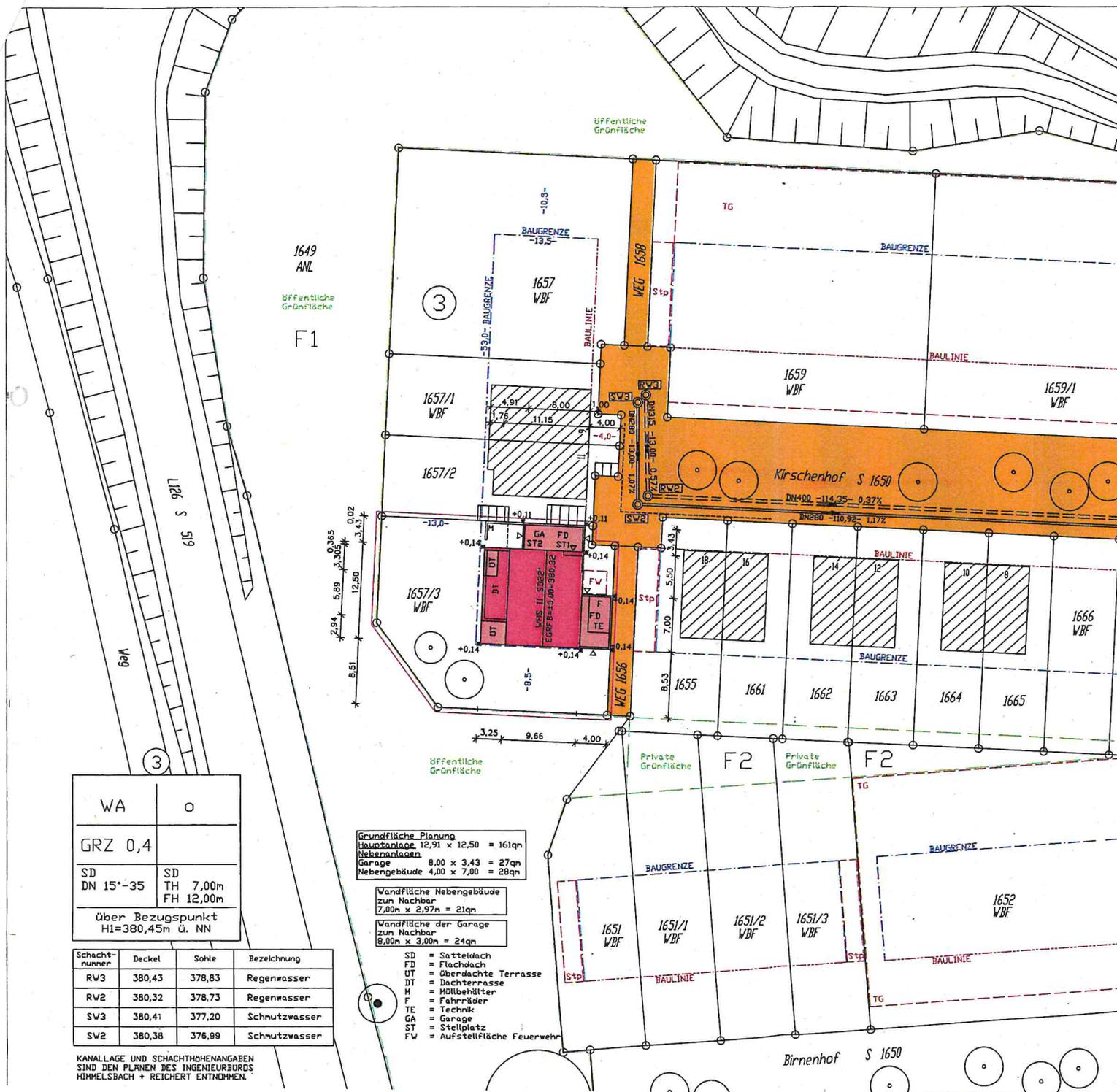




LAGEPLAN zum Bauantrag

MASSTAB 1:500



1649
ANL
F1
Öffentliche
Grünfläche

3

126 S 519

Weg

3

Öffentliche
Grünfläche

Private
Grünfläche

Private
Grünfläche

WA	o
GRZ 0,4	
SD DN 15°-35	SD TH 7,00m FH 12,00m
über Bezugspunkt HI=380,45m ü. NN	

