

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes, Topographie	3
1.3	Erschließung.....	3
1.4	Planungsverfahren.....	3
1.5	Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne	5
2	ÄNDERUNG PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN	5
2.1	Maß der baulichen Nutzung	5
2.2	Überschreitung der GRZ- und GFZ-Obergrenze	6
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
2.4	PKW-Stellplätze, Carports und Garagen.....	8
2.5	Von Bebauung freizuhaltende Fläche	8
2.6	Bäume	8
2.7	Fahr- und Gehrecht.....	9
3	ÄNDERUNG ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN	9
3.1	Dachform / Dachneigung / Gestaltung	9
3.2	Dachaufbauten	9
3.3	Fassadengestaltung.....	10
4	UMWELTBELANGE	10
5	VER- UND ENTSORGUNG	10
6	HOCHWASSER.....	10
7	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	11
8	KOSTEN.....	11
9	STÄDTEBAULICHE DATEN	11

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Talvogtei“ mit Rechtskraft 13.10.1994 wurde aufgestellt, um vorrangig die bestehende Bebauung und Freiflächen zu sichern und festzuschreiben. Das Plangebiet „Talvogtei“ liegt in einem historischen Bereich der Gemeinde Kirchzarten, der durch wertvolle Bausubstanz wie die Talvogtei, Zehntscheuer und die angrenzende Kirche geprägt ist.

Mit dem im Oktober 2017 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Talvogtei Ost“ sollte die Attraktivität des Kirchplatzes durch eine qualitätsvolle Anbindung an die Talvogtei erhalten werden. Dabei wurde für den Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 114 (Kirchplatz 7) eine maßvolle, architektonische und städtebaulich anspruchsvolle Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbereich unter Berücksichtigung des historischen Dorfkerns und der sensiblen Zugangssituation ermöglicht.

Die Bewahrung ortsbildtypischer Freiraumkonfigurationen und Gebäudestrukturen erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass der Planbereich im Geltungsbereich der rechtskräftigen Gestaltungssatzung „Innerort/Ortskern“ sowie innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Talvogtei“ liegt. Die Gestaltungssatzung wurde im Jahr 1991 in Kraft gesetzt, um die ortsbildbeeinflussenden Gebäude zu erhalten und zu einer besseren Gestaltung der Straßen und Plätze beizutragen. Insbesondere haben sich die ursprüngliche Konzeption und der ländliche Charakter der Gebäude und bestimmter Freiflächen im Kirchzartener Ortskern besonders in der Talvogteistraße erhalten. Im Übrigen wird das Ortsbild in erster Linie durch die Pfarrkirche und den umgebenden Kirch- und Marktplatz geprägt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Talvogtei Ost“ liegt in unmittelbarer Nähe zu diesen ortsbildbestimmenden Gebäuden und Freiflächen. Anhand des seit 2009 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Talvogtei“ verfolgt die Gemeinde u.a. das Ziel, die historisch gewachsenen Ortsstrukturen und Bausubstanzen zu erhalten.

