

Gemeinde Kirchzarten

Bebauungsplan „Wohngebiet am Kurhaus“



Planungsstand: Satzung (29.09.2016)

Inhalt: Planzeichnung
 Bebauungsvorschriften
 Begründung (inkl. Umweltbericht)

SATZUNG

Satzung über die Neuaufstellung des Bebauungsplan „Wohngebiet am Kurhaus“ nach § 10 BauGB der Gemeinde Kirchzarten,

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchzarten hat in seiner öffentlichen Sitzung am die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet am Kurhaus“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet am Kurhaus“, ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | | | |
|----|-------------------------------------|-----|------------|
| a. | der Planzeichnung | vom | 29.09.2016 |
| b. | den Bauvorschriften | vom | 29.09.2016 |
| | I. Planungsrechtliche Festsetzungen | | |

Beigefügt sind:

- | | | | |
|----|----------------|-----|------------|
| a. | die Begründung | vom | 29.09.2016 |
|----|----------------|-----|------------|

§ 3

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Wohngebiet am Kurhaus“, tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Kirchzarten, den

Bürgermeister

Andreas Hall

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Kirchzarten, den

Bürgermeister

Andreas Hall

SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften zur Neuauufstellung des Bebauungsplan „Wohngebiet am Kurhaus“ der Gemeinde Kirchzarten,

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchzarten hat in seiner öffentlichen Sitzung am die örtlichen Bauvorschriften zur Neuauufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet am Kurhaus" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Neuauufstellung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- | | | | |
|----|------------------------------|-----|------------|
| a. | Bebauungsvorschriften | vom | 29.09.2016 |
| | II. Örtliche Bauvorschriften | | |
| b. | der Planzeichnung | vom | 29.09.2016 |

Beigefügt sind:

- | | | | |
|----|----------------|-----|------------|
| a. | die Begründung | vom | 29.09.2016 |
|----|----------------|-----|------------|

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO erlassenen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

In-Kraft-Treten

Die örtlichen Bauvorschriften zur Neuauufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Kurhaus“ der Gemeinde Kirchzarten treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 BauGB in Kraft.

Kirchzarten, den

Bürgermeister
Andreas Hall

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Kirchzarten, den

Bürgermeister
Andreas Hall

**Bebauungsvorschriften
des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Kurhaus“
der Gemeinde Kirchzarten**

Planungsstand: Satzung (29.09.2016)

Auftraggeber: Gemeinde Kirchzarten
vertreten durch
Herrn Bürgermeister Andreas Hall
Talvogteistr. 12, 79199 Kirchzarten

Auftragnehmer: Kommunalkonzept Sanierungsgesellschaft mbH
Engesser Straße 4a, 79108 Freiburg
Tel 0761/20710-37 / Fax 0761/20710-10
e-mail info@kommunalkonzept-sanierung.de

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nrn. 1 bis 5 BauNVO werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 ff. BauNVO

2.1. Grundflächenzahl gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Obergrenze gemäß Planzeichnungseintrag festgesetzt.

2.2. Überschreitung der Grundflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet WA darf bei Reihenmittelhäusern die zulässige Grundflächenzahl überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer

Grundflächenzahl von 0,5.

Für Tiefgaragen ist eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,8 zulässig.

2.3. Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

Die Traufhöhe, die Firsthöhe und die OKmax (bei Flachdächern) werden als Höchstmaß in Meter in der Planzeichnung festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt (H1 bis H7) gemäß Planzeichnung wird als NN-Bezug festgesetzt.

Einbindetiefe Unterirdische Geschosse und Bauteile

Die maximale Einbindetiefe der Gebäude als Unterkante (UK) aller Bauteile wird als Höchstmaß mit NN-Bezug festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte ergeben sich aus dem in der Anlage beigefügten Übersichtsplan.

2.3.1. Bei Satteldächern:

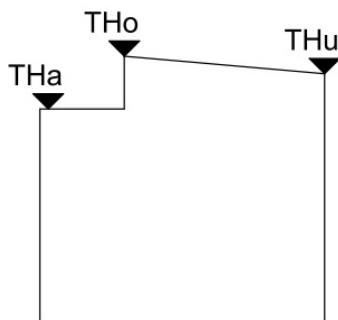
Traufhöhe (TH):	Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut
Firsthöhe (FH):	höchster Punkt der Dachfläche

2.3.2. Bei Pultdächern mit Firstversatz (Haustyp 4):

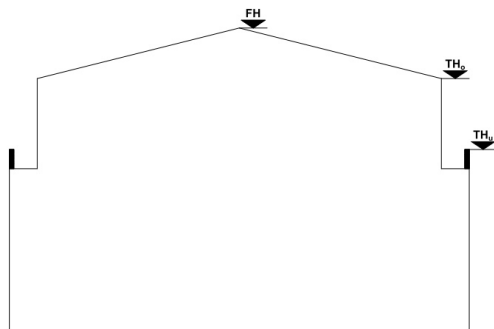
untere Traufhöhe (THu):	Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut am tiefsten Punkt des Daches
obere Traufhöhe (THo):	Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt des Daches

2.3.3. Bei Pultdächern mit Flachdach (Haustyp 2 und 4)

untere Traufhöhe (THu):	Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut am tiefsten Punkt des Daches bzw. Oberkante Flachdach
Traufhöhe Attika (THa)	Brüstungshöhe Attika
obere Traufhöhe (THo)	Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt des Daches
	Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk



2.3.4. Bei Zeltdächern:



untere Traufhöhe:

Brüstungshöhe Attikageschoss

obere Traufhöhe:

Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/
Oberkante Dachhaut)

Firsthöhe

höchster Punkt der Dachfläche

2.3.5. Bei Flachdächern

Die maximal zulässige Oberkante aller Bauteile (OK max.) entspricht der Oberkante der Dachhaut des Firstes bzw. des Bauteiles.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1. Bauweise gemäß § 22 (1) und (2) BauNVO

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise, jedoch sind Tiefgaragengeschosse bis zu einer Länge von maximal 100 m zulässig.

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Form von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

3.3. Stellung der baulichen Anlagen nach § 9 (1) 2. BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Zeichnerischen Teil durch Angabe eines Pfeils in Hauptfirstrichtung eingetragen. Für Garagen/Carports ist die Stellung frei.

4. Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich

auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden nicht jedoch innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen.

4.2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich

auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

4.3. Stellplätze, Carports (Definition: zu allen Seiten offener, überdachter Stellplatz) und

Garagen gemäß § 12 BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der

überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garage errichtet werden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 5.1. Die öffentliche Grünfläche F1 ist als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und mit autochthonem Saatgut anzusäen. Die Teilbereiche der Fläche F1, die nicht mit Gehölzen bestanden sind, sind zweimal jährlich zu späten Mahdterminen (ab Mitte Juni / ab Mitte September) zu mähen. Die Anlage von unversiegelten Gehwegen zur Verbindung der Höfe ist auf dieser Fläche zulässig. Eine leichte Geländemodellierung angrenzend an die Landesstraße bis max. 1,50 m Höhe ist ebenfalls zulässig.
- 5.2. Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.
- 5.3. Der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 5.4. Zur Außenbeleuchtung im Plangebiet sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. LED-Leuchten) zulässig.
- 5.5. Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15° Neigung) sind extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm mächtig sein.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 6.1. Im Bereich der zwei nördlichen Wohnhöfe sind jeweils mind. sechs hochstämmige Laubbäume (2. Ordnung) und im Bereich der zwei südlichen Wohnhöfe sind jeweils mind. vier hochstämmige Laubbäume (2. Ordnung) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Höfe ist jeweils eine Baumart, gemäß Pflanzempfehlung, auszuwählen.
- 6.2. Zur Eingrünung der öffentlichen Stellplätze im östlichen Teil der Höfe sind jeweils mind. zwei hochstämmige Laubbäume (1. Ordnung) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.3. Die Ausgleichsfläche F1 ist auf mindestens 60 % der Fläche mit standortgerechten gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzempfehlung zu bepflanzen.

Innerhalb dieser Teilfläche ist eine mindestens 60 m x 7 m große Feldhecke als gleichartiger Ausgleich für die im Plangebiet zu beseitigende Feldhecke, die als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 33 NatSchG erfasst ist, anzupflanzen. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 6.4. Bei Anpflanzungen von Gehölzen und Neuansaat ist Pflanz- und Saatmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden.
- 6.5. Die privaten Grünflächen F2 sind jeweils mit einem standortheimischen Strauch pro 2,5 m² Fläche (entspricht ungefähr einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m) zu bepflanzen. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.6. Auf den Grundstücken an der südlichen Plangebietsgrenze ist als randliche Eingrünung im zur Anpflanzung gekennzeichneten Bereich F3 mindestens ein standortheimischer Strauch je laufenden Meter Grundstücksgrenze entlang der südlichen Plangebietsgrenze zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.7. Auf den Grundstücken, die nicht Anteil an den Flächen F2 oder F3 haben, sind je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum/Obstbaum (1. oder 2. Ordnung) oder zwei standortheimische Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.8. Bei Abgang einzelner Bäume/Sträucher sind diese gleichartig zu ersetzen.
- 6.9. Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass Abweichungen von den eingetragenen Standorten innerhalb der jeweiligen Fläche in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.
- 6.10. Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.
- 6.11. Die jeweiligen Pflanzstandorte der Bäume und Sträucher auf den Baugrundstücken sind im Bauantrag darzustellen.

