

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	3
1.5	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	ÄNDERUNG ZEICHNERISCHER UND TEXTLICHER PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
2.4	Stellplätze und Nebenanlagen.....	9
2.5	Ökologische Maßnahmen und Pflanzungen	9
3	NEUERLASS ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN.....	10
3.1	Dachgestaltung	10
3.2	Einfriedungen	14
3.3	Außenantennen.....	14
3.4	Stellplatzverpflichtung	14
4	HOCHWASSER.....	15
5	UMWELTBELANGE	17
6	LÄRMSCHUTZ	17
6.1	Dreisambad.....	17
6.2	Hauptstraße	18
7	VERKEHRSERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	18
8	BODENORDNUNG.....	18
9	KOSTEN.....	18
10	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	18

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund einer konkreten, privaten Nachfrage nach Wohnraum, möchte die Gemeinde Kirchzarten neue Wohnbaumöglichkeiten ausweisen und dazu vorhandene Innenentwicklungspotenziale ausschöpfen. Die Gemeinde Kirchzarten hat den Standort im Bereich Alte Säge südlich des Ortskerns geprüft und hält eine Wohnbauentwicklung an dieser Stelle für sinnvoll. So bestehen in der Umgebung bereits Wohngebäude, ebenso ist eine Erschließung vorhanden. Einer Nachverdichtung der gut erschlossenen Lage steht jedoch der am 04.12.1997 in Kraft getretene Bebauungsplan „Untere Hauptstraße I“ entgegen.

Der Bebauungsplan „Untere Hauptstraße I“ wurde im Jahr 1997 rechtskräftig, danach bereits vier Mal geändert und soll nun im Bereich Alte Säge 2 (Flst. Nr. 78) ein weiteres Mal geändert werden. Mit der nun mehr fünften Bebauungsplanänderung soll für das Grundstück der Alten Säge 2 (Flst. Nr. 78) aufgrund geänderter Planungsabsichten ein zweites Baufenster festgesetzt werden, durch das ein vom Altbau losgelöster Neubau im rückwärtigen Bereich errichtet werden soll. Dieser soll die Kubatur und Dachneigung des Altbaus aufnehmen, jedoch moderner gestaltet werden.

Deshalb soll für diesen Bereich die fünfte Änderung des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Dabei soll ein weiteres Baufenster für eine zeitgemäße Bebauung ausgewiesen werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

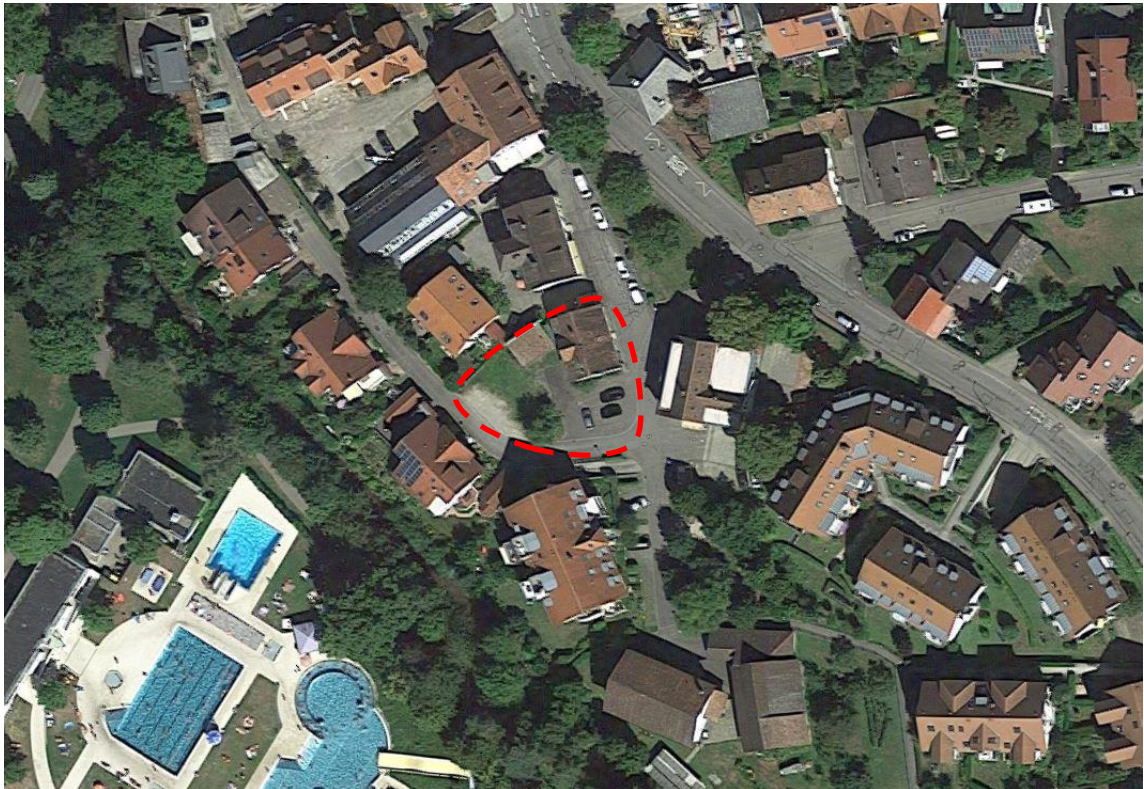
- Innenentwicklung zur Bereitstellung von Wohnbauland
- Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich durch Entwicklung von Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“)
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Anwesen Alte Säge 2 (Flst. Nr. 78) südlich des Ortskerns von Kirchzarten und wird im Osten, Süden und Westen von öffentlichen Verkehrsflächen (Alte Säge) umgeben. Nördlich grenzen Privatgrundstücke an. Die Umgebung ist vorwiegend durch Wohn- und Mischnutzungen geprägt.

Im Plangebiet befindet sich ein Hauptgebäude sowie im rückwärtigen Bereich ein Schuppen, der im Rahmen der Bauausführung abgerissen werden soll. Zudem wird ein Teil des Grundstücks als private Parkierungsfläche genutzt. An der südlichen Gebietsgrenze steht ein Baum.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 620 m².



