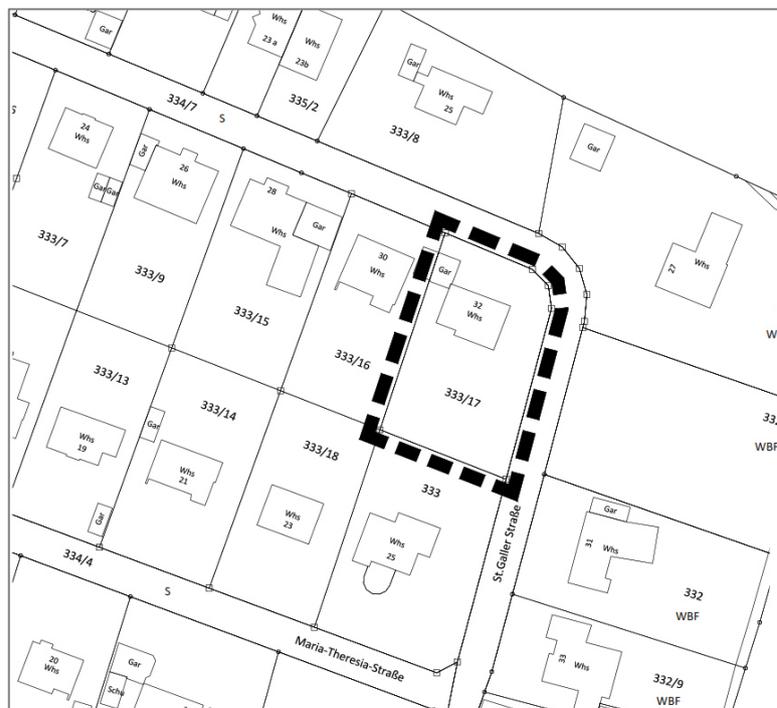




2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Lindenau Ost“

Satzungen
Deckblatt
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbeitrag / Artenschutzrechtliche Prüfung

Stand: 18.11.2021
Fassung: Offenlage
gem. § 3 (2) und § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB



fsp.stadtplanung

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

S A T Z U N G E N

der Gemeinde Kirchzarten über

- a) die 2. Änderung des Bebauungsplans „Lindenau Ost“ und**
- b) die 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lindenau Ost“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchzarten hat am __.__._____

- a) die 2. Änderung des Bebauungsplans „Lindenau Ost“
- b) die 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lindenau Ost“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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)

§ 1

Gegenstand der 2. Änderung

- a) Gegenstand der 2. Änderung ist der Bebauungsplan „Lindenau Ost“ der Gemeinde Kirchzarten vom 20.01.2000 (Datum der Rechtskraft) in der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplans vom 06.05.2004 (Datum der Rechtskraft).
- b) Gegenstand sind ferner die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lindenau Ost“ der Gemeinde Kirchzarten vom 20.01.2000 (Datum der Rechtskraft) in der Fassung der 1. Änderung vom 06.05.2004 (Datum der Rechtskraft).

§ 2

Inhalte der 2. Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom __.__._____ werden

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen (zeichnerischer und textlicher Teil) für den Änderungsbereich (Deckblatt) ergänzt und

- b) die örtlichen Bauvorschriften (zeichnerischer und textlicher Teil) für den Änderungsbereich (Deckblatt) geändert bzw. ergänzt.

Die bestehenden, nicht von der 2. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Lindenau Ost“ der Gemeinde Kirchzarten vom 20.01.2000 (Datum der Rechtskraft) in der Fassung der 1. Änderung vom 06.05.2004 (Datum der Rechtskraft) werden für den Änderungsbereich (Deckblatt) unverändert übernommen und behalten ihre Gültigkeit.

Für die nicht von der Änderung betroffenen Teile des Bebauungsplans „Lindenau Ost“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Kirchzarten vom 20.01.2000 (Datum der Rechtskraft) in der Fassung der 1. Änderung vom 06.05.2004 (Datum der Rechtskraft) gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften unverändert fort.

