

---

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **§ 9 BauGB**

---

### **1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

#### **1.1 Baugebiete nach § 1 Abs. 2 BauNVO**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entsprechend dem zeichnerischen Teil die verschiedenen Nutzungszonen Mischgebiet (MI 1, MI 2), Allgemeines Wohngebiet (WA) und Reines Wohngebiet (WR 1, WR 2, WR 3, WR 4, WR 5) festgesetzt.

#### **1.2 Zulässige Nutzungen nach § 1 Abs. 5, 6, 10 BauNVO**

##### **1.2.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**

1.2.1.1 In der Nutzungszone MI 1 sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art unzulässig (§ 6 Abs. 2 Nrn. 6-8 und Abs. 3 BauNVO).

1.2.1.2 In der Nutzungszone MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art unzulässig (§ 6 Abs. 2 Nrn. 3, 6-8 und Abs. 3 BauNVO).

1.2.1.3 Erneuerungen der vorhandenen Anlage des Steinmetzbetriebes auf Flst.Nr. 1085/1 sind allgemein zulässig. Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen der vorhandenen Anlage können ausnahmsweise zugelassen werden.

##### **1.2.2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

1.2.2.1 In den Nutzungszonen WA sind Läden, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Nrn. 4,5 BauNVO).

1.2.2.2 Für das vorhandene erdgeschossige Ladenlokal auf Flst.Nr. 1107 sind Erneuerungen, Änderungen und Nutzungsänderungen zwischen Einzelhandels- und nicht störendem Gewerbebetrieb allgemein zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

##### **1.2.3 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)**

In den Nutzungszonen WR 1, WR 2, WR 3, WR 4, WR 5 sind Läden auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

## 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch max. First- und Traufhöhen bestimmt (bezogen auf Oberkante Fahrbahn der zugeordneten Erschließungsstraße vor der Gebäudemitte), §§ 16 Abs. 2, 18 Abs. 1 BauNVO.

2.1 Die maximal zulässige Traufhöhe (= Wandhöhe) beträgt in den

Nutzungszone MI 1	7,50 m
Nutzungszone MI 2, WA, WR 1, WR 4	7,00 m
Nutzungszone WR 2, WR 3	4,50 m
Nutzungszone WR 5	3,50 m

2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt in den

Nutzungszone MI 1	13,00 m
Nutzungszone MI 2, WA	11,00 m
Nutzungszone WR 1, WR 2	10,50 m
Nutzungszone WR 3, WR 4	10,00 m
Nutzungszone WR 5	9,00 m

2.3 Als Ausnahme kann die maximale Firsthöhe bis zu 1,0 m für Anlagen zum Zwecke der Energiegewinnung und -einsparung überschritten werden, sofern sich das Vorhaben in die umgebene Dachlandschaft einbettet (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

## 3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO), wobei in den Nutzungszone MI 2, WA, WR 1, WR 2, WR 3, WR 4 nur Einzel- und Doppelhäuser und in den Nutzungszone MI 1 und WR 5 Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig sind.

### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

- 3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- 3.2.2 Für die Erstellung von Wintergärten kann die Baugrenze um 2,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 1, 2, 3 BauNVO).
- 3.2.3 Als Ausnahmen können die festgesetzten Baugrenzen mit Anlagen zum Zwecke der Energiegewinnung und -einsparung bis zu 1,0 m überschritten werden. Das Vorhaben muss sich in das städtebauliche Gesamtgefüge einbetten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
- 3.2.4 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu 25 cbm Rauminhalt zulässig (§ 14, § 23 Abs. 5 BauNVO).

### **3.3 Gebäudebreite**

Aus städtebaulichen Gründen werden die Gebäudebreiten straßenseitig wie folgt entwickelt und festgeschrieben:

- a. Für Doppelhäuser gilt eine max. Breite von 25 m.
- b. Für Einzelhäuser gilt eine max. Breite von 20 m.

### **3.4 Garagen, Stellplätze und Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

- 3.4.1 Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur auf den überbaubaren und extra bezeichneten Flächen zulässig.
- 3.4.2 In den zeichnerisch bestimmten Ruhezonon sind weder Garagen, noch überdachte (Carports) und offene Stellplätze zulässig. Auf den Flst.Nrn. 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 334/16 der Maria-Theresia-Straße ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um maximal 4,0 m auf eine maximale Länge von 6 m für Garagen oder überdachte Stellplätze möglich.
- 3.4.3 Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Straße zwischen der Baugrenze und dem öffentlichen Verkehrsraum sind nur offene oder überdachte Stellplätze als bloße Überdachung auf Stützen zulässig. Ganz oder teilweise umschlossene Garagen sind in diesem Bereich nur eine pro Grundstück zulässig.

