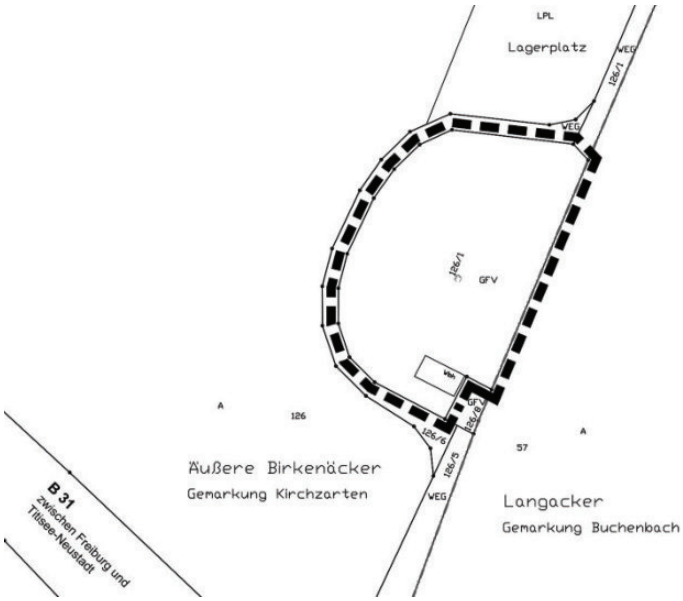
Gemeinde
Kirchzarten

Bebauungsplan „Außenlager Bauhof“ mit örtlichen Bauvorschriften

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbericht mit Anlagen
Entwässerungskonzept

Stand: 20.10.2022
Fassung: Offenlage
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



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

Gemeinde Kirchzarten
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

SATZUNGEN DER GEMEINDE KIRCHZARTEN

über

a) den Bebauungsplan „Außenlager Bauhof“ und

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Außenlager Bauhof”

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

a) den Bebauungsplan „Außenlager Bauhof“ und

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Außenlager Bauhof”

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 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

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

a) den Bebauungsplan „Außenlager Bauhof“ und

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Außenlager Bauhof”

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (vom __.__.____).

§ 2
Bestandteile des Bebauungsplans

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:

a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (M 1:1.000) in der Fassung vom __.__.____ und
b) den textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom __.__.____

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (M 1:1.000) in der Fassung vom __.__.____ und
b) den textlichen örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom __.__.____

Beigefügt sind:

c) gemeinsame Begründung in der Fassung vom __.__.____
d) Umweltbericht mit Anlagen in der Fassung vom 20.10.2022
e) Entwässerungskonzept in der Fassung vom September 2022

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 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 __.__.____