Grundfläche Planung
 Hausanlage 12,91 x 12,50 = 161qm
 Nebenanlagen
 Garage 8,00 x 3,43 = 27qm
 Nebengebäude 4,00 x 7,00 = 28qm

Vandfläche Nebengebäude
zum Nachbar
7,00m x 2,97m = 21qm

Vandfläche der Garage
zum Nachbar
8,00m x 3,00m = 24qm

Schacht- nummer	Deckel	Sohle	Bezeichnung
RV3	380,43	378,83	Regenwasser
RV2	380,32	378,73	Regenwasser
SV3	380,41	377,20	Schmutzwasser
SV2	380,38	376,99	Schmutzwasser

- SD = Satteldach
- FD = Flachdach
- UT = überdachte Terrasse
- DT = Dachterrasse
- M = Müllbehälter
- F = Fahrräder
- TE = Technik
- GA = Garage
- ST = Stellplatz
- FW = Aufstellfläche Feuerwehr

KANALLAGE UND SCHACHTTIEFENANGABEN
SIND DEN PLANEN DES INGENIEURBÜROS
HIMMELSBACH + REICHERT ENTNOMMEN.

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER.
 ABWEICHUNGEN ZUM GRUNDBUCH SIND MÖGLICH.
 FOTOGRAFISCHE VERGRÖßERUNG.
 NUR EINGETRAGENE MASSE SIND ZUR PLANUNG ZU
 VERWENDEN.

