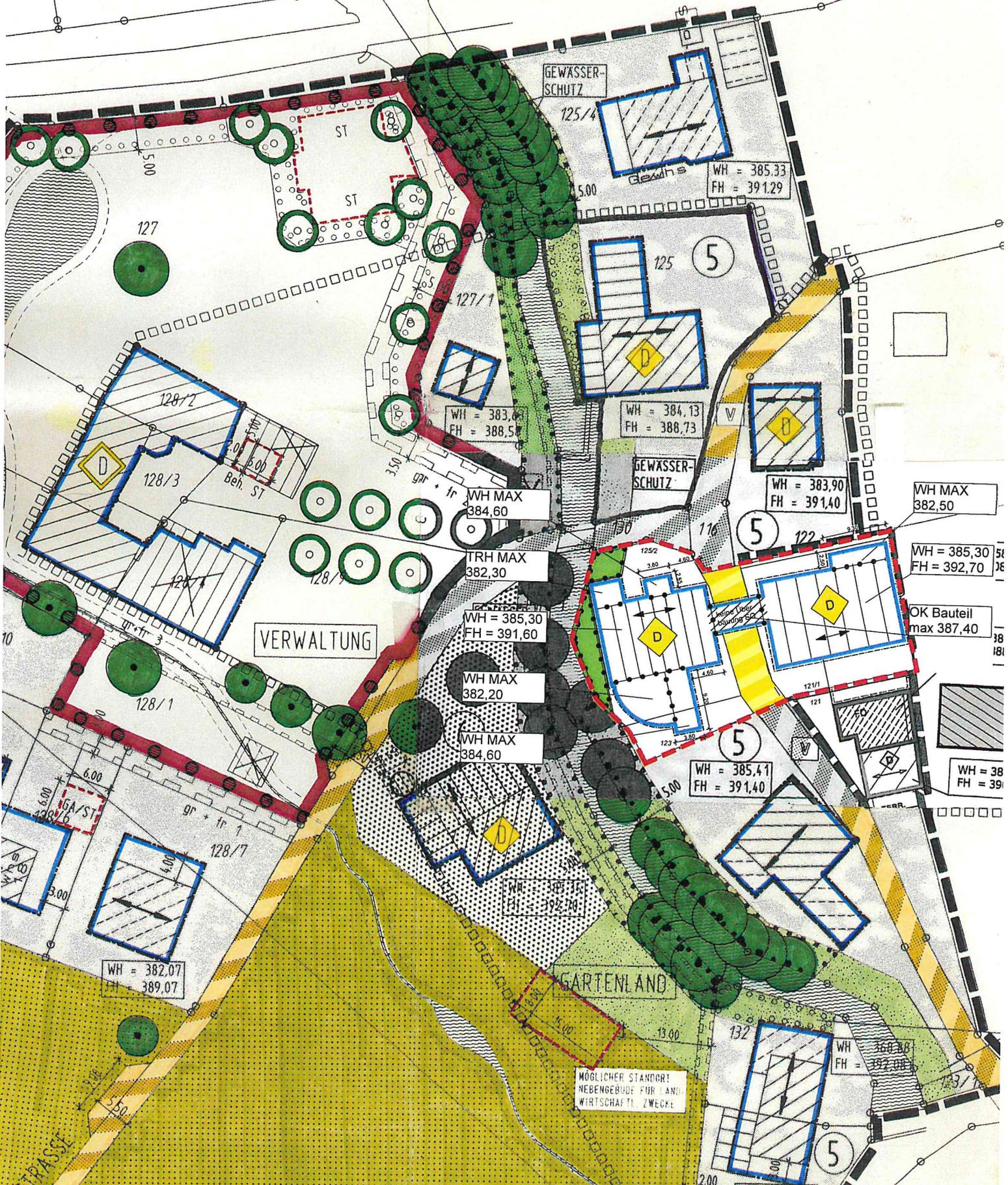


Auszüge aus dem BPL

352

495



WH= 0.25m
FH= 10.50m

WH= 0.50m
FH= 11.50m

WH= 4.00m
FH= 9.50m

4

WA	II-I+D
0.35	-
	36-45

WH= 4.00m
FH= 9.50m

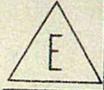


5

WA	-
-	-
	-

WH=sh. EINTRAG i. PLAN
FH=sh. EINTRAG i. PLAN

6

MD	-
-	-
	-

WH=sh. EINTRAG i. PLAN
FH=sh. EINTRAG i. PLAN

7

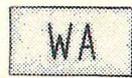
MI	-
-	-
0	-

WH=sh. EINTRAG i. PLAN
FH=sh. EINTRAG i. PLAN

LEGENDE



FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF



ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA



MISCHGEBIET MI



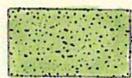
DORFGEBIETE M3



FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



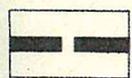
PRIVATE GRÜNFLÄCHE



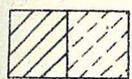
WASSERFLÄCHEN



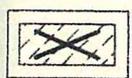
VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH



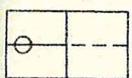
GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES



BESTEHENDE GEBÄUDE LT. KATASTER / VOM PLANER NACHGETRAGEN



ZUM ABBRUCH VORGESEHENE GEBÄUDE



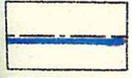
GRUNDSTÜCKSGRENZE VORHANDEN / GEPLANT



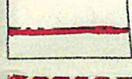
EINGETRAGENE KULTURDENKMALE NACH § 2 DSchG



KULTURDENKMALE BESONDERER BEDEUTUNG, NACH § 12 DSchG



BAUGRENZE



BAULINIE



FLÄCHEN FÜR NEBENGEBAUDE FÜR LANDWIRTSCHAFTL. ZWECKE



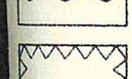
FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE/GARAGEN



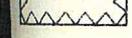
HAUPTFÜRSTRICHTUNG



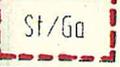
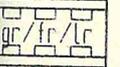
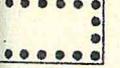
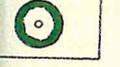
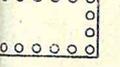
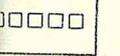
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



FLÄCHE FÜR AKTIVE LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN
(GEMÄSS FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN)



