuterung der Beschränkung von Wohneinheiten ergänzt.
6. Nach Maßgabe der Begründung vom 11. Dez. 2001 wird die Ziff. A V wie folgt ergänzt:
"Ziff. A V S. 2: Bei einer Umnutzung der bestehenden Scheune oder bei einer Neubebauung auf dem Grundstück Flst.Nr. 83/1 im Wohngebiet WA 1 sind maximal drei Wohneinheiten (WE) zulässig."
7. Nach Maßgabe der Begründung vom 11. Dez. 2001 werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen mit einer Ziff. V ergänzt:
"Ziff. B V: **Mobilfunkanlagen**
Mobilfunkeinrichtungen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig."

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Die Änderung besteht aus:

1. § 2 dieser Änderungssatzung
2. 4 Deckblätter vom 11. Dez. 2001 für den zeichnerischen Teil

Der Änderung ist beigefügt:

Begründung vom 11. Dez. 2001

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Kirchzarten, den 11. Dez. 2001



[Handwritten signature]
von Oppen
Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 11. Dezember 2001 übereinstimmt.

79199 Kirchzarten, den 7. Januar 2002



[Handwritten signature]
von Oppen
Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt der Gemeinde Kirchzarten am 10. Januar 2002 öffentlich bekanntgemacht und ist somit rechtskräftig.

Die Planunterlagen sind seit dem 10. Januar 2002 für die Öffentlichkeit einsehbar.

79199 Kirchzarten, den 11. Januar 2002



von Oppen
Bürgermeister

3. Änd. des Bebauungsplanes "Untere Hauptstraße I" der Gemeinde Kirchzarten

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

1. Baugebiete

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entsprechend dem zeichnerischen Teil verschiedene Nutzungszonen, Mischgebiet (MI 1 - MI 4) nach § 6 BauNVO und Allgemeines Wohngebiet (W A 1 - W A 3) nach § 4 BauNVO festgesetzt (§ 1 Abs. 2 BauNVO).

2. Unzulässige Nutzungen

2.1 In den Nutzungszonen MI 1 - MI 4 sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Vergnügungsstätten aller Art sind auch nicht ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Flächen für den Einzelhandel sind nur in den EG-Zonen zulässig.

2.2 In den Nutzungszonen W A 1 - W A 3 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

1. Allgemeines

Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. Geschossfläche

Die zulässige Geschossfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

3. Vollgeschoss

Ausnahmsweise kann in den Nutzungszonen WA 1, WA 3, MI 2, MI 3 ein weiteres Vollgeschoss im Dachbereich zugelassen werden, wenn sich dieses aufgrund der neuen Definition der Geschosse nach LBO 1995 ergeben sollte.

4. Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO).

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird auch durch maximale und minimale Traufhöhen (bezogen auf Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße bzw. der zugeordneten Gemeindewegfläche gemessen an der jeweiligen Traufseite bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches) wie folgt bestimmt:

- a) Bei 3 Vollgeschossen
(2 Normalgeschosse als Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss als Vollgeschoss): maximum 7,50 m, minimum 7,00 m
- b) Bei 2 Vollgeschossen
(2 Normalgeschosse als Vollgeschosse)
maximum 7,00 m, minimum 6,50 m.

4.2 Die Firsthöhe von Doppelhäusern und Hausgruppen muss einheitlich sein.

5. Sockelhöhe

Für die Gebäude im Bereich MI 2 + 3, die entlang des Osterbaches südlich der Erschließungsstraße errichtet werden können, wird eine Sockelhöhe von 1 m festgesetzt. Für diesen Teilbereich gilt als Bezugspunkt die Erschließungsstraße. Damit ist eine Veränderung der festgesetzten Traufhöhen nicht verbunden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

1. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ergeben sich aus der Planzeichnung.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet W A I gilt für das Grundstück Flurstück Nr. 83 einseitige Grenzbebauung zum Flst. Nr. 83/2 als abweichende Bauweise.
3. In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten gilt offene Bauweise mit Einzelhäusern, Doppelhäusern bzw. Hausgruppen.