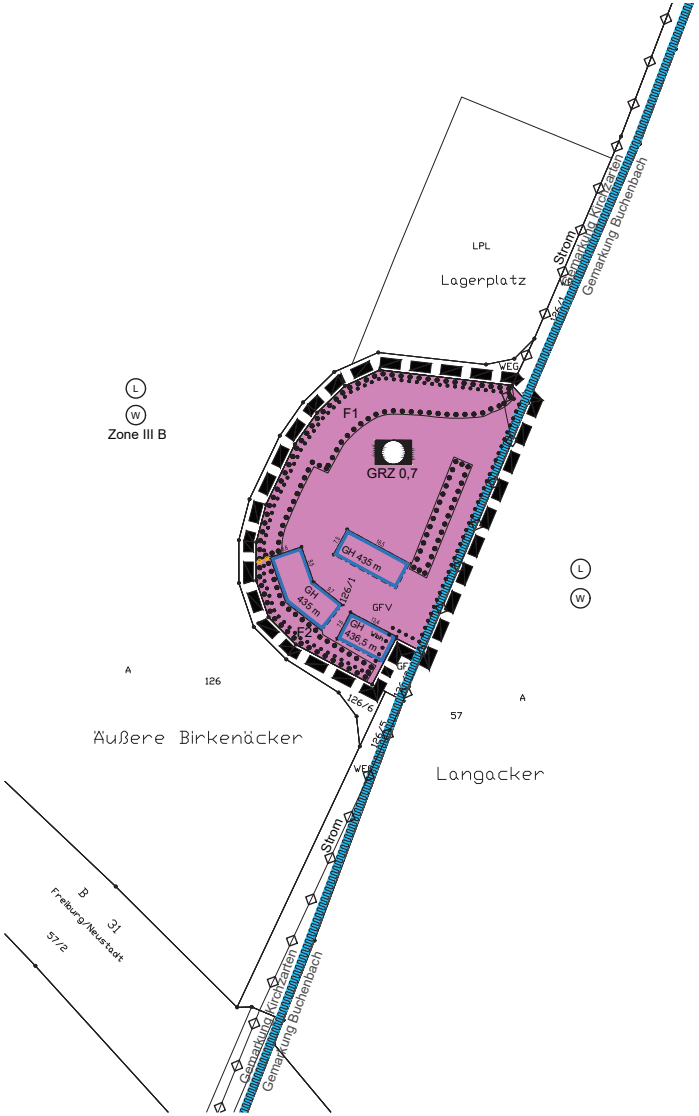
Andreas Hall
Bürgermeister

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



Zeichenerklärung

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltung - Außenlager Bauhof

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

- GRZ Grundflächenzahl
- GH maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü. NN (Meter über Normalnull)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher grünordnerischer Maßnahmen F1 und F2 (siehe Text Ziffern 1.4.5 & 1.4.6)

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- 100 bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern
- Gemarkungsgrenze

Nachrichtliche Übernahmen

- unterirdische Leitung (Strom bzw. Gas)
- Wasserschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet

Gemeinde Kirchzarten

Ortsteil Burg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Außenlager Bauhof"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	24.09.2020
Frühzeitige Beteiligung	22.11.2021 - 10.01.2022
Offenlage	_____ - _____
Satzungsbeschluss	_____

Die Planunterlage nach dem Stand vom 04 / 2018 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 04.05.2017
Verwendetes Koordinatensystem: ETRS89/UTM

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die 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 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Plandaten

M. 1 / 1000

Im Planformat: 297 x 580

0 10 20 m 50 m 100 m

Planstand: 20.10.2022
Projekt-Nr: S-19-091
Bearbeiter: Burg/Bauer/Haug
22-10-20 BPL Außenlager Bauhof_Planzeichnung (22-09-20).dwg

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

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche 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 Fläche für den Gemeinbedarf „Öffentliche Verwaltung - Außenlager Bauhof“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1.1 Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung - Außenlager Bauhof“ dient der Unterbringung eines Außenlager- und Umschlagplatzes für den Gemeindebauhof Kirchzarten.

1.1.2 Zulässig sind

- Gebäude und Anlagen, die der Lagerung von mineralischen Liefermaterialen, nicht gefährlichen Abfällen gemäß Ziffer 8.12 des 1. Anhangs der 4. BImSchV und beweglichem Gemeindeinventar dienen
- für die Nutzung eines Bauhofaußenlagers notwendige Nebenanlagen und technische Anlagen

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe der baulichen Anlagen (GH)

1.2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.2.2 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

Als Gebäudehöhe (GH) gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante. Die Höhen sind bezogen auf Normalnull (NN).

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

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil. Baugrenzen dürfen ausnahmsweise von untergeordneten Bauteilen (z. B. Dachvorsprüngen, Dachüberstand etc.) um maximal 1,0 m überschritten werden.

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

1.4.1 Wege, Gebäudezugänge, Feuerwehrzufahrten und Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z. B. als Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster, Steinpflaster im Sandbett) herzustellen. Ausgenommen sind Flächen, die aus funktionalen Gründen eine andere Befestigung erfordern.

1.4.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind zu einem Anteil von mindestens 70% dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung anzulegen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung/Sedumsprossen anzusäen oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Das bewurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen.

1.4.3 Die Außenbeleuchtung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren und insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Dazu zählen die Verwendung von LED oder anderen Leuchtmitteln ohne oder mit nur geringem UV-Anteil mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin, eine maßvolle, gleichmäßige und gezielte Beleuchtung der zu beleuchtenden Flächen von oben nach unten, die Abschirmung von Streulicht sowie ein zeitlich bedarfsorientiertes bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen. Die Leuchten sind staubdicht auszubilden. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig.

1.4.4 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

1.4.5 Auf der in der Planzeichnung mit F1 festgesetzten Fläche sind im Vorfeld der Baumaßnahmen folgende Fledermauskästen anzubringen:

- 2 Fledermausflachkasten 1FF
- 2 Fledermausuniversalhöhlen 1 FFH
- 2 Fledermaushöhlen 2F (universell)

Aufhängung, Kontrolle und Reinigung sind Aufgabe des Auftraggebers bzw. eines vom Auftraggeber beauftragten Subunternehmers oder Naturschutzverbands. Die Kästen müssen Katzen- und Mardersicher in einer Höhe von mindestens 4 m, an tagsüber zumindest zeitweise besonnten Stellen, aufliegend, so dass sie im Wind nicht wackeln, angebracht werden. Es muss zudem auf einen hindernisfreien Zugang geachtet werden und der Standort sollte mit möglichst wenig Lichtverschmutzung behaftet sein.

