

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	3
1.5	Rechtskräftiger Bebauungsplan	3
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
2.1	Städtebau / Nutzungen.....	6
2.2	Verkehrerschließung	6
2.3	Ver- und Entsorgung	6
3	ÄNDERUNG ZEICHNERISCHER UND TEXTLICHER PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauweise	8
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen	8
3.5	Garagen, Stellplätze und Carports	9
3.6	Zahl der Wohnungen.....	9
4	ÄNDERUNG ZEICHNERISCHER UND TEXTLICHER ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN	10
4.1	Gestaltung der Dächer	10
4.2	Stellplatznachweis.....	10
5	UMWELTBELANGE	10
6	BODENORDNUNG.....	11
7	KOSTEN.....	11
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	11

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Diakonische Werk ist als anerkannter Spitzenverband der freien Wohlfahrtspflege in der sozialen Arbeit, Bildung und Beratung tätig. In Kirchzarten befindet sich die zentrale Geschäftsstelle für den gesamten Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald. Aufgrund des Wachstums und der Ausdifferenzierung der Angebote stößt das Diakonische Werk am derzeitigen Standort der Geschäftsstelle auf dem Grundstück „Am Fischerrain 1“ in Kirchzarten an seine räumlichen Grenzen. Daher ist die Erweiterung bzw. der Neubau der Geschäftsstelle unumgänglich. Die Gemeinde Kirchzarten hat den vom Diakonischen Werk vorgeschlagenen Standort in Kirchzarten auf dem Grundstück „Burger Straße 31“ geprüft und hält eine bauliche Entwicklung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an dieser Stelle für sinnvoll. So ist das Grundstück bereits baulich vorgeprägt, ebenso ist eine Erschließung vorhanden. Die Geschäftsstelle des Diakonischen Werks soll vollständig auf das Grundstück „Burger Straße 31“ verlagert werden. Einer räumlichen Verlagerung der Geschäftsstelle des Diakonischen Werks und der Nachverdichtung der gut erschlossenen Lage steht jedoch der rechtskräftige Bebauungsplan „Lindenau West“ in der Fassung der ersten Änderung entgegen.

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

- Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse von Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- 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. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

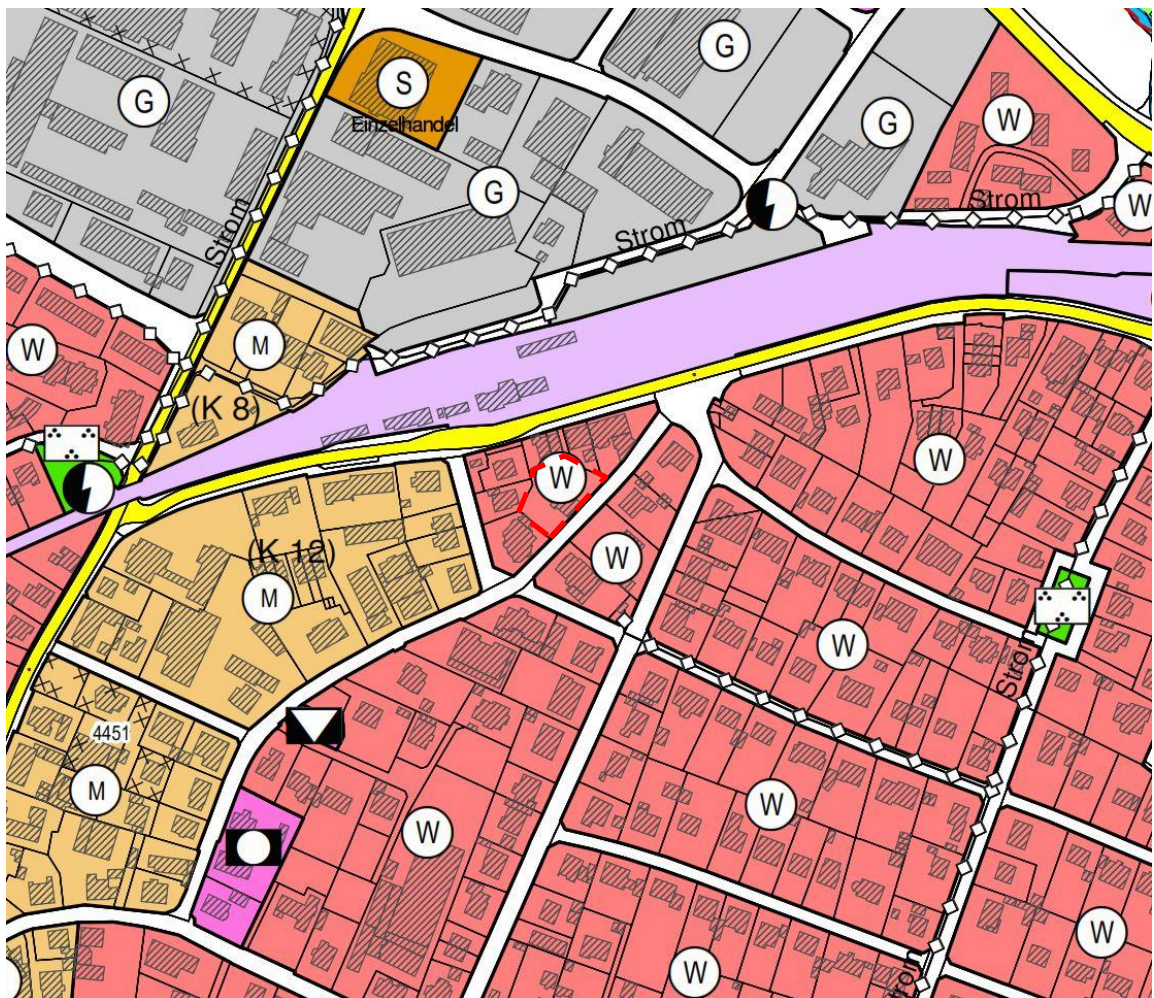
Das Plangebiet befindet sich südlich des Bahnhofs Kirchzarten und umfasst das Grundstück Burger Straße 31 (Flst. Nr. 367/1) im gut erschlossenen Siedlungsbestand. Das Plangebiet ist von Wohn- und Mischnutzungen umgeben. Im Plangebiet befinden sich derzeit ein Wohngebäude (denkmalgeschütztes „Dietrich von Bauszern Haus“) sowie unbebaute Grün- und Freiflächen.

