

Gemeinde Kircharten

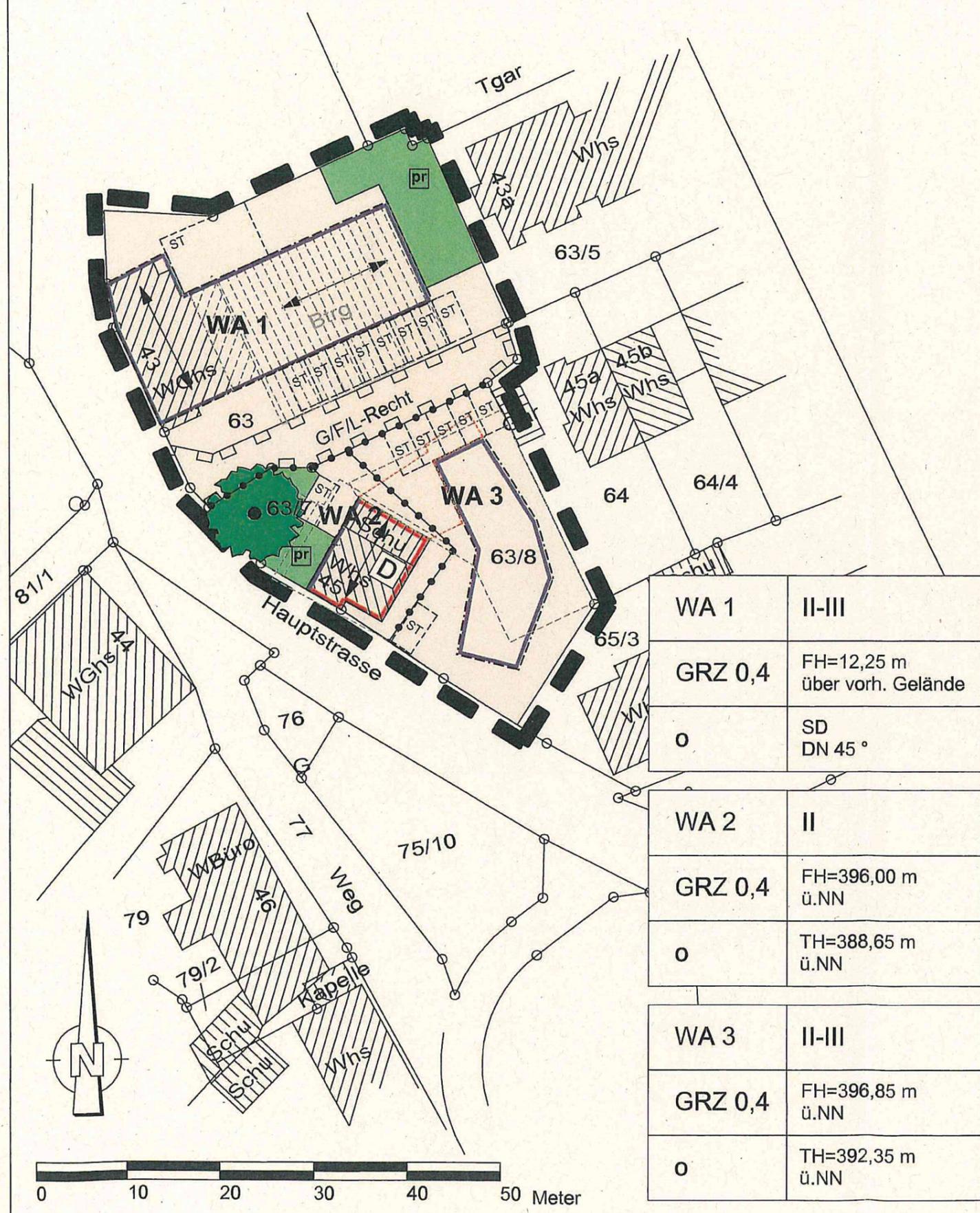
Satzungsbeschluss
vom 23.06.2009

Andreas Hall
Andreas Hall, Bürgermeister



Maßstab: 1:1000
 Bearbeiter: Frau Mildner
 Datum: 11.12.2008

Unbeglaubigter Auszug
 aus dem Liegenschaftskataster
 Übersichtsplan
 "Änderung des Bebauungsplans Im Gässle
 für den Bereich der Grundstücke
 Hauptstraße 43 und 45"



WA 1	II-III
GRZ 0,4	FH=12,25 m über vorh. Gelände
o	SD DN 45°
WA 2	II
GRZ 0,4	FH=396,00 m ü.NN
o	TH=388,65 m ü.NN
WA 3	II-III
GRZ 0,4	FH=396,85 m ü.NN
o	TH=392,35 m ü.NN

Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

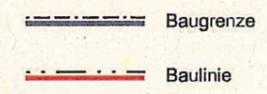
1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-----------	-------------------------------------

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO und Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl - GRZ als Höchstmaß	Firsthöhe - FH als Höchstmaß Traufhöhe - TH als Höchstmaß
Bauweise o - offene Bauweise	Dachform / Dachneigung SD - Satteldach

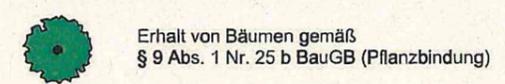
3. Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO



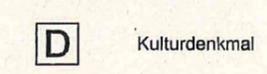
4. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



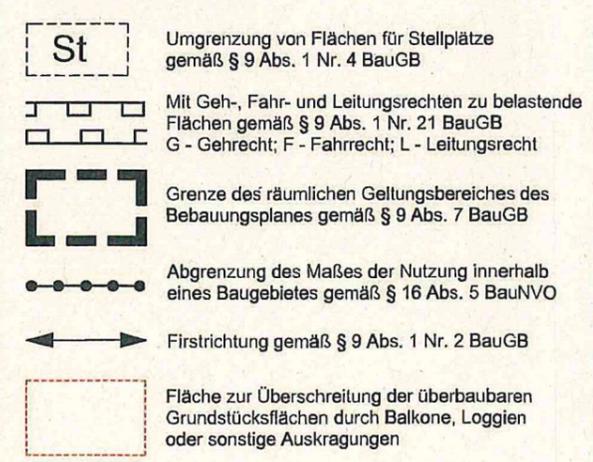
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB



6. Regelungen für den Denkmalschutz gemäß § 9 Abs. 6 BauGB



7. Sonstige Planzeichen



Verfahrensdaten

Beschluss über die Änderung	1 1. MRZ. 2009
Offenlage	2 9. DEZ. 2008 — 3 0. JAN. 2009
Satzungsbeschluss	2 3. JUNI 2009
In Kraft getreten am	2 7. AUG. 2009

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kirchzarten übereinstimmen.
Kirchzarten, den 1 0. AUG. 2009
Andreas Hall
Bürgermeister



Die Änderung des Bebauungsplanes ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft getreten.
Kirchzarten, den 1 0. SEP. 2009
Andreas Hall
Bürgermeister



Planzeichnung

Projekt Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes "Im Gässle" für den Bereich der Grundstücke Hauptstr. 43 und 45 der Gemeinde Kirchzarten Projekt Nr. 0583

Kommune Gemeinde Kirchzarten vertreten durch Herrn Bürgermeister Andreas Hall Talvogelstr. 12, 79199 Kirchzarten

Planung Kommunkonzept Sanierungsgesellschaft mbH Gemeinde- und Stadtentwicklung Enggesser Str. 4a, 79108 Freiburg Tel 0761 / 207100 / Fax 0761 / 2071010 e-mail info@kommunkonzept-sanierung.de

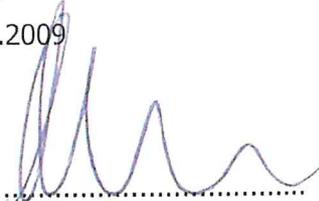
Maßstab M 1 / 500
Planungsstand 20.03.2009

Rechtskräftig

Rechtskräftig nach § 10 Abs. 3 BauGB und § 74 LBO i.V.m. § 10 BauGB
durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt vom 27.08.2009

Kirchzarten; den 01.09.2009




Andreas Hall, Bürgermeister

GEMEINSAME SATZUNG

über die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans „Im Gässle“ der Gemeinde Kirchzarten für den Bereich der Grundstücke Hauptstr. 43 und 45 und der örtlichen Bauvorschriften für diesen Bereich

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchzarten hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.06.2009 die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans "Im Gässle" für den Bereich der Grundstücke Hauptstr. 43 und 45 sowie die örtlichen Bauvorschriften unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (Gesetz vom 21. Dezember 2006, BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert das Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) m. W. v. 18.02.2006
- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. 04, Nr. 17, S. 884, 895)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 20.03.2009.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:
 - a. der Planzeichnung vom 20.03.2009
 - b. den textlichen Festsetzungen vom 20.03.2009
I. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - c. dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 10.10.2008
(Pläne 4.01 + 4.02)
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
 - a. den textlichen Festsetzungen vom 20.03.2009
II. Örtliche Bauvorschriften
 - b. dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 10.10.2008
(Pläne 4.01 + 4.02)

Beigefügt sind:

- a. Gemeinsame Begründung vom 20.03.2009
- b. die textlichen Festsetzungen vom 20.03.2009
III. Hinweise
- c. Übersichtsplan M 1:100 vom 11.12.2008

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO erlassenen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

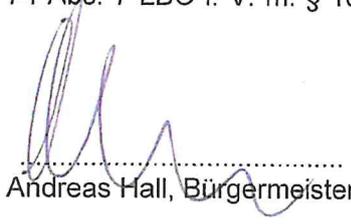
§ 4

In-Kraft-Treten

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 BauGB in Kraft.

Gemeinde Kirchzarten, den 24.06.2009




.....
Andreas Hall, Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeinde Kirchzarten, den 10. AUG. 2009



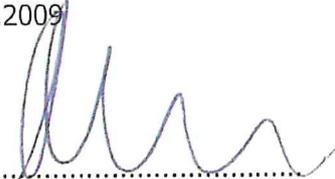
[Handwritten signature]
.....
Andreas Hall, Bürgermeister

Rechtskräftig

Rechtskräftig nach § 10 Abs. 3 BauGB und § 74 LBO i.V.m. § 10 BauGB
durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt vom 27.08.2009

Kirchzarten, den 01.09.2009




.....
Andreas Hall, Bürgermeister

Projekt: Textliche Festsetzungen
Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes
Im Gässle für den Bereich
der Grundstücke Hauptstr. 43 und 45
der Gemeinde Kirchzarten

Projekt-Nr.: 0583

Auftraggeber: Gemeinde Kirchzarten
vertreten durch
Herrn Bürgermeister Andreas Hall
Talvogteistr. 12, 79199 Kirchzarten

Auftragnehmer: Kommunalkonzept
Sanierungsgesellschaft mbH
Gemeinde- und Stadtentwicklung
Engesser Str. 4a, 79108 Freiburg

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (Gesetz vom 21. Dezember 2006, BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert das Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) m. W. v. 18.02.2006

0. Außer Kraft treten

Die §§ 1 bis 8 der Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Gässle“ vom 25.08.1994 treten mit Inkrafttreten der Änderung zum Bebauungsplan für dessen Geltungsbereich außer Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 5 BauNVO werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 ff BauNVO

2.1 Grundflächenzahl gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 als Obergrenze gemäß Planzeichnungseintrag festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16 und 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Obergrenze (WA 2) bzw. als Mindest- und Höchstmaß (WA 1 und WA 3) gemäß Planzeichnungseintrag festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

Die Traufhöhe und die Firsthöhe der Gebäude werden gemäß Planzeichnungseintrag festgesetzt.