IV. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 22, 23 Abs. 3 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
2. Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und für die Erstellung von Wintergärten sind im Rahmen des § 23 BauNVO zulässig.
3. Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen und neben den Doppelhäusern entlang des Osterbaches südlich der Erschließungsstraße sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
4. Für das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 75/5 im Allgemeinen Wohngebiet W A 2 wird die Möglichkeit eingeräumt, im südwestlichen Bereich bis zu einer Tiefe von 4,0 m einen zusätzlichen Treppenzugang zu bauen.

V. Zahl der Wohnungen

Bei den Doppelhäusern im Mischgebiet MI 2 entlang des Osterbaches südlich der Erschließungsstraße werden pro Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten (WE) als zulässig festgesetzt.

VI. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan ist entlang des Osterbaches eine Baum-, Busch- und Strauchbepflanzung mit einheimischen Laubbäumen anzulegen und zu unterhalten.

In dem Gewässerschutzstreifen dürfen keinerlei Veränderungen vorgenommen werden;

insbesondere sind untersagt:

Aufschüttungen, Errichtung von Ufermauern, Einzäunungen und Überdachungen, Lagerung wassergefährdender Stoffe, Ablagerung von Abfällen, Anlegen von Autoabstellplätzen und vergleichbare Maßnahmen.

Entlang der Hauptstraße gilt das im Bebauungsplan eingetragene Pflanzgebot für Bäume (hochstämmige, heimische Bäume, z.B. Linde, Kastanie oder Nuß).

VII. Pflanzenhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich müssen Bäume außerhalb der überbaubaren Flächen entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan erhalten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet W A 2 dürfen keine Veränderungen am Naturdenkmal vorgenommen werden, die zu seiner Beeinträchtigung führen.

VIII. Schallschutz

1. Lärmpegelbereiche

An den Umfassungsbauteilen der Gebäude sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Ermittlung des erforderlichen Schalldämm-Maßes der Umfassungsbauteile ist die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zugrunde zu legen. Hiernach liegen die geplanten Gebäude im Lärmpegelbereich I bis IV. In der Regel sind hier u.a. Schallschutzfenster der Klasse I bis IV vorzusehen. Die Einzelheiten des passiven Lärmschutzes ergeben sich aus dem Gutachten ISW Nr. 1548.2/642 Anlage 5 - Zum passiven Lärmschutz gegenüber Immissionen des Straßenverkehrs und der Sport- und Freizeitanlage. Das Gutachten ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Passiver Lärmschutz durch Fensterklassen

Der aus dem Gutachten Ziff. 1548./642 Anlagen 5 – 7 abgeleiteten Lärmpegelbereichen können für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnliches, in der Regel folgende Fensterklassen zugeordnet werden:

Lärmpegelbereich DI 4109	Schallschutzklasse der Fenster nach VDI 2719
I	I
II	II
III	III
IV	IV

Der genaue Nachweis des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

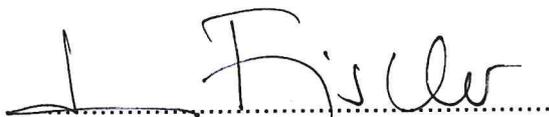
IX. Beheizung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Ziff. 23 BauGB)

- Die Hauptbeheizung in allen Gebäuden des Plangebietes darf nicht mit den Brennstoffen Kohle, Holz oder Heizöl erfolgen.
- Ausnahmsweise dürfen feste Brennstoffe für eine Zusatzheizung verwendet werden, wenn die Zusatzbeheizung von untergeordneter Wärmeabgabe wie die Heizung in Kachel- oder ähnlichen Einzelöfen oder offenen Kaminen ist.
- Zusatzbeheizungen und Kamine dürfen nur gebaut und betrieben werden, wenn sie den Emissions- und Immissionsschutzbestimmungen entsprechen. Zum Nachweis der Unbedenklichkeit kann im Einzelfall ein Gutachten gefordert werden.
- Die Schornsteine der Zusatzbeheizung dürfen das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Eine Beeinträchtigung ist insbesondere dann gegeben, wenn der Kamin mehr als 1,50 m über den First des Gebäudes hinausragt. Die Schornsteine sind im Bereich des Dachfirstes der Hauptgebäude zu errichten.

