

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 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 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 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. 2023 S. 26, 41)
- § 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)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe TH, Gebäudehöhe GH)
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

- 1.3.1 Die maximale Traufhöhe (TH) ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und der oberen Begrenzung der Dachbrüstung/Dachaufkantung des obersten Vollgeschosses.
- 1.3.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und der obersten Dachbegrenzungskante bzw. die oberste Begrenzung der Dachbrüstung/Dachaufkantung.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 15

- 1.3.3 Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhe gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Straßenbelagoberkante in der Fahrbahnmitte, *folgt zur Offenlage*) an der Mitte der straßenzugewandten Gebäudewand. Bei Baugrundstücken, die an mehreren Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zugang) erfolgt.
- 1.3.4 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (NA) dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 4,5 m nicht überschreiten, gemessen über dem angrenzenden Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme (arithmetisches Mittel der vier äußeren Gebäudeeckpunkte).
- 1.3.5 Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugsschächte) dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten, wenn sie von der äußersten Dachkante mind. 2,0 m zurückversetzt sind.
- 1.4 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)**
- 1.4.1 Die in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.4.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen, Keller, Müll- und Abstellräume etc) durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch die Zufahrten von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 überschritten werden.
- 1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- 1.5.1 Es gilt die offene Bauweise.
- 1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 14 (1) BauNVO, § 23 BauNVO)**
- 1.6.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil.
- 1.7 Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)**
- 1.7.1 Oberirdische Garagen für KFZ sowie Carports sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- Hinweis:**
Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an drei Seiten unverschiebbare Öffnungen aufweisen.
- 1.7.2 Offene, nicht überdachte KFZ – Stellplätze sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Davon ausgenommen sind temporär genutzte Stellplätze zum Be- und Entladen sowie die ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Parken.
- 1.7.3 Überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. In den privaten und öffentlichen Grünflächen sind Fahrradstellplätze nicht zulässig.
- 1.7.4 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sowie Keller, Müll- und Abstellräume) sind auch außerhalb

der überbaubaren Flächen (Baufenster), jedoch nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Zone (*zeichnerische Ausweisung folgt zur Offenlage*) zulässig.

1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.8.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind in den allgemeinen Wohngebieten auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. In den privaten und öffentlichen Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

1.8.2 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (NA) im Sinne von § 14 (1) BauNVO über 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) sowie innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Zonen (NA) zulässig. Sie müssen entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Hinweis:

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

1.9 Öffentliche Verkehrsflächen

1.9.1 Für die Festsetzung der Lage und der Höhe der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnhof mit Aufenthaltsqualität“ sind die Planeinschriebe der Planzeichnung (*Planeinschrieb Höhenfestsetzungen folgt zur Offenlage*) maßgebend. Die festgesetzten Straßenhöhen beziehen sich auf die Oberkante des Fahrbahnbelages in der Fahrbahnmitte. Ein Abweichen von den festgesetzten Straßenhöhen um 20 cm ist zulässig.

1.9.2 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnhof mit Aufenthaltsqualität“ wird als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche, die dem Aufenthalt, der Bewegung und der Erholung dient, festgesetzt.

1.9.3 Die mit „P“ gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Unterbringung öffentlicher Parkplätze.

1.10 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

1.10.1 Die mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gekennzeichnete Versorgungsfläche dient der Stromversorgung des Plangebietes (Trafostation).

1.11 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.11.1 Die mit der Zweckbestimmung „F1“ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche dient der Fortführung der bestehenden Grünstrukturen, als Ausgleichsfläche sowie zur lärmschutztechnischen Abgrenzung des Wohngebiets zur Landstraße (L126).

1.11.2 Die mit der Zweckbestimmung „F2“ gekennzeichnete private Grünfläche dient als Abschirmgrün.

1.11.3 Die mit der Zweckbestimmung „F3“ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche dient der Sicherung der bestehenden Grünstrukturen sowie deren bestehenden Wegenetze. Die Anlage und Sicherung von unversiegelten Gehwegen zur Verbindung der Höfe ist auf dieser Fläche zulässig.