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

- 7.1. Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

8. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

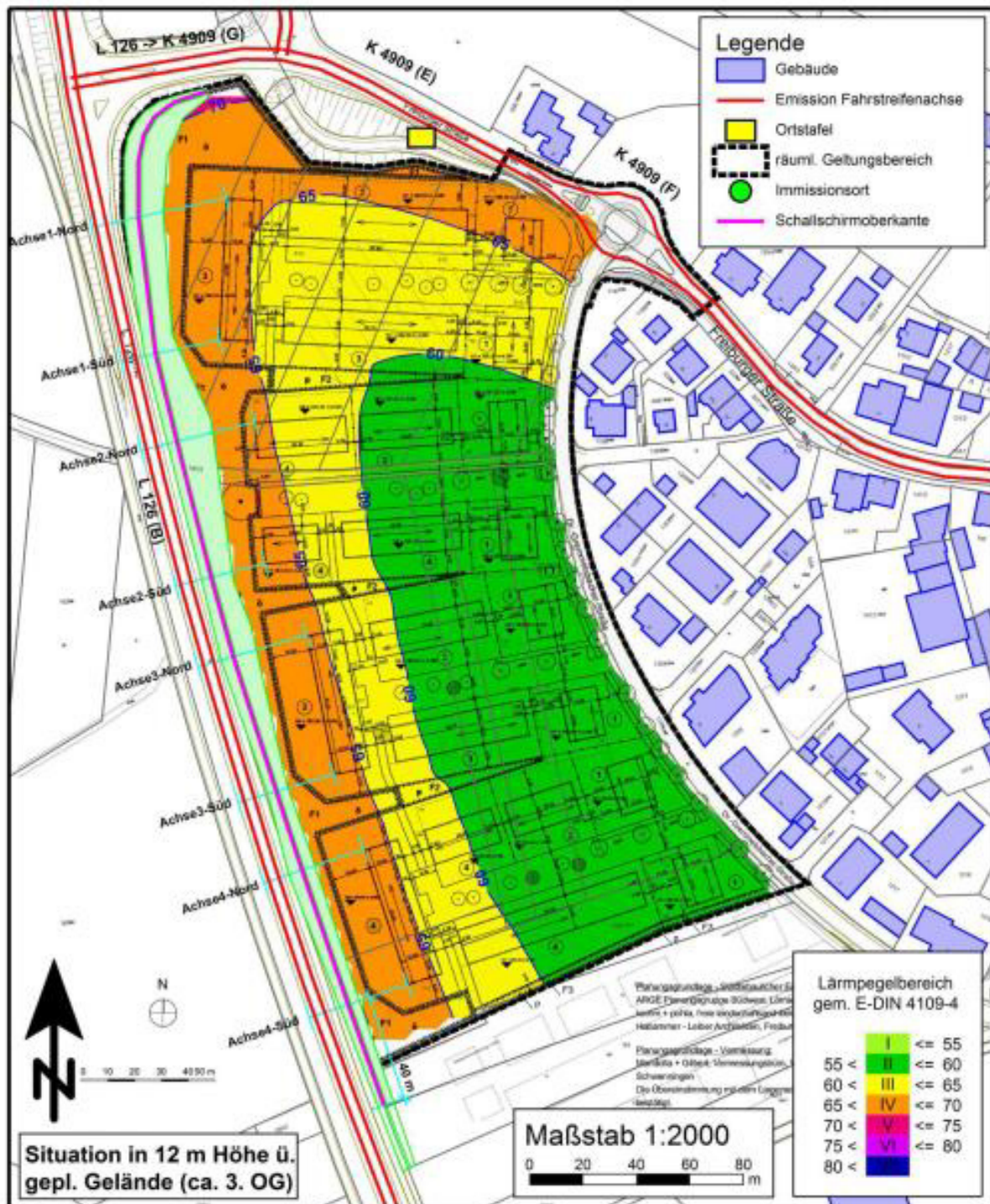
9. Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind gemäß der Gutachterlichen Stellungnahme Nr. 5207/670A des Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans vom 20.05.2016 (s. Anlage zur Begründung) aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Die aktiven Schallschutzmaßnahmen umfassen im Zuge der Umsetzung des Baugebietes den Bau eines Schallschirms in Form eines Walles entlang der L 126.

Für die Bebauung sind die Schallschutzmaßnahmen im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art sein (z.B. entsprechend höhere Schalldämmwerte von Außenbauteilen, Einbau von Schallschutzfenstern/Festverglasungen, vorgehängte Glasfassade und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen an Schlafräumen oder zum Schlafen geeigneten Räumen) oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen.

Die Lärmpegelbereiche gegenüber der Lärmquelle L126 können dem folgenden Plan entnommen werden. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen, müssen die für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße für Außenbauteile $R'_{w, res}$ (DIN 4109) eingehalten werden.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall (z. B. durch abschirmende Gebäudeteile) geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.



Lärmpegelbereich gemäß Gutachterlichen Stellungnahme Nr. 5207/670A, Plan Anlage 17
 Flächenhafte Darstellung der gemäß DIN 4109-4 Entwurf in 12 m Höhe über Gelände (entspricht etwa dem 3. Obergeschoss) ermittelten Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung einer Abschirmung durch den eingetragenen Schallschirm und bei freier Schallausbreitung im Bereich der geplanten Wohnbaufläche.

II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dächer

1.1.1 Die festgesetzte Dachform und Dachneigung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.1.2 Ein Firstversatz am Hauptgebäude von maximal 1,20 m ist zulässig.

1.2 Das oberste Geschoss ist bei der Ausführung des Gebäudetyps 1 (gemäß Planzeichnung) mit Zeltdach bzw. mit Flachdach als Attikageschoss auszubilden, wobei der Rücksprung gegenüber der Außenseite der Außenwand des darunterliegenden Geschosses auf allen Seiten mindestens 1,50 m betragen muss. Der Rücksprung darf durch innere Erschließungsanlagen des Gebäudes (Treppenhäuser und Aufzüge) unterbrochen werden.

1.3 Das oberste Geschoss ist bei der Ausführung des Gebäudetyps 2 und 4 (gemäß Planzeichnung) mit einem einseitigen Pultdach bzw. mit Flachdach mit einem Rücksprung der mindestens $\frac{1}{4}$ der maximal zulässigen Gebäudetiefe beträgt, auszuführen.

1.4 Dachaufbauten sind bei Satteldächern mit folgenden Vorgaben zulässig

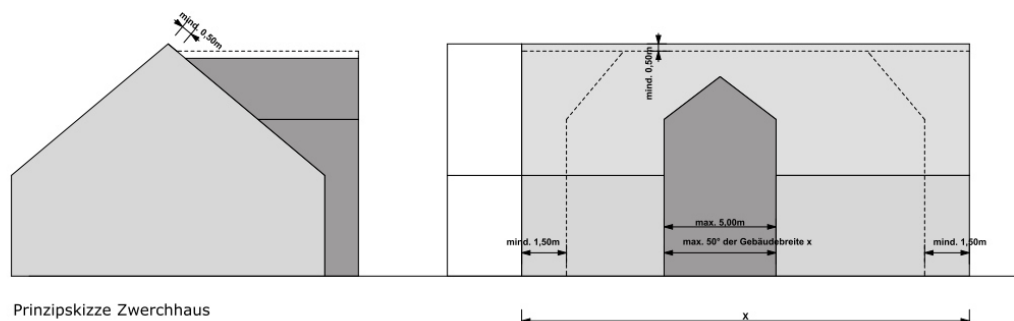
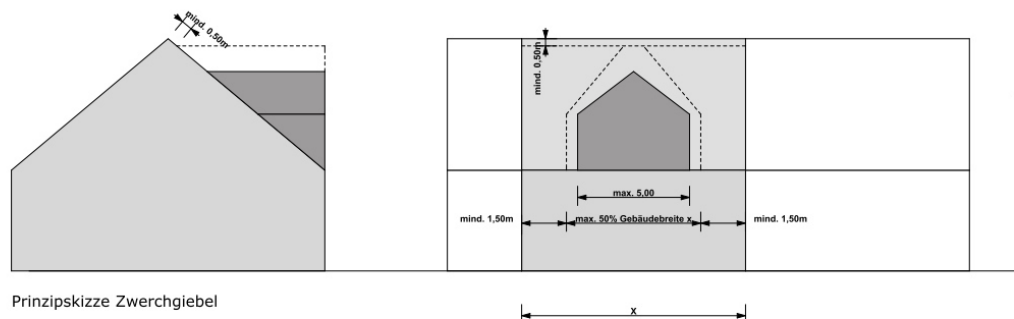
1.4.1 Dachaufbauten sind in Form von Schleppgaupen, Giebelgaupen und Flachdachgaupen zulässig. Negativgaupen und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.4.2 Dachaufbauten sind bis höchstens 50% der Gebäudelänge zulässig, wobei die Länge der einzelnen Dachaufbauten in der Summe 5 m nicht überschreiten darf.