FLÄCHEN VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN

-  DAUFGRENZE
-  BAULINIE
-  FLACHEN FÜR NEBENGEBAUDE FÜR LANDWIRTSCHAFTL ZWECKE
-  FLACHEN FÜR STELLPLATZE/GARAGEN
-  HAUPTFIRSTRICHTUNG
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
-  FLACHE FÜR AKTIVE LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN
(GEMÄSS FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN)
-  FLACHEN VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN
-  MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
-  FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, TRAFOSTATION
-  PFLANZBINDUNG - GEHOLZGRUPPE
(GEMÄSS FESTSETZUNGEN IM GOP)
-  PFLANZBINDUNG - EINZELBAUME
(GEMÄSS FESTSETZUNGEN IM GOP)
-  PFLANZGEBOT, EINZELBAUME
GEMÄSS FESTSETZUNGEN IM GOP)
-  PFLANZGEBOT - GEHOLZGRUPPE
(GEMÄSS FESTSETZUNGEN IM GOP)
-  GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DER GESTALTUNGSSATZUNG



Hinweis:

Für den Geltungsbereich dieses
Bebauungsplanes gilt die
Stellplatzsatzung.

Pro Wohneinheit sind 1,5
Stellplätze nachzuweisen.

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Bereich der bestehenden Talvogtei wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" ausgewiesen.

1.5 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Das gemeindeeigene Flst.-Nr. 126 westlich des Osterbaches ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerschutz" ausgewiesen.

Hinsichtlich der Gestaltung und Nutzung der öffentlichen Grünfläche wird auf die Festsetzungen des Grünordnungsplanes verwiesen.

1.6 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.6.1 Die südwestlich der bestehenden Talvogtei, im Anschluß an die bestehende Wohnbebauung angrenzende Grundstücksfläche ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gartenland" ausgewiesen. Das Erstellen von genehmigungspflichtigen Nebengebäuden ist nicht zulässig.

1.6.2 Die südöstlich an die Bebauung angrenzende Grundstücksfläche des Flst.-Nr. 131 ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gartenland" ausgewiesen. Das Erstellen von genehmigungspflichtigen Nebengebäuden ist nicht zulässig.

