

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 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)

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, 9, 10 BauNVO) um die Ziffer 1.2.1.4 wie folgt ergänzt:

Ziffer 1.2.1.4:

In der Nutzungszone MI 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Sortimentsliste Kirchzarten“ im Anhang, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art (§ 6 Abs. 2 Nr. 3, 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 10,50 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 nicht übernommen und gilt insofern nicht 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.

Die textlichen örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 4 (Stellplatznachweis) werden für den Änderungsbereich nicht übernommen und gelten insofern nicht im Änderungsbereich. Es wird stattdessen auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchzarten mit den Ortsteilen Burg und Zarten mit Rechtskraft der 1. Änderung vom 06.03.2009 verwiesen.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück Nr. 0-367/1 (Burger Straße 31) ein Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmal). Die Bedeutung des Hauses beruht darin, dass in dem Haus Dietrich von Bauszern wirkte. Dem Haus einschließlich bauzeitlicher wandfester Ausstattung kommt daher wissenschaftliche vor allem ortsgeschichtliche sowie heimatgeschichtliche Bedeutung zu. Die Erhaltung liegt insbesondere wegen des dokumentarischen und exemplarischen Wertes im öffentlichen Interesse. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, ist bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

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, Gebäudeabriss (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 Bürger Straße zu bevorzugen. Die übrige Nutzung, z.B. für Stellplätze, ist, soweit möglich, darauf abzustimmen.
- 3.2.8 Die notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfungen und Maßnahmen vor Baubeginn sind durch eine ökologische Fachkraft durchzuführen und zu dokumentieren.

3.3 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des

Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

3.4 Klimawandelanpassung

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

3.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von pleistozänen Kiesen und Sanden der Neuenburg-Formation.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.6 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone IIIB des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes 315.117 WSG der bnNETZE, der Gemeinde Kirchzarten, der Gemeinde Stegen und des Wasserversorgungsverbandes (WVV) Himmelreich im „Zartener Becken“. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des WSG wird hingewiesen.

Zum Schutze des Grundwassers ist im Wasserschutzgebiet auf eine dauerhaft dichte und leicht zu kontrollierende Ableitung des Abwassers besonderen Wert zu legen. Auf die von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) erstellten DWA-Regelwerke A-142 und M-146 wird verwiesen. An die Abwasserleitungen sind entsprechend der Gefährdungsabschätzung (hoch) besondere Anforderungen zu stellen, die aus der Tabelle 2 des DWA-Regelwerks A-142 entnommen werden können. Zudem sind aus gleichem Regelwerk die

Anforderungen an die Bauausführung sowie den Betrieb und die Unterhaltung zu entnehmen wie beispielsweise Anforderungen an Dichtigkeitsprüfungen nach Fertigstellung sowie im Betrieb des Entwässerungssystems.

3.7 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei dem geplanten Mischgebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

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

4 ANHANG

4.1 Sortimentsliste Kirchzarten

Quelle: Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung, „Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Kirchzarten“, Juni 2016, S. 65

4.1.1 Zentrenrelevante Sortimente

- Bastel- und Geschenkartikel
- Bekleidung aller Art
- Briefmarken
- Bücher
- Computer, Kommunikationselektronik
- Elektrokleingeräte
- Elektrogroßgeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren/ Bestecke
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe
- Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Musikalien
- Nähmaschinen
- Optik und Akustik
- Sanitärwaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel einschl. Sportgeräte, Campingartikel
- Tonträger
- Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen, Jagdbedarf