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) Wohnbauflächen dar. In der Bebauungsplanänderung wird ein Mischgebiet festgesetzt. Die Änderung kann somit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB jedoch nicht erforderlich. Nach Abschluss der Bebauungsplanänderung wird der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplans dahingehend berichtigt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt, da die Bebauungsplanänderung der planerischen Prämisse Innen- vor Außenentwicklung sowie einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt. Die Umgebung ist durch Misch- und Wohnnutzungen geprägt, insofern fügt sich das geplante Mischgebiet in die bestehenden Nutzungsstrukturen ein.

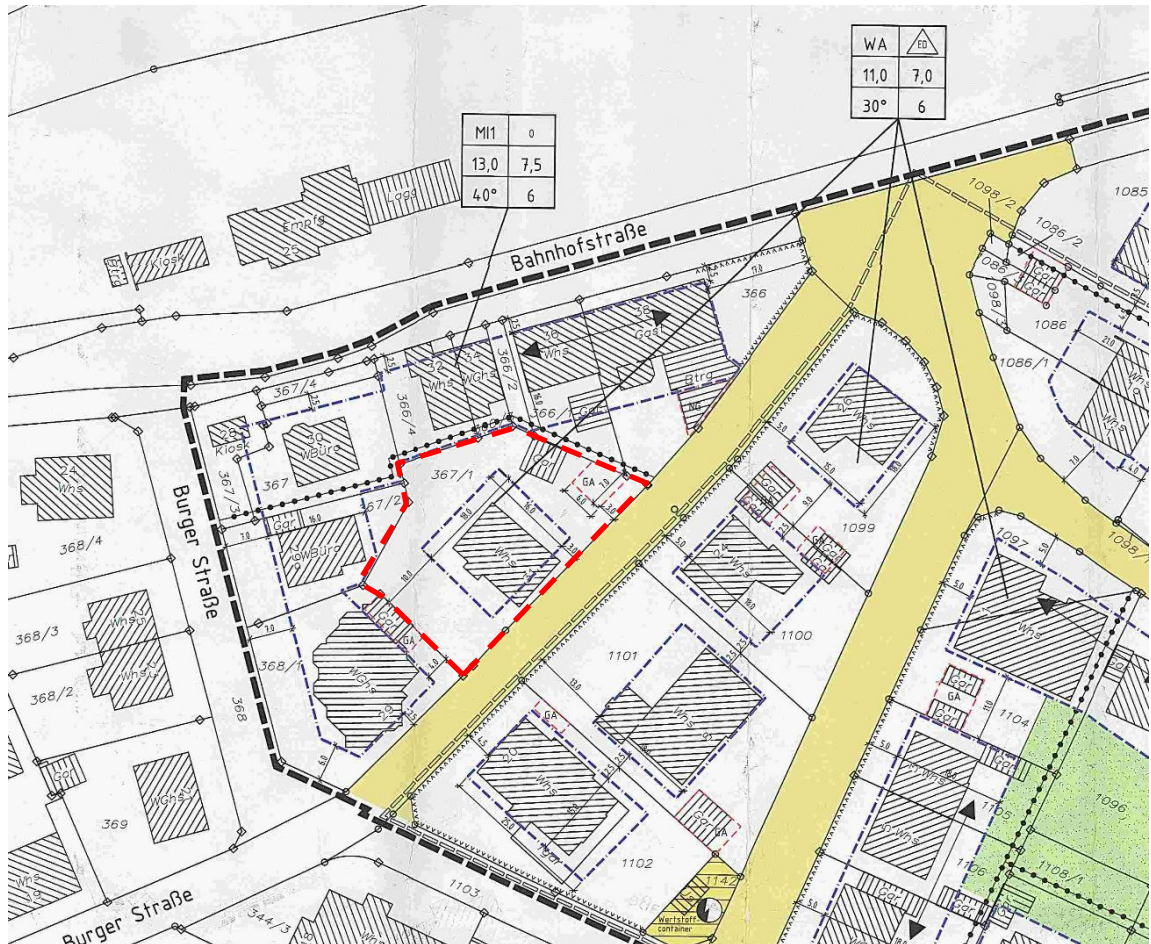


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Dreisamtal 2012 (ohne Maßstab; Plangebiet rot umrandet)

1.5 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Lindenau West“ wurde am 23.09.2004 rechtskräftig und am 27.07.2017 zum ersten Mal geändert. Dieser sieht für das Grundstück Burger Straße 31 ein größeres Baufenster vor, welches sich nicht am Bestandsgebäude orientiert. Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass das Gebäude aus Denkmalschutzgründen erhalten werden muss und zur Erweiterung lediglich ein Anbau möglich ist. Dieser geplante Anbau liegt außerhalb des bestehenden Baufensters, weshalb der Bebauungsplan

geändert werden muss. Des Weiteren soll das Grundstück künftig als Mischgebiet festgesetzt werden (aktuell Wohngebiet). Vorgesehen ist, den bestehenden Bebauungsplan „Lindenau West“ vom 27.07.2017 (Datum der Rechtskraft 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 West“ (ohne Maßstab; Plangebiet rot umrandet)

Für die nicht von der Änderung betroffenen Teile des Bebauungsplanes „Lindenau West“ in der Fassung vom 27.07.2017 (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 West“ und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.07.2017 (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 981 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 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.

