



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ortsteil Zarten“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbeitrag / Artenschutzrechtliche Prüfung

Stand: 20.07.2023

Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



SATZUNGEN

der Gemeinde Kirchzarten über

- a) den Bebauungsplan „Ortsteil Zarten“ und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortsteil Zarten“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchzarten hat am 20.07.2023

- a) den Bebauungsplan „Ortsteil Zarten“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortsteil Zarten“

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 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

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ortsteil Zarten“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

Durch den Bebauungsplan „Ortsteil Zarten“ werden der bestehende Bebauungsplan „Krüttweg in der Fassung der 1. Änderung vom 27.08.1998, der bestehende Bebauungsplan „Zwischen Schulstraße und Dreisam“ in der Fassung der 2. Änderung vom 29.07.2004, der bestehende Bebauungsplan „Zwischen Schulstraße und Bundesstraße Nr. 31“ vom 13.03.1972, der bestehende Bebauungsplan „Weilerberg“ in der Fassung der 2. Änderung vom 13.06.1990 und die Ergänzungssatzung „Westlicher Ortsrand“ vom 20.03.2003 jeweils in einem Teilbereich überlagert.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan „Ortsteil Zarten“ besteht aus
 - a) dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (M 1:1.000) vom 20.07.2023
 - b) den planungsrechtlichen Festsetzungen (textlicher Teil) vom 20.07.2023Beigefügt sind:
 - a) die gemeinsame Begründung vom 20.07.2023
 - b) der Umweltbeitrag einschl. artenschutzrechtlicher Prüfung vom 20.07.2023

§ 3

Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchzarten

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchzarten (Satzung der Gemeinde Kirchzarten über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen für die Gebiete der Innenbereiche von Kirchzarten mit den Ortsteilen Burg und Zarten) mit Rechtskraft der 1. Änderung vom 06.03.2009.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung, insbesondere 2.1 Dachform/Dachneigung/Dacheindeckung, 2.2 Dachgestaltung, 2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, 2.4 Einfriedungen und Mauern, 2.5 Außenantennen und 2.6 Umgang mit Niederschlagswasser zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortsteil Zarten“ der Gemeinde Kirchzarten treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Durch den Bebauungsplan „Ortsteil Zarten“ werden der bestehende Bebauungsplan „Krüttweg in der Fassung der 1. Änderung vom 27.08.1998, der bestehende Bebauungsplan „Zwischen Schulstraße und Dreisam“ in der Fassung der 2. Änderung vom 29.07.2004, der bestehende Bebauungsplan „Zwischen Schulstraße und Bundesstraße Nr. 31“ 13.03.1972, der bestehende Bebauungsplan „Weilerberg“ in der Fassung der 2. Änderung vom 13.06.1990 und die Ergänzungssatzung „Westlicher Ortsrand“ vom 20.03.2003 jeweils in einem Teilbereich überlagert.

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



MDW	ED	MD	ED
SD / WD / KWD	DN 35-50"	SD / WD / KWD	DN 35-50"
Art des Baugebiets		Bauweise	
Dachform, Dachneigung		(Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO)	

- ### Zeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
- MDW Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO)
 - MD Dörtliches Wohngebiet MDW (§ 5a BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Baulinie
- Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung:
- Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Verkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich
 - Öffentliche Parkfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung:
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Elektrizität
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Gehölzbestände, Sonstige Gärten
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzung Bäume
 - Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung Bäume
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Wappenstein als Kulturdenkmal, der dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Flächen auf denen offene KFZ-Stellplätze, oberirdische Garagen (KFZ) und Carports nicht zulässig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Vorschriften nach § 74 LBO**
- SD Satteldach
 - WD Walmdach
 - KWD Krüppelwalmdach
- Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)**
- bestehende Hauptgebäude
 - bestehende Nebengebäude
 - bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern
 - bestehende Böschung
 - vom Planer nachgetragene Gebäude
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender/überlagernder Bebauungspläne
 - abzubrechende Gebäude
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6a BauGB)**
- Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten HQ₁₀₀ (Quelle: LUBW, Stand xxx)
 - Gewässerrandstreifen

Gemeinde Kirchzarten

Ortsteil Zarten



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Ortsteil Zarten"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	25.03.2021
Frühzeitige Beteiligung	08.08.2022 - 23.09.2022
Offenlage	11.04.2023 - 12.05.2023
Satzungsbeschluss	20.07.2023

Ausfertigervermerk:
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/in

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 _____

Die Planunterlage nach dem Stand vom Mai 2022 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV 90 vom 14.06.2021
Verwendetes Koordinatensystem: ETRS89/UTM

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)

1.1.1 Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO)

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

1.1.1.2 Im Dorfgebiet sind von den nach § 5 (2) Nr. 6 BauNVO zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, nicht zulässig.

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

1.1.2 Dörfliches Wohngebiet MDW (§ 5a BauNVO)

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

1.1.2.2 Im Dörflichen Wohngebiet sind von den nach § 5a (2) Nr. 7 BauNVO zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, nicht zulässig.

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

1.1.3.1 Gemäß Planzeichnung sind Gemeinbedarfsflächen mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

- kirchliche Zwecke
- kulturelle und soziale Zwecke

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

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

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

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

Hinweis:

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

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

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

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

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

Hinweis:

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

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 14 (1) BauNVO, § 23 BauNVO)

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

1.4.2 Ebenerdige Terrassen ohne Überdachung dürfen die überbaubaren Flächen (Baufenster) ausnahmsweise um maximal 5,0 m Länge und maximal 3,0 m Tiefe überschreiten.

Hinweis:

Die Zufahrt von und zu landwirtschaftlichen Grundstücken muss nach einer Bebauung erhalten bleiben. Sind Änderungen unumgänglich, so müssen eventuelle Hindernisse und Umwege noch zumutbar und mit künftig größeren Maschinen auch befahrbar sein.

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

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

Hinweis:

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

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

- 1.5.3 Überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.5.4 Tiefgaragen sind im Dörflichen Wohngebiet MDW und im Dorfgebiet MD auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. In der Gemeinbedarfsfläche sind Tiefgaragen unzulässig.
- 1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
- 1.6.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO müssen entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, sofern sie sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) befinden.
- 1.6.2 Hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung und Entsorgung der Baugebiete dienen, sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- Hinweis:**
Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.
- 1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
- In Wohngebäuden ist je angefangener 140 m² Grundstücksfläche innerhalb des Bebauungsplans eine Wohnung zulässig. Insgesamt sind jedoch maximal acht Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.8.1 Private Wege, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.8.2 Der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.8.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z. B. LED-Leuchten in warmweiß).
- 1.8.4 Die Dächer von oberirdischen Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Neigung von 0° bis 5° sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 15 cm betragen. Eine Kombination mit Anlagen, die der solaren Energiegewinnung oder -einsparung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren), ist zulässig. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude genutzt werden oder in das Hauptgebäude integriert sind.
- 1.8.5 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer mindestens 50 cm dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen.
- 1.8.6 Baumaßnahmen im Grundwasserschwankungsbereich sind nur bis auf das Niveau des mittleren Grundwasserhöchststandes (MHW) zugelassen. Ausgenommen davon sind Untergeschosse (z.B. Tiefgaragen), sofern sie wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden.

Hinweis:

In Zarten sind Bereiche bekannt, in denen die Grundwasserflurabstände gering sind und nicht ausgeschlossen werden kann, dass geplante Unterkellerungen oder Tiefgaragen in den Grundwasserschwankungsbereich reichen.

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

1.9.1 Im gesamten Geltungsbereich ist je 400 m² Grundstücksfläche bei Neubebauung ein mittel-großkroniger, hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm) Gartenbereich zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Laubbäume werden angerechnet. Die genaue Lage der Einzelbäume ist frei wählbar. Wenn zwischen der Bebauung und dem Straßenraum mindestens 5,0 m liegen ist mindestens einer der Bäume in diesem Bereich zu pflanzen. Bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen. Empfehlungen für Baumarten ist der Pflanzliste in Anhang 1 zu diesen Bebauungsvorschriften zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen. Bereits vorhandene, den o. g. Voraussetzungen entsprechende Laubbäume werden angerechnet.

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

1.9.3 Unter jedem Baum ist ein mindestens 6 m² großer Bereich mit Rasen anzusäen oder flächig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Jeder Baum muss eine mindestens 12 m³ große Pflanzgrube mit Erde oder geeignetem Pflanzsubstrat erhalten. Die Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu versehen und einzugrünen, sofern keine gesetzlichen Vorschriften Versiegelungen erfordern. Der Baumstandort ist mit einem Überfahrerschutz zu versehen, um die Gefahr von Stammverletzungen und Bodenverdichtungen im Wurzelbereich möglichst gering zu halten

1.10 Pflanzenerhaltung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

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

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

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

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

- 2.2.1 Als Dachaufbauten sind im gesamten Geltungsbereich ausschließlich Dachgauben in Form von Sattel- und Schleppgauben sowie Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Widerkehren zulässig. Abweichend hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, zulässig und unterliegen nicht den nachfolgenden gestalterischen Festsetzungen zu Dachaufbauten.
- 2.2.2 Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nur an den straßenabgewandten Seiten zulässig.
- 2.2.3 Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf maximal 50 % der darunter liegenden Gebäudewand, gemessen an den Außenkanten, betragen. Davon ausgenommen dürfen Schleppgauben eine Gesamtlänge von maximal 70 % der darunter liegenden Gebäudewand, gemessen an den Außenkanten, betragen.
- 2.2.4 Übereinander liegende Dachgauben sowie Dachgauben durchlaufend über zwei Geschosse (doppelstöckig) sind nicht zulässig. Die untere Begrenzung von Dachgauben muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen.

- 2.2.5 Der obere Dachansatz von Dachgauben muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen (vertikal gemessen). Der Abstand der Unterkanten von Dachgauben muss mindestens 0,5 m zum unteren Dachabschluss (Vorderkante Ziegel) betragen (vertikal gemessen).
- 2.2.6 Dachgauben müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.
- 2.2.7 Der Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muss, horizontal gemessen, mindestens 0,8 m betragen.
- 2.2.8 Bei Installation mehrerer einzelner Dachgauben sind diese in ihrem Erscheinungsbild (Dachform, Dachneigung) anzugleichen.
- 2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.3.1 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Hinweis:**
Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z. B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.
- 2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen dauerhaft durch Bepflanzung oder bauliche Anlagen abzuschirmen.
- 2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.4.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Bezugspunkt ist die jeweilige Straßen- bzw. Gehwegoberkante.
- 2.4.2 Einfriedungen sind als Naturstein- oder verputzte Mauern, schmiedeeiserne Zäune, Holz-Latten-Zäune mit senkrechter Gliederung oder Hecken auszuführen. Zur Abdeckung von Mauern dürfen nur Dachziegel oder Naturstein verwendet werden.
- 2.4.3 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Stacheldraht sowie Gabionenwände sind unzulässig.
- 2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**
- Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.
- 2.6 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**
- 2.6.1 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.
- 2.6.2 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 Gewässerrandstreifen

Sowohl die „Dreisam“ als auch der „Dorfbach“ sind öffentliche Gewässer, an denen der gesetzliche Gewässerrandstreifen nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WSG) und § 29 Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg gilt. Im Gewässerrandstreifen sind die Bestimmungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz (WG) einzuhalten.

3.2 Hochwasserschutz

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

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

Aus diesem Grund sollten die geplanten Gebäude hochwassersicher errichtet und den prognostizierten Wasserständen angepasst werden. Die dazu erforderlichen Daten sind entweder über die Mail-Adresse hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de zu beziehen oder können über die Seite www.hochwasser-bw.de im Internet abgerufen werden.

