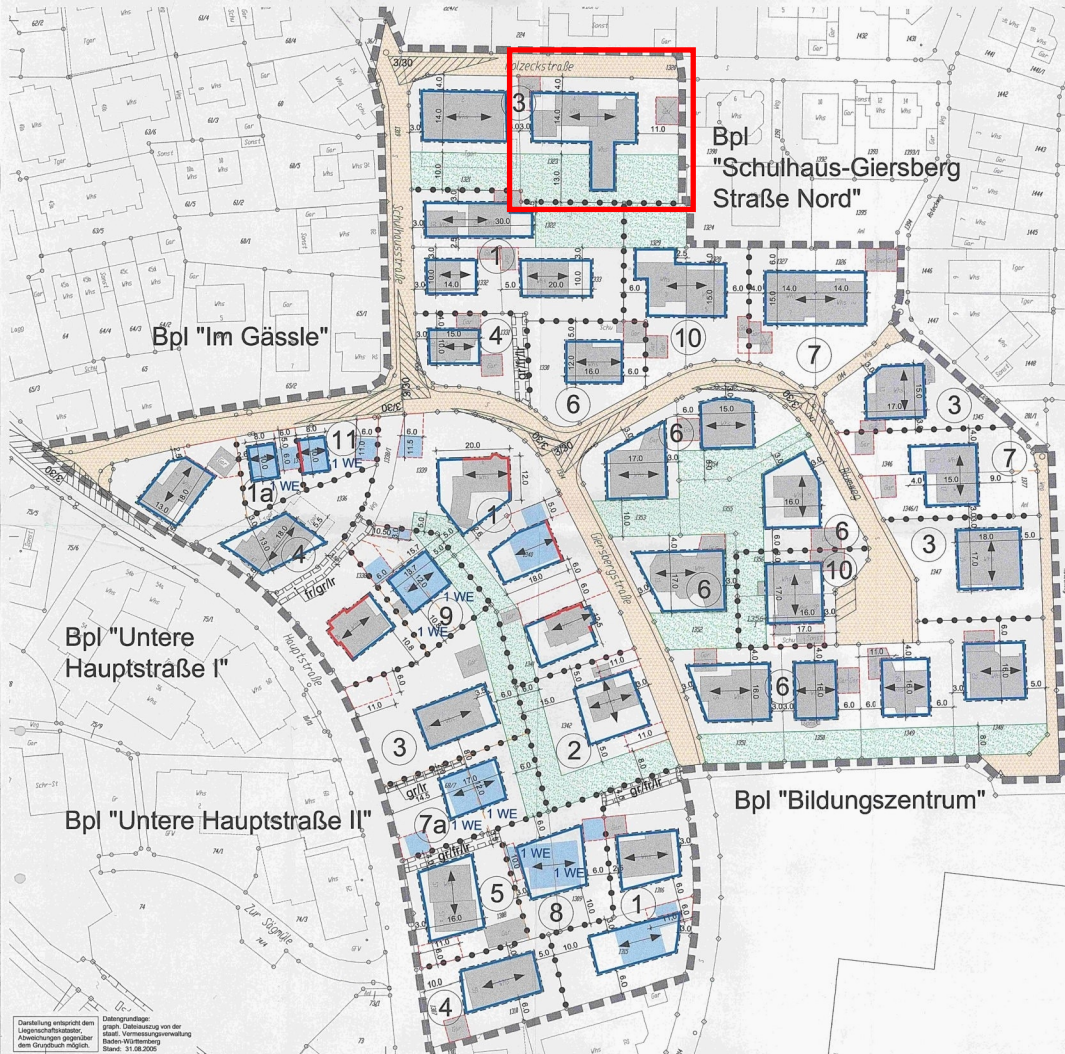




ZEICHNERISCHER TEIL

- Geltungsbereich
- Allgemeines Wohngebiet
- Grenze Bestand
- Grenze geplant
- Gebäude Bestand
- Gebäude geplant
- Baugrenze Baulinie
- Hauptpflanzrichtung
- Fläche für Garagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Geh-, Fahr-, Leuchtgerst
- Sichtdreieck von der Bebauung freizuhaltende Fläche
- Verkehrsflächen
- private Grünfläche - Hausgärten

9	1	2	3	4
1	2	3	4	5
6	7	8	9	10
11	12	13	14	15

WA: Allgemeines Wohngebiet
 1. Fläche
 2. Art der baulichen Nutzung
 3. Art der baulichen Nutzung
 4. Art der baulichen Nutzung
 5. Art der baulichen Nutzung
 6. Art der baulichen Nutzung
 7. Art der baulichen Nutzung
 8. Art der baulichen Nutzung
 9. Art der baulichen Nutzung
 10. Art der baulichen Nutzung
 11. Art der baulichen Nutzung
 12. Art der baulichen Nutzung
 13. Art der baulichen Nutzung
 14. Art der baulichen Nutzung
 15. Art der baulichen Nutzung

GEMEINDE KIRCHZARTEN
BPL "SCHULHAUS-GIERSBERGSTRASSE SÜD" Neufassung
ZEICHNERISCHER TEIL
 AUSGESTELLT: 2
 AUSGABE: 4
 BLATT: 1