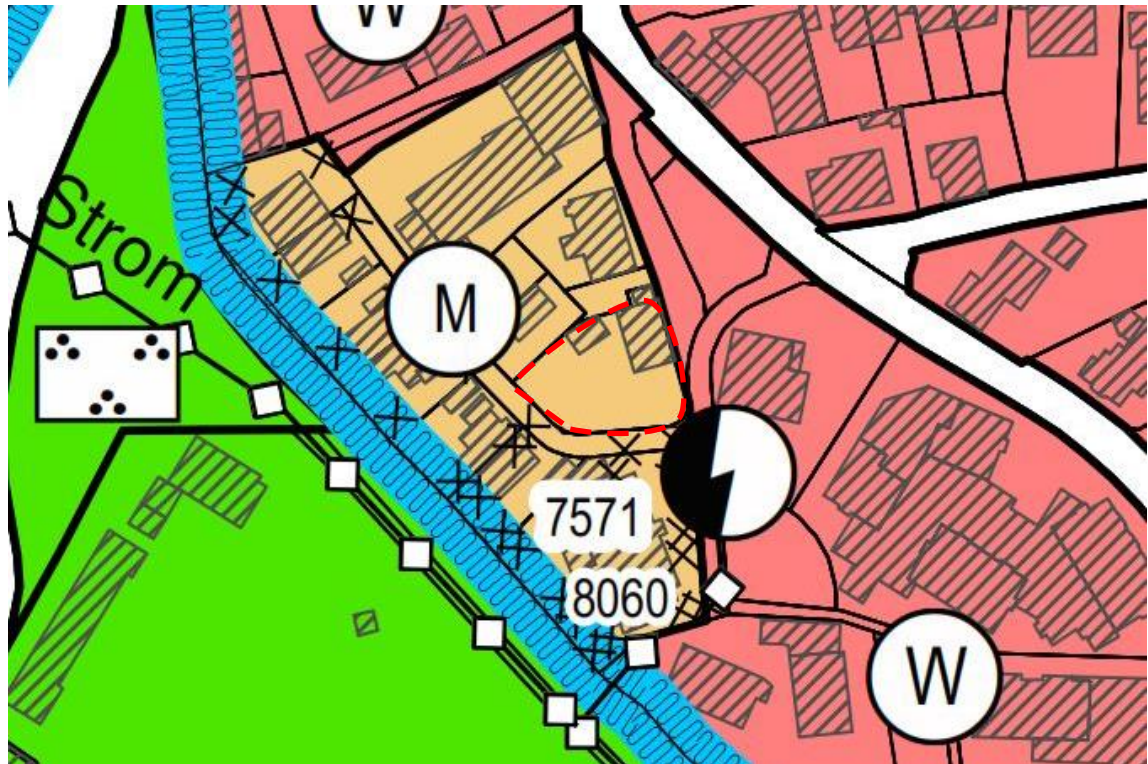
Ausschnitt Luftbild (ohne Maßstab; Plangebiet umrandet)

1.3 Regionalplan

Der Regionalplan Südlicher Oberrhein in der rechtskräftigen Fassung vom September 2017 ordnet Kirchzarten dem Siedlungsbereich „Wohnen“ mit verstärkter Siedlungstätigkeit in der Funktion Wohnen zu. Regionalplanerische Restriktionen stehen der fünften Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal von 2012 stellt für die betroffene Fläche (siehe unten) Mischbauflächen dar. In der Bebauungsplanänderung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Änderung kann somit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB jedoch nicht erforderlich. Nach Abschluss der Bebauungsplanänderung wird der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplans dahingehend berichtigt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt, da die Bebauungsplanänderung der planerischen Prämisse Innen- vor Außenentwicklung sowie einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt. Die Umgebung ist vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, insofern fügt sich das geplante Allgemeine Wohngebiet in die bestehenden Nutzungsstrukturen ein.

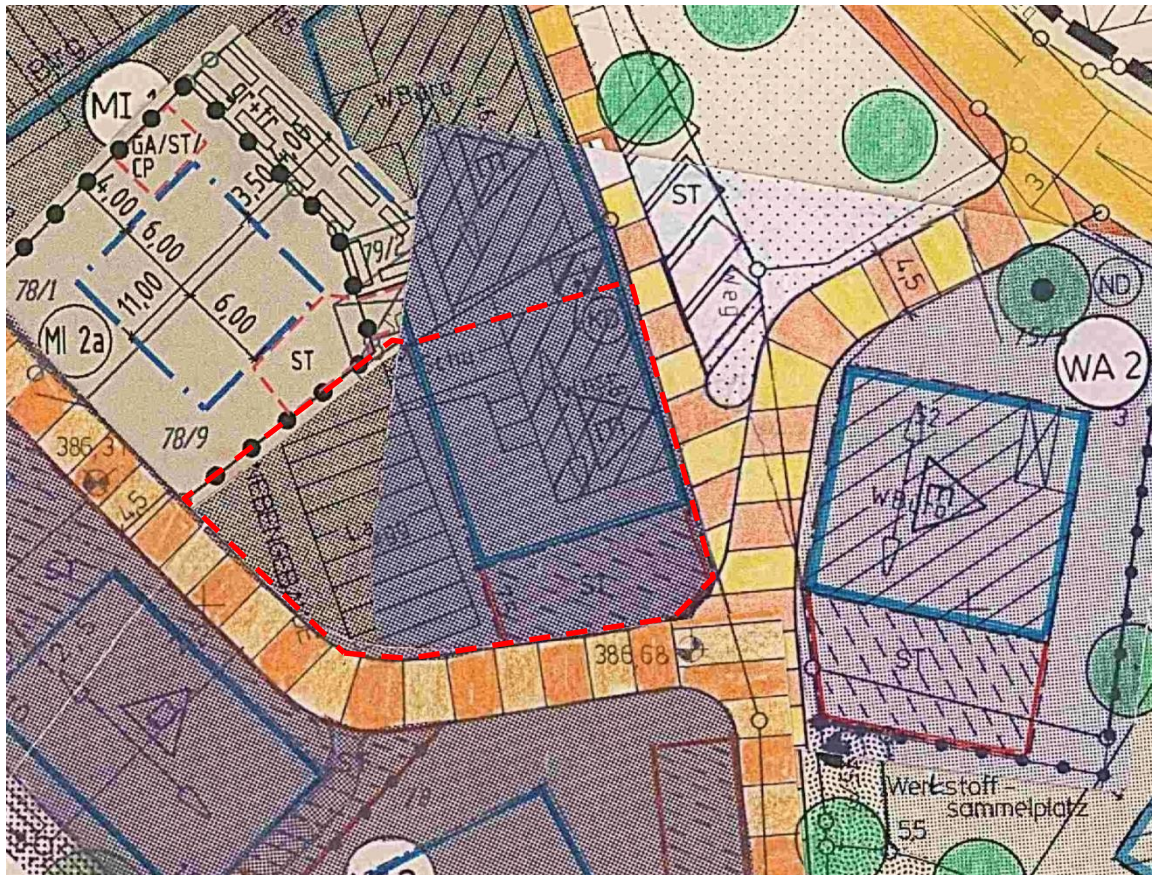


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Dreisamtal 2012 (ohne Maßstab; Plangebiet rot umrandet)

1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Vorgesehen ist, den bestehenden Bebauungsplan „Untere Hauptstraße I“ vom 04.12.1997 (Datum der Rechtskraft) zeichnerisch in Form eines Deckblattes zu ändern, um das geplante Vorhaben zu ermöglichen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan weist das Baufenster im Änderungsbereich eine Fläche von rund 230 m² auf. Die im Rahmen der vorliegenden 5. Änderung neu festgesetzten Baufenster haben in der Summe eine Fläche von rund 220 m², sind also in Summe kleiner als das bestehende Baufenster.

