

Begründung

Projekt:	Bebauungsplan „Im Gässle – Neufassung Teilbereich“ der Gemeinde Kirchzarten
Planungsstand:	14. Februar 2020
Auftraggeber:	Gemeinde Kirchzarten vertreten durch Herrn Bürgermeister Andreas Hall Talvogteistr. 12, 79199 Kirchzarten
Auftragnehmer:	Architekturbüro Thomas Thiele Dipl.-Ing., Freier Architekt Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg Tel 0761 / 120 2110 Fax 0761 / 120 210 E-mail info@architekturbuero-thiele.de

1. Erfordernis der Bebauungsplanänderung und Abgrenzung des Plangebiets

Der Bebauungsplan „Im Gässle“ aus dem Jahr 1994 setzt das Quartier zwischen Hauptstraße, Giersbergstraße, Schulhausstraße und Im Gässle als allgemeines Wohngebiet fest. Der Bebauungsplan ist weitgehend umgesetzt, d.h. die verfügbaren Bauflächen sind bebaut.

Im Jahr 2009 wurde der Bebauungsplan in einem kleinen Teilbereich am südwestlichen Ende des Plangebiets auf den Flst.Nr. 63, 63/7 und 63/8 geändert. Anlass war eine geplante Bebauung auf Flst.Nr. 63/8 hinter dem denkmalgeschützten Gebäude Hauptstraße 45. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger wurde die Änderung als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nach § 12 BauGB aufgestellt. Sie setzte ein zusätzliches, leicht gekrümmtes Baufenster für ein Wohnhaus mit zwei bis drei Vollgeschossen fest. Dieses Vorhaben wurde aufgrund geänderter Zielsetzung des Vorhabenträgers jedoch nicht verwirklicht. Der Vorhabenträger verfolgt das Vorhaben in der damaligen Form nicht weiter. Überdies hat sich herausgestellt, dass die Planänderung von 2009 wegen formaler Mängel nicht die Anforderungen an einen VEP nach § 12 BauGB erfüllte und deshalb vermutlich unwirksam ist.

Der Vorhabenträger hat das Wohngebäude nun umgeplant und in der Höhe reduziert. Weil es dadurch nicht mehr dem VEP entspricht und weil dieser ohnehin vermutlich unwirksam ist, kann das Vorhaben aber trotz seiner vorgenannten Veränderungen nicht auf Basis des VEP genehmigt werden. Es bedarf daher der erneuten Aufstellung eines Änderungsbebauungsplans für diesen Teilbereich, um das verkleinerte Wohngebäude zu ermöglichen.

Auf einen VEP soll nach den Erfahrungen aus 2009 nun jedoch verzichtet und ein normaler Angebotsplan aufgestellt werden. Damit dieser unabhängig von den vorausgehenden Plänen und Planänderungen gilt, wird er nicht als Änderungsplan aufgestellt, sondern als Neufassung des betreffenden Teilbereichs. Der Geltungsbereich wurde genauso abgegrenzt wie 2009, um sicherzustellen, dass das gesamte Gebiet weiterhin wirksam überplant ist. Er umfasst die heutigen Grundstücke mit den Flst. Nrn. 63/7, 63/8, 63/9 und 63 der Gemarkung Kirchzarten mit insgesamt ca. 1.872 m².

2. Wahl des Verfahrens

Die vorliegende Neufassung des Teilbereichs wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich der Neufassung liegt weit unter 20.000 m², und es handelt sich zweifellos um eine Innenentwicklung. Anhaltspunkte für ein Vorliegen von Ausschlussgründen für die Anwendung des § 13a BauGB nach Abs. 1 S. 4 oder S. 5 BauGB (Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten oder von Störfallbetrieben nach der Seveso III-Richtlinie) liegen nicht vor.

