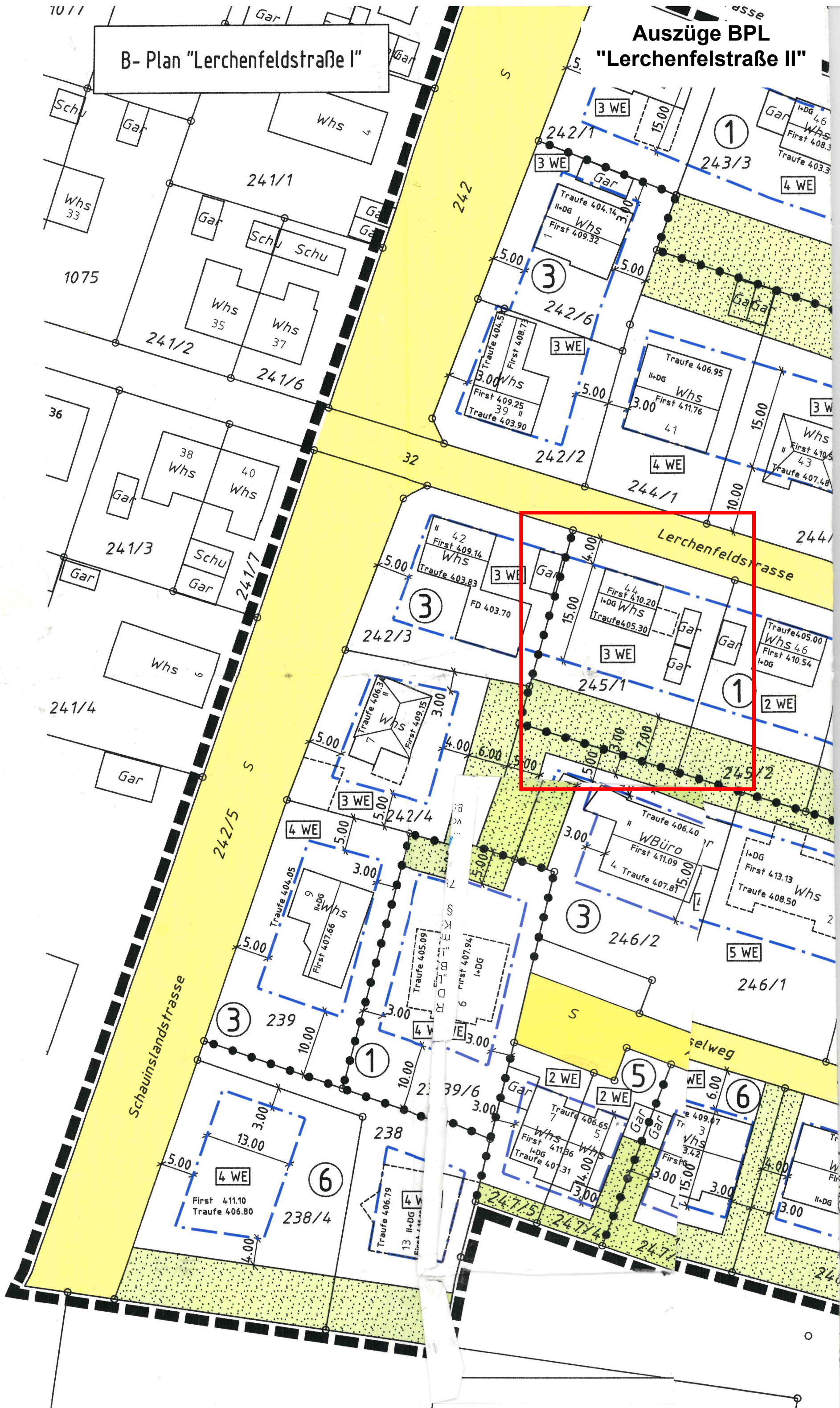
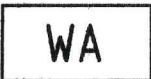
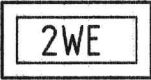
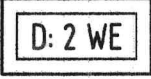
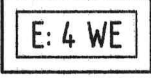
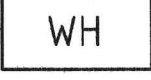
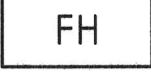
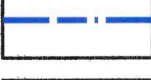
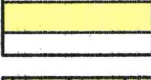
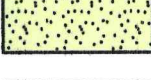
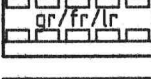
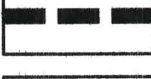
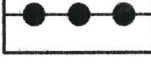