Erneute Offenlage für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Lindenau West“

Nach Durchführung der Offenlage hat sich herausgestellt, dass ein gewisser Anpassungsbedarf besteht, der eine erneute Offenlage notwendig werden lässt. Zu den Änderungen zählt sowohl die Rücknahme der westlichen und nördlichen Baugrenze auf die jeweilige Gebäudeflucht des Bestandsgebäudes, um einen angemessenen Abstand zu den Nachbargrundstücken zu gewährleisten als auch die Anpassung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von Hauptgebäuden mit Flachdach, um einen angemessenen Abstand zwischen dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude und dem geplanten Neubau sicherzustellen. Des Weiteren werden zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs „Ortszentrum“ Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Verfahrensablauf

29.07.2021	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Lindenau West“ gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB
29.07.2021	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Lindenau West“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
23.08.2021 bis 27.09.2021	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 18.08.2021 mit Frist bis 27.09.2021	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

17.02.2022	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt aufgrund inhaltlicher Änderungen eine erneute Offenlage gem. § 4a (3) BauGB durchzuführen.
14.03.2022 bis 28.03.2022	Durchführung der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB
—·—·—	Der Gemeinderat behandelt die in der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Lindenau West“ und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau / Nutzungen

Das Diakonische Werk plant auf dem Grundstück Burger Straße 31 (Flst.-Nr. 367/1, Gemarkung Kirchzarten) einen Neubau zur Erweiterung der bestehenden Einrichtung. Geplant ist ein Anbau an das bestehende denkmalgeschützte Gebäude („Dietrich von Bauszern Haus“) mit Verbindungsbrücke. Der Neubau soll mit einem Flachdach ausgeführt werden. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze sowie ein Geräteschuppen sind ebenfalls geplant.