VOM	16.06.2008
BIS	26.07.2008
AM	03.03.2007
BIS	02.03.2007

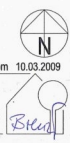
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
 ÖFFENTLICHE BÜROANTRAGUNG
 1. OFFENLAGE
 NACH § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauZG vom 23.09.2006
 ÖFFENTLICHE BÜROANTRAGUNG
 2. OFFENLAGE, EINGESCHRÄNKT
 NACH § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauZG vom 23.09.2006

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
 NACH § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauZG vom 23.09.2006
 BESCHLUSSE DER GEMEINDEKIRCHZARTEN
 AUSGESTELLT: 07. Mai 2009

ÜBEREINSTIMMUNG
 DIESES VERZEICHNIS TRÄGT DAS PUNKT 1. DESSES PLANES
 NACH § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauZG vom 23.09.2006
 VORSTEHENDEN VERFAHREN MIT DEM HERVORGEHENDEN
 BESCHLUSSE DER GEMEINDEKIRCHZARTEN
 AUSGESTELLT: 07. Mai 2009

RECHTSKRÄFTIG
 NACH § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauZG vom 23.09.2006
 BESCHLUSSE DER GEMEINDEKIRCHZARTEN
 AUSGESTELLT: 07. Mai 2009

M 1:500
 Plan vom 10.03.2009
BRENNER - DIETRICH - DIETRICH
 Diplomingenieure, Freie Architekten und Stadtplaner
 Oberlinden 7, 79098 Freiburg, Tel. 0761/282961 Fax 2829615



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHULHAUS-GIERSBERGSTRASSE SÜD" DER GEMEINDE KIRCHZARTEN, LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

- Neufassung im Zuge der 1. Änderung der Bebauungspläne "Schulhaus-Giersbergstraße" und "Bildungszentrum" -

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB, BAUNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Private Grünfläche – Hausgärten

Zulässig sind Zier- und Nutzgärten einschließlich zugehöriger Nebenanlagen wie wasserdurchlässige Wege, Rank- und Spaliergerüste, Beetabgrenzungen etc., soweit diese nicht im eigentlichen Baugrundstück untergebracht werden können. Im Bereich des Flurstücks Lgb.-Nr. 1321 ist beschränkt auf die am 31.12.2006 bestehenden Tiefgaragenfläche eine erdüberdeckte Tiefgarage zulässig.

1.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Soweit Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO gleichzeitig Gebäude darstellen (Nebengebäude), sind diese nur zulässig innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. der Fläche für Garagen. Außerhalb der Vorgartenzone können davon Ausnahmen zugelassen werden, sofern die Funktion des Nebengebäudes dies erfordert oder die überbaubaren Flächen anderweitig ausgeschöpft sind. Die Nebengebäude dürfen dabei 25 cbm nicht überschreiten.

1.4 Grund- und Geschossflächenzahl

1.4.1 Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sowie der zulässigen Geschossfläche ist die Fläche der Baugrundstücke **einschließlich** ihrer als private Grünfläche festgesetzten Teile maßgebend.

1.4.2 Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird als Ausnahme bestimmt, dass im Fall von untergeordneten Erweiterungen oder Änderungen einschließlich Nutzungsänderungen an bestehenden Gebäuden (Stichtag 31.12.2006) die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in Höhe ihrer anzurechnenden Grundfläche überschritten werden kann. Im übrigen (insbesondere Neubauten) gelten die Regelbestimmungen des § 19 (4) BauNVO unverändert.

1.5 Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 und 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt.

Die Traufhöhe der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Gehweg auf Höhe Gebäudemitte (bei Doppelhäusern auf Höhe der gemeinsamen Grundstücksgrenze) max. betragen:

- bei eingeschossigen Bauten 4,60 m
- bei zweigeschossigen Bauten 7,30 m

Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt zwischen Außenkante Mauerwerk und Oberkante Dachhaut.

Für den Bereich der Nutzungsschablonen Nr. 8 und 9 wird abweichend von den vorstehenden Höchstmaßen die maximale Traufhöhe durch Angabe der Höhe in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.6 Anzahl der Vollgeschosse

Von der im Zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse ist bei zwei Vollgeschossen keine Ausnahme zulässig. Für eingeschossige Gebäude kann eine Ausnahme für ein weiteres Vollgeschoss dann zugelassen werden, wenn die Traufhöhe für Eingeschossigkeit eingehalten wird und das weitere Vollgeschoss sich innerhalb des Dachraumes befindet.

1.7 Abweichende Bauweise nach § 22 Absatz 4 BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise wird an der im Plan durch Baulinie markierten Grenze einseitige Grenzbebauung festgesetzt. Gemeinsam mit der westlich angrenzenden Gebäude- und Garagenabfolge (in offener Bauweise) soll eine kettenhausartige Anordnung erfolgen, wobei die östliche Garage jedoch zugunsten der Ausbildung eines an das Wohnhaus angrenzende Terrassen- oder Freibereiches vom Haupthaus abgesetzt ist.

1.8 Stellung der baulichen Anlagen nach § 9 (1) 2. BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Zeichnerischen Teil durch Angabe eines Pfeils in Hauptfirstrichtung eingetragen. Für Garagen ist die Stellung frei.

1.9 Garagen und Stellplätze nach § 9 (1) 4. BauGB

- 1.9.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der im "Zeichnerischen Teil" für Garagen vorgesehenen Flächen allgemein zulässig.