3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Nutzungsart

Festgesetzt wird entsprechend dem übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Gässle“ ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, in dem außer der Hauptnutzung Wohnen auch die sonstigen Regelnutzungen des § 4 Abs. 2 BauNVO (gebietsversorgende Läden, Gastronomie und Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig sind. Von

den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden Gartenbaubetriebe wegen ihre hohen Flächenbedarfs und Tankstellen wegen der durch sie verursachten Immissionen ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe und Verwaltungsanlagen bleiben ausnahmsweise zulässig, d.h. sie können im Einzelfall genehmigt werden, wenn sie gebietsverträglich sind.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die durch Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen weitgehend denjenigen aus dem – vermutliche unwirksamen – Änderungsplan von 2009. Im Teilbereich WA 1 bleiben die Baugrenzen für Hauptgebäude und Stellplätze und die private Grünfläche unverändert. Im Vergleich zum Ursprungsplan von 1994 wird das Baufenster allerdings angepasst, damit es den tatsächlichen Gebäudegrundriss des bereits dort stehenden Wohngebäudes besser abbildet, das nicht genau dem Baufenster von 1994 entspricht. Gebäude und Baufenster sind damit künftig nahezu deckungsgleich.

In den Teilbereichen WA 2 und WA 3 wurden im Vergleich zum Änderungsplan von 2009 folgende Anpassungen durchgeführt:

- Das denkmalgeschützte Gebäude im WA 2 hat einen genehmigten Anbau mit einer Loggia nach Nordwesten erhalten, der über die schon 1994 festgesetzte Baugrenze hinausging. Das jetzige Baufenster führt den tatsächlichen Bestand nach und bezieht die Loggia ein. Die private Grünfläche im WA 2 wird im Gegenzug um die Fläche der Loggia reduziert. Gleiches gilt für die genehmigten Stellplätze auf dem Grundstück.
- Das Baufenster für den Neubau im WA 3, das im Bebauungsplan von 1994 noch gar nicht enthalten war, wurde im Vergleich zum Änderungsplan von 2009 leicht nach Norden erweitert. Das entspricht allerdings der bereits 2009 vorgesehenen Bebauung, die am nördlichen Ende im EG frei bleibt und dort Stellplätze ermöglicht, jedoch mit dem 1. OG die Stellplätze teilweise überkragt. Das überkragende 1. OG, das zum Hauptgebäude gehört, wird durch das jetzige Baufenster besser abgebildet.
- Zwischen dem Neubau im WA 3 und dem denkmalgeschützten Gebäude im WA 2 wird eine Fläche festgesetzt, auf der eine Überbauung mit einer Dachterrasse in Höhe des 1. Obergeschosses ausnahmsweise zugelassen wird, die die beiden Gebäude verbindet. Diese Fläche war bereits 2009 als Fläche zur Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Balkone, Loggien und Auskragungen vorgesehen. Die Festsetzung wurde nun unter Bezugnahme auf § 23 Abs. 3 S. 3 und § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO präzisiert und damit klargestellt, dass es sich bei der Dachterrasse inklusive dem Treppenaufgang nicht um eine Nebenanlage, sondern um einen Teil des Hauptgebäudes handelt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.3.1 Gebäudehöhen

Das Bestandsgebäude im WA 1 weist drei Vollgeschosse auf. Während der Bebauungsplan von 2009 noch zwei bis drei Vollgeschosse festsetzte, wurde entsprechend dem Bestand nunmehr die Höhe auf bis zu drei Vollgeschosse festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen wurden von einer Firsthöhe über Gelände auf eine inhaltlich bestimmtere Gebäudehöhe über NN geändert.

Im WA 2 (denkmalgeschütztes Bestandsgebäude) bleibt es wie bisher bei zwei Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 396 m über NN. Auf die Festsetzung einer Traufhöhe kann hier verzichtet werden, da aus Denkmalschutzgründen ohnehin kein Flachdach zulässig ist.