## **4 ZAHL DER WOHNUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) pro Gebäude im gesamten Geltungsbereich wie folgt festgesetzt:

- 4.1 Nutzungszonen MI 1, MI 2, WA: pro Einzelhaus max. 6 WE und pro Haus eines Doppelhauses und einer Hausgruppe max. 3 WE.
- 4.2 Nutzungszonen WR 1, WR 2: pro Einzelhaus max. 4 WE und pro Haus eines Doppelhauses max. 2 WE.
- 4.3 Nutzungszonen WR 3, WR 4: pro Einzelhaus max. 3 WE und pro Haus eines Doppelhauses max. 1 WE. Je Doppelhaushälfte kann ausnahmsweise 1 weitere WE als Einliegerwohnung zugelassen werden, wenn diese gegenüber der Hauptwohnung untergeordnet ist.
- 4.4 Nutzungzone WR 5: pro Einzelhaus und pro Haus eines Doppelhauses und einer Hausgruppe max. 2 WE.

## **5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs.1 Nrn. 10, 25 BauGB)

- 5.1 Im zeichnerischen Teil sind die privaten Grünflächen gekennzeichnet, die als Ruhezone dienen sollen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10).
- 5.2 Bei einer Neubebauung von Grundstücken oder Grundstücksteilen sind pro Grundstück mind. 2 einheimische standortgerechte Laub- oder Obstbäume anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25).

## **6 BEHEIZUNG DER GEBÄUDE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- 6.1 Die Hauptheizung in Neubauten sowie in Umbauten und Erweiterungen von über 50 % der vorhandenen Gebäudesubstanz darf nicht mit festen und flüssigen Brennstoffen erfolgen.

- 6.2 Ausnahmensweise dürfen feste Brennstoffe für eine Zusatzheizung verwendet werden, wenn die Zusatzheizung von untergeordneter Bedeutung für die Wärmegewinnung wie bei Kachel- oder ähnlichen Einzelöfen und Kaminen ist.
- 6.3 Ausnahmsweise sind Heizanlagen zulässig, deren Energie aus Holzpellets gewonnen wird.
- 6.4 Holzpelletheizungen, Kamine und Zusatzheizungen dürfen nur gebaut und betrieben werden, wenn sie den geltenden Emissions- und Immissionsschutzbestimmungen entsprechen. Zum Nachweis der Unbedenklichkeit kann im Einzelfall ein Gutachten gefordert werden.
- 6.5 Die Schornsteine der ausnahmsweise zulässigen Heizanlagen dürfen nicht mehr als 1,5 m über den First der Gebäude hinausragen und sind im Bereich des Dachfirstes der Hauptgebäude zu errichten.

79199 Kirchzarten, den 7. Juli 2004



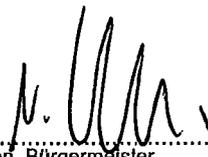
  
.....  
von Oppen, Bürgermeister

#### AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser planungsrechtlichen Festsetzungen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Kirchzarten vom 6. Juli 2004 übereinstimmt.

79199 Kirchzarten, den **20. Sep. 2004**



  
.....  
Oppen, Bürgermeister

**RECHTSVERBINDLICHKEIT**

Der Bebauungsplan „Lindenau West (Gebiet zwischen Höfener-, Ring-, St. Galler-, Burger-, Bahnhof- und Lindenaustraße)“ und die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurden mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Kirchzarten nach § 10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO

am **23. Sep. 2004**

rechtskräftig.

79199 Kirchzarten, den **30. Sep. 2004**



*[Handwritten signature]*

von Oppen, Bürgermeister

---

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

---

### 1 GESTALTUNG DER DÄCHER

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Die Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern auszubilden.

Folgende Dachneigungen müssen eingehalten werden:

- 1.1.1 Nutzungszonen MI 2, WA, WR 1, WR 4: mind. 30° DN
- 1.1.2 Nutzungszonen MI 1, WR 2, WR 3, WR 5: mind. 40° DN
- 1.1.3 Überdachte Stellplätze, Carports mit Holzkonstruktion können mit Flachdach/Pulldach ausgerichtet werden.

- 1.2 Die Firstrichtungen sind für Teilbereiche des räumlichen Geltungsbereiches im zeichnerischen Teil festgelegt.