1.4.6 Auf der in der Planzeichnung mit F2 festgesetzten Fläche werden vorgezogen Strukturen für Zauneidechsen angelegt. Dafür werden Entbuschungsmaßnahmen und kleinflächige Rodungen vorgenommen und Strukturen aus dem Eingriffsbereich sowie aus dem Rodungsbereich eingebracht. Je nach verfügbaren Materialien wird durch die Umweltbaubegleitung festgelegt, ob weitere Strukturen einzubauen sind.

1.5 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Bäume und Gehölze innerhalb der in der Planzeichnung mit Pflanzbindung festgesetzten Bereiche sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Dabei sind Arten aus der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

2.1.1 Dächer sind als flache bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15° in Verbindung mit einer Dachbegrünung zulässig.

2.1.2 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen sind auf allen Dächern zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.

2.1.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

2.2 **Einfriedigungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.2.1 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

2.2.2 Einfriedungen in Form eines Zauns dürfen nur in grauer, grüner oder brauner Farbgebung errichtet werden.

3 NACHRICHTILICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BAUGB)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines nach § 12 DSchG-BW in das Denkmalbuch eingetragenen Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung (mit Umgebungsschutz), an dessen Erhaltung aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht (Listen-Nr. 1, 100156884, Kirchzarten-Burg). Es handelt sich um die latènezeitliche Befestigung und Siedlung Tarodunum (spätkeltisches befestigtes Oppidum, um 450 v. Chr.-1. V. Chr.). Zudem ist unmittelbar westlich des Planareals im Luftbild eine kreisrunde Verfärbung erkennbar, bei der es sich um einen Grabhügel handeln könnte (Listen-Nr. 104455610). In den überplanten Arealen ist mit archäologischen Befunden und Funden zu rechnen. An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht ein öffentliches Interesse. Das Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG BW ist von den Planungen direkt und indirekt betroffen. Die betreffenden Bereiche sind grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten. Bodeneingriffe sowie anderen Veränderungen sind grundsätzlich zu unterlassen und denkmalschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Besonders hervorzuheben ist zudem der bei den betreffenden eingetragenen Kulturdenkmalen gem. § 12 DSchG-BW bestehende Umgebungsschutz (§ 15 Abs.3 DSchG-BW, Nr. 2.3b VwV Vollzug DSchG).

4 HINWEISE

4.1 Wasserschutzgebiete und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt vollständig im festgesetzten Wasserschutzgebiet der Freiburger Energie- und Wasserversorgungs-AG, der Gemeinde Kirchzarten, der Gemeinde Stegen und des Wasserversorgungsverbandes Himmelreich (FEW+Kirchzarten+Stegen+WVV Himmelreich) innerhalb der Schutzzone III A.

Im Wasserschutzgebiet gelten die Bestimmungen der Schutzgebiets- und Ausgleichs-Verordnung vom 27. November 1987 (GBI. S. 742) in der jeweils geltenden Fassung. Die geltende Wasserschutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Freiburg ist zu beachten.

4.2 Zeitpunkt von Baum- und Gehölzrodungen sowie Gebäudeabbruch

Um Beeinträchtigungen von wildlebenden Tierarten (insbesondere Vögel) zu vermeiden, sind Bäume und sonstige Gehölze nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu roden. Gebäude oder Gebäudeteile sind nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Oktober abzubrechen.

4.3 Umsetzung Pflanzgebote

Die Anpflanzungen müssen spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.

4.4 Baumschutzmaßnahmen

Zum Schutz des Baumbestands sind während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Bäume einschließlich ihres Wurzelraumes (Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m) zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen (z. B. Stammsicherung, Erstellung eines Wurzelvorhangs, Kronenrückschnitt) in Abstimmung mit der Gemeinde Kirchzarten festzulegen.

4.5 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.

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 usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. 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 usw.) 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.

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.

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.

Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Be-reich 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.

4.6 Altlasten

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

4.7 Denkmalschutz

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 Denkmal-schutzbehörde 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.

4.8 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Neuenburg-Formation mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überdecken Gesteine des kristallinen Grundgebirges.

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.

4.9 bnNETZE GmbH

Im Verfahrensgebiet befinden sich Erdgasleitungen, Steuerkabel und eine Erdgasdruckregleranlage der bnNETZE GmbH sowie Erdgasleitungen der EWK Kirchzarten.

Gemeinde Kirchzarten

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

Andreas Hall
Bürgermeister

Der 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

ANHANG

1. Pflanzenliste

Qualität

Bäume: mind. 2 x v. Heister, 125 – 150 cm

Sträucher: mind. 2 x v., 60 – 100 cm

Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft* zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Zusammensetzung

Gebietsheimische Baumarten

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Edelkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche**
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Sträucher

Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide

Salix rubens	Fahl-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

* Herkunftsgebiet Nr. 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

** **Hinweis zur Pflanzenliste:** Von der Anpflanzung von Gewöhnlicher Esche (Fraxinus excelsior) wird aufgrund der Dynamik des „Eschentriebsterbens“ derzeit ausdrücklich abgeraten. Sollten in Zukunft Resistenz-Züchtungen der Gewöhnlichen Esche aus regionaler Herkunft generiert werden können, sollte über eine Berücksichtigung der Art bei Nachpflanzungen nachgedacht werden.

