

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Regionalplan	5
1.4	Flächennutzungsplan	5
1.5	Wasserschutzgebiet	5
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	6
2	KONZEPTION DER PLANUNG	8
2.1	Gesamtkonzept städtebaulicher Wettbewerb 2012	8
2.2	Städtebau Wohnhof V	9
2.3	Nutzungen	10
2.4	Verkehrerschließung	10
2.5	Lärmschutz	10
2.6	Ver- und Entsorgung	11
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
3.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3	Höhe baulicher Anlagen	12
3.4	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	13
3.5	Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)	13
3.6	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	13
3.7	Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen	13
3.8	Nebenanlagen	14
3.9	Öffentliche Verkehrsflächen	14
3.10	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung	14
3.11	Grünflächen	14
3.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
3.13	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	16
3.14	Pflanzgebote und Bindungen	16
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
4.1	Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer und Fassaden	17
4.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	18
4.3	Einfriedungen und Mauern	19
4.4	Außenantennen	19
4.5	Niederspannungsfreileitungen	19
4.6	KFZ-Stellplatzverpflichtung	19
4.7	Umgang mit Niederschlagswasser	19
5	BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES	20

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 24

6	BELANGE DES KLIMASCHUTZES	20
7	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	20
8	DENKMALSCHUTZ	21
9	BODENORDNUNG	23
10	KOSTEN	23
11	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	23

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Nähe zum Oberzentrum Freiburg ist die Gemeinde Kirchzarten ein beliebter Wohnstandort im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald. Eine gute Erreichbarkeit, die landschaftlich reizvolle Lage im Dreisamtal sowie die für die Gemeindegröße gute Infrastruktur sorgen für eine große Attraktivität der Gemeinde Kirchzarten. Aufgrund der damit einhergehenden hohen Lebensqualität verzeichnet die Gemeinde bereits seit mehreren Jahren ein stetiges Wachstum. Um auf den dadurch steigenden Wohnraumbedarf innerhalb des Gemeindegebiets reagieren zu können, soll eine neue Wohnbebauung am westlichen Siedlungsrand von Kirchzarten entstehen.

Das Plangebiet war im Jahr 2012 bereits Bestandteil eines städtebaulichen Wettbewerbs, welcher die Entwicklung von fünf Höfen vorgesehen hatte. Dabei sollten vier Wohnhöfe mit einem Mix aus Geschößwohnungsbau und verdichteten Einfamilienhäusern entwickelt werden, während der fünfte Hof für eine Hotelansiedlung vorgesehen war. Diese wurde jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht weiterverfolgt. Zur Realisierung der vier Wohnhöfe wurde bereits im Jahr 2016 der Bebauungsplan „Wohngebiet am Kurhaus“, welcher seit 2018 in der Fassung der 1.Änderung rechtskräftig ist, aufgestellt. Die Gemeinde möchte nun zur Schaffung des dringend benötigten Wohnraumes die Fläche des fünften Hofes nutzen und plant daher die Entwicklung eines fünften Wohnhofes. Als planungsrechtliche Grundlage möchte die Gemeinde einen Bebauungsplan für diesen Bereich aufstellen.

Des Weiteren soll im Plangebiet ein Kindergarten realisiert werden. Das Quartier soll fuß- und radläufig sowie freiräumlich in sich und mit den umliegenden Bereichen vernetzt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnhof V“ gemäß § 1 (3) BauGB werden vornehmlich folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung von Wohnraum insbesondere für die ortsansässige und zuziehende Bevölkerung in Form einer ressourcenschonenden und verdichteten Bebauung
- Angemessene und nachhaltige Ergänzung des Siedlungskörpers am westlichen Ortsrand
- Realisierung eines Kindergartens zur Deckung des gestiegenen Bedarfes im Gemeindegebiet
- Ökonomische Erschließung über die bestehenden innerörtlichen Straßen

Die Aufstellung des Bebauungsplans und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Wohnhof V“ erfolgt im zweistufigen Parallelverfahren mit vollumfänglicher Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Der Flächennutzungsplan wird für das Plangebiet parallel geändert.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Kirchzarten. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 142, 142/1, 152, 152/1,152/5, 153, 154, 155, 155/1 sowie 160/2 und beträgt rund 1,8 ha Fläche.

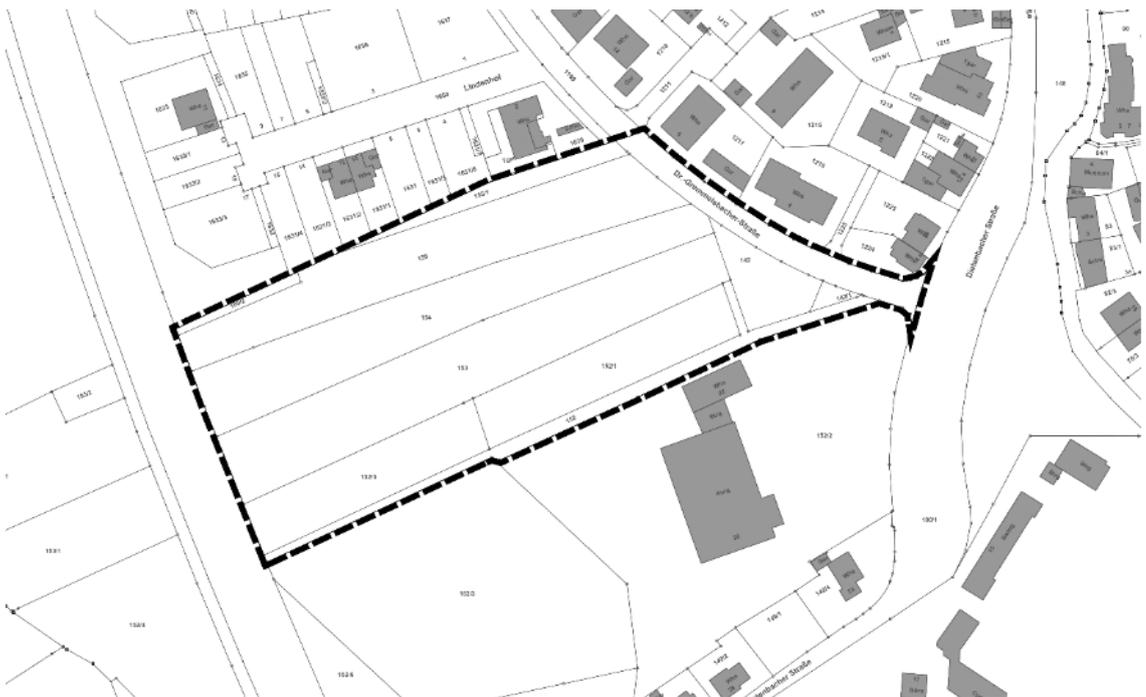


Luftbild mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs (ohne Maßstab)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: die Wohnbebauung der bereits realisierten Wohnhöfe des Bebauungsplans „Wohngebiet am Kurhaus“.
- im Osten: die Wohnbebauung entlang der Straße Dr.-Gremmelsbacher-Straße (Bebauungsplan „Kurbgebiet“).
- im Süden: das Gelände der Black Forrest Studios (ehemaliges Kurhaus), eine landwirtschaftliche Fläche, weiter südlich: der Campingplatz sowie das Dreisambad
- im Westen: die Landstraße L 126

