1 ALLGEMEINES 2

1.1 Planungsanlass und Ziel 2
1.2 Lage des Plangebietes 2
1.3 Planungsverfahren 3
1.4 Flächennutzungsplan 5

2 DACHGESTALTUNG IM BESTAND 6

3 INHALT DER 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 10

3.1 Maß der baulichen Nutzung 10
3.2 Unterer Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhen 10

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 13

4.1 Gestaltung der Dächer 13

5 UMWELTBELANGE 19

6 BODENORDNENDE MASSNAHMEN 19

7 KOSTEN DER PLANUNG 19

8 STÄDTEBAULICHE DATEN 19

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel

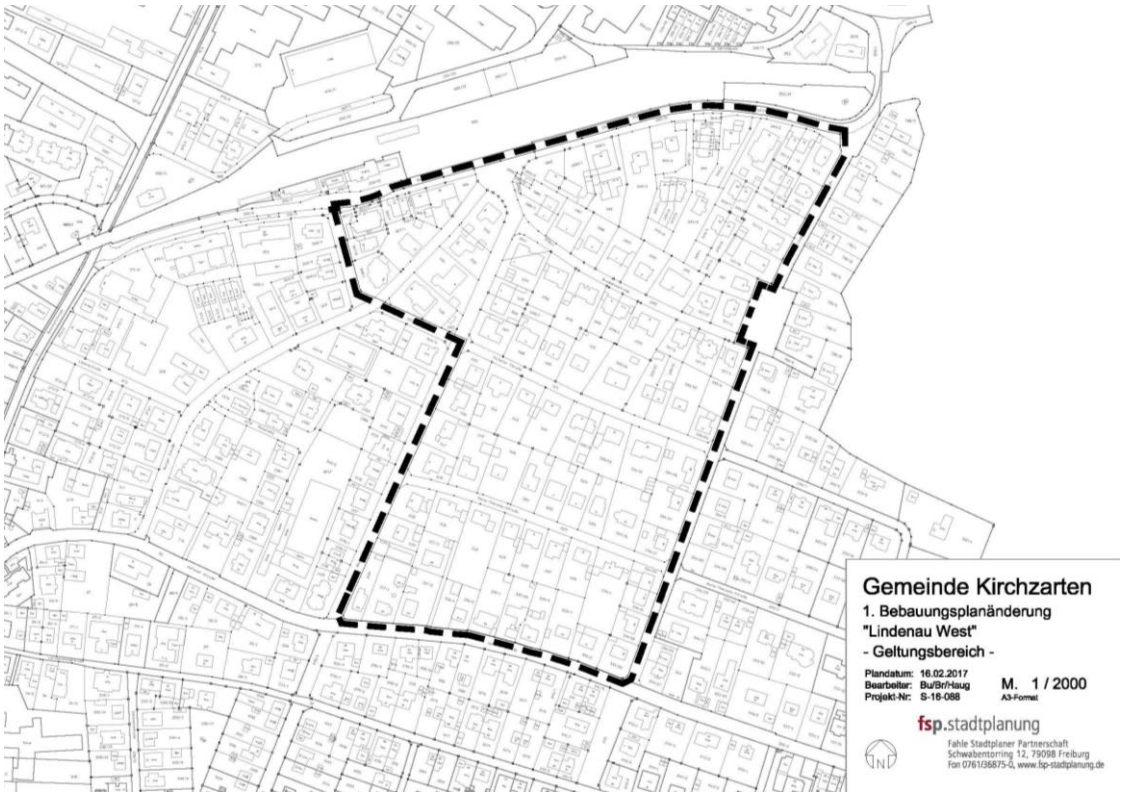
Der Bereich zwischen Höfener Straße, Ringstraße, St. Galler Straße, Burger Straße, Bahnhofstraße und Lindenaustraße (ca. 9,1 ha) sowie dessen Umgebung ist geprägt von eher dörflichem Charakter mit kleinteiliger und homogener Bebauung. Die Grundstücke sind überwiegend mit zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern in Einzel- und Doppelhausbauweise sowie Garagen, Carports und Stellplätzen bebaut. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Lindenau West“ mit örtlichen Bauvorschriften sind derzeit schon einige Maßgaben zur Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten erfasst. In letzter Zeit hat sich bei Einreichung verschiedener Baugesuche jedoch gezeigt, dass diese Vorgaben nicht mehr zielführend und ausreichend sind und es zu städtebaulich nicht erwünschten Ausformungen für Dachaufbauten und -einschnitte kommt.