Im WA 3 (Neubau) wurde entsprechend der nunmehrigen Planung die Gebäudehöhe von bisher zwei bis drei Vollgeschossen auf nur noch zwei Vollgeschosse reduziert. Dementsprechend sinkt auch die Gebäudehöhe um 1,35 m. Zulässig ist auf dem zweiten Vollgeschoss jedoch eine Dachterrasse, auf der in begrenztem Umfang z.B. auch Beschattungsanlagen errichtet werden dürfen. Da der Neubau nunmehr ein Flachdach vorsieht, wodurch Gebäude- und Traufhöhe identisch sind, konnte auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet werden.

3.3.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Erhöht wurde im Vergleich zu 2009 die GRZ im WA 2 und WA 3 von 0,4 auf 0,6. Denn bei der Kalkulation der GRZ (Verhältnis von Grundstücksfläche zu Gebäudegrundfläche) im Jahr 2009 wurde die auf Flst.Nr. 63/7 festgesetzte private Grünfläche irrtümlich mit einberechnet, was jedoch nicht zulässig ist, weil festgesetzte Grünflächen kein Bauland sind. Dadurch steht insgesamt weniger anrechenbare Grundstücksfläche zur Verfügung. Hinzu kam des Weiteren die Loggia, die die Grundfläche des Denkmalgebäudes vergrößert. Außerdem ist die Fläche „DT“ für die verbindende Dachterrasse als Teil des Hauptgebäudes anzusehen und deshalb in die Gebäudegrundfläche einzurechnen, was 2009 irrtümlich auch nicht erfolgte. Bei der geplanten vollständigen Ausnutzung der Baufenster errechnet sich somit eine tatsächliche GRZ von über 0,5. Festgesetzt werden soll deshalb eine GRZ von 0,6.

Im Wohngebiet ist regelmäßig eine GRZ von bis zu 0,4 nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO kann die maximale GRZ aber durch Festsetzung im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Diese Voraussetzungen sind hier aus folgenden Gründen erfüllt:

- Städtebaulicher Grund für die erhöhte Grundflächenzahl ist das Erfordernis der Nachverdichtung im Zuge der Innenentwicklung angesichts des massiven Flächenmangels für Wohnbauflächen in der Region Freiburg und der Gemeinde Kirchzarten.
- Regelmäßig zulässig ist eine GRZ von 0,6 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO in Mischgebieten und in Dorfgebieten. Eine GRZ von 0,6 ist anhand dieses Maßstabes am vorliegenden Standort auch deshalb städtebaulich gut vertretbar, weil es sich nicht um ein aufgelockertes Neubauwohngebiet am Ortsrand handelt, sondern um einen Teil des ehemals dörflich geprägten Ortskerns, der bis zur Aufgabe der früheren landwirtschaftlichen, kleingewerblichen und handwerklichen Nutzungen einem Dorfgebiet entsprach. In solchen innerörtlichen Verdichtungsbereichen ist deshalb auch noch heute, wenn die ursprünglich dorfprägenden Nutzungen durch Wohngebäude ersetzt werden, eine höhere Verdichtung üblich und verträglich.
- Das Gebäude im WA 3 wurde im Vergleich zu 2009 in der Höhe reduziert, so dass sich die gesamte Baumasse im Saldo sogar verringert.

- Angesichts der maßvollen Höhenentwicklung und der Reduzierung der Gebäudehöhe im WA 3 im Verhältnis zur Planung aus 2009 werden durch die erhöhte GRZ auch nicht die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf den Baugrundstücken oder in der Umgebung beeinträchtigt. Rund um die beiden Grundstücke gibt es genug Freiflächen, die die erhöhte Verdichtung kompensieren. Nachbargebäude werden nicht (etwa durch Verschattung) unzumutbar beeinträchtigt.
- Schließlich wird für das WA 3 festgesetzt, dass mindestens 50 % der Dachterrasse des Neubaus zu begrünen sind, was einen Ausgleich für die Versiegelungswirkung der höheren Verdichtung schafft.

Die Überschreitung der GRZ für Wohngebiete auf bis zu 0,6 ist daher sowohl städtebaulich begründet als auch in deren planerischen Umfeld so gut verträglich, dass sie keine nachteiligen Auswirkungen hat. Durch die Dachbegrünung wird sie ausgeglichen.