§ 3

Bestandteile der 2. Änderung

Die 2. Änderung besteht aus

- a) den ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen (zeichnerischer und textlicher Teil) für den Änderungsbereich (Deckblatt) vom __.__.____
- b) den geänderten bzw. ergänzten örtlichen Bauvorschriften (zeichnerischer und textlicher Teil) für den Änderungsbereich (Deckblatt) vom __.__.____

Beigefügt sind:

- a) die gemeinsame Begründung vom __.__.____
- b) der Umweltbeitrag einschl. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom __.__.____

§ 4

Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchzarten

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchzarten (Satzung der Gemeinde Kirchzarten über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen für die Gebiete der Innenbereiche von Kirchzarten mit den Ortsteilen Burg und Zarten) mit Rechtskraft der 1. Änderung vom 06.03.2009.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von den in § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 6

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans und die 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Lindenau Ost“ der Gemeinde Kirchzarten treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Kirchzarten, den

Andreas Hall
Bürgermeister

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

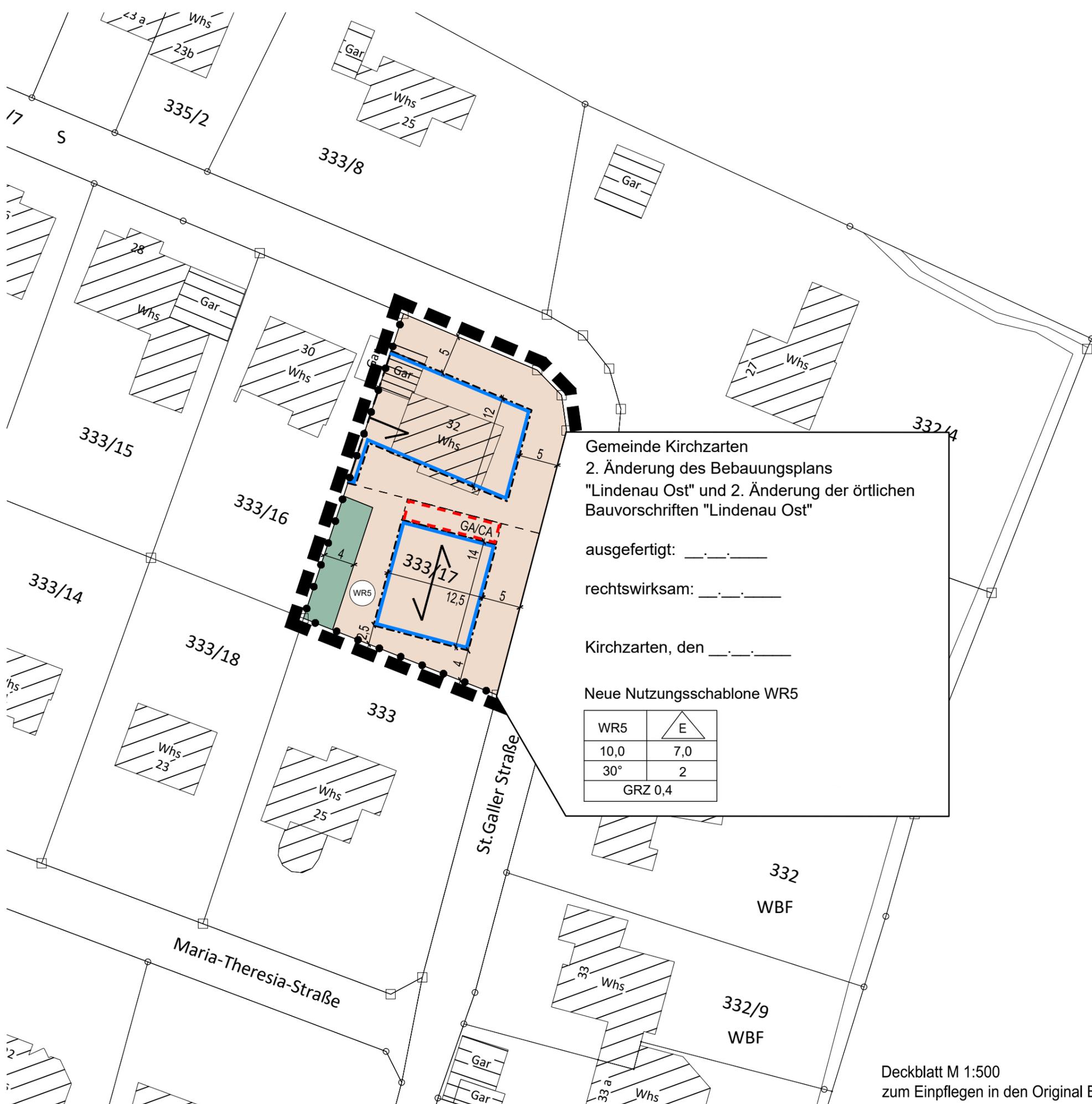
Andreas Hall
Bürgermeister

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



Gemeinde Kirchzarten
 2. Änderung des Bebauungsplans
 "Lindenau Ost" und 2. Änderung der örtlichen
 Bauvorschriften "Lindenau Ost"