1.4.3 Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen nicht übereinanderliegend angeordnet werden.

1.5 Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind bei Satteldächern mit folgenden Vorgaben zulässig

- 1.5.1 Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind Dachaufbauten, deren Giebelwand in der Flucht der Gebäudeaußenwand liegt. Der Zwerchgiebel setzt dabei unmittelbar ohne seitliche Wangen an der Traufe des Hauptdachs an, während das Zwerchhaus seitlich Wangen besitzt und eine eigene Traufhöhe hat.
- 1.5.2 Auf jeder Traufseite eines Hauses (Flurstück), bei Doppel- bzw. Reihenhäusern je Haus(hälfte), kann nur ein Zwerchhaus oder ein Zwerchgiebel errichtet werden
- 1.5.3 Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind bis höchsten 50% der Breite des Hauptgebäudes zulässig, wobei die Breite 5m nicht überschreiten darf. Der Abstand vom Ortgang (Schnittkante Dachhaut mit der Außenwand) muss mindestens 1,50m betragen.
- 1.5.4 Der Abstand zum First (parallel zur Dachfläche gemessen) soll nach Möglichkeit 1,00m, mindestens muss er jedoch 0,50m betragen.



(Prinzipskizze)

1.6 Garagen und Carports

Die Dächer der Garagen und Carports sind nur als flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0-10° zulässig. Dächer mit einer Neigung von 0-10° sind zu begrünen. Die

Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

2. Werbeanlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen weder blinken noch sich bewegen.

Die Anbringung von Werbeanlagen auf Dachflächen und über den Gebäuden ist unzulässig.

Die Größe der einzelnen Werbeanlagen darf die Fläche von 0,75m² nicht überschreiten.

3. Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 und § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Im Plangebiet sind für Wohnungen pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. Bei einer Wohneinheit sind grundstücksbezogen 2 Stellplätze zu erstellen.

4. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

5. Antennenanlagen

Auf einem Gebäude ist jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig.

Satellitenanlagen müssen die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen.

6. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB

Den Eingriffen im Plangebiet wird folgende Ausgleichsmaßnahme des Ökokontos der Gemeinde Kirchzarten gleichmäßig zugeordnet: Naturnaher Ausbau des Osterbaches im Bereich Talvogtei Kirchzarten (K1005_003/ 1).

Die aus dieser Maßnahme generierten Ökokontopunkte werden, gemäß des ermittelten Defizits aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, anteilig zur Kompensation des Eingriffs verwendet.

Angaben zur Lage und Ausgestaltung der Maßnahme sind der Anlage zum Umweltbericht zu entnehmen.

III. Hinweise

1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Wasserschutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes im Dreisamtal. Die Schutzzone ist der Fassung „Sammler IV“ (Badenova), die westlich des geplanten Baugebietes zwischen der L126 und der Brugga liegt, zugeordnet.

Daraus ergeben sich unmittelbar Einschränkungen für die Bebauung (z. B. Einbindetiefe, Unzulässigkeit der geothermischen Nutzung des Untergrundes. Ebenso sind erhöhte Anforderungen sowohl an die öffentlichen als auch an die privaten Abwasserleitungen zu stellen. Auf die die gültigen Regelungen der Rechtsverordnung wird verwiesen. Für die erforderlichen Befreiungen nach § 52 Abs. 1 WHG von den Verboten der Rechtsverordnungen ist die untere Wasserbehörde zuständig.

2. Bodenschutz/Altlasten

Das Planungsgebiet befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Untersuchungen im Umkreis ergaben Schwermetallgehalte, welche durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden sind. Daher ist der Erdaushub auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgarten und Kinderspielflächen zu landschaftsbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen (z.B. Sicht- und Lärmschutzwällen, Grünflächen, Geländemodellierungen) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwendet werden.

Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der Schadstoffanteil zu bestimmen. Nach Beendigung der Baumaßnahme sollte der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Baumaßnahme eingeebnet und dauerhaft eingesät werden. Im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten sollte aus vorsorgendem Gesundheitsschutz der vorhandene Oberboden ausgetauscht bzw. mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden überdeckt werden.

3. Gestaltungsfibel

Ergänzend zu den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes wurde eine Gestaltungsfibel mit weitergehenden Vorschlägen zur Gestaltung der Gebäude erarbeitet. Die in der Gestaltungsfibel enthaltenen Regelungen sollen im Sinne einer Gestaltungsrichtlinie bei einem Erwerb eines Grundstückes von der Gemeinde zur Anwendung kommen.

4. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet weisen Funde auf eine mittelalterliche Siedlung hin. Mit archäologischen Funden ist zu rechnen. Vor einer Bebauung sind Sondagen auf Kosten des Vorhabensträgers und in Abstimmung mit der Denkmalpflege durchzuführen. Auf der Grundlage der Ergebnisse, kann eine abschließende denkmalschutzrechtliche Stellungnahme erfolgen. Ggf. müssen vor Beginn Grabungen unter anteiliger Kostenbeteiligung des Bauherrn durchgeführt werden.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) ist frühzeitig – mindestens 8 Wochen im Voraus – mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeit anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Auf welche Weise (zahnloser Böschungslöffel oder Planierraupe) und auf welche Tiefe der Oberbodenabtrag erfolgen muss, ist mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirma) notwendig. Sollten bei den Kontrollbegehungen oder bei der Durchführung der Arbeiten Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden.

Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 zu melden.

Das Referat 26 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen.

5. Anpflanzungen

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

5.1. Anpflanzungen entlang der Landesstraße

Es wird darauf hingewiesen, dass entlang der Landesstraße L 126 mit Sträuchern ein Mindestabstand von 5 m und mit Bäumen ein Mindestabstand von 8 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße einzuhalten ist.

6. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes

Die Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird vor dem Satzungsbeschluss in rechtsverbindlicher Weise gesichert.

6.1. Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

Durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen müssen die im Plangebiet vorhandenen und zu beseitigenden Gehölze mit potenziellen Brut- und Ruhestätten von Vogel- und Fledermausarten im räumlich-funktionalen Zusammenhang ersetzt werden. Die Maßnahmen müssen bereits zum Eingriffszeitpunkt wirksam sein. Dem Umweltbericht sind die detaillierten Angaben zu Lage und Ausgestaltung der Maßnahmen zu entnehmen.

6.2. Vögel

Für die im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten werden insgesamt 12 Nisthilfen unterschiedlicher Typen auf gemeindeeigenen Flächen in geeigneten Gehölzbeständen angebracht.

6.3. Fledermäuse

Für die im Plangebiet potenziell vorkommenden Fledermausarten werden insgesamt sechs Fledermauskästen unterschiedlicher Typen auf gemeindeeigenen Flächen in geeigneten Gehölzbeständen installiert.

6.4. Ökokonto-Maßnahme

Zur Kompensation der im Plangebiet nicht auszugleichenden Eingriffe wird eine bereits umgesetzte, im Ökokonto-Kataster der Gemeinde Kirchzarten geführte Maßnahme herangezogen. Es handelt sich um eine Gewässerrenaturierung am Osterbach im Bereich Talvogtei. Die Ökopunkte aus dieser Maßnahme werden anteilig zur Kompensation der Eingriffe im Plangebiet verwendet.

6.5. Rodungen von Bäumen

Die Rodung des Baumbestandes hat außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit zu erfolgen.

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.

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 usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. 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 usw.) 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.

Bei den durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden erhöhte Blei- und Zinkgehalte des Oberbodens festgestellt. Muss Erdaushub abgefahren werden, ist dieser vorab nach den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ zu untersuchen und entsprechend seiner Belastung zu entsorgen.

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 (gemeindeeigenen) 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.

8. Hinweise zur Ausführung von Abwasserleitungen

Durch die Lage im Wasserschutzgebiet sind nach den Vorgaben in Baden-Württemberg („Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten“) für alle öffentlichen und privaten Abwasserleitungen und Schächte erhöhte Anforderungen an das Ableitungssystem zu beachten. Die Vorgaben gelten für Schmutzwasserleitungen und prinzipiell auch für Regenwasserleitungen.