1.11.4 Die mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgarten“ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche dient dem Aufenthalt, der Bewegung, der Erholung sowie als Nutzgarten der BewohnerInnen des Wohngebiets.

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

- 1.12.1 Die öffentliche Grünfläche F1 ist als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Sie ist sofort nach Herstellung auf ca. 80 % der Fläche mit standortgerechten heimischen Gehölzarten zu bepflanzen und mit autochthonem Saatgut anzusäen. Die Anlage von unversiegelten Gehwegen zur Verbindung der Höfe ist auf dieser Fläche zulässig. Eine leichte Geländemodellierung angrenzend an die Landesstraße ist ebenfalls zulässig. *(Die maximale Höhe der Geländemodellierung wird zur Offenlage ergänzt.)*
- 1.12.2 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.
- 1.12.3 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, so dass eine Kontamination des Bodens durch Metallionen ausgeschlossen werden kann.
- 1.12.4 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie insektenfreundlich auszuführen und auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Lichtkegel sind in Richtung der Gebäude oder Zuwege zu installieren, der Leuchtstrahl ist nach unten auszurichten. Leuchtmittel sind mit möglichst geringem UV- und Blauanteil zu wählen (z.B. LED-Leuchten oder Natriumhochdruckdampflampen).
- 1.12.5 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Neigung von 0° bis 5° sind zu begrünen. Eine integrierte, nicht durchwurzelbare Retentionsschicht für Regenwasser wird empfohlen. Eine Kombination mit Anlagen, die der solaren Energiegewinnung oder -einsparung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren), ist zulässig. In Dachbereichen mit einer Kombination von Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen und Dachbegrünung muss die Substratstärke für die extensive Dachbegrünung (unter Photovoltaikanlagen) zwischen 8 cm bis 10 cm betragen. Die Substratstärke in Dachbereichen, die nicht unterhalb von Anlagen zur solaren Energiegewinnung liegen, muss mindestens 15 cm betragen. Ein vertikaler Abstand zwischen der Substratoberkante und der Modulunterkante von mindestens 20 cm wird empfohlen. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, sofern die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude genutzt werden.
- 1.12.6 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen einschließlich ihrer Zu- und Ausfahrten, Keller, Müll- und Abstellräume) 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.

1.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- wird zur Offenlage ergänzt –

(eine gutachterliche Stellungnahme vom Büro Fichtner Water & Transportation aus Freiburg wird zur Offenlage erstellt)

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

- 1.14.1 Auf den Grundstücken ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Auf den

Grundstücken in WA2 ist ein entsprechender Baum je angefangener 800 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Die Grundstücke mit Anteil an F2 sind von zusätzlicher Pflanzpflicht für Bäume befreit. Die Art der Pflanzung ist der Pflanzliste – *wird zur Offenlage ergänzt* - zu entnehmen.