3.3 Kulturdenkmale

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Kulturdenkmale vorhanden:

Gebäude (gem. § 2 DSchG)

- Bundesstraße 1 (Flst.Nr. 0-35, 0-457), Gehöft aus ehemaligen Eindachhof, jetzt Scheune, Wohnhaus aus Stein, Kapelle und Sühnekreuz
- Bundesstraße 2 (Flst.Nr. 0-69/1), Schul- und Rathaus, ein- bzw. zweigeschossiger Bau in historisierenden Formen auf rustiziertem Hausteinsockel. Abwechslungsreich gestaffeltes Dach, teilweise abgewalmt, teilweise mit Krüppelwalm. An Kniestock und Giebel Fachwerk. Eingang zum Schulbereich eingetieft mit seitlichen Figurennischen (1904)
- Bundesstraße 4, siehe Bundesstraße 2
- Bundesstraße 8 (Flst.Nr. 0-37), Dinghof des Klosters St. Märgen, heute Wohnhaus. Zweigeschossiges Wohnhaus mit ebenerdigen Kellereingang, dessen Tor ein spitzbogiges, gekehltes Gewände aus Bossenquadern aufweist. Buckelquader aus rotem Sandstein an den Fassadenecken. Bruchsteinmauerwerk aus Ziegeln und Wacken; Fenster asymmetrisch verteilt, z.T. noch mit gekehlten Gewänden. Späterer Ökonomieanbau an Süd- und Ostseite. Innen teilweise

verändert. Alter Dachstuhl (16 Jahrhundert)

- Bundesstraße 9 (Flst.Nr. 0-34), Wohnhaus eines Gehöfts, zweigeschossig mit Satteldach (1. Hälfte 19. Jahrhundert)
- Bundesstraße 16 (Flst.Nr. 0-39), Gehöft bestehend aus Wohnhaus und Scheune. Das Wohnhaus zweigeschossig mit Satteldach (frühes 19. Jahrhundert); die Scheune eine Ständerbohlenkonstruktion mit Hocheinfahrt an der Südseite. Zur Hocheinfahrt Rampe über Gewölbe. (frühes 19. Jahrhundert, Sachgesamtheit)
- Bundesstraße 18 (Flst.Nr. 0-40), Gehöft bestehend aus einem Eindachhof mit tiefgezogenem Walm über dem Wohnteil (18. Jahrhundert) und einem Speichergebäude (frühes 19. Jahrhundert, Sachgesamtheit)
- Bundesstraße 21 (Flst.Nr. 0-21), Gasthof zum Bären bestehend aus dem Gasthaus, einer südlich davon gelegenen Scheune und einem östlich davon gelegenen Gaststall. Das Gasthaus zweigeschossig mit Satteldach (1830 erbaut); hoher Kellersockel; doppelläufige Eingangstreppe; Scheune mit Rampe zur Hocheinfahrt (frühes 19. Jahrhundert). Der Gaststall mit Satteldach (19. Jahrhundert, Sachgesamtheit)
- Bundesstraße 24 (Flst.Nr. 0-45), Giebelfenster der ehern. Schmiede und Ölmühle, heute zu modernem Wohnhaus erneuert, an ursprünglicher Stelle. Der unten leicht stichbogige Fenstersturz trägt als Relief zwischen dem Datum 1726 das Wappen des Goswin Hermann Otto Fhr. v. Merveld, Großprior der Johanner in Heitersheim von 1721-27
- Bundesstraße 40 (Flst.Nr. 0-1), Kapelle St. Johann Baptista, längsseitig an Ortsdurchgangsstrasse in Kirchhof mit niedriger Kirchhofmauer gelegen. An der Kirchhofmauer ältere Grabsteine. Kirche errichtet in der 1. Hälfte des 12. Jahrhunderts, gotisch verändert, barocke Ausstattung. Dachreiter und Sakristei 1878 zugefügt, Wappenstein als Kulturdenkmal
- Bundesstraße 41 (bei) (Flst. Nr. 0-19), Wegkreuz aus Stein mit profiliertem Inschriftsockel. Steinkorpus; spätes 19. Jahrhundert.
- Bundesstraße 44 (Flst.Nr. 0-12), Gehöft aus Wohnhaus und Scheune; Wohnhaus zweigeschossig mit Satteldach und profiliertem Dachansatz; rückwärtig und rechtwinklig dazu stehende Scheune, eine Ständerbohlenkonstruktion mit Auffahrtsrampe an der Ostseite (frühes 19. Jahrhundert., Sachgesamtheit), im Obergeschoss mit dekorativ gesägtem Geländer (18. Jahrhundert.)
- St. Peter Straße 5 (Flst.Nr. 0-51), Eindachhof, laut Türsturz mit Inschrift erbaut 1705; Fensterband im Bereich der Stube; an der rückwärtigen Traufe Hocheinfahrt.
- St. Peter Straße 14 (Flst.Nr. 0-59), Gehöft aus Wohnhaus und Scheune; Wohnhaus zweigeschossig mit Satteldach und ausweislich Türsturz 1879 erbaut; Scheune mit großem Satteldach und Auffahrtsrampe zur Hocheinfahrt an der Ostseite (2. Hälfte 19. Jahrhundert., Sachgesamtheit)
- Sägeplatz 1 (Flst.Nr. 0-60), Gemeindegäge; Kernbau des 19. Jahrhunderts um 1930 vergrößert; einschließlich technischer Einrichtung wie Sägegatter, Transmissionen, Wasserrad, usw. sowie wasserbaulicher Anlagen (Sachgesamtheit)
- Wittental Straße 7 (Flst.Nr. 0-3), Eindachhof vom Bautyp des Dreisamtäler Hauses mit dem charakteristischen Fassadensprung am Wohnteil unter dem Dreiviertelwalm (18. Jahrhundert.)
- Wittental Straße 9 (Flst.Nr. 0-7), Eindachhof vom Bautyp des Dreisamtäler Hauses mit dem charakteristischen Fassadensprung am Wohnteil unter dem Dreiviertelwalm. Der ehemalige Stall heute mit Wohnnutzung (18. Jahrhundert.)

Gebäude

(Prüffall)

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

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

3.4 Denkmalschutz / Bodenfunde

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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

3.5 Artenschutz

- 3.5.1 Zur Vermeidung eines Eintretens des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es im gesamten Plangebiet nicht zulässig, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Auch außerhalb dieses Zeitraums muss unter Hinzunahme eines Fachexperten sichergestellt werden, dass betroffene Bäume mit hohem Totholzanteil oder Höhlenreichtum nicht als Quartier von Fledermäusen genutzt werden“. Aufgrund des möglichen Vorkommens von Fledermausquartieren sollte der Zeitraum auf die Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober erweitert werden.
- 3.5.2 Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Vorgaben nach § 44 (1) BNatSchG (= Verhinderung des Eintritts von Zugriffsverboten), ist die untere Naturschutzbehörde an den jeweiligen Bauvorhaben i.S.d. § 49 LBO zu beteiligen. Für kenntnisgabepflichtige und verfahrensfreie Vorhaben (z.B. Gebäudeabbruch) obliegt es dem Bauherrn, eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur erfolgen, sofern durch einen Fachexperten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass durch den Abriss Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.
- 3.5.3 Historische (ehemals) landwirtschaftlich genutzte Altgebäude, Scheunen, Höfe etc, mit hohem Strukturpotential für Fledermäuse, Vögel und Reptilien:
- Keine Eingriffe, Fassadensanierungen, Innenausbauten, Abrisse oder sonstige Maßnahmen während der Brutvogelzeit und der Aktivitätszeit der Fledermäuse.
 - Falls Eingriffe zu diesen Zeiten unumgänglich sind, müssen zuvor entsprechende Untersuchungen und Begehungen erfolgen, bei denen

artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen zu bewerten sind.

- Abrisse müssen auf die Wintermonate verlegt werden und sind nur nach vorheriger Begutachtung durch einen Fachexperten zulässig.
- In Gebäuden mit bekannten Wochenstuben von Fledermäusen sollten grundsätzlich keine maßgeblichen Veränderungen erfolgen. Falls dies unumgänglich ist, müssen die Veränderungen im Winter stattfinden und zuvor entsprechende Maßnahmen durch einen Fledermaus-Experten festgelegt werden.
- Vor Abriss oder Sanierung der Gebäude ist durch entsprechende Begehungen durch einen Fachexperten der Brutbestand vorhandener Vögel zu erfassen bzw. abzuschätzen.
- Falls sich an den Gebäuden Niststandorte von Mehlschwalbe, Mauersegler und weiteren Vogelarten befinden, müssen diese in den Wintermonaten entfernt und im Frühjahr in Form künstlicher Nisthilfen wieder an geeigneter Stelle angebracht werden.
- Eingriffe in strukturreiche Privatgärten, Grünflächen sowie Habitate wie Mauern, Kieshaufen etc. sind erst zulässig, wenn entweder sicherere Aussagen über eine nicht vorhandene Besiedlung mit Reptilien (insb. Eidechsen) durch einen Fachexperten gegeben werden können oder entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen wurden.

3.5.4 In nachweislich besiedelten Bereichen oder Bereichen mit hoher Vorkommenswahrscheinlichkeit sind während der Wintermonate zunächst keine Eingriffe zum Schutz überwinternder Reptilien möglich. Anschließend müssen die Tiere aus ihren Habitaten vergrämt und in ggf. neu geschaffene Ersatzhabitate umgesiedelt werden.

3.6 Baumpflege

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

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

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

3.7 Bodenschutz

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

3.7.1 Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

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

3.7.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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

3.8 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

3.9 Altlasten

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

3.10 Geotopschutz

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.

3.11 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich von Jungen Flussbettsedimenten, Holozänen Auensedimenten und der Neuenburg-Formation mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der feinkörnigen Holozänen Auensedimente ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

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

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

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

- 3.15.2 Zur Konkretisierung der Bestimmungen der Photovoltaikpflichten dient die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO). Unter § 6 PVPf-VO wird der Umfang der Mindestnutzung von Photovoltaikanlagen bestimmt. Bei einer Kombination von Photovoltaikanlagen und einer öffentlich-rechtlichen Pflicht zur Dachbegrünung regelt § 6 (5) PVPf-VO die Möglichkeit zur Verringerung des Mindestumfangs. So verringert sich der Umfang der Mindestnutzung nach § 6 (1) PVPf-VO für Einzeldach- oder Teildachflächen für die eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung besteht für diese Einzeldachfläche oder Teildachfläche um jeweils die Hälfte.

- 3.15.3 Gemäß § 74 (1) Satz 2 LBO darf die Nutzung erneuerbarer Energien nicht durch die nach § 74 (1) Satz 1 LBO getroffenen gestalterischen Anforderungen ausgeschlossen oder unangemessen eingeschränkt werden.

3.16 Fassadengestaltung

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

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

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

- 3.16.3 Spiegelnde Fassaden und grelle Farbanstriche sind zu vermeiden.

3.17 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 Schalleistungspegel 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

3.18 Energie- und Wasserversorgung

3.18.1 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.

3.18.2 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 Netzinfrastruktur für die Installation von Ladeinfrastruktur zu berücksichtigen.

3.19 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei dem geplanten Dörflichen Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

3.20 Sicherung der Erschließung

Auf die gesetzlichen Regelungen nach § 30 BauGB und § 4 (1) LBO wird verwiesen. § 30 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, wonach ein Vorhaben nur zulässig ist, wenn die Erschließung gesichert ist. § 4 (1) LBO regelt die Bebauung von Grundstücken, wonach Gebäude nur errichtet werden dürfen, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche hat. Das bedeutet, dass für bebaubare Grundstücke, die nicht unmittelbar an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen, eine gesicherte Erschließung auf Baugenehmigungsebene nachzuweisen ist. Dies kann durch eine gesonderte Vereinbarung (z.B. Grunddienstbarkeiten) erfolgen.

3.21 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.

