



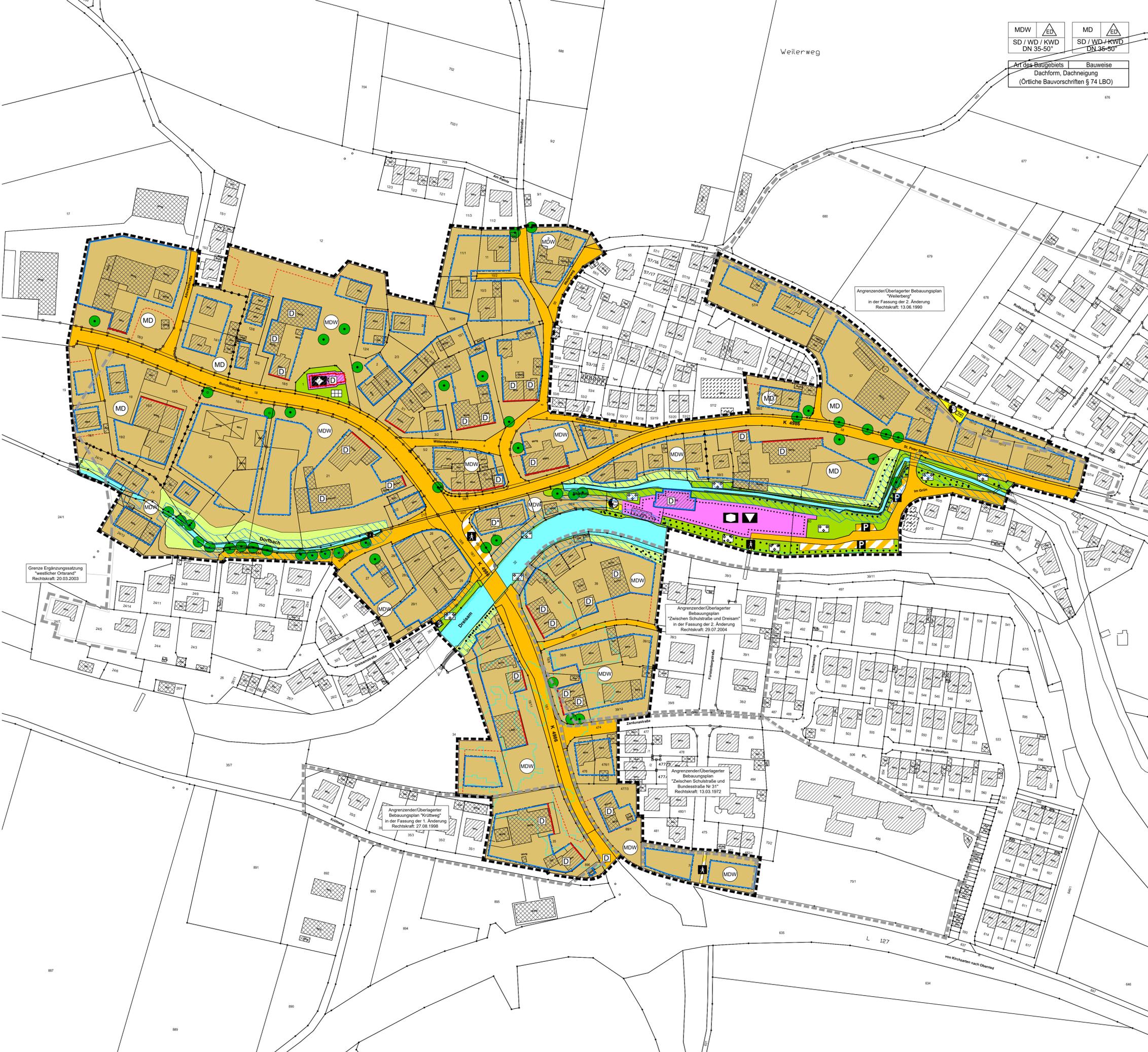
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ortsteil Zarten“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbeitrag / Artenschutzrechtliche Prüfung

Stand: 20.07.2023

Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB





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 Dörftliches 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)
- Wasserflächen
- 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 _____

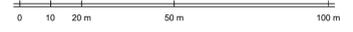
Andreas Hall
Bürgermeister/in

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

Plandaten

M. 1 / 1000
Im Planformat: 694 x 950



Planstand: 20.07.2023
Projekt-Nr: S-21-066
Bearbeiter: Burg/Haeg

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbH
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Tel 076136875-0, www.fsp-stadtplanung.de

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.