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich rund 1,8 ha und ist dem nachfolgenden Plan-ausschnitt zu entnehmen:



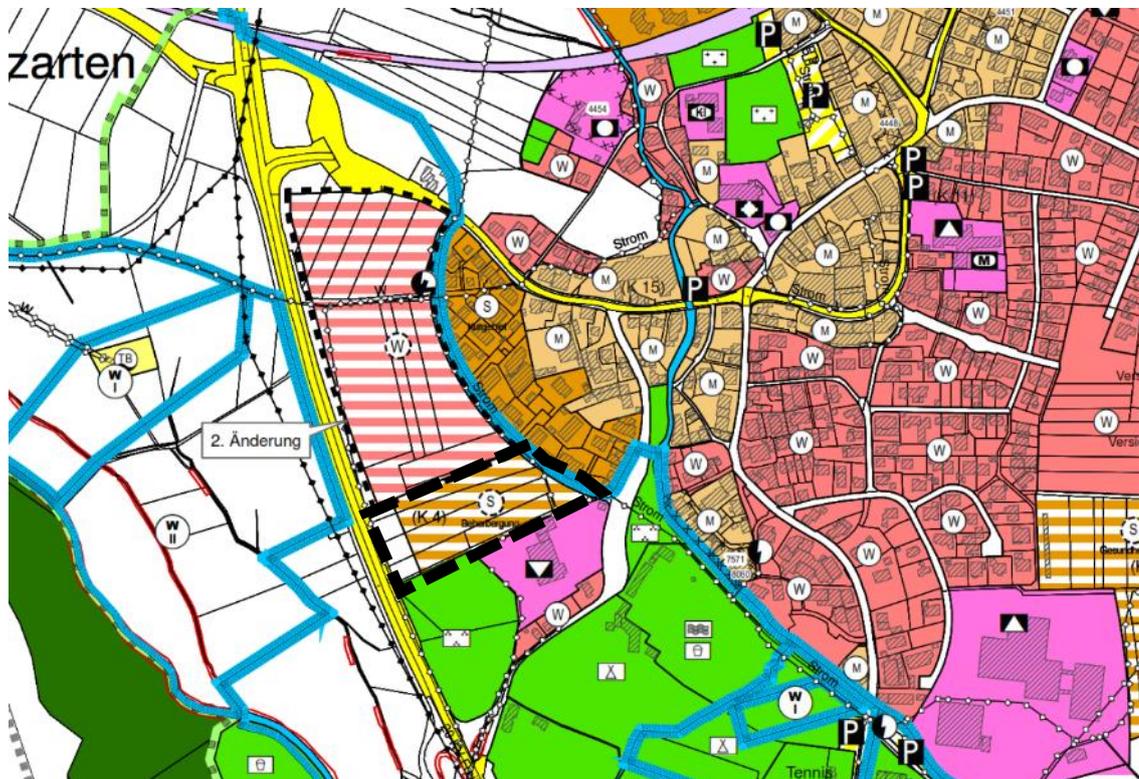
Lage des Geltungsbereichs im im Kataster (ohne Maßstab; eigene Darstellung)

1.3 Regionalplan

Ziele der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg und Regionalplan Südlicher Oberrhein stehen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Dreisamtal von 2012 stellt für die betroffenen Flächen überwiegend Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung „Beherbergung“ dar. Zudem wird ein kleiner Teil der Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da nun ein Wohngebiet entwickelt werden soll, kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan muss daher im Parallelverfahren geändert werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Dreisamtal 2012 (ohne Maßstab)

1.5 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiets (WSG) „FEW+Kirchzarten+Stegen+WVV Himmelreich“ am Rand des Siedlungskörpers von Kirchzarten in der Wasserschutzzone IIIA. 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.



Kartenausschnitt mit Lage des Wasserschutzgebiets und schematischer Verortung des Plangebiets (Quelle LUBW, ohne Maßstab)

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren wird im zweistufigen Parallelverfahren durchgeführt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan punktuell geändert.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wird ein sog. Scoping durchgeführt, d.h. es werden Scopingunterlagen erarbeitet und die Behörden werden dazu aufgefordert, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitungen der Anregungen folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden kann.

Verfahrensablauf

27.04.2023	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Wohnhof V“ gem. § 2 (1) BauGB
27.04.2023	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung einer Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
___.__.2023 bis ___.__.2023	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom ___.__.2023 mit Frist bis ___.__.2023	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 24

- ____.____.2023 Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
- ____.____.____ Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
- Anschreiben
vom _____.____.____
mit Frist bis
____.____.____ Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
- ____.____.____ Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Wohnhof V“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Gesamtkonzept städtebaulicher Wettbewerb 2012

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes von 2012 wurde ein Gesamtkonzept für die Flächen westlich der Dr.-Gremmelsbacher-Straße erstellt. Das Konzept sieht fünf Höfe vor, die jeweils über einen zentralen Hof erschlossen werden, welcher gleichzeitig als Aufenthaltsfläche und Treffpunkt dient. Die vier nördlichen Höfe sollten im damaligen Entwurf als Wohnhöfe entwickelt werden. Die Gebäudetypologien innerhalb der Wohnhöfe zeichnen sich durch einen starken Mix aus. Da es sich bezüglich des Lärmschutzes um eine sehr sensible Lage direkt an der L 126 handelt, wurde im Gesamtkonzept bereits ein Lärmschutzwall parallel der Landesstraße vorgesehen.



Wettbewerbsentwurf Gesamtkonzept (Quelle Arge Planungsgruppe Südwest Andreas Schütt, Habammer Leiber Architekten, Kamm+Pohla Freie Landschaftsarchitektinnen, ohne Maßstab)

Für den südlichsten Hof war die Ansiedlung eines Hotels vorgesehen. Diese Nutzung wurde jedoch aus verschiedenen Gründen nicht weiterverfolgt. Auf der Basis des damaligen Gesamtkonzepts soll nun ein weiterer Wohnhof entstehen. Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde das städtebauliche Konzept für den fünften Wohnhof überarbeitet und ein städtebaulicher Entwurf dem Bebauungsplan vorangestellt.