ausgefertigt: _____
 rechtswirksam: _____

Kirchzarten, den _____

Neue Nutzungsschablone WR5

WR5	
10,0	7,0
30°	2
GRZ 0,4	

Zeichenerklärung

(ergänzend zum Bebauungsplan "Lindenau Ost"
 vom 20.01.2000 in der Fassung der 1. Änderung
 mit Rechtskraft vom 06.05.2004)

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

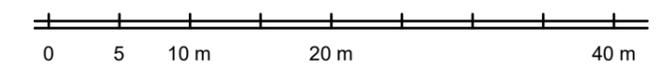
----- vorgeschlagene Flurstücksgrenzen

Gemeinde Kirchzarten

Gemarkung Kirchzarten



2. Änderung des Bebauungsplans
 "Lindenau Ost" und 2. Änderung
 der Bauvorschriften
 "Lindenau Ost"



Planstand: 18.11.2021
 Projekt-Nr: S-21-091
 Bearbeiter: Bu/Schu

M. 1 / 500
 Im A3-Format

21-11-18 BPLÄ Lindenau Ost (21-10-25).dwg

fsp.stadtplanung

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



Deckblatt M 1:500
 zum Einpflegen in den Original BPL

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Lindenau Ost“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lindenau Ost“ vom 20.01.2000 (Datum der Rechtskraft) in der Fassung der 1. Änderung vom 06.05.2004 (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 Ost“ der Gemeinde Kirchzarten vom 20.01.2000 (Datum der Rechtskraft) in der Fassung der 1. Änderung vom 06.05.2004 (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 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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)

1.1 Die Ziffer I (Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB) § 1 (Baugebiete) der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt:

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind entsprechend dem zeichnerischen Teil die verschiedenen Nutzungszonen, Allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO) und Reines Wohngebiet (WR 1, WR 2, WR 3, WR 4, WR 5 - § 3 BauNVO) festgesetzt (§ 1 Abs. 2 BauNVO).

1.2 Die Ziffer I (Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB) § 2 (Zulässige Nutzungen) Ziffer 2 der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt:

In den Nutzungszonen WR 1, WR 2, WR 3, WR 4, WR 5 sind Läden (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- 1.3 Die Ziffer II (Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB) § 3 (Zulässiges Maß der baulichen Nutzung) der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt:**
- | | |
|---|---------|
| a. Maximal zulässige Firsthöhe
Nutzungszone WR 2, WR 3, WR 4, <u>WR 5</u> | 10,00 m |
| b. Maximal zulässige Traufhöhe
Nutzungszone WR 2, <u>WR 5</u> | 7,00 m |
- 1.4 Die Ziffer II (Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB) wird wie folgt ergänzt:**
- Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird – neben der Höhe der baulichen Anlagen – durch den angegebenen Wert der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.
- 1.5 Die Ziffer III (Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche - § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB) § 4 (Bauweise) der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt:**
- Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO), wobei in den Nutzungszonen WA, WR 1, WR 2 und WR 3 nur Einzel- und Doppelhäuser und in der Nutzungszone WR 4 und WR 5 nur Einzelhäuser zulässig sind.
- 1.6 Die Ziffer IV (Zahl der Wohnungen - § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB) § 8 (Zahl der Wohnungen) der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt:**
5. Nutzungszone WR 5: pro Wohngebäude max. 2 WE
- 1.7 Die Ziffer V (Grünordnerische Festsetzungen - § 9 Abs. 1 Ziff. 15, 20 BauGB) § 9 (Festsetzungen zur Grünordnung) der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen wird (gemäß (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a) wie folgt ergänzt:**
3. Pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 mittelgroßer bis großer heimischer Laubbaum oder Obst-Hochstamm zu pflanzen, der über einen gegen Bodenverdichtung geschützten Wurzelraum von mindestens 8 m² verfügt.
- Hinweis: Gemäß § 178 BauGB (Pflanzgebot) kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.*

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)

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

- Folgende Dachneigungen müssen eingehalten werden:
Nutzungszone WR 2, WR 5: mind. 30 °
- Überdachte Stellplätze, Carports mit Holzkonstruktion sowie Garagen können mit Flachdach/Pulldach ausgebildet werden.
- Flachdächer auf überdachten Stellplätzen, Carports mit Holzkonstruktion und Garagen sind extensiv mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu begrünen.