X. Bodenschutz

1. Die Flurstücke Nrn. 79 und 82 sind möglicherweise geringfügig mit Kohlenwasserstoff (Öl, Diesel) belastet. Bei Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass der kontaminierte Boden während der Aushubarbeiten unter Aufsicht eines Sachverständigen getrennt und nach den Weisungen der Fachbehörde ordnungsgemäß eingebaut oder entsorgt wird.
Im Bereich des Flurstücks Nr.78 (Bodenplatte im Hobelwerk) liegen verwertungs- bzw. entsorgungsrelevante Verunreinigungen der Bausubstanz vor. Bei der Erteilung einer Abrissgenehmigung ist sicherzustellen, dass die derart kontaminierten Bausubstanzen getrennt und anschließend ordnungsgemäß entsorgt werden. Die Fachbehörde ist beizuziehen.
2. Falls bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer usw.) auftreten, ist unverzüglich das zuständige Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald (Herr Coutard, 0761-2187-4461) zu verständigen. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle bis zur Entscheidung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald über das weitere Vorgehen sofort einzustellen. Es wird dann eine fachliche Begleitung der Abbruch- und Erkundungsmaßnahmen durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald erforderlich, ggfs. sogar mittels eines in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Büros.

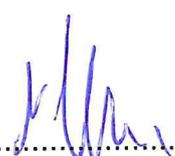
79199 Kirchzarten, den 05.04.2006



Planer

174text01.doc




von Oppen, Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

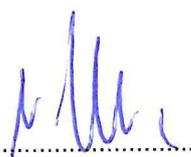
Es wird bestätigt, dass der Inhalt der textlichen Festsetzung unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Kirchzarten übereinstimmt und mit dem Hinweis des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald vom 23.01.2006 ergänzt wurde.

Änderungsbeschluss
Offenlage
Satzungsbeschluss

25. Oktober 2005
05. Dez. 2005 – 13. Jan. 2006
04. April 2006

Kirchzarten, 18. April 2006




von Oppen, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ mit den örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich der Änderung wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Kirchzarten nach § 10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO am 20. April 2006 rechtskräftig.

79199 Kirchzarten, den 21. April 2006




Oppen, Bürgermeister

3. Änd. des Bebauungsplanes "Untere Hauptstraße I" der Gemeinde Kirchzarten

B. Örtliche Bauvorschriften

I. Gestaltung der Dächer

1. Im gesamten Planungsgebiet sind für Haupt- und Nebengebäude Satteldächer mit roter bis rotbrauner Dacheindeckung festgesetzt.
Die Dachneigung von Doppelhäusern muss einheitlich sein.
Pro Hauseinheit ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig.
2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte, insbesondere Dachgauben und ähnliche Aufbauten sind zulässig, wenn durch sie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
3. Dachgauben sind nur bis zu 1/2 der jeweiligen Dachseite zulässig.
Der Abstand zu den Ortgängen muss mindestens 1,0 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist ein Abstand von mind. 1,0 m ebenfalls einzuhalten.

Die Mindestdachneigung für Schleppgauben beträgt 15°; der Dachansatz muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Giebelständige- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Dachgauben übereinander sind nicht zulässig.

II. Einfriedung

Die Höhe der Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen und bei Garageneinfahrten und Einmündungen darf 0,80 m nicht überschreiten.

Innerhalb von Sichtdreiecken müssen die Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen wie parkenden Fahrzeugen und sichthinderndem Bewuchs freigehalten werden. Hochstämmige Bäume mit einer Unterkante der Baumkrone von nicht weniger als 2,50 m sind zulässig.