Nutzungs- und Raumprogramm Neubau:

Im Untergeschoss des Neubaus soll das Beschäftigungsangebot für erwerbslose Menschen (Werk- und Begegnungsraum) fortgeführt werden. Zusätzlich erhält der Inklusionsbetrieb „Haus und Garten eG“ einen Büro- und Sozialraum. Im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss soll die Kreisgeschäftsstelle sowie Beratungs- und Gruppenräume untergebracht werden. Der Gruppenraum ist so gestaltet, dass er auch von externen Kirchzartener Gruppen inner- und außerhalb der Öffnungszeiten genutzt werden kann. Im zweiten Obergeschoss ist die Schaffung von Wohnraum für Menschen mit seelischen bzw. geistigen Behinderungen geplant. Über einen Aufzugsturm soll eine Verbindung mit dem Bestandsgebäude und dem Neubau hergestellt werden, der auch das Bestandsgebäude im Erdgeschoss barrierefrei erschließt. Der Neubau ist in allen Geschossen barrierefrei geplant.

Nutzungs- und Raumprogramm Bestandsgebäude:

Im Bestandsgebäude „Dietrich von Bauszern Haus“ sind die Gemeindepsychiatrischen Dienste mit Sitz des Sozialpsychiatrischen Dienstes sowie des ambulant betreuten Wohnens untergebracht. Im Ober- und Dachgeschoss befindet sich eine inklusive Wohngemeinschaft. Das Gebäude soll nach Fertigstellung des Neubaus umfassend saniert werden.

2.2 Verkehrserschließung

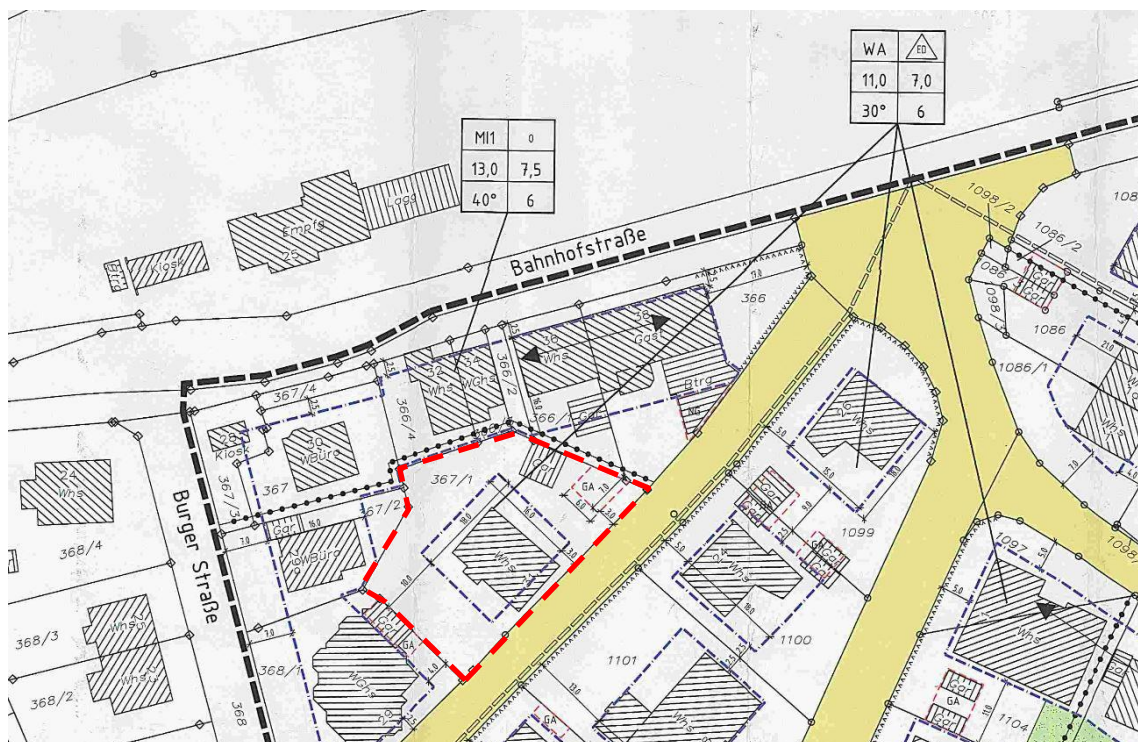
Die Verkehrserschließung des Änderungsbereichs ist über die Burger Straße gesichert.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, elektrische Energie, Telekommunikation, Abwasser) kann über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