Mögliche Ausnahmen für Regenwasserleitungen sind im Rahmen der Entwässerungsplanung mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Aus Sicht des Grundwasserschutzes können für das geplante Wohngebiet z. B. einwandige Rohrsysteme verwendet werden. In diesen Fällen werden für Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten Zone IIIa geschweißte HDPE Rohre und monolithische HDPE Schächte (PE 100, SDR 17, PN 10) verlangt. Nach dem DWA Arbeitsblatt A 142 umfassen einwandige Systeme mit Schweißverbindungen, die öffentlichen Abwasserleitungen einschließlich der Grundstücksanschlussleitungen und alle Schachtbauwerke.

9. Hinweise zur Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung

Das Baugebiet liegt innerhalb in der Zone IIIa eines Wasserschutzgebietes mit Schwermetall kontaminiertem Boden aus dem historischen Bergbau. Die Versickerung von Abwasser ist nach § 4 Abs. 2 Nr. 7 WSG-VO verboten. Eine Befreiung kann hier nicht in Aussicht gestellt werden.

10. Empfehlungen zur Anlage zum Sammeln von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser und das Niederschlagswasser von Dachflächen mittels bewirtschaftbaren Retentionszisternen mit einem Drosselabfluss von maximal 1 Liter pro Sekunde dem

Regenwasserkanal zuzuführen. Die Größe der Speicherzisterne sollte mindestens 2 m³ pro 100 m² angeschlossener Grundstücksfläche als Retentionsvolumen besitzen.

11. Geotechnische Bedingungen

Im Baugebiet ist gemäß Geotechnischer Stellungnahme über die hydrogeologischen Verhältnisse im Bereich des Geltungsbereiches (Anlage zur Begründung) von einem Bemessungswasserspiegel zwischen ca. 376,4 m ü. NN und 382,6 m ü. NN auszugehen. Daher müssen geplante Untergeschosse, die in den Bemessungswasserstand einschneiden, gemäß Tab. 1 der DIN 18195-1 (Bauwerksabdichtungen) gegen drückendes Wasser von außen abgedichtet und auftriebssicher ausgebildet werden. In der Geotechnischen Stellungnahmen wurde für das Baugebiet der Bemessungswasserstand für Teilbereiche festgelegt.

Um den Aufstau von zuströmendem Grundwasser durch das Bauwerk zu verhindern bzw. der Grundwasserfluss nicht maßgeblich zu beeinträchtigen, sollte unterhalb der Bodenplatte ein Sohlfilter in einer Dicke von $d \geq 0,3$ m aus gut durchlässigen Mineralgemischen (z. B. Dränkies 16/32) eingebaut werden.

Bei üblichen Baugrubentiefen von ca. 3 m ist im nördlichen und mittleren Teil des Geltungsbereiches auch bei erhöhten Grundwasserständen nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen nicht mit Wasser zu rechnen, dagegen ist es im südlichen Teil nicht auszuschließen, dass Wasser auftritt. Grundsätzlich wird vorgeschlagen, einen Pumpensumpf in Verbindung mit o. g. Flächendrän vorzusehen, um ggf. anfallendes Grundwasser drucklos abzuführen.

Die hier gegebenen Hinweise dienen zur Orientierung für die Erschließungsplanung. Sie sind bei konkreten Baumaßnahmen durch einen geotechnischen Sachverständigen zu überprüfen.

IV. Pflanzenliste

Bäume (1.Ordnung) für öffentliche Grünflächen

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Edelkastanie	Castanea sativa
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume (2. Ordnung) für private Grundstücke und öffentliche Grünflächen

Hainbuche	Carpinus betulus
Zitterpappel	Populus tremula

Vogelkirsche	Prunus avium
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche/Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Hochstämmige Obstbäume (auf schwach- bis mittelwüchsiger Unterlage):

Apfel	Malus domestica
Birne	Pyrus communis
Zwetschge	Prunus domestica
Kirsche	Prunus avium

Bäume für die Wohnhöfe

Feldahorn	Acer campestre
Rotblühende Rosskastanie	Aesculus x carnea
Hainbuche	Carpinus betulus
Gefüllte Vogelkirsche	Prunus avium ‚Plena‘
Chinesische Birne	Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche/Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winterlinde	Tilia cordata ‚Greenspire‘

Sträucher für private Grundstücke und öffentliche Grünflächen

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpurweide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Virburnum lantana
Gew. Schneeball	Viburnum opulus

V. Anlage:

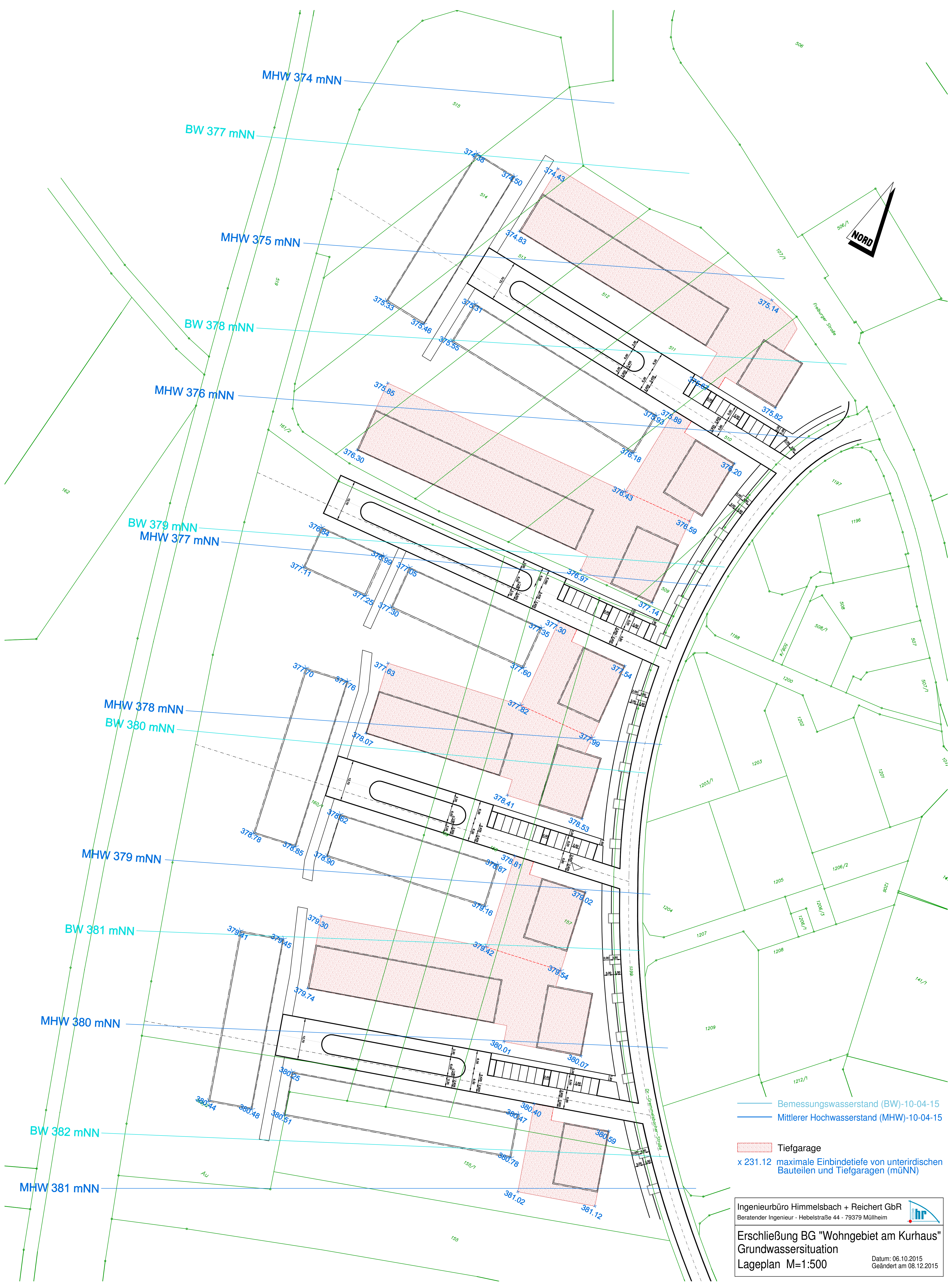
Übersichtsplan maximale Einbindetiefe Unterirdische Geschosse und Bauteile

Dienstsiegel

Ausgefertigt am:

.....