3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

3.1 Bauweise gemäß § 22 (1) und (2) BauNVO

Für den gesamten Geltungsbereich gilt: offene Bauweise
Bei Grenzbebauung ist eine öffentlich rechtliche Sicherung durch Baulast erforderlich.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Form und Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Balkone, Loggien oder sonstige Auskragungen sind in dem in der Planzeichnung zur Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen gekennzeichneten Bereich im WA 3 und WA 2 zulässig. In WA 1 und WA 2 ist die Überschreitung der Baugrenzen bzw. Baulinien durch Dachüberstände zulässig. Im WA 2 ist eine Überschreitung der Baugrenze zusätzlich in einer Tiefe von bis zu 2 m bis maximal $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge in Form eines Wintergartens ausnahmsweise in Abstimmung mit der Gemeinde zulässig.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

In der Planzeichnung ist die Stellung der baulichen Anlagen in Form der Firstrichtung des Hauptbaukörpers festgesetzt.

Für Anbauten in Form von Erkern und überdachten Balkonen ist diese Linie nicht zwingend.

4. **Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind zu begrünen. Stellplätze sind auf den festgesetzten Grünflächen nicht zulässig.

5. **Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO dürfen nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der Flächen für Stellplätze errichtet werden.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche zugunsten der Leitungsträger und der Allgemeinheit ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Sie ist von baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO freizuhalten.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Stellplatzflächen für PKW sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen.

Zum Schutz des Grundwassers sind Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen. LKW-Stellplätze und Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.

Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

Die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist durch die Gemeinde Kirchzarten sicherzustellen.

8. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder Fällung dieses Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen.

In Abständen von höchstens fünf Jahren ist die Einhaltung der Pflanzbindung von der Kommune zu überprüfen. Der Prüfbericht ist der unteren Naturschutzbehörde nachrichtlich zu übersenden.

9. Nachrichtliche Übernahmen

9.1 Das Planungsgebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes „Zartener Becken“. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

9.2 Das Haus Hauptstraße Nr. 45 unterliegt als Einzeldenkmal dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Baden-Württemberg. Demnach darf gemäß § 8 DSchG: „Ein Kulturdenkmal ... nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde

1. zerstört oder beseitigt werden,

2. in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden ...“

Beim Anbau an dieses Gebäude ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. 04, Nr. 17, S. 884, 895)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert das Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) m. W. v. 18.02.2006

0. Außer Kraft treten

Die §§ 9 bis 12 und 18 der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Im Gässle“ vom 25.08.1994 einschließlich Anlage 1.3 treten mit Inkrafttreten der Änderung zum Bebauungsplan für dessen Geltungsbereich außer Kraft.

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Anlagen, die zur regenerativen Energiegewinnung dienen (Solaranlagen/Photovoltaik), sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Zur Fassadengestaltung sind leicht getönte Farben zu verwenden. Spiegelnde Fassaden und grelle Farbanstriche sind nicht zulässig.

Die festgesetzte Dachneigung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Niederspannungsfreileitungen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen weder blinken noch sich bewegen.

Im Planungsgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zur Traufhöhe zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen auf Dachflächen und über den Gebäuden ist unzulässig.

Die Größe der einzelnen Werbeanlagen darf die Fläche von 2 m² nicht überschreiten.

4. Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 und § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Im Plangebiet sind für Wohnungen pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze (für 1-Raum-Wohnungen mindestens 1,0 Stellplätze) herzustellen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. Bei einer Wohneinheit sind grundstücksbezogen 2 Stellplätze zu erstellen.

5. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sind standortgerechte Arten zu verwenden.

III. Hinweise

1. Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg i. Br., Tel. 0761/20712-0, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

2. Rettungswege

Mit den Bauanträgen ist die Anfahrbarkeit aller Gebäude für Rettungsfahrzeuge nachzuweisen.

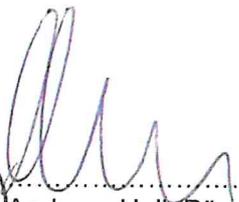
IV. Vorhaben- und Erschließungsplan

Bauvorhaben: Abbruch einer Lagerhalle und
Neubau eines Mehrfamilienhauses Hauptstr. 45
Bauherr: ARCUS GmbH
Hauptstr. 14
79822 Titisee-Neustadt

Planung vom 10.10.2008

Gemeinde Kirchzarten, den 24.06.2009



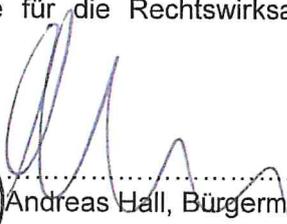

.....
Andreas Hall, Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeinde Kirchzarten, den 10. AUG. 2009



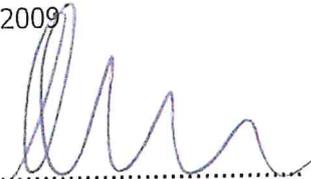

.....
Andreas Hall, Bürgermeister

Rechtskräftig

Rechtskräftig nach § 10 Abs. 3 BauGB und § 74 LBO i.V.m. § 10 BauGB
durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt vom 27.08.2009

Kirchzarten, den 01.09.2009




.....
Andreas Hall, Bürgermeister

Projekt: **Begründung**
Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes
„Im Gässle“ für den Bereich
der Grundstücke Hauptstr. 43 und 45
der Gemeinde Kirchzarten

Projekt-Nr.: **0583**

Auftraggeber: **Gemeinde Kirchzarten**
vertreten durch
Herrn Bürgermeister Andreas Hall
Talvogteistr. 12, 79199 Kirchzarten

Auftragnehmer: **Kommunalkonzept**
Sanierungsgesellschaft mbH
Gemeinde- und Stadtentwicklung
Engesser Str. 4a, 79108 Freiburg

1. Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes

Ausgangspunkt für die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung ist die geplante Erweiterung des denkmalgeschützten Gebäudes (Kulturdenkmal) Hauptstraße 45. Da nach Sachstand eine Genehmigung des Vorhabens über eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht möglich ist bzw. die notwendigen Voraussetzungen nicht vorliegen, muss ein Änderungsverfahren für diesen Bereich eingeleitet werden.

