

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Talvogtei Ost“ der Gemeinde Kirchzarten in der Fassung vom 26.10.2017 (Datum der Rechtskraft) geändert. Die bestehenden, nicht von der 1. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich unverändert übernommen und behalten ihre Gültigkeit.

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)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1, §§ 16-21a BauNVO)

Die Ziffer 1.2 wird wie folgt geändert:

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung des maximalen Wertes der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe (TH max. und GH max.).

Zudem wird im Bereich 1 (siehe Planzeichnung) eine Mindesttraufhöhe festgesetzt.

Maßgebend sind die Festsetzungen in der Planzeichnung.

Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

Maximale Höhen baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Ziffer 1.3.4 wird wie folgt ersatzlos gestrichen:

~~1.3.4 Im Bereich 2 (siehe Planzeichnung) darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 3,0 m überschritten werden, wenn das Geschoss als Attikageschoss mit einem allseitigen Rücksprung von mindestens 1,0 m gegenüber der darunterliegenden Gebäudewand ausgeführt wird.~~

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Ziffer 1.4.2 wird wie folgt geändert:

- 1.4.2 Überschreitungen von Baulinien und Baugrenzen um bis zu 2,50 m durch Balkone und Terrassen, wenn sie nicht breiter als 8,50 m sind, sowie durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen dürfen ausnahmsweise zugelassen werden.

PKW-Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Es wird folgende Ziffer 1.5.3 ergänzt:

- 1.5.3 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sind im gesamten Allgemeinen Wohngebiet zulässig.
Innerhalb der gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Fläche mit Signatur „TG“ ist es zulässig, dass die Oberkante von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) maximal 1,50 m über die Geländeoberfläche nach Fertigstellung der Baumaßnahme herausragt.

Von Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die Ziffer 1.7 wird wie folgt geändert:

- 1.7 Die gemäß zeichnerischem Teil festgesetzte Fläche ist von hochbaulichen Anlagen freizuhalten und als Platzfläche zu nutzen. Die Pflasterung der Fläche und das Anlegen von offenen Stellplätzen sind zulässig.

Die Ziffer 1.9 wird wie folgt gestrichen und ersetzt:

Streichung:

~~1.9 — **Erhalt von Bäumen** (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)~~

- ~~1.9.1 — Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.~~

- ~~1.9.2 — Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Eingriffen in den Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) zu schützen. Insbesondere ist zu beachten:~~

- ~~- Bei Eingriffen in den Wurzelraum ist die fachgerechte Erstellung eines Wurzelvorhangs in Handarbeit erforderlich. Der Abstand zum Stammfuß des Baums muss mindestens 2,5 m betragen.~~
- ~~- Bei einem Eingriff in den Wurzelraum ist ein fachgerechter Kronenrückschnitt vorzunehmen.~~
- ~~- Sämtliche Leitungstrassen im Wurzelbereich sind innerhalb der Belagsflächen zu verlegen.~~

Ersetzt durch:

1.9 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die gemäß der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.

Es wird folgende Ziffer 1.10 ergänzt:

1.10 Fahr- und Gehrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche FGR mit einem Fahr- und Gehrecht für Radfahrer und Fußgänger zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

Die örtlichen Bauvorschriften werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Talvogtei Ost“ der Gemeinde Kirchzarten in der Fassung vom 26.10.2017 (Datum der Rechtskraft) geändert. Die bestehenden, nicht von der 1. Änderung betroffenen örtlichen Bauvorschriften werden für den Geltungsbereich unverändert übernommen und behalten ihre Gültigkeit.

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)

Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Ziffer 2.1.2 wird wie folgt geändert:

- 2.1.2 Dächer mit einer Neigung von 30° und mehr sind mit einer Dacheindeckung in rotem bis braunem oder grauem bis anthrazitfarbenem Farbton auszuführen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckungen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.).

Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Ziffer 2.2.1 wird wie folgt geändert:

- 2.2.1 Als Dachaufbauten sind im gesamten Geltungsbereich nur Dachgauben und Dacheinschnitte in Form von Dachterrassen zulässig.
Dacheinschnitte sind auf der zum Kirchplatz zugewandten Seite nicht zulässig.

Die Ziffer 2.2.2 wird wie folgt geändert:

- 2.2.2 Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf die Hälfte der darunterliegenden Gebäudewand, gemessen an den Außenkanten, nicht überschreiten.
Dacheinschnitte sind keine Dachgauben. Dacheinschnitte sind ohne Längenschränkung zulässig.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BAUGB)

3.1 Gewässerrandstreifen

Im Gewässerrandstreifen sind die Bestimmungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz (WG) einzuhalten.

3.2 Überschwemmungsgebiet

Im Bereich des Überschwemmungsgebiets am Dorfbach gelten die gesetzlichen Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

4 HINWEISE

4.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Talvogtei“

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Talvogtei Ost“ befindet sich innerhalb des aufgrund § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Talvogtei“ mit Rechtskraft vom 09.07.2009.