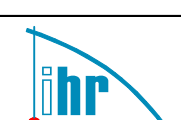
Andreas Hall
Bürgermeister



— Bemessungswasserstand (BW)-10-04-15
— Mittlerer Hochwasserstand (MHW)-10-04-15

■ Tiefgarage
x 231.12 maximale Einbindetiefe von unterirdischen Bauteilen und Tiefgaragen (müNN)

Ingenieurbüro Himmelsbach + Reichert GbR
Beratender Ingenieur - Hebelstraße 44 - 79379 Müllheim



Erschließung BG "Wohngebiet am Kurhaus"
Grundwassersituation
Lageplan M=1:500

Datum: 06.10.2015
Geändert am 08.12.2015

Begründung

des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Kurhaus“ der Gemeinde Kirchzarten

Planungsstand: Entwurf vom 29.09.2016

Auftraggeber: Gemeinde Kirchzarten
vertreten durch
Herrn Bürgermeister Andreas Hall
Talvogteistr. 12, 79199 Kirchzarten

Auftragnehmer: KommunalKonzept Sanierungsgesellschaft mbH
Engesser Straße 4a, 79108 Freiburg
Tel 0761/20710-37 / Fax 0761/20710-10
e-mail info@kommunkonzept-sanierung.de

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde strebt eine gemäßigte bauliche Entwicklung an. Hierzu wurden die erforderlichen Standortuntersuchungen angestellt. Es wurden intensiv Standortalternativen innerhalb der Gemeinde geprüft.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes „Dreisamtal“ Kirchzarten, Buchenbach, Stegen und Oberried ist das Plangebiet als Wohnbaubaufläche dargestellt.

Die Erhebung der Innenentwicklungspotenziale im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hat gezeigt, dass mit dem „Wohngebiet am Kurhaus“ der dringend geforderte Wohnflächenbedarf befriedigt werden kann und unterschiedliche Wohnformen und Gebäudetypologien realisiert werden können.

Das geplante „Wohngebiet am Kurhaus“ ist durch die zentrale Lage in der Nähe des Ortskerns sowie der guten Anbindung an den überörtlichen Verkehr sehr attraktiv. Die Lage an der viel befahrenen Landesstraße erfordert jedoch eine besondere Sensibilisierung bei der Bebauung. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen, der Größe des Plangebietes und der Ortseingangssituation hat sich die Gemeinde mit Beschluss im Jahr 2012 entschieden, einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen. Dieses Verfahren gewährleistet von Beginn an eine hohe Planungsqualität und Verfahrenstransparenz, da bei der Durchführung eines Wettbewerbes eine intensive Bürgerbeteiligung erfolgt.

Mit dem Wettbewerb sollten folgende städtebauliche Fragestellungen beantwortet werden, die sich aus der Besonderheit des Planungsgebietes ergeben:

- städtebauliche und freiräumliche Qualität
- Maßstäblichkeit der Bebauung
- Einbindung in den Bestand
- architektonische und gestalterische Qualität
- Qualität und Funktionalität der verkehrlichen und fußläufigen Erschließung des Gebietes
- Wirtschaftlichkeit insb. im Verhältnis öffentliche Erschließung zu Baufläche (Nettobauland),
- ökologische Anforderungen und Umweltverträglichkeit: Optimierung des städtebaulichen Entwurfes hinsichtlich des Einsatzes regenerativer Energien wie z. B. Solarenergie, Nahwärmenutzung
- Berücksichtigung von Realisierungsabschnitten
- Berücksichtigung des erforderlichen Lärmschutzes zur L126

In der Preisgerichtssitzung im November 2012 wurden aus den 19 eingereichten Arbeiten vom Preisgericht, welches sich aus Fachleuten und Vertretern der kommunalen Gremien

zusammensetzte, 3 Preise und 2 Anerkennungen ausgesprochen. Das Preisgericht empfahl dem Gemeinderat einstimmig die Arbeit mit dem ersten Preis als Grundlage für die weitere Bearbeitung zu wählen. Dieser Empfehlung folgte der Gemeinderat in seiner Sitzung im November 2012.

Aus Sicht des Preisgerichtes und des Gemeinderates stellte der Siegerentwurf im Vergleich zu den anderen Arbeiten den besten Kompromiss aus städtebaulich klarer Struktur, Wirtschaftlichkeit und Verzahnung mit dem Naturraum (Ausbildung des künftigen Ortsrandes nach Westen) die beste Lösung dar. Gleichzeitig ergibt sich aus der Strukturprinzip eine variable Bebaubarkeit und die Möglichkeit der Bildung von Bauabschnitten.

Durch das Wettbewerbsverfahren ist ein intensiver Variantenvergleich möglich gewesen, sodass hier eine große Planungssicherheit besteht.

Basierend auf dem Siegerentwurf wurde das Bebauungskonzept in einen städtebaulichen Entwurf übertragen und im Rahmen einer Variantenuntersuchung weiter entwickelt. Die Untersuchung betraf sowohl die Bebauungstypologie (Nutzungsmix verdichtete Wohnformen zu individuellen Bauweisen) als auch die Höhenentwicklung. Das Grundprinzip des Wettbewerbsbeitrages, der die Bildung von 4 Wohnhöfen die jeweils von der Dr. Gremmelsbacher Straße erschlossen werden, vorsah wurde beibehalten.

Den Höfen zugeordnet wurden jeweils unterschiedliche Bebauungstypologien:

- Zur Dr. Gremmelsbacher Straße: Punkthäuser, III-IV-geschossig
- Hof Nordseite: Geschosswohnungsbau und Sonderbauformen, II-III-geschossig
- Hof West- und Südseite: individuelle Bauformen, II-geschossig

Das Grundkonzept wurde im Juni 2014 vom Gemeinderat bestätigt und der Ausarbeitung des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt.

Der Bereich „Wohngebiet am Kurhaus“, wie in der Planzeichnung dargestellt, berücksichtigt in wesentlichen Teilen die Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs und erfüllt alle gewünschten Voraussetzungen, um hier eine entsprechende Erweiterung der Wohnbebauung in der Gemeinde zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird angestrebt, ein Wohngebiet von ca. 3 ha auszuweisen.



Städtebaulicher Entwurf, Stand Juni 2014

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Wohnbebauung geschaffen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Kurhaus“ befindet sich westlich des Ortszentrums auf der Gemarkung Kirchzarten in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kurhaus. Das geplante Baugebiet rundet die Ortslage nach Westen hin ab. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 5,06 ha.

4. Rechtsverhältnisse, Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet § 2 BauGB.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach §§ 8 und 9 BauGB.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB im herkömmlichen Verfahren mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden aufgestellt.

5. Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

6. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes „Dreisamtal“ Kirchzarten, Buchenbach, Stegen und Oberried ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit dem Ziel der Ausweisung des Gebietes als Wohnbaufläche geändert.

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist demzufolge nicht erforderlich.



Ausschnitt aus der 2. Punktuellen Änderung des FNP mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Kurhaus“

7. Inhalt der Planung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das allgemeine Wohngebiet soll aufgrund des in der Gemeinde Kirchzarten bestehenden Defizits an Wohnraum für junge Familien entwickelt werden. Dementsprechend werden die nach BauNVO ausnahmsweise in einem WA zulässigen Nutzungen von vornherein

ausgeschlossen, um verkehrsintensive und flächenintensive Nutzungen zu vermeiden. Damit wird dem angestrebten, ruhigen Gebietscharakter und der vorgesehenen Wohnstraßensituation im Plangebiet Rechnung getragen und gesichert, dass ein möglichst hoher Anteil der bereitgestellten Baugrundstücke dem Wohnungsbedarf, und insbesondere dem Bedarf junger Familien zugutekommt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird als Grundflächenzahl im Hinblick auf den verantwortungsvollen Umgang von Grund und Boden auf 0,4 laut Planzeichnungseintrag festgesetzt. Die geplante Bebauung fügt sich somit in seiner Verdichtung an die sich im Osten anschließende Bestandsbebauung an.

Eine der wesentlichen Fragestellungen, die im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes geklärt wurde, ist die Ausdifferenzierung der Gebäudehöhen. Entlang der Dr. Gremmelsbacher Straße entwickeln sich demgemäß Punkthäuser, mit einer Höhe von 3 Geschossen mit Attika mit umlaufenden Rücksprung. Diese Höhe orientiert sich zum einem an der Umgebungsbebauung jenseits der Dr. Gremmelsbacher Straße und bildet zum anderen den städtebaulich gewollten, stadträumlichen Abschluss der einzelnen Wohnhöfe nach Osten.

Da im Plankonzept auch mehrere Reihenmittelhäuser vorgesehen sind, und dort aufgrund des Verhältnisses von kleiner Grundstücksfläche und Gebäude eine GRZ von 0,4 oft nicht ausreicht, wurde für Reihenmittelhäuser eine Überschreitung der festgesetzten GRZ zugelassen, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,5.

Die Zulässigkeit einer Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,8 für Tiefgaragen ergibt sich aus der städtebaulichen Zielstellung den gemeinsamen Erschließungshof als multifunktionale Fläche mit einer hohen Aufenthaltsqualität ausbilden zu können. Hierzu ist es notwendig den Stellplatzbedarf soweit möglich in Tiefgaragen nachzuweisen. Durch die Einschränkung der Zulässigkeit der oberirdischen privaten Stellplätze auf Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen müssen entsprechend Flächen unterirdisch zugelassen werden, was unter Berücksichtigung von Nebenflächen nur außerhalb der überbaubaren Flächen möglich ist. Hieraus ergibt sich das Erfordernis, für diese Anlage eine Überschreitung der GRZ zu zulassen.