2.2 Städtebau Wohnhof V

Entsprechend des Gesamtkonzepts aus dem städtebaulichen Wettbewerb soll der fünfte Wohnhof ebenfalls über einen zentralen Hof erschlossen werden. Da dieser Wohnhof über mehr Länge verfügt, besitzt die Erschließungsstraße einen Versprung. Der Versprung wird durch einen kleinen öffentlichen Platz umgesetzt, welcher den ruhigeren Bereich vom etwas aktiveren Bereich (am Kindergarten) abgrenzt. Er dient als Vermittler zwischen den beiden öffentlichen Bereichen.

Um den dringend benötigten Wohnraumbedarf in Kirchzarten decken zu können, soll der fünfte Wohnhof mit einer höheren Wohnraumdichte realisiert werden als die bereits bestehenden Wohnhöfe. Daher ist im fünften Wohnhof nur die Typologie der Mehrfamilienhäuser vorgesehen.



Städtebaulicher Entwurf (Quelle FSP Stadtplanung, ohne Maßstab | Stand 2023)

In Anlehnung an das Gesamtkonzept sieht der städtebauliche Entwurf am Eingang des Wohnhofes zwei Punktgebäude vor, welche sich zur Dr.-Gremelsbacher-Straße orientieren. Die Gebäudekubatur zeigt im städtebaulichen Entwurf eine Auflockerung durch punktuelle Einzelhäuser in Richtung Südwesten. Diese Auflockerung zeigt sich auch in der Höhe der Gebäude. Die drei Punktgebäude entlang der Landesstraße sollen eine geringere Gebäudehöhe aufweisen als die östlichen Gebäude. Da der Wohnhof zudem sehr breit ist, entstehen im Nordwesten sehr tiefe Grundstücke. Um die Fläche dennoch

effizient ausnutzen zu können, wird das Gebäude am öffentlichen Platz gedreht. Dies schafft gleichzeitig eine Staffelung des aktiveren Bereiches im vorderen Hofbereich am Kindergarten zu einem ruhigeren Hofbereich im Zentrum.

Neben dem Wohnen soll auch ein neuer Kindergarten innerhalb des Plangebietes entstehen. Dieser soll im südöstlichen Bereich des Plangebietes entstehen. Dadurch soll der Hol- und Bringverkehr möglichst am Gebietseingang konzentriert werden, sodass der hintere Bereich des Wohnhofes freigehalten werden kann. Eine großzügige Außenfläche für den Kindergarten orientiert sich nach Süden in Richtung der Parkanlage der Black Forrest Studios.

2.3 Nutzungen

Um den bereits genannten Wohnraumbedarf zu decken, soll im fünften Wohnhof vorwiegend Wohnen stattfinden. Durch die Entwicklung neuer Wohngebiete, wächst auch die Zahl der Familien in Kirchzarten. Aus diesem Grund benötigt die Gemeinde zusätzliche Kindergartenplätze. Um den Bedarf an Kindergartenplätzen zu decken, soll innerhalb des fünften Wohnhofes ein neuer Kindergarten entstehen. In den Obergeschossen des Kindergartens soll ebenfalls Wohnen stattfinden.

2.4 Verkehrserschließung

Der Wohnhof wird über die Dr.-Gremmelsbacher-Straße erschlossen. Die Gebäude werden über den zentralen Hof erschlossen. Um den Hof möglichst autofrei gestalten zu können, sieht das Stellplatzkonzept derzeit Tiefgaragen vor. Die genaue Position von Tiefgaragen und deren Zufahrt sowie alternative Stellplatzkonzepte sollen im weiteren Verfahren geklärt werden. Oberirdische Stellplätze am Haus sollen nur zum temporären Be- und Entladen genutzt werden. Am Gebietseingang sind öffentliche Stellplätze geplant, welche für den Kindergarten genutzt werden sollen.

Das Gebiet soll über ein großzügiges Fahrrad- und Gehwegenetz sowohl an die bereits realisierten Wohnhöfe als auch mit dem Gesamtnetz der Gemeinde Kirchzarten angebunden werden. Aus diesem Grund führen zwei Fahrrad- und Gehwege durch das Gebiet. Zusätzlich soll der bestehende Wirtschaftsweg zur Erschließung der landwirtschaftlichen Fläche im Süden gesichert werden.

2.5 Lärmschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnhof V“ sollen Flächen für Wohnbebauung und eine Kindertagesstätte erschlossen werden. Lärmeinwirkungen sind durch umgebende Gewerbebetriebe, den Straßenverkehr und Veranstaltungen auf der nahegelegenen Campingwiese zu erwarten. Zum Schutz vor den erwarteten Lärmeinwirkungen sollen Festsetzungen im Bebauungsplan auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung vom Büro Fichtner Water & Transportation getroffen. Diese Untersuchung prognostiziert, ob aus den genannten Quellen im Umfeld des Plangebiets Lärmkonflikte zu erwarten und ggf. welche Maßnahmen erforderlich sind. Die schalltechnische Schalluntersuchung wird dem Bebauungsplan zur Offenlage beigefügt und die Ergebnisse der Schalluntersuchung werden zur Offenlage ergänzt.

Nachfolgend werden die ersten Erkenntnisse bzw. die Methodik der bisherigen Untersuchungen erläutert:

Gewerbelärm

Für die Untersuchung des Gewerbelärms werden die lärmrelevanten Vorgänge bei den umliegenden Betrieben abgefragt und anschließend modelliert. Mithilfe der

Eingangsdaten werden die Immissionen innerhalb des Plangebiets berechnet. Die Bewertung der Ergebnisse erfolgt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Diese definiert Immissionsrichtwerte, die für das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) bei 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht liegen und nicht überschritten werden dürfen. Die Ergebnisse werden zur Offenlage ergänzt.

