

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- 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 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 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 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **1.1.1 Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO)**

1.1.1.1 Im Dorfgebiet MD sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 5 (2) Nr. 8 und 9 BauNVO nicht zulässig.

1.1.1.2 Im Dorfgebiet MD sind Vergnügungsstätten gemäß § 5 (3) BauNVO auch als Ausnahme nicht zulässig.

#### **1.1.2 Dörfliches Wohngebiet MDW (§ 5a BauNVO)**

1.1.2.1 Im Dörflichen Wohngebiet MDW sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 5a (3) Nr. 2 und 3 BauNVO auch als Ausnahme nicht zulässig.

#### **1.1.3 Gemeinbedarfsfläche (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**

1.1.3.1 Gemäß Planzeichnung sind Gemeinbedarfsflächen mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

- kirchliche Zwecke
- kulturelle und soziale Zwecke

1.1.3.2 In den Gemeinbedarfsflächen sind alle Gebäude, Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs zulässig, die der jeweiligen Zweckbestimmung dienen.

1.1.3.3 In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Zwecke“ sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig, sofern sie einer Gemeinbedarfsnutzung zugeordnet und ihr baulich untergeordnet sind.

1.1.3.4 Neben den Hauptnutzungen sind alle erforderlichen Nebenräume sowie Nebenanlagen, Freiflächen und Stellplätze zulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

#### **Hinweis:**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird kein Maß der baulichen Nutzung nach §§ 16 - 20 BauNVO festgesetzt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich gemäß § 30 (3) BauGB nach § 34 BauGB.

**1.3 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.3.1 Es gilt die offene Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

1.3.2 Abweichend hiervon ist die abweichende Bauweise als ein- und zweiseitige Grenzbebauung zulässig, wenn es sich um eine Erweiterung, Nutzungsänderung oder Erneuerung (Neubau) eines bestehenden, auf eine Grenze gebauten Gebäudes handelt. Gleiches gilt, wenn ein bestehendes Gebäude, welches nicht auf eine Grundstücksgrenze gebaut ist, die nach LBO erforderlichen Abstandsflächen nicht einhält.

**Hinweis:**

Der Satzungsbeschluss ist der Zeitpunkt, welcher für den Bestandsschutz der bestehenden Gebäude maßgeblich ist.

**1.4 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.4.2 Baugrenzen dürfen durch Vorbauten (Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten etc.) und sonstige Bauteile (z. B. Terrassen mit ihren Überdachungen) ausnahmsweise bis maximal 5,0 m Länge und bis maximal 1,5 m Tiefe überschritten werden, sofern der Anteil der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile die Hälfte der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Dabei ist zu den Straßenverkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

1.4.3 Überschreitungen der Baugrenzen durch Dachüberstände sind bis zu 1,0 m zulässig, jedoch nicht über die Grundstücksgrenze hinaus.

**1.5 Garagen, Carports und Stellplätze**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

1.5.1 Oberirdische Garagen für Kfz und Carports müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5,0 m - senkrecht vor der Einfahrt gemessen - einhalten. Werden oberirdische Garagen oder Carports mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen gebaut, ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grenze einzuhalten. Oberirdische Garagen sowie Carports sind ferner innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche nicht zulässig.

**Hinweis:**

Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an drei Seiten unverschießbare Öffnungen aufweisen.

1.5.2 Offene Kfz-Stellplätze müssen entlang der Bundesstraße und der St. Peter Straße einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Offene Kfz-Stellplätze sind ferner innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche nicht zulässig.

1.5.3 Überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

1.5.4 Tiefgaragen sind im Dörflichen Wohngebiet MDW und im Dorfgebiet MD auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. In der Gemeinbedarfsfläche sind Tiefgaragen unzulässig.

**1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

- 1.6.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO über 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt müssen entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 1.6.2 Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO bis einschließlich 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sowie Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung oder Entsorgung der Baugebiete dienen, müssen entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 1.6.3 Hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.

**Hinweis:**

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

**1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

In Wohngebäuden ist je angefangener 140 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO eine Wohnung zulässig. Insgesamt sind jedoch maximal acht Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

**1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- 1.8.1 Private Wege, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.8.2 Der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.8.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z. B. LED-Leuchten in warmweiß).
- 1.8.4 Die Dächer von oberirdischen Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Neigung von 0° bis 5° sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination mit Anlagen, die der solaren Energiegewinnung oder -einsparung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren), ist zulässig. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude genutzt werden oder in das Hauptgebäude integriert sind.
- 1.8.5 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer mindestens 50 cm dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen.