Für den Bereich der Deckblattänderung werden darüber hinaus die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen geändert sowie die örtlichen Bauvorschriften neu gefasst.



Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan „Untere Hauptstraße I“ (ohne Maßstab; Plangebiet rot umrandet)

Für die nicht von der Änderung betroffenen Teile des Bebauungsplanes „Untere Hauptstraße I“ in der Fassung vom 04.12.1997 (Datum der Rechtskraft) werden die geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften weiterhin übernommen.

Zudem werden die im Änderungsbereich nicht geänderten textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Untere Hauptstraße I“ in der Fassung vom 04.12.1997 (Datum der Rechtskraft) weiterhin übernommen.

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Innenentwicklungsmaßnahme leistet die Änderung einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanänderung dient insbesondere der schonungsvollen Nachverdichtung im bereits gut erschlossenen Innenbereich.

Die Größe des Plangebiets liegt bei rund 620 m², das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch GRZ 0,4. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei rund 250 m² und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Ebenso wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung

derung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BIm-SchG zu beachten sind.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

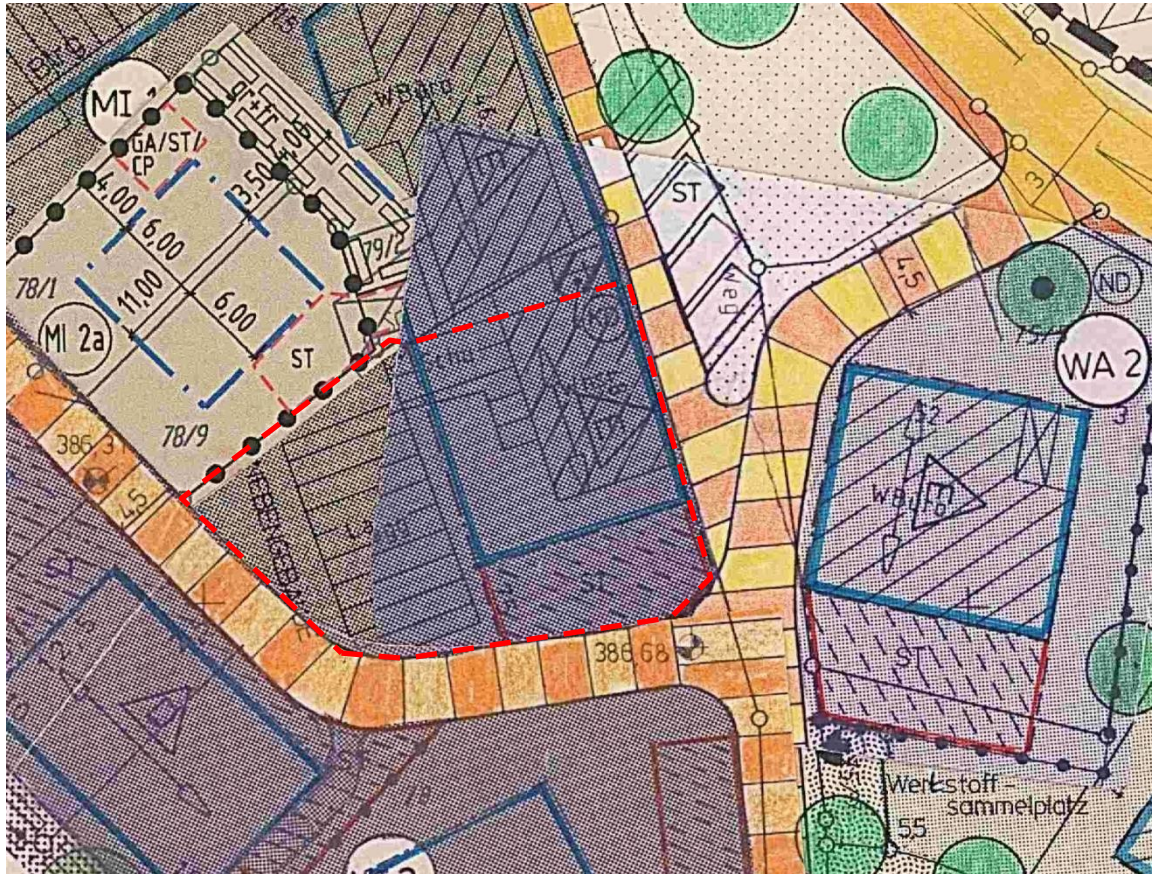
Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einer „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ / „Umweltanalyse“ vom Büro Anne Pohla aus Freiburg dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

Verfahrensablauf

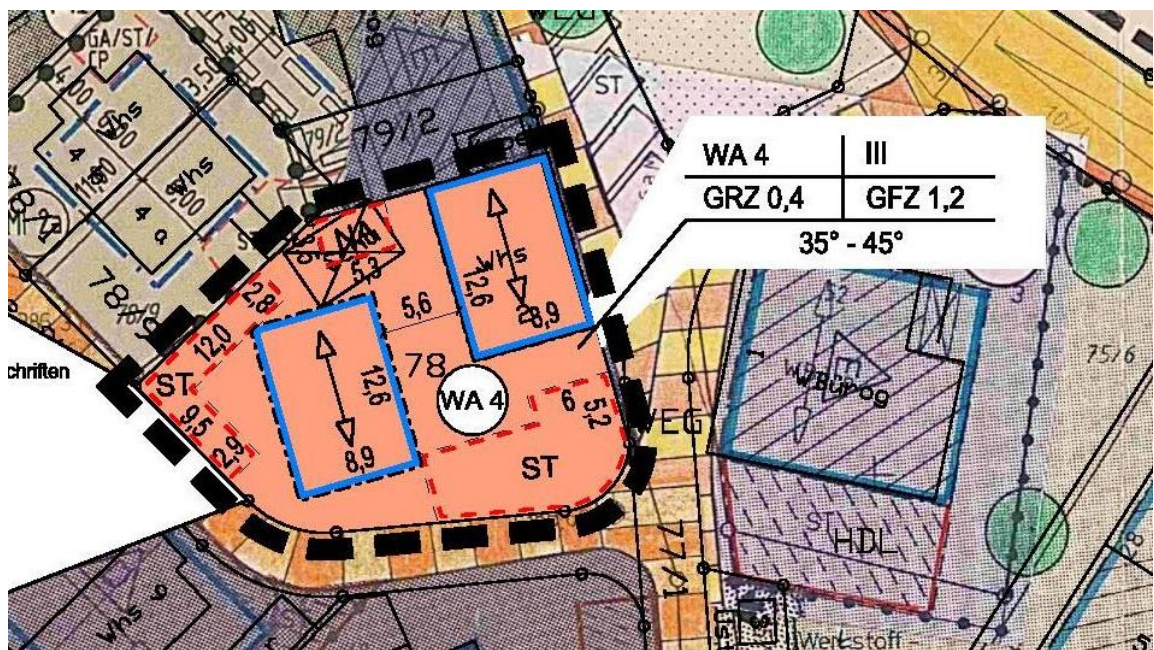
26.09.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ gem. § 2 (1) BauGB.
26.09.2019	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
21.10.2019 bis 25.11.2019	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 10.10.2019 mit Frist bis 25.11.2019 13.02.2020	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
11.05.2020 bis 19.06.2020 <i>(ursprüngliche Terminierung 09.03.2020 bis 14.04.2020; eingestellt am 19.03.2020 wegen Coronavirus)</i>	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ und beschließt die Durchführung einer erneuten Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB.
11.05.2020 bis 19.06.2020 <i>(ursprüngliche Terminierung 09.03.2020 bis 14.04.2020; eingestellt am 19.03.2020 wegen Coronavirus)</i>	Durchführung einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB
Anschreiben vom 28.02.2020 mit Frist bis 14.04.2020 24.09.2020	Durchführung einer erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB
24.09.2020	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 5. Änderung des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

