

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ werden die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen wie folgt geändert und ersetzt. Die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ unverändert übernommen.

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

**Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ in der Fassung vom 04.12.1997 (Datum der Rechtskraft) werden unter Ziffer A.I. (Art der baulichen Nutzung) wie folgt ergänzt:**

Für den Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA 4) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Anlagen für sportliche Zwecke sowie die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im WA 4 nicht zulässig.

**Ziffer A. II. 1. Allgemeines (Maß der baulichen Nutzung) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ in der Fassung vom 04.12.1997 (Datum der Rechtskraft) wird wie folgt ergänzt:**

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

**Ziffer A. II. 4.1 Gebäudehöhe (Maß der baulichen Nutzung) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ in der Fassung vom 04.12.1997 (Datum der Rechtskraft) wird wie folgt ersetzt:**

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

Es wird eine maximale Traufhöhe von 7,00 m festgesetzt.

**Ziffer A. III. (Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ in der Fassung vom 04.12.1997 (Datum der Rechtskraft) wird wie folgt ersetzt:**

Für den Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung wird die Bauweise freigestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt)

**Ziffer A. IV. (Überbaubare Grundstücksfläche) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ in der Fassung vom 04.12.1997 (Datum der Rechtskraft) wird wie folgt ergänzt:**

Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fensterbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 2,0 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,50 m sind und über das jeweilige Baugebiet nicht hinausragen (z. B. in die Verkehrsfläche). Dachüberstände bis 0,60 m dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge überschreiten, jedoch nicht über die Grundstücksgrenze hinaus.

**Ziffer A.VII. (Pflanzerhaltung) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ in der Fassung vom 04.12.1997 (Datum der Rechtskraft) wird wie folgt ergänzt:**

Müssen die vorhandenen Obstbäume beseitigt werden oder sind diese aus Altersgründen zu entfernen, ist als Ersatz jeweils ein heimischer Laubbaum oder ein Obst-Hochstamm zu pflanzen.

**HINWEIS**

Bevorzugte Arten: Linde, Ahorn, Walnuss, Apfel-Hochstamm, Birnen-Hochstamm u.a. gem. Pflanzempfehlungen im Anhang.

**Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ in der Fassung vom 04.12.1997 (Datum der Rechtskraft) werden um folgende Ziffer XI Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO) wie folgt ergänzt:**

1. Oberirdische PKW-Stellplätze (ST) und Carports (CP) sind ausschließlich innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen gemäß zeichnerischem Teil (Deckblatt) zulässig.
2. Fahrradstellplätze sind im gesamten Änderungsbereich zulässig.

**Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ in der Fassung vom 04.12.1997 (Datum der Rechtskraft) werden um folgende Ziffer XII Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO) wie folgt ergänzt:**

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der hierfür vorgesehenen Fläche für Nebenanlagen (NA) und der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß zeichnerischem Teil (Deckblatt) zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich nicht in Erscheinung treten, sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Änderungsbereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ in der Fassung vom 04.12.1997 (Datum der Rechtskraft) werden um folgende Ziffer XIII Ökologische Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) wie folgt ergänzt:**

Beleuchtungen sind fledermausverträglich zu installieren.

Lichtkegel sind punktuell auszurichten; der Leuchtstrahl muss nach unten gerichtet sein, sodass nur relevante Orte (z.B. Wege) beleuchtet werden.

Eine Beleuchtung in Richtung des Wohnhauses und der alten Kapelle ist zu vermeiden, da sich hier hochwertige Spaltenquartiere befinden können.

Es sind nur Leuchtmittel mit möglichst geringem UV- und Blauanteil zu wählen (z.B. LED-Leuchten oder Natriumhochdruckdampflampen).

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ werden die örtlichen Bauvorschriften wie folgt neu erlassen.

