

S A T Z U N G

der Gemeinde Kirchzarten über die Neufassung, Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bühlacker II" der Gemeinde Kirchzarten- Ortsteil Burg a.W.

Der Gemeinderat hat am 23. April 1986 die Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes für das Gewann "Bühlacker II" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 10 BBauG i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. 08. 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert am 06. 07. 1979 (BGBl. I S. 949).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. 09. 1977 (BGBl. I S. 1763).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlzVO) vom 30. 07. 1981 (BGBl. I S. 833).

§ 73 LBO (Landesbauordnung) für Baden-Württemberg i.d. Neufassung vom 01. 04. 1984.

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. vom 03. 10. 1983 (Ges.Bl. S 578).

§ 1 - GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan.

§ 2 - BESTANDTEILE

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1.) Bebauungsplan vom 23. April 1986
- 2.) Bauvorschriften vom 23. April 1986
beigefügt ist:
- 3.) Begründung vom 23. April 1986
- 4.) Übersichtsplan vom 23. April 1986

§ 3 - ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig i.S. v. § 74 LBO handelt, wer den aufgrund § 73 LBO ergangenen Bestandteil zuwiderhandelt.

§ 4 - INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft; gleichzeitig tritt der als Satzung am 28. 08. 1974 beschlossene Bebauungsplan mit nachfolgenden Änderungen außer Kraft.

7815 Kirchzarten, den 23. April 1986



Der Bürgermeister:

[Handwritten signature]
(von Oppen)

GENEHMIGT

am: 25. JULI 1986

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



[Handwritten signature]
gez. Dr. Dreßler
Begl. Ramminger

Die Neufassung, Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bühlacker II" wurde im Amtsblatt der Gemeinde Kirchzarten am 15. August 1986 öffentlich bekannt gemacht. Die Planunterlagen lagen ab 15. August 1986 öffentlich aus.



Das Bürgermeisteramt

[Handwritten signature]
(von Oppen)
Bürgermeister

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N
=====

zur Neufassung, Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
"Bühlacker II" der Gemeinde Kirchzarten - Ortsteil Burg a.W.

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 2 - 6 aufgeführten Anlagen sind gemäß § 1 (4) BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 3 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung

- | | |
|-------------------------------|-----------------|
| a) der Zahl der Vollgeschosse | (§ 18 BauNVO) |
| b) der Grundflächenzahl | (§ 19 BauNVO) |
| c) der Geschoßflächenzahl | (§ 20 BauNVO) |

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nach § 3 a) bis c) erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan (Nutzungsschlüssel).
2. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gem. § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden

III Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 5 Bauweise u. Stellung der Gebäude

Die Festsetzung von Art und Begrenzung der Bauweise erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

Für die Firstrichtung der Gebäude sowie die Dachneigung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche

1. Nach § 2 zugelassene Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gestattet.
2. Innerhalb von Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Lagerungen jeder Art nur bis zu einer Höhe von 0,80 m - gemessen von der Fahrbahnoberfläche - gestattet.

§ 7 Gestaltung der Bauten.

1. Doppelhäuser sollen möglichst einheitlich bzw. harmonisch gestaltet werden.
2. Die Firsthöhe der Gebäude darf gemessen vom natürlichen Gelände betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden 9,5 m
bei zweigeschossigen Gebäuden 13,0 m.
Die Traufhöhe darf bei Gebäuden mit Dachneigung bis 25° max. 3,50 mtr. betragen.
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten und soll nicht mehr als 0,80 mtr. - gemessen vom natürlichen Gelände - betragen.
4. Dachaufbauten und Dachgaupen sind bei Gebäuden mit flachgeneigtem Dach nicht zulässig.
Bei bestehenden Gebäuden mit Steildach sind Dachaufbauten und Dachgaupen gestattet. Diese sind jedoch so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit des Daches nicht beeinträchtigt wird. Sie sind möglichst niedrig zu halten und dürfen bei Satteldächern mit ihrer Gesamtlänge 1/2 der Gebäudelängsseite nicht überschreiten.
5. Balkone in Dachgeschossen sind an der Giebelseite nur zugelassen, wenn sie in ihrer Form und ihrer Abmessungen ein gut gestaltetes Verhältnis zum Gebäude aufweisen und sich diesem unterordnen.

§ 8 Nebengebäude und Garagen

1. Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einem gestalterisch guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

2. Garagen sollen die im Bebauungsplan vorgesehene Stellung erhalten. Garagen müssen einen ausreichenden Stauraum zur Straße hin aufweisen.
3. Nebengebäude dürfen nicht vor Erstellung des Hauptgebäudes errichtet werden.

§ 9 Einfriedungen

Die Einfriedung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.

§ 10 Grundstücksgestaltung

1. Auffüllung und Abgrabungen, die nicht durch den Bau öffentlicher Wege und Straßen bedingt sind, dürfen die gegebenen Geländeverhältnisse der Grundstücke nicht beeinträchtigen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Vorplätze und Kraftfahrzeugabstellplätze müssen geplant und durch geeignete Maßnahmen befestigt werden.

§ 11 Entwässerung

1. Alle häuslichen Abwässer aus dem Baugebiet sind in die öffentliche Kanalisation des Ortsteils Burg am Wald mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes "Breisgauer Bucht" in Forchheim abzuleiten.

Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten:

- Häusliche und betriebliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal, Regenwasser, evtl. auch Drainage-, Hangsicker- und Quellwasser sowie unverschmutztes Kühlwasser in den Regenwasserkanal abzuleiten.
2. Die von Hof- und Dachflächen anfallenden Regenwässer, evtl. auch Drainage-, Hangsicker- und Quellwasser sowie unverschmutztes Kühlwasser können auch unmittelbar in den Wagensteigbach abgeleitet werden.
 3. Regenwasser von Dachflächen kann im Bereich des Grundstücks auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

4. Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben durch einen von der Gemeinde zu bestimmenden Sachkundigen oder das Gemeindebauamt unter Bezug auf § 8 der gültigen Entwässerungssatzung abgenommen werden.

Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen.

Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist beim Gemeindebauamt zu verwahren.

5. In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung bzw. nach DIN 1986 Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

§ 12 Gewässerschutz

Das vorhandene, steile Hanggelände zwischen Wagensteigbach und Markierung "vorhandene Geländeböschung" darf nicht verändert werden, in diesem Bereich dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Kirchzarten, den 23. April 1986

Das Bürgermeisteramt:

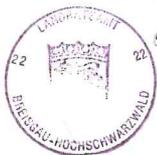


(Handwritten signature)
(von Oppen)
Bürgermeister

G E N E U M I G T

am: 2 5. JULI 1986

Landratsamt Preysgau-Hochschwarzwald



Ramminger
gez. Dr. Dreßler
Begl. Ramminger

Die Neufassung, Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bühlacker II" wurde im Amtsblatt der Gemeinde Kirchzarten am 15. August 1986 öffentlich bekannt gemacht. Die Planunterlagen lagen ab 15. August 1986 öffentlich aus.

Das Bürgermeisteramt



M. Oppen

(von Oppen)
Bürgermeister



B E G R Ü N D U N G
=====

zur Neufassung, Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
"Bühlacker II" der Gemeinde Kirchzarten - Ortsteil Burg a.W.

Der im Jahre 1972 aufgestellte und am 30.12.1974 genehmigte
Bebauungsplan wird unter Einbeziehung der Änderung von 1979
und 1982 geändert und erweitert. Zu diesem Zweck werden Plan-
und Textteil neu gefaßt.

Im Zuge der Gesamtüberarbeitung des Plan- und Textteiles
ergeben sich die folgenden Änderungen und Ergänzungen:

1. Der bisherige im Maßstab 1 : 1000 erstellte Bebauungsplan
wird aufgrund besserer, maßlicherer Genauigkeit auf einer
aktuellen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 500 vergrößert
und gezeichnet. Der Bestand und sämtliche vorausgegangenen
Änderungen sind nachgetragen.
2. Die nördliche Straßengrenze der neuen Trasse der K 4909,
der neu geschaffene Anschluß der Ibentalstraße sowie der
neue Fuß- und Radweg auf der Trasse der alten Ibentalstraße
wurden in dem Plan übernommen. Die bisherige K 4909 (Ibental-
straße) wird innerörtliche Erschließungsstraße.
3. Im Zuge der Straßenbaumaßnahmen der K 4909 ergeben sich
Restflächen. Um die städtebauliche Ordnung des bisher nicht
überplanten Teils zwischen dem Bebauungsplan "Bühlacker I" und
"Bühlacker II" nach den planerischen Zielen der Gemeinde ent-
sprechend § 1 BBauG zu gewährleisten, wurden die Grundstücke
Lgb.Nr. 27, 28 und 121 in diesen Bebauungsplan einbezogen und
Festsetzungen für ihre bauliche Nutzung getroffen.

Diese orientieren sich im wesentlichen an der bereits bestehen-
den Bebauung. Um eine zu starke Verdichtung zu vermeiden, wird
in diesem Gebiet die Zahl der Wohnungen gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO
beschränkt.

4. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Dreisambecken, das geringfügig in den südlichen Bereich des Bebauungsplanes eingreift, wird nachrichtlich übernommen.
5. Bei einigen Gebäuden, die bisher außerhalb von überbaubaren Flächen lagen, wurden die Baugrenzen so gezogen, daß deren Bestand und Neuaufbau gesichert ist.
6. Die Firsthöhe wird neu festgelegt, bei eingeschossigen Gebäuden = 9,50 mtr., bei zweigeschossigen Gebäuden = 13,00 mtr. Im Textteil werden einzelne Gestaltungsvorschriften (sh. § 7 Bebauungsvorschriften) neu aufgenommen.
7. Der Textteil ist überarbeitet. Einzelne Festsetzungen werden auf die heutigen gesetzlichen Bestimmungen und die vollzogene Bebauung abgestimmt und neu formuliert ohne deren Inhalt zu ändern. Die wasserwirtschaftlichen Bestimmungen für die Entwässerung werden als Hinweise übernommen.
8. Durch die Änderungen und Erweiterungen werden Maßnahmen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung mit folgendem Kostenaufwand notwendig:
 - a) Erschließungskosten ca. DM 210.000.- (einschl. Ausbau der alten Ibbentalstraße)
 - b) Kanalisation ca. DM 25.000.-
 - c) Wasserversorgung ca. DM 15.000.-

Kirchzarten, den 23. April 1986

Der Bürgermeister:



H. Oppen
(von Oppen)

Zugehörig zur Genehmigung/~~Änderung~~
des Bebauungsplanes/~~Flächennutzungs-~~
~~planes.~~

Freiburg, den 25. 7. 86
Landratsamt Breisgau-Nordschwarzwald



Ramminger
gez. Dr. Dreßler
Begl. Ramminger

Die Neufassung, Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bühlacker II" wurde im Amtsblatt der Gemeinde Kirchzarten am 15. August 1986 öffentlich bekannt gemacht. Die Planunterlagen lagen ab 15. August 1986 öffentlich aus.

Das Bürgermeisteramt



(Signature)
(von Oppen)
Bürgermeister