

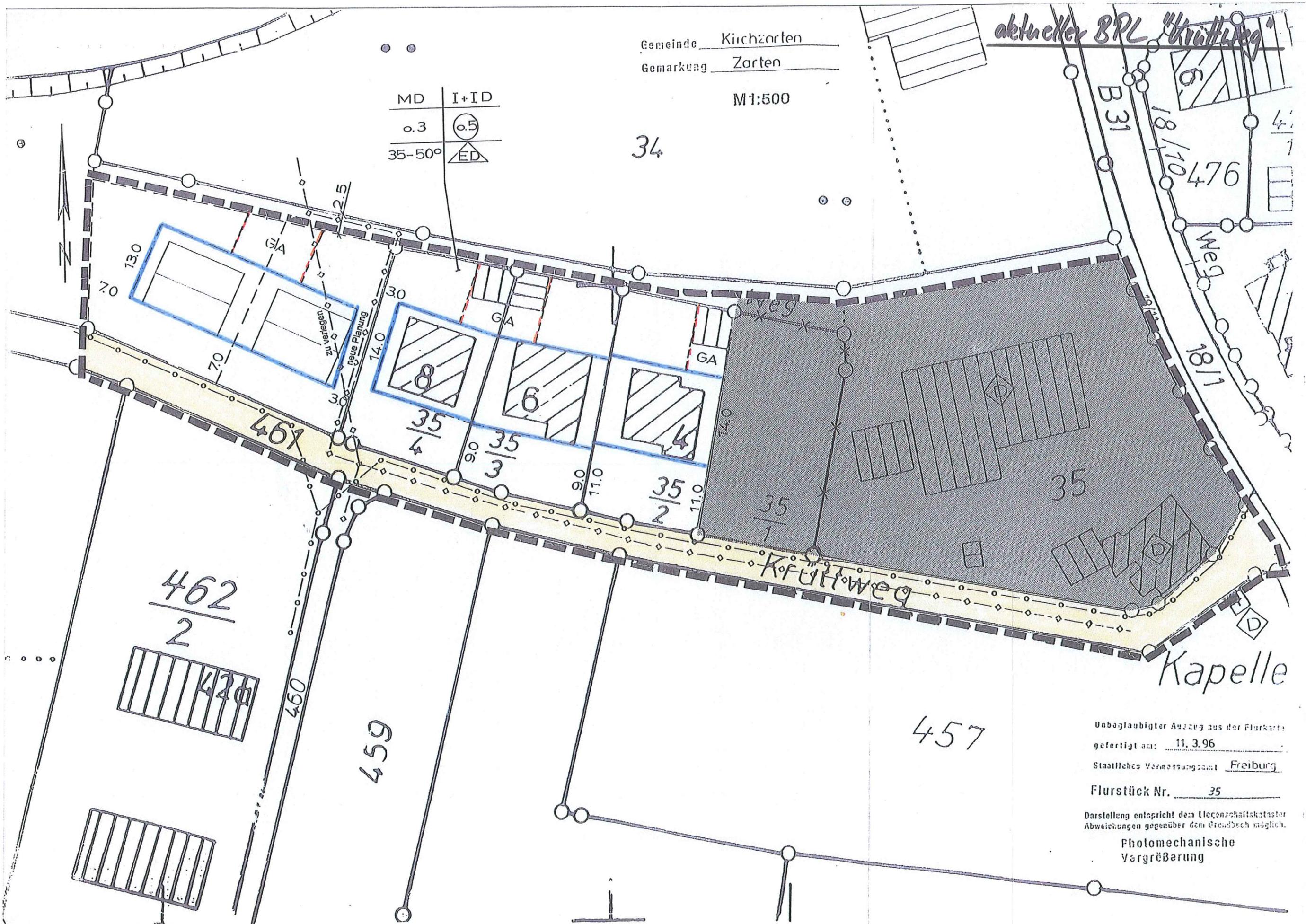
Gemeinde Kirchzarten
 Gemarkung Zarten

M 1:500

MD	I+ID
0.3	0.5
35-50°	ED

34

aktueller BPL "Krieffweg"