- 1.3 Dachaufbauten und Dachgauben sind im gesamten Geltungsbereich zulässig, wenn die nachfolgenden gestalterischen Grundsätze eingehalten werden:

- a) Dachgauben dürfen nicht übereinanderliegend angeordnet werden.
- b) Der Abstand zum First (parallel zur Dachfläche gemessen) soll nach Möglichkeit 1,50 m, mindestens muss er jedoch 1,00 m betragen.
- c) Der Mindestabstand zur giebelseitigen Außenwand (waagrecht gemessen) muss 1,0 m betragen.
- d) Bei Einzelgauben sollte der Mindestabstand dazwischen 1,0 m betragen.
- e) Farbe und Material müssen sich der umgebenden Dachfläche anpassen, so dass insgesamt ein guter optischer Zusammenhang zwischen Dachaufbauten und Dach entsteht.

- 1.4 Ausnahmen von den geltenden gestalterischen Grundsätzen für Dachaufbauten und Dachgauben sind für Gebäude, die vor dem 8. 10. 1996 erstellt wurden, hinsichtlich dem Mindestabstand zur giebelseitigen Außenwand möglich, wenn der Dachaufbau auf schon bestehenden Gebäudeteilen erstellt wird und ein eindeutiger Bezug zur vorhandenen Gebäudestruktur besteht (z.B. bei Gauben in Verbindung mit untergeordneten Anbauten). Das Bauvorhaben muss sich in das städtebauliche Gefüge einbetten.

## 2 MOBILFUNKANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 LBO, § 1 Abs. 5 BauNVO)

Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig.

## 3 EINFRIEDUNG

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

In den zeichnerisch gekennzeichneten Bereichen sollen die Grundstücke zur Straße durch eine Hecke aus standortgerechtem Laubgehölz eingefriedet werden.

## 4 STELLPLATZNACHWEIS

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro neu erstellter Wohnung sind 1,5 Kfz-Stellplätze bzw. Garagenplätze nachzuweisen. Bei Bruchstellen ab 0,5 ist die notwendig nachzuweisende Stellplatzzahl auf 1 aufzurunden.

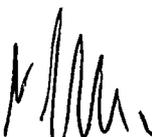
## 5 GARAGEN, STELLPLÄTZE UND CARPORTS

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 5.1 Zwischen Straße und Garage ist ein Abstand von mind. 2,00 m, zwischen Straße und Carport von mind. 1,00 m einzuhalten.
- 5.2 Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden.

79199 Kirchzarten, den 7. Juli 2004



  
.....  
von Oppen, Bürgermeister

#### AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Kirchzarten vom 6. Juli 2004 übereinstimmt.

79199 Kirchzarten, den **20. Sep. 2004**



*[Handwritten Signature]*  
.....  
Oppen, Bürgermeister

#### RECHTSVERBINDLICHKEIT

Der Bebauungsplan „Lindenau West (Gebiet zwischen Höfener-, Ring-, St. Galler-, Burger-, Bahnhof- und Lindenaustraße)“ und die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurden mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Kirchzarten nach § 10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO

am **23. Sep. 2004**

rechtskräftig.

79199 Kirchzarten, den **30. Sep. 2004**



*[Handwritten Signature]*  
.....  
Oppen, Bürgermeister

## **BEGRÜNDUNG**

- **zum Bebauungsplan "Lindenau West (Gebiet zwischen Höfener-, Ring-, St. Galler-, Burger-, Bahnhof- und Lindenaustraße)"**
  - **zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Lindenau West (Gebiet zwischen Höfener-, Ring-, St. Galler-, Burger-, Bahnhof- und Lindenaustraße)"**
- 

### **1. Anlass der Planaufstellung**

In dem heute bereits vollständig bebauten Plangebiet bestehen verschiedene Änderungsabsichten hinsichtlich Um-, An- und Neubauten, sowie Nachverdichtungen.

Um nicht in jedem Einzelfall Entscheidungen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) treffen zu müssen, die nicht in ein Gesamtkonzept eingebaut wären, hat die Gemeinde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

### **2. Verfahrensbereich**

Das Plangebiet liegt östlich der Ortsmitte von Kirchzarten und nördlich der Höfener Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Höfener Straße
- im Norden durch die Bahnhofstraße
- im Westen durch die Ring-, St. Galler- und Burger Straße
- im Osten durch die Lindenaustraße.

Die Verfahrensfläche beträgt rund 8 ha.

### **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Teilweise liegt das Gebiet innerhalb des Bebauungsplanes "Bebauung zwischen Burger-, Höfener Straße - Lindenau und Gemarkungsgrenze" aus dem Jahre 1955.

Die entsprechenden Bebauungsvorschriften, die als Polizeiverordnung erlassen und nach

---

ihrer Verkündung am 5.5.1958 in Kraft getreten sind, sind nach dem Polizeigesetz seit 1978 außer Kraft.