Innerhalb der jeweiligen Höfe erfolgt eine Ausdifferenzierung der Bebauungstypologien mit einer der Geschoßigkeit von 2 bis 3 Geschossen entsprechenden Höhenfestsetzung. Die Höhenbegrenzung berücksichtigt die städtebauliche Zielstellung den jeweiligen Hof

stadträumlich zu fassen, ohne ein Übermaß an Verdichtung zu erreichen. Die Zuordnung differenzierter Höhen, entspricht dem Wunsch innerhalb der Wohnhöfe unterschiedliche Wohnformen für unterschiedliche Nutzergruppen anbieten zu können. Dies unterstützt die gewollte soziale Mischung (durch unterschiedliche Bebauungstypologien) in den einzelnen Wohnhöfen und im Baugebiet insgesamt und verbessert die Vermarktbarkeit der Flächen, da Flächen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse von Einfamilienhäusern über Reihenhäusern bis zu verdichteten Wohnformen angeboten werden können. Um insgesamt ein homogenes Siedlungsbild zu erreichen, werden einzelnen Höfen Baufenster mit spezifischen Bebauungstypologien (Festsetzungen zur Höhe und zur Dachform) zugeordnet.

Die Festsetzung einer maximalen Einbindetiefe von Bauteilen und Tiefgaragen als Höchstmaß mit NN-Bezug für Unterirdische Bauteile ergibt sich aus den Voruntersuchungen zum Grundwasserschutz. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes sodass ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser gesichert werden muss. Die Höhenfestsetzung berücksichtigt den von Süd nach Nord abfallenden Grundwasserspiegel, zu Grunde gelegt wurde gemäß den Abstimmungen mit den Fachbehörden der mittlere Hochwasserstand (MHW).

7.3 Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise entsprechend der umgebenden Bestandssituation festgesetzt. Die Zulassung von Tiefgaragen mit einer Länge von bis zu 100m ergibt sich aus der städtebaulichen Zielstellung, den jeweiligen Innenhof als multifunktionale Aufenthaltsfläche ausbilden zu können. Die Zufahrten zu unterirdischen Stellplätzen sollen im Bereich der Zufahrt zum Hof in einer Zufahrt für mehrere Tiefgaragen gebündelt werden um die Verkehrsbelastung im Innenhof zu minimieren. Hieraus ergibt sich das Erfordernis auch größere (gemeinsame) Tiefgaragen zuzulassen.

7.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Form von Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet die städtebauliche Ordnung im Geltungsbereich. Die Ausweisung der Baulinien zum gemeinsamen Hof entspricht den städtebaulichen Zielstellungen im Ergebnis des Architektenwettbewerbes und sichert die städtebauliche Geschlossenheit der Bebauung bzw. räumliche Fassung des jeweiligen Hofes.

Die Notwendigkeit der Ausweisung von Flächen für Tiefgaragen (TG) außerhalb der überbaubaren Flächen ergibt sich aus der städtebaulichen Zielstellung den gemeinsamen Erschließungshof als multifunktionale Fläche mit einer hohen Aufenthaltsqualität ausbilden zu können. Hierzu ist es notwendig den Stellplatzbedarf soweit möglich in Tiefgaragen nachzuweisen.

Durch die Einschränkung der Zulässigkeit der oberirdischen privaten Stellplätze auf Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen müssen entsprechend Flächen unterirdisch zugelassen werden, was unter Berücksichtigung von Zufahrten und der Organisation der Tiefgaragen nur außerhalb der überbaubaren Flächen möglich ist.

7.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Bebauungsausrichtung folgt dem Straßenverlauf bzw. der Ausrichtung der Höfe. Die Gebäude werden traufständig zu diesen angeordnet, mit Ausrichtung der Hauptdachflächen nach Süd / Nord bzw. Ost / West. Die gewählte Anordnung vermeidet ungünstige Grundstückszuschnitte mit vielen Restflächen und dient damit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und sichert die Wohnqualität des Planbereichs durch die Herstellung eines ablesbaren Straßenraumes. Gleichzeitig ist die Nutzung für die Solarenergie grundsätzlich möglich.

7.6 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports dienen der Herstellung der städtebaulichen Ordnung und der Einschränkung der neu versiegelten Flächen. Die Beschränkung der Zulassung von Garagen, Carports und Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Flächen dient der Sicherstellung der stadträumlichen Qualität des gemeinsamen Erschließungshofes. Eine Überbauung der dem Erschließungshof zugewandten Flächen mit Stellplätzen führt zu einer nicht gewollten Zergliederung der Flächen.

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

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dazu, die Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt zu

reduzieren. Damit wird die Grundwasserneubildungsrate erhöht, Hochwasserspitzen gemindert und das Entwässerungsnetz nicht überlastet.

Zufahrten und Stellplätze erfüllen bei einer Ausbildung mit wassergebundenen Decken, Spurbahnwegen, Rasenfugen- oder Ökopflaster diese Festsetzungen. Das führt gleichzeitig zur Verbesserung des Mikroklimas (Vermeidung von Überhitzung durch vollversiegelte Flächen).

Mit der sparsamen Dimensionierung von privaten befestigten Flächen und der Verwendung durchlässiger Befestigungsmaterialien bei der Herstellung von Wegeflächen, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen wird eine Minimierung der Versiegelung des Bodens angestrebt. Zum Schutz des Grundwassers wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen sind.

Dacheindeckungen haben nicht mit unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei, zu erfolgen, um einen Schadstoffeintrag (Schwermetalle) in den Boden zu vermeiden.

7.8 Ausgleichsmaßnahmen

Die im Umweltbericht ausführlich geschilderten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden, soweit möglich, im Sinne des Vermeidungsgebotes verringert und die notwendigen dargestellten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stellen eine naturschutzrechtliche Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

Die Durchführung der vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen wird vor dem Satzungsbeschluss in rechtsverbindlicher Weise gesichert.

7.9 Flächen für Versorgungsanlagen

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft, inwieweit das Baugebiet über ein Nahwärmenetz unter Nutzung regenerativer Energien versorgt werden kann. Zum Aufbau eines Nahwärmenetzes ist ein Standort in zentraler Lage, in der Mitte des Baugebietes erforderlich. Daher erfolgt die Ausweisung eines Standortes zwischen dem zweiten und dritten Hof, sodass eine Anlieferung (z. B. bei Nutzung von Pellets) direkt von der Dr. Gremmelsbacher-Straße aus möglich ist.

7.10 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind zum Zweck der Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Zusätzlich dient der Grüngürtel als Lärm- und Sichtschutz für die schützenswerte Wohnbebauung zur L 126.

7.11 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Gestaltung baulicher Anlagen

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, ein homogenes, äußeres Erscheinungsbild zu sichern, das sich in das vorhandene Bild der angrenzenden Ortslage einfügt. Für jeden Hof wurden auf Basis der Vorgaben zu der Höhenentwicklung der Gebäude und unter Berücksichtigung der Gebäudetypologien (s. hierzu Begründung Ziffer 7.2) spezifische Vorgaben zur Ausgestaltung der Dachlandschaft entwickelt. Die Dachform der Punkthäuser an der Dr. Gremmelsbacher mit flachgeneigten Zelt- bzw. Flachdächern dient der Vereinheitlichung des Erscheinungsbildes der Bebauung gegenüber der heterogenen Bestandsbebauung und begrenzt gleichzeitig die Höhenentwicklung.

Die einzelnen Höfe werden hinsichtlich der Dachformen jeweils individuell ausgestaltet und ergeben in der Anordnung um den gemeinsamen Erschließungshof ein gestalterisch einheitliches Bild.

Die Festsetzungen zur Ausbildung einer umlaufenden Attika bzw. von Rücksprüngen des obersten Geschosses dienen der Höhenbegrenzung bzw. der Baukörpergliederung und der gestalterischen Vereinheitlichung der einzelnen Gebäude eines Hofes.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten und Zwerchhäusern bzw. Zwerchgiebeln dienen dazu, eine adäquate Nutzung des Dachraums als Wohnfläche zu ermöglichen, ohne die stadtgestalterische Wirkung der geschlossenen Dachflächen durch ein Übermaß an Einbauten zu verhindern. Diese Homogenität soll auch durch die Nicht-Zulässigkeit von übereinanderliegenden Dachaufbauten, Zwerchhäusern bzw. Zwerchgiebeln sowie Dachflächenfenstern nicht gestört werden.

Die einheitliche Gestaltung der Garagendächer im Planungsgebiet trägt zur harmonischen Gestaltung des Planungsgebietes bei. Zusätzlich dient die Begrünung von Flachdächern nicht nur der Gestaltung sondern dient gleichzeitig der Verbesserung des Mikroklimas und als Lebensraum und Nahrungsquelle von Insekten und anderen Kleinstlebewesen.