Unbeglaubigter Auszug aus der Flurkarte
 gefertigt am: 11. 3. 96
 Staatliches Vermessungsamt Freiburg
 Flurstück Nr. 35

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster
 Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.
 Photomechanische
 Vergrößerung

LEGENDE

MD

DORFGEBIET

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

0,3

GRUNDFLÄCHENZAHL

0,5

GESCHOSSFLÄCHENZAHL



OFFENE BAUWEISE:

EINZEL-UND DOPPELHÄUSER

ID

DACHGESCHOSS (ANZURECHN. VOLLGESCHOSS)



BAUGRENZE



BEST. SCHMUTZWÄSSERKANAL



GRENZE DES RÄUML. GELTUNGS-
BEREICHES D. BEBAUUNGPLANES



GRUNDSTÜCKSGRENZE VORGE-
SCHLAGEN



GARAGENFLÄCHEN



GEBÄUDESTELLUNG/FIRSTRICHTUNG



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



ÖFFENTL. STRASSENFLÄCHE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
DACHNEIGUNG	BAUWEISE



FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT



MITTELSPANNUNGSKABELTRASSE (FEW)



DENKMALGESCHÜTZT



Hinweis:

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung.

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Zeic

GE
BEI



Ortst

AUF
Nach
durch

ortst

BÜR
nach

Öffer
nach
in der

ortst

Als S.
nach
mit §

Kirch

Ange
nach §

AUSF
Es wir
vorstel
überei

Kirch

Recht
nach §
durch

Kirch

GEMEINDE KIRCHZARTEN

SATZUNG

der Gemeinde Kirchzarten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Krüttweg" Ortsteil Zarten

Der Gemeinderat hat am 18. Juni 1996 die Änderung des Bebauungsplanes "Krüttweg" im Ortsteil Zarten als Satzung beschlossen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466) mit Art. 2 bis 5 des Gesetzes über das BauGB.

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG), vom 28.04.1993 (BGBl I S. 622).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl II S. 885, 1124) sowie durch Art. 3 des Inv-WoBauG vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466, 479).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90), vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl S. 617).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 03.10.1983 (GBl S. 578, ber. S. 720), geändert durch Gesetze vom 23.07.1984 (GBl S. 474), vom 17.12.1984 (GBl S. 675), vom 16.02.1987 (GBl S. 43), vom 18.05.1987 (GBl S. 161), vom 18.02.1991 (GBl S. 85), vom 12.12.1991 (GBl S. 860).

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind der zeichnerische Teil vom 07.04.1982 und der Textteil vom 07.04.1982.

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 18. Juni 1996 werden folgende Änderungen im Bebauungsplan festgesetzt:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Neuzeichnung auf neuester Plangrundlage ergänzt.
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der neusten Fassung vom 23.01.1990 gilt für den gesamten Geltungsbereich.
3. Ziff. I Nr. 1 des Textteils erhält folgende Fassung:
 - a) In dem als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich sind die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Ziff. 2,3 und 5-9 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 - b) Im übrigen Bereich sind die Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - c) Im gesamten Geltungsbereich sind Vergnügungsstätten nach § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
4. Der Textteil wird mit einer Ziff. V wie folgt ergänzt:
Anzahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht. Im Gesamtstellplatzbedarf werden 0,5 auf einen vollen Stellplatz aufgerundet.
5. Der Textteil wird mit einer Ziff. VI wie folgt ergänzt:
Hinweise
 - a) Die in der Begründung aufgeführten wasserwirtschaftlichen Bestimmungen sind zu beachten.