Der noch gültige Straßen- und Baufluchtenplan vom 2. Januar 1957 ist ein übergeleiteter Plan im Sinne von § 173 BBauG und hat somit noch Gültigkeit. Der diesem Plan von Anfang an beigefügte Gestaltungsplan vom 25. Januar 1955 enthält die Darstellung der bestehenden Gebäude sowie die zulässige Geschosszahl der künftigen Gebäude. Auch dieser Plan hat noch Gültigkeit.

Hinsichtlich der übrigen Festsetzungen ist jedoch bei der Beurteilung von Bauvorhaben § 34 BauGB heranzuziehen.

Bezüglich der Grundstücke Flst.Nr. 1104, 1096, 1086, 1087 (Einmündung Brodbeckstraße / Ringstraße) und bezüglich des Grundstückes Flst.Nr. 334/3 (Ecke Lindenau / Maria-Theresia-Straße) wurden 1972 bzw. 1980 Änderungen durchgeführt, die auf der Grundlage des BBauG und somit nach den geltenden Bestimmungen zu beurteilen sind.

Der Bereich nördlich der Höfener Straße und westlich der Lindenaustraße wird aus dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes herausgenommen und mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes "Lindenau West (Gebiet zwischen Höfener-, Ring-, St. Galler-, Burger-, Bahnhof- und Lindenaustraße)" diesem zugeordnet.

#### **4. Ziel der Planaufstellung**

Die wichtigsten Ziele der Planfeststellung sind:

- dauerhaft den Charakter des Gebietes zu bewahren,
- die rückwärtigen Bereiche als Ruhezone zu sichern,
- die soziale Struktur des Gebietes zu gewährleisten und familienfreundliches Wohnen zu fördern.

Grundlage für die Planaufstellung bilden Bestandspläne zu den Themen:

- Dachlandschaft / Zugänge
- Nutzung / Geschossigkeit
- Private Freibereiche
- Städtebauliche Merkmale
- Private Stellplätze / Zufahrten.

In dem ursprünglichen Bebauungsplan waren die Ruhezone nicht festgelegt. Diese haben sich jedoch im Laufe der letzten Jahrzehnte so entwickelt.

Diese von einer Bebauung mit Hauptgebäuden und den dazugehörigen Stellplätzen und Garagen freizuhaltenen Flächen sollen durch diese Planung festgeschrieben werden. Durch die Festlegung einer Bebauung dieser Flächen würde der ganze Charakter des

---

Baugebietes verloren gehen. Außerdem müsste bei einer Bebauung der jetzigen Freiflächen eine unerwünschte Erschließung über den vorderen Grundstücksteil erfolgen.

Mit der textlichen Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten sieht die Gemeinde die sinnvollste Möglichkeit, die Struktur des Gebietes zu erhalten und familienfreundliches Wohnen zu fördern.

Auch die überbaubaren Flächen für den ruhenden Verkehr sollen möglichst gering gehalten und nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigem Material ausgebildet werden, um einer zunehmenden Versiegelung Einhalt zu gebieten.

Die Wohnungsdichte ist Richtung Innerort höher anzusetzen als Richtung Außenbereich.

## **5. Erschließung und Bodenordnung**

Das vorhandene Erschließungsnetz bleibt unverändert erhalten.

Maßnahmen der Bodenordnung werden nicht erforderlich.

## **6. Nutzungsausweisungen**

Nach den Festsetzungen im Plan und in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind

- Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO
- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO
- Reine Wohngebiete (WR) gem. § 3 BauNVO

festgesetzt.

Die Nutzungsgliederung erfolgt auf Grundlage der vorhandenen Nutzung in Zusammenhang mit städtebaulichen Gründen. Die textlichen Festsetzungen enthalten einzelne Nutzungsbeschränkungen, wodurch die Eigenart der einzelnen Gebiete erhalten wird.

Das Mischgebiet 1 stellt durch seine Nähe zum Bahnhof und die Bushaltestelle einen geräuschimmissionsbelasteten Bereich dar. Ladennutzung und Gaststätte unterstützen den Charakter eines Mischgebietes.

Das Mischgebiet 2 liegt durch seine Nähe zu den Gleisanlagen und dem Park & Ride Parkplatz ebenfalls in einem immissionsbelasteten Bereich. Der hier ansässige Steinmetzbetrieb (Flst.Nr. 1085/1) mit 2 Angestellten, in dem Grabsteine hergestellt werden, wird durch eine ergänzende Festsetzung in seinem Bestand geschützt. Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen sind in einer Ausnahmeregelung möglich, sofern eine Beeinträchtigung des angrenzenden Reinen Wohngebietes möglichst vermieden wird.

Die Wohngebiete sind differenziert in Allgemeines Wohngebiet und Reines Wohngebiet:

- das Allgemeine Wohngebiet in Bahnhofsnähe mit z.T. auch gewerblicher Nutzung,
- das Reine Wohngebiet in ungestörten, für das Wohnen hochwertigen Lagen, zum Ortsrand hin orientiert.