Im Zusammenhang mit einem ohnehin durchzuführenden Änderungsverfahren wird der Bebauungsplan im Bereich des Flurstückes Nr. 63 (Hauptstraße 43) ebenfalls an das dort geplante Vorhaben eines Anbaus an das vorhandene Gebäude angepasst.

Zusätzlich erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen zu den Stellplätzen auf beiden Grundstücken.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Vorhaben auf den Flurstücken Nr. 63 und Nr. 63/8 geschaffen.

3. Rechtsverhältnisse

Rechtsgrundlage für die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes bildet § 13a BauGB.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nrn. 63, 63/7 und 63/8 der Gemarkung Kirchzarten.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsgebietes ist aus der Planzeichnung zu ersehen.

5. Inhalt der Änderung der Planung

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf das laut BauNVO zulässige Höchstmaß von 0,4 angehoben.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im WA 1 und WA 3 auf II-III Geschosse angehoben.

Die Trauf- (WA 1- WA 3) und die Firsthöhe (WA 2 und WA 3) wird über dem Bezugspunkt NN, exakt auf die Planungsvorhaben bzw. auf die Bestandsgebäude zugeschnitten, festgesetzt.

5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Form von Baugrenzen und Baulinien, exakt auf die geplanten Vorhaben bzw. die Bestandsgebäude zugeschnitten, festgesetzt. Überschreitungen sind gemäß textlicher Festsetzungen möglich.

5.3 Private Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind zu begrünen. Stellplätze sind innerhalb der privaten Grünflächen nicht zugelassen.

5.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze, Ausstell- und Lagerflächen dürfen im gesamten Planungsgebiet nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen oder den Flächen für Stellplätze erstellt werden. Somit ist es nicht möglich, untergeordnete Nebenanlagen, wie überdachte Lagerplätze, sowie Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO werden im gesamten Planungsgebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Es ist somit möglich, die für das Baugebiet notwendigen Nebenanlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dazu, die Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt zu reduzieren. Damit wird die Grundwasserneubildungsrate erhöht, Hochwasserspitzen gemindert und das Entwässerungsnetz nicht überlastet.

Zufahrten und Stellplätze erfüllen bei einer Ausbildung mit wassergebundenen Decken, Spurbahnwegen, Rasenfugen- oder Ökopflaster diese Festsetzungen. Das führt gleichzeitig zur Verbesserung des Mikroklimas (Vermeidung von Überhitzung durch vollversiegelte Flächen).

Mit der sparsamen Dimensionierung von privaten befestigten Flächen und der Verwendung durchlässiger Befestigungsmaterialien bei der Herstellung von Wegeflächen, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen wird eine Minimierung der Bodenversiegelung des Bodens angestrebt.

Zum Schutz des Grundwassers wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen sind. LKW-Stellplätze und Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sollen im Plangebiet nur zugelassen werden, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

Die Monitoring-Maßnahmen dienen der Überwachung der Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen.

5.6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, ein äußeres Erscheinungsbild zu sichern, das sich in das vorhandene Bild der angrenzenden Ortslage einfügt.

6. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über das aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan nachrichtlich übernommene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

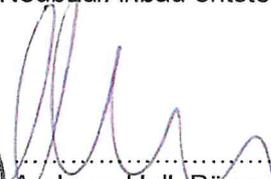
Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen erfolgt unterirdisch.

7. Landschaftspflegerische Belange

Für die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Realisierung der die Änderung des Bebauungsplanes verursachenden Planungsvorhaben bewirkt keine negative Veränderung von Boden, Natur und Landschaft, da in einem bereits bebauten Gebiet geplant wird und auf den betroffenen Flurstücken nach einem Abriss an gleicher Stelle in ungefähr gleichem Umfang ein Neubau/Anbau entsteht.

Gemeinde Kirchzarten, den 24.06.2009




.....
Andreas Hall, Bürgermeister

**Änderung des Bebauungsplans „Im Gässle“ im Bereich
„Hauptstr. 43 und 45 “ und örtliche Bauvorschriften
für diesen Bereich**

VEP

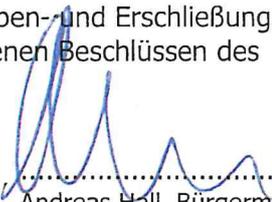
**Vorhaben- und Erschließungsplan vom 10.10.2008
(Pläne: 4.01 + 4.02) M 1:100**

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans
(Pläne: 4.01 + 4.02) mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des
Gemeinderats übereinstimmt.

Kirchzarten, den 10.08.2009



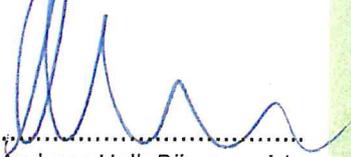

.....
Andreas Hall, Bürgermeister

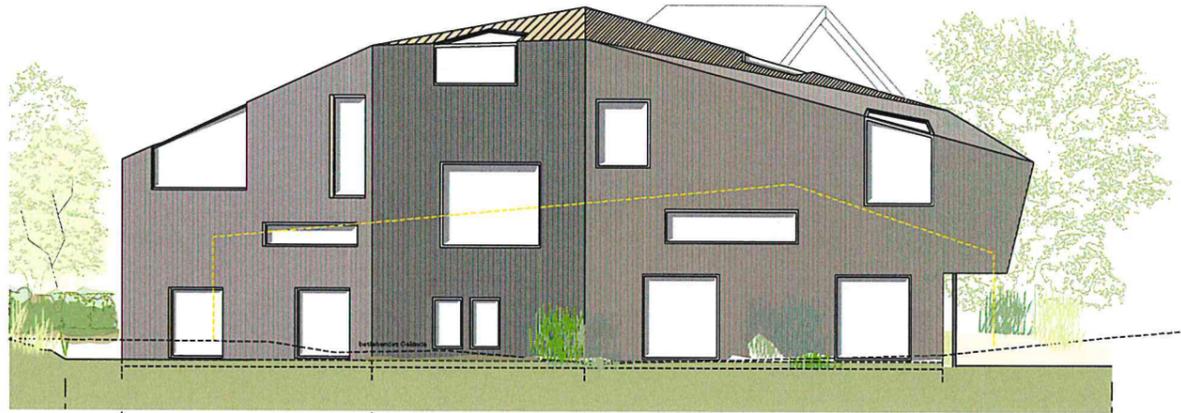
Rechtskräftig

Rechtskräftig nach § 10 Abs. 3 BauGB und § 74 LBO i.V.m. § 10 BauGB
durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt vom 27.08.2009