3.22 Schutz der Kabelschutzrohr-Anlage

Im Plangebiet verläuft eine Kabelschutzrohr-Anlage (KSR) der GasLINE mit Lichtwellenleiterkabeln, die zum Betrieb von Telekommunikationsübertragungsnetzwerken genutzt werden. Die Trassenführung verläuft im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Bundesstraße mittig in einem 2 m breiten Schutzstreifen. Bei Anpflanzungen von Einzelbäumen entlang des Schutzstreifens ist zu beachten, dass Neupflanzungen von Bäumen, Hecken sowie tiefwurzelnden Sträuchern grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereichs erfolgen dürfen, um eine gegenseitige Beeinträchtigung zu vermeiden.

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

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ANHANG 1

Pflanzliste

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	[Sah]	Feldgehölz, (Ufergehölz), Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	[BAh]	Feldgehölz, Ufergehölz, Pioniergehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	[SEr]	Feldhecke, Feldgehölz, Ufergehölz, Pioniergehölz
Betula pendula	Hänge-Birke	[Bi]	Pioniergehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Carpinus betulus	Hainbuche	[Hb]	Feldhecke, Feldgehölz, (Ufergehölz), Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Castanea sativa	Edelkastanie	[Ka]	Feldgehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Corylus avellana	Gewöhnl. Hasel	[Ha]	Feldhecke, Feldgehölz
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	[EWd]	Feldhecke, Feldgehölz
Fagus sylvatica	Rotbuche	[Bu]	Feldgehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Frangula alnus	Faulbaum	[Fb]	Feldhecke, Feldgehölz, Ufergehölz
Fraxinus excelsior	Gewöhnl. Esche	[Es]	(Feldhecke), Feldgehölz, Ufergehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Populus tremula	Zitter-Pappel	[ZP]	(Feldgehölz), Pioniergehölz
Prunus avium	Vogel-Kirsche	[VKi]	Feldgehölz, (Einzelbaum)
Prunus padus	Gewöhnl. Traubenkirsche	[TKi]	Ufergehölz, Pioniergehölz
Prunus spinosa	Schlehe	[Sc]	Feldhecke, Pioniergehölz
Quercus robur	Stiel-Eiche	[SEi]	Feldhecke, Feldgehölz, Ufergehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Rosa canina	Echte Hunds-Rose	[HRo]	Feldhecke, Feldgehölz
Salix aurita	Ohr-Weide	[OW]	Ufergehölz, (Pioniergehölz)
Salix caprea	Sal-Weide	[SaW]	Feldhecke, Feldgehölz, Pioniergehölz
Salix cinerea	Grau-Weide	[GW]	(Feldhecke), Ufergehölz, Pioniergehölz
Salix fragilis	Bruch-Weide	[BW]	Ufergehölz
Salix rubens	Fahl-Weide	[FW]	Ufergehölz
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	[SHo]	Feldhecke
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	[THo]	Feldhecke
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	[Mb]	Feldhecke, Feldgehölz, (Allee/Baumreihe), Einzelbaum
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	[Vb]	Feldhecke, Feldgehölz, (Allee/Baumreihe), Einzelbaum
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	[SLi]	Feldhecke, Feldgehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Ulmus glabra	Berg-Ulme	[BUI]	(Feldgehölz), Einzelbaum
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball	[GS]	Feldhecke, Feldgehölz, Ufergehölz

Fett gedruckt = Arten des Hauptsortiments, die bevorzugt gepflanzt werden sollen (freie Landschaft)

Nicht fett gedruckt = Ergänzungssortiment

Angaben in Klammer (...) zeigen eine bedingte Eignung

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Regionalplan	4
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Wasserschutzgebiet	5
1.6	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	6
1.7	Art des Bebauungsplans	6
1.8	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	6
2	KONZEPTION DER PLANUNG	8
2.1	Städtebau	8
2.2	Nutzungen	10
2.3	Verkehrerschließung	11
2.4	Ver- und Entsorgung	12
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	13
3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.2	Bauweise	13
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche	14
3.4	Garagen, Carports und Stellplätze	15
3.5	Nebenanlagen	15
3.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
3.8	Pflanzgebote und Bindungen	16
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
4.1	Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung	17
4.2	Dachgestaltung	18
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	21
4.4	Einfriedungen und Mauern	21
4.5	Außenantennen	22
4.6	Umgang mit Niederschlagswasser	22
5	UMWELTPRÜFUNG	22
6	HOCHWASSERSCHUTZ	22
7	DENKMALSCHUTZ	24
8	BODENORDNUNG	24
9	KOSTEN	24
10	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	24

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Kirchzarten ist ein beliebter Wohnstandort im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald rund 11 km östlich des Oberzentrums Freiburg. Entstanden ist das heutige Gemeindegebiet im Zuge der kommunalen Neugliederung im Jahr 1974, als nach Dietenbach und Neuhäuser mit Fischbach (1. April 1936) auch die beiden bis dahin selbständigen Gemeinden Zarten (1. April 1974) und Burg (1. Juli 1974) eingemeindet wurden.

Die Gemeinde Kirchzarten gehört aufgrund ihrer Nähe zum Oberzentrum Freiburg, guten Erreichbarkeit, landschaftlich reizvollen Lage im Dreisamtal und der für die Gemeindegröße guten Infrastrukturausstattung zu einer stetig wachsenden Gemeinde in der Region. Die damit einhergehende hohe Lebensqualität macht sie zu einem sehr beliebten Wohnstandort. Dies gilt sowohl für den Kernort Kirchzarten als auch die beiden Ortsteile Burg und Zarten. Gleichzeitig führen das anhaltende Bevölkerungswachstum, der steigende Raumbedarf pro Kopf sowie die gleichzeitige Verkleinerung von Haushaltsgrößen zu einer Verknappung des Wohnraumangebotes sowohl im Kernort als auch in den Ortsteilen. Die Gemeinde Kirchzarten ist daher bemüht, neben der Ausweisung notwendiger neuer Baugebiet vor allem die Innenentwicklung zu fördern. Die große Herausforderung dabei ist, durch die Innenentwicklung zwar den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren, aber gleichzeitig die bestehenden Strukturen in der Umgebung nicht zu überformen. Dies gilt in besonderer Weise für den in seiner Nutzungsmischung und baulichen Gestaltung sowie den vorhandenen Freiflächen noch stark dörflich geprägten Ortsteil Zarten. Vor allem der historisch gewachsene Dorfkern soll seinen dorftypischen Charakter trotz der stattfindenden und im Hinblick auf die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum auch wichtigen Entwicklungen nicht verlieren.

Ausschlaggebend für die intensive Auseinandersetzung mit den Themen Erhalt des dörflichen Charakters trotz baulicher Entwicklung ist der geplante Abriss des leerstehenden Seppenhofs an der Bundesstraße 27. Bereits im Januar 2021 wurde dem Gemeinderat der Gemeinde Kirchzarten die Planung zur wohnbaulichen Entwicklung des Grundstücks vorgelegt. Aufgrund der Größe und Lage der drei vorgesehenen Gebäudekörper ist der Antrag jedoch zunächst abgelehnt und die Aufstellung eines Bebauungsplans für den historisch gewachsenen Dorfkern des Ortsteile Zarten beschlossen worden. Der Seppenhof selbst ist zwar kein Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere seine Lage und Einbindung in die unmittelbar angrenzende Nachbarbebauung ist für die Sicherstellung des dörflichen Erscheinungsbilds jedoch von großer Bedeutung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsteil Zarten“ gemäß § 1 (3) BauGB dient demzufolge dem Erhalt und der behutsamen Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Dorfkerns. Da es für den Geltungsbereich bislang keinen Bebauungsplan gibt, wurden die bislang eingegangenen Bauvorhaben nach § 34 BauGB geprüft. Die Prüfung erfolgte dabei gemäß der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der ortstypischen Bauweise, sowie der überbauten Grundstücksfläche. Unter diesen Voraussetzungen können Bauvorhaben, die der ortstypischen dörflichen Struktur von Zarten widersprechen, nicht abgewiesen werden. Denn gestalterische Aspekte wie die Dachform und -neigung, die Größe und Anzahl von Gauben genauso wie die Zahl der Wohneinheiten und Art der Einfriedungen sind gemäß § 34 BauGB keine Beurteilungskriterien.

Die Planung verfolgt daher im Wesentlichen folgende Ziele:

- Erhalt der typischen Dorfstruktur im Erscheinungsbild und in der Nutzungsmischung

- Festsetzung wesentlicher gestalterischer Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung von Wohnraum insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung
- Erhalt und Weiterentwicklung der prägenden öffentlichen Freiraumstrukturen sowie nicht für eine Bebauung vorgesehener privater Grünflächen.
- Erhalt und Neupflanzung von Einzelbäumen aus ökologischen und ortsbildprägenden Gründen

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsteil Zarten“ erfolgt als sogenannter einfacher Bebauungsplan, d. h., dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans, der die Voraussetzungen nach § 30 (1) BauGB nicht erfüllt, die Zulässigkeit von Vorhaben vorrangig nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und im Übrigen nach § 34 BauGB richtet.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Zarten rund 2 km nördlich des Kernorts Kirchzarten und umfasst den historisch gewachsenen Dorfkern. Prägend sind zum einen die jeweils in Ost-West-Richtung durch den Geltungsbereich verlaufenden Gewässerläufe von Dreisam und Dorfbach sowie die in Nord-Süd-Richtung verlaufende (ehemalige) Bundesstraße und die vom Kreisverkehr Richtung Osten abgehende St. Peter Straße. Aufgrund der räumlichen Nähe von Plangebiet und Kernort sind die dort befindlichen Versorgungseinrichtungen auch mit dem Fahrrad innerhalb weniger Minuten erreichbar. Ähnliches gilt für die überregionale Verkehrsanbindung. Sowohl der Bahnhof von Kirchzarten mit Anschluss an das regionale Bahnnetz als auch die B 31 Richtung Freiburg und Schwarzwald sind schnell zu erreichen.



Räumliche Einordnung des Ortsteils Zarten in die Umgebung (ohne Maßstab; eigene Darstellung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: landwirtschaftlich genutzte Flächen, die Bebauung östlich des Weilerwegs und nördlich der Wittentalstraße sowie die Bebauung nördlich des Rotenwegs.
- im Osten: die Wohngebäude entlang der Straße Im Grün, die südlich davon verlaufende Dreisam sowie die Wohnbebauung entlang der Garten- und Fürstenbergstraße.
- im Süden: die Höllentalstraße/L 127 und den Krüttweg.
- im Westen: die private Grünfläche westlich des Scheunenlädels, die Wohngebäude entlang Dreisam-, Insel und Dorfbachstraße sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich rund 11,6 ha und ist dem nachfolgenden Luftbildausschnitt zu entnehmen:



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

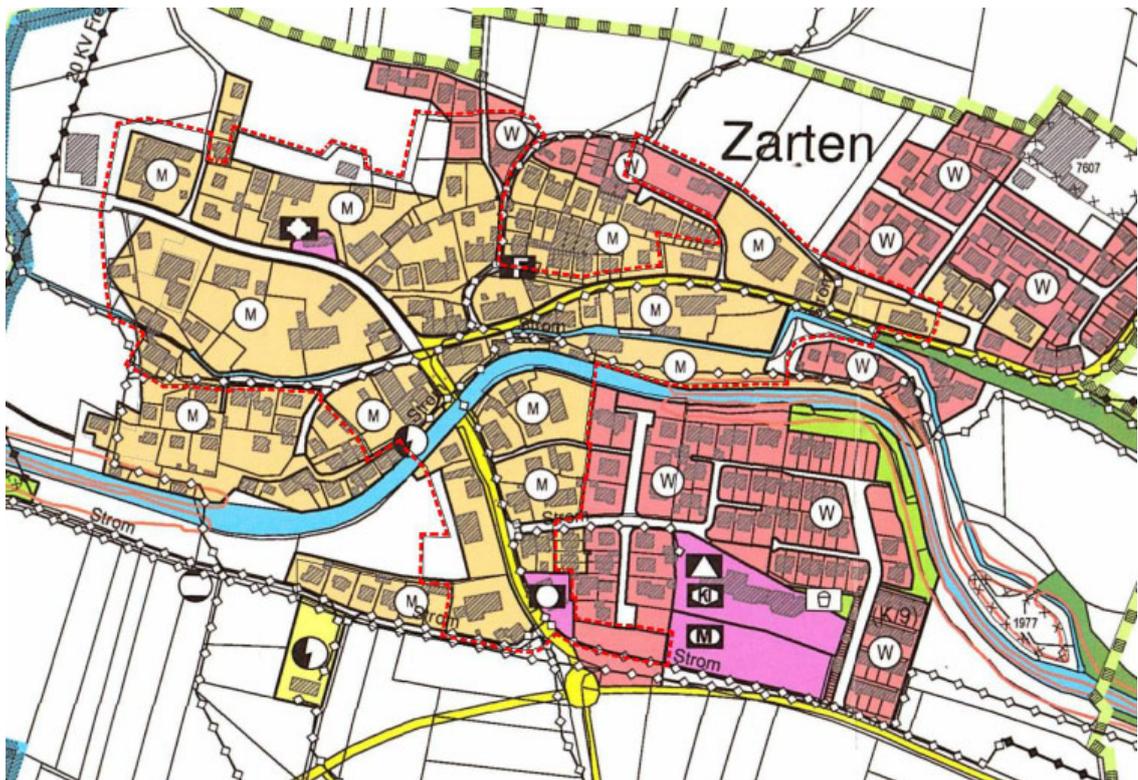
1.3 Regionalplan

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 gemischte Bauflächen dar. Das Grundstück der St. Johannes Kapelle ist allerdings als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gebäude für kirchliche Zwecke“ dargestellt; weitere Grundstücke als Wohnbaufläche. Da die Flächen rund um die Alte Säge im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ebenfalls als Gemeinbedarfsflächen für soziale und kulturelle Nutzungen sowie die bisherigen Wohnbauflächen als dörfliches Wohngebiet festgesetzt

werden sollen, ist der Bebauungsplan nicht in Gänze aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB allerdings nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplans dahingehend berichtigt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Dreisamtal 2012 (ohne Maßstab)

1.5 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt vollständig innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets WSG-Few+Kirchzarten+Stegen+WVV Himmelreich im Zartener Becken. Die entsprechende Verordnung vom 03.02.1992 ist zu beachten und kann auf der Homepage der 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 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsteil Zarten“ überlagert vier Bebauungspläne jeweils in einem Teilbereich sowie eine Ergänzungssatzung. Es handelt sich hierbei um die in der Planzeichnung entsprechend dargestellten Bereiche:

- „Krüttweg“ in der Fassung der 1. Änderung (Rechtskraft am 27.08.1998),
- „Zwischen Schulstraße und Dreisam“ in der Fassung der 2. Änderung (Rechtskraft am 29.07.2004),
- „Zwischen Schulstraße und Bundesstraße Nr. 31“ (Rechtskraft am 13.03.1972),
- „Weilerberg“ in der Fassung der 2. Änderung (Rechtskraft am 13.06.1990) und
- „Westlicher Ortsrand“, Ergänzungssatzung (Rechtskraft am 20.03.2003).

In dem überlagerten Teilbereich des BPL „Krüttweg“ befindet sich bislang eine Fläche für die Landwirtschaft. Dies ist jedoch nicht näher spezifiziert, d. h. es ist beispielsweise keine überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster), keine GRZ und auch keine Geschossigkeit, Dachneigungen o. ä. festgesetzt.

Der überlagerte Teilbereich im BPL „Zwischen Schulstraße und Dreisam“ hat bislang ein Dorfgebiet MD mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8, einer maximal zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

In dem überlagerten Teilbereich des BPL „Zwischen Schulstraße und Bundesstraße Nr. 31“ befindet sich ein Mischgebiet mit einer zwingenden Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 sowie einer offenen Bauweise mit einer Dachneigung von 30° bis 35°. Darüber hinaus ist für das Grundstück des (ehemaligen) Rathaus eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ festgesetzt.

Der überlagerte Teilbereich „Weilerberg“ hat bislang ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet, wobei sich dieses auf die Fläche eines Bauunternehmens im Südosten beschränkt, festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet hat eine zwingende Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen und das Mischgebiet ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden bei Rechtskraft die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen überlagert, d. h. es wird jeweils ein neutrales Deckblatt mit den entsprechenden Verfahrensdaten aufgebracht.

1.7 Art des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird als sogenannter einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB aufgestellt, da er keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung trifft. Damit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen (also bezüglich der nicht im Bebauungsplan geregelten Inhalte) weiterhin nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich).

1.8 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Das BauGB knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel, die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Die vorliegende Planung hebt deutlich auf die Entwicklung vorhandener innerörtlicher Flächen ab, da es sich um eine Überplanung des Bestands handelt.

Gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² ist ein beschleunigtes Verfahren ebenfalls möglich, wenn bei einer überschlägigen Prüfung – unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien – festgestellt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB aufgestellt werden soll. Dies begründet sich insbesondere damit, dass kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt wird, sodass sich die Zulässigkeit von Vorhaben diesbezüglich weiterhin nach § 34 BauGB richtet. Die Summe aller Baufenster beläuft sich auf rd. 48.264 m², sodass der zulässige Schwellenwert unterschritten wird. Weiterhin hat eine erste Einschätzung der Situation durch das Landschaftsarchitekturbüro faktorgrün aus Freiburg ergeben, dass auch keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Es wurde dennoch vorsichtshalber eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, welche dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die sonstigen Anwendungsvoraussetzungen sind, wie nachfolgend dargestellt, ebenfalls erfüllt. Der Bebauungsplan steht zudem in keinem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Konflikt mit anderen Bebauungsplänen der Innenentwicklung. Es gibt keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Ebenso wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Danach könnte auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Die frühzeitige Beteiligung wird im vorliegenden Fall dennoch durchgeführt, um sowohl den Einwohnerinnen und Einwohnern des Ortsteils Zarten als auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bereits in einem frühen Planungsstadium die Gelegenheit zur Äußerung zu geben.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ergab, dass alle Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, daher wird im vorliegenden Verfahren gemäß den Möglichkeiten nach § 13a BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Verfahrensablauf

25.03.2021	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ortsteil Zarten“ gem. § 2 (1) BauGB
21.07.2022	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung einer (freiwilligen) Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
08.08.2022 bis 23.09.2022	Durchführung der (freiwilligen) Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 08.08.2022 mit Frist bis 23.09.2022	Durchführung der (freiwilligen) Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
09.03.2023	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
11.04.2023 bis 12.05.2023	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 11.04.2023 mit Frist bis 12.05.2023	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
20.07.2023	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ortsteil Zarten“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

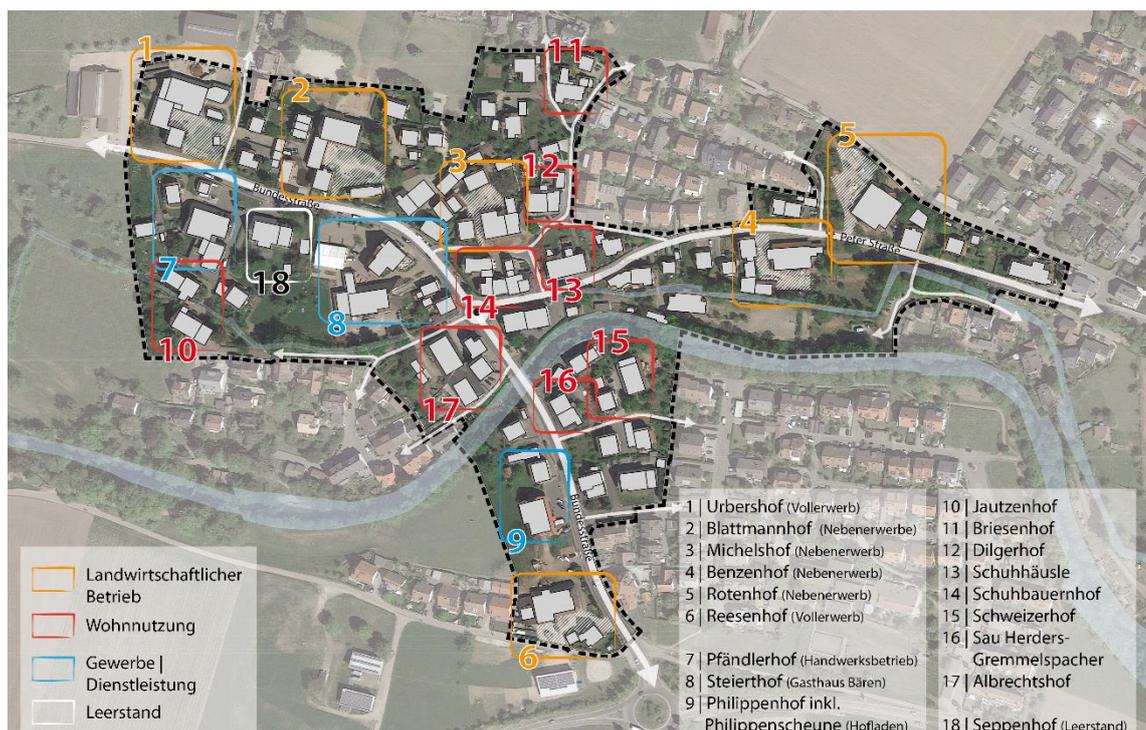
2.1 Städtebau

Der Ortsteil Zarten ist wie eingangs bereits erläutert noch stark dörflich geprägt. Dies ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen. So gibt es in Zarten noch zahlreiche Hofstellen, die häufig denkmalgeschützt sind. Hierzu zählen:

- Blattmannhof
- Michelshof
- Dilgerhof
- Schuhhäusle
- Schuhbauernhof
- Benzenhof
- Steierhof (Gasthaus Bären)
- Schweizerhof