- b) Bei einer Überbauung des bestehenden Schmutzwassersammlers bei seiner Verlegung voraussichtlich 1997 sind die Bedingungen mit dem Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht festzulegen.
- c) Parallel der Grundstücksgrenze ist ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Kirchzarten für den Gemeindekanal eingetragen. Dieser Gemeindekanal darf durch Garagen und überdachte Stellplätze überbaut werden. Begehungen der Gemeinde Kirchzarten sind einzuhalten. Für wegfallende Obstbäume sind auf den beiden westlichen Baugrundstücken neue Obstbäume zu pflanzen.

6. Der Textteil wird mit einer Ziff.VIII wie folgt ergänzt:

- a) Gebäudebreiten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB).
Die Länge der künftigen Gebäude auf den beiden westlichen Baugrundstücken wird jeweils auf max. 12,0 m beschränkt.
- b) Firsthöhen (§§ 16 Abs. 2, 18 Abs. 1 BauNVO).
Die Firsthöhe der künftigen Gebäude auf den beiden westlichen Baugrundstücken wird auf max. 9,50 m beschränkt, bezogen auf die Oberkante Fahrbahn (Krüttweg) vor der Gebäudemitte.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

1. Neuzeichnung vom 13.03.1996 geändert am 26.07.1996 auf neuester Plangrundlage.
2. § 2 dieser Satzung

Beigefügt ist:

Begründung vom 18. Juni 1996

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von LBO § 74 handelt, wer den aufgrund LBO § 73 ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach BauGB § 12 in Kraft.

Kirchzarten, den 18. Juni 1996



Das Bürgermeisteramt

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Oppen".

von Oppen
Bürgermeister

Aufgrund der Überprüfung durch das Amt für Bauleitplanung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald im Anzeigeverfahren wird die Rechtsgrundlage in § 2 Ziff. 6a geändert. Für die Festlegung von Gebäudebreiten wird § 74 Abs. 1 LBO zugrunde gelegt.

Anzeige bestätigt

Freiburg, den 12. Aug. 1998
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ramminger".

Ramminger



GEMEINDE KIRCHZARTEN

BEGRÜNDUNG

der Gemeinde Kirchzarten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Krüttweg", Ortsteil Zarten

1. Ziel und Zweck der Änderung

Der Bebauungsplan "Krüttweg" im Ortsteil Zarten wurde im Januar 1983 rechtskräftig. Westlich des landwirtschaftlichen Betriebes (Reesenhof) wurden 4 Baugrundstücke ausgewiesen.

Eine Bebauung des Grundstückes im unmittelbaren Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes ist für die sinnvolle Bewirtschaftung dieser Hofstelle nicht zweckmäßig. Das Grundstück grenzt unmittelbar an das Fahrсило des Reesenhofes.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird das bisherige Baugrundstück Flst.Nr. 35/1 wieder als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und mit dem Reesenhof vereinigt.. Mögliche Konflikte zwischen der Wohnbebauung und dem landwirtschaftlichen Betrieb hinsichtlich Geruchs- und Geräuschbelästigung werden so verhindert. Auch von Seiten des Denkmalschutzes wird die Bebauungsplanänderung begrüßt, da zwischen der Wohnbebauung und dem Reesenhof planerisch ein größerer Abstand vorgesehen ist.

Der Reesenhof ist als Sachgesamtheit - Wohnhaus, Scheune (ehem. Hofgebäude), Kapelle und Sühnekreuz - Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

Die Bestandteile des Hofes, die zur geschützten Sachgesamtheit gehören, sind auf Anregung des Landesdenkmalamtes im Plan als Kulturdenkmal gekennzeichnet.