Der rückwärtige Bereich der Bahnhofstraße ist ebenfalls als Reines Wohngebiet ausgewiesen, um Beeinträchtigungen der Bebauung entlang der Bahnhofstraße zu minimieren. Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt in der Regel über private Wege der vorderen Grundstücke und der Erschließungsbereich der rückwärtigen Bebauung grenzt an die Gärten der Straßenbebauung. Um Störungen des angrenzenden Mischgebietes auf das Reine Wohngebiet ebenfalls einzugrenzen, wurden im Mischgebiet 2 einzelne Nutzungsbeschränkungen vorgenommen, die der vorhandenen Eigenart des Bestandes entsprechen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Läden erfolgt in der Absicht, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Verkaufsflächen in der Ortsmitte von Kirchzarten und dem übrigen Bereich Kirchzartens zu sichern.

Die Gemeinde hat in den Planungskonzepten für die Sanierung der Ortsmitte u.a. auch das Ziel, die Versorgung der Bevölkerung und die Erhaltung funktionsgerechter gewachsener städtebaulicher Strukturen und die Vielfalt des Warenangebotes im Einzelhandel in der Ortsmitte zu sichern, zum Ausdruck gebracht. Dieser, für die Erhaltung einer gesunden Infrastruktur wesentliche Teil der Sanierungsbemühungen würde durch die Errichtung weiterer Einkaufsstätten außerhalb der Ortsmitte zunichte gemacht.

Um ein Unterlaufen dieser städtebaulichen Ordnung zu verhindern, sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zugelassen.

Für das vorhandene Ladenlokal in der Ringstraße (Flst.Nr. 1107) ist ein erweiterter Bestandsschutz festgelegt, wonach die Erneuerung, Änderung und Nutzungsänderung zwischen Einzelhandelsbetrieben und nicht störendem Gewerbebetrieb hier allgemein zulässig ist.

## **7. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch max. Firsthöhen und max. Traufhöhen festgelegt, die sich an der Bestandsbebauung orientieren und die bauliche Ausnutzung der Grundstücke begrenzen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den Bereichen der straßenbegleitenden Bebauung als Bauband mit beidseitigen Baugrenzen festgesetzt. Die Lage der Baubänder wurde aus der städtebaulichen Struktur des Gebietes entwickelt.

Die Baubänder ermöglichen ein hohes Maß an individueller Baufreiheit; die notwendigen Grenzabstände bemessen sich nach der LBO.

---

In bestimmten Fällen sind bestehende Gebäude nicht vollständig im ausgewiesenen Bau-  
band enthalten, um bei einem eventuellen Neubau die städtebauliche Situation zu verbes-  
sern (siehe Flst.Nr. 1119). Der heutige Baubestand ist durch den Bestandsschutz gesi-  
chert.

Als Ausnahmeregelung sind für Anlagen zum Zwecke der Energiegewinnung und  
-einsparung eine Überschreitung der max. zulässigen Firsthöhe sowie der Baugrenze bis  
zu 1,0 m möglich. Diese Ausnahme dient dem Ziel der Energieeinsparung und soll Vorha-  
ben ermöglichen, die im  
sonst festgelegten Rahmen des Bebauungsplans nicht realisiert werden könnten, u. a. die  
Nachrüstung von energiesparenden Anlagen bei der Bestandsbebauung. Voraussetzung  
ist, dass sich das Vorhaben in die vorhandene städtebauliche Ordnung bzw. Dachland-  
schaft einbettet.

Im überwiegenden Bereich des Gebietes sind ausschließlich Doppel- und Einzelhäuser  
entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur zulässig. Um das Entstehen langer  
Gebäudefluchten auszuschließen, ist aus gestalterischen Gründen eine Beschränkung  
der max. Gebäudebreite für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, die ebenfalls aus dem  
Bestand entwickelt wurde.

Für die einzelstehende Bebauung entlang der Bahnhofstraße und Bürger-/Ringstraße sind  
individuelle Baufenster mit Erweiterungsmöglichkeiten ausgewiesen. Die Baufenster im  
rückwärtigen Bereich der Bahnhofstraße wurden so bemessen, dass bauliche Erweiterun-  
gen möglich sind und ein zusammenhängender Grünbereich dauerhaft erhalten bleibt.

## **8. Ruhezonen, Grünbereiche**

Durch die zeichnerische Ausweisung der hinteren Grundstücksbereiche als private Grün-  
flächen und Ruhezonen, in denen Tiefgaragen, Garagen, überdachte und offene Stellplät-  
ze unzulässig sind, soll eine zusammenhängende Durchgrünung der Innenbereiche er-  
reicht werden. Sie gewährleisten eine hohe Aufenthaltsqualität mit ökologischen Funktio-  
nen.