**1.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

- 1.9.1 Im gesamten Geltungsbereich ist je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei Neubebauung ein mittel-großkroniger, hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm) Gartenbereich zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Laubbäume werden angerechnet. Die genaue Lage der Einzelbäume ist frei wählbar.

Wenn zwischen der Bebauung und dem Straßenraum mindestens 5,0 m liegen ist mindestens einer der Bäume in diesem Bereich zu pflanzen. Bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen. Empfehlungen für Baumarten ist der Pflanzliste in Anhang 1 zu diesen Bebauungsvorschriften zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bau fertigstellung durchzuführen. Bereits vorhandene, den o. g. Voraussetzungen entsprechende Laubbäume werden angerechnet.

1.9.2 Offene Pkw-Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen, mindestens 1 Baum je angefangene 4 Stellplätze. Zu verwenden sind Laubbäume als Hochstämme mit mind. 18-20 cm Stammumfang. Diese Bäume sind nicht auf die Baumpflanzungen in Ziffer 1.9.1 anzurechnen.

**1.10 Pflanzehaltung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölze sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bei allen zum Erhalt festgesetzten Bäumen kann bei einer notwendigen Neupflanzung in begründeten Fällen um bis zu 5 m vom jetzigen Standort abgewichen werden.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 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 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis maximal 50° herzustellen.
- 2.1.2 Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser muss einheitlich sein. Sollte keine Einigung erzielt werden, gilt 45° Dachneigung. Ein Versatz der Firstlinie ist zulässig.
- 2.1.3 Als Dacheindeckung sind rote bis braune oder graue bis schwarze, nicht glänzende Ziegeleindeckung aus Ton, Beton oder Schindeln sowie Dacheindeckungen aus Solarmodulen (z. B. Solarziegel) zulässig. Ausnahmsweise sind auch Dacheindeckungen aus transparentem Material (z. B. Glas) zulässig. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss einheitlich sein.
- Hinweis:**  
Die Dacheindeckung der denkmalgeschützten Gebäude ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- 2.1.4 Die Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° oder als Flachdächer (Dachneigung 0° bis 5°) herzustellen.
- 2.1.5 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind ausschließlich in reflektionsarmer Ausführung am oder auf dem Gebäude zulässig. Auf Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern müssen diese bündig mit der Dachfläche ausgeführt werden.
- 2.1.6 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

### **2.2 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.2.1 Als Dachaufbauten sind im gesamten Geltungsbereich ausschließlich Dachgauben in Form von Sattel- und Schleppgauben sowie Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Widerkehren zulässig. Abweichend hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, zulässig und unterliegen nicht den gestalterischen Festsetzungen zu Dachaufbauten.
- 2.2.2 Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nur an den straßenabgewandten Seiten zulässig.
- 2.2.3 Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf die Hälfte der Länge der darunter liegenden Gebäudewand, gemessen an den Außenkanten, nicht überschreiten.
- 2.2.4 Übereinander liegende Dachgauben sowie Dachgauben durchlaufend über zwei Geschosse (doppelstöckig) sind nicht zulässig. Die untere Begrenzung von Dachgauben muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen.

- 2.2.5 Der obere Dachansatz von Dachgauben muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen (vertikal gemessen). Der Abstand der Unterkanten von Dachgauben muss mindestens 0,5 m zum unteren Dachabschluss (Vorderkante Ziegel) betragen (vertikal gemessen).
- 2.2.6 Dachgauben müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.
- 2.2.7 Der Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muss, horizontal gemessen, mindestens 0,8 m betragen.
- 2.2.8 Bei Installation mehrerer einzelner Dachgauben sind diese in ihrem Erscheinungsbild (Dachform, Dachneigung) anzugleichen.

### **2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.3.1 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

**Hinweis:**

Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z. B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.

- 2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen dauerhaft durch Bepflanzung oder bauliche Anlagen abzuschirmen.

### **2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.4.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Bezugspunkt ist die jeweilige Straßen- bzw. Gehwegoberkante.
- 2.4.2 Einfriedungen sind als Naturstein- oder verputzte Mauern, schmiedeeiserne Zäune oder Holz-Latten-Zäune mit senkrechter Gliederung auszuführen. Zur Abdeckung von Mauern dürfen nur Dachziegel oder Naturstein verwendet werden.
- 2.4.3 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Stacheldraht sind unzulässig.