3.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Stellplätze nach § 12 BauNVO dürfen nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der Fläche für Stellplätze ausgewiesen werden. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptnutzung zulässig. Für die Regulierung sonstiger Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO wird kein planerisches Bedürfnis gesehen, weshalb diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben auf den Grundstücksflächen im Übrigen zulässig sind. Gleiches gilt für die Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Abwasserableitung.

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

Die Festsetzungen zum Ausschluss metallgedeckter Dächer, zur Begrünung von Flachdächern und Erhaltungs- und Pflanzgebote für Bäume dienen dazu, die Eingriffe in Boden und den Wasserhaushalt zu reduzieren. Die Festsetzung von mindestens 50% Begrünung des Flachdachs im Neubau WA 3 dient überdies dazu, die erhöhte Versiegelung durch die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,6 auszugleichen (s.o.) und dient auch der Minimierung der Auswirkungen auf Wasser- und Bodenhaushalt.

4. Örtliche Bauvorschriften

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen sichern ein äußeres Erscheinungsbild, das sich in das vorhandene Bild der angrenzenden Ortslage einfügt. Zwar weicht das Flachdach auf dem Neubau im WA 3 davon teilweise ab. Da das Gebäude jedoch in zweiter Reihe steht und außerdem in der Höhe reduziert wurde, wird das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen dient dazu, das Plangebiet nicht mit Fremdwerbung jeglicher Art und Größe zu „verunstalten“. Das Planungsgebiet ist ein allgemeines Wohngebiet. Das Wohngebiet soll für den Betrachter auch als solches wahrnehmbar sein. Blinkende oder sich bewegende Werbeanlagen entsprächen nicht dem in einem Wohngebiet angestrebten Ruhebedürfnis.

Die Stellplatzpflicht wird entsprechend der in Kirchzarten üblichen Praxis auf 1,5 pro Wohneinheit festgesetzt.

Aus dem ursprünglichen Bebauungsplan von 1994 übernommen und erneut festgesetzt wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die weiter östlich befindlichen Hinterliegergrundstücke.

5. Erschließung

Die öffentliche Erschließung – sowohl verkehrstechnisch wie Ver- und Entsorgungsmäßig – ist vorhanden und bleibt unverändert bestehen.

6. Kostenauswirkungen

Die Planungskosten werden jeweils hälftig vom Bauherrn und der Gemeinde Kirchzarten getragen.

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Gässle – Neufassung Teilbereich“ umfasst eine Gesamtfläche von 1.871,55 m² und weist folgende Flächen aus:

	Prozent (%)	Flächen (m ²)
allgemeines Wohngebiet	90	1.686,55
private Grünflächen	10	185
Bebauungsplangebiet	100	1.871,55

Anlage 1

Farbspektrum entsprechend dem Natural Color System (NCS)-Nummern gemäß § 1.1 der Örtlichen Bauvorschriften.

Gemeinde Kirchzarten, den

.....
Andreas Hall, Bürgermeister

Ausfertigung

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

Gemeinde Kirchzarten, den

.....
Andreas Hall, Bürgermeister

Anlage 1

Farbspektrum entsprechend dem Natural Color System (NCS)-Nummern gemäß § 1.1 der Örtlichen Bauvorschriften.

ANMERKUNGEN

Die dargestellten NCS Farben sind nur Annäherungen an das physische NCS Farbmuster. Ausschlaggeben ist immer das physische NCS Farbmuster, zum Beispiel in Form einer Farbmustersammlung.

Nicht jede Farbe, welche den Festsetzungen im Bebauungsplan entspricht, ist in der folgenden Übersicht enthalten. Das angegebene Farbspektrum dient zur Übersicht und dient der Erläuterung des schriftlichen Teils.

Die Darstellung der Farben kann auf Grund der einzelnen Druckeinstellungen abweichen.