Auszüge BPL "Lerchenfelstraße II"

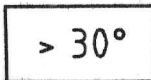


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

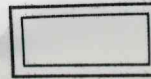
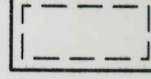
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

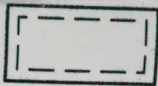
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 4 BAUNVO)
	MAX. WOHN EINHEITEN PRO GEBÄUDE (§ 9 ABS. 1 NR. 6)
	MAX. 2 WOHN EINHEITEN PRO DOPPELHAUSHÄLFTE (§ 9 ABS. 1 NR. 6)
	MAX. 4 WOHN EINHEITEN PRO EINZELHAUS (§ 9 ABS. 1 NR. 6)
	WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)
	FIRSTHÖHE FH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)
	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

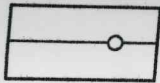
	MINDESTDACHNEIGUNG
--	--------------------

HINWEISE

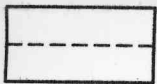
	BESTEHENDE GEBÄUDE, LT. KATASTERPLAN
	VOM PLANER NACHGETRAGENE BESTEHENDE GEBÄUDE
	GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTAND



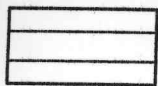
VOM PLANER NACHGETRAGENE BESTEHENDE GEBÄUDE



GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTAND



GRUNDSTÜCKSGRENZE GEPLANT



PRIVATE ZUFAHRT



Hinweis:

Für den Geltungsbereich dieses
Bebauungsplanes gilt die
Stellplatzsatzung.

Pro Wohneinheit sind 1,5
Stellplätze nachzuweisen.

1	2
3	4
5	6
7	
8	

NUTZUNGSSCHABLONE

1 = ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2 = ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ALS HÖCHSTGRENZE

3 = GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

4 = GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

5 = BAUWEISE

6 = DACHNEIGUNG

7 = WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTGRENZE IN M

8 = FIRSHÖHE FH ALS HÖCHSTGRENZE IN M

1	
WA	-
0.4	-
	> 30°
WH= 4.50m FH=10.00m	

2	
WA	-
0.4	-
	> 30°
WH= 4.50m FH=10.00m	

1a	
WA	-
0.4	-
	- *
WH= 4.50m* FH=10.00m	

* VGL. "VERTIKALES BAUFENSTER"
ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN ZIFF

3	
WA	-
0.4	-
	> 30°
WH= 6.50m FH=11.00m	

4	
WA	-
0.4	-
	> 30°
WH= in m ü. NN S. EINTRAG GEBÄUDE FH= in m ü. NN S. EINTRAG GEBÄUDE	

5	
WA	-
0.4	-
	> 30°
WH= in m ü. NN S. EINTRAG GEBÄUDE FH= in m ü. NN S. EINTRAG GEBÄUDE	

6	
WA	-
0.4	-
	> 30°
WH= in m ü. NN S. EINTRAG GEBÄUDE FH= in m ü. NN S. EINTRAG GEBÄUDE	

Mit der 1. Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen werden
die nach § 17 Abs. 1 BauNVO max. möglichen Grundflächenzahlen
im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als
max. zulässige Grundflächenzahlen festgesetzt.