2. Pflanzenliste der Dachbegrünung

Extensive Dachbegrünung ohne Wasseranstau, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat ohne Schadstoffe mit einer Schichthöhe von mindestens 10 cm **(heimische Arten fettgedruckt)**

Stauden

Campanula portenschlagiana	Dalmatiner Polster-Glockenblume
Campanula poscharskyana	Hängepolster Glockenblume
Dianthus carthusianorum	**Karthäuser-Nelke**
Gypsophila repens	**Teppich-Schleierkraut**
Helianthemum nummularium	**Gewöhnliches Sonnenröschen**
Petrorhagia saxifraga	**Steinbrech-Felsennelke**
Saponaria ocymoides	**Kleines Seifenkraut**
Satureja montana ssp. illyrica	Illyrisches Bohnenkraut
Saxifraga paniculata	**Trauben-Steinbrech**
Sempervivum-Hybriden	Dachwurz-Hybriden

Bodendecker/Flächenpflanzen

Cerastium arvense	Teppich-Hornkraut
Hieracium pilosella	**Kleines Habichtskraut**
Potentilla neumanniana	**Frühlings-Fingerkraut**
Prunella grandifora	**Großblütige Braunelle**
Sedum lydium	Kleinasien-Sedum
Sedum album	**Weißer Mauerpfeffer**

Sedum kamtschaticum	Kamtschatka-Fetthenne
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	**Milder Mauerpfeffer**
Sedum spurium	Kaukasus-Fetthenne
Thymus doerferi ´Bressingham´	Bressingham Thymian
Thymus serpyllum	**Kriechender Thymian**

Gräser

Festuca cinerea	**Blau-Schwingel**
Festuca punctoria	Stachel-Schwingel
Koeleria glauca	**Blaugraues Schillergras**

Zwiebel- Knollenpflanzen

Allium caeruleum	Blau-Lauch
Allium cernuum	Nickender Lauch
Allium flavum	**Gelber Lauch**
Allium senescens ssp. montanum	**Berg-Lauch**
Allium sphaerocephalon	**Kugel-Lauch**
Iris-Barbata-Nana in Sorten	Kleine Bart-Iris in Sorten

INHALT

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich 2
1.3 Bestandssituation 3
1.4 Flächennutzungsplan 3
1.5 Regionalplan / Ziele der Raumordnung 3
1.6 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte 4
1.7 Planungsverfahren / Verfahrensablauf 4
2 PLANUNG 5
2.1 Planungskonzept 5
2.2 Entwässerungskonzept 6
2.3 Schallemissionen 6
3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 7
3.1 Fläche für den Gemeinbedarf 7
3.2 Maß der baulichen Nutzung 7
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche 7
3.4 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 7
3.5 Pflanzbindungen 8
4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 8
4.1 Dachgestaltung und Einfriedungen 8
5 UMWELTBERICHT / GRÜNORDNERISCHE UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE 8
6 BORDENORDNUNG UND KOSTEN 9
7 STÄDTEBAULICHE DATEN 9

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeindebauhof im Gewerbegebiet Kirchzarten ist an seine räumlichen Kapazitätsgrenzen gestoßen, weshalb die Gemeinde auf dem Flurstück 126/1 auf Gemarkung Burg einen - zunächst vorübergehenden - Außenlagerplatz des Bauhofs eingerichtet hat. Hierfür wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Duldung eines Lager- und Umschlagsplatzes zwischen Gemeinde und Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald geschlossen. Die Duldung ist am 31.12.2017 ausgelaufen. Eine Verlängerung der Duldung kann aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich und innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Zartener Becken“ jedoch nicht gewährt werden.

Da kein geeigneter, alternativer Standort für das Außenlager zur Verfügung steht und der bestehende Bauhof im Gewerbegebiet Kirchzarten weiterhin ausgelastet ist, sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dauerhafte Nutzung als Außenlager des gemeindlichen Bauhofs geschaffen werden. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kirchzarten.