Verkehrslärm

Vergleichbar werden auch die Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf das Plangebiet ermittelt und bewertet. Maßstab hierfür sind die Vorgaben der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau in Verbindung mit der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

Die schalltechnische Vorprüfung des Verkehrslärmes hat ergeben, dass durch die Nähe zur L 126 im westlichen Bereich des Plangebiets Überschreitungen der für allgemeine Wohngebiete zumutbaren Immissionen zu erwarten sind. Die Folge hiervon ist, dass Lärmschutzmaßnahmen zu definieren sind. Im vorliegenden Fall kann dies grundsätzlich über eine Abschirmung auf dem Ausbreitungsweg erfolgen. Hierbei wird bereits nach den ersten Untersuchungen deutlich, dass der bestehende Lärmschutzwall auch auf Höhe des fünften Wohnhofes verlängert werden muss. Weiterhin kann die Abschirmung über Vorgaben an den Lärmschutz an den künftigen Gebäuden erfolgen. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Lage des Plangebietes an der vielbefahrenen Landesstraße L 126 eine besondere Sensibilität bei der Planung und Realisierung des städtebaulichen Konzepts erfordert. Dies konnte bei den bereits realisierten Wohnhöfen jedoch gut bewältigt werden. Die Auswahl der Vorgaben zum Lärmschutz wird anhand der detaillierten Ergebnisse im weiteren Verfahren getroffen.

Hinsichtlich des Verkehrslärms sind auch die Änderungen für die Nachbarschaft durch den zusätzlich erzeugten Verkehr sowie durch Abschirmungen und Reflexionen an den neuen Baukörpern zu ermitteln und zu bewerten.

Freizeitlärm

Veranstaltungen auf der nahegelegenen Campingwiese fallen in den Anwendungsbereich der Freizeitlärmrichtlinie. Auch darin sind Vorgaben zu zulässigen Immissionen definiert, wobei auch die Häufigkeit der Veranstaltungsnutzung maßgebend für die Beurteilung sein kann. ggf. werden auch diesbezüglich Vorgaben zum Lärmschutz abzuleiten sein.

Für den Entwurf des Bebauungsplans wird die schalltechnische Untersuchung für die Offenlage ausgearbeitet. Ggf. erforderliche Maßnahmenvorschläge aus der schalltechnischen Untersuchung werden dafür zur Offenlage in den Bebauungsplan über textliche Festsetzungen übernommen.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanal- und Leitungsnetz der Gemeinde Kirchzarten.

Die Ableitung des Oberflächenwassers und des Schmutzwassers erfolgt im Trennsystem über neu herzustellende Kanäle und im weiteren Verlauf über das vorhandene Kanalsystem in den umliegenden Bestandsstraßen.

Für die Trink- und Löschwasserversorgung wird das Plangebiet entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik an die bestehende öffentliche Wasserversorgung (Ortsnetz) angeschlossen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs der Gemeinde Kirchzarten wird das Plangebiet weitestgehend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der unterschiedlichen Gebäudehöhen innerhalb des Plangebiets werden zwei Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2) festgesetzt, die sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung unterscheiden.

Um die Fläche für eine Wohnnutzung vorzuhalten sowie zur Vermeidung von Nutzungskonflikten durch Emissionen werden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Vor allem Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind zudem flächenintensive Nutzungen, deren Flächenbedarf im Plangebiet nicht erfüllt werden kann. Da im Plangebiet ein Kindergarten errichtet werden soll, sind Anlagen für soziale und auch kirchliche Zwecke weiterhin zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird über die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen in Form von Traufhöhen (TH) und Gebäudehöhen (GH), durch die Zahl der Vollgeschosse, durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) geregelt.

3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Traufhöhe (TH) und die Gebäudehöhe (GH) bestimmt, welche sich auf die Oberkante der Erschließungsstraße beziehen. Die Höhen der Erschließungsstraße werden zur Offenlage ergänzt.

Die Trauf- und Gebäudehöhen werden entsprechend dem städtebaulichen Entwurf differenziert festgesetzt. Grundsätzlich sollen Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA1 höher errichtet werden können als im Allgemeinen Wohngebiet WA2. Dies ermöglicht die gewünschte Auflockerung zur Landschaft hin und berücksichtigt gleichzeitig die Lärmbelastung durch die angrenzende Landesstraße. Dies schlägt sich auch in der zulässigen Zahl der Vollgeschosse nieder: Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 dürfen maximal drei Vollgeschosse realisiert werden und im Allgemeinen Wohngebiet WA2 dürfen maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden. Die Gebäudehöhen in den Allgemeinen Wohngebieten bieten zusätzlich Spielräume zur Errichtung eines Attikageschosses als Nicht-Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung.

Die realisierte Gebäudehöhe darf durch verschiedene technische Anlagen sowie durch Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um 1,0 m überschritten werden. Dabei müssen die technischen Anlagen jedoch um mindestens 2,0 m von der äußeren Dachkante zurückversetzt werden, um das Erscheinungsbild der Dachflächen zu verbessern.

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen werden ebenfalls in der Höhe beschränkt und dürfen im gesamten Plangebiet eine Höhe von 4,5 m nicht überschreiten. Dies verhindert ein zu dominantes Erscheinungsbild.

3.4 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Für die beiden Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA2 wird entsprechend der Obergrenze der BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, um eine gute Ausnutzung der Grundstücke sicherzustellen.

Im Allgemeinen Wohngebieten WA1 wird entsprechend der Obergrenzen der BauNVO eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Dahingegen wird im Allgemeinen Wohngebiet WA2 eine Geschossflächenzahl von 0,8 entsprechend der zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

3.5 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)

Um eine gute Ausnutzung der begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen zu ermöglichen, dürfen 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 GRZ von 0,8 überschritten werden.

3.6 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet soll im Sinne des Flächensparens Geschosswohnungsbau untergebracht werden. Um bei der Realisierung der Wohngebäude zwar größtmögliche Spielräume zu ermöglichen, aber dennoch eine verträgliche Verdichtung sicherzustellen, wird in den Allgemeinen Wohngebieten die offene Bauweise festgesetzt. Dadurch sollen verdichtete Bauformen ohne Grenzabstand wie Hausgruppen und Doppelhäuser vermieden werden, während die im städtebaulichen Konzept dargestellte Auflockerung der Bebauung bei gleichzeitig höherer Wohnraumdichte gewährleistet werden soll.

Die in den Baugebieten überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung definiert. Diese orientieren sich am städtebaulichen Konzept, wobei dennoch Spielräume eingeräumt werden.

3.7 Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 soll ein nahezu autofreier bzw. ein autoarmer Wohnhof entstehen. Das Stellplatzkonzept sieht vor, dass die Stellplätze in einer Tiefgarage errichtet werden, daher sind oberirdische Garagen und Carports im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Zur Vermeidung von Verkehr im Wohnhof sowie zur Sicherung der Aufenthaltsqualität innerhalb des Wohnhofes sind offene, nicht überdachte Stellplätze im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Ausgenommen davon sind temporär genutzte Stellplätze zum Be- und Entladen sowie die dafür ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parken“.