1.6.3 Entlang des Osterbaches ist in Teilbereichen beidseitig ein 5.00 m breiter Geländestreifen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerschutz" ausgewiesen. Der Grünstreifen ist mit einer Breite von 5,00 m - soweit es die bestehende Bebauung zuläßt - anzulegen. Hinsichtlich der Gestaltung und Nutzung der privaten Grünflächen wird auf die Festsetzungen des Grünordnungsplanes verwiesen.

1.7 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Östlich und westlich der Talvogteistraße ist zwischen bestehender und geplanter Wohnbebauung auf den Flst.Nr. 129 und 131 die Ausweisung von landwirtschaftlichen Nutzflächen geplant. Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist in unmittelbarer Zuordnung zum Nebenerwerbsbetrieb auf Flst.Nr. 131 zu sehen und wird von diesem bewirtschaftet.

2.3 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Sockelhöhe wird nur für die neu zu erstellenden Gebäude innerhalb der als "Allgemeines Wohngebiet" (Nutzungszonen 1 - 4) ausgewiesenen Fläche festgesetzt

Die Sockelhöhe darf max. 1.00 m betragen, gemessen ab Oberkante Straße oder Weg (OK-Achse Straße/ Weg) bis Oberkante Erdgeschoß Fußboden.

Zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält.

2.4 Gebäudehöhe

2.4.1 Die maximal zulässige Wandhöhe der neu zu erstellenden Gebäude im Bereich der Nutzungszonen 1 - 4 gemessen von OK Erdgeschoß Fußboden bis Schnittpunkt Außenwand Dachhaut darf betragen

bei eingeschossigen Gebäuden (Nutzungszone 3 und 4)	4,00 m
bei zweigeschossigen Gebäuden (Nutzungszone 1) (max. 386,81 m ü.NN)	6,25 m
bei zweigeschossigen Gebäuden (Nutzungszone 2) (max. 387,27 m ü.NN)	6,50 m

2.4.2 Die max. zulässige Firsthöhe der neu zu erstellenden Gebäude im Bereich der Nutzungszonen 1 - 4 gemessen von OK Erdgeschoß Fußboden darf betragen

bei eingeschossigen Gebäuden (Nutzungszone 3 und 4)	9,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden (Nutzungszone 1) (max. 391,06 m ü.NN)	10,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden (Nutzungszone 2) (max. 392,27 m ü.NN)	11,50 m

2.4.3 Die max. zulässige Wandhöhe für das landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude auf Flst.Nr. 131, gemessen von OK Gelände bis Schnittpunkt Außenwand Dachhaut darf max. 3.00 m betragen.

2.4.4 Die max. zulässige Firsthöhe für das landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude, gemessen von OK Gelände darf max. 7.00 m betragen.

2.4.5 Die max. Firsthöhe für Garagen und Carports, gemessen von OK Gelände darf max. 5.00 m betragen.

6.3 Genehmigungsfreie Nebenanlagen sind innerhalb der als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesenen Bereiche nicht zulässig.

7.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 Garagen sind, sofern nicht im Wohngebäude integriert, als überdachter Stellplatz (Carport) oder als Garage mit geneigtem Dach zu errichten.

7.2 Im Bereich der neu überplanten und als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Flächen (Nutzungszonen 1 , 2 , 3 und 4) sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür vorgesehenen, im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichneten Flächen zulässig.

7.3 Im Bereich der bestehenden Bebauung (Nutzungszonen 5 , 6 und 7) sind Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche nur ausnahmsweise zulässig. → Nutzungszone 5 fällt raus (siehe 3. Änderung BPL)

7.4 Auf Flst.Nr. 128/5 sind Garagen und Stellplätze nur im Erdgeschoß der dafür vorgesehenen und im "Zeichnerischen Teil" entsprechend ausgewiesenen Fläche zulässig.

7.5 Sowohl bei paralleler als auch bei rechtwinkliger Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ist dazu ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

7.6 Bei einer Nutzung als Dienstleistungseinrichtung oder gewerblichen Nutzung der Erdgeschosse und Obergeschosse in denkmalgeschützten Gebäuden sowie des Gebäudes auf Flst.Nr. 123 im Planungsgebiet ist die Ablösung der Stellplätze zwingend erforderlich.

7.7 Im östlichen Bereich des Flst.-Nr. 127 ist eine Fläche für 10 Stellplätze, im Innenhof der Talvogtei für 2 Behindertenstellplätze ausgewiesen. Die Stellplätze sind für den Besucherverkehr der Talvogtei vorgesehen.