- Sau-Herders-Hof
- Philippenhof
- Reesenhof

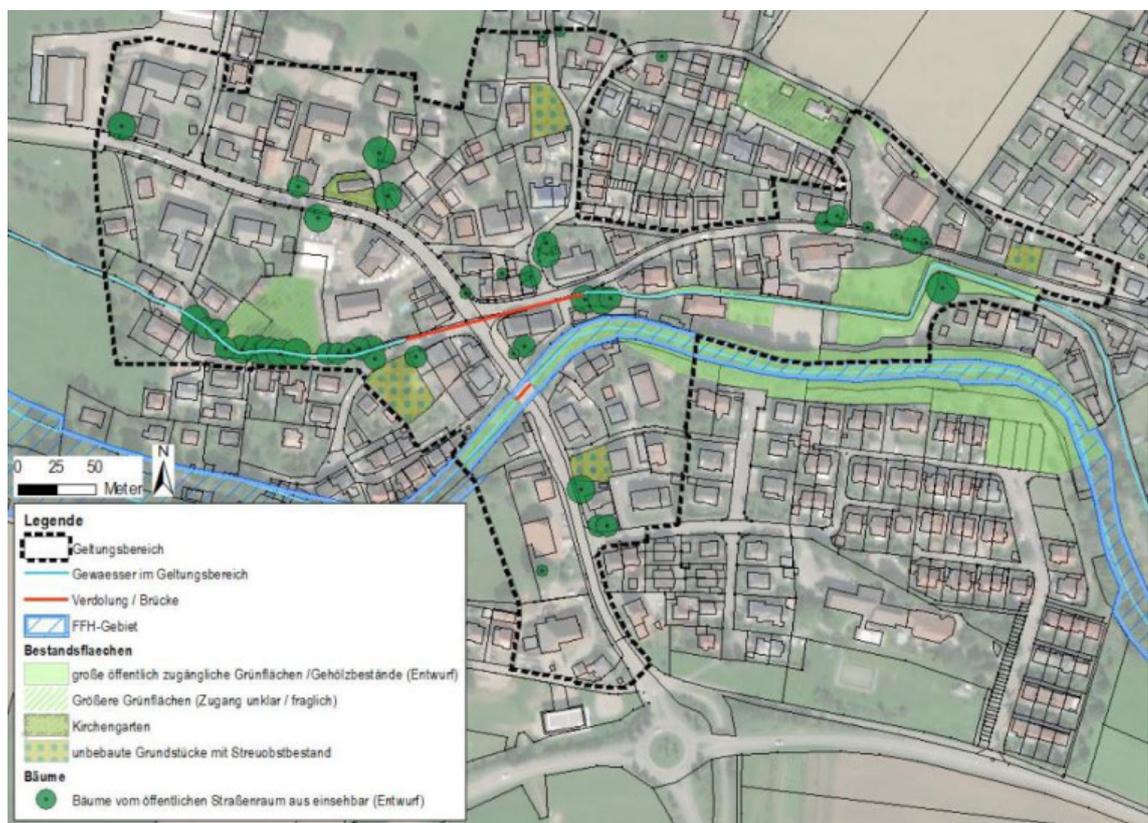
In sieben Fällen werden diese Hofstellen noch landwirtschaftlich genutzt. Zwei der Höfe (Urbershof und Reesenhof) sogar noch im Haupterwerb, fünf weitere (Blattmannhof, Michelshof, Benzenhof, Rotenhof und Schweizerhof) im Nebenerwerb. Doch auch neben diesen landwirtschaftlich genutzten Hofstellen gibt es weitere, die das Dorf in ihrem Erscheinungsbild prägen. Beispielhaft genannt seien das Gasthaus Bären, das Scheunelädele sowie der mittlerweile zum Wohnen umgenutzte Dilgerhof und Albrechtshof. Auch der Pfändlerhof sei an dieser Stelle explizit erwähnt, da er zum einen auf eine lange Tradition zurückblickt und zum anderen als typische Bauweise des sog. Zartener Hauses gilt. In der Zeitung „Mein Heimatland“, 19. Jahrgang, Heft 5/6 aus dem Jahr 1932 führte Wilhelm Arnold Tschira hierzu aus: „Der Pfändlerhof zu Zarten [...] liegt am Südwestrand des Dorfes Zarten. Gegen Norden und Nordosten ist der Hof durch die übrigen Häuser geschützt, nur dem Südweststurm ist er frei ausgesetzt. Das hat zur Folge, dass er in Ostwestrichtung gebaut ist. Die Ställe liegen gegen Westen, der bevorzugte Wohnraum, die Stube, liegt in der Nordwestecke des Hauses. Die Lage der Landstraße im Norden der Hofstelle sprach bei dieser Anordnung natürlich auch noch mit. Diesen Verhältnissen entsprechend ist das Dach im Westen und Süden am meisten nach unten gezogen und im Osten am weitesten zurückgeschnitten. Der Hof liegt auf nahezu ebenem Gelände, sodass die sonst im Schwarzwald übliche Einfahrt ins Dach ursprünglich nicht vorgesehen war und die Tenne zu ebener Erde lag. Tenne und Futtergang hatten auf beiden Seiten Einfahrten. Später wurde eine gemauerte Auffahrt gebaut, sodass heute sofort ins Dach eingefahren werden kann. Der Grundriss zeigt deutlich die Trennung des Hauses in Wohnteil und Stallteil. [...] Der Vater dieses Johannes Pfendler, Sebastian Pfendler war der erste in Zarten ansässige Pfendler. [...] Seither ist der Hof ununterbrochen im Besitz der Familie Pfendler, die dem Dorf Zarten schon manchen Vogt und Bürgermeister gestellt hat. Der Hof ist nach einer Jahreszahl über dem Hauseingang 1610 errichtet worden. [...]“.



Hofstellen und deren Nutzung (Quelle FSP Stadtplanung, ohne Maßstab | Stand Ortsbildanalyse: April 2022)

Neben den Hofstellen seien an dieser Stelle auch die denkmalgeschützte Alte Säge und der ehem. Dinghof des Klosters St. Märgen an der Bundesstraße 8 sowie die ebenfalls nach § 2 Denkmalschutzgesetz geschützte Kapelle St. Johann Baptista erwähnt. Letztere wurde in der ersten Hälfte des 12. Jahrhunderts errichtet und ist somit der älteste sakrale Bau im Dreisamtal. Der ehemalige Friedhof ist heute ein von der Gemeinde Kirchzarten angelegter Garten, der an die Tradition der Kloster- und Bauergärten erinnern soll.

Überhaupt spielen auch die Freiräume eine wichtige Rolle für das dörfliche Erscheinungsbild von Zarten. Insbesondere die beiden Gewässerläufe von Dreisam und Dorfbach mit ihren teilweise begleitenden Gehölzbeständen sind hier als dorfbildprägend zu nennen. Stellenweise bestehen sogar bewusst geschaffene Zugangsmöglichkeiten zu den beiden Gewässern. Aber auch die großzügigen Freiflächen an den Ortsrändern und die wertvollen Freiraumstrukturen im Dorfkern, beispielsweise in Form von Streuobstwiesen, aber auch erhaltenswerten Einzelbäume, leisten einen wichtigen Beitrag zur aufgelockerten, dorftypischen Siedlungsstruktur. Ähnliches gilt für die privaten Gärten, die teilweise – wie der Kapellengarten auch – noch als traditionelle Bauergärten mit Nutz- und Zierpflanzen angelegt sind. Erwähnt seien an dieser Stelle auch noch einmal explizit die Freiflächen rund um die Alte Säge und der Festplatz des Gasthaus Bären, da diese auch für größere öffentliche bzw. private Veranstaltungen im Freien genutzt werden können. Ihnen kommt daher nicht nur eine entsprechende klimatische, sondern auch soziale Funktion für das Dorfleben zu.



Grünstrukturen im Gebiet (Quelle: Landschaftsarchitekturbüro faktorgrün, ohne Maßstab | Stand Ortsbildanalyse: April 2022)

2.2 Nutzungen

Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen entsprechen der typischen Gemengelage im Dorf. Neben den landwirtschaftlichen Hofstellen gibt es weitere gewerbliche Nutzungen

wie das Gasthaus Bären und das Scheunenlädlele, aber auch Handwerksbetriebe und Dienstleistungen. Ein Großteil der Gebäudenutzung entfällt jedoch auf das Wohnen. Dieses wird aufgrund des Strukturwandels im ländlichen Raum sicherlich auch zukünftig die prägende Art der Nutzung in Zarten sein. Zum Erhalt des dörflichen Charakters ist es aber genauso wichtig, die gewerblichen Einrichtungen in ihrer Nutzung nicht einzuschränken und angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.



Nutzungen von Haupt- und Nebengebäuden (Quelle FSP Stadtplanung, ohne Maßstab | Stand Ortsbildanalyse: April 2022)

2.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets für den KFZ-Verkehr ist über die bestehenden Straßen gesichert, welche an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Kirchzarten angebunden sind. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet sind nach derzeitigem Stand nicht erforderlich bzw. geplant.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt demzufolge hauptsächlich über die beiden zentralen Verbindungsachsen der Nord-Süd verlaufenden Bundesstraße und der davon am Kreisel abzweigenden St. Peter Straße. Darüber hinaus gibt es straßenverkehrsrechtlich untergeordnete Erschließungsstraßen wie die Straße Im Grün, den Wellerweg sowie die Wittental-, Attental-, Zarduna-, Insel- und Dreisamstraße. Ergänzt wird dieses Straßennetz durch Wohnwege, die vor allem zur Erschließung hinterliegender Gebäude dienen. Im Hinblick auf die Erreichbarkeit des Plangebiets sowohl mit dem ÖPNV (Bus) als auch mit dem Rad und zu Fuß, wird ebenfalls auf die bereits vorhandene Verkehrsinfrastruktur in Form bestehender Buslinien sowie Fuß- und Radwegen zurückgegriffen.

Nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, aber für weitere Planungen dennoch wichtig ist der Hinweis, dass es bezüglich der Straßenraumgestaltung teilweise deutlichen Handlungsbedarf gibt. So ist beispielsweise die Bundesstraße straßenverkehrsrechtlich zwar nicht mehr als Bundesstraße klassifiziert, an ihrem Ausbauzustand wurde

trotz der Rückstufung allerdings nichts verändert. Insbesondere nördlich des Kreisverkehrs erscheint die Gestaltung des Straßenraums nicht angemessen, da die Bundesstraße hier keinerlei Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz aufweist, sondern lediglich als für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegebenen Fuß- und Radweg Richtung Freiburg Ebnet und nach Norden Richtung Attental fortgesetzt wird.



Die Bundesstraße Blickrichtung Westen (links im Bild der Pfändlerhof)



Die Bundesstraße Blickrichtung Kreisverkehr (über die Dreisam Richtung Dorfmitte)

Es sollte daher perspektivisch darüber nachgedacht werden, welche Gestaltungsmöglichkeiten bestehen könnten. Denkbar wäre beispielsweise der Einsatz dörflicher Materialien wie ein Natursteinpflaster zur Betonung für das Dorf wichtiger Orte oder aber die Anlage straßenbegleitender Parkmöglichkeiten, die räumlich kompakt mit ergänzenden Baumpflanzungen zur Straßenraumbegrünung ausgebildet werden könnten. Zu berücksichtigen sind bei solchen Überlegungen jedoch stets die Belange der landwirtschaftlichen Nutzfahrzeuge, da diese u. a. eine bestimmte Mindestbreite des Straßenraums benötigen.

Neben der Gestaltung des Straßenraums gibt es in Zarten auch einzelne funktionale Konfliktstellen wie die Abzweigesituation an Wittentalstraße und Weilerweg und die Abbiegesituation zur Alten Säge. Beide Bereiche sind nur schwer einsehbar und daher eine potenzielle Gefahrenstelle, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer. Aber auch die Wegführung des Radwegenetzes ist nicht überall befriedigend gelöst. Dies gilt u. a. für den südlichen Ortsteingang. Zwar kann der Bebauungsplan auch hier nicht regelnd eingreifen. Das Thema sollte aber dennoch bei weiteren Planungen entsprechend Berücksichtigung finden.

2.4 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein Bestandgebiet handelt ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, elektrische Energie, Telekommunikation, Abwasser) auch für möglicherweise neu hinzukommende Gebäude im Sinne der Nachverdichtung über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden kann. Der Bebauungsplan bietet allerdings ausreichend Spielräume, um gegebenenfalls notwendige technische Anlagen wie Trafostationen, flexibel im Plangebiet unterbringen zu können.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Durch den Bebauungsplan wird ein Bestandgebiet im Ortsteil Zarten überplant, das typische dörfliche Strukturen mit landwirtschaftlichen Hofstellen, die sowohl im Haupt- als auch im Nebenerwerb betrieben werden, aufweist. Gleichzeitig dominiert bereits heute eine wohnbauliche Nutzung der Gebäude. Im Zuge des Strukturwandels im ländlichen Raum wird dieser Nutzung zukünftig sicherlich auch weiterhin eine zentrale Rolle zukommen. Um sowohl den bestehenden Anforderungen der landwirtschaftlichen Betriebe als auch der gewerblichen Nutzung und dem Wohnen gerecht zu werden, wird für den Großteil des Plangebiets ein Dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Von den in einem Dörflichen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden allerdings Tankstellen ausgeschlossen. Tankstellen sind wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) sowie aus funktionalen, gestalterischen und ortstrukturellen Gründen ebenfalls ausgeschlossen. Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, sind nicht zulässig, um einen „Wildwuchs“ an Fremdwerbung im Plangebiet zu verhindern.