3 HINWEISE

3.1 Artenschutz

- 3.1.1 Gehölzrodungen sind nur in den gesetzlich festgelegten Zeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar gestattet (01.10. – 28.02.).
- 3.1.2 Abriss und Baufeldräumung sollen in den Sommermonaten stattfinden, um möglichen Reptilienarten die Flucht zu ermöglichen.
- 3.1.3 Unmittelbar vor Abriss des Gebäudes ist eine Begehung des Dachstuhls und Überprüfung auf Fledermausarten durch eine geeignete Fachperson durchzuführen. Sollten Quartiere nachgewiesen werden, ist das weitere Vorgehen mit der Fachperson zu entwickeln.
- 3.1.4 Randliche Bereiche der Grundstücke sollen möglichst extensiv genutzt werden, um sie als Nahrungshabitat weiterhin nutzbar zu halten.
- 3.1.5 Die Beleuchtung der Wege ist auf den unmittelbaren Hausbereich auf das Nötige zu begrenzen. Randliche Bereiche sollen nicht ausgeleuchtet werden, Lichtkegel sind nach unten zu richten.

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.

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

Kirchzarten, den

Andreas Hall
Bürgermeister

Andreas Hall
Bürgermeister

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Ziele der Raumordnung.....	2
1.4	Flächennutzungsplan	2
1.5	Rechtskräftiger Bebauungsplan	3
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG	5
2.1	Städtebau.....	5
2.2	Verkehrerschließung	6
2.3	Ver- und Entsorgung	6
2.3.1	Regenwasser	6
2.3.2	Löschwasserversorgung	6
3	ÄNDERUNG ZEICHNERISCHER UND TEXTLICHER PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN.....	6
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Bauweise	7
3.4	Zahl der Wohnungen.....	7
3.5	Grünordernische Festsetzungen	8
4	ÄNDERUNG ZEICHNERISCHER UND TEXTLICHER ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN	8
4.1	Gestaltung der Dächer	8
5	UMWELTBELANGE	8
6	BODENORDNUNG.....	8
7	KOSTEN.....	9
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	9

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Kirchzarten beabsichtigt, der Nachfrage nach innerörtlichen und gut erschlossenen Bauplätzen gerecht zu werden. Konkreter Anlass für die vorliegende Planung ist ein privates Bauvorhaben. Auf dem rund 1.020 m² großen Grundstück soll durch Grundstücksteilung ein zweiter Bauplatz entstehen.

Der geplanten Nachverdichtung steht jedoch der rechtskräftige Bebauungsplan „Lindenau Ost“ in der Fassung der ersten Änderung entgegen, da der zweite Bauplatz in der bislang als Ruhezone festgesetzten privaten Grünfläche realisiert werden soll.

Deshalb soll für diesen Bereich die zweite Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Dabei sollen geeignete Baumöglichkeiten für eine an die Umgebungsbebauung angepasste Nachverdichtung ausgewiesen werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Vorrang der Innenentwicklung zur Bereitstellung von baulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“)
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen

Die Bebauungsplanänderung erfolgt ohne Umweltprüfung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB. Die Belange von Natur und Umwelt müssen dennoch berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einer „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ / „Umweltbeitrag“ vom Büro Anne Pohla aus Freiburg dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich östlich des Bahnhofs Kirchzarten und umfasst das Grundstück St. Galler Straße 32 (Flst. Nr. 333/17) im gut erschlossenen Siedlungsbestand. Das Plangebiet ist von Wohnnutzungen umgeben. Im Norden und Osten wird das Plangebiet von der St. Galler Straße begrenzt. Im Plangebiet befinden sich derzeit ein Wohngebäude mit dem nach Süden orientierten zugehörigen privaten Gartenbereich.

1.3 Ziele der Raumordnung

Ziele der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg und Regionalplan Südlicher Oberrhein stehen der Änderung des Bebauungsplans nicht entgegen.