8.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesene und als solche im Plan dargestellte Verkehrsfläche ist entsprechend zu gestalten.

9.0 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

9.1 Sichtflächen - S 1 -

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder der zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume (Hochstämme), Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

9.2 Gewässerschutzstreifen

Der im "Zeichnerischen Teil" als öffentliche und private Grünfläche ausgewiesene Gewässerschutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und in natürlichen Zustand zu belassen.

In den 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 usw.

In den Gewässerschutzstreifen ist im Interesse einer naturgerechten Ausgestaltung und Unterhaltung (Böschungsbefestigung) ein standortgerechter Uferbewuchs zu erhalten und zu fördern (siehe Wasserhaushaltsgesetz §§ 28 und 30). Insbesondere Erlen und Weiden können durch ihr - dem Wasser zugewandtes - intensives Wurzelwerk eine dauerhafte Befestigung der Gewässerböschungen bewirken.

10.0 Anschluß von anderen Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der L 121 (Freiburger Straße) ist im Bereich der bestehenden und geplanten Bebauung auf Flst.-Nr. 129/1 und 129 mit Ausnahme einer 5,00 m breiten gemeinsamen Zufahrt zur Erschließung der beiden geplanten Gebäude (Nutzungszonen 1 und 2) ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Die Zufahrt zum Flst.-Nr. 129/1 erfolgt von der Talvogteistraße aus.

- 2.5 Als Dachaufbauten sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreieckgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 1/3 der jeweiligen Dachseite zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muß mindestens 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist ein Abstand von mindestens 1,20 m ebenfalls einzuhalten.
Die Mindestdachneigung für Schleppegauben beträgt 15°; der Dachansatz muß mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
Giebelständige Gauben und Dreieckgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muß mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 2.6 Dacheinschnitte sind auf den von der Straße her nicht einsehbaren Dachflächen und nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zu den Giebelwänden muß min. 1,50 m betragen.
- 2.7 Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Einzelgröße von max. 1 m² zulässig.
- 2.8 Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m an der Traufe und mindestens 0,40 m am Ortgang herzustellen.
Dachvorsprünge bis 0,60 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.0 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen
- 3.1 Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen und in guter baulicher Zuordnung stehen. Sie sind mit geneigten Dächern zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entspricht.
- 3.2 Die Dachneigung muß bei Garagen mind. 22° betragen, die Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entsprechen.
Flachdachgaragen sind unzulässig.
Ausnahmsweise können im Bereich des Flst.-Nr. 128/5 Flachdachgaragen mit Terrassennutzung vorgesehen werden, wenn die Terrassenbrüstung als "Scheindach" ausgebildet wird.
- 3.3 Die Dachneigung bei überdachten Stellplätzen (Carports) muß 0 - 22° betragen, die Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entsprechen.

FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

zum Bebauungsplan "Talvogtei" der Gemeinde Kirchzarten (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

Im folgenden sind diejenigen Aussagen des Grünordnungsplanes zusammengestellt, die gemäß den bestehenden gesetzlichen Regelungen zur Übernahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen werden, um an dessen Bindungswirkung teilzunehmen.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.0 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.1 Das Flst.-Nr. 126 entlang des Osterbaches wird als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Gewässerschutz" ausgewiesen und ist als Pflanzstreifen zu unterhalten. Das Errichten von baulichen Anlagen und Befestigen von Flächen sowie die Verwendung von Pestiziden und Düngemitteln ist untersagt.

1.2 Entlang des Osterbaches wird ein 5,00 m breiter Streifen auf den privaten Grundstücken als private Grünfläche Zweckbestimmung "Gewässerschutz" ausgewiesen und ist als Pflanzstreifen zu unterhalten. Das Errichten von baulichen Anlagen und das Befestigen von Flächen sowie die Verwendung von Pestiziden und Düngemitteln ist untersagt.

1.3 Der südliche Bereich des Flurstückes 128 sowie ein kleiner Teil des Flst.-Nr. 131 wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gartenland" ausgewiesen. Das Erstellen von genehmigungspflichtigen Nebengebäuden ist nicht erlaubt.

2.0 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

2.1 Der Osterbach, ein Gewässer II. Ordnung, ist zu erhalten und zu pflegen. Weitere naturferne Ausbaumaßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung der Gewässerökologie führen würden, sind zu unterlassen. Eine Renaturierung des zum Teil stark verbauten Osterbaches ist unter Beachtung der Hochwasserbelange anzustreben.