Durch die dezidiertere Ausformulierung der örtlichen Bauvorschriften zu Dachaufbauten und -einschnitten soll eine gezielte städtebauliche Entwicklung gesteuert werden. Des Weiteren sollen eine homogene Dachlandschaft, ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild und eine harmonische Gesamtwirkung eines Gebäudes gesichert werden. Zudem soll eine vereinfachte, einheitliche und transparente Beurteilung von Baugesuchen ermöglicht werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird die 1. Änderung des Bebauungsplans und der mit ihm erlassenen örtlichen Bauvorschriften „Lindenau West“ erforderlich.

1.2 Lage des Plangebietes

Das ca. 9,1 ha große Plangebiet liegt im Osten von Kirchzarten, direkt südlich der Bahnlinie Freiburg-Titisee. Im Westen, Süden und Osten grenzt vorwiegend Wohnbebauung an das Gebiet an.

Begrenzt wird das Plangebiet durch die Bahnlinie im Norden, die Lindenaustraße im Osten, die Höfener Straße im Süden und die Ringstraße im Westen. Es ergibt sich aus dem folgenden Planausschnitt.



1.3 Planungsverfahren

Die Bebauungsplanänderung sowie die Änderung der örtlichen Bauvorschriften wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren kann angewandt werden, wenn durch die Änderung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Darüber hinaus darf durch die Änderung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet und begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen.

Die oben angeführten Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung sowie der Änderung der örtlichen Bauvorschriften vollumfänglich erfüllt, da lediglich die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Dachgestaltung geändert werden.

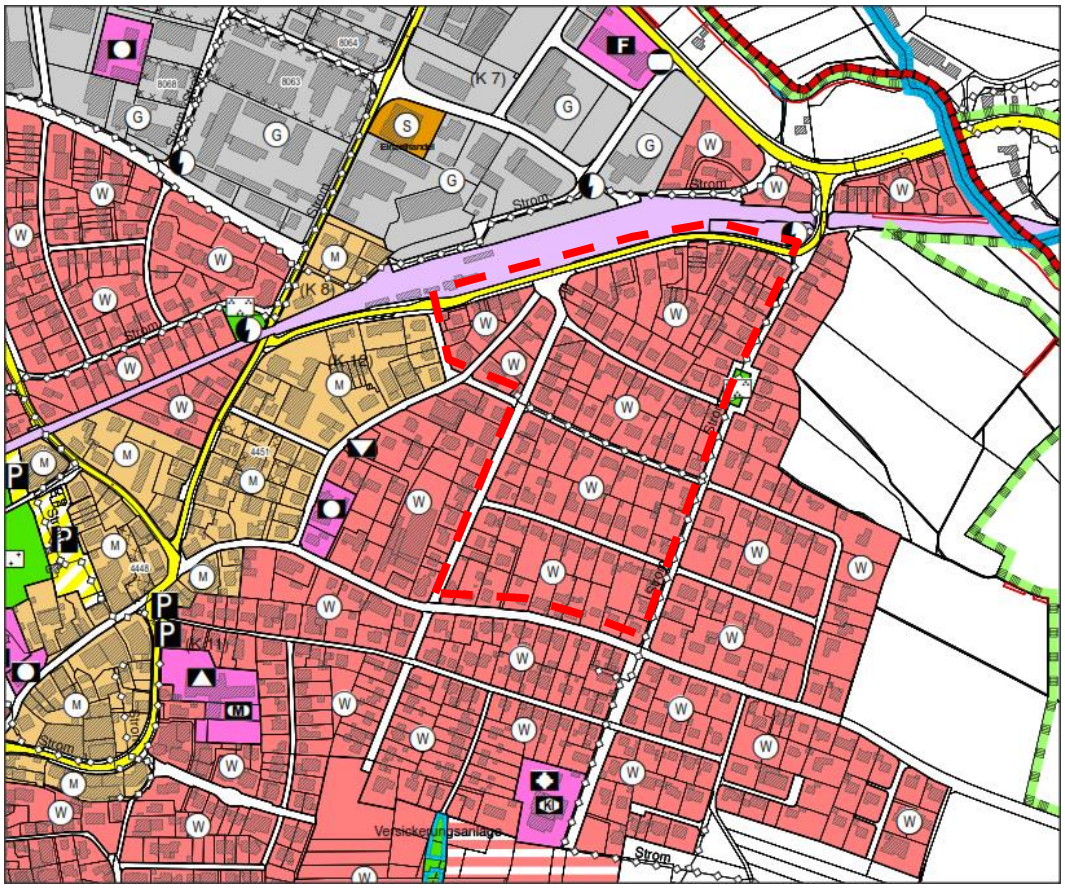
Es wird auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet. Des Weiteren wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, der Angabe umweltbezogener Informationen und einer zusammenfassende Erklärung abgesehen.