4.2 Gestaltungssatzung „Ortskern Kirchzarten“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Talvogtei Ost“ befindet sich innerhalb der Gestaltungssatzung „Ortskern Kirchzarten“ mit Rechtskraft vom 12.04.1991. Die Gestaltungssatzung „Innerort/Ortskern“ mit Rechtskraft vom 12.04.1991 wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Talvogtei Ost“ und die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Talvogtei Ost“ überlagert. Es gelten im Überlagerungsbereich ausschließlich der Bebauungsplan „Talvogtei Ost“ sowie die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung der 1. Änderung.

4.3 Bauzeiten

Um eine Tötung oder Verletzung von Vögeln zu vermeiden, dürfen Gehölzrodungen und der Beginn von Bau- und Abrissarbeiten nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

Bei Baubeginn zu einem anderen Zeitpunkt müssen potentielle Neststandorte bis Ende Februar durch einen Sachverständigen verschlossen werden.

4.4 Artenschutz / Fledermäuse

4.4.1 Vor Beginn von Bau- und Abrissarbeiten ist bis Ende Februar ein geeigneter Nistkasten für Haussperlinge aufzuhängen. Der Nistkasten soll in mindestens 2,5 m Höhe an einem Gebäude angebracht werden.

4.4.2 Vor Abriss oder Umbau des bestehenden Wohngebäudes ist eine Kontrolle auf potentielle Quartiere von Fledermäusen durchzuführen. Bei Nachweis von Fledermäusen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Bauzeitenbeschränkungen und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

4.4.3 Um lichtempfindliche Fledermausarten nicht erheblich zu stören, dürfen die Freiflächen im Gewässerrandstreifen und zum Bach hin nachts nicht beleuchtet werden.

4.5 Dorfbach

Der Dorfbach muss durch geeignete Maßnahmen (Abdecken von Bauaushub, Sand, Kies, flächige Regenwasserversickerung) vor Eintrag von Trübstoffen geschützt werden.

4.6 Bodenschutz / Altlasten

- 4.6.1 Die Ergebnisse der Detailuntersuchungen zur bergbaubedingten Schwermetallbelastungen der Böden ergaben für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans hohe Schwermetallgehalte (Z 2-Material), welche durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden. Bei den Schwermetallen fallen insbesondere die hohen Blei -und Arsengehalte des Bodens auf, die in der Mehrzahl über dem Prüfwert für Wohngebiete der BBodSchV liegen.
- 4.6.2 Generell richtet sich die Verwertung von Überschussmassen nach den Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift Baden-Württemberg „Boden als Abfall“ (2007). Eine technische Verwertung der Einbaukonfiguration Z 1 bzw. Z 2 ist mit spezifischen Sicherungsmaßnahmen möglich. Bei Bodengehalten, die über der Einbaukonfiguration Z 2 liegen, ist grundsätzlich eine Ablagerung auf einer geeigneten Deponie notwendig.
- 4.6.3 Nach Ziffer 6 (3) der VwV Boden ist im Geltungsbereich von Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten ein Einbau von Material der Qualitätsstufe größer Z2 in technische Bauwerke möglich, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten werden und die Eluatgehalte die Zuordnungswerte der Qualitätsstufe Z2 eingehalten werden. Der Einbau bedarf einer Einzelfallprüfung durch die untere Bodenschutzbehörde.
- 4.6.4 Zu den konkreten Modalitäten verweisen wir auf die VwV Boden sowie den ergänzenden Erlass des Umweltministeriums vom 26.07.2016 über die Anwendung der VwV Boden bei großflächig erhöhten Schadstoffgehalten.
- 4.6.5 Im Übrigen darf aus abfallrechtlichen Gründen belastetes Material nur wiedereingebaut werden, wenn dies eine konkrete Funktion erfüllt.

4.7 Geotechnik

Unter einer Lehmauflage bzw. jungen Talablagerungen des Dorfbachs sind Schwarzwaldkiese unbekannter Mächtigkeit als Baugrund zu erwarten. Mit lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen. Zum Grundwasserflurabstand liegen keine konkreten Angaben vor.

Für Gebäudegründungen wird Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.8 Immissionen aus dem Bahnbetrieb

Es ist zu berücksichtigen, dass es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

4.9 Brand- und Katastrophenschutz

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs.1-4).

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

4.10 Denkmalpflege

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.

4.11 Deutsche Telekom Technik GmbH

Der Planbereich ist telekommunikationstechnisch durch die Telekom versorgt. Ob eine Erweiterung erforderlich ist, entscheidet sich erst nach Bekanntgabe des endgültigen Bedarfes. Für unsere rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung sollte durch den Bauherrn daher so früh als möglich eine Information an unseren Bauherren-Service erfolgen an: Bauherren-Service, www.telekom.de/bauherren, Tel. 0800 33 01903

Kirchzarten, den

Andreas Hall
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen 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