2 ÄNDERUNG ZEICHNERISCHER UND TEXTLICHER PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN

Die folgenden beiden Abbildungen zeigen den Änderungsbereich vor und nach der Änderung:



Ausschnitt Bebauungsplan „Untere Hauptstraße I“



Ausschnitt der 5. Änderung des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ (Deckblatt)

2.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Bebauungsplanänderung soll die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes ermöglicht und ein bestehendes Gebäude weiterhin planungsrechtlich gesichert werden, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Ein Mischgebiet kann für den Änderungsbereich künftig nicht festgesetzt werden, da im Falle der Erstellung eines weiteren Wohngebäudes die Zweckbestimmung des Mischgebiets - ausgewogene Durchmischung von Wohnen und Gewerbe - nicht mehr erfüllt werden kann. Das gesetzlich vorgesehene gleichberechtigte Miteinander für Wohnen und Gewerbe ist wegen der aktuell bereits vorhandenen Wohnbebauung faktisch nicht mehr zu erreichen. Um die Genehmigungsfähigkeit von zusätzlicher Wohnbebauung durch die vorliegende Bebauungsplanänderung zu ermöglichen, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Anlagen für sportliche Zwecke werden aufgrund deren Platzbedarfs, der im Plangebiet nicht gedeckt werden kann, ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig, um den realisierten Wohnraum der wohnungssuchenden Bevölkerung und nicht Touristen für einen temporären Aufenthalt zur Verfügung zu stellen. Durch die Ansiedlung von sonstigen nicht störenden Gewerbetrieben würde dringend benötigter Wohnraum im Plangebiet verloren gehen. Diese sind deshalb nicht zulässig. Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, da solche Anlagen vorrangig in der Ortsmitte anzusiedeln sind, um die Ortsmitte zu beleben. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht erwünscht, da für solche Nutzungen der hierfür erforderliche Platzbedarf im Plangebiet nicht bereitgestellt werden kann. Insbesondere mit Tankstellen gehen Immissionen einher, die die Wohnnutzung stören.

Der Ausschluss der genannten Nutzungen dient letztendlich der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Traufhöhe bestimmt.

Die GRZ wurde entsprechend der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Untere Hauptstraße I“ für das Mischgebiet MI 1, in welchem der räumliche Umgriff dieser Bebauungsplanänderung liegt, festgesetzten GRZ auf maximal 0,4 festgelegt. Eine GRZ von 0,4 entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Damit wird eine ressourcenschonende und effiziente Grundstücksausnutzung im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Die GFZ wurde analog zur Obergrenze nach § 17 BauNVO auf 1,2 festgesetzt, um im Zusammenhang mit der maximalen GRZ von 0,4 drei Vollgeschosse zu ermöglichen. Nördlich und östlich des Plangebiets sind nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Untere Hauptstraße I“ bis zu maximal drei Vollgeschosse mit einer maximalen Traufhöhe von 7,50 m zulässig.

Die festgesetzte Traufhöhe von maximal 7,0 m orientiert sich am Bestand.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden, um die notwendige Anzahl an Parkierungsmöglichkeiten auf dem Grundstück unterzubringen und den Zugang zum neuen Gebäude für Fußgänger zu ermöglichen. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden entspricht etwa der bisher zulässigen Überbauung. Weitere Maßnahmen zugunsten der Bodenfunktionen sind die extensive Dachbegrünung auf

Nebengebäuden, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege und Stellplätze und die Entsiegelung nicht mehr benötigter asphaltierter Flächen um den Altbau.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Änderungsbereich ist die Bauweise freigestellt, da die Lage der Hauptgebäude auf dem Grundstück in Bezug auf die Grundstücksgrenzen durch die beiden Baufenster ausreichend festgelegt. Die Festsetzung einer Bauweise ist daher städtebaulich nicht erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufenster so dimensioniert, dass neben dem Bestandsgebäude ein neuer rückwärtiger Baukörper planungsrechtlich gesichert wird. Die Überschreitungsmöglichkeiten für untergeordnete Bauteile werden eingeräumt, um einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum für die Bauherrenschaft zu gewährleisten. Dachüberstände sind entsprechend der Bestandssituation geringfügig möglich.

2.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Oberirdische PKW-Stellplätze (ST) sind ausschließlich innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um aufgrund des beengten Grundstückszuschnitts eine direkte Anfahrbarkeit von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aus zu ermöglichen. Oberirdische Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und in das Hauptgebäude einzubeziehen, um einen planerisch nicht erwünschten Wildwuchs an Garagen zu vermeiden und ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück zu ermöglichen. Carports sind aus vorgenannten Gründen nicht zulässig. Als Carport wird ein überdachter PKW-Stellplatz mit Öffnungen an allen Seiten definiert. Fahrradstellplätze sind im gesamten Änderungsbereich zulässig, um den Anforderungen an umweltverträgliche Mobilitätsformen Rechnung zu tragen.