Wie bereits eingangs beschrieben befinden sich im Plangebiet Haupt- und Nebenerwerbslandwirte. Die Betriebe, die in ihrem Betrieb langfristig gesichert sind und sich tendenziell eher noch vergrößern möchten, müssen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten demzufolge entsprechend geschützt werden. Auf einen Betrieb im Haupt- und einem im Nebenerwerb treffen diese Kriterien zu, sodass für diese Betriebe und deren unmittelbare Umgebung ein Dorfgebiet festgesetzt wird. Dies ist insbesondere für den Haupteinwerbslandwirt von großer Bedeutung, da diese im Dörflichen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig sind. Der Nebenerwerb wiederum wäre im Dörflichen Wohngebiet zwar allgemein zulässig, allerdings liegt der Fokus bei dem vorhandenen Betrieb eindeutig auf der landwirtschaftlichen Nutzung, sodass dieser von seiner Größe und Nutzungsintensität sowie den damit einhergehenden Emissionen (Lärm, Geruch) einem Haupteinwerb gleichgestellt werden kann. Wie auch im Dörflichen Wohngebiet sind im Dorfgebiet aus den o. g. Gründen Tankstellen sowie Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung nicht zulässig. Da Vergnügungsstätten dem ländlich geprägten Ortsbild von Zarten mit seiner ruhigen und qualitätsvollen Wohnnutzung entgegenstehen und um negative städtebauliche Entwicklungen zu vermeiden, sind diese auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Im Hinblick auf die Alte Säge als bestehende Nutzungen, wird dieser Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Zwecke“ festgesetzt. Um in der Alten Säge neben ihrer Nutzung als Veranstaltungsort als ergänzende Nutzung beispielsweise auch ein Café unterbringen zu können, wird festgesetzt, dass Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Bedingung hierfür ist, dass diese der Alten Säge als Gemeinbedarfsnutzung zugeordnet und ihr baulich untergeordnet sind. Das Grundstück der Kapelle St. Johann Baptista wird ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung „Kirche“ festgesetzt. Wie auch in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Zwecke“, sind alle erforderlichen Nebenräume sowie Nebenanlagen, Freiflächen und Stellplätze zulässig.

3.2 Bauweise

Als ortstypische Bauweise wird die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird eine aufgelockerte Struktur innerhalb des dörflich strukturierten Ortsteils sichergestellt, sodass sich auch neue Gebäude harmonisch in die

Umgebung einfügen können. Es gilt darüber hinaus die abweichende Bauweise als ein- und zweiseitige Grenzbebauung für die Erweiterung, Nutzungsänderung oder Erneuerung (Neubau) von Bestandsgebäuden. Damit wird auf die Lage von Bestandsgebäuden wie auf Flst. Nr. 37 und Flst. Nr. 59/1 Bezug genommen, die auf bzw. nahe den Grundstücksgrenzen gebaut sind.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch größtenteils grundstücksbezogenen Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Auf diese Weise wird der Gebäudeanordnung unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Bestandsbebauung entsprechend Rechnung getragen. Gleichzeitig bieten die großen Baufenster im Bereich der vorhandenen Hofstellen ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten und Spielräume zur individuellen Ausnutzung der Grundstücke. Die Baulinien nehmen dabei die Orientierung und Lage der ortsbildprägenden und größtenteils denkmalgeschützten Gebäude auf und sichern somit auch perspektivisch das bauliche Erscheinungsbild zum angrenzenden Straßenraum. Für die Baugrenzen hingegen können im Baugenehmigungsverfahren Überschreitungsmöglichkeiten durch untergeordnete Bauteile wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten sowie untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen gemäß § 5 (6) LBO zugelassen werden, da diese der städtebaulichen Ordnung des Gebiets nicht entgegenstehen. Terrassen ohne Überdachung als ebenerdige Nebenanlagen können ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, da sie nicht baulich in Erscheinung treten und dementsprechend nur nachrangig wahrgenommen werden.

Bei den Dachvorsprüngen ist im Hinblick auf die im Plangebiet mehrfach vertretenden historischen Schwarzwaldhöfe mit ihren großen Dachüberständen darauf hinzuweisen, dass eine reine Dachsanierung unter den Bestandsschutz fallen würde. Sollten in die Dachflächen wiederum beispielsweise aufgrund einer angestrebten Nutzungsänderung (Umbau Scheune in Wohngebäude) nachträglich Lichtbänder, Gauben o. ä. eingebaut werden, bedarf es lediglich für diese Ein- bzw. Umbauten einer Baugenehmigung. Die Dachflächen in ihrem Gesamterscheinungsbild bleiben davon unberührt. Für den angestrebten Schutz der vorhandenen Dächer der Höfe inkl. der Dachüberstände bedarf es demzufolge keiner ergänzenden Regelung. Bei einer Neubebauung wiederum gelten die bereits erwähnten Überschreitungsmöglichkeiten, die im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden können.

Durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen werden im Gegenzug auch die restlichen Flächen vor einer Bebauung geschützt. Dies gewährleistet, dass auch über die Flächen, die als öffentliche und private Grünflächen geschützt werden, hinaus, begrünte Freiflächen im Geltungsbereich vorhanden sein werden.

Teilweise liegen bestehende Gebäude (Hauptgebäude mit Wohnnutzung) innerhalb des gesetzlichen Gewässerrandstreifens. Der Bebauungsplan setzt für diese Bereiche überbaubare Grundstücksflächen fest. Durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Gewässerrandstreifen entsteht ein Konflikt zwischen öffentlichen und privaten Interessen. Aufgrund der bestehenden Bebauung innerhalb des Gewässerrandstreifens ist nicht zu erwarten, dass die vorhandenen Funktionen des Gewässerrandstreifens durch eine künftige, mögliche Neubebauung nachteilig beeinflusst wird. Die bestehende Bebauung innerhalb des Gewässerrandstreifens wurde auf recht klein geschnittenen Grundstücken, die an einigen Stellen sogar als Erschließungsflächen für hinter liegende Grundstücke gesichert sind, errichtet. Um auf diesen Grundstücken dennoch künftig eine Bebauung zu ermöglichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche auch über die Sicherung im Sinne des Bestandsschutzes hinaus festgesetzt.

3.4 Garagen, Carports und Stellplätze

Oberirdische Garagen sowie Carports müssen entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um das durch die historische Umgebungsbebauung geprägte Erscheinungsbild des öffentlichen Raums nicht durch Kfz-Garagen und Carports zu beeinträchtigen. Offene Kfz-Stellplätze müssen entlang der Bundesstraße und der St. Peter Straße einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, sodass eine Begrünung der Vorgartenzone ermöglicht wird. Weiterhin wird dadurch vermieden, dass längere Autos in die Gehwegfläche hineinragen. Oberirdische Garagen für Kfz, Carports und offene Kfz-Stellplätze sind ferner innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche nicht zulässig. Auf diese Weise sollen die bestehenden Grünbereiche des Plangebiets gesichert und eine zu große Versiegelung der rückwärtigen Gartenbereiche vermieden werden. Tiefgaragen sind, mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche, im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sodass die Möglichkeit besteht, ausreichend Stellplätze in unterirdischer Form zu schaffen.

3.5 Nebenanlagen

Nebengebäude sollen im gesamten Plangebiet grundsätzlich zulässig sein. Wie schon bei den Kfz-Garagen und Carports soll jedoch das durch die historische Umgebungsbebauung geprägte Erscheinungsbild des öffentlichen Raums nicht beeinträchtigt und ein grünes Erscheinungsbild des Plangebiets entlang des öffentlichen Raums ermöglicht werden. Aus diesem Grund müssen die Nebengebäude einen Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig, um die für die innere Erschließung des Plangebiets notwendigen Wegeflächen realisieren zu können und um ausreichend Spielräume bei der Ausanlagenplanung im Rahmen nachfolgender Detailplanungen zu ermöglichen. Anlagen, die der Versorgung des Plangebiets dienen, können ebenfalls im gesamten Plangebiet angeordnet werden, um den technischen Erfordernissen insbesondere der Wasserentsorgung und Energieversorgung flexibel gerecht werden zu können.

3.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aufgrund des stattfindenden Strukturwandels im ländlichen Raum ist auch in Zarten damit zu rechnen, dass Bestandsgebäude durch Neubauten ersetzt werden. Trotz der gewünschten Nachverdichtung des baulichen Bestands im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es wichtig, die Verdichtung dahingehend zu regeln, dass keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene noch sehr dörfliche Bau- und Nutzungsstruktur entstehen und sich zudem die verkehrlichen Probleme nicht verschärfen, da sich mit jeder neu errichteten Wohnanteile auch der Pkw-Anteil entsprechend erhöht. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass zwar je angefangener 140 m² Grundstücksfläche innerhalb des Bebauungsplans eine Wohnung zulässig ist; insgesamt jedoch maximal acht Wohnungen je Wohngebäude errichtet werden dürfen. Zur Grundstücksfläche zählen dabei alle Teilflächen des Grundstücks (z.B. auch Grünflächen), die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen.

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

Im Sinne des Grundwasser- und Klimaschutzes sind private Wege, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen,

wassergebundene Decke) auszuführen. Durch diese Regelung wird u. a. der Wasserhaushalt nicht mehr als erforderlich beeinträchtigt.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dach- eindeckung 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 auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

Die Dächer von oberirdischen Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Neigung von 0° bis 5° sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen, wobei die Substrathöhe mindestens 15 cm betragen muss. Durch die Festsetzungen für die Dachflächen kann ein wichtiger Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel und eine nachhaltige Stadtentwicklung geleistet werden. 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. Dabei fördert bzw. steigert die Begrünung von Dachflächen den Wirkungsgrad von solaren Anlagen durch eine Kühlung der Module, wodurch mehr Energie erzeugt werden kann. Zudem dient das Gewicht der Begrünung (Substratschicht) als statische Auflastung zur Verankerung der Solarmodule. Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung kann gemäß § 6 (3) PVPf-VO der vorgeschriebene Mindestumfang der PV-Anlage um die Hälfte reduziert werden. Um einen ausreichenden Bewuchs unterhalb der PV-Module zu gewährleisten, sollte die Begrünung in diesem Bereich extensiv mit einer geringen Wuchshöhe ausgeführt werden. Dabei werden vertikale Abstände von min. 20 cm bis zur Unterkante der Module empfohlen. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude genutzt werden oder in das Hauptgebäude integriert sind. 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.

Außerdem wird festgesetzt, dass Baumaßnahmen im Grundwasserschwankungsbereich nur bis auf das Niveau des MHW zulässig sind. Davon ausgenommen sind Untergeschosse, sofern sie wasserdicht und auftriebsicher ausgeführt werden. Hierdurch kann eine Verunreinigung des Grundwassers durch die baulichen Anlagen ausgeschlossen werden.

3.8 Pflanzgebote und Bindungen

Im Sinne des Artenschutzes und um eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets zu sichern, werden verschiedene Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanzverhalten in den Bebauungsplan aufgenommen.

So ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel-großkroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen bzw. zu unterhalten. Vorhandene Laubbäume können hierauf jedoch angerechnet werden und der Standort ist frei wählbar. Um jedoch nicht nur die privaten Grundstücke zu durchgrünen, sondern

auch den öffentlichen Straßenraum optisch aufzuwerten, muss mindestens einer der Bäume so gepflanzt werden, dass dieser von dort auch sichtbar ist. Diese Festsetzung gilt jedoch nur, wenn zwischen der Bebauung und dem Straßenraum mindestens 5,0 m liegen. Ist ein Baum abgängig, so ist dieser innerhalb des jeweiligen Grundstücks zu ersetzen. Offene Pkw-Stellplätze sind ebenfalls mit Laubbäumen zu begrünen. Eine Liste mit Pflanzempfehlungen sind den Bebauungsvorschriften als Anhang beigefügt.