BAUANTRAG

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN

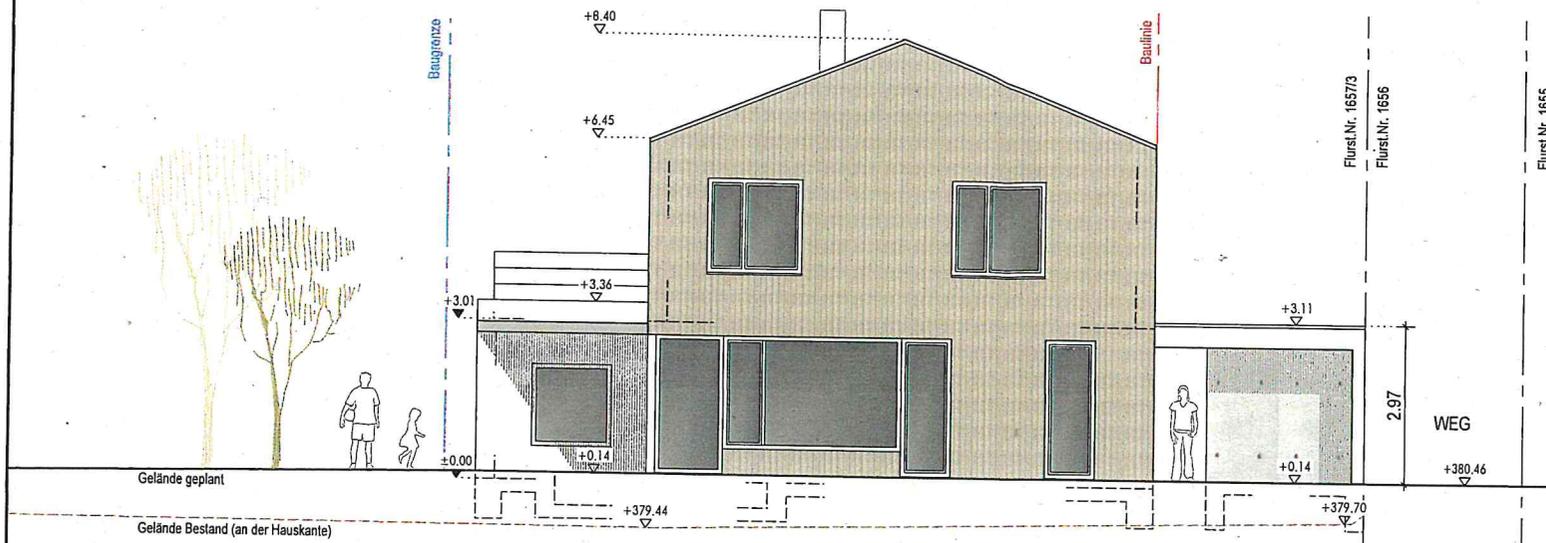
PLANLEGENDE

- MAUERWERK
- BETON
- HOLZKONSTRUKTION
- STAHLKONSTRUKTION
- WÄRMEDÄMMUNG
- BESTAND
- ABBRUCH

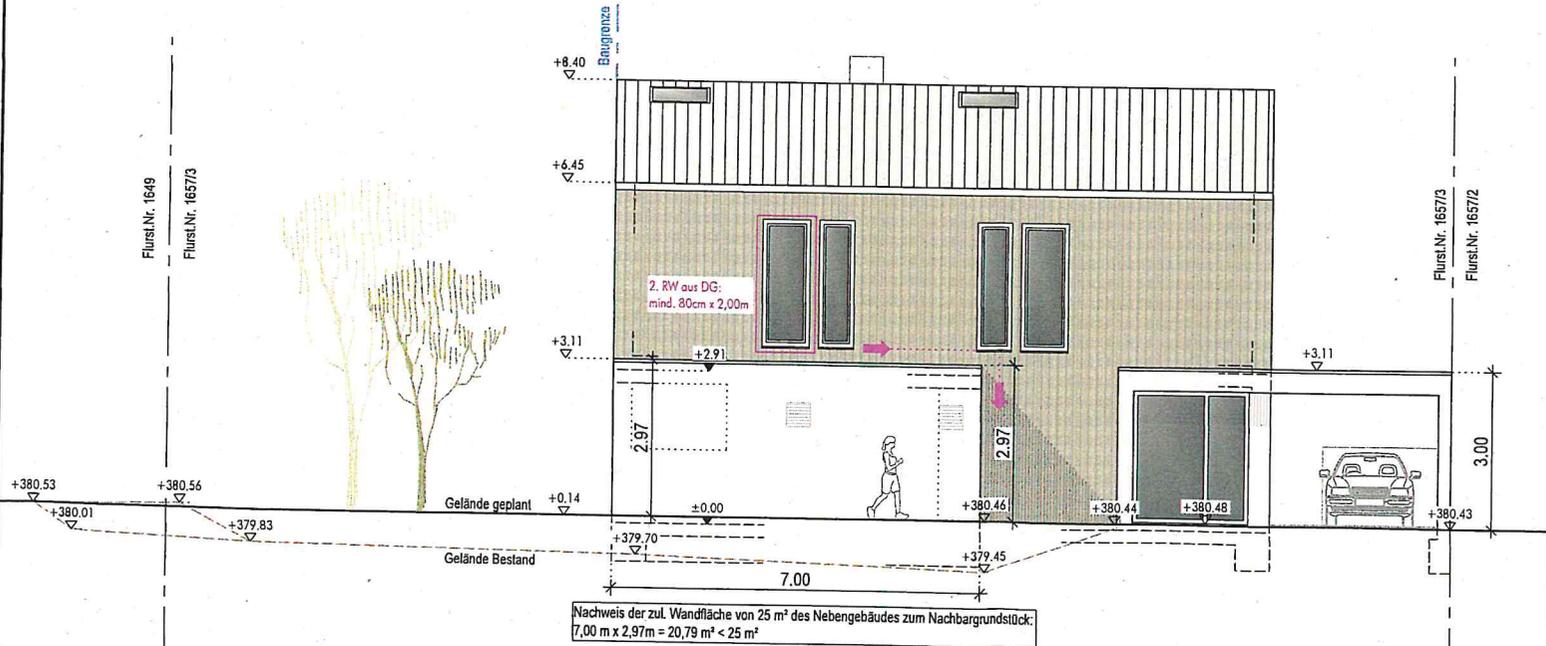
BAUVORHABEN

NEUBAU EINES EINFAMILIENWOHNHAUSES