III. Stellplatznachweis

Pro Wohnung sind 1,50 Kfz-Stellplätze bzw. Garagenplätze nachzuweisen. Bei Bruchstellen ab 0,5 ist die notwendig nachzuweisende Stellplatzzahl auf 1 aufzurunden.

IV. Nähere Bestimmungen für Garagen und Stellplätze (§ 73 (1) LBO)

1. Garagen und Stellplätze sind auf den hierfür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
2. Garagen innerhalb der Baugrenzen sind in das Gebäude mit einzubeziehen oder als bauliche Einheit mit einem der Dachneigung des Gebäudes entsprechenden Dach zu versehen.
3. Im Allgemeinen Wohngebiet W A 3 sind alle notwendigen Stellplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage nachzuweisen.
Im gesamten Geltungsbereich sind Garagen unter der Geländeoberfläche auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) und auch außerhalb der Stellplatzzone zulässig.
Tiefgaragen müssen sich in das Gelände einfügen und sind zu begrünen, soweit sie nicht überbaut sind.

79199 Kirchzarten, den 05.04.2006



Planer

174text02.doc




von Oppen, Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

örtl. Bauvorschriften

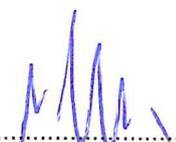
Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ~~textlichen Festsetzung~~ unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Kirchzarten übereinstimmt und mit dem Hinweis des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald vom 23.01.2006 ergänzt wurde.

Änderungsbeschluss
Offenlage
Satzungsbeschluss

25. Oktober 2005
05. Dez. 2005 – 13. Jan. 2006
04. April 2006

Kirchzarten, 18. April 2006



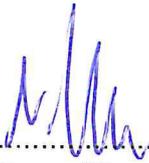

von Oppen, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ mit den örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich der Änderung wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Kirchzarten nach § 10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO am 20. April 2006 rechtskräftig.

79199 Kirchzarten, den 21. April 2006




.....
von Oppen, Bürgermeister

Handwritten signature in yellow ink

3. Änd. des Bebauungsplanes "Untere Hauptstraße I" der Gemeinde Kirchzarten

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Wasserwirtschaft, Abfallentsorgung und Bodenschutz

1.1 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

1.1.1 Das Baugebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes "Zartener Becken".

Die entsprechende Rechtsverordnung kann bei der Gemeinde Kirchzarten oder beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald eingesehen werden.

1.1.2 In Teilen des Plangebietes steht das Grundwasser nahe unter Gelände an (zwischen 1,0 und 1,50 m) was die 1989 gemessenen Grundwasser-Höhen in den Mischgebieten MI 2, 3 und 4 ergaben.

Es gelten deshalb folgende Auflagen für das "Bauen im Grundwasserschwankungsbereich ":

Das Untergeschoß des Bauvorhabens ist bis zur Oberkante des vorhandenen Geländes als wasserdichte Wanne auszubilden.

Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens durch Dränagen abgeleitet werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.).

Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Beim Ausheben der Baugrube sind der angetroffene Grundwasserstand und das Maß der zur Baudurchführung notwendigen Grundwasserabsenkung umgehend der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.

Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächengewässer ist darauf zu achten, dass keine Gewässerverunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder auch Erdschlamm eintritt. Das Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in einen Schmutzwasser- oder Mischwasserkanal ist unzulässig.

1.2 Hochwasser

Ein auf Anraten des Wasserwirtschaftsamtes in Auftrag gegebenes Gutachten hat in ersten Ergebnissen ergeben, dass die Hochwassersicherheit in Kirchzarten nicht vollständig gewährleistet ist.

Die Gesamtsituation erfordert Maßnahmen zur Verbesserung der Vorflutsituation in der Ortslage von Kirchzarten. Die Gemeinde plant zur Verbesserung der Abflussleistung Engstellen zu beseitigen und aufgrund des Gutachtens der Ingenieurgemeinschaft Misera + Seibert, Freiburg oberhalb der Ortslage von Kirchzarten im Bereich des Segelflugplatzes einen Überflutungsbereich für eine Hochwasserrückhaltung.