Darüber hinaus werden die Böschungsbereiche entlang der beiden Gewässerläufe von Dreisam und Dorfbach – je nach Eigentumsverhältnissen – als öffentliche bzw. private Grünfläche festgesetzt, um die vorhandenen Bäume und Sträucher zu sichern. Auch einzelne, das Plangebiet prägende Bäume werden explizit über Pflanz-erhaltungsgebote gesichert. Dies gilt u. a. für die vier großen Bäume entlang der St. Peter Straße auf Höhe des Rotenhofs, den Baum im Bereich des Parkplatzes vom Gasthaus Bären sowie die beiden Bäume auf der kleinen Platzfläche südlich des Kreisverkehrs.

Insgesamt sind die Vorschriften zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern so gewählt, dass zum einen das Ortsbild aufgewertet wird, indem eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet wird. Zum anderen haben die Pflanzmaßnahmen einen hohen Wert hinsichtlich der ökologischen und klimatischen Situation, die so deutlich aufgewertet werden kann. Bei Neupflanzungen sollte darauf geachtet werden, dass die Bäume mit den steigenden Anforderungen (höhere Temperaturen, Trockenheit,...) zurechtkommen, sodass sich gute Habitus entwickeln können. Daneben sollte bei der Baumartenwahl darauf geachtet werden, dass es sich um insektenfreundliche Arten handelt. Außerdem muss darauf geachtet werden, dass die Bewässerung der Bäume gewährleistet wird (Sammlung von Niederschlagswasser, ...).

Bei der Pflanzung der Bäume ist darauf zu achten, dass sie ausreichend Wurzelraum zur Verfügung haben, damit sie sich zu einem großen Habitus entwickeln können. Daher müssen entsprechende Baumquartiere eingeplant werden.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung

Steile Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach sind die dominierenden Dachformen der Hauptgebäude im historisch gewachsenen Ortskern von Zarten. Damit sich Neubauten harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen, sind die Dächer der Hauptgebäude ebenfalls als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 35° bis 50° auszuführen. Die Dächer von oberirdischen Garagen, Carports und Nebengebäuden sind ebenfalls als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° oder als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° herzustellen, da sich diese gestalterisch den Hauptgebäuden unterordnen und daher den Bauherren mehr Flexibilität bei der Dachgestaltung gegeben werden kann.

Zur Vermeidung unattraktiver Verschneidungen von Dachflächen soll die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser einheitlich sein. Mit dem zulässigen Versatz der Firstlinie besteht weiterhin eine große Baufreiheit für den angrenzenden Nachbarn.

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude ausschließlich rote, braune, graue bis schwarze Ziegeleindeckungen aus Ton, Beton oder Schindeln zulässig, sodass sich die Farbgestaltung der Dächer harmonisch in das Farbspektrum der bestehenden Dachlandschaft einfügt. Um jedoch auch aktuellen Entwicklungen Rechnung zu tragen, die das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht stören, sind darüber hinaus auch Dacheindeckungen aus Solarmodulen (z. B. Solarziegel) zulässig. Ähnliches gilt für Dacheindeckungen aus

transparentem Material wie Glas. Insbesondere im Hinblick auf die historischen Schwarzwaldhöfe mit ihren großen Dachflächen können diese einen wertvollen Beitrag zur Belichtung leisten. Zu berücksichtigen ist dabei aber stets, dass die Dacheindeckung der denkmalgeschützten Gebäude mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist.

Auf Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern ist für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, eine bündige Ausführung mit der Dachfläche vorgeschrieben, sodass Photovoltaikanlagen innerhalb der historischen Bebauung gestalterisch in den Hintergrund treten. Anlagen für die Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik müssen zudem blendfrei ausgeführt werden, so dass von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarn ausgehen. Die Nutzung solcher Anlagen ist vor dem Hintergrund der regenerativen, nachhaltigen Energieerzeugung sinnvoll.

Um unangenehme Blendwirkungen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, sind Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien ebenfalls nicht zulässig.

4.2 Dachgestaltung

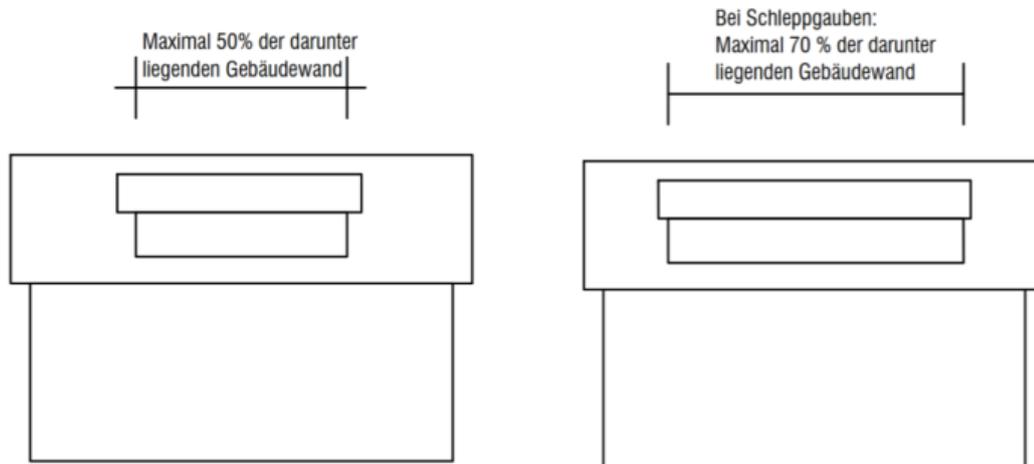
Dachaufbauten, zu denen Dachgauben in Form von Sattel- und Schleppgauben zählen, sowie Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Widerkehren sind im gesamten Geltungsbereich zulässig, um im Dachgeschoss zusätzliche Möglichkeiten für zeitgemäßen Wohnraum schaffen zu können. Dacheinschnitte (Negativgauben) hingegen sind nur auf den straßenabgewandten Seiten zulässig, da sie zwar einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von Außenwohnraum und der Belichtung von Wohnräumen im Dachgeschoss leisten können, allerdings als nicht ortstypisch wahrgenommen und somit vom öffentlichen Straßenraum aus auch nicht sichtbar sein sollen.

Dachaufbauten sollen sich in ihrer Größe und Gestaltung harmonisch in die Dachfläche einfügen. Die Dachfläche (durchgängige Trauf- und Firstlinie) soll trotz Dachaufbauten erhalten und damit eine städtebauliche Ordnung gesichert werden. Dachaufbauten sollen im Verhältnis zum Hauptdach untergeordnet in Erscheinung treten. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind generell zulässig und unterliegen nicht den gestalterischen Festsetzungen zu Dachaufbauten.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten werden nachfolgend anhand von Schemaskizzen verdeutlicht (Quelle jeweils FSP Stadtplanung):

- a) Die Gesamtlänge von Dachgauben in Form von Schleppgauben sowie Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Widerkehren darf maximal 50 % der darunter liegenden Gebäudewand betragen. Bei Dachgauben in Form von Schleppgauben darf die Gesamtlänge von 50 % der darunter liegenden Gebäudewand überschritten werden, jedoch nur bis maximal 70 % der darunter liegenden Gebäudewand.

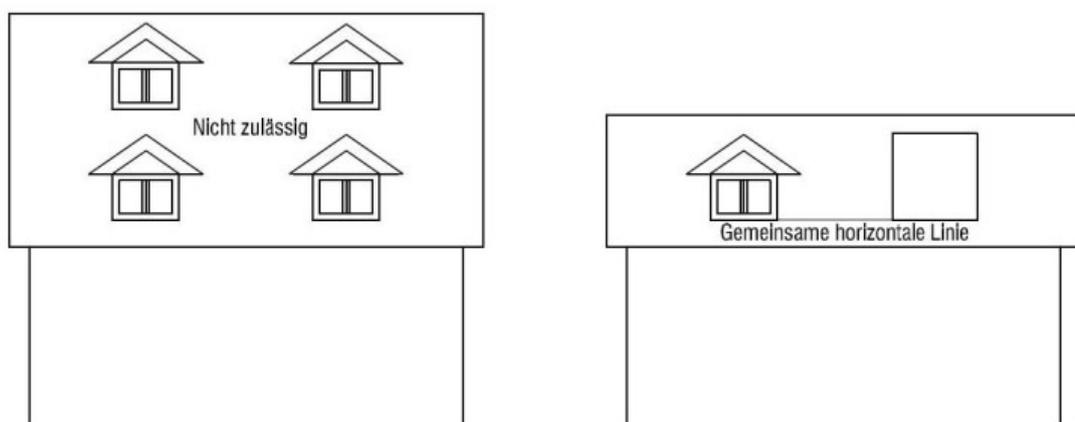
Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die Dachgeschosse ausreichend belichtet werden können, ohne dass die Dachgauben in Relation zum Hauptdach übermäßig in Erscheinung treten.



- b) Übereinander liegende Dachgauben sowie Dachgauben durchlaufend über zwei Geschosse (doppelstöckig) sind nicht zulässig. Die untere Begrenzung von Dachgauben muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen.

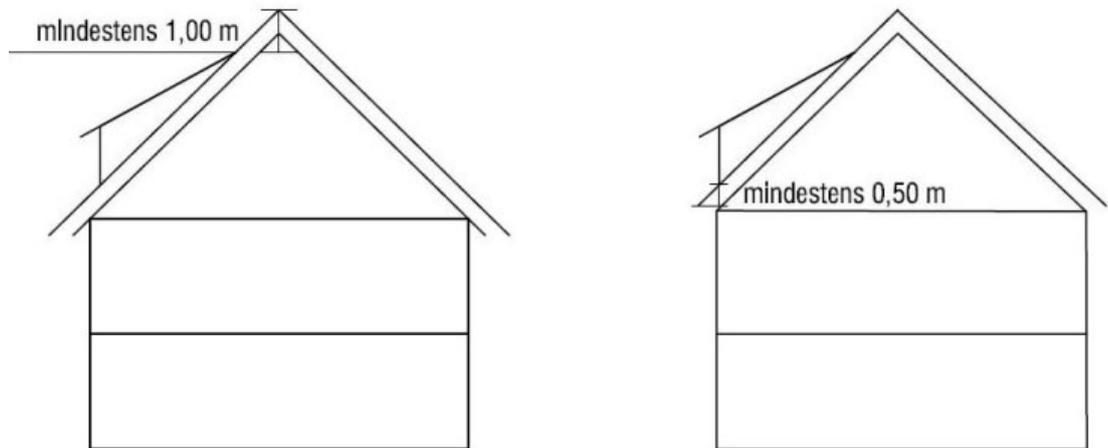
Ziel der Festsetzung ist es, zu vermeiden, dass größere Fassadenflächen innerhalb der Dachfläche entstehen. Diese „doppelstöckigen“ Gauben, welche über zwei Geschosse „durchlaufen“ könnten andernfalls eine beträchtliche Höhe von drei bis vier Metern erreichen. Dies ist nicht erwünscht, um den Charakter mit eher kleinteiliger Dachlandschaft und traditionellen Dachformen zu erhalten.

Die Vorgabe zur unteren Orientierung von Dachgauben gewährleistet eine geregelte Anordnung von Dachgauben und sichert eine harmonische städtebauliche Gesamtwirkung eines Gebäudes.



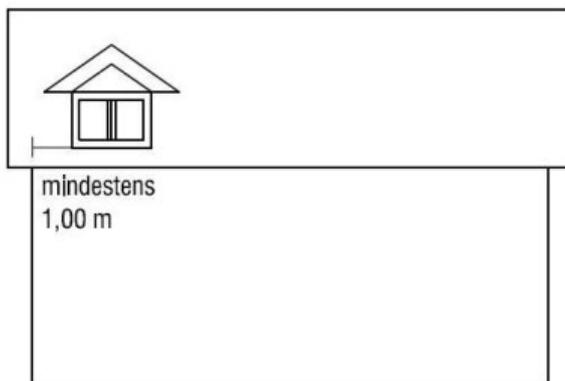
- c) Der obere Dachansatz von Dachgauben muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen (vertikal gemessen). Der Abstand der Unterkanten von Dachgauben muss mindestens 0,5 m zum unteren Dachabschluss (Vorderkante Ziegel) betragen (vertikal gemessen).