2.2 Im Bereich der als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Flst.-Nrn. 128/1, 128, 128/8 und 127 ist die Reaktivierung eines Seitengewässers mit Aufweitung nach ökologischen Gesichtspunkten (vielgestaltige Uferböschungen, Bepflanzung) vorgesehen. Diese Maßnahme ist im Zusammenhang mit der Gestaltung der Außenanlagen der Talvogtei geplant. Daher können genaue Aussagen zur Lage, Ausformung, Dimensionierung und Höhenlage des Seitengewässers erst im Rahmen einer Detailplanung getroffen werden.

Flurstück: 125

Flur:

Gemarkung: Kirchzarten

Gemeinde:

Kreis:

Regierungsbezirk:

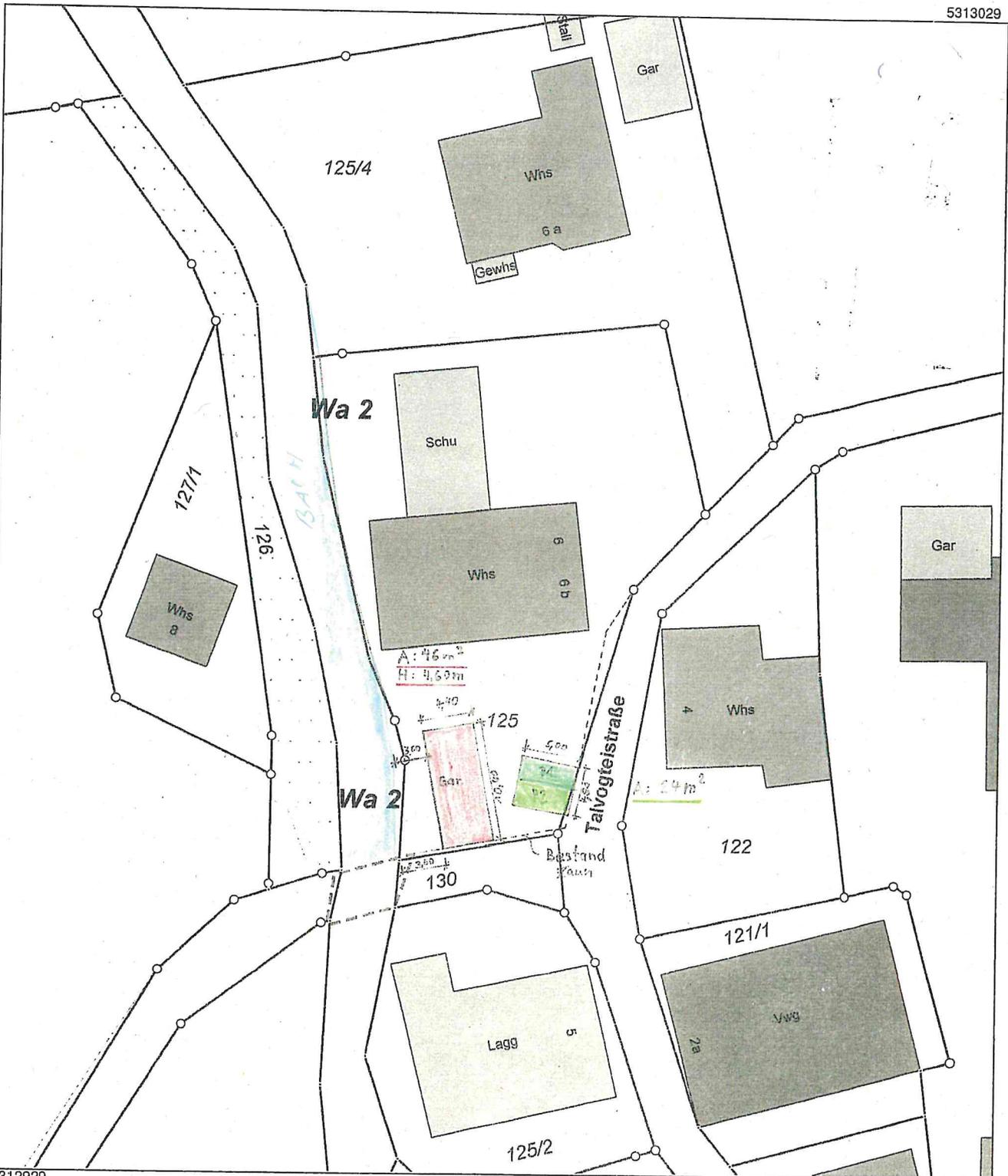
Kirchzarten

Breisgau-Hochschwarzwald

Freiburg

5313029

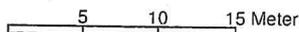
32421777



32421690

5312929

Maßstab 1:500



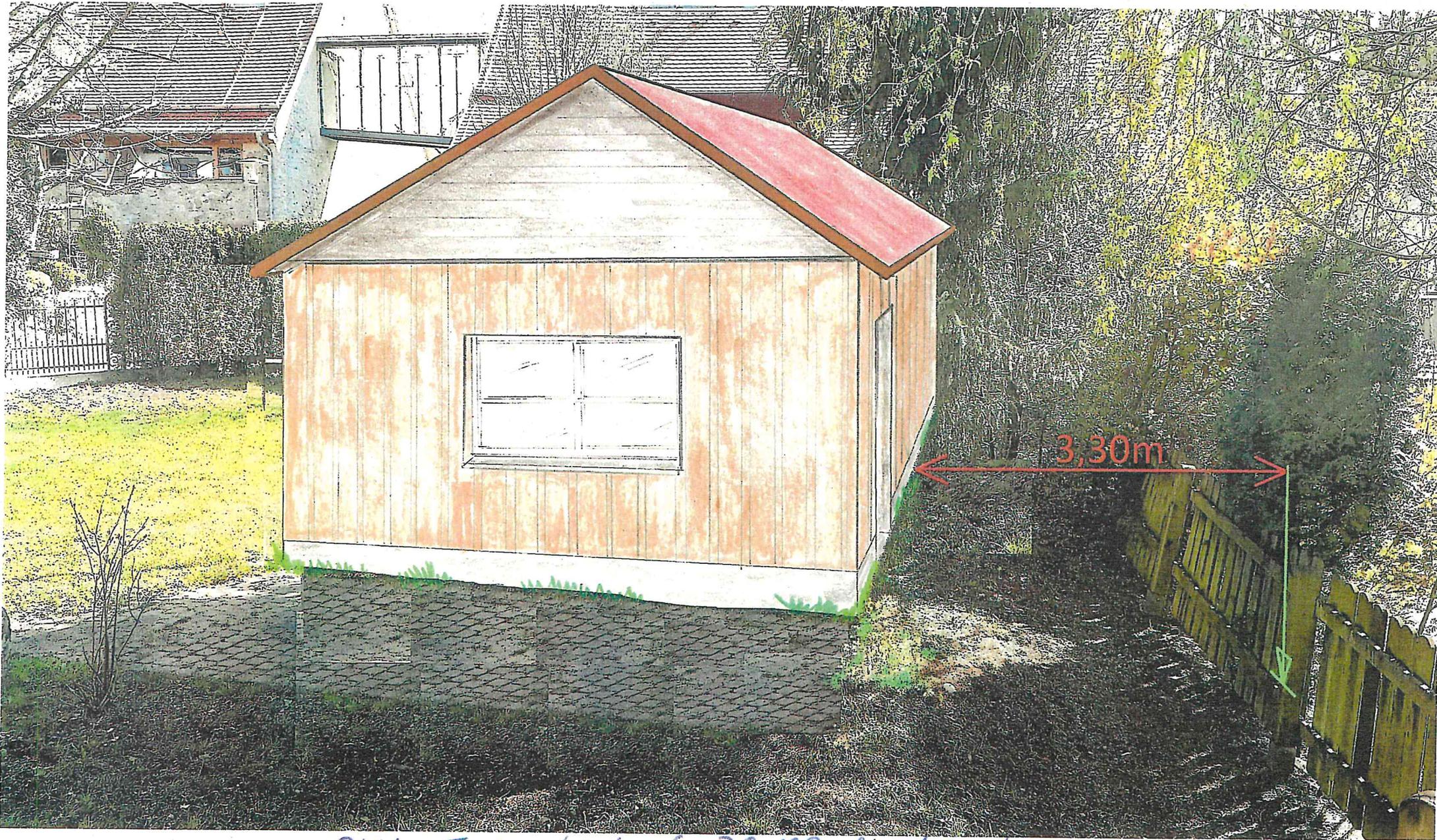
Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 105). Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.