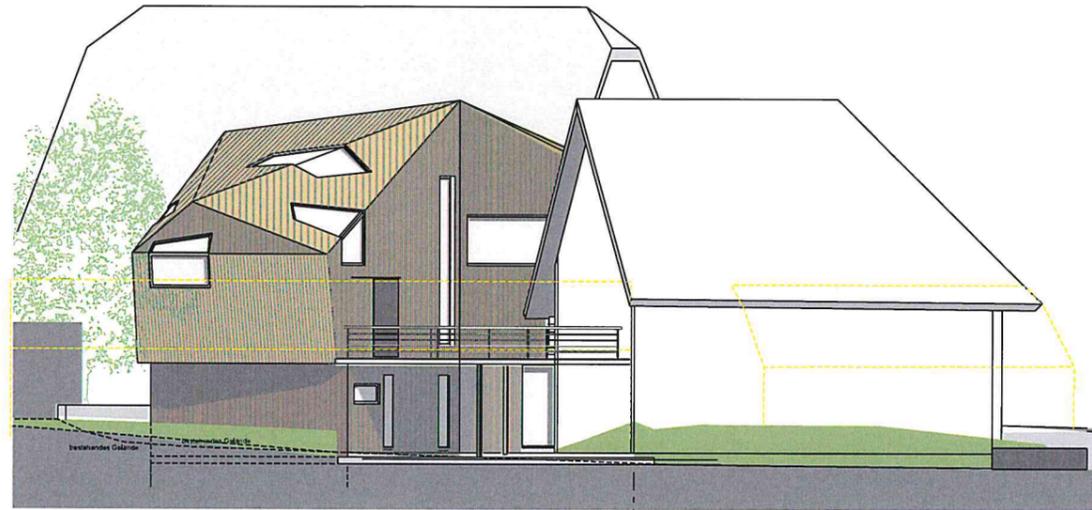
Kirchzarten, den 01.09.2009



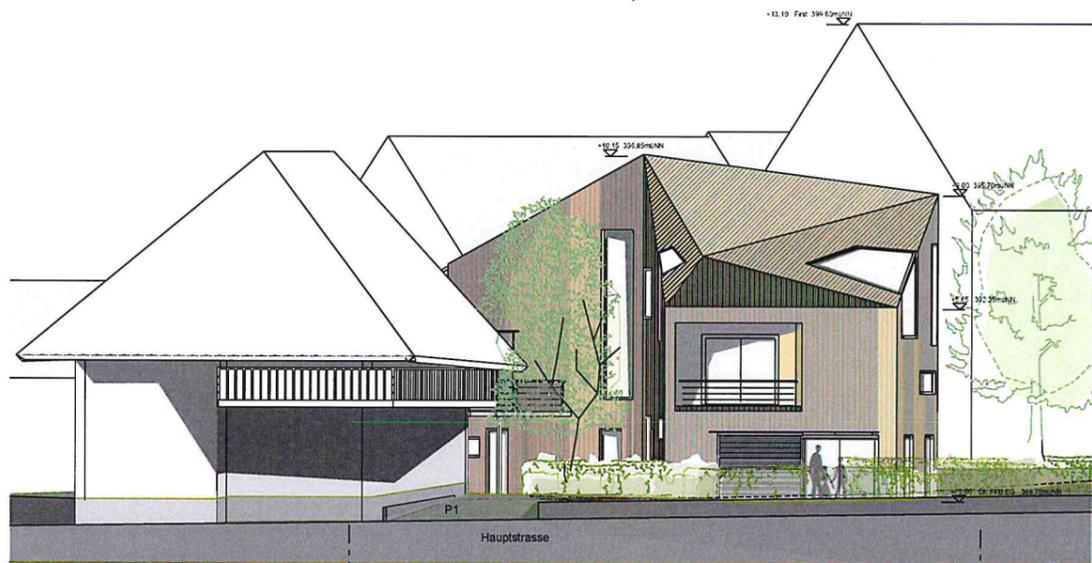

.....
Andreas Hall, Bürgermeister



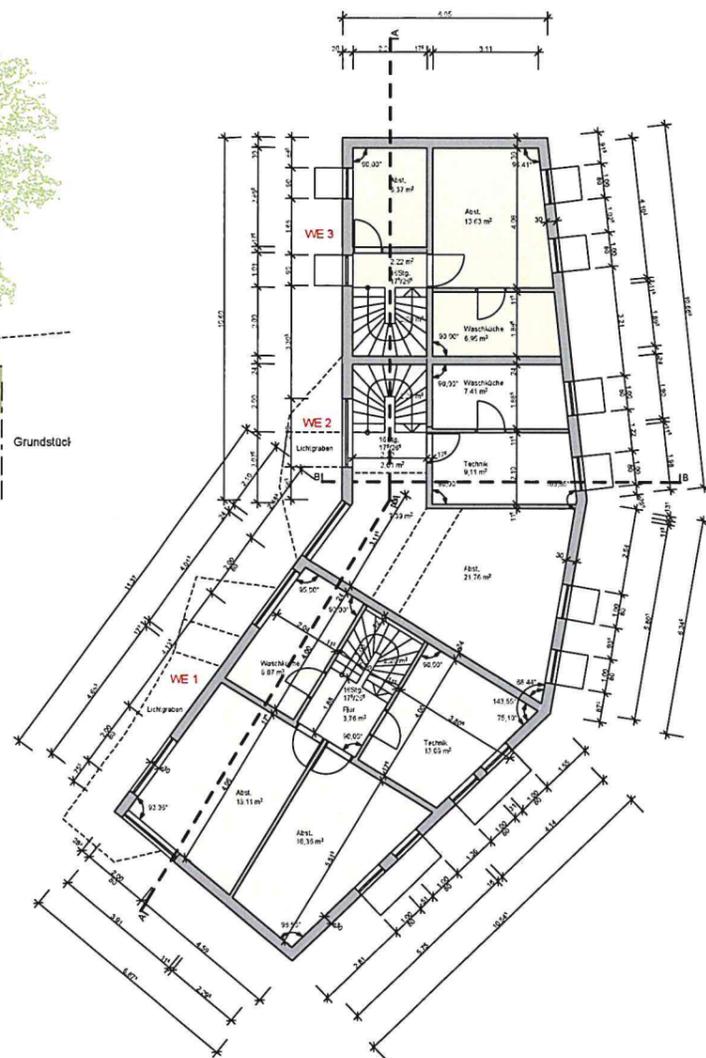
Ansicht Ost