Unter Berücksichtigung der Vorgabe aus der Landesbauordnung, wonach mindestens zwei Fahrradstellplätze je Wohnung errichtet werden müssen, sind Fahrradstellplätze in den allgemeinen Wohngebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zum Schutz der Grünflächen, sind Fahrradstellplätze in den privaten und öffentlichen Grünflächen nicht zulässig.

Um die Möglichkeiten einer baulichen Verdichtung optimal ausnutzen zu können und die Möglichkeit zur Schaffung von Tiefgaragen zu eröffnen, wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Hierüber kann der erhöhte Stellplatzbedarf gedeckt werden und gleichzeitig die Herstellung eines autoarmen Wohnhofes sichergestellt werden.

3.8 Nebenanlagen

Nebenanlagen die hochbaulich in Erscheinung treten und eine Größe von mehr als 25 m³ Brutto-Raum-Inhalt aufweisen, werden in den Baugebieten ebenfalls reguliert, um ein zu massives in Erscheinung treten dieser Anlagen zu vermeiden. So sind Nebenanlagen bis 25 m³ in den allgemeinen Wohngebieten zulässig. In den privaten und öffentlichen Grünflächen sind Nebenanlagen hingegen nicht zulässig. Dies dient dem Schutz und Erhalt der Grünflächen. Sobald dieses Bauvolumen jedoch überschritten wird, sind die Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind zusätzlich Zonen für Nebenanlagen (NA). Diese sind vor allem für Mülleinhausungen o.ä. vorgesehen, da die Müllabholung zentral an der Dr.-Gremmelsbacher-Straße erfolgen soll. Zudem müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 1,0 m einhalten.

3.9 Öffentliche Verkehrsflächen

Für die Festsetzung der Lage und der Höhe der Verkehrsflächen ist der Planeinschrieb *-wird zur Offenlage ergänzt* – maßgebend. Die festgesetzten Straßenhöhen beziehen sich auf die Oberkante des Fahrbahnbelages in der Fahrbahnmitte. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen sind auf die Erschließungsplanung und damit auf die zu realisierenden Straßenhöhen abgestimmt.

Um ggf. auf Differenzen zwischen geplantem und tatsächlichem Straßenniveau reagieren zu können, ist ein Abweichen von den festgesetzten Straßenhöhen (*Straßenhöhen werden zur Offenlage ergänzt*) um 20 cm zulässig.

Für den hinteren Bereich des Wohnhofes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnhof mit Aufenthaltsqualität“ festgesetzt. Der Wohnhof soll in diesem Bereich möglichst wenig von KFZ-Verkehr frequentiert werden und dient dem Aufenthalt, der Bewegung sowie der Erholung der Anwohner und Anwohnerinnen und soll entsprechend gestaltet werden. Aus diesem Grund wird die Fläche als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Im Bereich des geplanten Kindergartens sowie entlang der Dr.-Gremmelsbacher-Straße sind öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parken“ festgesetzt. Die Parkplätze im Bereich des Kindergartens dienen vorwiegend dem Hol- und Bringverkehr sowie den Mitarbeitern des Kindergartens. Außerhalb der Kindergartenzeiten sollen sie als Besucherparkplätze genutzt werden. Entlang der Dr.-Gremmelsbacher-Straße wird das Straßenkonzept der bereits realisierten Wohnhöfe aufgenommen, wobei zusätzliche öffentliche Besucherparkplätze geschaffen werden.

3.10 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung

Die mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gekennzeichnete Versorgungsfläche im Osten des Plangebietes dient der Sicherung der bestehenden Stromversorgung des Bestandes sowie der Stromversorgung des Plangebietes.

3.11 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit der zweckbestimmten Nutzung „F1“ sowie die private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ dienen der Eingrünung sowie dem

Lärmschutz gegenüber der Landesstraße L126. Die Fläche „F1“ dient zudem der Fortführung bestehender Grünstrukturen sowie als Ausgleich der Flächeninanspruchnahme durch die Wohnbebauung. Zur Abschirmung der südlichen Grundstücke vor Lärmeinwirkungen sowie als Sichtschutz wird die private Grünfläche „F2“ festgesetzt. Zur Sicherung der bestehenden, unversiegelten Wegeflächen und im Sinne des Klimaschutzes wird die öffentliche Grünfläche „F3“ festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgärten“ soll die Aufenthaltsqualität innerhalb des Wohnhofes steigern und den Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit eines Nutzgartens bieten.

3.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen zum einen dem Arten- und Naturschutz und zum anderen der Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt. Aus diesem Grund werden für die öffentliche Grünfläche „F1“ Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Um die bestehenden Wegeverbindungen zu sichern, sind unversiegelte Gehwege auf dieser Fläche zulässig. Aus Gründen des Immissionsschutzes sind leichte Geländemodellierungen innerhalb der Fläche „F1“ zulässig.

Im Sinne des Wasser- und Klimaschutzes sind private Wege, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dachendeckung mit eben diesen Materialien nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Aus Gründen eines verantwortungsvollen und nachhaltigen Umgangs mit elektrischer Energie und des Insektenschutzes wird festgesetzt, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung energiesparend und insektenverträglich auszugestaltet ist. Dabei sind die Leuchten staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur nach unten bzw. auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Leuchtmittel sind mit möglichst geringem UV- und Blauanteil zu wählen (z.B. LED-Leuchten oder Natriumhochdruckdampf Lampen).

Die Dächer von Hauptgebäuden, oberirdischen Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Neigung von 0° bis 5° sind zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 15 cm betragen. Eine Dachbegrünung trägt – wie auch die Festgesetzte Begrünung von Tiefgaragen – sowohl zu einer Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers bei, bietet aber auch zusätzliche Lebensräume für Kleinlebewesen und stellt eine optisch ansprechende und positive Gestaltung von Flachdächern dar. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig, um einer ökologisch nachhaltigen und klimafreundlichen Energiegewinnung Sorge zu tragen. Um den technischen Voraussetzungen sowie den Anforderungen für einen Bewuchs des Gründaches Rechnung zu tragen, sodass eine Kombination aus Dachbegrünung und Solaren Anlagen möglich ist, wird die Höhe der Substratschicht differenziert festgesetzt. Für Dachbereiche mit einer Kombination aus solaren Anlagen und Dachbegrünung wird eine Substratschicht von 8 – 10 cm festgesetzt, um die Voraussetzungen für eine extensive Begrünung durch Sedum, Moos oder Kräuter zu schaffen. In Dachbereichen, in denen keine solaren Anlagen errichtet werden, wird eine Substratschicht von mindestens 15 cm festgesetzt, sodass ein artenreicherer Bewuchs möglich ist.

Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude genutzt werden. Diese Ausnahme berücksichtigt, dass Terrassen eine attraktive Form eines Außenwohnbereichs in unmittelbarem räumlichem Bezug zur Wohnung sind und eine Dachbegrünung bei Integration in das Hauptgebäude baulich-technisch nicht realisiert werden kann.

3.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch das Büro Fichtner Water & Transportation aus Freiburg wird zum vorliegenden Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (wird zur Offenlage beigelegt). Hierzu fanden bereits erste Untersuchungen statt. Dabei zeigt sich bereits, dass bei der Bebauung des Plangebietes Maßnahmen des Schallschutzes umgesetzt bzw. entsprechende Vorgaben beachtet werden müssen. Da die schalltechnische Untersuchung jedoch noch nicht abgeschlossen ist, werden die Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen zur Offenlage ergänzt.

Bereits im aktuellen Vorentwurf des Bebauungsplans aufgenommen wurde jedoch eine Fläche für die Verlängerung des bestehenden Lärmschutzwalles, da die Notwendigkeit dessen bereits heute deutlich ist.

3.14 Pflanzgebote und Bindungen

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sowie zum Erhalt der Bodenfunktionen werden Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sowie zu straßenbegleitenden Bäumen festgesetzt.

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten zur Anpflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Um bei der Realisierung des Baugebietes noch flexibel auf Tiefgaragenzufahrten oder auf Stellplatzzuschnitte der öffentlichen Parkflächen reagieren zu können, kann von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (z.B. Grundstückszugänge, Straßenbeleuchtung) um bis zu 3,0 m abgewichen werden. Bei den im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Bäumen entlang der Dr.-Gremmelsbacher-Straße kann bei einer notwendigen Neupflanzung in begründeten Fällen (z.B. Verkehrssicherheit) um bis zu 5,0 m vom jetzigen Standort abgewichen werden.

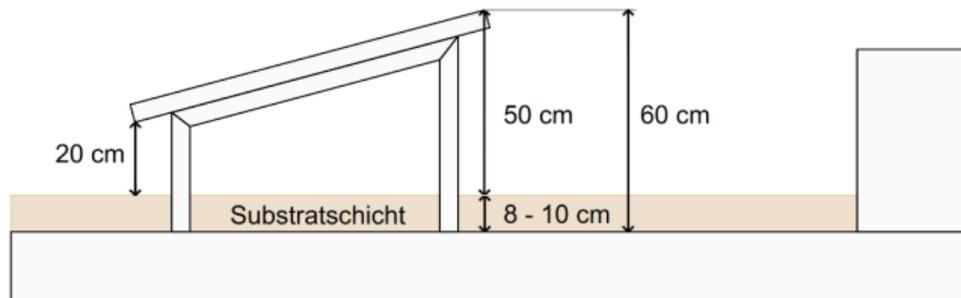
Zum Schutz der bestehenden Bäume v.a. deren Wurzelbereiche werden Festsetzungen zum Umgang während Baumaßnahmen getroffen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer und Fassaden

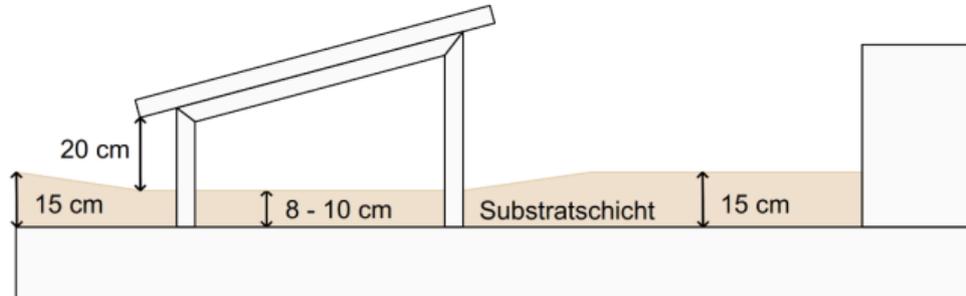
Die direkt angrenzende Bebauung des Lindenhofes wird durch Flachdächer geprägt. Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung innerhalb des Plangebietes, werden im Plangebiet als zulässige Dachform für Haupt- und Nebengebäude ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° zugelassen. Zudem ermöglichen diese eine optimale Ausnutzung des umbauten Raumes und eignen sich für eine Dachbegrünung, während sie gleichzeitig gute Voraussetzungen für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, bieten.

Eine Kombination von Dachbegrünung mit PV-Anlagen ist möglich und wird im Sinne einer klimagerechten Gebäudeplanung festgesetzt. Die Höhe der solaren Anlagen wird zur Wahrung des Ortsbildes begrenzt, sodass die Oberkanten der Anlagen durch die Attikaaufkantung verdeckt werden. Der Bezugspunkt der Höhenbegrenzung für solare Anlagen ist die realisierte Dachhaut des Gebäudes. Als Dachhaut wird die Oberkante des Rohdaches ohne Substratstärke definiert. Die vorgeschriebene maximale Höhe der solaren Anlagen ermöglicht eine extensive Begrünung durch Sedum, Moos oder Kräuter, welche eine Wuchshöhe von 15 – 20 cm aufweisen. Um einen Bewuchs unterhalb der Module zu gewährleisten, wird empfohlen einen vertikalen Abstand von 20 cm zwischen der Oberkante der Substratschicht und der Unterkante des Modules einzuhalten.



Schematische Darstellung der Voraussetzungen für eine Kombination aus Dachbegrünung und einer solaren Anlage mit einer Modulneigung von 15° (eigene Darstellung, April 2023)

Je nach Modullänge bzw. -breite kann der Neigungswinkel der Module variieren. Mit einer Modulneigung von 10° – 15° ist die Einhaltung der Höhenbegrenzung der Anlagen möglich. Um eine optimale Ausnutzung von Begrünung und solarer Energiegewinnung zu ermöglichen, kann die Substratstärken wellenartig variieren (siehe Darstellung). Die festgesetzten Substratstärken (siehe Ziffer 3.12) können von unterhalb der Module mit 8 – 10 cm zu mindestens 15 cm in Bereichen ohne Module wechseln.



Schematische Darstellung für eine wellenartige Substratschicht bei einer Kombination aus Dachbegrünung und solaren Anlagen (eigene Darstellung, April 2023)

Durch die Festsetzungen für die Dachflächen kann ein wichtiger Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel und eine nachhaltige Stadtentwicklung geleistet werden. Durch die Begrünung der Dachflächen entsteht ein Retentionsraum für anfallendes Oberflächenwasser, natürlicher Lebensraum für Flora und Fauna, die Möglichkeit zur Regulierung des örtlichen Klimas z.B. durch Senkung der Lufttemperatur oder durch die Bindung von Feinstaub. Zudem fördert die Begrünung von Dachflächen den Wirkungsgrad von solaren Anlagen durch eine Kühlung der Module, wodurch mehr Energie erzeugt werden kann. Von einer Begrünung kann jedoch abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude genutzt werden. Diese Ausnahme berücksichtigt, dass Terrassen eine attraktive Form eines Außenwohnbereichs in unmittelbarem räumlichem Bezug zur Wohnung sind.