Auszug Bebauungsplan „Im Gässle – Neufassung Teilbereich“

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Außenwandflächen sind in hell getönten Farben zu halten.

Zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:

- Abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5% und höchstens 10% und einem Buntanteil von höchstens 2%;
- Reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5% und höchstens 10%;
- Farben mit einem Schwarzanteil von mindestens 5% und höchstens 10% und einem Buntanteil von höchstens 10%.

Spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig.

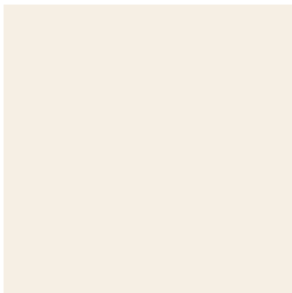
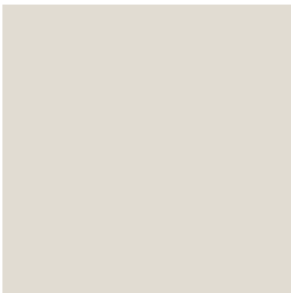
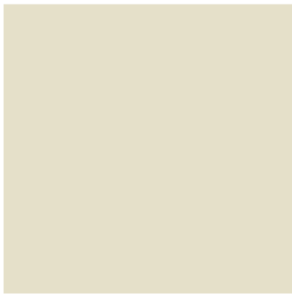
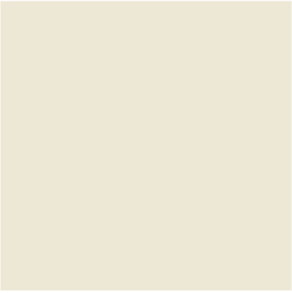
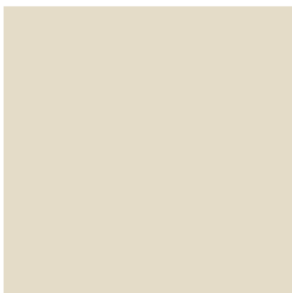
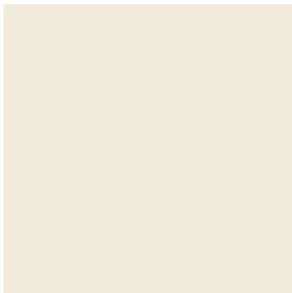
1.2 Die festgesetzte Dachneigung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

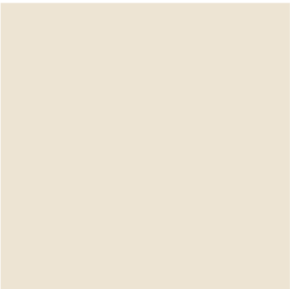
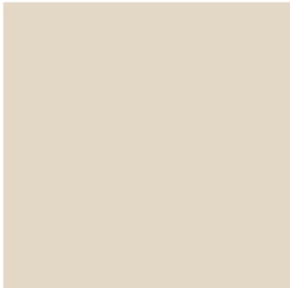
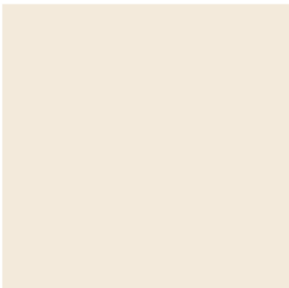
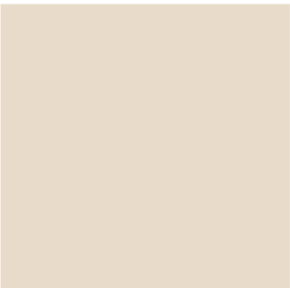
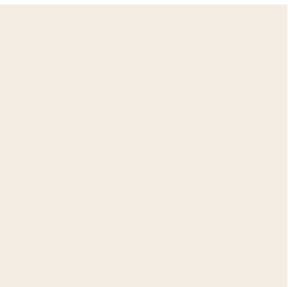
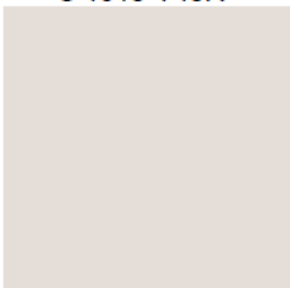
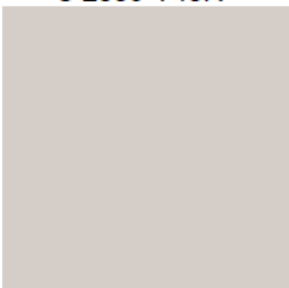
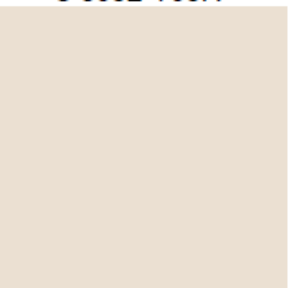
Beispielhafte Darstellung