Grundstück 63/7 Grundstück



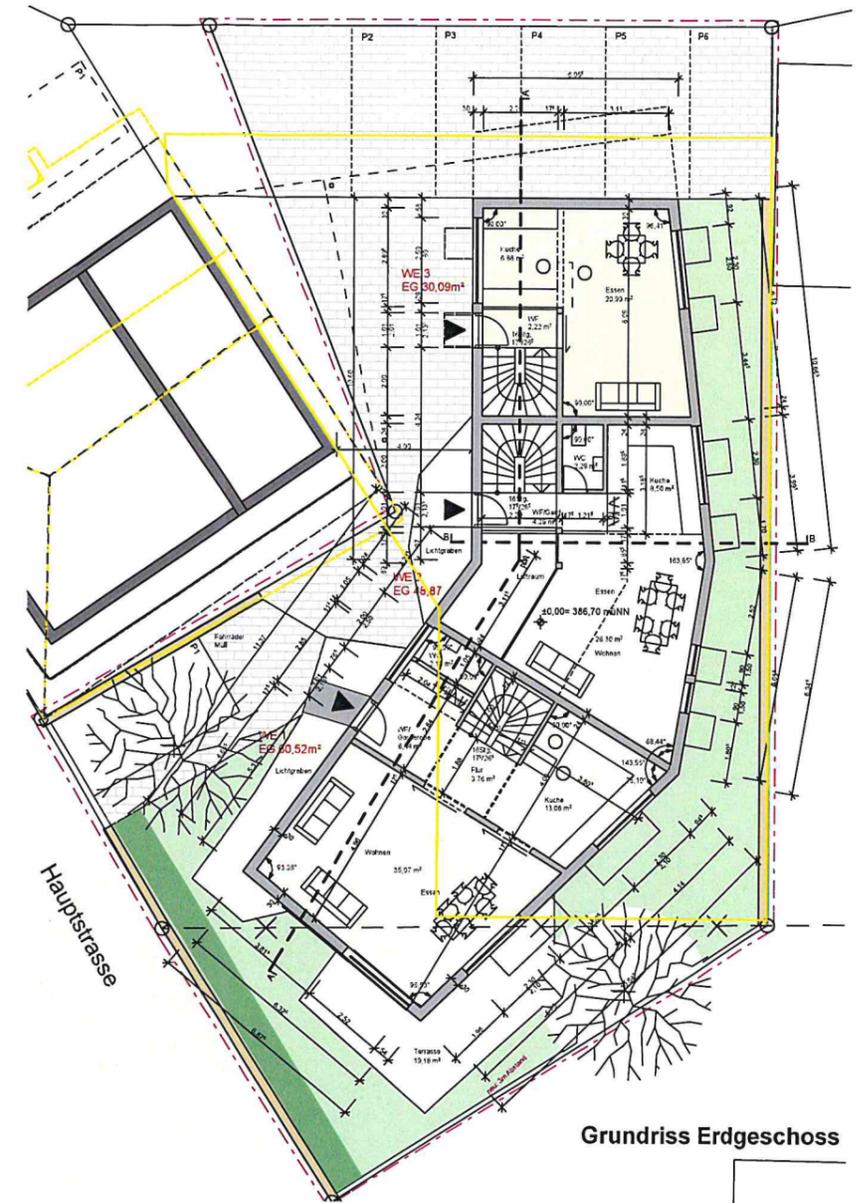
Ansicht Nordwest
Grundstück 63/7



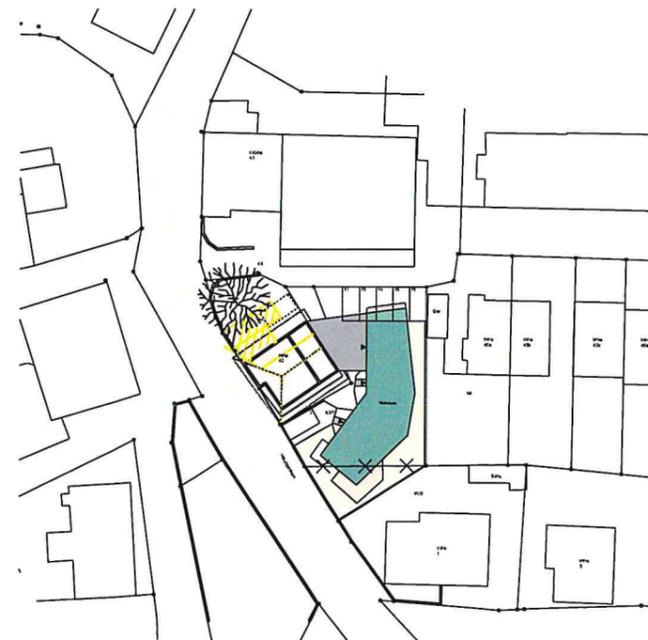
Ansicht Südwest
Grundstück 63/7 Grundstück 63/7 Grundstück 65/3