Verfahrensablauf:

24.11.2015	Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchzarten fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Lindenau West“ nach § 2 (1) Bau GB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.
Geplant 16.02.2017	Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchzarten billigt den Planentwurf und beschließt die Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Anschreiben vom __.__. mit Frist bis zum __.__.2017	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
__.__.- __.__.2017	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
__.__.2017	Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchzarten behandelt die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Lindenau West“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal, der mit der Bekanntmachung vom 09.11.2012 wirksam wurde, sieht für den Bereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche vor. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Gebiet teils als MI, teils als WA und WR festgesetzt, wobei das MI damals als auch dem FNP entwickelt angesehen wurde. Da durch die 1. Bebauungsplanänderung die Art der baulichen Nutzung nicht verändert wird, erübrigt sich die erneute Überprüfung des Entwicklungsgebotes.



(rote Linie = schematische Darstellung des Geltungsbereiches)

2 DACHGESTALTUNG IM BESTAND

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme durch das Büro fsp Stadtplanung im Juni 2016 wurde die Dachlandschaft im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lindenau West“ anhand von Fotos dokumentiert. Die unterschiedlichen Dachaufbauten wurden zudem hinsichtlich ihrer räumlichen Verteilung im Geltungsbereich kartiert.

Nachfolgend werden die im Zuge der Bestandsaufnahme gewonnenen Eindrücke anhand von Fotos dokumentiert:

Dach ohne Aufbauten

Quelle: Aufnahme fsp Stadtplanung

Dach mit Dachgauben

Quelle: Aufnahme fsp Stadtplanung

Dach mit Dacheinschnitt

Quelle: Aufnahme fsp Stadtplanung

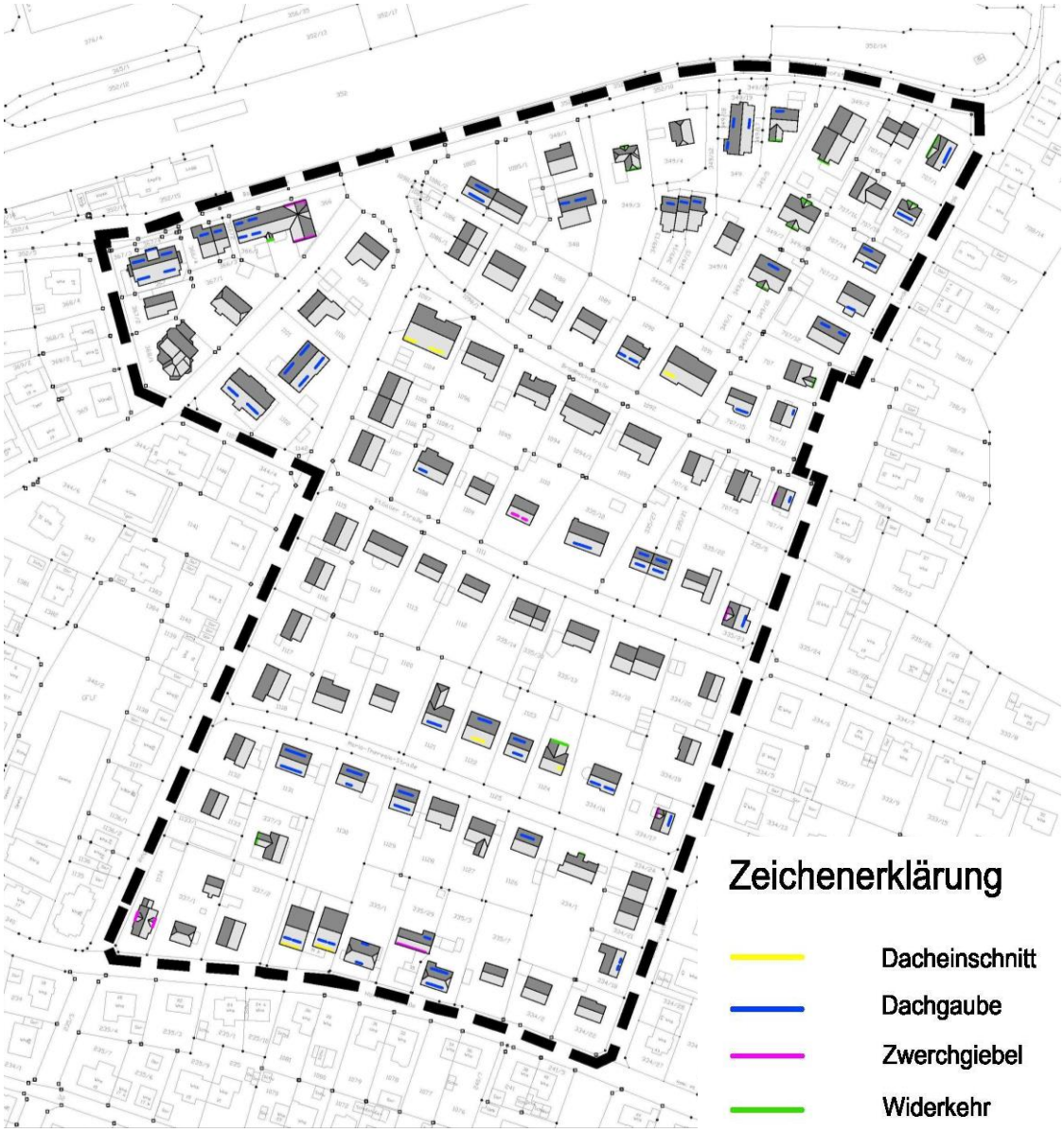
Dach mit Zwerchgiebel/Zwerchdach

Quelle: Aufnahme fsp Stadtplanung

Dach mit Widerkehr

Quelle: Aufnahme fsp Stadtplanung

Räumliche Verteilung der unterschiedlichen Dachaufbauten



Quelle: Darstellung fsp Stadtplanung

Fazit

Als häufigste Form von Dachaufbauten kommen im Plangebiet Dachgauben vor. Dacheinschnitte und Widerkehren sind hingegen seltener zu finden. Die Dächer südlich der Straßenzüge und entlang der Ringstraße sind sehr homogen gestaltet. Dort sind kaum Dachaufbauten vorhanden.

Generell weisen die Dachaufbauten im Plangebiet ein eher heterogenes Erscheinungsbild auf.