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der hierfür vorgesehenen Fläche für Nebenanlagen (NA) und der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß zeichnerischem Teil (Deckblatt) zulässig, um einen Wildwuchs solcher Nebenanlagen auf dem Grundstück zu vermeiden und diese Bebauung städtebaulich zu ordnen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich nicht in Erscheinung treten, und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Änderungsbereich aufgrund des beengten Grundstückszuschnitts auch außerhalb der Baufenster zulässig. Anhand dieser Festsetzungen können die erforderlichen Zugänge und Wege zu den Hauptgebäuden im gesamten Änderungsbereich angelegt werden. Darüber hinaus sind die Versorgungsträgern beim Bau neuer Versorgungsanlagen flexibel.

2.5 Ökologische Maßnahmen und Pflanzungen

Um den Energieverbrauch einzudämmen und die Insektenwelt vor unnatürlichem Licht zu schützen, wird festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung energiesparend und insektenverträglich zu installieren ist.

Die grünordnerischen Festsetzungen stellen die Konformität des Bebauungsplans mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes sicher. Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzeralternativen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechen den Empfehlungen, die im Umweltbeitrag und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag näher erläutert werden.

3 NEUERLASS ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN

Seit der Änderung der Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d.h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie - rein äußerlich - in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch um eigenständige Satzungen.

Zur Schaffung von Rechtssicherheit ist es daher notwendig, die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Untere Hauptstraße I“ im Rahmen der 5. Bebauungsplanänderung für den Änderungsbereich neu zu erlassen und auf die Grundlage der aktuellen LBO zu stellen.

Zu diesem Zweck werden die für den Änderungsbereich betroffenen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans „Untere Hauptstraße I“ vom 04.12.1997 überprüft und insgesamt neu erlassen. Dabei wurden diese vereinfacht und im Sinne der damaligen Gestaltungsabsichten überarbeitet. Gestaltungsregelungen mit unbestimmten Rechtsbegriffen wurden gestrichen.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine harmonische Einbindung der Gebäude in die bestehende Umgebung fördern. Durch die örtlichen Bauvorschriften soll ein ortstypisches Erscheinungsbild erreicht und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle Architektur gewährleistet werden.

3.1 Dachgestaltung

Dachform / Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend des Bebauungsplans in der Urfassung sowie der Bestandsituation im Änderungsbereich und der Umgebung als Satteldach mit einer Neigung zwischen 35° und 45° auszubilden, um eine harmonische Einbindung der Gebäude in die bestehende Dachlandschaft zu gewährleisten.

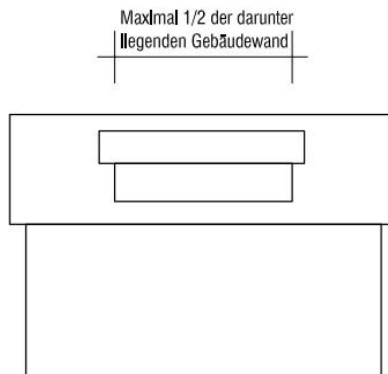
Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO dürfen nur mit einer Dachneigung von 0° bis 10° errichtet werden, um eine extensive Dachbegrünung zu ermöglichen. Die extensive Dachbegrünung wird aus gestalterischen und ökologischen Gründen festgesetzt. Die Dachbegrünung entspricht einer zeitgemäßen Gestaltung und ist inzwischen gängige Praxis bei Flach- bzw. flachgeneigten Dächern. Dachbegrünung trägt zur Rückhaltung bzw. Drosselung des anfallenden Niederschlagswassers bei. Des Weiteren trägt Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas und dem allgemeinen Wohlbefinden bei. Auf einem begrünten Dach wird zudem Lebensraum für Tiere und Pflanzen angeboten.

Dacheindeckung / Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung

Entsprechend der Bestandssituation werden ausschließlich Dacheindeckungen in ausschließlich roten bis braunen oder grau bis anthrazitfarbenen Materialien zugelassen. Wellfaserzement und Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien für Dacheindeckungen und Wandverkleidungen widersprechen dem gestalterischen Ziel einer qualitätsvollen Nachverdichtung. Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, sind allgemein im Plangebiet zulässig und reflektionsarm auszuführen, um unangenehme Blendwirkungen auf den Menschen zu vermeiden. Eine allgemeine Zulässigkeit von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung wird damit begründet, dass durch die Bebauungsplanänderung den Belangen einer klimaschonenden, nachhaltigen Energiegewinnung Rechnung getragen wird und ein sinnvoller Beitrag zur Energiewende geleistet wird.

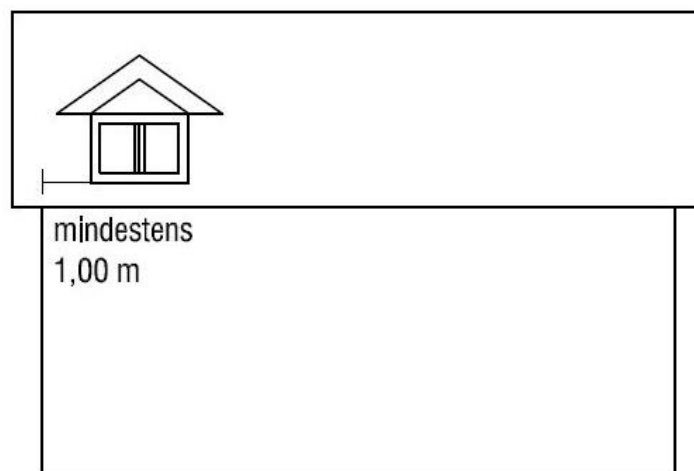
Dachaufbauten

a) Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf die Hälfte der Länge der darunter liegenden Gebäudewand, gemessen an den Außenkanten, nicht überschreiten.



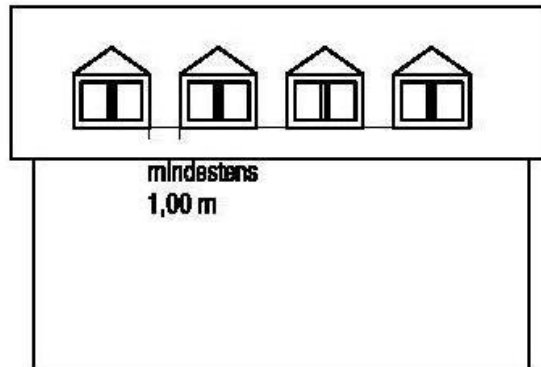
Anhand dieser Festsetzung soll vermieden werden, dass Dachaufbauten in Relation zum Hauptdach übermäßig in Erscheinung treten.

b) Dachaufbauten müssen vom Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.