## **9. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung lt. § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG**

Durch den Bebauungsplan „Lindenau West“ wird eine Nachverdichtung in ganz geringem  
Umfang ermöglicht. Bei der Realisierung gehen keine ökologisch wertvollen Flächen verlo-  
ren. Die Flächen sind überwiegend bereits versiegelt.

Da aus Gründen des „sparsamen Umgangs mit Grund und Boden“ die Schließung inner-  
örtlicher Baulücken gegenüber der Bebauung von Freiflächen in Ortsrandlage vorzuziehen  
ist und Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen wurden zur Begrünung, erscheint ein  
weiterer Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG für die Überplanung  
des Gebietes nicht erforderlich. Desweiteren handelt es sich bei dem Planungsgebiet um

---

einen Innenbereich, der im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche ausgewiesen ist.

Außerdem werden Freibereiche im Inneren durch Ausweisung als private Grünfläche planungsrechtlich gesichert und von Bebauung freigehalten (vgl. Ziff. 8 der Begründung).

In den Bebauungsvorschriften wird jedoch ergänzend festgesetzt, dass im Falle einer Neubebauung entsprechende Begrünungsmaßnahmen (Anpflanzen von Bäumen) auf dem Grundstück als „Ausgleichsmaßnahme“ vorzusehen sind.

Zudem wurde die Bestimmung aufgenommen, dass Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden sind.

## 10. Beschränkung der Wohneinheiten

Aus städtebaulichen Gründen ist eine differenzierte Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten im Plangebiet festgelegt. Durch diese Festsetzungen soll die soziale Struktur des Gebietes erhalten, familienfreundliches Wohnen gefördert und den Belangen des fließenden und ruhenden Verkehrs im Zusammenhang mit dem vorhandenen Straßennetz und den unterschiedlichen Straßencharakteren Rechnung getragen werden.

Der Bereich der Bahnhofstraße, Burger- und Ringstraße ist gekennzeichnet durch seine zentrale Lage (Bahnhof), die Ringstraße stellt zudem eine Verbindung von der Höfener Straße zum Bahnhof dar und hat eine Erschließungsfunktion für das östlich angrenzende Quartier.

Um unerwünschten Umstrukturierungen entgegenzulenken, sollen in diesem Bereich überschaubare Verdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden unter Wahrung der vorhandenen sozialen, baulichen und verkehrlichen Struktur (kleine Geschosswohnungsbauten aber auch 1-2 Familienhäuser). Maximal zulässig sind hier 6 Wohneinheiten pro Einfamilienwohnhaus und 3 Wohneinheiten pro Haus eines Doppelhauses.

Charakteristisch für die Lage der Brodbeckstraße ist ebenfalls die Nähe zum Bahnhof. Der Straßenquerschnitt ist ausgebildet als Fahrbahn mit nur einseitigem Gehweg und die Straßenrandbebauung wird geprägt durch kleinere Geschosswohnungsbauten und 1-2 Familienhäuser. Um unerwünschte Umstrukturierungen auszuschließen und den baulich sozialen

Charakter zu bewahren, sind hier Beschränkungen auf 4 WE pro Einzelhaus sowie 2 WE pro Haus eines Doppelhauses festgesetzt.

Die Lindenastraße befindet sich z. T. in Ortsrandlage. Verkehrlich kommt ihr eine innerörtliche Erschließungsfunktion als Verbindungsstraße zwischen der Höfener- und Bahnhofstraße zu. Der Straßenquerschnitt ist symmetrisch mit Fahrbahn und beidseitigem Gehweg. Durchgeführte Verkehrsberuhigungsmaßnahmen unterstützen ihren Charakter als ruhige Wohnstraße. Die Straßenrandbebauung wird geprägt durch überwiegend 1-2 Familienhäuser und wenige kleine Geschosswohnungsbauten. Um die Aufenthaltsqualität des

---

Straßenraums zu bewahren und die soziale u. bauliche Struktur des Gebiets zu sichern, ist eine Beschränkung auf 4 WE pro Einzelhaus und 2 WE pro Haus eines Doppelhauses festgesetzt.

Die Höfener Straße wird baulich wie die Lindenaustraße überwiegend durch eine 1-2 Familienhausbebauung gesäumt. Neben ihrer innerörtlichen Erschließungsfunktion stellt sie zusätzlich eine überörtliche Verbindung dar. Besonderes städtebauliches Merkmal des Straßenraums (Fahrbahn und beidseitiger Gehweg), ist eine Baumreihe auf der Südseite. Wie in der Lindenaustraße ist zur Wahrung des Straßencharakters und der vorhandenen baulich sozialen Struktur eine Beschränkung auf 4 WE pro Einzelhaus und 2 WE pro Haus eines Doppelhauses festgesetzt.