1.4 Flächennutzungsplan

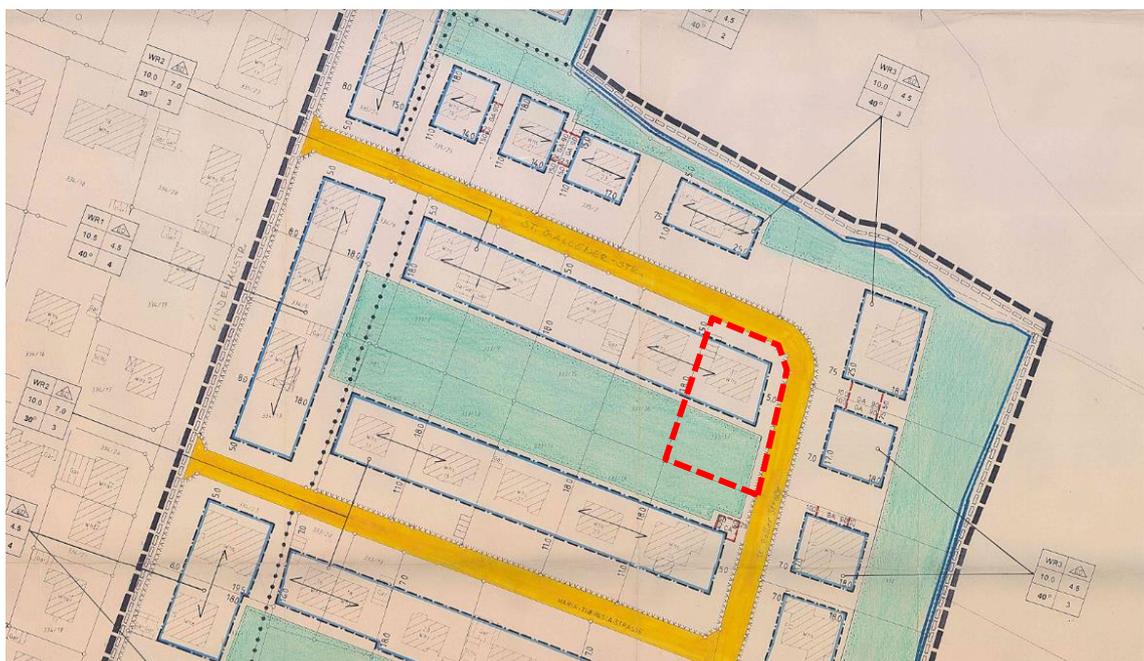
Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal von 2012 stellt für die betroffene Fläche (siehe unten) eine Wohnbaufläche dar. In der Bebauungsplanänderung wird ein Reines Wohngebiet WR festgesetzt. Die Änderung kann somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.



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

1.5 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Lindenau Ost“ wurde am 20.01.2000 rechtskräftig und am 06.05.2004 zum ersten Mal geändert. Dieser sieht für das Grundstück an der St. Galler Straße ein Baufenster im Norden und eine private Grünfläche als Ruhezone im Süden vor. In dieser Ruhezone soll nun zur Schaffung von Wohnraum im Sinne der Nachverdichtung ein zweites Baufenster platziert werden, weshalb der Bebauungsplan geändert werden muss. Vorgesehen ist, den bestehenden Bebauungsplan „Lindenau Ost“ in der Fassung der ersten Änderung zeichnerisch in Form eines Deckblattes zu ändern, um das geplante Vorhaben zu ermöglichen. Für den Bereich der Deckblattänderung werden darüber hinaus die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften geändert.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Lindenau Ost“ (ohne Maßstab; Plangebiet rot umrandet)

Für die nicht von der Änderung betroffenen Teile des Bebauungsplanes „Lindenau Ost“ in der Fassung vom 06.05.2004 (Datum der Rechtskraft der ersten Änderung) gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften unverändert fort.

Zudem werden die im Änderungsbereich nicht geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lindenau Ost“ und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.05.2004 (Datum der Rechtskraft der ersten Änderung) 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 1.020 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt 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 oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG 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

___:___:___	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Lindenau Ost“ gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB
___:___:___	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Lindenau Ost“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
___:___:___ bis ___:___:___	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___:___:___ mit Frist bis ___:___:___	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

2.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Änderungsbereichs ist über die St. Galler Straße gesichert.