1.3. Beseitigung des Erdaushubes

Erdaushub und Bauschutt müssen, soweit dies die Topographie und steigende Geländehöhe des Grundstückes zulassen, auf dem Grundstück selbst verbleiben und wieder eingebaut werden. Unaufbereiteter Bauschutt darf nicht zur Auffüllung verwendet werden.

Im übrigen wird auf die neu eingerichtete Abfallbörse des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald sowie die Recyclinganlage in Neustadt hingewiesen.

1.4. Bestimmungen für Abbruchgenehmigungen

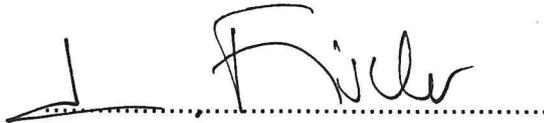
- 1.4.1 Beim Abbruch sind die anfallenden Materialien sorgfältig zu trennen und soweit als möglich einer Verwertung im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 2 und § 5 Abs. 4 KrW-/ AbfG (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) zuzuführen (z.B. Mauerwerk und Beton zur Bauschuttzubereitung, Installations- und Metallteile als Altmaterial, unbehandeltes Holz zur Kompostierung oder als Heizmaterial).
- 1.4.2 Falls die zu verwertenden Stoffe nicht unmittelbar abgefahren werden, sind Einrichtungen zur getrennten Sammlung zu schaffen, z.B. einzelne Mulden aufzustellen.

- 1.4.3 Holz- und Holzwerkstoffe, die mit Holzschutzmittel behandelt oder die mit halogenorganischen Verbindungen beschichtet sind, dürfen nur in Feuerungsanlagen, die nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt sind, verbrannt werden (1. BImSchV). Diese Materialien sind getrennt zu sammeln und entsorgen.
- 1.4.4 Nicht verwertbares Abbruch- und Erdmaterial einschließlich aller Gegenstände, die im Zuge der Abbrucharbeiten als Abfall entsorgt werden müssen, sind je nach Art getrennt zu erfassen und in abfallrechtlich zulässiger Weise
- auf einer Deponie ohne Basisabdichtung (heutige Erdaushub- und Bauschuttdeponie)
 - auf einer Deponie mit Basisabdichtung (heutige Hausmülldeponie, Baustellenabfälle, belastendes Erdaushub- und Abbruchmaterial, sowie organisches Abbruchmaterial usw.)
 - oder als Sonderabfall
- zu beseitigen.
- 1.4.5 Auf einer Deponie ohne Basisabdichtung darf nur ungefährliches Material abgelagert werden. Ausgeschlossen sind insbesondere
- Flüssigkeiten
 - wassergefährdende Stoffe wie Öle, Fette, Farben, Lösungsmittel oder andere Chemikalien
 - Abbruch- oder Erdmaterial, das mit wassergefährdenden Stoffen verunreinigt ist.

2. Hinweis archäologische Denkmalpflege

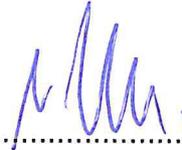
Das Landesdenkmalamt Baden- Württemberg weist darauf hin, dass nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761 /20712-0 unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

79199 Kirchzarten, den 05.04.2006



Planer





von Oppen, Bürgermeister

174text03.doc

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der textlichen Festsetzung unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Kirchzarten übereinstimmt und mit dem Hinweis des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald vom 23.01.2006 ergänzt wurde.

Änderungsbeschluss
Offenlage
Satzungsbeschluss

25. Oktober 2005
05. Dez. 2005 – 13. Jan. 2006
04. April 2006

Kirchzarten,

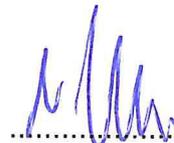
.....
von Oppen, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ mit den örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich der Änderung wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Kirchzarten nach § 10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO am 20. April 2006 rechtskräftig.

79199 Kirchzarten, den 21. April 2006





von Oppen, Bürgermeister