### **2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

### 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

#### 3.1 Gewässerrandstreifen

Im Gewässerrandstreifen sind die Bestimmungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz (WG) einzuhalten. *[Der Planeintrag wird zur Offenlage ergänzt.]*

#### 3.2 Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsteil Zarten“ befinden sich verschiedene Kulturdenkmale, welche für die Bau- und Kulturdenkmalpflege von hoher Bedeutung sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Kulturdenkmälern höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor der Veränderung des Erscheinungsbildes von Kulturdenkmälern ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Kulturdenkmale vorhanden:

##### Gebäude (gem. § 2 DSchG)

- Bundesstraße 1 (Flst.Nr. 0-35, 0-457), Gehöft aus ehemaligen Eindachhof, jetzt Scheune, Wohnhaus aus Stein, Kapelle und Sühnekreuz
- Bundesstraße 2 (Flst.Nr. 0-69/1), Schul- und Rathaus, ein- bzw. zweigeschossiger Bau in historisierenden Formen auf rustiziertem Hausteinsockel. Abwechslungsreich gestaffeltes Dach, teilweise abgewalmt, teilweise mit Krüppelwalm. An Kniestock und Giebel Fachwerk. Eingang zum Schulbereich eingetieft mit seitlichen Figurennischen (1904)
- Bundesstraße 4, siehe Bundesstraße 2
- Bundesstraße 8 (Flst.Nr. 0-37), Dinghof des Klosters St. Märgen, heute Wohnhaus. Zweigeschossiges Wohnhaus mit ebenerdigem Kellereingang, dessen Tor ein spitzbogiges, gekehlttes Gewände aus Bossenquadern aufweist. Buckelquader aus rotem Sandstein an den Fassadenecken. Bruchsteinmauerwerk aus Ziegeln und Wacken; Fenster asymmetrisch verteilt, z.T. noch mit gekehlten Gewänden. Späterer Ökonomieanbau an Süd- und Ostseite. Innen teilweise verändert. Alter Dachstuhl (16. Jahrhundert)
- Bundesstraße 9 (Flst.Nr. 0-34), Wohnhaus eines Gehöfts, zweigeschossig mit Satteldach (1. Hälfte 19. Jahrhundert)
- Bundesstraße 16 (Flst.Nr. 0-39), Gehöft bestehend aus Wohnhaus und Scheune. Das Wohnhaus zweigeschossig mit Satteldach (frühes 19. Jahrhundert); die Scheune eine Ständerbohlenkonstruktion mit Hocheinfahrt an der Südseite. Zur Hocheinfahrt Rampe über Gewölbe. (frühes 19. Jahrhundert, Sachgesamtheit)
- Bundesstraße 18 (Flst.Nr. 0-40), Gehöft bestehend aus einem Eindachhof mit tiefgezogenem Walm über dem Wohnteil (18. Jahrhundert) und einem Speichergebäude (frühes 19. Jahrhundert, Sachgesamtheit)
- Bundesstraße 21 (Flst.Nr. 0-21), Gasthof zum Bären bestehend aus dem Gasthaus, einer südlich davon gelegenen Scheune und einem östlich davon gelegenen Gaststall. Das Gasthaus zweigeschossig mit Satteldach (1830 erbaut); hoher Kellersockel; doppelläufige Eingangstreppe; Scheune mit Rampe zur Hocheinfahrt (frühes 19. Jahrhundert). Der Gaststall mit Satteldach (19. Jahrhundert, Sachgesamtheit)