Die Planung verfolgt dabei insbesondere folgende Ziele:

- planungsrechtliche Sicherung eines Lager- und Umschlagplatzes für u.a. Schüttgüter und Baumaterialien
- Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf „Öffentliche Verwaltung – Außenlager Bauhof“
- Berücksichtigung der ökologischen und umweltrechtlichen Situation mit Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe
- Schutz des Orts- und Landschaftsbilds

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Bei dem ca. 0,37 ha großen Plangebiet handelt es sich um das Flurstück 126/1 ca. 400 m nördlich der Birkenhofsiedlung. Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die Gemarkung Buchenbach. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Grünschnittsammelstelle des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald. Südlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße 31 zwischen Freiburg und Neustadt. Es wird im Osten begrenzt durch die Gemarkungsgrenze zwischen Kirchzarten und Buchenbach und das Flurstück 126/8 (Versorgungsgebäude für Strom) und im Süden, Westen und Norden durch den Weg mit der Flurstücksnummer 126/6.

Quelle: Kartendienst der LUBW

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

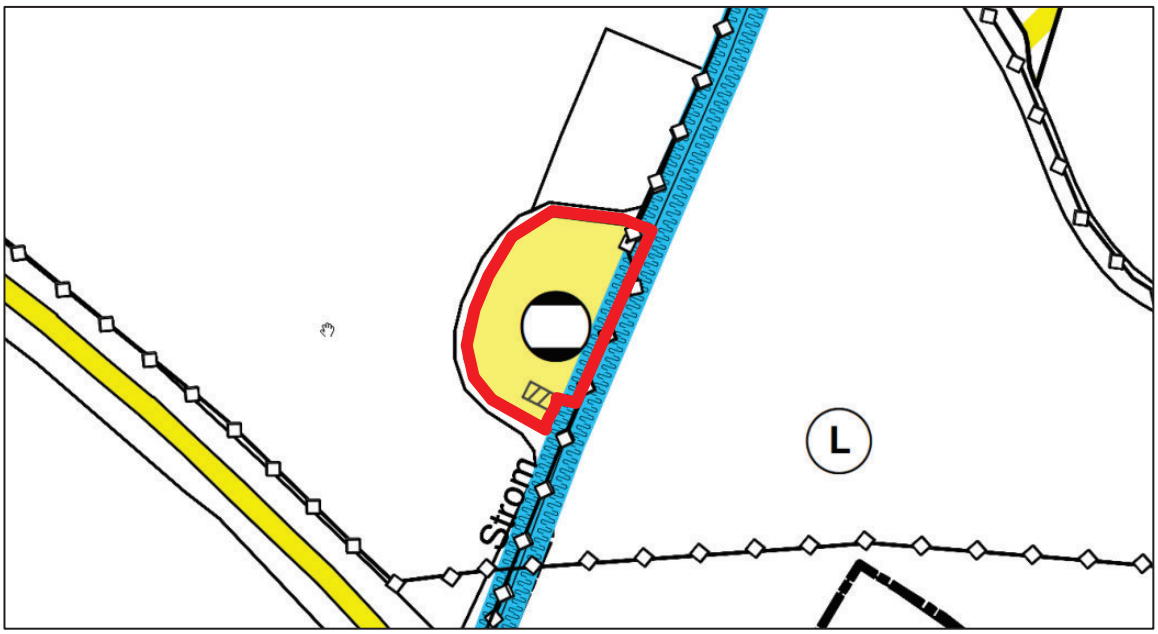
1.3 Bestandssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Versorgungsfläche der Badenova mit Gasregelanlage. In der Mitte des Plangebiets befand sich ein großer Flüssiggasbehälter mit asphaltierter Umfahrung. Das Gebäude der ehemaligen Gasregelanlage ist noch vorhanden. Die Zufahrt auf die Fläche erfolgt von Norden.

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden von ca. 331 müNN auf ca. 329 müNN ab. Das angrenzende Gelände steigt jedoch von Norden nach Süden stetig an, wodurch im Süden des Plangebiets ein Geländeversprung von teilweise bis zu 3 m entsteht. Zusätzlich verläuft entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze eine gehölzbestandene Böschung, wodurch die Einsehbarkeit des Plangebiets erheblich eingeschränkt ist.

1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal in der rechtswirksamen Fassung der 3. Änderung stellt für das Plangebiet Versorgungsfläche „Gas“ dar. Die geplante Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung - Außenlager Bauhof“ für das Außenlager des Bauhofs kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Um die Voraussetzungen für den Bebauungsplan zu schaffen ist daher eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Anstelle der bisherigen Darstellung soll das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.



Ausschnitt des FNP des GVV Dreisamtal

1.5 Regionalplan / Ziele der Raumordnung

Die Planung steht nicht in Widerspruch zu Festlegungen des Regionalplans Südlicher Oberrhein.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Zartener Becken“. Im Rahmen des parallelen Flächennutzungsplanverfahrens wurde die Verträglichkeit des Planinhalts mit dem Landschaftsschutzgebiet geprüft. Das Außenlager des gemeindlichen Bauhofs liegt im öffentlichen Interesse und wird aufgrund der

ausgeschöpften Flächenkapazitäten im bestehenden Bauhof in Kirchzarten dringend benötigt. Aufgrund der baulichen Vorprägung, der bestehenden Versiegelung und der eingeschränkten Einsehbarkeit des Außenlagers wurde eine Ausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet durch die Untere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Weitere raumordnerische Ziele sind nicht betroffen.