Diese Abstandsregelungen sichern eine geregelte Anordnung von Dachgauben in Bezug auf den Hauptfirst sowie den unteren Dachabschluss.



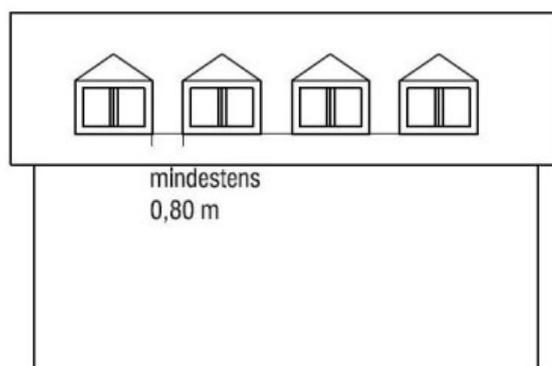
- d) Dachgauben müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

Der Abstand mindestens 1,0 m ist städtebaulich erforderlich, um die äußere quantitative Erscheinung der jeweiligen Giebelwand nicht zusätzlich durch Dachgauben zu verstärken.



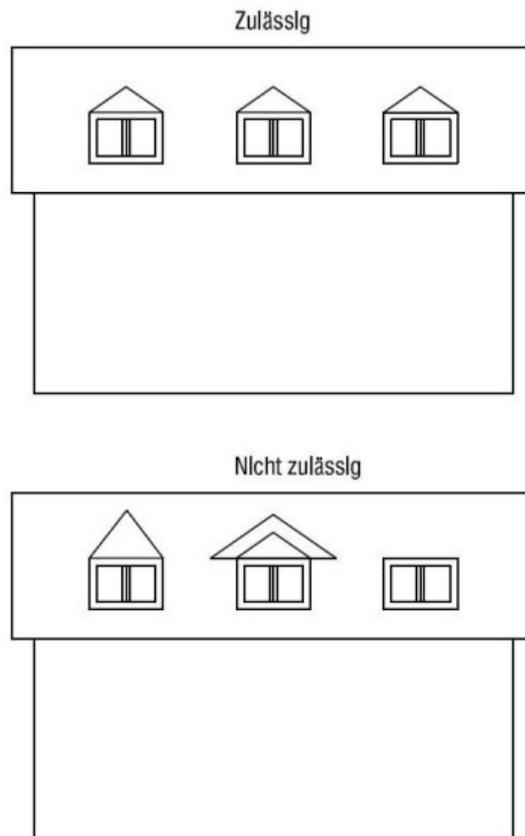
- e) Der Abstand zwischen einzelnen Dachgauben aller Art muss mindestens 0,8 m betragen.

Anhand dieser Abstandsregelung wird gesichert, dass Dachgauben in Relation zum Hauptdach nicht übermäßig in Erscheinung treten.



- f) Bei Installation mehrerer einzelner Dachgauben sind diese in ihrem Erscheinungsbild (Dachform, Dachneigung) anzugleichen.

Um ein städtebaulich harmonisches Bild und eine harmonische Gesamtwirkung eines Gebäudes zu sichern, sind Dachgauben in ihrem Erscheinungsbild anzugleichen.



4.3 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 den Ortsteil Zarten 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.

4.4 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. Es soll auch in Zukunft eine

Durchlässigkeit zwischen öffentlichem und privatem Raum gesichert werden. So dürfen diese zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,8 m sein.

Gleichzeitig sollen die Festsetzungen zu den Einfriedigungen und Mauern dazu beitragen, die charakteristischen historischen Formen und Merkmale zu erhalten und bei Neu- baumaßnahmen wieder aufzunehmen. Aus diesem Grund werden Festsetzungen zur Materialwahl getroffen. So sind Einfriedigungen als Naturstein- oder verputzte Mauern, schmiedeeiserne Zäune, Holz-Latten-Zäune mit senkrechter Gliederung oder Hecken auszuführen. Zur Abdeckung dürfen nur Dachziegel oder Naturstein verwendet werden. Zur Abdeckung von Mauern dürfen nur Dachziegel oder Naturstein verwendet werden. Für das Dorf untypische Materialien wie z. B. Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Stacheldraht sowie Gabionenwände sind hingegen nicht zulässig.

4.5 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.

4.6 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 UMWELTPRÜFUNG

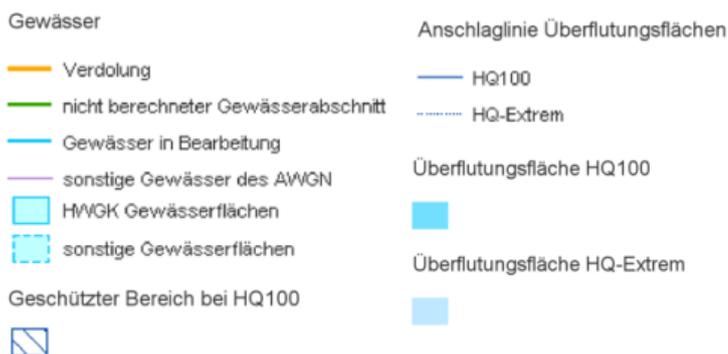
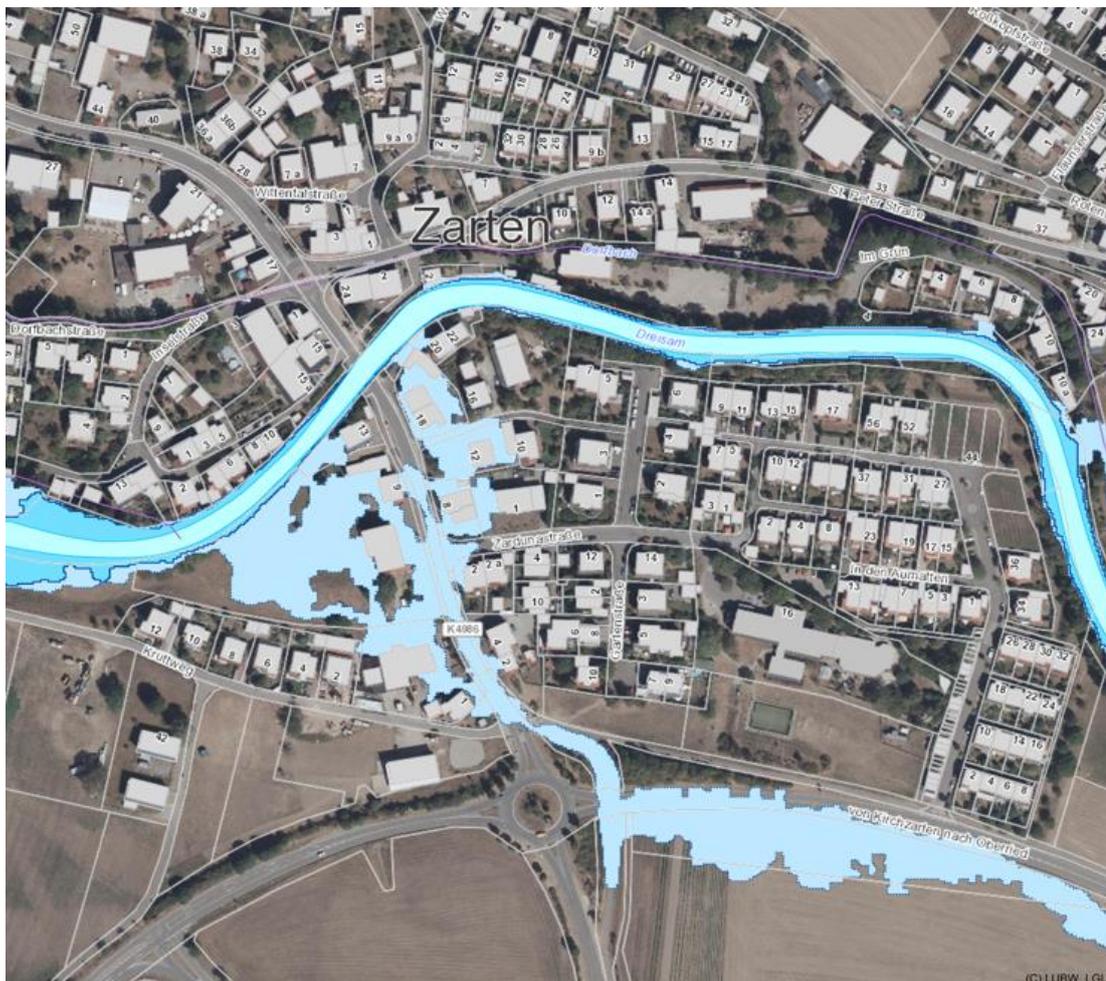
Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der formellen Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB i. V. m. Anlage 1 zum BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Belange des Artenschutzes und Umweltbelange zu ermitteln, darzustellen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs zu ergreifen und in die Abwägung einzustellen. Diese Belange werden in einem gesonderten Umweltbeitrag behandelt. Dieser wird vom Landschaftsarchitekturbüro faktorgrün aus Freiburg erstellt und liegt den Unterlagen als Teil der Begründung bei.

6 HOCHWASSERSCHUTZ

Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten ist das Plangebiet in den unmittelbaren Randbereichen der Dreisam von einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) betroffen. Da sich diese Flächen allerdings innerhalb des von einer Bebauung freizuhaltenden Gewässerrandstreifens befinden, resultiert daraus kein Planungsverbot.

Südlich der Dreisam ist das Plangebiet in der aktuellen Hochwassergefahrenkarte der LUBW jedoch von einem extremen Hochwasserfall (HQ_{extrem}) betroffen (siehe Eintrag in

der Planzeichnung). Der berechnete Wasserspiegel bei HQ_{extrem} verändert sich aufgrund der Geländetopographie und des Wasserabflusses auf der Oberfläche. Aufgrund von Änderungen im Gewässerverlauf und der Geländetopographie im Einzugsgebiet werden die Hochwassergefahrenkarten in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben werden. Die aktuellen Daten der Wasserspiegellage können auf den Internetseiten des Landes Baden-Württemberg abgerufen werden. Im HQ_{extrem} -Fall kann laut Hochwasserisikomanagement-Abfrage bei der LUBW mit Einstautiefen von überwiegen 0,1 m bis ca. 0,25 m gerechnet werden. In einigen Teilbereichen kann die Einstautiefe aber auch bis zu 1,0 m betragen.



Hochwassergefahrenkarte für einen Teil des Plangebiets mit Umgebung (Quelle LUBW, ohne Maßstab)

7 DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich eine Vielzahl von Einzeldenkmalen nach § 2 DSchG.

Die einzelnen Kulturdenkmale sind in den Bebauungsvorschriften entsprechend aufgelistet und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet.

An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i.V.m. § 8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes eines Kulturdenkmals ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Zulässigkeiten können durch sich hieraus ergebende Vorgaben eingeschränkt werden.

8 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

9 KOSTEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine weiteren Kosten wie z.B. Erschließungskosten ausgelöst.

10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Dorfgebiet	ca.	2,5 ha
Dörfliches Wohngebiet	ca.	6,1 ha
Gemeinbedarfsfläche	ca.	0,2 ha
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,5 ha
Private Grünfläche	ca.	0,35 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	1,5 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	0,02 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca.	0,03 ha
Gewässer	ca.	0,4 ha
Summe / Geltungsbereich	ca.	11,6 ha

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 25 von 25

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