MIT OFFENER GARAGE UND NEBENGEBÄUDE
KIRSCHENHOF
79199 KIRCHZARTEN
FLST.-NR. 1657/3

ANSICHT SÜD



ANSICHT OST



ANSICHT SÜD, OST PLAN NR. 4-04

M. 1:100

DATUM: 29.05.2020 FORMAT: 42,0 x 29,7 cm (A3)

BAUANTRAG

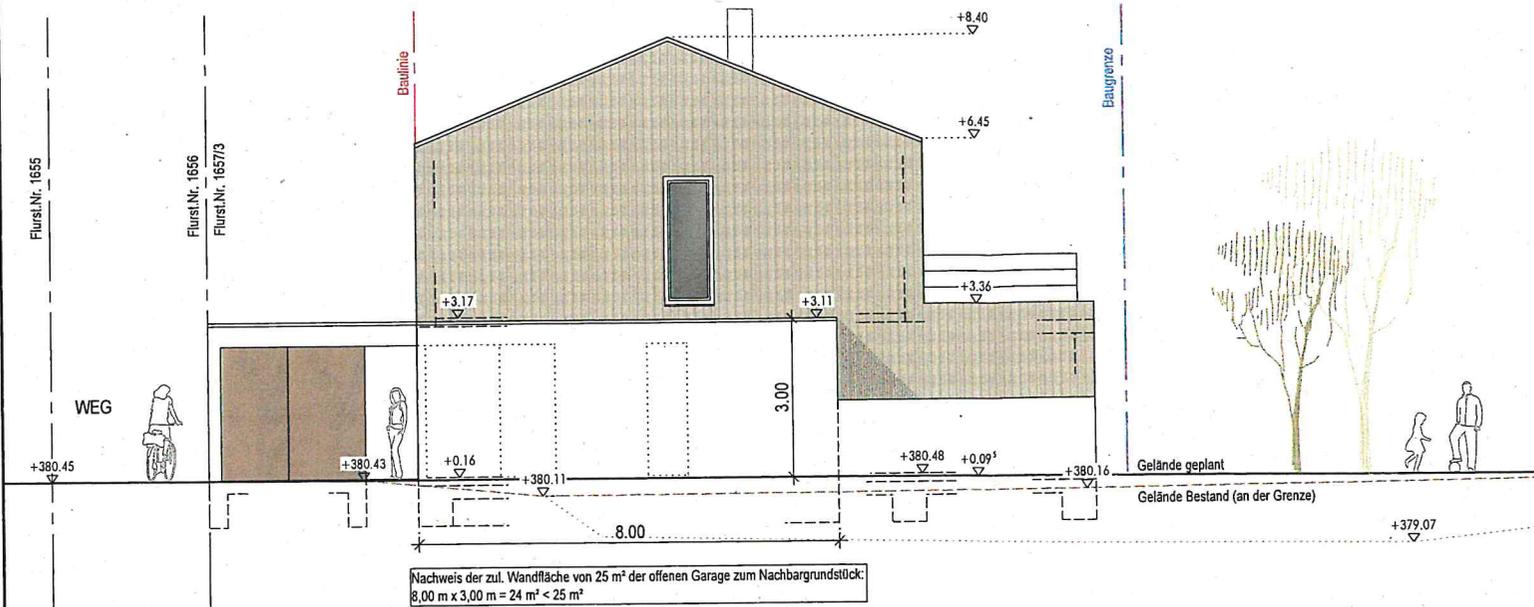
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN

PLANLEGENDE

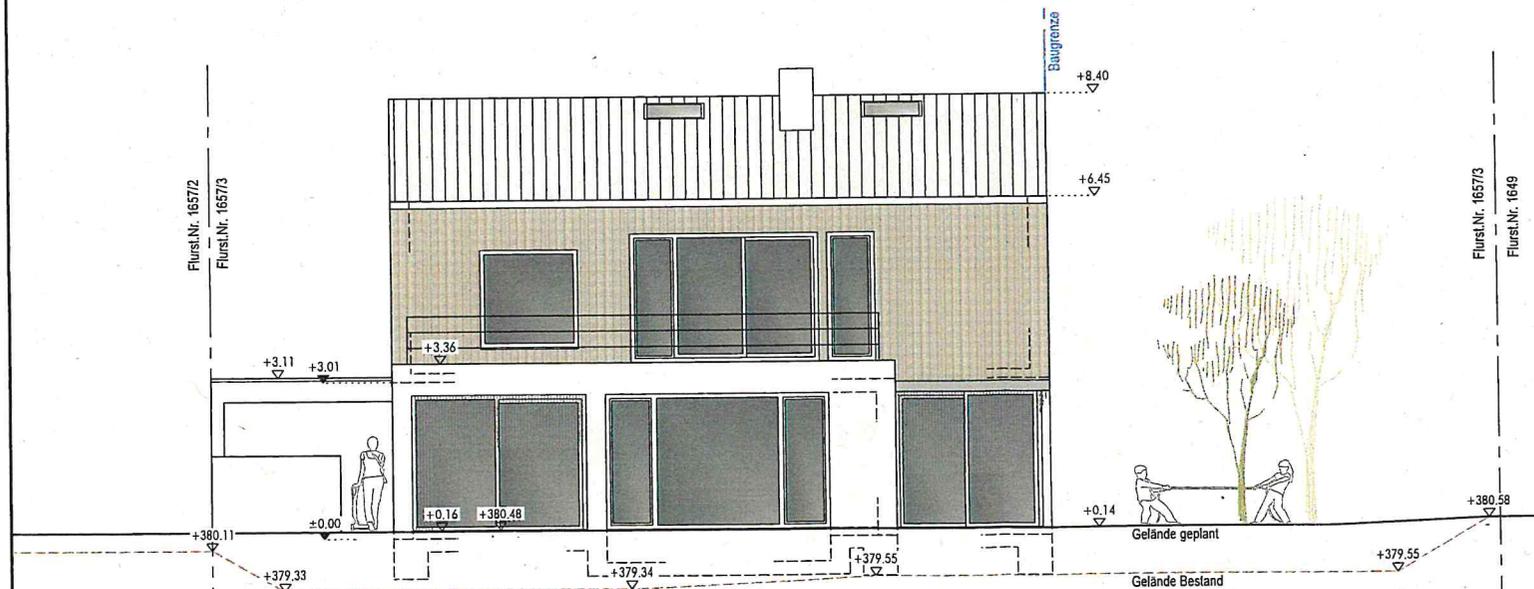
- MAUERWERK
- BETON
- HOLZKONSTRUKTION
- STAHLKONSTRUKTION
- WÄRMEDÄMMUNG
- BESTAND
- ABBRUCH