1.6 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Außenlager Bauhof“ liegt kein Bebauungsplan vor. Planungsrechtlich ist das Gebiet nach § 35 BauGB zu beurteilen.

1.7 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt, somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine vollständige Umweltprüfung statt.

Zu Beginn des Verfahrens wird zeitgleich mit der Frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden ein Scoping durchgeführt, um den erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung festzulegen. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange, für die Dauer eines Monats, erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen werden ebenfalls abgewogen und eingearbeitet. Nach Gesamtabwägung der Stellungnahmen kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Die Bebauungsplanaufstellung und die 5. Flächennutzungsplanänderung werden im Parallelverfahren entsprechend § 8 (3) BauGB durchgeführt. Das heißt, die Beschlüsse und die Beteiligungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB erfolgen nahezu zeitgleich.

<u>Verfahrensablauf Bebauungsplan</u>

Aufstellungsbeschluss	24.09.2020
Beschluss Frühzeitige Beteiligung	24.09.2020
Frühzeitige Beteiligung / Scoping TÖB mit Schreiben vom 17.11.2021	Frist bis 10.01.2022
Frühzeitige Beteiligung der Bürger	22.11.2021 – 10.01.2022
Offenlagebeschluss	20.10.2022
Offenlage	__.__.____ bis __.__.____
Satzungsbeschluss BPL	__.__.____

Verfahrensablauf 5. Flächennutzungsplanänderung

Änderungsbeschluss	27.09.2021
Beschluss Frühzeitige Beteiligung	27.09.2021
Frühzeitige Beteiligung / Scoping TÖB mit Schreiben vom 17.11.2021	Frist bis 10.01.2022
Frühzeitige Beteiligung der Bürger	22.11.2021 – 10.01.2022
Offenlagebeschluss	27.06.2022
Offenlage	__.__.____ bis __.__.____
Feststellungsbeschluss FNP	__.__.____