2.3 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Lage des Plangebiets mit der St. Galler Straße im Norden und Osten sowie der allseits umgebenden Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, elektrische Energie, Telekommunikation, Abwasser) für die beiden geplanten Wohngebäude über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden kann.

2.3.1 Regenwasser

Entsprechend der Hinweise im rechtskräftigen Bebauungsplan „Lindenau Ost“ in der Fassung der 1. Änderung vom 06.05.2004 (Datum der Rechtskraft), ist jeder Bauherr im Interesse des Grundwasserschutzes, der Grundwasserneubildung und der Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von unverschmutztem Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten und Wegen usw. anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Da der Anteil versiegelter Flächen durch die Neubebauung jedoch deutlich zunehmen wird, ist eine Mehrfachnutzung der verbleibenden Freiflächen notwendig, um die geforderte Versickerung zu ermöglichen. So kann beispielsweise eine leicht vertiefte Rasenfläche (z. B. 1-2 Stufenhöhen oder mit kleiner Böschung) angelegt werden, die bei trockenem Wetter als benutzbare Freifläche dient und auf die bei Regen das Oberflächenwasser geleitet wird und dort langsam versickern kann.

2.3.2 Löschwasserversorgung

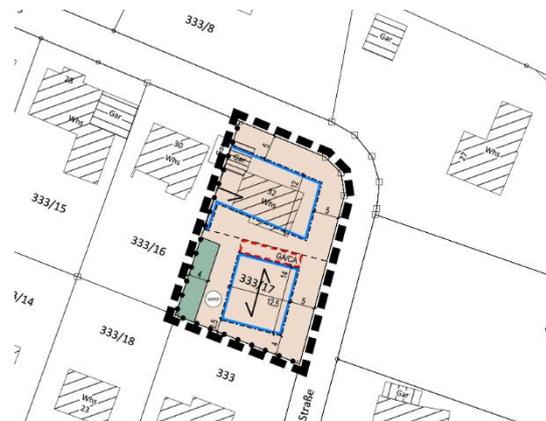
Im Änderungsbereich kann eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h für die Löschdauer von zwei Stunden sichergestellt werden. Im Umkreis von 300 m stehen Hydranten zur Löschwasserentnahme in der St. Galler Straße und in der Lindenaustraße zur Verfügung. Die Netzleitungen in diesem Bereich sind als Ringleitungssystem ausgebaut mit Rohrdimensionen DN 150, DN 100 und DN 80.

3 ÄNDERUNG ZEICHNERISCHER UND TEXTLICHER PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN

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



Ausschnitt Bebauungsplan „Lindenau Ost“ (Plangebiet rot umrandet, ohne Maßstab)



Ausschnitt der 2. Änderung des Bebauungsplans „Lindenau Ost“ (Deckblatt, ohne Maßstab)

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung wird ein Reines Wohngebiet WR 5 festgesetzt, dass die bisherigen Nutzungszonen WR 1 bis WR 4 ergänzt. Durch die Bebauungsplanänderung soll eine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden, die dem Wohnen dient. Die Umgebung ist durch Wohnnutzungen geprägt, insofern fügt sich das geplante Vorhaben in die bestehende Nutzungsstruktur ein.

Wie in den anderen Nutzungszonen WR 1 bis WR 4 auch, sind in der Nutzungszone WR 5 Läden auch ausnahmsweise nicht zulässig. Dieser Ausschluss erfolgt zum einen, um das Plangebiet für den dringend benötigten Wohnraum vorzuhalten und zum anderen zum Schutz der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im eigenen Ortskern.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzten maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) sowie die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

Sowohl die festgesetzten maximale Traufhöhen von 7,0 m und Firsthöhen von 10,0 m orientieren sich an der Bestandsbebauung, sodass sich die geplanten Neubauvorhaben harmonisch in die Umgebung einfügen.

Im Bebauungsplan „Lindenau Ost“ in der Fassung der 1. Änderung vom 06.05.2004 wurde keine GRZ festgesetzt. Mit der BauGB-Novelle vom 14.06.2021 wurde jedoch bestimmt, dass bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung stets die GRZ (oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) festzusetzen ist. Daher wird für den Änderungsbereich eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze nach §17 BauNVO. Auf diese Weise soll eine möglichst hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden, um dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen. Dies ist insofern relevant, als dass für die Neubebauung eine bislang als Ruhezone definierte private Grünfläche in Anspruch genommen wird, die bei einer Bebauung zumindest möglichst effizient genutzt werden sollte.