GEMEINDE KIRCHZARTEN

BEBAUUNGSPLAN "LERCHENFELDSTRASSE II" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
KIRCHZARTEN, DEN

DER BÜRGERMEISTER



VOM 17.10.2000
AM 26.10.2000

BÜRGERBETEILIGUNG

NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997
UND ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

AM 08.05.2003
VOM 05.05.2003
BIS 16.05.2003

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 27.08.1997
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 22.09.2003
BIS 22.10.2003
AM 11.09.2003

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997,
§ 74 LBO VOM 08.08.1995,
§ 4 ABS. 1 GemO VOM 24.07.2000
KIRCHZARTEN, DEN **18. Nov. 2003**

DER BÜRGERMEISTER



AM 18.11.2003

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE ZUGEHÖRIGEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND
DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UNTER BEACHTUNG DES
VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN
BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE KIRCHZARTEN
ÜBEREINSTIMMEN.

KIRCHZARTEN, DEN **26. Jan. 2004**

DER BÜRGERMEISTER



RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 ABS. 3 BAUGB VOM 27.08.1997
DURCH BEKANNTMACHUNG
KIRCHZARTEN, DEN **30. Jan. 2004**

DER BÜRGERMEISTER



VOM **29. Jan. 2004**

PLANUNGSBÜRO FISCHER

79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24



ORIGINAL-
MAßSTAB: 1 : 500

0 5 10 15 20

PLAN NR.:

DATUM: 25.02.03

GEÄNDERT: 23.06.03
04.07.03
30.10.03

FERTIGUNG: 1

PROJ. NR.: 0900181

BEARB.: LIF/GÖ

ANLAGE: 6

BLATT: 1

Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Lerchenfeldstr. II"
der Gemeinde Kirchzarten

Fertigung: 1.....
Anlage: 3.....
Blatt: 1-5.....

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

1.1.1 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 4 Gartenbaubetriebe und

Nr. 5 Tankstellen

unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch max. Wand- und Firsthöhen bestimmt (bezogen auf Oberkante Fahrbahn der zugeordneten Erschließungsstraße vor der Gebäudemitte) § 16 Abs. 2, § 18 Abs. 1 BauNVO.

2.1.1 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt in den

Nutzungszonen 1 und 2 4,50 m

Nutzungszone 3 6,50 m

- 2.1.2 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt in den
- | | |
|-----------------------|---------|
| Nutzungszonen 1 und 2 | 10,00 m |
| Nutzungszone 3 | 11,00 m |

Als Ausnahme kann die maximale Firsthöhe bis zu 1,0 m für Anlagen zum Zwecke der Energiegewinnung und -einsparung überschritten werden, sofern sich das Vorhaben in die umgebende Dachlandschaft einbettet (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

- 2.2 Für die Nutzungszonen 4, 5 und 6 wird die max. Wand- und Firsthöhe entsprechend dem Eintrag im "Zeichnerischen Teil" in m über NN festgesetzt.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

- 3.1 Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2, BauNVO), wobei
- | | |
|------------------------------------|------------------------------|
| in den Nutzungszonen 1, 3, 4 und 6 | nur Einzelhäuser |
| in den Nutzungszonen 2 und 5 | nur Einzel- und Doppelhäuser |
- zulässig sind.

4 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

Für die Erstellung von Wintergärten kann die Baugrenze um 2,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 1, 2, 3 BauNVO).

Als Ausnahmen können die festgesetzten Baugrenzen mit Anlagen zum Zwecke der Energiegewinnung und -einsparung bis zu 1,0 m überschritten werden. Das Vorhaben muß sich in das städtebauliche Gesamtgefüge einbetten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Sofern nicht durch Baugrenzen anders festgesetzt, ist mit den Gebäuden ein seitlicher Grenzabstand von 3,00 m einzuhalten.

5 Gebäudebreite / Gebäudetiefe

- 5.1 Aus städtebaulichen Gründen wurden die Gebäudebreiten straßenseitig wie folgt entwickelt und festgeschrieben:

Für Doppelhäuser gilt eine max. Breite von 25 m.

Für Einzelhäuser gilt eine max. Breite von 20 m.