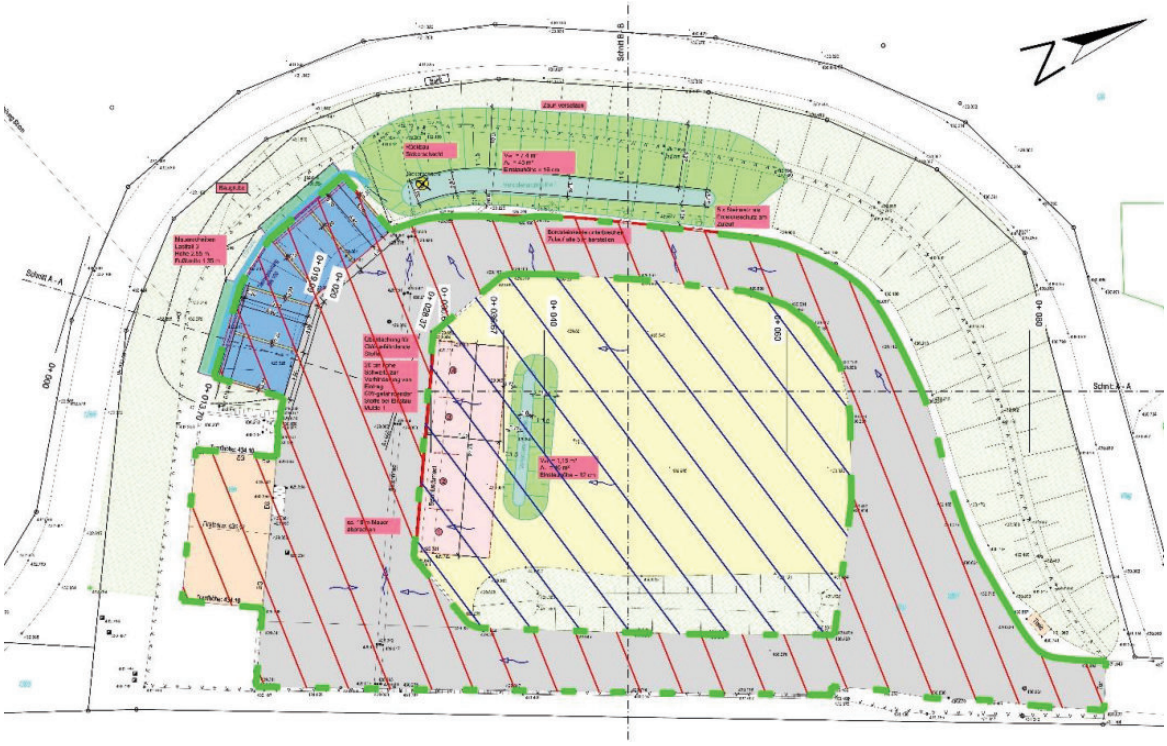
2 PLANUNG

2.1 Planungskonzept

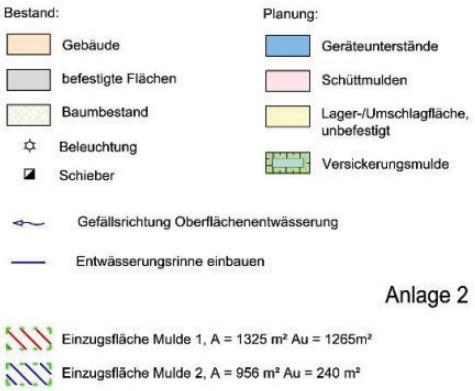
Im Plangebiet werden Baumaterialien zwischengelagert. Dabei werden auf der unbefestigten Lagerfläche im Zentrum des Plangebiets ausschließlich mineralische Baumaterialien wie beispielsweise Forstmischungen, Kiessand, Schotter, Rindenmulch sowie Natursteinfindlinge und Flussbausteine umgeschlagen und zwischengelagert.

Zeitweilig soll auch die Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen gemäß Ziffer 8.12 des Anhangs 1 der 4. BImSchV, wie beispielsweise Beton- und Asphaltaufbruch, Hackschnitzel, Findlinge etc. erfolgen. Diese Güter fallen bei gemeindeeigenen Baustellen an und sollen für eine Wiederverwertung zum späteren Zeitpunkt vor Ort in vier separaten, teilweise überdachten Schüttmulden zwischengelagert werden. Zusätzlich sind überdachte Geräteunterstände geplant, um beispielsweise Anhänger und eine LKW-Wechselbrücke unterstellen zu können.

Um das Landschaftsbild in dieser sensiblen Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Zartener Becken“ nicht zu stören, werden die Tieflage sowie die bestehende Böschung bei der Anordnung der Geräteunterstände genutzt. Die Unterstände sind am tiefsten Bereich des Plangebiets – im Süden - direkt am Böschungsfuß vorgesehen. Durch das teilweise Eingraben in die vorhandene Böschung, die Tieflage gegenüber der Umgebung und der bestehenden, starken Eingrünung des gesamten Grundstücks treten die ca. 5 m hohen baulichen Anlagen kaum in wahrnehmbare Erscheinung, wodurch das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.



Nutzungskonzept (Büro Raupach & Stangwald, Stand 05.09.2022)



Legende zum Nutzungskonzept (Büro Raupach & Stangwald, Stand 05.09.2022)

2.2 Entwässerungskonzept

Die Hauptlagerfläche befindet sich auf dem ehemaligen Standort des Flüssiggasbehälters im Zentrum des Grundstücks innerhalb eines bituminös befestigten, rundum geführten Fahrwegs. Die Entwässerung der Flächen des Bauhofgeländes wird künftig über zwei neu anzulegende Mulden über eine 30 cm starke belebte Bodenschicht erfolgen. Der bestehende Sickerschacht wird zurückgebaut. Im Detail wird auf das Entwässerungskonzept vom Büro Raupach & Stangwald Ingenieure vom September 2022 verwiesen, das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

2.3 Schallemissionen

Die Häufigkeit der Andienung des Außenlagers unterliegt saisonalen Schwankungen. In der Winterzeit kann es beispielsweise sein, dass das Außenlager täglich zur Entnahme von Streugut angefahren wird. Auf der anderen Seite kommt es manchmal vor, dass wochenlang keine Andienung stattfindet.

In unmittelbarer Nachbarschaft sind keine schützenswerten Nutzungen vorhanden. Die nächstgelegene Wohnnutzung (Birkenhofsiedlung) liegt ca. 200 m südlich des