Ortsuntypische Materialien wie Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sollen nicht verwendet werden, sodass sowohl das Ortsbild als auch die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt werden. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind auf allen Dächern zulässig. Die Gemeinde Kirchzarten fördert ausdrücklich diese zeitgemäße Energienutzung und unterstützt damit die Ziele und Vorgaben der Landesregierung. Allerdings sind aufgeständerte Anlagen zum Schutz des Ortsbildes unzulässig, sodass die Anlagen vom Straßenraum aus nicht wahrgenommen werden.

Im Sinne der Klimaanpassung wurde eine örtliche Bauvorschrift zu den Fassadenfarben aufgenommen. Die Fassaden der Hauptgebäude sind in hellen Farben und Materialien auszuführen, sodass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird. Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert. Aus diesem Grund ist auch eine Begrünung der Fassaden möglich.

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Um einen angemessenen Grünanteil auf dem jeweiligen Grundstück zu sichern, sind die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen grüngärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Durch diese Festsetzung sollen geschlossene Schottergärten bzw. Steingärten vermieden werden, welche für den Artenschutz keine bzw. nur eine sehr geringe Bedeutung aufweisen. Zudem ist diese Art der Gartenanlage für Kirchzarten nicht als typisch anzusehen. Begrünungen und Pflanzungen auf den Baugrundstücken, wie auch eine generelle Durchgrünung des Baugebiets dienen auch der Klimaanpassung: sie können einer Aufheizung von Gebäuden und einer Erwärmung im Baugebiet entgegenwirken und haben somit positive Effekte für das Lokalklima.

Damit das Straßenbild nicht durch Müll- und Recyclingtonnen geprägt wird und unangenehme Geruchsimmissionen vermieden werden, sind diese Standorte gegenüber dem öffentlichen Straßenraum durch Bepflanzung oder bauliche Anlagen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

4.3 Einfriedungen und Mauern

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. So dürfen diese zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,8 m sein. Erklärend wird festgehalten, dass sich die 0,8 m nur auf Grenzverläufe zu öffentlichen Wegen und Straßen hin beziehen, nicht aber auf die Grenzseiten zu den privaten Grundstücken. Zu diesen Seiten gelten die Vorschriften des Nachbarschaftsrechts Baden-Württemberg, sodass an den Grenzverläufen zu den privaten Grundstücken höhere Einfriedungen hergestellt werden können.

Um einen ortstypischen Charakter und die Einbindung des Baugebietes in die dörflichen und ländlichen Strukturen zu erreichen, sind Maschendraht- und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzungen zulässig. Als ortsuntypisches Material ist die Verwendung von Stacheldraht Blech, Kunststoff, Glasbausteinen sowie Gabionenwände ausgeschlossen.

Um den Straßenraum nicht zu sehr einzuengen und um einen gewissen Schutzstreifen einhalten zu können, müssen Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m vom Fahrbahnrand einhalten. Dies wird insbesondere bei Straßen ohne Gehwege als sinnvoll erachtet.

4.4 Außenantennen

Um eine Beeinträchtigung des historischen Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Parabolanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen bzw. Parabolanlagen zulässig.

4.5 Niederspannungsfreileitungen

Zur Vermeidung von räumlichen Konflikten mit der Bebauung, zur Freihaltung des Baugebietes von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes sind Freileitungen nicht zulässig und daher als unterirdisches Kabelnetz zu verlegen.

4.6 KFZ-Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchzarten berücksichtigt den aktuellen und zeitgemäßen Stellplatzbedarf. Aufgrund dessen kann grundsätzlich auf eine Regelung zur Stellplatzverpflichtung verzichtet werden.

Für einzelne Baufenster (*wird zur Offenlage ergänzt*) gelten die gesetzlichen Bestimmungen der Landesbauordnung, was einer Zahl von 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit entspricht. Hintergrund dieser Regelung sind soziale Aspekte, da für diese Grundstücke Wohnungen mit Sozialbindung bzw. reduzierten Mietpreisen (geförderter Wohnungsbau) realisiert werden soll. Der Stellplatzschlüssel von 1,0 pro Wohneinheit führt zu erheblichen Baukosteneinsparungen und ist eine wichtige Voraussetzung für kostengünstigen Wohnungsbau mit niedrigen Mieten.

4.7 Umgang mit Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Grundwassersicherung, zur Entlastung der Abwasseranlagen und nicht zuletzt auch aus Gründen der sparsamen Erschließung wird festgesetzt, dass das

anfallende unbelastete Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem eigenen Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen, sodass keine Beeinträchtigung für Dritte entsteht. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nachzuweisen.

Sollte die Versickerungsfähigkeit nicht gegeben sein, kann alternativ auch eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Retentionszisternen oder Retentionsmulden vorgenommen werden. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation hat gedrosselt zu erfolgen. Dabei muss je 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche ein Rückhaltevolumen von mind. 2 m³ vorgehalten werden. Der Drosselabfluss ist beschränkt und darf je 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche maximal 0,2 l/s betragen.

5 BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES

Da es sich um ein zweistufiges Regelverfahren handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung erforderlich. Daher werden die Belange des Umwelt- und Artenschutzes in einem gesonderten Umweltbericht behandelt. Dieser wird von der Landschaftsarchitektin Anne Pohla aus Freiburg erstellt und liegt den Unterlagen als Teil der Begründung bei und die Ergebnisse werden in die Bebauungsplanung eingestellt.

Zum Thema Artenschutz wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialbetrachtung durchgeführt. Wie in der artenschutzrechtlichen Potenzialbetrachtung sowie in den Hinweisen des Bebauungsplans dargelegt, sind externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Diese sind durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

6 BELANGE DES KLIMASCHUTZES

Gemäß § 1a (5) BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Kirchzarten misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei. Dies zeigt sich auch im sparsamen Umgang mit Grund und Boden der Gemeinde in der Vergangenheit.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine sinnvolle Abrundung des bestehenden Siedlungsbestandes. Durch die Festsetzung von Flachdächern, die sich besonders für eine solare Energienutzung vor allem in Kombination mit einer Dachbegrünung eignen, sowie der Ein- und Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

7 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Durch die Inanspruchnahme für eine bauliche Nutzung gehen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Böden für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Bei den Böden handelt es sich um den typischen Boden der Nieder- und Aueterassen des Zartener Beckens mit lehmig-schluffiger Deckschicht über dem Terrassenkies. Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens ist für die Landwirtschaft fast im gesamten Plangebiet von mittlerer Bedeutung, lediglich im Osten auf dem Flst. Nr. 142 ist sie von hoher Bedeutung für das Schutzgut Boden. Es handelt sich um Flächen, die bereits heute direkt an den bestehenden Siedlungsbereich anschließen und im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt sind.