3 INHALT DER 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

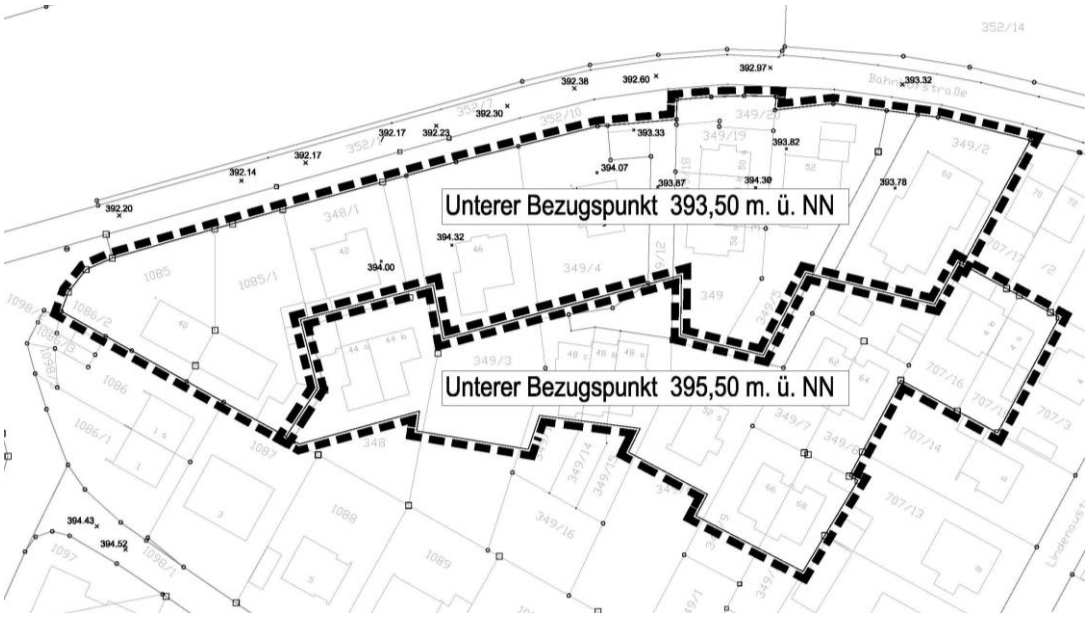
3.1 Maß der baulichen Nutzung

Überschreitung festgesetzter Traufhöhen

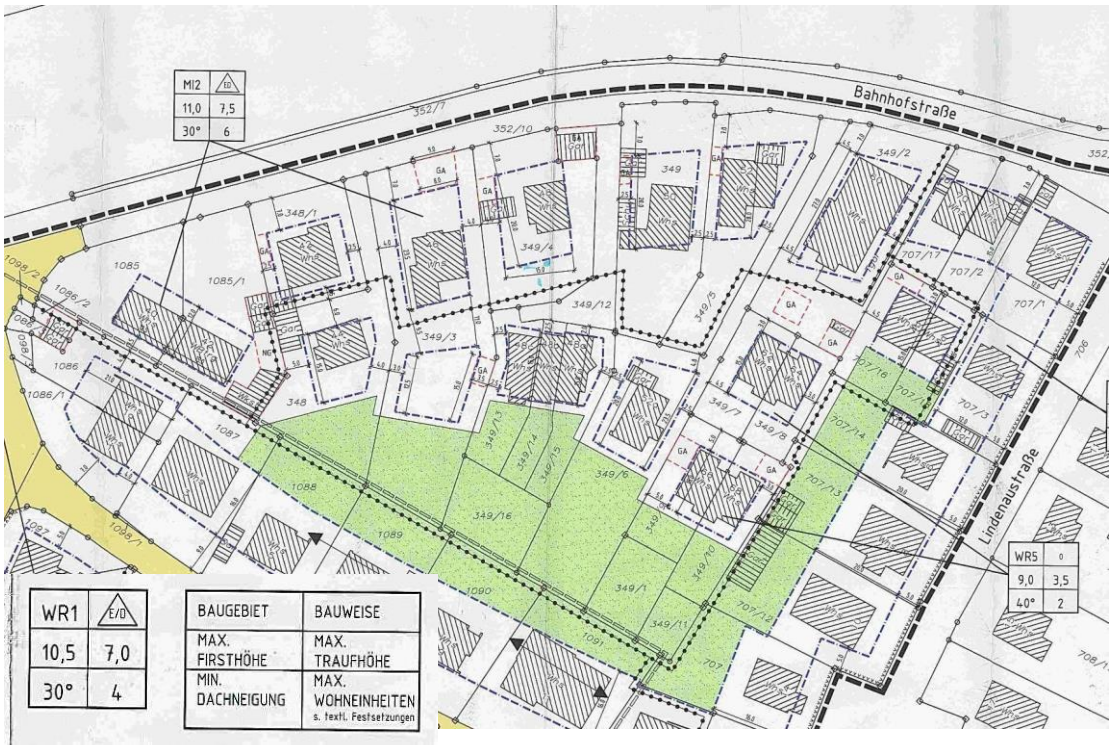
In den planungsrechtlichen Festsetzungen wurde ergänzt, dass die Traufhöhen von Dachgauben, Zwerchgiebeln / Zwerchdächern / Zwerchhäusern, Dacheinschnitten und Widerkehren die festgesetzten zulässigen Traufhöhen überschreiten dürfen. Diese Ergänzung dient der Klarstellung hinsichtlich der Traufe des Hauptdaches und der Traufe von Dachaufbauten sowie einer vereinfachten, einheitlichen und transparenten Beurteilung von Baugesuchen.

3.2 Unterer Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhen

Im Bereich entlang der Bahnhofstraße östlich der Brodbeckstraße wurde ein unterer Bezugspunkt in Meter über Normalnull für die maximalen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, um die topographische Situation der Grundstücke entlang der Bahnhofstraße und die Lage der Grundstücke in der Hinterliegersituation (bezogen auf die jeweilige Erschließungsstraße) zu berücksichtigen.