Plangebiets jenseits der B31. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung ist schon allein aufgrund des großzügigen Abstands nicht zu erwarten. Darüber hinaus handelt es sich bei der geplanten Nutzung um ein Außenlager des gemeindlichen Bauhofs in Kirchzarten. Im Gegensatz zum Bauhof im Gewerbegebiet in Kirchzarten wird das Außenlager nicht regelmäßig angefahren, sondern nur nach Bedarf. Daher ist nicht davon auszugehen, dass Mensch und Fauna durch die Andienungstätigkeiten erheblich beeinträchtigt werden.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Außenlager des gemeindeeigenen Bauhofs. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kirchzarten. Deshalb wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung - Außenlager Bauhof“ festgesetzt. Zulässig ist entsprechend der bereits geduldeten und weiterhin geplanten Nutzung ein Außenlager- bzw. Umschlagplatz für den Bauhof Kirchzarten, der zur Lagerung von diversem, mineralischen Schüttgut, nicht gefährlichen Abfällen sowie beweglichen Gegenständen dienen soll. Zu den beweglichen Gegenständen zählen neben Pflastersteinen beispielsweise auch Streugutbehälter, Bauzäune oder Blumenkübel.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale Grundflächenzahl und die maximale Höhe der baulichen Anlagen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,7 begrenzt. Hierunter fallen alle Flächen, die durch Gebäude, Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, z.B. Wege, Lagerflächen, Fahrwege etc. überbaut sind. Eine weitere Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird deshalb ausgeschlossen. Es verbleibt ein Anteil von 30 % der Grundstücksfläche, die unversiegelt bleiben muss. Einen Großteil dieser unversiegelten Fläche stellt die gehölzbestandene Böschung dar.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Gebäudehöhe bezogen auf über Normal Null. Diese wird für das Gebäude der ehemaligen Gasregelanlage bestandsgemäß und für die geplanten überdachten Geräteunterstände sowie Schüttmulden entsprechend der Planungen des Büros Raupach und Stangwald festgesetzt. Es werden absolute Gebäudehöhen bezogen auf Normal Null festgesetzt, um unabhängig von etwaigen Geländeveränderungen die geplante maximale Gebäudehöhe sicherzustellen. Dies ist insbesondere aus Rücksicht auf das Landschaftsschutzgebiet „Zartener Becken“ geboten. Die gewählte Höhenfestsetzung stellt sicher, dass die Unterstände – wie geplant – nicht mehr als 2,5 m bis 3 m über die Böschungsoberkante hinausragen.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen sichern einerseits das Bestandsgebäude und ermöglichen andererseits die Errichtung der geplanten Unterstände und überdachten Schüttmulden. Die Baufenster erlauben Spielräume in der endgültigen Positionierung der baulichen Anlagen.

3.4 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Wasserhaushalt nicht mehr als erforderlich zu beeinträchtigen, sind Stellplatz- und Wegeflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen. Hiervon sind jedoch Fahrspuren und diejenigen Flächen ausgenommen, auf denen ein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in den Untergrund möglich ist.

Zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen und zur landschaftlichen Einbindung im Landschaftsschutzgebiet wird für flache und flachgeneigte Dächer ein Mindestmaß an Dachbegrünung festgesetzt.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. sind im gesamten Plangebiet ausschließlich insektenschonende Lampen zulässig (z.B. LED-Leuchten), welche keine Gefahr für diese Tiere darstellen.

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie entsprechend beschichtet sind. Dadurch soll eine Belastung des Bodens als Filter und Puffer durch sukzessive Anreicherung von schwermetallhaltigen Bestandteilen im Boden (z. B. Kupfer, Zink, Blei) wie auch eine Auswaschung schwermetallhaltiger Bestandteile ins Grundwasser oder Oberflächenwasser vermieden werden.

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden, sind auf der in der Planzeichnung mit F1 festgesetzten Fläche im Vorfeld der Baumaßnahmen folgende anzubringen und der in der Planzeichnung mit F2 festgesetzten Fläche vorgezogen Strukturen für Zauneidechsen anzulegen.

3.5 Pflanzbindungen

Das Plangebiet ist geprägt von der mit Gehölzen bestandenen Böschung entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze, welche die Einsehbarkeit in das Plangebiet stark einschränkt. Die Böschungsfläche wird überwiegend zum Erhalt festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist der Bereich der neu anzulegenden Versickerungsmulde nördlich der Geräteunterstände. Das Erhaltungsgebot sichert auch zukünftig eine dichte Eingrünung des Plangebiets und trägt zum Erhalt des Landschaftsbilds bei.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dachgestaltung und Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung wurden so gewählt, dass insbesondere der empfindlichen Lage im Landschaftsschutzgebiet Rechnung getragen wird. Die Dachoberfläche hat einen wesentlichen Einfluss auf das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild, weshalb das Material der Eindeckung eingeschränkt wird. Um unerwünschte Ausprägungen zu vermeiden, wird Stacheldraht ausgeschlossen sowie die zulässige Farbgebung von Zäunen beschränkt.

5 UMWELTBERICHT / GRÜNORDNERISCHE UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro FLA Wermuth ein Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Prüfung vom Büro KunzGalaplan als Anlage erarbeitet. Er liefert mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen wurden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert. Der Umweltbericht enthält darüber hinaus eine Pflanzliste mit geeigneten Arten zur Begrünung des Plangebiets.

6 BORDENORDNUNG UND KOSTEN

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs: ca. 3.686 m²

Gemeinde Kirchzarten

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

Andreas Hall
Bürgermeister

Der 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