3 ÄNDERUNG ZEICHNERISCHER UND TEXTLICHER PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN

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



Ausschnitt Bebauungsplan „Lindenau West“ (ohne Maßstab; Plangebiet rot umrandet)



2. Änderung des Bebauungsplans „Lindenau West“ (Deckblatt)

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung wird ein Mischgebiet festgesetzt. Durch die Bebauungsplanänderung soll eine zusätzliche Bebauung ermöglicht und ein bestehendes Gebäude weiterhin planungsrechtlich gesichert werden, welche dem Wohnen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich störend, dienen. Die Umgebung ist durch Misch- und Wohnnutzungen geprägt, insofern fügt sich das geplante Mischgebiet in die bestehenden Nutzungsstrukturen ein. Nördlich des Änderungsbereichs ist entlang der Bahnhofstraße bereits ein Mischgebiet festgesetzt. Die angestrebte Nutzungsmischung entspricht zudem der Lage des Plangebiets in der unmittelbaren Umgebung des Bahnhofs Kirchzarten.

Um die bestehenden Strukturen des im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Kirchzarten festgesetzten zentralen Versorgungsbereichs „Ortszentrum“ zu schützen, sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Sortimentsliste Kirchzarten“ nicht zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Mischgebiet nicht erwünscht, da für solche Nutzungen der hierfür erforderliche Platzbedarf im Plangebiet nicht bereitgestellt werden kann. Insbesondere mit Tankstellen gehen Immissionen einher, die die in der Nachbarschaft auch vorhandene Wohnnutzung stören. Die Errichtung von Vergnügungsstätten wurde ausgeschlossen, um negative soziale Folgewirkungen, eine Niveauabsenkung des Gebiets sowie zusätzlichen Verkehr (insbesondere zur Ruhezeit) zu vermeiden. Zudem stehen Vergnügungsstätten dem städtebaulichen Charakter von Kirchzarten entgegen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzten maximalen Trauf- und First- / Gebäudehöhen definiert. Für den Bereich des Baufensters, in welchem sich das Bestandsgebäude befindet, wird eine maximale Traufhöhe von 7,0 m festgesetzt, welche inhaltlich auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe von 7,0 m Bezug nimmt. Die maximal zulässige Firsthöhe für den Bereich des Bestandsgebäudes wird auf 11,50 m festgesetzt. Damit wird die bereits realisierte Firsthöhe des Bestandsgebäudes von 11,26 m abgebildet. Für Gebäude mit Flachdach ist eine maximale Höhe von 10,50 m festgesetzt. Flachdachgebäude orientieren sich damit an der Höhe des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes innerhalb des Plangebiets, überschreiten diese nicht und fügen sich zudem in die maximal zulässige Höhenentwicklung des nördlich angrenzenden festgesetzten Mischgebiets von 13,0 m ein. Von der Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe für Gebäude mit Flachdach wird abgesehen.

3.3 Bauweise

Im Änderungsbereich ist eine offene Bauweise festgesetzt, wobei ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die offene Bauweise mit Grenzabständen in Form von Einzel- und Doppelhäusern entspricht der Bestandssituation sowohl im Änderungsbereich als auch in der Umgebung und sichert somit eine aufgelockerte Bebauungsstruktur.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß dem Deckblatt zeichnerisch festgesetzt. Die Baugrenzen berücksichtigen die Lage sowie Kubatur des Bestandsgebäudes und ermöglichen überdies eine effiziente Grundstücksnutzung im Sinne einer städtebaulich verträglichen Innenentwicklung / Nachverdichtung im Bestand und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. So sind auf dem Grundstück neben dem Bestandsgebäude weitere Hauptgebäude unter Berücksichtigung der nach LBO erforderlichen Grenzabstände zulässig. Zu den nordöstlich angrenzenden Flst. Nr. 366 und 366/1 wurde ein Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze von 3,50 m

gewählt, der das Mindestmaß für Grenzabstände nach LBO von 2,50 m überschreitet. Damit wurde die optisch im Vergleich zu einem Gebäude mit Sattel-, Mansard- oder Krüppelwalmdach massivere Wirkung eines Flachdachbaus mit 10,5 m Gebäudehöhe auf die Nachbargrundstücke berücksichtigt.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit mehr als 25 m³ Bruttorauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Nebengebäude (NG) gemäß Deckblatt zulässig. Dabei wurde berücksichtigt, dass Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit mehr als 25 m³ Bruttorauminhalt in unmittelbarer Nähe zum Hauptgebäude sowie in den rückwärtigen Grundstücksteilen untergebracht werden sollen. 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. Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit bis zu einschließlich 25 m³ Bruttorauminhalt sowie hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind demnach im Sinne planerischer Zurückhaltung im gesamten Änderungsbereich uneingeschränkt zulässig. Dies ermöglicht darüber hinaus eine maximale Flexibilität bei nachfolgenden Detailplanungen.