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

### 2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35 ° und 45 ° auszubilden.
- 2.1.2 Für die Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Materialien zulässig.
- 2.1.3 Carports sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zu errichten und extensiv zu begrünen.
- 2.1.4 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Wandverkleidungen nicht zugelassen.
- 2.1.5 Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, sind reflektionsarm und somit blendfrei auszuführen.
- 2.1.6 Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf die Hälfte der Länge der darunter liegenden Gebäudewand, gemessen an den Außenkanten, nicht überschreiten.
- 2.1.7 Dachaufbauten müssen vom Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.
- 2.1.8 Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten muss mindestens 1,0 m betragen.
- 2.1.9 Übereinander liegende Dachaufbauten sowie Dachaufbauten durchlaufend über 2 Geschosse (doppelstöckig) sind nicht zulässig. Die untere Begrenzung von Dachgauben und Dacheinschnitten muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen.
- 2.1.10 Bei Installation mehrerer einzelner Dachgauben sind diese in ihrem Erscheinungsbild (Dachform, Dachneigung) anzugleichen.

### 2.2 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.2.1 Entlang öffentlicher Straßen sind tote Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.
- 2.2.2 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Stacheldraht sind nicht zulässig.
- 2.2.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

## 2.3 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

2.3.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne zulässig.

2.3.2 Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig.

## 2.4 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

## 3 HINWEISE

### 3.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### 3.2 Bauen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b (1) WHG n. F.) – sog. HQextrem-Gebiete

In den Gebieten gilt nach § 78b (1) WHG (n. F.) Folgendes:

Bauliche Anlagen sollen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.

### 3.3 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Allgemeines:

3.3.1 Das Baugebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebiets „Zartener Becken“. Auf die entsprechende Rechtsverordnung wird hingewiesen.

3.3.2 In Teilen des Plangebiets steht das Grundwasser nahe unter Gelände (zwischen 1,0 m und 1,50 m) was die 1989 gemessenen Grundwasser-Höhen ergaben.

Folgende Auflagen gelten für das „Bauen im Grundwasserschwankungsbereich“:

3.3.3 Die Unterkante des Untergeschosses darf bei der Gründung des Bauvorhabens den mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) nicht unterschreiten. Abweichend hiervon können Ausnahmen im Benehmen mit der zuständigen Fachbehörde erteilt werden und erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis.

3.3.4 Das Untergeschoss des Bauvorhabens ist bis zur Oberkante des vorhandenen Geländes als wasserdichte Wanne („weiße Wanne“) auszubilden. Die Einbindetiefe ist

unwesentlich. Das Bauen im Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

- 3.3.5 Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens durch Dränagen abgeleitet werden.
- 3.3.6 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.
- 3.3.7 Beim Ausheben der Baugrube sind der angetroffene Grundwasserstand und das Maß der zur Bauausführung notwendigen Grundwasserabsenkung umgehend der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
- 3.3.8 Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial – kein Humus oder Bauschutt – aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.
- 3.3.9 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.

### 3.4 Artenschutz

- 3.4.1 Gehölzrodungen sowie Gebäudeabrisse sind nur in den gesetzlich festgelegten Zeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar gestattet (01.10. – 28.02.).
- 3.4.2 Die Nistkästen am Schuppen sind vor dessen Abriss an geeigneter Stelle am Altbau und evtl. später am Neubau zu befestigen (Weitere Nistkästen, die ggf. von der Baumaßnahme betroffen sind, sind gleichermaßen zu behandeln). Folgende Hinweise zur fachgerechten Anbringung sind zu beachten:
- Anbringen vor Beginn bzw. außerhalb der Fortpflanzungsperiode von Vögeln (Brutperiode: März - September),
  - optimale Standorte sind Ost- oder Südseite unter einem Dachvorsprung (nicht an der Wetterseite und ohne zu starke direkte Besonnung)
  - Höhe mind. 3 Meter oder höher, Zugang für Katzen etc. muss ausgeschlossen sein,
  - eine ausführliche Anleitung zur fachgerechten Installation s. unter: <http://www.artenschutz-am-haus.de/dokumente-und-links/dokumente.html> unter „Informationsblatt Haussperling“
  - Falls die Kästen nicht unbeschädigt abgenommen werden können, müssen sie ersetzt werden. Ein Beispiel für eine Nisthilfe s. unter: <http://www.nistkasten-hasselfeldt.de/sperlingsmehrfachquartier.html>
- 3.4.3 Bodenbearbeitungen sind nur innerhalb der Aktivitätsphase von Reptilien (je nach Witterung ab Mitte März bis Mitte Oktober) gestattet.
- 3.4.4 Muss die vorhandene Gehölzgruppe (Birnbäume mit Efeubewuchs, Wildrosen, Pfaffenhütchen) am Südrand sowie die Ruderalfläche (Kiesfläche) im Südwesten entfernt werden, ist das Anlegen eines mind. 30 m<sup>2</sup> großen Brachstreifens mit Ein-saat entsprechender Samenmischung für Wildbienen und das Anbringen von Wildbienen-Nisthilfen empfehlenswert. Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Der Brachestreifen sollte südexponiert liegen und ein kiesig-sandiges Substrat aufweisen (30-50 cm Tiefe). Offene, vegetationslose Bodenstellen sind erwünscht.
- Empfehlenswerte Wildbienen-Saatmischungen für den Brachestreifen sind Wildblumenmischungen für Wildbienen, z. B. Nr. 12 und 13 von Syringa, s. Angaben in den Pflanzempfehlungen.
- Eine Wildbienen-Nisthilfe ist in sonniger, wind- und regengeschützter Lage zu installieren, Beispiel Nisthilfe: „Insektennistwand mit Lehm & Schilf“ von Schwegler. Diese und weitere Nisthilfen s. unter:  
[http://www.schweglershop.de/shop/product\\_info.php?products\\_id=144](http://www.schweglershop.de/shop/product_info.php?products_id=144)