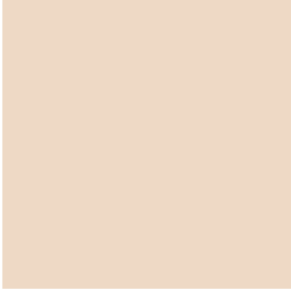
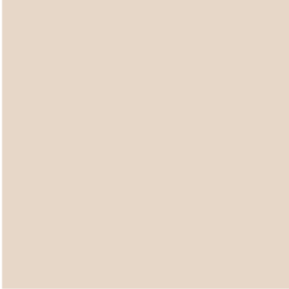
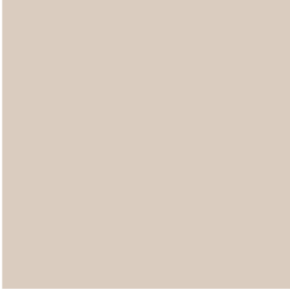
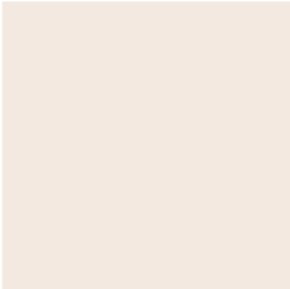
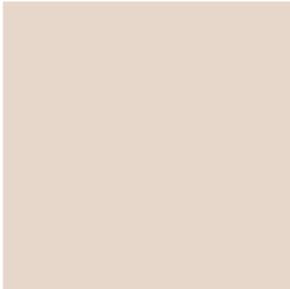
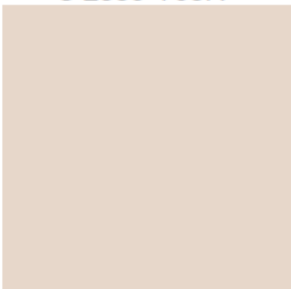
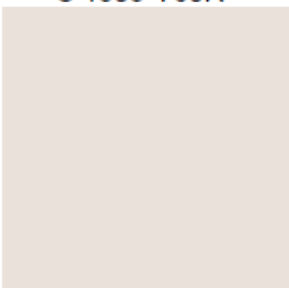
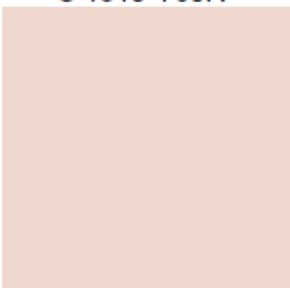
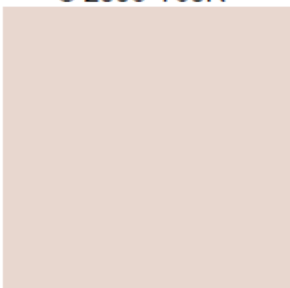
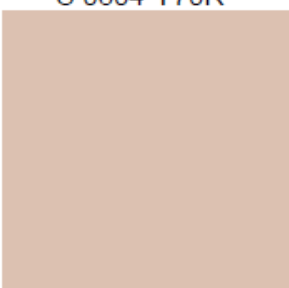
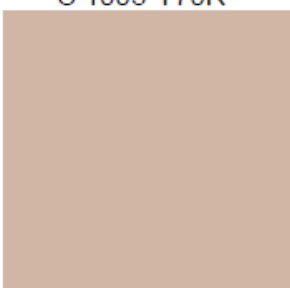
1. reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5% und höchstens 10%