- 1.14.2 An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten zur Anpflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Von den eingetragenen Standorten kann in begründeten Fällen (z.B. Grundstückszugänge, Straßenbeleuchtung etc.) um bis zu 3,0 m abgewichen werden.
- 1.14.3 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum/Obstbaum gemäß der Pflanzliste - *wird zur Offenlage ergänzt* - nachzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
- 1.14.4 Die private Grünfläche F2 (Abschirmgrün) ist mit mind. 3 hochstämmigen standortgerechten Laub- oder Obstbäumen und mit mind. einem heimischen standortgerechten Gehölz je 2 laufenden Metern Grundstücksgrenze (1 Gehölz je 7 m², entspricht ca. 50 Gehölzpflanzen incl. der drei Bäume auf insges. 330 m²) zu bepflanzen.
- 1.15 Pflanzehaltung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**
- 1.15.1 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 (z.B. Verkehrssicherheit) um bis zu 5 m vom jetzigen Standort abgewichen werden.
- 1.15.2 Die verbleibenden Bäume entlang der Dr.-Gremmelsbacher-Straße sind während der Baumaßnahme vor Schäden zu schützen. Dafür ist der gesamte Wurzelbereich mittels eines Bauzaunes vor Bodenverdichtung durch Überfahren und Ablagern von Material zu bewahren. Der Längsparkstreifen ist schonend für den Wurzelbereich herzustellen. Die Stämme der zu erhaltenden Bäume sind wirksam, z.B. mittels Polier, vor Schäden durch ein- und ausparkende Fahrzeuge zu schützen.
- 1.15.3 Bei unvermeidlichen Eingriffen in den Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume, z.B. bei absehbaren notwendigen Abgrabungen bis in den Wurzelbereich, sind die betroffenen Bäume fachgerecht auf den Eingriff vorzubereiten. Dafür ist im Herbst oder Frühjahr außerhalb der Vegetationszeit und möglichst ein Jahr vor Beginn der Baumaßnahme ein Wurzelvorhang in Handarbeit fachgerecht herzustellen. Bei jeder Betroffenheit von Wurzeln sind Erdarbeiten von Hand auszuführen. Die betroffenen Wurzeln sind fachgerecht abzuschneiden und zu versorgen. Diese Vorgaben gelten auch für Bäume, die außerhalb, aber nahe an der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans stehen und deren Wurzeln bei Erdarbeiten betroffen sind (Park um das ehem. Kurhaus). Die vom Eingriff in den Wurzelraum betroffenen und mit Wurzelvorhang zu versehenden Bäume sind im Kronenbereich durch Rückschnitt nach Vorgabe erfahrener Fachpersonen (Baumpfleger) zu entlasten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. 2023 S. 26, 41)
- § 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 Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer und Fassaden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer aller Gebäude (Hauptgebäude und Nebenanlagen) sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 5° herzustellen und zu begrünen. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, sofern die Dachfläche als Terrasse genutzt wird.
- 2.1.2 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- 2.1.3 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) dienen, sind ausschließlich in reflektionsarmer Ausführung zulässig. Die Oberkante der Anlagen dürfen eine maximale Höhe von 0,6 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Dachhaut. Als Dachhaut wird die Oberkante des Rohdaches ohne Substratstärke definiert. Ein vertikaler Abstand zwischen der Substratoberkante und der Modulunterkante von mindestens 20 cm wird empfohlen.
- 2.1.4 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).
- 2.1.5 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 %.
- 2.1.6 Spiegelnde Fassaden und grelle Farbanstriche sind zu vermeiden.
- 2.1.7 Eine Begrünung der Fassaden ist zulässig.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.2.1 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.

- 2.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen dauerhaft durch Bepflanzung oder bauliche Anlagen abzuschirmen und vor Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.3 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Bezugspunkt ist die jeweilige Straßen- bzw. Gehwegoberkante.
- 2.3.2 Im gesamten Plangebiet sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Stacheldraht sowie Gabionenwände sind unzulässig.
- 2.3.3 Im gesamten Plangebiet müssen Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m zum Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.

2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

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

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

- 2.5.1 Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen (z.B. für Niederspannung, Telekommunikation etc.) nicht zulässig. Das Niederspannungsnetz ist als unterirdisches Kabelnetz auszuführen.

2.6 Kfz – Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

- 2.6.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchzarten.
- 2.6.2 Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauflächen (*Kennzeichnung folgt zur Offenlage*) sind entgegen der Stellplatzsatzung für Wohnungen mit Sozialbindung pro Wohnung mindestens 1,0 Stellplätze herzustellen.

2.7 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 2.7.1 Das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende unbelastete Niederschlagswasser im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen.
- 2.7.2 Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, kann das anfallende Niederschlagswasser alternativ auch in Retentionszisternen oder -mulden zurückgehalten werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen zu sammeln, zu speichern und zeitverzögert, gedrosselt abzuleiten. Das Rückhaltevolumen muss je 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche mindestens 2 m³ betragen. Der Drosselabfluss darf je 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche maximal 0,2 l/s betragen. Die Notüberläufe von Regenspeichern/Zisternen und Versickerungsanlagen sind an die öffentliche Regenentwässerung anzuschließen.