Die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes GVV Dreisamtal wird im Parallelverfahren aufgestellt. Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche weitestgehend als Sonderbaufläche dargestellt und lediglich der Bereich entlang der L126 wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Dies zeigt, dass diese Flächen bereit

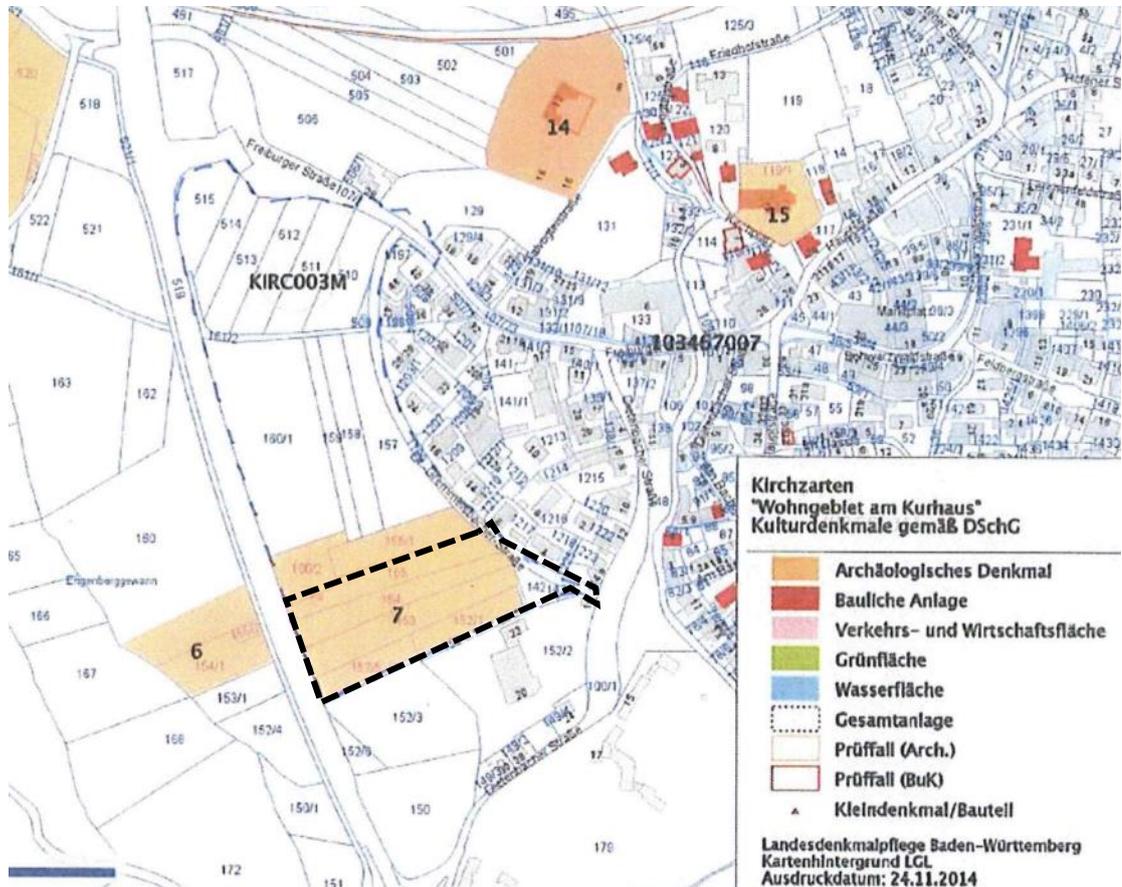
ausführlich untersucht und aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht bewertet wurden. Durch die Darstellung als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan wurden bereits die Belange der Landwirtschaft in die Abwägung eingestellt und geprüft, ob andere Bauflächen möglich wären, die geringere Flächenverluste für die Landwirtschaft zur Folge hätten. Solche Flächen wurden jedoch nicht gefunden, u.a. auch da der bestehende Siedlungsbereich von Kirchzarten nachhaltig und flächensparend erweitert werden sollte und auch andere landwirtschaftliche Flächen von großer Bedeutung sind. Insgesamt handelt es sich bei der vorliegenden Fläche um eine sinnvolle Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Die Gemeinde Kirchzarten möchte mit Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnhof V“ dringend benötigten Wohnraum entwickeln, um der Bevölkerung kurz- und mittelfristig Wohnflächen zur Verfügung zu stellen. Die in den letzten Jahren realisierten Innenentwicklungsmaßnahmen sind inzwischen erschlossen und Kirchzarten verfügt aufgrund des sparsamen Umgangs mit seinen Flächen kaum noch über Baulücken innerhalb des Gemeindegebietes, die den aktuellen Wohnraumbedarf ausreichend decken.

Den Belangen der Landwirtschaft steht somit die dringende Nachfrage nach Wohnflächen in Kirchzarten gegenüber. Das vorliegende Plangebiet ist für eine Wohnbauentwicklung gut geeignet und die Anbindung an die Infrastruktur ist gegeben. Flächenneuinanspruchnahmen im Plangebiet werden durch eine flächeneffiziente und ressourcenschonende Ausnutzung der Baugrundstücke unter Beachtung der Ortsrandlage auf das notwendige Maß begrenzt.

8 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. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.

9 BODENORDNUNG

Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse ist zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Bodenordnungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch nicht erforderlich. Die Gemeinde Kirchzarten ist Eigentümerin der Flächen. Spätere Grundstücksneubildungen können durch einen Fortführungsnachweis erfolgen.

10 KOSTEN

Die Refinanzierung der Erschließungskosten erfolgt aus dem Verkauf der Grundstücke bzw. der Kostenübernahme durch die Grundstückseigentümer im Rahmen einer Erschließungsmaßnahme.

11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	11.900 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	1.050 m ²
Private Grünfläche	ca.	330 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	2.700 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	80 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca.	1.940 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	18.000 m²

Kirchzarten, den

fsp.stadtplanung

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

Andreas Hall
Bürgermeister

Planverfasser

BEGRÜNDUNG

Seite 24 von 24

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