Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Lindenau West“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lindenau West“ vom 23.09.2004 (Datum der Rechtskraft) in der Fassung der 1. Änderung vom 27.07.2017 (Datum der Rechtskraft) werden für den Änderungsbereich (Deckblatt) wie folgt geändert und ergänzt.
Die bestehenden, nicht von der 2. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Lindenau West“ der Gemeinde Kirchzarten vom 23.09.2004 (Datum der Rechtskraft) in der Fassung der 1. Änderung vom 27.07.2017 (Datum der Rechtskraft) werden für den Änderungsbereich (Deckblatt) unverändert übernommen und behalten ihre Gültigkeit.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen werden unter Ziffer 1.1 (Art der baulichen Nutzung - Baugebiete nach § 1 Abs. 2 BauNVO) wie folgt ergänzt:

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet (Nutzungszone MI 3) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen werden unter Ziffer 1.2 (Art der baulichen Nutzung - Zulässige Nutzungen nach § 1 Abs. 5, 6, 10 BauNVO) um die Ziffer 1.2.1.4 wie folgt ergänzt:

Ziffer 1.2.1.4:
In der Nutzungszone MI 3 sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art (§ 6 Abs. 2 Nr. 6-8 und Abs. 3 BauNVO) nicht zulässig.

Die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen werden unter Ziffer 2 (Maß der baulichen Nutzung) um die Ziffer 2.5 wie folgt ergänzt:

Ziffer 2.5:
Das Maß der baulichen Nutzung für die Nutzungszone MI 3 wird durch maximale First- und Traufhöhen sowie Gebäudehöhen festgesetzt.

- Die maximal zulässige Traufhöhe für Hauptgebäude mit Sattel-, Mansard- und Krüppelwalmdach beträgt 7,00 m.
- Die maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude mit Sattel-, Mansard- und Krüppelwalmdach beträgt 11,50 m.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Hauptgebäude mit Flachdach beträgt 11,00 m.

Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Burger Straße) an der Mitte des Gebäudes und dem Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenfassade. Die maximale First- und Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Burger Straße) an der Mitte des Gebäudes und der oberen Dachbegrenzungskante (First bzw. oberster Punkt des Gebäudes).

Die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen werden unter Ziffer 3.1 (Bauweise) wie folgt ergänzt:

Für die Nutzungszone MI 3 wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die Ziffer 3.2.4 (Überbaubare Grundstücksflächen) der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen wie folgt geändert:

Ziffer 3.2.4:

In der Nutzungszone MI 3 sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit mehr als 25 m³ Bruttorauminhalt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Nebengebäude (NG) gemäß Deckblatt zulässig.

In der Nutzungszone MI 3 sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit bis zu einschließlich 25 m³ Bruttorauminhalt sowie hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der Flächen für Nebengebäude (NG) zulässig.

Die textliche planungsrechtliche Festsetzung unter Ziffer 4 (Zahl der Wohnungen) wird für den Änderungsbereich <u>nicht</u> übernommen und gilt insofern <u>nicht</u> im Änderungsbereich.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Die Ziffer 1.1 (Gestaltung der Dächer) der textlichen örtlichen Bauvorschriften wird wie folgt geändert:

Ziffer 1.1:

Die Dächer der Hauptgebäude in der Nutzungszone MI 3 sind gemäß dem zeichnerischen Teil als Sattel-, Mansard-, Krüppelwalm- und Flachdächer (SD / MD / KWD / FD) auszubilden. Für Sattel-, Mansard- und Krüppelwalmdächer gilt eine Dachneigung von mindestens 30°; für Flachdächer eine Neigung von 0° bis einschl. 5°.

Flachdächer der Hauptgebäude sind auf mindestens 80% der jeweiligen Flachdachfläche mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig. Von der Verpflichtung der festgesetzten Dachbegrünung kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass dies aus betriebsbedingten Gründen (z. B. technisch bedingte Dachaufbauten wie Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) nicht möglich ist, oder zu einer unbilligen Härte führen würde.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.2 Artenschutz

3.2.1 Nicht mehr benötigte befestigte Flächen um das Bestandsgebäude sind zu entfernen und nach fachgerechtem Einbau von Mutterboden zu begrünen.

3.2.2 Gehölzrodungen, Gebäudeabrisse (auch Nebengebäude) sowie die Sanierung des Dachbereiches mit Brutquartieren sind nur in den gesetzlich festgelegten Zeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar gestattet (01.10. – 28.02.).

3.2.3 Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist weitmöglichst als Lebensraum und Brutstätte für geschützte Arten zu erhalten und bei unvermeidbarer Beseitigung an anderer Stelle zu ersetzen.

3.2.4 Unmittelbar vor Gebäudeabriss und Sanierung sind die betroffenen Gebäude(-teile) von einer fachkundigen Person auf Fledermausbesatz zu prüfen, sofern der Abriss bzw. die Sanierung erst im Jahr 2022 oder später stattfindet. Bei positivem Nachweis von Quartieren ist vor dem Eingriff Ersatz durch Fledermauskästen herzustellen, der entsprechend dem Quartiernachweis festzulegen ist.

3.2.5 Sind durch die Sanierung oder durch andere Eingriffe am Hauptgebäude Brutplätze des Haussperlings betroffen, sind diese dreifach auszugleichen, d.h. 3 Nistkästen pro verlorenen Brutplatz sind im nahen Umfeld des betroffenen Niststandortes anzubringen.

3.2.6 Die Standortauswahl und Installation evtl. notwendiger Nistkästen bzw. Fledermauskästen ist durch eine geeignete Fachperson zu begleiten.

3.2.7 Bei Baumpflanzungen gemäß Ziffer 5.2 der unverändert gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Lindenau West“ vom 23.09.2004 (Datum der Rechtskraft) ist ein Standort mit visueller Wirkung auf die Burger Straße zu bevorzugen. Die übrige Nutzung, z.B. für Stellplätze, ist, soweit möglich, darauf abzustimmen.

Kirchzarten, den

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

Andreas Hall
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kirchzarten übereinstimmen.

Kirchzarten, den

Andreas Hall
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____

Kirchzarten, den

Andreas Hall
Bürgermeister