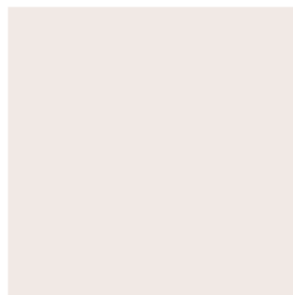


2. Farben aus dem Farbbereich von Gelb bis Gelbrot mit einem Schwarzanteil von mindestens 5% und höchstens 10% und einem Buntanteil von höchstens 10%, wobei der Buntanteil geringer als der Schwarzanteil sein muss.

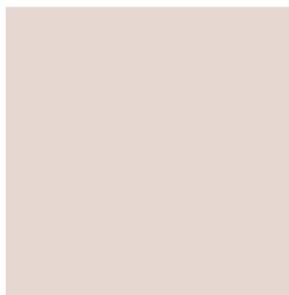
			
S 0502-Y	S 1002-Y	S 1502-Y	S 2002-Y
			
S 1005-Y	S 1010-Y	S 1505-Y	S 1510-Y
			
S 2005-Y	S 2010-Y	S 0804-Y10R	S 0907-Y10R
			
S 1005-Y10R	S 1505-Y10R	S 1510-Y10R	S 2005-Y10R
			
S 0603-Y20R	S 1005-Y20R	S 1505-Y20R	S 1510-Y20R

			
S 2002-Y20R	S 2010-Y20R	S 0804-Y30R	S 0907-Y30R
			
S 1005-Y30R	S 1505-Y30R	S 1510-Y30R	S 2005-Y30R
			
S 2010-Y30R	S 0603-Y40R	S 1005-Y40R	S 1505-Y40R
			
S 1510-Y40R	S 2005-Y40R	S 2010-Y40R	S 0502-Y50R
			
S 1002-Y50R	S 1502-Y50R	S 2002-Y50R	S 0804-Y50R

			
S 0907-Y50R	S 1005-Y50R	S 1505-Y50R	S 1510-Y50R
			
S 2005-Y50R	S 2010-Y50R	S 0603-Y60R	S 0603-Y60R
			
S 1005-Y60R	S 1505-Y60R	S 1510-Y60R	S 2005-Y60R
			
S 2010-Y60R	S 0804-Y70R	S 0907-Y70R	S 1005-Y70R
			
S 1505-Y70R	S 1510-Y70R	S 2005-Y70R	S 2010-Y70R



S 0603-Y80R



S 1005-Y80R



S 1505-Y80R



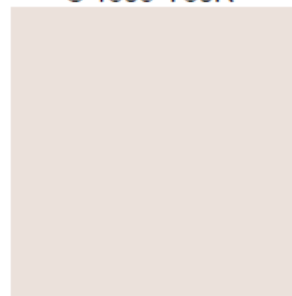
S 1510-Y80R