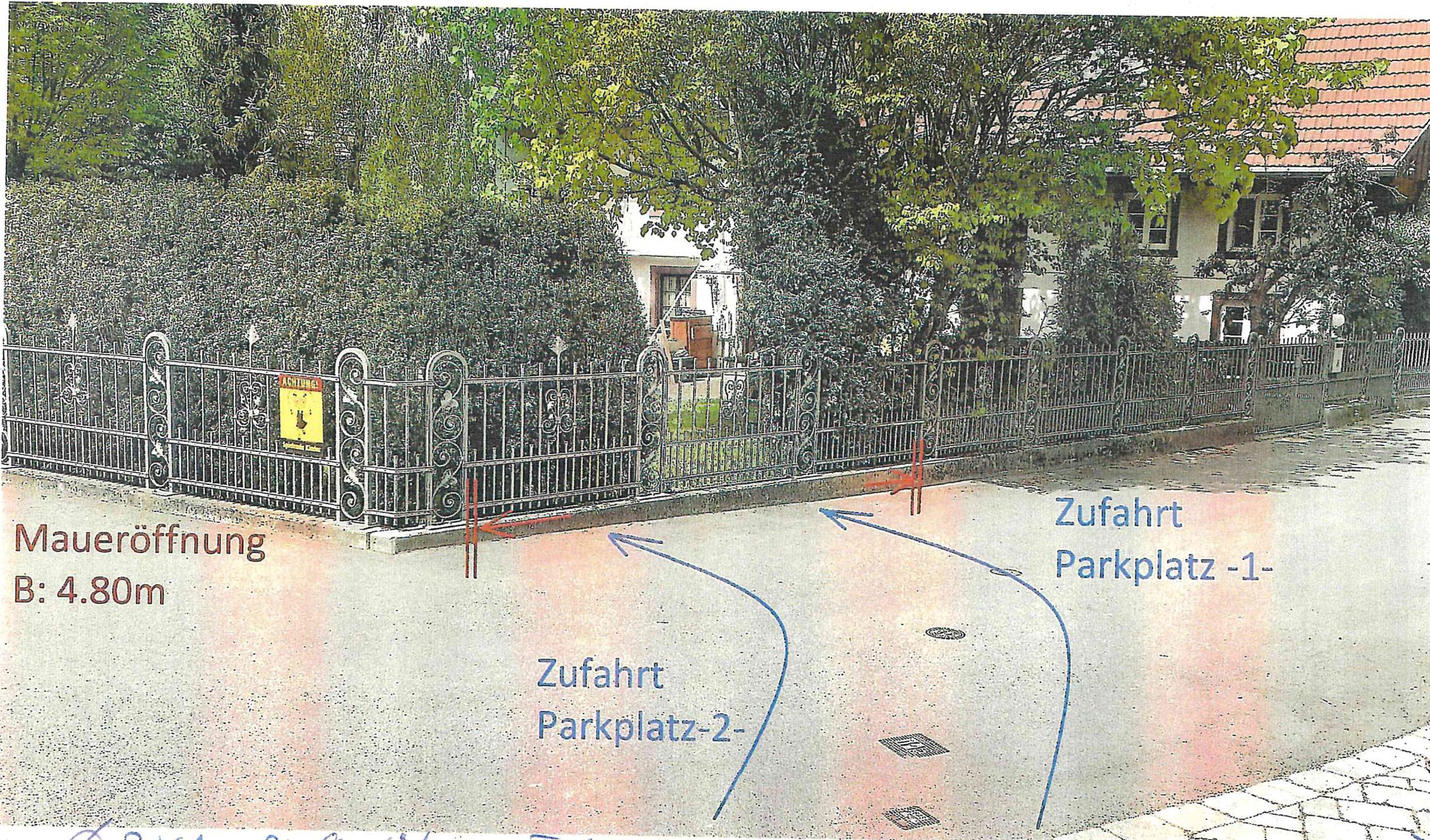
BVA Talvogteistr. 6, 79199 Kirchzarten
Garage Ansicht Süd