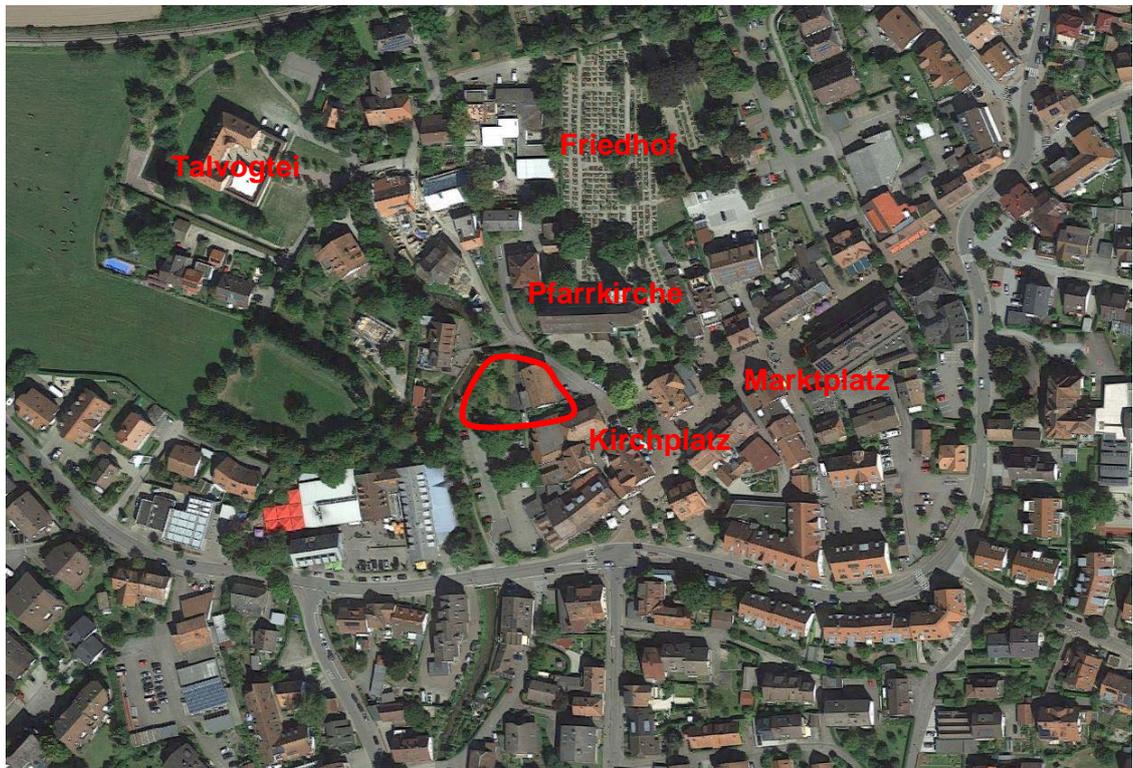
Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Talvogtei Ost“ wurde der Gemeinde Kirchzarten von einem privaten Bauherrn ein Vorhabenentwurf zur Bebauung des Plangebiets vorgelegt. Nach einem gemeinsamen Abstimmungstermin zwischen dem Bauherrn und der Gemeinde Kirchzarten beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald im Juni 2018 hat sich der Gemeinderat Ende 2018 für die Realisierung des Vorhabens des Bauherrn trotz geringfügigen Widersprüchen zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Talvogtei Ost“ ausgesprochen. Durch die Überplanung werden die Zielsetzungen der Gestaltungs- und Sanierungssatzung nicht unterkariert und die historisch gewachsenen Strukturen des Kirchzartener Ortskerns erhalten. Um die Genehmigungsfähigkeit des vorgelegten Bauvorhabens herzustellen, ist die 1. Änderung des Bebauungsplans „Talvogtei Ost“ erforderlich. Die Gestaltungssatzung „Innerort/Ortskern“ mit Rechtskraft vom 12.04.1991 wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Talvogtei Ost“ und der 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, da diese für den Überlagerungsbereich westlich des Kirchplatzes die historisch gewachsenen Ortsstrukturen ausreichend und in einer der Lage des Überlagerungsbereichs angemessener Weise sichern.

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes, Topographie

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des historischen Ortskerns Kirchzartens und hat eine Größe von ca. 0,2 ha. Es umfasst die Grundstücke Flurst. Nr. 114 (Kirchplatz 7) und Teile von 71/1 (Dorfbach).

Im Osten wird der Erweiterungsbereich durch den Kirchplatz und die Pfarrkirche, im Süden durch das Gemeindehaus, im Westen durch den Dorfbach und im Norden durch eine Zufahrt auf ein angrenzendes Privatgrundstück begrenzt.

Innerhalb des Plangebiets erfolgt ein Höhenversatz von knapp 6 m zwischen dem Dorfbach und dem Kirchplatz.



Abgrenzung des Planungsgebiets „1. Änderung des Bebauungsplans Talvogtei Ost“
(ohne Maßstab; genordet)

1.3 Erschließung

Die Verkehrserschließung ist über eine bestehende öffentliche Straße (Kirchplatz und Talvogteistraße) gesichert. Bei privater Einigung wäre eine Erschließung eventuell auch von Süden über einen bestehenden Parkplatz möglich.