Der Straßencharakter der Maria-Theresia-Straße und St. Galler Straße ist geprägt durch einen schmalen, grünen Straßenraum mit nur einseitigem Gehweg. Verkehrlich nehmen die Straßen fast ausschließlich Anliegerfunktionen wahr. Die Straßenrandbebauung der Maria-Theresia-Straße besteht ausschließlich aus 1-2 Familienhäusern, während in der St. Galler Straße auch wenige kleinere Geschosswohnungsbauten vorhanden sind. Zur Bewahrung dieses Straßencharakters mit hoher Aufenthaltsqualität sowie der sozialen und baulichen Struktur sind die zulässigen Wohneinheiten auf 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus begrenzt. Die Beschränkung auf 3 WE pro Einzelhaus ermöglicht dauerhaft Mehrgenerationenwohnen in einem Haus unter Berücksichtigung der großen Grundstücksflächen u. a. südlich der Maria-Theresia-Straße.

Die Bestandsbebauung in der St. Galler- und Maria-Theresia-Straße weist derzeit durchgängig Einzelhäuser auf.

Um den verkehrlichen Gegebenheiten dieser Straßenräume gerecht zu werden und einer zu starken Verdichtung entgegenzuwirken, ist bei einer zukünftigen Doppelhausbebauung je Haus eines Doppelhauses max. 1 WE zulässig. Ausnahmsweise kann eine weitere Wohneinheit als Einliegerwohnung zugelassen werden, wenn diese gegenüber der Hauptwohnung untergeordnet ist.

Im rückwärtigen Bereich an der Bahnhofstraße sind die Wohneinheiten zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens und Minimierung der Störungen für die Bebauung an der Bahnhofstraße auf max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und 2 Wohneinheiten pro Haus eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe begrenzt.

Bedenken aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hinsichtlich einer zu starken Verdichtung wurde durch die Begrenzung der maximalen First- und Traufhöhen Rechnung getragen. Die max. First- und Traufhöhen bilden Restriktionen für die bauliche Ausnutzung der Grundstücke (vgl. Maß der baulichen Nutzung).

Die Beschränkung der Wohneinheiten, insbesondere in der Lindenau- / Höfener Straße und St. Galler- / Maria-Theresia-Straße war Gegenstand intensiver Auseinandersetzung. Eine Vielzahl von öffentlichen und privaten Belangen u. a. Fragestellungen zur Erhaltung und Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils, die Auswirkungen des fließenden und ru-

---

henden Verkehrs, die Aufenthaltsqualität der Straßenräume, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der sparsame Umgang mit Grund und Boden mussten gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Ein Antrag zur Reduzierung der Wohneinheiten in der Lindenau- und Höfener Straße fand im Gemeinderat keine Mehrheit. Ausschlaggebende Gründe hierfür waren die Dimensionierung des öffentlichen Straßenraums sowie ihre verkehrlichen Funktionen für den Gesamort, neben der baulichen Struktur außerdem das Verhältnis der Lindenau- und Höfener Straße zu den benachbarten Wohnstraßen unter Berücksichtigung des abgestuften Systems der Beschränkung der Wohneinheiten und nicht zuletzt der sparsame Umgang mit Grund und Boden.

Bestehende Nutzungen, die die maximal zulässigen Wohneinheiten überschreiten, sind in ihrem Bestand geschützt.

#### **11. Beheizung der Gebäude**

Für die Hauptheizung in Neubauten sowie auch bei Umbauten sind feste und flüssige Brennstoffe ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist wegen der Lage Kirchzartens im Dreisamtal mit den Richtung Freiburg abfließenden Fallwinden erforderlich.

Kirchzarten liegt, wie die anderen Gemeinden des Dreisamtales, in einer gewissen Klimaschutzzone, die die Funktion einer Frischluftschleuse für die Stadt Freiburg hat.

Holzpelletheizungen und Zusatzheizungen können ausnahmsweise errichtet werden, wenn sie die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes und den in den Bebauungsvorschriften angegebenen Festsetzungen entsprechen.

#### **12. Ruhender Verkehr**

Der Stellplatznachweis ist aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen im gesamten Bebauungsplangebiet auf 1,5 Stellplätze pro neu erstellter Wohnung erhöht. Damit wird zum einen der verkehrlichen Situation, die geprägt ist durch z.T. sehr schmale Straßenquerschnitte (Fahrbahn mit nur einseitigem Gehweg) Rechnung getragen und zum anderen die Aufenthaltsqualität und Gestaltung des Straßenraums durch reduzierte Parkierung im öffentlichen Raum dauerhaft gewährleistet.