3.5 Garagen, Stellplätze und Carports

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den extra im Deckblatt hierfür festgesetzten Flächen (GA / CA) zulässig. Dabei wurde analog zur Regelung der Nebenanlagen berücksichtigt, dass Garagen und Carports in unmittelbarer Nähe zum Hauptgebäude sowie in den rückwärtigen Grundstücksteilen untergebracht werden sollen. Offene Stellplätze werden im Plangebiet nicht explizit festgesetzt und sind demnach im Sinne planerischer Zurückhaltung im gesamten Änderungsbereich uneingeschränkt zulässig. Dies ermöglicht darüber hinaus eine maximale Flexibilität bei nachfolgenden Detailplanungen und entspricht den Regelungen zu Nebenanlagen, die nicht hochbaulich in Erscheinung treten. Für die Herstellung von Stellplätzen gilt im Übrigen 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) mit der Maßgabe, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 pro Wohneinheit erhöht wird. Bruchteile einer Stellplatzzahl werden gemäß der Stellplatzsatzung auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

3.6 Zahl der Wohnungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird unter Ziffer 4 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).

4 ÄNDERUNG ZEICHNERISCHER UND TEXTLICHER ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Gestaltung der Dächer

Die umgebende Bebauung ist vorwiegend durch Sattel- und Walmdächer geprägt. Die Dächer der Hauptgebäude sind gemäß dem zeichnerischen Teil als Sattel-, Mansard-, Krüppelwalm- und Flachdächer (SD / MD / KWD / FD) auszubilden. Die Sattel-, Mansard- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° werden bestandsgemäß für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude festgesetzt. Es ist geplant den Anbau an das Bestandsgebäude mit einem Flachdach auszuführen. Flachdächer sind eine moderne Dachform, die daher auch im Plangebiet im Zusammenhang mit einer zwingenden Begrünung ermöglicht werden sollen.

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. Die Dachbegrünung wird festgesetzt, weil sie der Regenwasserrückhaltung dient und damit einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung der Kanalisation bzw. der Hochwassersituation im Vorfluter leistet. Die Dachbegrünung dient gleichzeitig der optisch ansprechenden Gestaltung der Dachlandschaft. Zudem bietet die Dachbegrünung ökologisch und klimatisch wertvolle Effekte. Die Dachbegrünung entspricht einer zeitgemäßen Gestaltung von Flachdächern und ist inzwischen auch in Verbindung mit Photovoltaikanlagen gängige Praxis, da die überschaubaren Mehrkosten schon durch die Vorteile des Gebäude- und Wärmeschutzes aufgewogen werden. 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 z. B. bei der Nutzung von Dachflächen als Terrassen führen würde.

4.2 Stellplatznachweis

Die Gemeinde Kirchzarten verfügt über eine Stellplatzsatzung für die Gebiete der Innenbereiche von Kirchzarten mit den Ortsteilen Burg und Zarten sowie die Bereiche Dietenbach und Neuhäuser. Auf Grundlage dieser Stellplatzsatzung wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 pro Wohneinheit erhöht. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Stellplatzbedarf nachweislich nicht besteht. Darüber hinaus sind Behinderten- und Altenwohnungen von der Verpflichtung ausgenommen.

Da sich der Änderungsbereich an der Burger und somit im Innenbereich von Kirchzarten befindet, ist die Stellplatzsatzung entsprechend anzuwenden. Um Doppelungen zu vermeiden, wird daher die bislang gültige örtliche Bauvorschrift zur Stellplatzverpflichtung für den Deckblattbereich gestrichen. Inhaltlich gibt es zwischen den beiden Regelwerken keine Unterschiede. Es handelt sich somit lediglich um eine formale Anpassung.

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 mit artenschutzrechtlicher Prüfung behandelt. Dieser wird vom Landschaftsbüro Anne Pohla erstellt und liegt den Unterlagen als Teil der Begründung bei.

6 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

7 KOSTEN

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Kirchzarten getragen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Mischgebiet	ca.	981 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	981 m²

Kirchzarten, den

Andreas Hall
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

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