1.4 Planungsverfahren

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs in zentraler Ortslage, die bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Talvogtei Ost“ überplant ist.

Gem. § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Voraussetzungen eines Innenentwicklungsbereiches gegeben. Ausschlussgründe für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a (1) Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt im vorliegenden Bebauungsplan bei einer GRZ von 0,45 529 m² und liegt damit unterhalb der für

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 12

das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorgegebenen Schwelle von 20.000 m².

Eine Kumulation mit anderen Bebauungsplanverfahren in zeitlicher, räumlicher und sachlicher Hinsicht liegt nicht vor.

Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von FFH oder Vogelschutzgebieten bestehen nicht.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Es besteht darüber hinaus nicht die Möglichkeit, durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben zu begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen.

Somit kann der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Dabei bedarf es keiner frühzeitigen Beteiligung, keiner Umweltprüfung und keines Umweltberichtes. Ferner kann auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Erforderlich sind jedoch die Betrachtung der einzelnen ökologischen Schutzgüter und die Belange des Artenschutzes, die bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Talvogtei Ost“ erfolgt ist. Es wird auf den Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung vom 16.11.2017 verwiesen.

Verfahrensablauf:

24.10.2019 Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Talvogtei Ost“ der 1. Änderung der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften.
Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Talvogtei Ost“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

18.11.2019 bis 20.12.2019 Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Anschreiben vom 11.11.2019 mit Frist bis 20.12.2019 Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

13.02.2020 Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Talvogtei Ost“ und beschließt die Durchführung der erneuten Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB.

11.05.2020 bis 26.05.2020 Durchführung einer erneuten verkürzten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB

(ursprüngliche Terminierung 09.03.2020 bis 23.03.2020; eingestellt am 19.03.2020 wegen Coronavirus)

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 12

Anschreiben vom 28.02.2020 mit Frist bis 23.03.2020 Durchführung einer erneuten verkürzten Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB

02.07.2020 Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Talvogtei Ost“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

1.5 Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal ist das Plangebiet nach der Berichtigung des Flächennutzungsplans in Folge des Inkrafttretens des Bebauungsplans „Talvogtei Ost“ als Wohnbaufläche dargestellt. Für das Plangebiet soll weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Bebauungsplanänderung kann somit aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Für das Planungsgebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Talvogtei Ost“ mit Rechtskraft vom 26.10.2017 vor, der durch die 1. Bebauungsplanänderung vollständig überlagert wird. Die nicht von der vorliegenden Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften werden für den Geltungsbereich unverändert übernommen und behalten ihre Gültigkeit.

2 ÄNDERUNG PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) / Überschreitung GRZ

Es wird eine maximale GRZ von 0,45 festgesetzt, die zwar geringfügig über der Obergrenze nach § 17 BauNVO liegt, und eine effiziente sowie ressourcenschonende Grundstücksnutzung im Sinne von Innenentwicklung und Nachverdichtung unter Berücksichtigung der angrenzenden Grünstrukturen entlang des Baches gewährleistet. Die festgesetzte maximale GRZ entspricht darüber hinaus der Lage des Plangebiets in zentraler Ortslage.

Es wird darüber hinaus eine maximale GFZ von 1,42 festgesetzt, die in Zusammenhang mit der maximalen zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine drei- und viergeschossige Bebauung ermöglicht, die die Lage des Plangebiets in zentraler Lage und die angrenzenden Grünstrukturen entlang des Baches berücksichtigt.