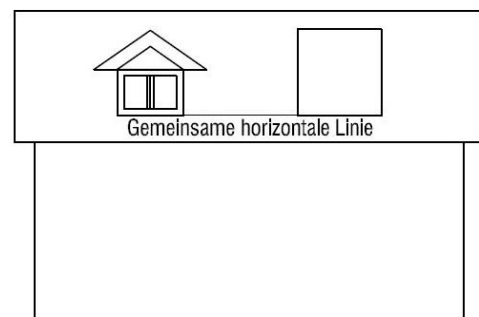
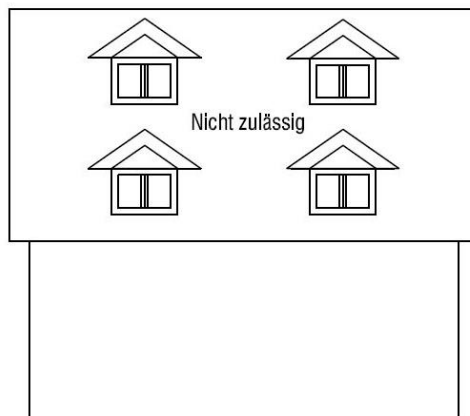
Der Abstand mindestens von 1,00 m ist baugestalterisch erforderlich, um die äußere quantitative Erscheinung der jeweiligen Giebelwand nicht zusätzlich durch Dachaufbauten zu verstärken.

c) Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten muss mindestens 1,0 m betragen.

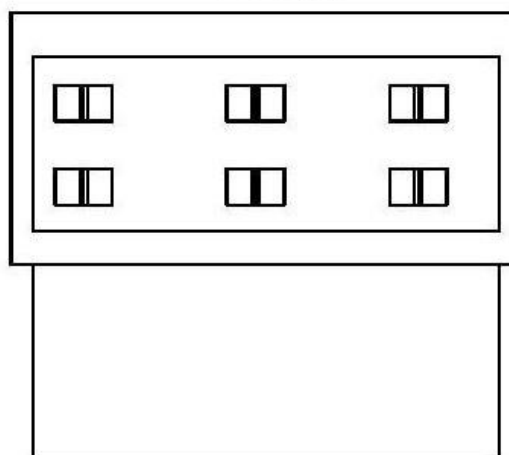


Anhand dieser Abstandsregelung wird gesichert, dass Dachaufbauten in Relation zum Hauptdach nicht übermäßig in Erscheinung treten.

d) Übereinander liegende Dachaufbauten aller Art sowie Dachaufbauten aller Art durchlaufend über 2 Geschosse (doppelstöckig) sind nicht zulässig. Die untere Begrenzung von Dachgauben und Dacheinschnitten muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen.



Nicht zulässig

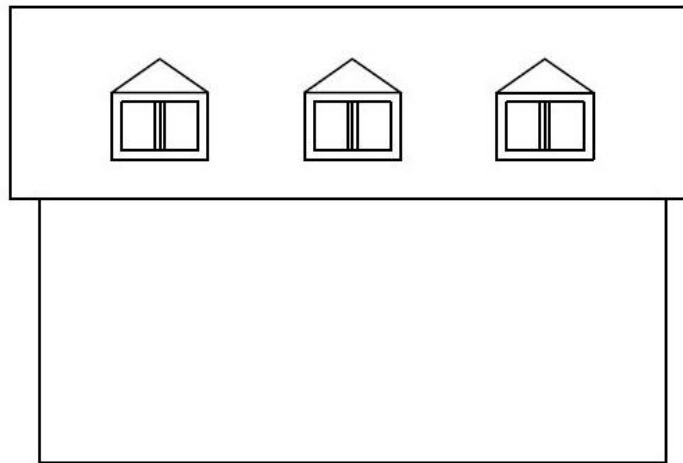


Durch den Ausschluss übereinander liegender Dachaufbauten soll vermieden werden, dass Dachaufbauten in Relation zum Hauptdach übermäßig in Erscheinung treten. Die Vorgabe zur unteren Orientierung von Dachgauben und Dacheinschnitten gewährleistet eine geregelte Anordnung von Dachaufbauten und sichert eine harmonische städtebauliche Gesamtwirkung eines Gebäudes.

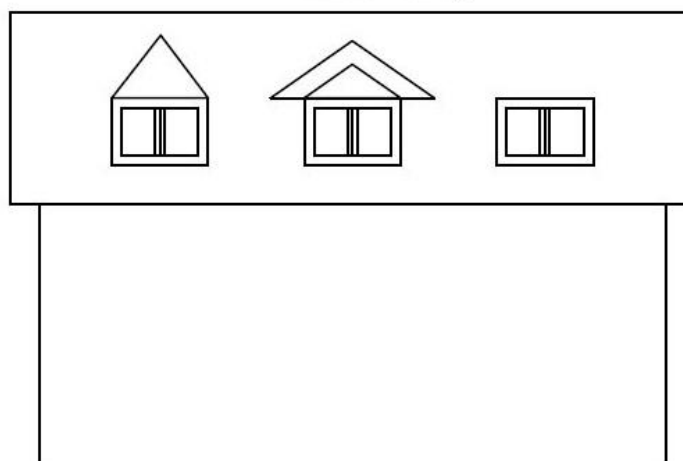
Um ferner eine zu massiv in Erscheinung tretende Form der Dachaufbauten auszuschließen, wurde darüber hinaus festgesetzt, dass über 2 Geschosse durchgängige Dachaufbauten nicht zulässig sind.

e) Bei Installation mehrerer einzelner Dachgauben sind diese in ihrem Erscheinungsbild (Dachform, Dachneigung) anzugleichen.

Zulässig



Nicht zulässig



Um ein städtebaulich harmonisches Bild und eine harmonische Gesamtwirkung eines Gebäudes zu sichern, sind Dachgauben in ihrem Erscheinungsbild anzugleichen.

3.2 Einfriedungen

Um keine Tunnelwirkung oder das Gefühl einer Abgeschirmtheit im öffentlichen Raum zu erzeugen, dürfen tote Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Alte Säge / Hauptstraße) nur maximal 0,80 m hoch sein. Als tote Einfriedungen zählen z. B. Mauern und Zäune. Der Bereich der Grundstücksein- und -ausfahrten ist dauerhaft von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,80 und 2,50 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten, um ein sicheres Zu- und Abfahren von bzw. auf die öffentliche Straße zu gewährleisten. Einfriedigungen dürfen nicht aus Blech, Kunststoff, Stacheldraht und Glasbausteine hergestellt werden, da diese Materialien für die Verwendung von Einfriedungen als ortsuntypisch anzusehen sind, und daher negative Auswirkungen auf das Ortsbild haben können. Maschendraht und Drahtzäune dürfen aus gestalterischen Gründen nur mit Heckenhinterpflanzung errichtet werden.

3.3 Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne zulässig, um einen ungewollten „Wildwuchs“ von nach außen in Erscheinung tretenden Antennen zu vermeiden und Beeinträchtigungen des Ortsbilds innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu verhindern.