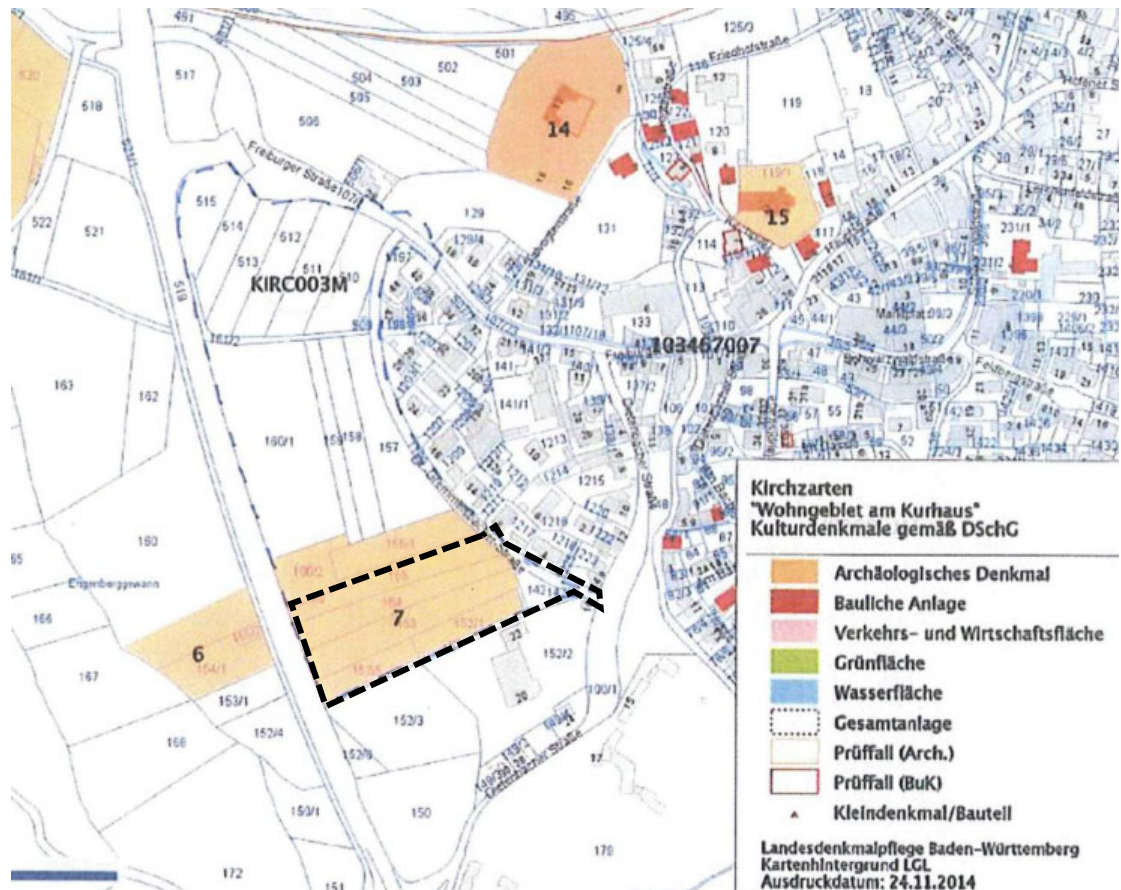
Hinweis:

Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und bedürfen der Abnahme durch die Gemeinde Kirchzarten. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Das Plangebiet überlagert ein archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG BW, Listen-Nr. 7 Au.



Archäologische Kulturdenkmäler und Verdachtsflächen im Plangebiet (Quelle: Referat 26, RP Freiburg, Stand Nov. 2014)

Die Funde weisen auf eine mittelalterliche Siedlung hin, weshalb mit weiteren archäologischen Funden zu rechnen ist. Aus diesem Grund sind vor einer Bebauung Sondagen auf Kosten des Vorhabenträgers und in Abstimmung mit der Denkmalpflege durchzuführen. Auf der Grundlage der Ergebnisse kann eine abschließende denkmalschutzrechtliche Stellungnahme erfolgen. Ggf. müssen vor Beginn Grabungen unter anteiliger Kostenbeteiligung des Bauherrn/Bauträgers durchgeführt werden. Der Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) ist frühzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. 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. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen.