- Bundesstraße 24 (Flst.Nr. 0-45), Giebelfenster der ehern. Schmiede und Ölmühle, heute zu modernem Wohnhaus erneuert, an ursprünglicher Stelle. Der unten leicht stichbogige Fenstersturz trägt als Relief zwischen dem Datum 1726 das Wappen des Goswin Hermann Otto Fhr. v. Merveld, Großprior der Johanniter in Heitersheim von 1721-27
- Bundesstraße 40 (Flst.Nr. 0-1), Kapelle St. Johann Baptista, längsseitig an Ortsdurchgangsstrasse in Kirchhof mit niedriger Kirchhofmauer gelegen. An der Kirchhofmauer ältere Grabsteine. Kirche errichtet in der 1. Hälfte des 12. Jahrhunderts, gotisch verändert, barocke Ausstattung. Dachreiter und Sakristei 1878 zugefügt
- Bundesstraße 44 (Flst.Nr. 0-12), Gehöft aus Wohnhaus und Scheune; Wohnhaus zweigeschossig mit Satteldach und profiliertem Dachansatz; rückwärtig und rechtwinklig dazu stehend Scheune, eine Ständerbohlenkonstruktion mit Auffahrtsrampe an der Ostseite (frühes 19. Jahrhundert., Sachgesamtheit), im Obergeschoss mit dekorativ gesägtem Geländer (18. Jahrhundert.)
- St. Peter Straße 5 (Flst.Nr. 0-51), Eindachhof, laut Türsturz mit Inschrift erbaut 1705; Fensterband im Bereich der Stube; an der rückwärtigen Traufe Hocheinfahrt.
- St. Peter Straße 14 (Flst.Nr. 0-59), Gehöft aus Wohnhaus und Scheune; Wohnhaus zweigeschossig mit Sattedach und ausweislich Türsturz 1879 erbaut; Scheune mit großem Satteldach und Auffahrtsrampe zur Hocheinfahrt an der Ostseite (2. Hälfte 19. Jahrhundert., Sachgesamtheit)
- Sägeplatz 1 (Flst.Nr. 0-60), Gemeindegäge; Kernbau des 19. Jahrhunderts um 1930 vergrößert; einschließlich technischer Einrichtung wie Sägegatter, Transmissionen, Wasserrad, usw. sowie wasserbaulicher Anlagen (Sachgesamtheit)
- Wittental Straße 7 (Flst.Nr. 0-3), Eindachhof vom Bautyp des Dreisamtäler Hauses mit dem charakteristischen Fassadensprung am Wohnteil unter dem Dreiviertelwalm (18. Jahrhundert.)
- Wittental Straße 9 (Flst.Nr. 0-7), Eindachhof vom Bautyp des Dreisamtäler Hauses mit dem charakteristischen Fassadensprung am Wohnteil unter dem Dreiviertelwalm. Der ehemalige Stall heute mit Wohnnutzung (18. Jahrhundert.)

#### Gebäude (Prüffall)

- St. Peter Straße 1 (Flst.Nr. 0-6), Eindachhof mit Dreiviertelwalm über dem Wohnteil; umlaufende Galerie

Die Kulturdenkmale sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet. Die Erhaltung dieser Baudenkmale liegt im öffentlichen Interesse. Bauliche Veränderungen im Bereich dieser Kulturdenkmale bedürfen bereits in der Planungsphase der Abstimmung mit einer Denkmalschutzbehörde.

### **3.3 Hochwasserschutz**

Bauliche Anlagen innerhalb des  $HQ_{\text{extrem}}$  sollen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.

Bei den zu erwartenden Fließgeschwindigkeiten bzw. Wassertiefen sind eine Gefährdung für das Leben oder die Gesundheit nicht auszuschließen. Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden sind wahrscheinlich.

Aus diesem Grund sollten die geplanten Gebäude hochwassersicher errichtet und den prognostizierten Wasserständen angepasst werden. Die dazu erforderlichen Daten sind entweder über die Mail-Adresse

hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de zu beziehen oder können über die Seite [www.hochwasser-bw.de](http://www.hochwasser-bw.de) im Internet abgerufen werden.

### **3.4 Altlasten**

Sollten unvorhergesehen punktuelle Bodenbelastungen angetroffen werden, die bis in größerer Tiefe verlaufen und damit eine Grundwasserbeeinträchtigung zu besorgen ist, sind die Baggerarbeiten unmittelbar einzustellen und das Landratsamt, Fachbereich 440 – Wasser und Boden (Fachlicher Ansprechpartner: Herr Dinkel, 0761/2187-4463 oder [wolfgang.dinkel@lkbh.de](mailto:wolfgang.dinkel@lkbh.de)) ist unverzüglich zur weiteren Abstimmung der Vorgehensweise einzuschalten.

### **3.5 Artenschutz**

3.5.1 Zur Vermeidung eines Eintretens des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es im gesamten Plangebiet nicht zulässig, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

3.5.2 Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Vorgaben nach § 44 (1) BNatSchG (= Verhinderung des Eintritts von Zugriffsverboten), ist die untere Naturschutzbehörde an den jeweiligen Bauvorhaben i.S.d. § 49 LBO zu beteiligen. Für kenntnisgabepflichtige und verfahrensfreie Vorhaben (z.B. Gebäudeabbruch) obliegt es dem Bauherrn, eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

### **3.6 Baumquartiere und Baumpflege**

Es wird empfohlen pro Baum ein Baumquartier von mind. 3 x 2 m und 12 m<sup>3</sup> frei durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Pflanzfläche sollte begrünt und gegen ein Überfahren geschützt werden.