Auszug - Abgrenzungsplan „Unterer Bezugspunkt in Meter über Normalnull (m. ü. NN)“ (ohne Maßstab)



Auszug – rechtskräftiger Bebauungsplan „Lindenau West“ (ohne Maßstab)

Im Bereich entlang der Bahnhofstraße (MI 2 mit TH max. 7,50 m und FH max. 11,0 m gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan „Lindenau West; entspricht dem Bereich mit unterem Bezugspunkt 393,50 m. ü. NN) liegen die Grundstücke aufgrund einer Böschung teilweise um bis zu ca. 3 m über der Fahrbahnoberkante der Bahnhofstraße. Wenn nun die maximalen Trauf- und Firsthöhen auf die Fahrbahnoberkante der Bahnhofstraße bezogen werden (wie im rechtskräftigen Bebauungsplan „Lindenau West“ festgesetzt), können aufgrund der vorhandenen Böschung im Extremfall Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 8,0 m (gemessen jeweils ab Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes) entstehen. Um zeitgemäße Trauf- und Firsthöhen zu realisieren, welche den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse noch besser als bis jetzt entsprechen, müssten Befreiungen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren in diesem Bereich erteilt werden.

Im rückwärtigen Bereich entlang der Bahnhofstraße (WR 5 mit TH max. 3,50 m und FH max. 9,0 m gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan „Lindenau West; entspricht dem Bereich mit unterem Bezugspunkt 395,50 m. ü. NN) ist nicht nur die Bezugnahme auf die zugeordnete Erschließungsstraße aufgrund der Hinterliegersituation nicht eindeutig, sondern führt auch die Höhenlage der Grundstücke (teilweise bis zu ca. 3 m über Fahrbahnoberkante der Bahnhofstraße) zu nicht zeitgemäßen Trauf- und Firsthöhen. Wenn die maximalen Trauf- und Firsthöhen auf die Fahrbahnoberkante der Bahnhofstraße bezogen werden (wie im rechtskräftigen Bebauungsplan „Lindenau West“ festgesetzt), können aufgrund der vorhandenen Böschung im Extremfall Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 0,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 6,0 m (gemessen jeweils ab Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes) entstehen. Dies widerspricht nicht nur zeitgemäßen Trauf- und Firsthöhen, sondern trägt auch den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in keiner Weise

Rechnung. Um zeitgemäße Trauf- und Firsthöhen zu ermöglichen sowie den Anforderungen an gesunden Wohnverhältnisse zu entsprechen, wurden in der Vergangenheit Befreiungen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren in diesem Bereich erteilt.

Die festgesetzten unteren Bezugspunkte in m. ü. NN für die maximalen Trauf- und Firsthöhen berücksichtigen die bestehenden Geländeverhältnisse und die Höhen der Bestandsgebäude, gewährleisten zeitgemäße Trauf- und Firsthöhen gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lindenau West“, entsprechen den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und minimieren die Anzahl an Befreiungen, die aufgrund von Überschreitungen der maximalen Trauf- und Firsthöhen gestellt werden, im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren in diesem Bereich.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Gestaltung der Dächer

Streichung der Ziffer 1.2 der rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften

Die Festsetzung der Firstrichtungen anhand örtlicher Bauvorschriften wurde gestrichen, da die Stellung baulicher Anlagen ausschließlich auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 2 BauGB festgesetzt werden kann.

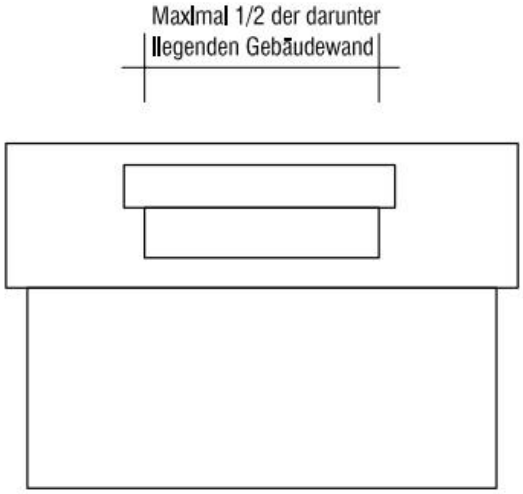
Änderung der Ziffer 1.3 der rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften

Es wurde ergänzt, dass Dachgauben, Dacheinschnitte (Negativgauben), Zwerchgiebel / Zwerchdächer / Zwerchhäuser (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade) sowie Widerkehren (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade) zu den zulässigen Dachaufbauten zählen. Die dezidierte Aufführung der unterschiedlichen Formen von Dachaufbauten dient der Klarstellung und erleichtert die Beurteilung von Baugesuchen.

Die dabei zu beachtenden baugestalterischen Vorgaben wurden auf Grundlage der Bestandsaufnahme geändert und ergänzt, um ein harmonisches städtebauliches Bild zu sichern, die städtebauliche Entwicklung gezielt zu steuern und um Rechtssicherheit bei der Beurteilung von Baugesuchen zu gewährleisten.