3.4 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung nicht aus.

Daher wird aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung entspricht den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchzarten.

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss.

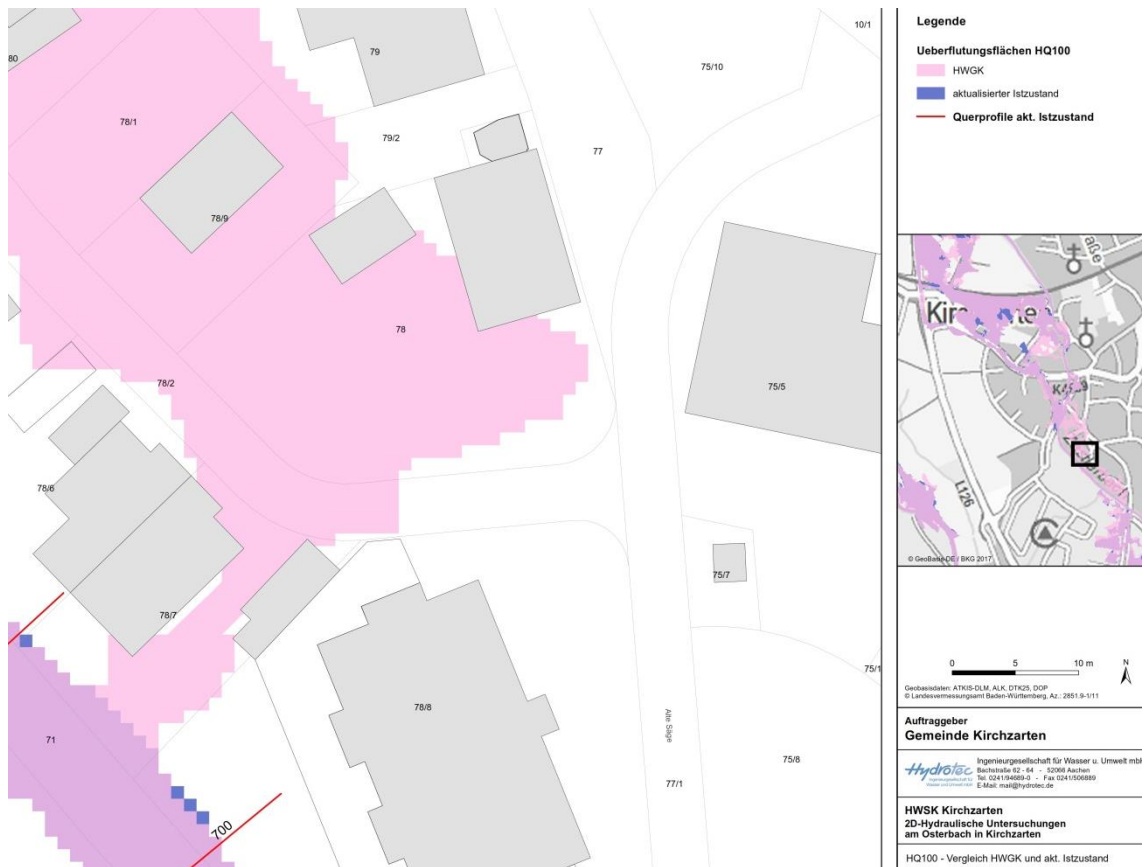
4 HOCHWASSER

In der derzeit rechtsgültigen Hochwassergefahrenkarte der LUBW Baden-Württemberg werden für den Änderungsbereich auf dem Grundstück Alte Säge 2 Überschwemmungsbereiche bei einem HQ50-, HQ100- und HQextrem Hochwasserereignis ausgewiesen.