BAUVORHABEN

NEUBAU EINES EINFAMILIENWOHNHAUSES
MIT OFFENER GARAGE UND NEBENGEBÄUDE
KIRSCHENHOF
79199 KIRCHZARTEN
FLST.-NR. 1657/3



ANSICHT NORD



ANSICHT WEST

ANSICHT NORD, WEST

PLAN NR. 4-05

M. 1:100

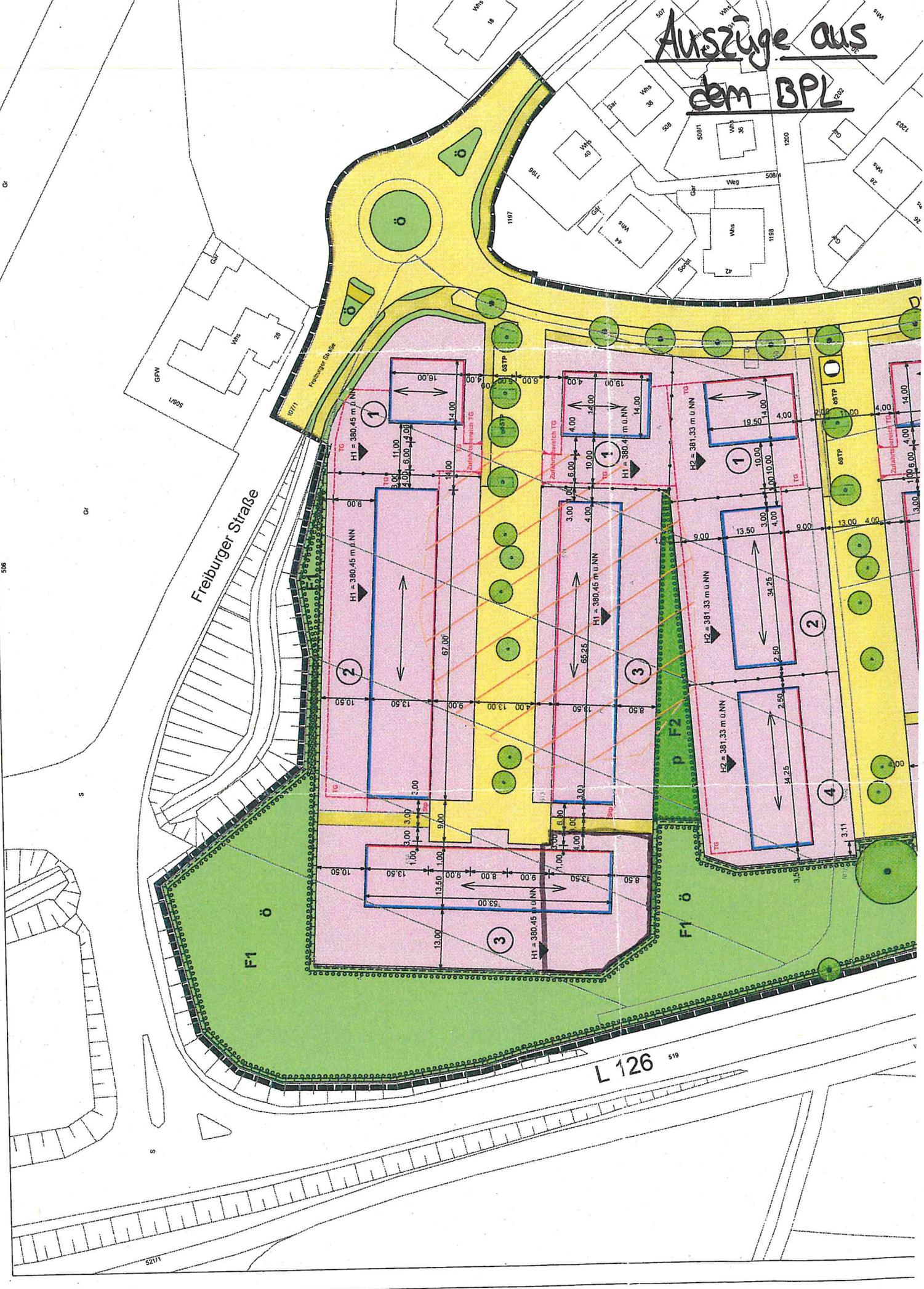
DATUM: 29.05.2020

FORMAT: 42,0 x 29,7 cm (A3)

Auszüge aus dem BPL

Freiburger Straße

L 126



**Planzeichen
gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO und Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Art der baulichen Nutzung	Bauweise o - offene Bauweise
Grundflächenzahl - GRZ als Höchstmaß	
Dachform / Dachneigung SD = Satteldach PD = Pultdach ZD = Zelddach FD = Flachdach	Höhebezugspunkt gemäß Planungseintrag bei SD und PD: TH = Traufhöhe FH = Firsthöhe bei ZD THu = untere Traufhöhe THo = obere Traufhöhe FH = Firsthöhe FD = OK Flachdach (OK max.)

3. Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Baulinie
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen
 Gehweg
öSTP öffentliche Stellplätze
 Zufahrtbereich Tiefgarage

5. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünflächen
 private Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- F1** Nummerierung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß planungsrechtlicher Festsetzungen
- Erhalt von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (Pflanzbindung)
- Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Pflanzgebot)

7. Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Nahwärme

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Baugebietes gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO
- Umgrenzung für Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
TG - Tiefgarage, StP - Stellplatz
- Firstrichtung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
H Bezugspunkt (geplante Erschließungsstraße in m ü. NN)
- Archäologisches Kulturdenkmal (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB)
- Hinweis: Verdachtsfläche Archäologisches Kulturdenkmal bzw. Bodenfunde

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSch (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Lärmpegelbereich gemäß Gutachtliche Stellungnahme Nr.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

am 30.09.2014

Frühzeitige Beteiligung

vom 07.11.2014 bis zum 21.11.2014

1. Offenlage

vom 16.11.2015 bis zum 18.12.2015

2. Offenlage

vom 27.06.2016 bis zum 08.07.2016

Satzungsbeschluss

am 20.10.2016

In Kraft getreten

am 22. Feb. 2017

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kirchzarten übereinstimmen.

Kirchzarten, den 10. Feb. 2017

Andreas Hall
Bürgermeister



Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Benanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft getreten.

Kirchzarten, den 22. Feb. 2017

Andreas Hall
Bürgermeister



Projekt Bebauungsplan "Wohngebiet am Kurhaus"

Auftraggeber Gemeinde Kirchzarten
vertreten durch Herrn
Bürgermeister Andreas Hall
Talvogteistraße 12, 79199
Kirchzarten

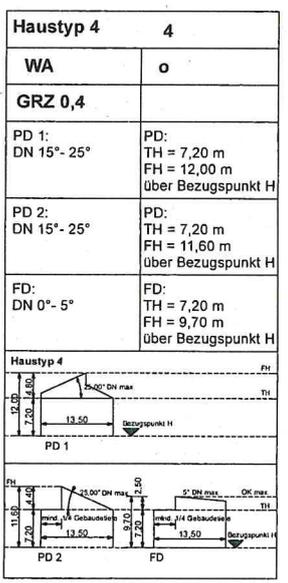
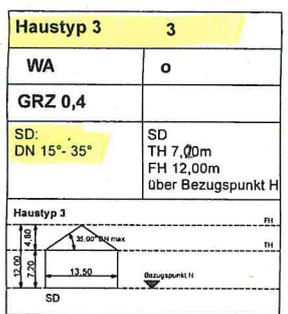
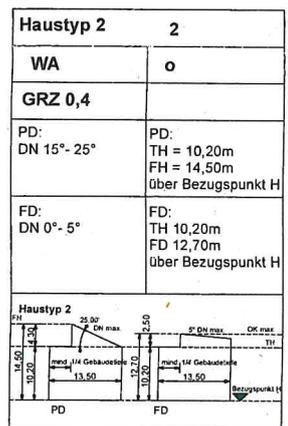
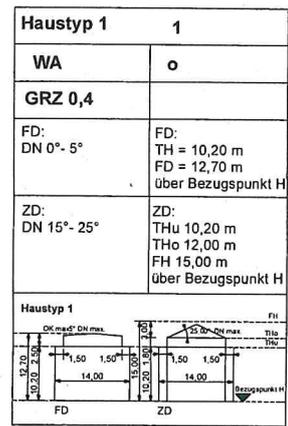
Planungsstufe Satzung

Maßstab M 1 / 1.000 (Originalmaßstab)

Planungsstand 29.09.2016

Planung Kommunalkonzept
Sanierungsgesellschaft mbH

Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg



3.3. Stellung der baulichen Anlagen nach § 9 (1) 2. BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Zeichnerischen Teil durch Angabe eines Pfeils in Hauptfirstrichtung eingetragen. Für Garagen/Carports ist die Stellung frei.

4. Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden nicht jedoch innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen.

4.2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

4.3. Stellplätze, Carports (Definition: zu allen Seiten offener, überdachter Stellplatz) und Garagen gemäß § 12 BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garage errichtet werden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1. Die öffentliche Grünfläche F1 ist als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und mit autochthonem Saatgut anzusäen. Die Teilbereiche der Fläche F1, die nicht mit Gehölzen bestanden sind, sind zweimal jährlich zu späten Mahdterminen (ab Mitte Juni / ab Mitte September) zu mähen. Die Anlage von unversiegelten Gehwegen zur Verbindung der Höfe ist auf dieser Fläche zulässig. Eine leichte Geländemodellierung angrenzend an die Landesstraße bis max. 1,50 m Höhe ist ebenfalls zulässig.

5.2. Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.

5.3. Der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

5.4. Zur Außenbeleuchtung im Plangebiet sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. LED-Leuchten) zulässig.

1.6 Garagen und Carports

Die Dächer der Garagen und Carports sind nur als flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0-10° zulässig. Dächer mit einer Neigung von 0-10° sind zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

2. Werbeanlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen weder blinken noch sich bewegen.

Die Anbringung von Werbeanlagen auf Dachflächen und über den Gebäuden ist unzulässig.

Die Größe der einzelnen Werbeanlagen darf die Fläche von 0,75m² nicht überschreiten.

3. Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 und § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Im Plangebiet sind für Wohnungen pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. Bei einer Wohneinheit sind grundstücksbezogen 2 Stellplätze zu erstellen.

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauflächen sind für Wohnungen mit Sozialbindung pro Wohnung mindestens 1,0 Stellplätze herzustellen.

4. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

5. Antennenanlagen

Auf einem Gebäude ist jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig.

Satellitenanlagen müssen die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen.

II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)
- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357,358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dächer

1.1.1 Die festgesetzte Dachform und Dachneigung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.1.2 Ein Firstversatz am Hauptgebäude von maximal 1,20 m ist zulässig.

- 1.2 Das oberste Geschoss ist bei der Ausführung des Gebäudetyps 1 (gemäß Planzeichnung) mit Zeltdach bzw. mit Flachdach als Attikageschoss auszubilden, wobei der Rücksprung gegenüber der Außenseite der Außenwand des darunterliegenden Geschosses auf allen Seiten mindestens 1,50 m betragen muss. Der Rücksprung darf durch innere Erschließungsanlagen des Gebäudes (Treppenhäuser und Aufzüge) unterbrochen werden.
- 1.3 Das oberste Geschoss ist bei der Ausführung des Gebäudetyps 2 und 4 (gemäß Planzeichnung) mit einem einseitigen Pultdach bzw. mit Flachdach mit einem Rücksprung, der mindestens $\frac{1}{4}$ der maximal zulässigen Gebäudetiefe beträgt, auszuführen.
- 1.4 Dachaufbauten sind bei Satteldächern mit folgenden Vorgaben zulässig:
- 1.4.1 Dachaufbauten sind in Form von Schlepphauben, Giebelhauben und Flachdachhauben zulässig. Negativhauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
 - 1.4.2 Dachaufbauten sind bis höchstens 50% der Gebäudelänge zulässig, wobei die Länge der einzelnen Dachaufbauten in der Summe 5,00 m nicht überschreiten darf.
 - 1.4.3 Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen nicht übereinanderliegend angeordnet werden.