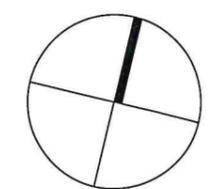
Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



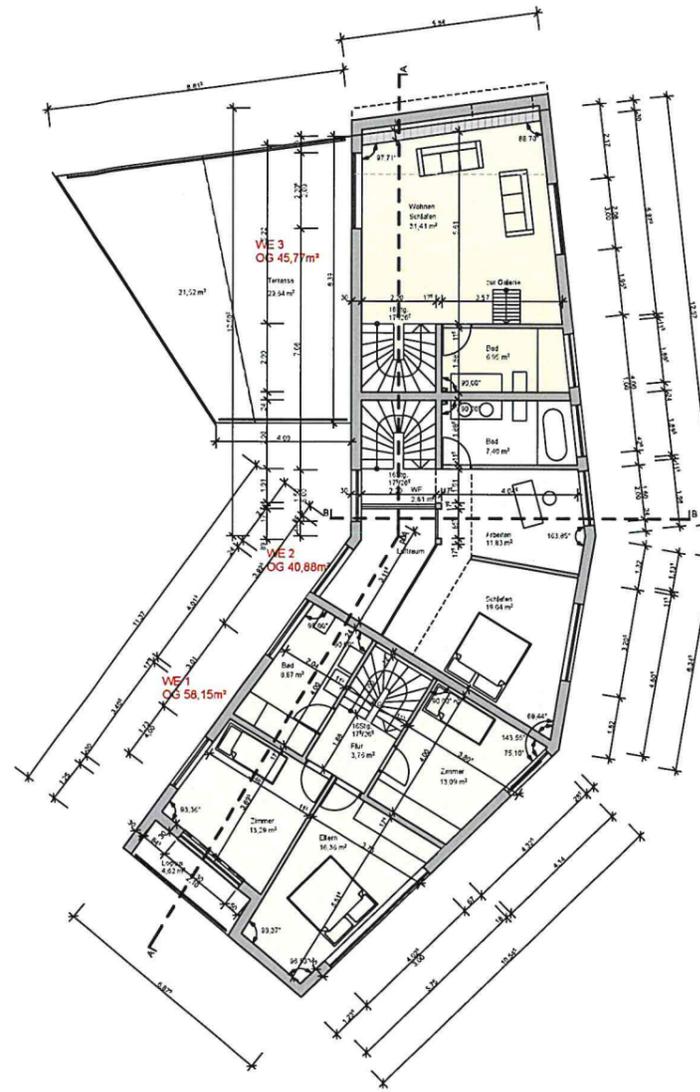
Lageplan M 1 : 500



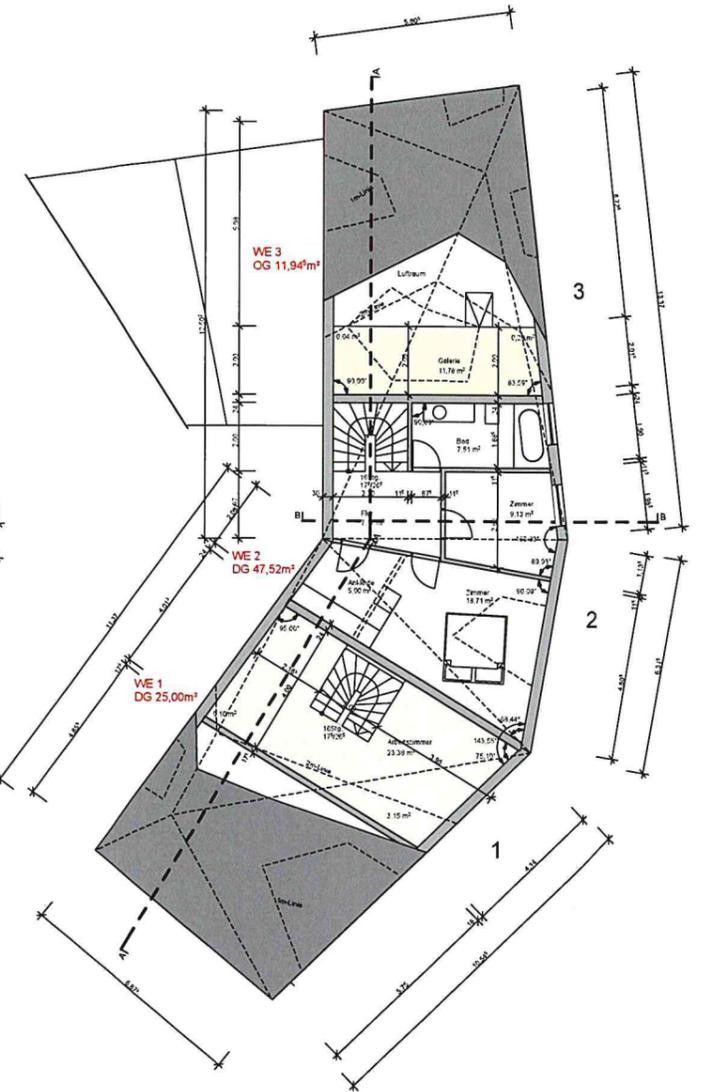
ÄNDERUNGEN: DATUM, INDEX	INHALT	BEARBEITER	
4.0 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN			
<small>Der Antragssteller ist für die Richtigkeit der Angaben verantwortlich. Die Zeichnung ist als Planungszeichnung zu verstehen und ist nicht für die Ausführung geeignet. Die Ausführung ist dem Bauherrn überlassen.</small>			
BAUVORHABEN:		Abbruch einer Lagerhalle und Neubau eines Mehrfamilienhauses	
		Hauptstr. 45 79199 Kirchzarten	
		Flst.Nr. 63/7	
BAUHERR:			
Ort, Datum Unterschrift Bauherr			
PLANUNG:			
Ort, Datum Unterschrift Architekt			
BAUTEIL: Grundrisse UG + EG, Ansichten Ost, Nordwest, Südwest, Schnitt B-B			
M 1:100	DATUM 10.10.2008 GEZEICHNET RK	BLATTFORMAT DIN A1 GEPRÜFT FR	PLAN - NR. 4.01