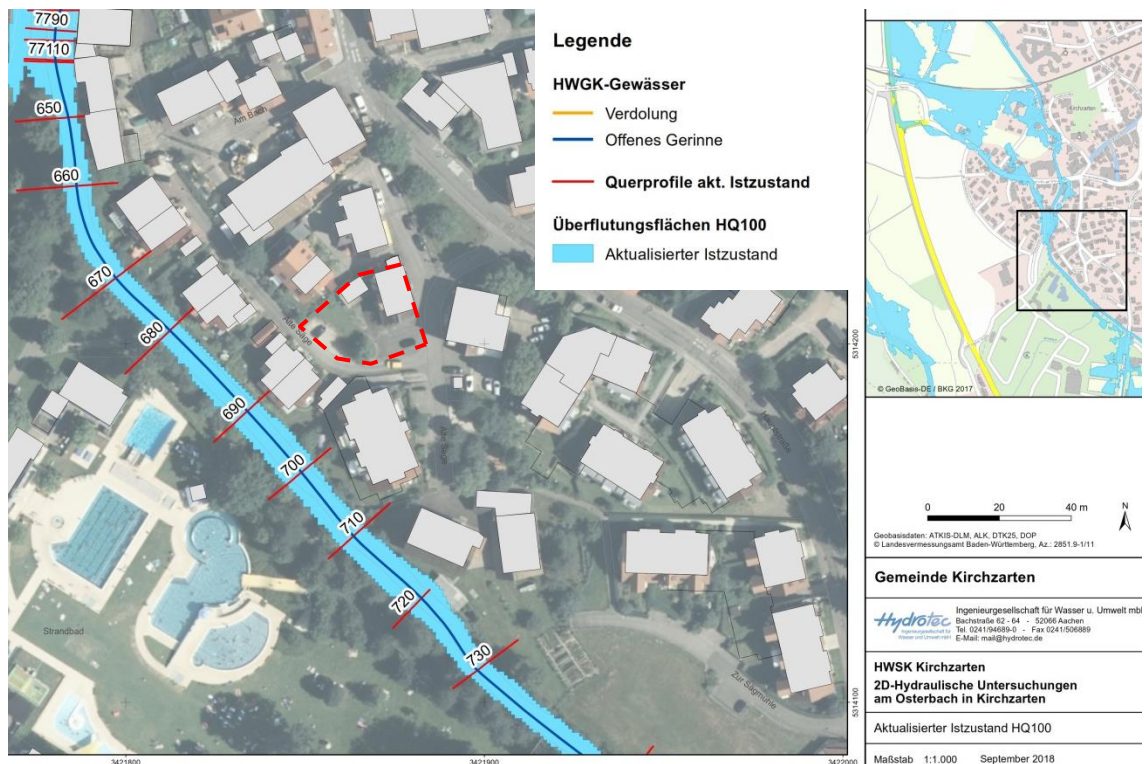


Ausschnitt Hochwassergefahrenkarte der LUBW

Aufgrund einer Neuvermessung des Osterbachs und einer Neuberechnung der Überflutungsflächen durch das Büro Hydrotec aus Aachen wurde nach Sichtung der Ergebnisse festgestellt, dass im Bereich „Alte Säge 2“ keine Ausuferung mehr im Rahmen von HQ50- und HQ100-Hochwasserereignissen stattfindet und die Angaben der rechtsverbindlichen Hochwassergefahrenkarte der LUBW nicht mehr aktuell sind. Der Osterbach wurde in Kirchzarten neu vermessen, da im Rahmen der Sichtung der Querprofile deutliche Abweichungen vom Ist-Zustand 2018 zum Einführungszustand 2013 sichtbar waren. Um eine plausible Grundlagenermittlung zur Planung Promenadenweg zu erhalten, wurde das Gewässer neu vermessen und die Überflutungsflächen neu berechnet. Da zum heutigen Zeitpunkt die Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarte der LUBW noch nicht absehbar ist, können die aktualisierten Überflutungsflächen, wenn auch nicht rechtsgültig, als plausibel angenommen werden.



Neuberechnung Überflutungsflächen und Vergleich mit HWGK - Büro Hydrotec (Aachen)



Neuberechnung Überflutungsflächen bzw. aktualisierter Ist-Zustand bei HQ100-Ereignis - Büro Hydrotec (Aachen) – Plangebiet rot umrandet

Nach Untersuchungen des Ist-Zustandes der Überflutungsflächen der Fa. Hydrotec (Aachen) im Jahr 2018 wurde festgestellt, dass der aktualisierte Ist-Zustand bei einem HQ100-Ereignis hochwasserfrei ist. Grundsätzlich gilt, dass wenn der aktuelle Ist-Zustand etwas anderes vorweist, als es die Hochwassergefahrenkarte darstellt, so ist der Ist-Zustand für ein Bauvorhaben maßgebend. Der aktuelle Ist-Zustand ist allerdings zwingend nachzuweisen, bevor auf dem Grundstück gebaut werden darf. Dieser Nachweis wurde in vorliegendem Fall durch die Neuberechnungen der Fa. Hydrotec (Aachen) erbracht. Die Einschränkungen aus § 78 WHG in Überschwemmungsgebieten gelten damit in vorliegendem Planungsfall nicht.

Nach aktuellem Kenntnisstand ist das Plangebiet künftig noch von HQextrem-Ereignissen betroffen. Die Flächen des HQextrem werden ab dem in Kraft treten des neuen Hochwasserschutzgesetz als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ behandelt (§ 78 b WHG n. F. ab 05.01.2018). In diesen Gebieten gilt nach § 78 b (1) WHG (n. F.) Folgendes:

Bauliche Anlagen sollen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Plangebiets in zweiter Reihe bezogen auf den Osterbach ist nicht mit erheblichen Schäden an Gebäuden und mit einer Gefährdung von menschlichem Leben und Gesundheit zu rechnen. Der Schutz des Bauwerks vor eindringendem Wasser und Bauschäden liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn.

5 UMWELTBELANGE

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der formellen Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB i. V. m. Anlage 1 zum BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Belange des Artenschutzes und Umweltbelange zu ermitteln, darzustellen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs zu ergreifen und in die Abwägung einzustellen. Diese Belange werden in einem gesonderten Umweltbeitrag behandelt. Dieser wird vom Landschaftsbüro Anne Pohla erstellt und liegt den Unterlagen als Teil der Begründung bei.

6 LÄRMSCHUTZ

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurden zwei Lärmquellen und deren Auswirkungen auf das Plangebiet untersucht, die bereits bei der Bebauungsplanaufstellung „Untere Hauptstraße I“ im Jahr 1997 geprüft wurden.

6.1 Dreisambad

Aufgrund des südwestlich des Plangebiets gelegenen Dreisambads und der von dieser Nutzungen ausgehenden Lärmeinwirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Fichter Water&Transportation (Freiburg) durchgeführt. Im Einzelnen wird auf die Schalltechnische Untersuchung verwiesen, die der Bebauungsplanänderung als Anlage beigelegt wird.

Hierbei wurden die Lärmeinwirkungen durch verschiedene Nutzungen des Dreisambades auf das Plangebiet untersucht. Es wurde zwischen dem Regelbetrieb und einem Tag besonders intensiver Nutzung mit SVK Schwimmnacht unterschieden.

Regelbetrieb: Im Regelbetrieb kommt es zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV. Folglich sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Einzelevent: Während der SVK Schwimmnacht kommt es bei einer Bewertung als Sportveranstaltung nach den Vorgaben der 18. BImSchV nachts zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse von bis zu 1,9 dB(A) im Plangebiet. Eine Überschreitung in der Nachtzeit während der SVK Schwimmnacht würde jedoch nur einmal pro Jahr auftreten. Da eine genaue Zuordnung der verschiedenen Nutzungen während der Schwimmnacht zu sportlichen Aktivitäten oder Freizeitaktivitäten kaum möglich ist, besteht auch die Möglichkeit, die SVK Schwimmnacht nicht als Sportlärm, sondern als Freizeitlärm zu bewerten. Da hierbei dieselben Immissionsrichtwerte gelten wie an den bereits bestehenden, näher zum Bad gelegenen Wohnhäusern, kann bei dieser Bewertungsgrundlage grundsätzlich ebenfalls von einer Verträglichkeit wie im Bestand ausgegangen werden. Die seltene Nutzung des Dreisambades für die Schwimmnacht wird aufgrund der wichtigen Funktion des Sports für die menschliche Gesundheit trotz der geringen Überschreitungen der Richtwerte auch vor dem Hintergrund des sehr seltenen Auftretens als sozial adäquat hingenommen. Aus diesen Gründen erscheinen Vorgaben zu Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet für ein Einzelevent an einem Abend pro Jahr unverhältnismäßig.

6.2 Hauptstraße

Nordöstlich vom Plangebiet verläuft die Hauptstraße. Durch den Bau der Umgehungsstraßen Anfang der 2000er-Jahre ist es zu spürbaren Entlastungen für den Innerort gekommen und in diesem Zug auch zu einer deutlichen Verbesserung der Lärmsituation. Daher ist davon auszugehen, dass es zu keinen Lärmkonflikten der neuen Wohnbebauung mit der Hauptstraße kommen wird.

7 VERKEHRERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

Die Verkehrserschließung des Änderungsbereichs ist über die Hauptstraße und die Alte Säge gesichert. Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, elektrische Energie, Telekommunikation, Abwasser) kann über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

8 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9 KOSTEN

Die Kosten werden von privater Seite übernommen.

10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	620 m²
Summe / Geltungsbereich	ca.	620 m²

Kirchzarten, den

fsp.stadtplanung

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

Andreas Hall
Bürgermeister

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