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. Durch diese Überschreitungsmöglichkeit ist es möglich, die notwendigen Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück herzustellen und gleichzeitig den öffentlichen Raum nicht mit zusätzlichem ruhendem Verkehr zu belasten. Ein attraktiver öffentlicher Raum, der frei von zusätzlichem Parkierungsverkehr gehalten wird, ist auch im Sinne der städtebaulichen Sanierungssatzung. Die angrenzenden Grünstrukturen entlang des Baches werden durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nicht beeinträchtigt.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal drei (Bereich 1) bzw. vier (Bereich 2) begrenzt. Dies erfolgt vor dem Hintergrund der Bezugnahme auf das Bestandsgebäude im Plangebiet, die umgebende Bebauung und unter Berücksichtigung des

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 12

Ziels der städtebaulich harmonischen Einfügung. Im Bereich 2 soll gemäß Vorhabenplanung ein Vollgeschoss als Hanggeschoss ausgeführt werden. Damit wird das bestehende Gelände, das in Richtung des Baches abfällt, in der Hochbauplanung berücksichtigt.

Maximale Trauf- und Gebäudehöhe

Die für die Bereiche 1 und 2 (Abgrenzung siehe Planzeichnung) festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen in m. ü. NN ermöglichen Hauptgebäude mit einer maximalen Traufhöhe von ca. 6,90 m im Bereich 1 und ca. 7,0 m im Bereich 2 sowie einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 13,25 m (Bereich 1) und 9,0 m (Bereich 2 bei Flachdach). Traufhöhen werden dabei nur für Gebäude mit Satteldach festgesetzt. Für den Bereich 1 wird zudem eine Mindesttraufhöhe in m. ü. NN festgesetzt, die einer Höhe von ca. 4,5 m entspricht. Die Höhenfestsetzungen sind aufgrund der Höhe des Bestandsgebäudes im Plangebiet, die Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung und unter Berücksichtigung des Ziels der städtebaulich harmonischen Einfügung erfolgt. Die festgesetzte Mindesttraufhöhe berücksichtigt darüber hinaus insbesondere das städtebauliche Ziel, die Raumkante des Kirchplatzes an seinem nord-westlichen Übergang in die Talvogteistraße zu fassen und damit die historisch gewachsenen Freiraum- und Platzstrukturen zu sichern.

Die Festsetzung, dass im Bereich 2 die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 3,0 m überschritten werden darf, wenn das Geschoss als Attikageschoss mit einem allseitigen Rücksprung von mindestens 1,0 m gegenüber der darunterliegenden Gebäudewand ausgeführt wird, wird ersatzlos gestrichen, da diese Überschreitungsmöglichkeit aus städtebaulicher Sicht nicht mehr erforderlich ist. Im Bereich 2 ist in der Vorhabenplanung ein Hanggeschoss vorgesehen, was die Möglichkeit eines Attikageschosses entbehrlich macht.

2.2 Überschreitung der GRZ- und GFZ-Obergrenze

Vorliegende Überschreitung der GRZ- und GFZ-Obergrenze

Mit der festgesetzten GRZ von 0,45 sowie der festgesetzten GFZ von 1,42 wird die Obergrenze zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO von GRZ= 0,4 und von GFZ=1,2 für Allgemeine Wohngebiete überschritten.

Rechtlicher Rahmen

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen überschritten werden, wenn

1. hierzu städtebauliche Gründe vorliegen und
2. die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass (a) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und (b) nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die genannten Kriterien müssen kumulativ erfüllt sein. Es müssen aber keine besonderen städtebaulichen Gründe vorliegen, die eine Überschreitung erfordern. Durch die Neuregelung des § 17 BauNVO rechtfertigen bereits städtebauliche Gründe eine Überschreitung der Obergrenzen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, erfolgt die Abwägung aber auch mit Blick auf die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Erhöhung der GRZ und GFZ mit besonderer Sorgfalt.

Städtebauliche Gründe

Der vorliegende Standort befindet sich in zentraler Ortslage im baulich verdichteten Bestand des historischen Ortskerns und ist bereits gut erschlossen. Eine städtebauliche Entwicklung und Verdichtung an diesem Standort entspricht dem Prinzip einer flächensparenden Innenentwicklung in zentraler Lage. Im Sinne des Flächensparens, der Nachverdichtung und der Verkehrsvermeidung wird eine hohe Dichte grundsätz-

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 12

lich als städtebaulich sinnvolle und wünschenswerte Antwort auf die hier vorliegende Standortbegabung erachtet. Insbesondere weil an diesem Standort angrenzende Freiräume (Grünstrukturen entlang des Bachs, Bach, Talvogteistraße, Kirchplatz) vorhanden sind.

Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Um der Verwahrlosung des Grundstücks in zentraler Lage in der Umgebung historischer Gebäude (Kirche St. Gallus, Talvogtei mit Zehntscheuer) und ortsbildprägender Freiräume (Kirchplatz) entgegen zu wirken und um städtebauliche Missstände zu vermeiden, soll der Standort durch Maßnahmen der Innenentwicklung städtebaulich aufgewertet werden.

Im Sinne des Flächensparens sollen die Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlicher Nutzflächen in verträglichem Maße ausgeschöpft werden. Die entwickelte hochbauliche Lösung zur Nachverdichtung schafft zusätzlichen Wohnraum.

Die Neubebauung hält die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen ein.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die städtebaulich begründeten Überschreitungen der Obergrenzen nach § 17 BauN-VO sind durch den besonderen Umstand der Grundstückskonfiguration – Lage zwischen den Grün- und Freiflächen entlang des Dorfbachs und des Kirchplatzes – ausgeglichen. Die geplante Gebäudeanordnung stellt eine sinnvolle Nachverdichtung dar, ohne die Besonnung, Belichtung und Belüftung – sowohl der Neubebauung als auch der bestehenden Gebäude – zu beeinträchtigen.

Die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere für die betroffene Nachbarschaft wurde im Rahmen der Planung und bei der Festlegung der Abstände und Gebäudehöhen in besonderem Maße berücksichtigt. Die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen können eingehalten werden.

Auswirkungen auf die Umwelt

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind trotz der baulichen Verdichtung nicht zu befürchten. Das Grundstück ist von ausreichend Grünbeständen des Dorfbachs und der Wasserfläche des Bachs umgeben, womit die Verdichtung auf dem Baugrundstück durch nachbarschaftliche ökologische Strukturen bereits ausgeglichen ist.

Die Planung führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, vielmehr dient die Schaffung von innerörtlichen und ÖPNV-nahen Wohnungsangeboten der Vermeidung von weiteren Außenentwicklungen und Verkehrszuwächsen und damit der Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Die Baulinie wurde entsprechend der dem öffentlichen Raum zugewandten nördlichen und östlichen Kanten des Bestandsgebäudes festgesetzt, um die bestehenden baulichen ortsbildprägenden Strukturen im Sinne der Gestaltungs- und Sanierungssatzung zu erhalten. In der Begründung zur Gestaltungssatzung wird beispielsweise ausgeführt, dass die ursprüngliche Konzeption und der ländliche Charakter der Gebäude Kirchzartens besonders in der vom Kirchplatz nach Norden abzweigenden Talvogteistraße erhalten haben und dies auch künftig der Fall sein soll. Gleichzeitig wird dadurch eine historisch gewachsene, ortstypische Freiraumkonfiguration am Kirchplatz in zentraler Ortslage gesichert. Die Ausbildung des Frei- und Platzraums östlich des Gebäudes „Kirchplatz 7“, die durch die festgesetzte Baulinie gesichert wird, ist in vergleichbarer Form unmittelbar südöstlich angrenzend im Bereich der Gebäude „Kirchplatz 1 und 5“ vorzufinden und damit ein prägendes Merk-

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 12

mal des westlichen Kirchplatzes. Die an der nördlichen Kante des Bestandsgebäudes festgesetzte Baulinie verhindert, dass die Sichtbeziehung zwischen Kirchplatz und Talvogtei beeinträchtigt wird. Zugleich wird damit der bauliche Abschluss des Kirchplatzes bestandsgemäß definiert.

Im Bereich des Plangebiets auf der dem Kirchplatz abgewandten Seite werden Baugrenzen festgesetzt, um der Bauherrenschaft größtmögliche Flexibilität bei der Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung des Dorfbachs und der bestehenden Grünstrukturen zu gewährleisten.

Die Baugrenzen wurden im Vergleich zur Urfassung des Bebauungsplans so angepasst, dass die vorgelegte Vorhabenplanung realisiert werden kann.