Im Falle einer Neupflanzung sollte der Baum so gepflegt werden, dass sich ein guter Habitus entwickeln kann. Hierzu gehört auch beispielsweise auch das Giesen in der anfänglichen Wachstumsphase. Eine pauschale Vorgabe zu Erziehungs- und / oder Erhaltungsschnitten ist nicht möglich, da verschiedene (Laub-) Baumarten sehr unterschiedliche Anforderungen diesbezüglich aufweisen.

Bei Neupflanzungen von Bäumen sollten möglichst heimische Arten gebietseigener Herkunft des Pflanzguts gewählt werden, die sich gleichzeitig als möglichst stresstolerant erwiesen haben insbesondere hinsichtlich der zunehmend trockenen und heißen Sommermonate.

Gute Hilfestellung bei der Auswahl einer standortgerechten, klimawandelresistenten Baumart geben die „Zukunftsbaumliste Düsseldorf“ sowie die Broschüre „Zukunfts-bäume für die Stadt – Auswahl aus der GALK-Straßenbaumliste“. Beide Veröffentlichungen gehen neben Angaben zu Wuchsform und –höhe u.a. auch auf Kriterien zur Klimatoleranz und Insektenfreundlichkeit ein.

### **3.7 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Bei sämtlichen Erdarbeiten ist ein fachgerechter Umgang mit dem Boden vorgeschrieben.

### 3.7.1 Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung etc. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

### 3.7.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

## 3.8 Denkmalschutz / Bodenfunde

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen 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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Landesamt für Denkmalpflege ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.

### **3.9 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.

### **3.10 Fassadengestaltung**

3.10.1 Um eine Aufheizung der Gebäude weitgehend zu vermeiden, sollten für die Gebäude entsprechende Materialien und Farben gewählt werden (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Auf diese Weise können sowohl der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst als auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert werden.

3.10.2 Sofern die Außenwandflächen verputzt werden, sind diese als hell getönte Flächen auszubilden. Zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:

- abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %,
- reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 %,
- Farben mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %.

3.10.3 Spiegelnde Fassaden und grelle Farbanstriche sind nicht zulässig.

### **3.11 Landwirtschaftliche Emissionen**

Durch die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

### **3.12 Klimaschutzgesetz**

§ 8 a „Pflicht zu Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen“ des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg:

(1) Bauherrinnen und Bauherren sind beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Pflicht nach Satz 1 gilt, wenn

1. beim Neubau von Nichtwohngebäuden ab dem 1. Januar 2022

oder

2. beim Neubau von Wohngebäuden ab dem 1. Mai 2022

der Antrag auf Baugenehmigung bei der zuständigen unteren Baurechtsbehörde oder im Kenntnisgabeverfahren die vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde eingehen.

(2) Die Pflicht nach Absatz 1 Satz 1 gilt auch bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes, wenn mit den Bauarbeiten ab dem 1. Januar 2023 begonnen wird.

### **3.13 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 Dörflichen Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m<sup>3</sup>/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.

### **3.14 Hinweis zum Einsatz von Wärmepumpen, Lüftungs- und Klimageräten**

Auf Grund einer zunehmenden Lärmproblematik im Zusammenhang mit insbesondere in Wohngebieten betriebenen Klimageräten und Luftwärmepumpen wird empfohlen für diese Anlagen Aufstellungshinweise bzw. – Vorgaben des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen den Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder – Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) einzuhalten.

Stationäre Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sowie deren nach außen gerichteten Komponenten dürfen danach nur dann aufgestellt werden, wenn die im Leitfaden aufgeführten Abstände und Schallleistungspegel eingehalten werden. Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärmreduzierungs-technik aufgestellt und betrieben werden. Ggf. muss durch

schalldämmende Maßnahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen gesorgt werden.

Die Einhaltung der jeweils maßgebenden Immissionswerte ist gegebenenfalls auf Zulassungsebene nachzuweisen.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link verfügbar:

[https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_stat\\_geraete\\_1588594414.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf)

Kirchzarten, den

**fsp**.stadtplanung

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