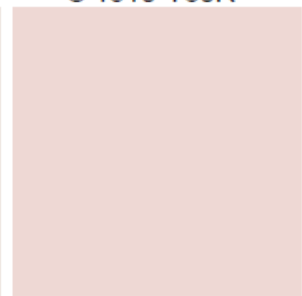
S 2005-Y80R



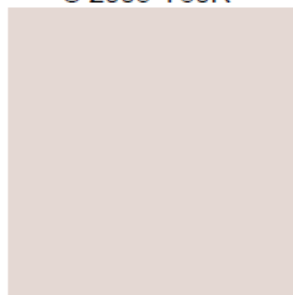
S 2010-Y80R



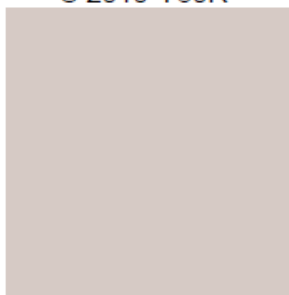
S 0804-Y90R



S 0907-Y90R



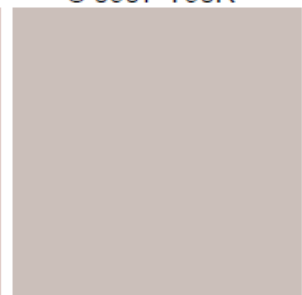
S 1005-Y90R



S 1505-Y90R



S 1510-Y90R

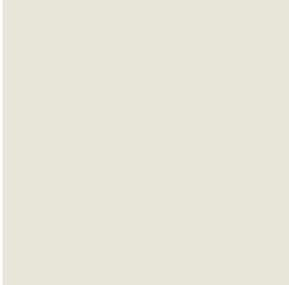
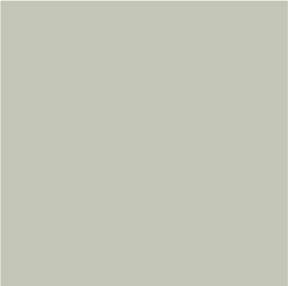
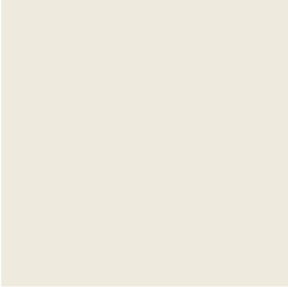
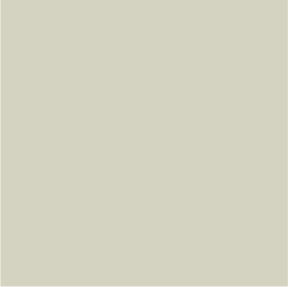
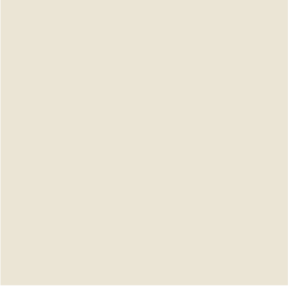
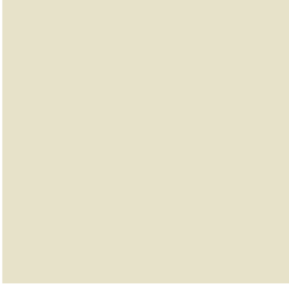
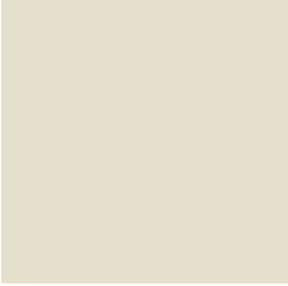
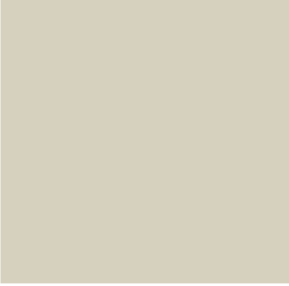


S 2005-Y90R



S 2010-Y90R

3. Farben aus dem Farbbereich von Grüngelb (Gelbanteil mindestens 60%) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %, wobei der Buntanteil geringer als der Schwarzanteil sein muss.

			
S 0804-G60Y	S 0907-G60Y	S 1005-G60Y	S 1510-G60Y
			
S 2005-G60Y	S 2010-G60Y	S 1005-G70Y	S 2005-G70Y
			
S 2010-G60Y	S 0603-G80Y	S 1005-G80Y	S 1505-G80Y
			
S 1510-G80Y	S 2005-G80Y	S 2010-G80Y	S 0804-G90Y
			
S 0907-G90Y	S 1005-G90Y	S 1505-G90Y	S 1510-G90Y



S 2005-G90Y



S 2010-G90Y

Gemeinde Kirchzarten, den

.....

Andreas Hall, Bürgermeister