Überschreitungsmöglichkeiten von Baulinien und Baugrenzen werden ausnahmsweise zugelassen, um größtmögliche Gestaltungsspielräume für die Bauherrenschaft zu ermöglichen. 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. Damit sollen attraktive Wohnfreibereiche direkt an der Wohnung im privaten Raum geschaffen werden. Wintergärten und komplette Einhausungen gelten nicht als Balkone und Terrassen – die Überschreitungsmöglichkeiten gelten daher nicht für Wintergärten und komplette Einhausungen.

2.4 PKW-Stellplätze, Carports und Garagen

Die rechtskräftige Festsetzung zu PKW-Stellplätze, Carports und Garagen wird um bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) ergänzt. Anhand der ergänzten Festsetzung wird sichergestellt, dass die erforderlichen Stellplätze in ortsgestalterisch verträglicher Form in einer Tiefgarage untergebracht werden können.

2.5 Von Bebauung freizuhaltende Fläche

In der Planzeichnung wird östlich des Gebäudes „Kirchplatz 7“ eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Bebauung in Form von hochbaulichen Anlagen ist dort städtebaulich nicht erwünscht, da diese Fläche auch künftig als Platz zu nutzen ist und damit die historisch gewachsene, ortstypische Platz- und Freiraumkonfiguration am Kirchplatz in zentraler Ortslage gesichert werden soll. Der somit von hochbaulichen Anlagen freigehaltene Kirchplatz in seiner historisch gewachsenen und ortstypischen Ausprägung soll die Ortsbildprägenden, direkt angrenzenden Gebäude wie die Pfarrkirche städtebaulich hervorheben und in ihrer Funktion als Baudenkmal betonen. Eine Pflasterung der Fläche sowie das Anlegen offener Stellplätze ist entsprechend der Bestandsituation zulässig.

Die von Bebauung freizuhaltende Fläche wurde in ihrem räumlichen Zuschnitt verändert, um den Anbau von Balkonen und Terrassen an das am Kirchplatz gelegene Hauptgebäude zu ermöglichen.

2.6 Bäume

Das Baugrundstück weist aktuell keinen Baumbestand auf. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Talvogtei Ost“ festgesetzten Pflanzhaltungen erübrigen sich daher. Diese werden durch Baumpflanzungen in ähnlicher Lage ersetzt, um das grüne Erscheinungsbild entlang des Dorfbachs zu erhalten und die bestehenden ökologischen Strukturen bei der Planung zu berücksichtigen.

2.7 Fahr- und Gehrecht

Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche FGR mit einem Fahr- und Gehrecht für Radfahrer und Fußgänger zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten. Damit wird eine öffentliche Wegeverbindung zwischen der Freiburger Straße und der Talvogtei geschaffen werden.

3 ÄNDERUNG ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Dachform / Dachneigung / Gestaltung

Dachform und Dachneigung

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wird ein Zwischenbaukörper (Bereich 3) ermöglicht. Diese Zwischenbaukörper, der als Treppenhaus mit Aufzug bzw. Verbindungssteg dient, muss mit einem Flachdach ausgeführt werden, um die Baukörper in den Bereichen 1 und 2 optisch zu gliedern und differenziert wahrnehmen zu können. Damit soll vermieden werden, dass der Baukörper im Zusammenhang mit der Lage des Plangebiets im historischen Ortskern baulich zu massiv in Erscheinung tritt. Es wird klargestellt, dass ggfs. konstruktiv erforderliche Bauteile oder Teile des Dachs „nicht transparent“ ausgeführt werden müssen.

Dacheindeckung

Um sich in die Bestandsbebauung einzufügen und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, werden für die Hauptbaukörper mit einer Neigung von 30° und mehr ausschließlich Dacheindeckungsmaterialien in rotem bis braunem oder grauem bis anthrazitfarbenem Farbton zugelassen. Es wurde klargestellt, dass diese Regelung nur bei Dächern mit einer Neigung von 30° und mehr gilt, um Missverständnisse bei Flachdächern zu vermeiden und Flachdächern vom Zwang einer Eindeckung mit rotem bis braunem oder grauem bis anthrazitfarbenem Materialien freizustellen.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen, da sie als gestalterisch unbefriedigend beurteilt werden.