Die zu den Festsetzungen beigefügten Skizzen besitzen exemplarisch erläuternden Charakter.

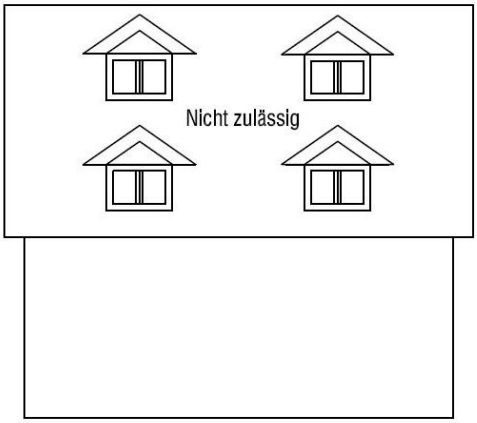
a) <u>Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf die Hälfte der Länge der darunter liegenden Gebäudewand, gemessen an den Außenkanten, nicht überschreiten.</u>

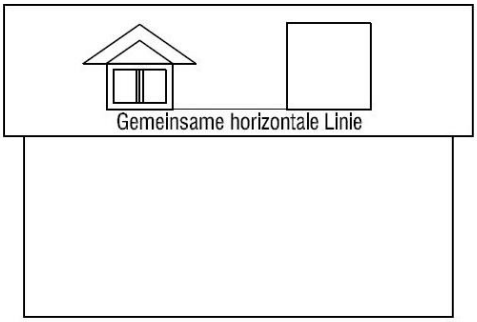


Quelle: Darstellung fsp Stadtplanung

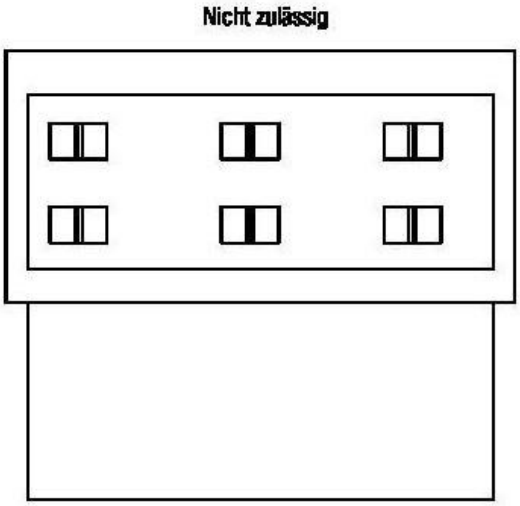
Anhand dieser Festsetzung soll vermieden werden, dass Dachaufbauten in Relation zum Hauptdach übermäßig in Erscheinung treten.

b) Übereinander liegende Dachaufbauten aller Art sowie Dachaufbauten aller Art durchlaufend über 2 Geschosse (doppelstöckig) sind nicht zulässig. Die untere Begrenzung von Dachgauben und Dacheinschnitten muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen.





Quelle: Darstellung fsp Stadtplanung

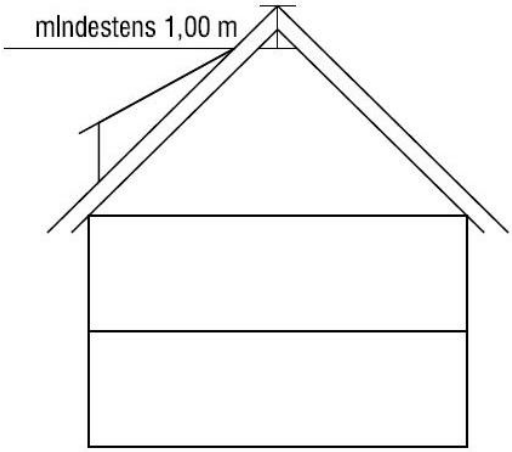


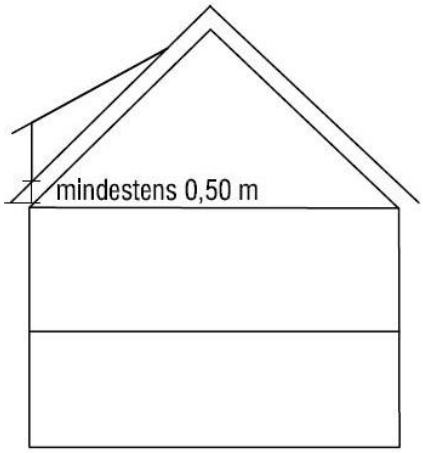
Quelle: Darstellung fsp Stadtplanung

Durch den Ausschluss übereinander liegenden Dachaufbauten soll vermieden werden, dass Dachaufbauten in Relation zum Hauptdach nicht übermäßig in Erscheinung treten. Die Vorgabe zur unteren Orientierung von Dachgauben und Dacheinschnitten gewährleistet eine geregelte Anordnung von Dachaufbauten und sichert eine harmonische städtebauliche Gesamtwirkung eines Gebäudes.