Mit dem Wegfall des bestehenden Baurechtes im engen Bereich der Hofstelle werden westlich an die bestehende Bebauung zwei kleinere Baufenster für 2 Wohnhäuser mit einer max. Gebäudelänge von jeweils 12,0 m und einer max. Firsthöhe von 9,50 m ausgewiesen. Der bestehende Schmutzwassersammler des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht muß im Zuge des Neubaus der B 31 verlegt werden. In der Planung des Regierungspräsidium Freiburg wurden die beiden künftigen Baufenster berücksichtigt. Die Verlegungsarbeiten sind für 1997 eingeplant. Danach wird dieses Kanalstück verfüllt. Eine vorzeitige Überbauung des Kanals ist in Absprache mit dem Abwasserzweckverband möglich. Durch die Möglichkeit zur Schaffung von neuen Wohnflächen wird auch einem gestiegenen Wohnbedarf in unserer Gesellschaft Rechnung getragen, der in der Gemeinde Kirchzarten als dringend bezeichnet werden kann.

Die Nutzungsmöglichkeiten in einem Dorfgebiet im Rahmen des § 5 BauNVO wurden eingeschränkt.

Auf der landwirtschaftlichen Fläche sind nur solche Nutzungen erlaubt, die einen landwirtschaftlichen Betrieb gewährleisten. Für die übrige Fläche ist eine landwirtschaftliche Nutzung und eine Wohnnutzung außerhalb der Landwirtschaft möglich.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die für ein ruhiges Wohnen und zur Absicherung des landwirtschaftlichen Betriebes störenden Betriebe und Einrichtungen unzulässig. Diese Beschränkungen der Art der baulichen Nutzung sind notwendig, um den Charakter des Gebietes nicht zu beeinträchtigen bzw. zu erhalten.

2. Stellplatzverpflichtung

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird die neue Landesbauordnung 1996 auf den gesamten Geltungsbereich angewandt, um der vom Gesetzgeber gewollten Intention im Bauordnungsrecht Rechnung zu tragen.

Hinsichtlich der Definition von Vollgeschossen kommt es zu keinen Konflikten, da im Dachgeschoß schon bisher ein 2. Vollgeschosß angerechnet werden konnte und diese Festsetzung auch für die Erweiterungsfläche übernommen wird.

Aufgrund § 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung wird für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes pro Wohneinheit der Nachweis von 1,5 Stellplätzen verlangt. Die Konzeption des bisherigen Bebauungsplanes ging bereits davon aus, daß für jede Wohneinheit generell 1,5 Stellplätze hergestellt werden. Für die einzelnen Baufenster sind Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt, wobei Garagen auch im übrigen Bereich nachgewiesen werden können.

Die Landesbauordnung 1996 schreibt bei der Errichtung von Wohngebäuden nur noch den Nachweis eines notwendigen Stellplatzes vor. Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können Gemeinden jedoch Gebiete festlegen, in denen die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu 2 Stellplätze erhöht wird.

Durch die Festsetzung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit werden die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt, da die Planung stets von dieser Stellplatzanzahl ausging, entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 08. Dez. 1986.

Bei der Schaffung von weniger Stellplätzen besteht die begründete Gefahr, daß der Krüttweg vermehrt zugesperrt wird und somit die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet ist.

Der Krüttweg wird hauptsächlich durch landwirtschaftlichen Verkehr genutzt und ist ein beliebter Radweg. Parkende Fahrzeuge würden deshalb eine Gefährdung darstellen.

Eine Möglichkeit zur Schaffung öffentlicher Verkehrsflächen in unmittelbarer Nähe des Krüttweges besteht nicht.

Städtebaulich wäre es auch eine ganz schlechte Lösung, wenn am südlichen Ortsrand von Zarten der Krüttweg ständig mit Fahrzeugen belegt wäre. Der Krüttweg grenzt an die freie Landschaft und soll den Charakter eines landwirtschaftlichen Weges behalten. Der Charakter einer Wohnstraße für die weitere Umgebung wäre eine städtebauliche Fehlplanung.