3.2 Artenschutz und Naturschutz

Rodungszeiten / Bauzeitenregelung

Es gelten die jahreszeitlichen Beschränkungen zu Baufeldräumungen:

- Gehölbearbeitung/-beseitigung von Oktober bis Februar,
- Bodenbearbeitung in den Monaten März bis September.

Um die Störfwirkungen und Umgebungsstrukturen zu schonen, sollten Baustelleneinrichtungen in den bereits intensiv genutzten Bereichen bzw. innerhalb des Baugebiets eingerichtet werden.

Spezifische Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die vorhandenen 3 Nistkästen sind vor Gehölzfällung und Baumaßnahmen an einen geschützten und geeigneten Platz umzuhängen.

Die bestehenden Bäume entlang der Dr.-Gremmelsbacher-Straße sind gegen Beschädigung zu schützen.

Maßnahmen zur Erhaltung des Habitatpotenzials

Ein weiterer Nistkasten für Vögel ist in der Nähe anzubringen (als Ausgleich für die Höhle in einem Obstbaum).

3 Spaltenquartiere in Form von Fledermauskästen sind an geeigneter Stelle in der näheren Umgebung anzubringen. Geeignete Modelle sind z.B. „Fledermausflachkasten 1FF“ der Firma Schwegler oder „Fledermausspaltenkasten nach Dr. Nagel“ der Firma Hasselfeldt.

3.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets (WSG) FEW+Kirchzarten+Stegen+WVV Himmelreich am Rand des Siedlungskörpers von Kirchzarten. Die entsprechende Verordnung vom 03.02.1992 ist zu beachten und kann auf der Homepage des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald abgerufen werden. Ziel der Verordnung ist der Schutz des Grundwassers im festgesetzten Bereich.



Luftbildausschnitt mit Lage des Wasserschutzgebiets und schematischer Darstellung des Änderungsbereichs (Quelle: LUBW, ohne Maßstab)

3.4 Bodenschutz

Allgemeines

Die folgenden Hinweise und Bestimmungen sollen dazu dienen, den Erhalt und Schutz des Oberbodens sowie kulturfähigen Unterbodens vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Gesetzliche Grundlage ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).

Hinweise und Bestimmungen zum Bodenschutz

Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Aufträgen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 BBodSchG einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach §6 BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermeiden.

Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und der Ersatzbaustoffverordnung für die (Weiter)Verwertung von Bodenmaterial zu beachten und anzuwenden.

Bodenabtrag darf nur im erforderlichen Umfang erfolgen.

Die Böden zukünftiger Grünflächen sind vor baulichen Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere vor Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen. Dazu sind diese Flächen als Tabuflächen eindeutig zu kennzeichnen und abzugäulen.

Ober- und Unterboden sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.

Ausgebauter Boden (z. B. Mutter- bzw. Oberboden) ist fachgerecht entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten.

Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zu vermeiden.

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden, z.B. für die Gestaltung von Grünanlagen oder für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Alle Bodenarbeiten sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 nur bei geeigneter, möglichst trockener Witterung bis zu maximal steif-plastischer Konsistenz zulässig; nach ergiebigen Niederschlägen, bei Bildung von Pfützen o- der weich-plastischer Konsistenz sind den Boden beeinträchtigende Arbeiten einzustellen. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Hinweis: Böden in den Konsistenzbereichen ko1 und ko2 (fest bis halbfest) können gut bearbeitet und befahren werden. Konsistenz „halbfest“: Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten. Für Böden im Konsistenzbereich ko3 (steif-plastisch) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendrucks“ fortgesetzt werden. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).

Im Rahmen der Ausführungsplanung sind Flächeneinteilungen, Befahrungsstrecken bzw. Baustraßen, geeignete Maschinentchnik und die Logistik der Bodenarbeiten detailliert auszuarbeiten und ggf. mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Bodenarbeiten (Abtrag, Auftrag, Befahrung, Umlagerung, Zwischenlagerung, usw.) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht durchgeführt werden; der zulässige maximale Kontaktflächendruck bzw. die zulässige maximale Bodenpressung von maximal 0,4 kg/cm² ist einzuhalten. Darüber hinaus sind die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19713) jeweils zu beachten und einzuhalten.