Die notwendigen Garagen und Stellplätze sollen den Gebäuden zugehörig auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden.

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur auf den mit Baugrenzen dargestellten überbaubaren Flächen und extra gekennzeichneten und beschriebenen Flächen ausgewiesen werden. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze als bloße Überdachung auf Stützen und sehr eingeschränkt auch Garagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen entlang den öffentlichen

---

Straßen möglich. Sinn dieser Festsetzung ist die Freihaltung der inneren Ruhezone dieses Baugebietes und die Gestaltung des Straßenraumes.

Die Grundstücke nördlich der Maria-Theresia-Straße weisen z.T. eine sehr geringe Breite auf. Um die Erstellung von Garagen auch in diesem Bereich zu ermöglichen, ist hier eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um 4 m für 2 Garagen oder überdachte Stellplätze möglich.

Bestehende Garagen- und Stellplatzverhältnisse bleiben hiervon unberührt.

Stellplätze und Zufahrten müssen mit wasserdurchlässigem Material gestaltet werden, um künftig unnötige Versiegelungen und die damit verbundenen Probleme der Oberflächenentwässerung zu verhindern.

### 13. Gestalterische Festsetzungen

#### Dachlandschaft

Die textlichen Festsetzungen enthalten Vorschriften über die Dachgestaltung. Eine Festsetzung der Firstsichtung wurde dort getroffen, wo eine homogene Traufstellung der Gebäude die straßenbegleitende Stellung der Gebäude betont.

Die gestalterischen Festsetzungen bezügl. Dachaufbauten und Dachgauben sollen eine homogene Dachlandschaft dauerhaft gewährleisten. Aufgrund von Erfahrungen mit Bauanträgen während der Planaufstellung sind Ausnahmen hinsichtlich einer Unterschreitung des Mindestabstandes von Gauben, Dachaufbauten zur giebelseitigen Außenwand möglich. Diese Ausnahmeregelung gilt nur für Gebäude, die vor dem 8.10.1996 erstellt wurden unter der Voraussetzung, dass der Dachaufbau auf schon bestehenden Gebäudeteilen erstellt wird und ein eindeutiger Bezug zur vorhandenen Gebäudestruktur besteht, beispielsweise bei Gauben auf untergeordneten Anbauten. Das Bauvorhaben muss sich in das städtebauliche Gesamtgefüge einbetten.

Das Baufenster auf Flst.Nr. 349/3 wird um 2,0 m nach Süden und 1,0 m nach Westen verschoben. Die Verschiebung nach Süden vergrößert die räumliche Distanz zum nördlich benachbarten Gebäude auf Flst.Nr. 352/10. Der Konflikt zwischen rückwärtiger Garten-/Terrassennutzung und Erschließungsnutzung wird hierdurch reduziert. Durch die Verschiebung des Baufensters nach Westen wird die Distanz zur östlich angrenzenden Bebauung vergrößert und gleichzeitig die Möglichkeit zur Erstellung eines Carports als Grenzbebauung in Verlängerung der Zufahrt geschaffen. Der Stellplatz ist als offener Carport konzipiert um Störungen zum benachbarten Gebäude zu minimieren.

#### Einfriedung

Das grüne Erschließungsbild der Straßenräume im Plangebiet findet seine Ursache in der Einfriedung der Grundstücke mit Hecken und den begrünten Vorbereichen. Um diesen

---

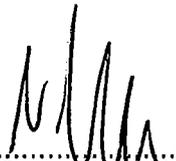
Charakter zu betonen, sind Hecken aus standortgerechtem Laubgehölz als Einfriedung in den zeichnerisch gekennzeichneten Bereichen empfohlen.

#### 14. Kosten

Die Gemeinde Kirchzarten hat durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Lindenau-West keine zusätzlichen Kosten zu erwarten.

79199 Kirchzarten, den 7. Juli 2004



  
.....  
von Oppen, Bürgermeister

#### RECHTSVERBINDLICHKEIT

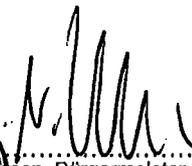
Der Bebauungsplan „Lindenau West (Gebiet zwischen Höfener-, Ring-, St. Galler- Burger-, Bahnhof – und Lindenaustraße)“ und die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurden mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Kirchzarten nach § 10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO

am **23. Sep. 2004**

rechtskräftig.

79199 Kirchzarten, den **30. Sep. 2004**



  
.....  
Oppen, Bürgermeister