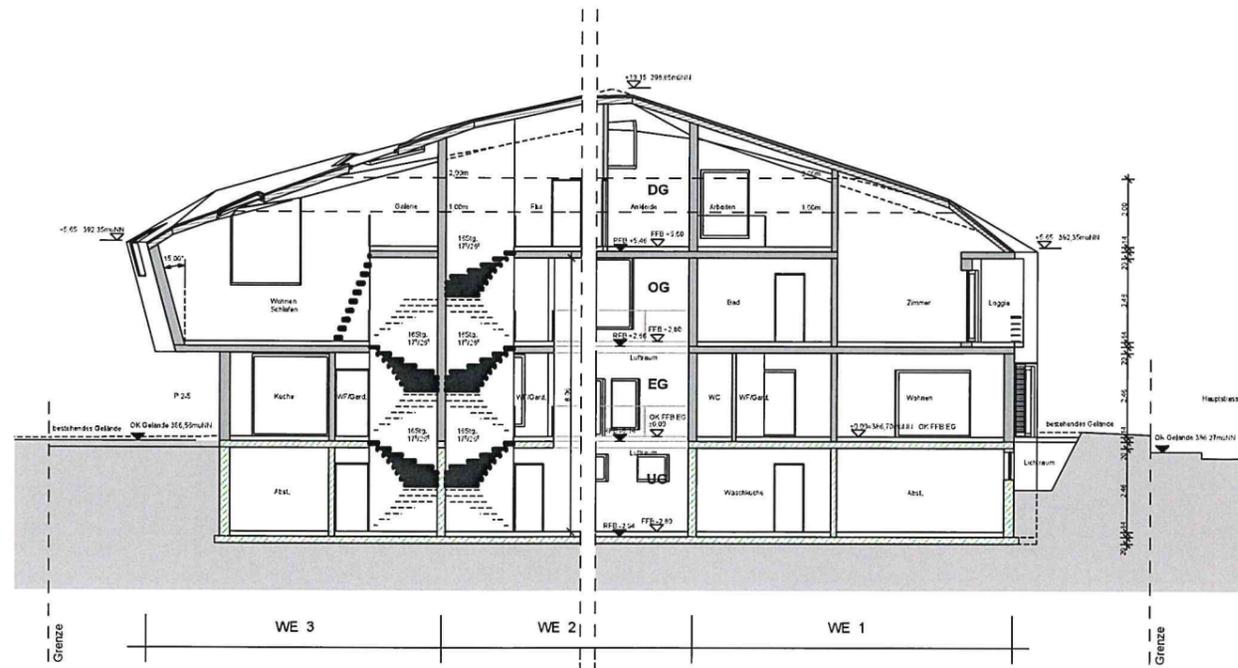
Ansicht West



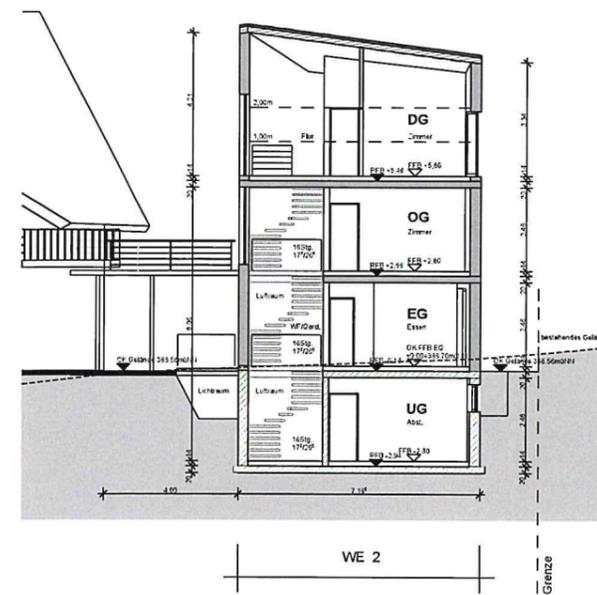
Grundriss Obergeschoss



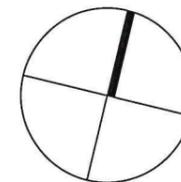
Grundriss Dachgeschoss



Schnitt A - A



Schnitt B - B



ÄNDERUNGEN: DATUM, INDEX	INHALT	BEARBEITER

4.0 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Der Antragssteller hat das Vorhaben gemäß dem Vorhabenvertrag an seinen Vorteil. Der Auftrag enthält alle Pläne, Schriftstücke, Modelle usw. die Festlegung des Bauverfahrens und die Ausführung des Bauwerks. Die Ausführung des Bauwerks ist die Verantwortung des Bauherrn. Die Ausführung des Bauwerks ist die Verantwortung des Bauherrn.

BAUVORHABEN: Abbruch einer Lagerhalle und Neubau eines Mehrfamilienhauses
 Hauptstr. 45
 79199 Kirchzarten
 Flst.Nr. 63/7

BAUHERR:
 Dr. Baum
 Unterricht Bauplan

PLANUNG:
 Dr. Baum
 Unterricht Bauplan

BAUTEIL: Grundrisse OG + DG, Ansicht West, Schnitt A-A	DATUM 10.10.2008	BLATTFORMAT DIN A1	PLAN - NR. 4.02
M 1:100	GEZEICHNET RK	GEPRÜFT FR	