Werbeanlagen

Ergänzend zu den Regelungen nach § 11 Absatz 4 LBO nach der Werbeanlagen sowie Werbeanlagen lediglich an der Stätte der Leistung zulässig sind und Fremdwerbung bereits aufgrund dieser gesetzlichen Regelung ausgeschlossen sind, dienen die Festsetzungen zu

den Werbeanlagen dazu, das Plangebiet nicht durch Werbung zu „verunstalten“. Das Planungsgebiet ist ein allgemeines Wohngebiet, in welchem lediglich in beschränktem Maße gewerbliche Einrichtungen zugelassen werden. Das Wohngebiet soll für den Betrachter auch als solches wahrnehmbar sein. Blinkende oder sich bewegende Werbeanlagen entsprächen nicht dem in einem Wohngebiet angestrebten Ruhebedürfnis. Werbeanlagen auf Dachflächen stören die angestrebte homogene Dachlandschaft.

Stellplatzverpflichtung

Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen im ländlichen geprägten Raum und für Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz pro Wohnung meist nicht aus. Es steht nicht ausreichend Straßenraum zur Verfügung, um den ruhenden Verkehr unmittelbar im Planungsgebiet aufzunehmen. Aus diesem Grund macht sich die Erhöhung der Stellplatzzahl erforderlich.

Aufgrund der oben erläuterten verkehrlichen und städtebaulichen Gründe wird gemäß § 37 Abs. 1 i. V. m. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO festgelegt, dass im Plangebiet für Wohnungen pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen sind. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. Bei einer Wohneinheit sind grundstücksbezogen 2 Stellplätze zu erstellen.

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung zur Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke dient sowohl der Gestaltung des Gebietes, dem Einfügen in das Landschaftsbild als auch der Verbesserung des lokalen Klimas.

Antennenanlagen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenanlage zulässig, wobei die Satellitenanlagen farblich an die dahinterliegende Gebäudefläche bzw. Dachfläche anzupassen sind.

8. Technische Erschließung

Zur Erschließung des Gebietes ist die Errichtung neuer Erschließungsanlagen notwendig. Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt durch öffentliche Anliegerstraßen über die Dr.-Gremelsbacher-Str.

9. Lärmschutz

Die Belange des Immissionsschutzes wurden bei der vorliegenden Planungskonzeption durch die Festsetzung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt. Diese umfassen zum einen die Erstellung eines Schallschirms entlang der L 126 in Form

eines begrünten und modellierten Lärmschutzwalls mit einer Oberkante ab OK Straße (L126) von mindestens 2m. Hiermit ist gemäß Gutachterlichen Stellungnahme Nr. 5207/670A des Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans vom 20.05.2016 die Bestandteil des Bebauungsplanes ist, eine Einhaltung des Immissionsgrenzwert "tags" der Verkehrslärmschutzverordnung zumindest im zur L 126 orientierten Außenwohnbereich der Freifläche des "allgemeinen Wohngebiets" sowie im Bereich der Baufenster bis einschließlich in Höhe des 1. Obergeschosses (6 m über Bezugsniveau) gewährleistet. Für die Außenwohnbereiche werden ganz überwiegend die Richtwerte eingehalten. Für einen Teilbereich der Baufenster entlang der Kreisstraße im Übergang zur innerörtlichen Bestandsbebauung ist die Fortführung des Lärmschutzwalls aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt und wegen der topografischen Bedingungen (Rad- und Fußwegunterführung) nicht möglich. Hier besteht für die Bauflächen bei denen die Richtwerte überschritten werden, die Möglichkeit, auf der attraktiven südlichen bzw. südwestlichen Seite Außenwohnbereiche anzulegen, sodass eine Beeinträchtigung vermieden werden kann. Das städtebauliche Konzept sieht insgesamt eine Zuordnung der Außenbereiche zu dem gemeinsamen, verkehrsberuhigten Hof vor. Den Gebäuden sind nach Süden entsprechende Freibereiche mit einer Tiefe von mindestens 9m vorgelagert.

Da mit dem geplanten Erdwall aber nicht in allen Geschossen die jeweils maßgebenden Referenzwerte eingehalten bzw. unterschritten werden, sind weitere "passive" Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung kann der in schutzbedürftige Räume von Gebäuden übertragene Straßenverkehrslärm auf ein zumutbares Maß begrenzt werden.

Die Gemeinde Kirchzarten hat sich im Zuge der Entwicklung des Baugebietes intensiv mit der Frage des Schallschutzes befasst. Grundlage des Bebauungsplanes ist ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb, der im Jahr 2012 durchgeführt wurde. Eine wesentliche Fragestellung, die im Hinblick auf die sensible Lage an der L126 durch die Wettbewerbsteilnehmer bearbeitet werden musste, war die Berücksichtigung des Schallschutzes. Aus Sicht des Preisgerichtes und des im Preisgericht vertretenen Gemeinderates stellte der Siegerentwurf im Vergleich zu den anderen Arbeiten den besten Kompromiss aus städtebaulich klarer Struktur, Wirtschaftlichkeit und Verzahnung mit dem Naturraum (Ausbildung des künftigen Ortsrandes nach Westen) dar. Gleichzeitig ergeben sich aus dem Strukturprinzip eine variable Bebaubarkeit und die Möglichkeit der Bildung von Bauabschnitten. Der Wettbewerbsentwurf sah im Vergleich mit anderen Wettbewerbsbeiträgen ein Abrücken der Bebauung (verbunden mit einer Reduzierung der

Baufläche) von der L 126 und eine sanfte Geländemodulation vor, um den Schallschutz zu gewährleisten. In der Diskussion verworfen wurden Lösungen, die aktive Schallschutzmaßnahmen im Sinne einer Lärmschutzwand oder Lärmschutzbebauung bei umfangreicherer Grundstücksausnutzung vorsahen, da hierdurch die Sichtachsen in den umgebenden Landschaftsraum verbaut würden.

Das Wettbewerbskonzept wurde durch den Preisträger im Rahmen einer vertiefenden Variantenuntersuchung als städtebaulicher Entwurf weiter entwickelt und parallel die Erschließungsplanung vorangetrieben, um die voraussichtlichen Kosten der Erschließung ermitteln zu können. Bestandteil der fortgeschriebenen Variantenuntersuchung im Jahr 2014 war eine nochmalige Prüfung der Lärmschutzproblematik. Verglichen wurden nunmehr verschiedene Varianten mit und ohne Lärmschutzwand (u. a. eine Variante mit einer Höhe von 3m ab Fahrbahnoberkante) bzw. die Ausführung als modellierter Wall. Geprüft wurde, ob die erheblichen Zusatzkosten von etwa 450 TEUR für die Lärmschutzeinrichtung durch eine höhere Ausnutzung der Baufläche kompensiert werden können. Die Berechnungen ergaben, dass sich unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorgaben aus dem Wettbewerb:

- keine Lärmschutzwand (LSW),
- Ausbildung eines eingegrünten Siedlungsrandes

die Zusatzkosten durch eine Mehrfläche an Nettobauland nicht kompensieren lassen. Der Kostenvergleich ergab, dass die Kosten mit LSW gegenüber einer Lösung ohne LSW mit abgerückter Bebauung um ca. 11 EUR je m² Nettobauland höher lagen und somit die Kostenvorgabe deutlich überschritten wurde. Durch den Gemeinderat wurde daher unter Berücksichtigung der Prämisse möglichst kostengünstiges Bauland für Familien zur Verfügung zu stellen, festgelegt, die Planungsvariante ohne Lärmschutzwand in Kombination mit passiven Lärmschutzmaßnahmen den weiteren Planungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu Grunde zu legen.

Ebenfalls verworfen wurde die Überlegung, die Wohnbebauung zur Verbesserung des Schallschutzes noch weiter als ohnehin geplant von der L 126 abzurücken. Kirchzarten sieht sich – auch als Nachbarkommune der Stadt Freiburg – einer großen Nachfrage nach Baugrundstücken gegenüber. Der dringende Bedarf nach neuen Wohnbauflächen könnte daher bei einem noch weiteren Abrücken der Wohnbebauung von der L 126 nur unzureichend befriedigt werden. Ein bloßes Verschieben des Baugebietes ist durch die östlich angrenzende bestehende Ortslage, die nördlich angrenzende Freiburger Straße und eine weitere geplante Bebauung im Süden ebenfalls nicht möglich, zumal diese Fläche

gemäß Ausweisung im Flächennutzungsplan weiterhin als Sondergebietsfläche für kuraffine Nutzungen vorgesehen ist.

Auch sonst stehen in Kirchzarten nicht genug Alternativflächen zu Verfügung, um den bestehenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Eine Verkleinerung der baulich nutzbaren Flächen mit gleichzeitiger Ausdehnung der Außenwohnbereiche bis zur L 126 würde auch einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden widersprechen, Schließlich besteht auch ein wirtschaftliches Interesse der Gemeinde, die teilweise in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke im Baugebiet, die auch der FNP als Wohnbaufläche darstellt, durch eine Überlassung an möglichst viele Bauwillige zu verwerten.