- 5.2 Für die geplanten Wohngebäude wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

- 6.1 Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) pro Gebäude im Geltungsbereich festgesetzt. Die Festsetzung der Zahl der Wohnungen für die Gebäude der einzelnen Grundstücke erfolgt gemäß Eintrag im Plan.
(s. Hinweis S. 4)

7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1 Im zeichnerischen Teil sind die privaten Grünflächen gekennzeichnet, die als Ruhezone dienen sollen.
- 7.2 Innerhalb dieser Grünflächen ist pro Wohngebäude ein Gartenhäuschen mit max. 25 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig. Außerhalb der Grünfläche richtet sich die Größe nach der LBO.
- 7.3 Innerhalb dieser privaten Grünflächen sind untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Erker, Wintergärten) unzulässig.
- 7.4 Die festgelegten Grünzonen können mit einer Tiefgarage unterbaut werden.

8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 8.1 Bei einer Neubebauung von Grundstücken oder Grundstücksteilen sind pro Grundstück mind. 2 einheimische standortgerechte Laub- oder Obstbäume anzupflanzen.

9 Beheizung der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 23 BauGB)

- 9.1 Die Hauptheizung in Neubauten sowie in Umbauten und Erweiterungen von über 50 % der vorhandenen Gebäudesubstanz darf nicht mit festen und flüssigen Brennstoffen erfolgen.
- 9.2 Ausnahmsweise dürfen feste Brennstoffe für eine Zusatzheizung verwendet werden, wenn die Zusatzheizung von untergeordneter Bedeutung für die Wärmegewinnung - wie bei Kachel- oder ähnlichen Einzelöfen und Kaminen - ist.
- 9.3 Ausnahmsweise sind Heizanlagen zulässig, deren Energie aus Holzpellets gewonnen wird.

Bebauungsplan "Lerchenfeldstr. II"
der Gemeinde KirchzartenFertigung: 1.....
Anlage: 4.....
Blatt: 1-3.....**B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN****§ 74 LBO****1 Dachgestaltung**

- 1.1 Die Hauptgebäude entlang der Höfener-Straße sind mit Satteldächern auszubilden. Bei den übrigen Gebäuden im Planungsgebiet sind alle Dachformen zulässig.

- 1.2 **Folgende Dachneigungen müssen eingehalten werden:**

in den Nutzungszonen 1, 2, 3, 4, 5 und 6 mind. 30° DN

Überdachte Stellplätze, Carports mit Holzkonstruktionen können mit Flachdach/Pulldach ausgebildet werden.

Dachaufbauten und Dachgauben sind im gesamten Geltungsbereich zulässig, wenn die nachfolgenden gestalterischen Grundsätze eingehalten werden:

- a) Dachgauben dürfen nicht übereinanderliegend angeordnet werden.
 - b) Der Abstand zum First (parallel zur Dachfläche gemessen) soll nach Möglichkeit 1,00 m, mindestens muß er jedoch 0,50 m betragen.
 - c) Der Mindestabstand zur giebelseitigen Außenwand (waagrecht gemessen) muß 1,0 m betragen.
 - d) Bei Einzelgauben sollte der Mindestabstand dazwischen 1,0 m betragen.
 - e) Farbe und Material müssen sich der umgebenden Dachfläche anpassen, so dass insgesamt ein guter optischer Zusammenhang zwischen Dachaufbauten und Dach entsteht.
- 1.3 Ausnahmen von den geltenden gestalterischen Grundsätzen für Dachaufbauten und Dachgauben sind für Gebäude, die vor dem 17.10.2000 erstellt wurden, hinsichtlich des Mindestabstands zur giebelseitigen Außenwand möglich, wenn der Dachaufbau auf schon bestehenden Gebäudeteilen erstellt wird und ein eindeutiger Bezug zur vorhandenen Gebäudestruktur besteht (z.B. bei Gauben in Verbindung mit untergeordneten Anbauten). Das Bauvorhaben muss sich in das städtebauliche Gefüge einbetten.