Glänzende oder reflektierende Materialien sind aufgrund ihrer gestalterischen Dominanz und aufgrund ihrer negativen Außenwirkung, insbesondere auf die Nachbarschaft, für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

Anlagen für die Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik müssen blendfrei ausgeführt werden, so dass von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarn ausgehen. Die Nutzung solcher Anlagen ist vor dem Hintergrund der regenerativen, nachhaltigen Energieerzeugung sinnvoll.

3.2 Dachaufbauten

Es sind im Plangebiet neben Dachgauben auch Dacheinschnitte in Form von Dachterrassen zulässig, da Dacheinschnitte zusätzlich nutzbare Wohnflächen in Außenwohnbereichen in Dachgeschossen schaffen. Dachterrassen sind in der warmen Jahreszeit ein attraktiver Aufenthaltsort innerhalb der Wohnung.

Dacheinschnitte sind auf der zum Kirchplatz zugewandten Seite nicht zulässig, um das historisch gewachsene Ortsbild am Kirchplatz zu bewahren, in welchem Dacheinschnitte untypische Dachaufbauten sind.

Ferner wird klargestellt, dass Dacheinschnitte ohne Längenbeschränkung zulässig sind und Dacheinschnitte nicht als Dachgauben gelten.

3.3 Fassadengestaltung

Die Fassade des Zwischenbaukörpers im Bereich 3 ist transparent auszuführen, um eine optische Trennung der Baukörper in den Bereichen 1 und 2 zu bewirken und den gesamten Baukörper gestalterisch zu gliedern.

4 UMWELTBELANGE

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Da die Änderung des Bebauungsplans im § 13a-Verfahren nach BauGB durchgeführt wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzichtet werden. Erforderlich sind jedoch die Betrachtung der einzelnen ökologischen Schutzgüter und die Belange des Artenschutzes, die bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Talvogtei Ost“ erfolgt ist. Es wird auf den Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung vom 16.11.2017 verwiesen. Eine Überarbeitung dieses Dokuments ist nicht erforderlich, da durch die Bebauungsplanänderung die Baufenster geringfügig verändert werden. Die Grünbestände entlang des Baches werden weiterhin als private bzw. öffentliche Grünflächen festgesetzt, die zum Erhalt festgesetzten Bäume werden durch Neupflanzungen ersetzt. Die Planung führt trotz Überschreitung der Obergrenzen von GRZ und GFZ nach BauNVO zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, vielmehr dient die Schaffung von innerörtlichen und ÖPNV-nahen Wohnungsangeboten der Vermeidung von weiteren Außenentwicklungen und Verkehrszuwächsen und damit der Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen. Die artenschutzrechtlichen und grünordnerischen Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans werden in der Bebauungsplanänderung analog zur Urfassung übernommen.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze (Schmutz- und Regenwasser sowie Wasser-, Strom- und Gasversorgung) in der öffentlichen Straße „Kirchplatz“ sichergestellt werden.

Die erforderliche Löschwassermenge kann für die Löschdauer von zwei Stunden sichergestellt werden.

6 HOCHWASSER

Der Überflutungsbereich bei einem Hochwasserereignis HQ100 wird im Wesentlichen im Gewässerrandstreifen liegen. Teilweise überschreitet der Überflutungsbereich den Gewässerrandstreifen bis zu ca. 10 m.



Ausschnitt Hochwassergefahrenkarte (ohne Maßstab; genordet)

Die Bereiche, die bei einem Hochwasserereignis HQ100 gemäß Hochwassergefahrenkarte überflutet werden, werden im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt.

7 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

8 KOSTEN

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

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs
der Änderung des Bebauungsplans ca. 1.683 m²

davon:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.187 m ²
Grünflächen (öffentlich und privat)	ca. 217 m ²
Wasserfläche	ca. 226 m ²
Verkehrsfläche	ca. 53 m ²

Gemeinde Kirchzarten

Andreas Hall,
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren 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