3. Natur und Landschaft

Aus städtebaulicher Sicht ist die Erweiterung des Geltungsbereiches in dem dargestellten Umfang verträglich, zumal durch die Verlegung des SW-Kanals die beiden künftigen Häuser an den Bestand herangerückt werden können. Somit bleibt eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gegeben. Eine weitere Ausdehnung nach Westen ist schon aus topographischen Gründen unmöglich. Ein Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan ist inhaltlich gegeben.

Mit dieser Bebauungsplanänderung sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Eine differenzierte Bewertung von Bestand und Eingriffen erfolgt hier nicht (§ 8a BNatSchG).

Der Wegfall des Baufensters und damit die räumliche Abtrennung des direkt an die Hofstelle grenzenden privaten Baugrundstückes ist für den sinnvollen Fortbestand des hauptberuflich betriebenen Reesenhofes unabdingbar. Die Fläche wird ganz dringend für die Bewirtschaftung benötigt.

Die neue Baufläche, als Ersatz für das wegfallende private Baurecht, dient heute als Weidefläche für den Reesenhof. Vor wenigen Jahren wurden auch Obstbäume von dem Landwirt gepflanzt, die durch den Tausch der Baugrundstücke wieder wegkommen. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist vergleichsweise gering, bemessen an dem Nutzen für den landwirtschaftlichen Betrieb und damit für das Offenhalten weiter Flächen im Dreisamtal.

Auf den beiden westlichen Baugrundstücken müssen auch wieder Obstbäume angepflanzt werden.

Angesichts der umgebenden baulichen Situation mit den bereits bestehenden Einfamilienhäusern und den beiden Versorgungsgebäuden der FEW passen sich die beiden neuen Gebäude am südlichen Ortsrand von Zarten in die Landschaft ein. Durch die topographischen Verhältnisse mit dem anschließenden steil abfallenden Hang wird ein baulicher Abschluß zur freien Landschaft städtebaulich aufgezeigt.

3. Hinweise

a) Im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanänderung weist das Landesdenkmalamt darauf hin, daß das Grundstück Flst.Nr. 35 im Bereich der neu entdeckten spätkeltischen Siedlung von Tarodunum liegt. Diese erstreckt sich vom Ortsrand Zarten nach Westen. Da durch Oberflächenfunde auf den Nachbargrundstücken der begründete Verdacht besteht, daß sich auch hier Siedlungsreste im Boden befinden, ist vor einer Überbauung das Grundstück vom Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Freiburg, archäologische Denkmalpflege zu untersuchen.

b) Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind die folgenden Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Freiburg zu beachten:

1.

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Kirchzarten, OT Zarten mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht in Forchheim abzuleiten.

Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten:

Häusliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal, Regenwasser in den Regenwasserkanal abzuleiten.

2.

Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist, kann im Bereich des Grundstücks auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

3.

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde bzw. einen von der Gemeinde zu bestimmenden Sachkundigen abgenommen werden.

Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Gemeindeverwaltung aufzubewahren.

4.

Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.

5.

In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstückes nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

6.

Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist, soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Hofflächen, Abstellplätze und sonstigen Flächen nach Möglichkeit aus durchlässigem Material herzustellen.

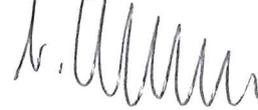
Im übrigen sind die befestigten (versiegelten) Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.

7.

Des weiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde anzuwenden.

Kirchzarten, den 18. Juni 1996

Das Bürgermeisteramt



von Oppen
Bürgermeister



Aufgrund der Überprüfung durch das Amt für Bauleitplanung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald im Anzeigeverfahren wird Ziff. 1 wie folgt ergänzt:
Zur Wahrung des Charakters der Bebauung im Krüttweg mit 3 kleinen Einfamilienwohnhäusern werden aus gestalterischen Gründen neben der maximalen Firsthöhe auch die maximalen Gebäudelängen bzw. -breiten für die beiden künftigen Wohnhäuser beschränkt.

Anzeige bestätigt

Freiburg, den 12. Aug. 1998
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Ramming