Die gutachterliche Stellungnahme wurde im Zuge der Fortführungen der Planungen nochmals aktualisiert und liegt nunmehr in einer überarbeiteten Fassung Nr. 5207/670A des Büros für Schallschutz Dr. Wilfried Jans vom 20.05.2016 vor. Auf Grund der zwischenzeitlich geänderten Ausgangswerte der Verkehrsbelastung auf der L 126 sind nunmehr aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zur Realisierung des Baugebietes erforderlich. U. a. ist nunmehr ein Lärmschutzwall mit einer Höhe der Schallschirmoberkante von 2,15 bis 3,45 m über Straßenoberkante vorgesehen.

Im zur L 126 orientierten Außenbereich der Freifläche des allgemeinen Wohngebiets sowie im Bereich der Baufenster entlang der L 126 bis in Höhe des 1. OG wird der Immissionsgrenzwert „tags“ der Verkehrslärmschutzverordnung somit eingehalten. Der verbleibenden Überschreitung der Immissionsgrenzwerte wird durch passive Schallschutzmaßnahmen begegnet, so dass im Gebäudeinneren ein hinreichender Schutz vor Verkehrslärmeinwirkung vorliegt.

Die Ausbildung des Lärmschuttwalls führte laut aktualisierter Kostenermittlung zu einer Kostenerhöhung von ca. 190 TEUR.

Auf Grund der vorliegenden Bedenken und Anregungen im Rahmen der ersten und zweiten Offenlage befasste sich der Bauauschuß der Gemeinde Kirchzarten am 12. 9.2016 nochmals intensiv mit der Frage des Schallschutzes, insbesondere auch mit der Frage ob passive Schallschutzmaßnahmen dem späteren Eigentümer zu vermitteln und zuzumuten sind.

An Hand einer nochmaligen Variantenuntersuchung mit Kostenermittlung wurde eine zusätzliche Erhöhung der Lärmschutzeinrichtung auf 3,50m im Mittel ab Fahrbahnoberkante geprüft. Gegenübergestellt wurden Varianten als Wand, als begrünter und modellierter Wall und Kombinationen aus beiden Elementen. Durch die Erhöhung lässt sich zusammengefasst erreichen, dass die zulässigen Schallschutzwerte an den Gebäuden im 1. Obergeschoss nunmehr auch ohne passive Lärmschutzmaßnahmen einhalten werden. Im Dachgeschoss

bzw. 2. Obergeschoss und Attikageschoss wären demgemäß weiterhin passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Um auch für diese Geschosse den Verzicht auf passive Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen, müsste die Lärmschutzeinrichtung um weitere ca. 1,5 m (auf eine Gesamthöhe von ca. 5 m ab Fahrbahnoberkante) erhöht werden.

Der Bauauschuß hat unter Würdigung der bisherigen Planungsabstimmungen die nochmalige Erhöhung der Lärmschutzeinrichtung zusammengefasst aus folgenden Gründen verworfen:

- Die bisher geplanten Lärmschutzmaßnahmen in der Kombination von aktiven und passiven Maßnahmen einen angemessenen Schutz des Eigentümers. Dies gilt insbesondere auch für die erdgeschossigen Freibereiche.
- Die grundsätzlichen städtebaulichen Zielstellungen aus dem Wettbewerbsverfahren zur Ausbildung eines eingegrünten, modellierten Ortsrandes sollen beibehalten werden. Die Verzahnung des Baugebietes mit dem Landschaftsraum und die Freihaltung von Sichtachsen stellt eine wesentliche Qualität des Baugebietes dar. Diese ginge sowohl bei einer Lärmschutzwand als auch bei einer stärkeren Geländemodulation in Kombination mit Wandelementen verloren.
- Da zur L 126 Mindestabstände einzuhalten und der Kanal der Straßenentwässerung zu berücksichtigen sind, führt die Geländemodulation mit einer nochmaligen Erhöhung der Lärmschutzeinrichtung zu einem Heranrücken der Lärmschutzeinrichtung an die Bebauung. Je nach Lösung reicht die Geländemodulation bis in die Privatgrundstücke. Insgesamt entsteht ein massives Bauwerk, welches den grundsätzlichen städtebaulichen Entwurfsansatz in Frage stellt.
- Mit der zusätzlichen Erhöhung sind erhebliche Baukostensteigerungen in Höhe von ca. 495 TEUR verbunden. Dies entspricht ca. 16 EUR je m² Nettobauland. In Anbetracht der zu erwartenden Gesamtkosten und der Zielstellung, im Baugebiet auch Grundstücke für Familien zu Verfügung zu stellen, sind diese Mehrkosten nicht vertretbar. Die voraussichtlichen Erschließungskosten überschreiten mit ca. 160 EUR je m² Nettobauland bereits jetzt die ursprünglich geplanten Baukosten erheblich.
- Die bisherige Planung sah vor, den Wall weitgehend aus den im Baugebiet gewonnenen Überschussmassen parallel zur Aufsiedelung (Tiefgaragen und Untergeschosse) zu erstellen. Hierdurch ließen sich der Baustellenverkehr deutlich reduzieren und überflüssige Transportwege vermeiden (Stichwort ökologische Gesamtbilanz). Zusätzlich ist eine Kostenreduzierung zu erwarten, da weniger Schüttmaterial anzuliefern ist. Da die Erhöhung der Lärmschutzeinrichtung nur in Kombination mit technischen Bauwerken wie

- z. B. Steinkörbe oder Geogitterwände realisierbar ist und sich hieraus erhöhten statische Anforderungen und ein geänderter Bauablauf ergeben, können die Synergien einer koordinierten Baustellenlogistik nicht mehr genutzt werden. Ein Großteil der erforderlichen Schüttmassen müssen vor Aufsiedelung angeliefert werden.
- Durch die zusätzliche Erhöhung wird zwar der Schallschutz im 1. Obergeschoss eingehalten, nicht jedoch in den Folgegeschossen. Da eine weitere Erhöhung aus den genannten Gründen ausscheidet, ist die Kosten-Nutzen-Relation einer Erhöhung auf 3,5m Höhe insgesamt zu hinterfragen, das vorrangige Schutzziel Erdgeschoss mit Außenbereich wird auch mit der bisherigen Lösung erreicht.
 - Eine kontrollierte Be- und Entlüftung gehört im Kontext der Vorgaben der ENEC und des energieoptimiertes Bauens zum Standard und führt nicht zu Mehraufwendungen für den Bauherren. Zusätzlich kann bei der Grundrissorganisation auf die Gegebenheiten individuell reagiert werden.
 - Ergänzend zu den Vorgaben des Bebauungsplans sollen die künftigen Eigentümer im Rahmen des Erwerbs explizit auf die Anforderungen des passiven Schallschutzes hingewiesen werden.

10. Löschwasserversorgung

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Baugebiet eine Löschwasserversorgung von 48/96 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach den DVGW-Arbeitsblättern W 331 und W 400 (Teil 1).

11. Landschaftspflegerische Belange

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan wurde von faktorgruen Freie Landschaftsarchitekten erarbeitet und liegt der Begründung als Anlage bei.

12. Kostenauswirkungen

Abgesehen von den mit der Durchführung des Verfahrens verbundenen Kosten entstehen erst Kosten im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung.

Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen

Die detaillierte Kostenschätzung zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht in der Anlage der Begründung zu entnehmen.

Realisierung der Erschließung

Nach derzeitigen Kenntnisstand betragen die Erschließungskosten ca. 3.64 Mio. EUR. Die Flächen befinden sich zu 54% im Eigentum der Gemeinde Kirchzarten, ansonsten im Stiftungs- bzw. kirchlichen Eigentum. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Rahmen einer privatrechtlichen Erschließungsträgerschaft. Die Erschließungskosten werden über ein Erschließungskonto außerhalb des kommunalen Haushalts abgewickelt und aus dem Verkauf der Grundstücke refinanziert, wobei die Eigentümer die auf sie entfallenden Erschließungskosten jeweils tragen.

13. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,06 ha, wovon im Einzelnen ausmachen:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 31.140 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 10.850 m ²
öffentliche Grünfläche	ca. 8.610 m ²

14. Anlagen

- 14.1 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Büro faktorgruen Freie Landschaftsarchitekten (29.09.2016)
- 14.2. Gutachterlichen Stellungnahme Nr. 5207/670A des Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans vom 20.05.2016
- 14.3. Geotechnische Stellungnahme über die hydrogeologischen Verhältnisse im Bereich des geplanten Neubaugebietes „Wohngebiet am Kurhaus“ in Kirchzarten der Ingenieurgruppe Geotechnik GbR, Lindenbergstraße 12 D in 79199 Kirchzarten vom 18.06.2014.

Dienstsiegel

Ausgefertigt am:

.....

Andreas Hall
Bürgermeister