Witterungsbedingte Baustillstandszeiten zur Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen sind einzuplanen. Bei kritischen Wetterlagen (insbesondere Regen, Schnee und Tauwetter) sind die Bautätigkeiten einzustellen.

Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialien sind rückstandslos zu entfernen.

Müssen Böden zukünftiger Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen werden, sind diese durch geeignete Befestigungen vor Verdichtungswirkungen zu schützen. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der vorliegenden Böden sind besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen zu vermeiden. Die Befestigungsarten - wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen etc.- der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität

(Achslasten / spezifische Bodendrücke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Wenn keine Baustraßen angelegt werden, sind für die Befahrung lastverteilende Platten (sog. Baggermatratzen oder Holzbohlen) vorzuhalten. Befestigte Baustraßen (geschüttet mit definiertem Aufbau) sind vorzugsweise auf (oberhalb) dem Mutterboden (Oberboden) anzulegen, sofern der Oberboden ausreichend trocken und tragfähig ist (geschlossene Grasnarbe). Unbefestigte Befahrungswege dürfen nur bei ausreichend trockenem und tragfähigem Boden (geschlossene Grasnarbe) und nur mit Raupenfahrzeugen mit geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht befahren werden.

Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist verboten.

Als mineralische Schüttungen sind nur natürliche Gesteinskörnungen zulässig. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist unzulässig. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben, usw.) benutzt werden.

Für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind - soweit möglich - bereits versiegelte Bereiche zu verwenden.

Baubedingte erhebliche Verdichtungen sind vor der abschließenden Herstellung der Grünflächen mit geeigneter dynamischer (Tief-) Lockerungstechnik zu beseitigen, z.B. mit einem Stechhublocker. Bei Mutterbodenauftrag sind baubedingte Verdichtungen vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw., ist der Mutterboden des Urgeländes im Vorfeld abzuschleppen (keine Überschüttung). Für die Auffüllung darf ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) verwendet werden.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken und Oberflächenbefestigungen sind möglichst durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen, usw., werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Art und Weise der erforderlichen weitergehenden Sachverhaltsermittlung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

3.5 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gern. § 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 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 zulässig 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.

Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

3.6 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 ist unverzüglich zur weiteren Abstimmung der Vorgehensweise einzuschalten.

3.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die Nähe des Plangebiets zu landwirtschaftlichen Flächen ist mit landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der gesetzlichen Bestimmungen nicht überschritten werden.

3.8 Baumerhalt

Bei Eingriffen in den Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume sind weitere Vorgaben der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der ZTV-

Baumpflege 2017 (FLL 2017: Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) zu beachten.

3.9 Klimaschutzgesetz

§ 23 „Pflicht zu Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen“ des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW):

(1) Bauherinnen 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 Kennntnisgabeverfahren 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.

3.10 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 Lärminderungstechnik 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

3.11 Energie- und Wasserversorgung

- 3.11.1 Bei einer Bebauung, die die lokale Infrastruktur übersteigt, sind Netzausbaumaßnahmen in Form von Leitungsbau und/oder Netzstationsbau notwendig. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Infrastruktur sind frühzeitig die erforderlichen Standorte für zusätzliche Trafostationen mit der Energie- und Wasserversorgung Kirchzarten sowie mit der Gemeinde abzustimmen.

- 3.11.2 Nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz vom 25.03.2021 ist beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel auszustatten, sodass zu einem späteren Zeitpunkt Elektro-Ladepunkte ergänzt werden können. Bei der Planung von Neubaugebieten bzw. von verdichteten Wohnbebauungen wird eine ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastuktur für die Installation von Ladeinfrastruktur zu berücksichtigen.

3.12 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichende Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Die Sichtfelder der Zufahrten sind in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen und Bewuchs freizuhalten.

Kirchzarten, den

fsp.stadtplanung

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

Andreas Hall
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kirchzarten übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____.

Kirchzarten, den

Kirchzarten, den

Andreas Hall
Bürgermeister

Andreas Hall
Bürgermeister