Kirchzarten, den

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Andreas Hall

Bürgermeister

Planverfasser

**Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kirchzarten übereinstimmt.

Kirchzarten, den \_\_\_\_.

Andreas Hall  
Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB vom \_\_\_\_.

Kirchzarten, den \_\_\_\_.

Andreas Hall  
Bürgermeister

**Anhang – Pflanzempfehlungen:**

## 1. Einzelbäume als Ersatz für beseitigte Obstbäume

Als Einzelbäume zur Gestaltung der Freiflächen werden die im Folgenden genannten Baumarten empfohlen, die je nach Standort und Platzbedarf auszuwählen sind. Wenn der Baumstandort von befestigten Flächen umgeben ist, muss die Baumscheibe mind. 8 m<sup>2</sup> betragen.

Deutscher Name	Botanischer Name	Größe
<b>Laubbäume</b>		
Spitzahorn	Acer platanoides	hoch- und breitwüchsig
Echte Mehlbeere	Sorbus aria	mittelgroß
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	mittelgroß
Winterlinde	Tilia cordata	hoch- und breitwüchsig
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	hoch- und breitwüchsig
<b>Obstbäume</b>		
Walnuss	Juglans in Sorten	hoch- und breitwüchsig
Apfel	in Sorten	mittelgroß (je nach Sorte)
Birne	in Sorten	mittelgroß (je nach Sorte)
Kirsche	in Sorten	mittel- hochwüchsig

## 2. Herstellung und Einsatz des Brachestreifens

Als Ersatz für den Verlust des Nahrungshabitats und der Fortpflanzungsstätten für verschiedene Arten (-gruppen) ist eine mind. 30 m<sup>2</sup> große Kiesfläche an einer sonnenexponierten Stelle herzustellen. Die Tiefe des Kies- und Sandkörpers soll ca. 30 – 50 cm betragen. Die Fläche kann als mind. 3 m breiter Saum ausgebildet werden.

Als Einsatz ist eine Wildblumenmischung für Wildbienen zu wählen, z.B.: „Wildblumenmischung für Wildbienen Nr. 12 und Nr. 13“ von der Firma Syringa-Samen, Hilzingen-Binningen (oder gleichwertig), zu beziehen unter: <https://www.syringa-pflanzen.de/tipps-tricks/die-welt-der-pflanzen-und-kraeuter/wildbienen.html/>

Der Bewuchs ist einmal jährlich im September zu mähen. Dabei sind die Samen in den Streifen auszuschütteln und der Boden ist oberflächlich zu lockern. Weitere Angaben zur Pflege und zur Artenzusammensetzung sind unter o.g. Bezugsquelle zu finden.

Ist eine dauerhafte Wiese gewünscht, kann eine Wildblumenmischung mit ausdauernden Arten als Ergänzung hinzugefügt werden, z.B. Mischung 06a „Magerwiese“. Der Bewuchs ist dann max. 2 x jährlich ca. im Juni und September/Okttober zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.

Offene vegetationsfreie Bodenstellen sind erwünscht.