3.3 Bauweise

Im Änderungsbereich ist, wie in der Nutzungszone WR 4 auch, eine offene Bauweise festgesetzt, wobei ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind. Dabei ist zu beachten, dass in der unmittelbaren Umgebung planungsrechtlich in der Regel neben den Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig sind. Da im Änderungsbereich jedoch vorgesehen ist, das Grundstück zu teilen, erscheint die Zulässigkeit von Einzelhäusern aufgrund der mit der Grundstücksteilung einhergehenden kleineren Grundstücksgrößen angemessen. Darüber hinaus entspricht diese Festsetzung der bereits realisierten Umgebungsbebauung, sodass sich die Neubebauung harmonisch in die Umgebung einfügt.

3.4 Zahl der Wohnungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung vom 06.05.2004 wird unter § 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit der Planzeichnung die maximale Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden in Relation zur geltenden Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung wird für den Änderungsbereich aus Gründen der Rechtssicherheit nicht übernommen und gilt insofern nicht im Änderungsbereich. Damit wird der zum Zeitpunkt der vorliegenden Bebauungsplanänderung aktuellen Rechtsauslegung der Kommentarliteratur zum BauGB sowie übergeordneter Verwaltungsbehörden gefolgt, nach deren Rechtsauffassung die Festsetzungsmöglichkeit unter § 9 (1) Nr. 6 BauGB keine Rechtsgrundlage dafür bietet, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in Relation zur geltenden Bauweise festzusetzen (vgl. Söfker, in

Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 132. EL Februar 2019, § 9 BauGB Rn. 69, beck-online).

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist es jedoch möglich, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festzusetzen. Von dieser Festsetzungsmöglichkeit wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, indem im Änderungsbereich die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten begrenzt wird. Zum einen soll auf diese Weise sichergestellt werden, dass die nachzuweisenden Stellplätze auf dem privaten Grundstück untergebracht werden können und den öffentlichen Straßenraum nicht belasten und zum anderen, um der unmittelbaren Umgebungsbebauung Rechnung zu tragen. Hier handelt es sich in der Regel um Einfamilienhäuser.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Durch die Bebauung der privaten Grünfläche kommt es zu einer deutlichen Verkleinerung der bislang als Ruhezone festgesetzten Fläche. Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen dienen demnach der Kompensation der damit einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur gestalterischen Ordnung und Durchgrünung des Plangebiets.

4 ÄNDERUNG ZEICHNERISCHER UND TEXTLICHER ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Gestaltung der Dächer

Die unmittelbar umgebende Bebauung ist vorwiegend durch Satteldächer geprägt. Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude im Änderungsbereich sind gemäß dem zeichnerischen Teil entsprechend der Umgebungsbebauung mit einer Dachneigung von mindestens 30° festgesetzt.

Ausgenommen von dieser Regelung sind die Dächer von überdachten Stellplätzen, Carports mit Holzkonstruktionen sowie für den Änderungsbereich auch von Garagen. Diese dürfen mit Flach-/Pulldächern ausgebildet werden. Insbesondere bei den Garagen hat sich gezeigt, dass diese vielfach nicht – wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen – mit einem Sattel-, sondern auf Grundlage einer entsprechenden Befreiung mit einem Flachdach errichtet werden. Aus diesem Grund wurde in der vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Lindenau Ost“ die Zulässigkeit von Flach- und Pulldächern auf die Garagen ausgeweitet. Flachdächer sind aus gestalterischen sowie ökologischen und klimatischen Gründen allerdings nur in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.

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 wurde vom Landschaftsbüro Anne Pohla erstellt und liegt den Unterlagen als Teil der Begründung bei.

6 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

7 KOSTEN

Der Gemeinde Kirchzarten entstehen keine Planungskosten, da diese vom Vorhabenträger übernommen werden. Auch Erschließungskosten werden voraussichtlich nicht anfallen, da die Erschließung des Änderungsbereichs aufgrund seiner innerörtlichen Lage bereits gesichert ist.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Reines Wohngebiet	ca.	955 m ²
Private Grünfläche	ca.	66 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	1.021 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

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.

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

Kirchzarten, den

Andreas Hall
Bürgermeister

Andreas Hall
Bürgermeister