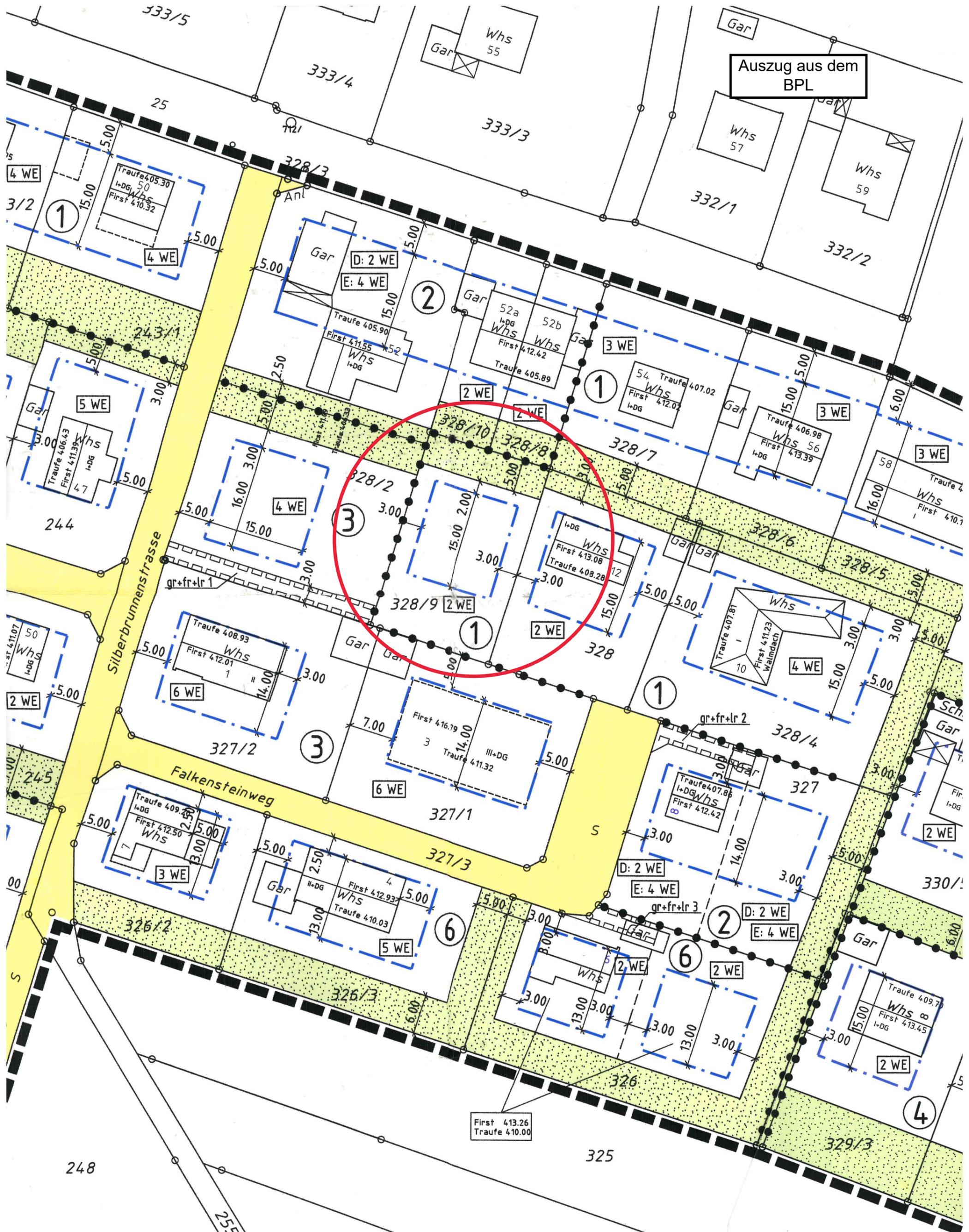


Auszug aus dem BPL



AUSGEFERTIGT
KIRCHZARTEN, DEN 24. Nov. 2008

BÜRGERMEISTER
VON OPPEN



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. 1.2

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.

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.

- 9.4 Holzpellettheizungen, Kamine und Zusatzheizungen dürfen nur gebaut und betrieben werden, wenn sie den Immissions- und Emissionsbestimmungen entsprechen. Zum Nachweis der Unbedenklichkeit kann im Einzelfall ein Gutachten gefordert werden.
- 9.5 Die Schornsteine der ausnahmsweise zusätzlichen Heizanlagen dürfen nicht mehr als 1,5 m über den First der Gebäude hinausragen und sind im Bereich des Dachfirstes der Hauptgebäude zu errichten.

10 Garagen, Stellplätze und Carports

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

- 10.1 In den zeichnerisch bestimmten Ruhezeiten (private Grünflächen) sind weder Garagen noch überdachte und offene Stellplätze zulässig.
- 10.2 Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Straße sind nur Carports oder offene Stellplätze zulässig. Geschlossene Garagen (max. 1 pro Grundstück) sind ausnahmsweise nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig, wenn
- die Garage aufgrund geringer Grundstücksbreite nicht innerhalb der überbaubaren Fläche erstellt werden kann,
 - die Errichtung der Garage im seitlichen Grenzabstand zu keiner insgesamt geschlossenen Bebauung entlang der Straße führen würde.

Hinweis:

Durch die Festlegung der Anzahl der Wohneinheiten nach Ziffer 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen ergibt sich keine Veränderung für baurechtlich genehmigte Wohneinheiten.

Übersteigt die Zahl der Wohneinheiten in einem Baufenster vorhandenen Wohnungen die Zahl der nach diesem Plan festgesetzten Wohnungen, so haben die über den Plan hinausgehenden, genehmigten Wohnungen Bestandsschutz.