BVA Talvogelstr. 6, 79199 Kirchzarten
Garage Ansicht Ost



BVA Talvogelstr. 6, 79199 Kirchzarten
Garage Ansicht Nord



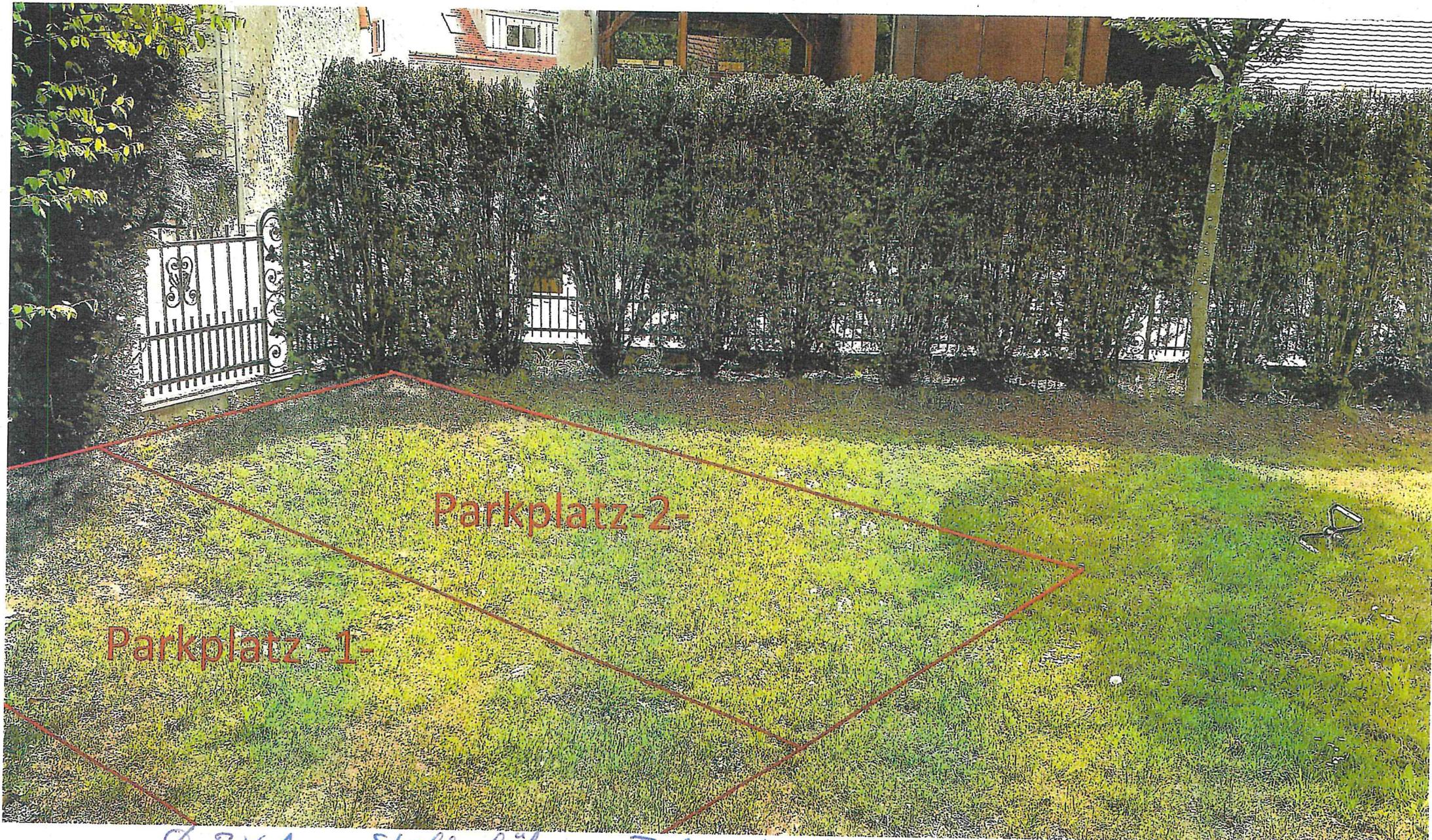
Maueröffnung
B: 4.80m

Zufahrt
Parkplatz -1-

Zufahrt
Parkplatz-2-

Ø BVA Stellplätze Talvogelstr. 6, 79199 Kirchzarten
28.4.2020

AVIC



Parkplatz -1-

Parkplatz-2-

Ø BVA Stellplätze Talvogelstr. 6, 79199 Kirchzarten
28.4.2020

12/12