Um ferner eine zu massiv in Erscheinung tretende Form der Dachaufbauten auszuschließen, wurde darüber hinaus festgesetzt, wonach über 2 Geschosse durchgängige Dachaufbauten nicht zulässig sind.

c) Der obere Dachansatz von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln / Zwerchdächern / Zwerchhäusern muss mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen (vertikal gemessen). Der Abstand der Unterkanten von Dachgauben und Dacheinschnitten muss mindestens 0,50 m zum unteren Dachabschluss (Vorderkante Ziegel) betragen (vertikal gemessen).





Quelle: Darstellung fsp Stadtplanung

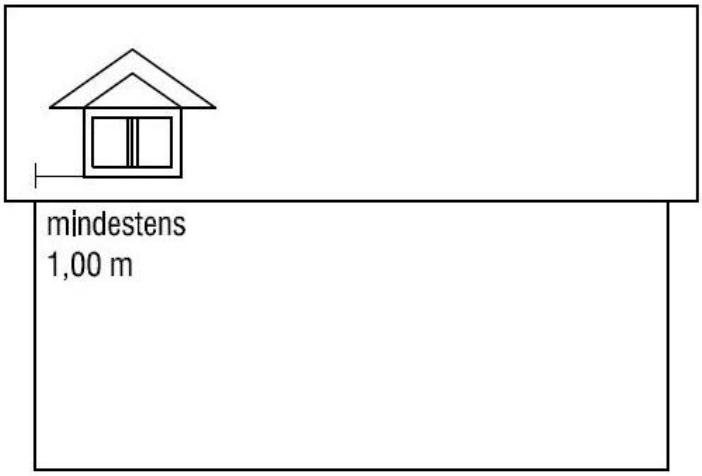
Diese Abstandsregelungen sichern eine geregelte Anordnung von Dachaufbauten in Bezug auf den Hauptfirst sowie den unteren Dachabschluss.

d) Der obere Dachansatz von Widerkehren darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Quelle: Darstellung fsp Stadtplanung

Der Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeiten von Widerkehren in Bezug zum Hauptfirst verhindert, dass Widerkehren in nicht gewünschtem Ausmaß im Vergleich zum gesamten Baukörper städtebaulich in Erscheinung treten.

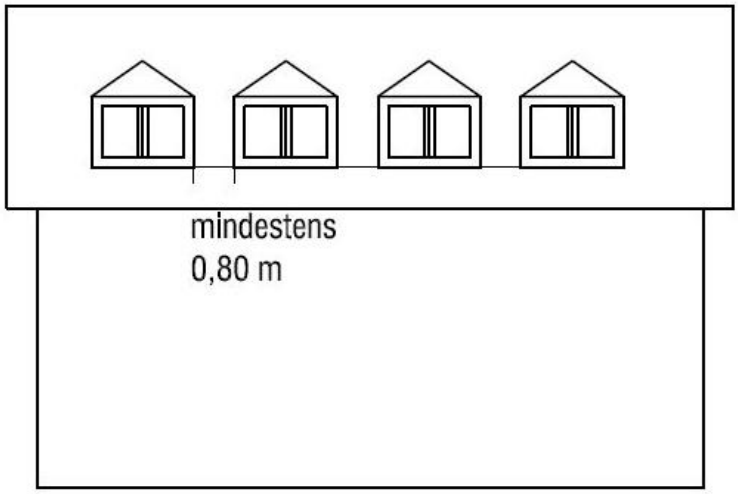
e) Dachgauben, Zwerchgiebel / Zwerchdächer / Zwerchhäuser und Widerkehren müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.



Quelle: Darstellung fsp Stadtplanung

Der Abstand mindestens 1,00 m ist städtebaulich erforderlich, um die äußere quantitative Erscheinung der jeweiligen Giebelwand nicht zusätzlich durch Dachaufbauten zu verstärken.

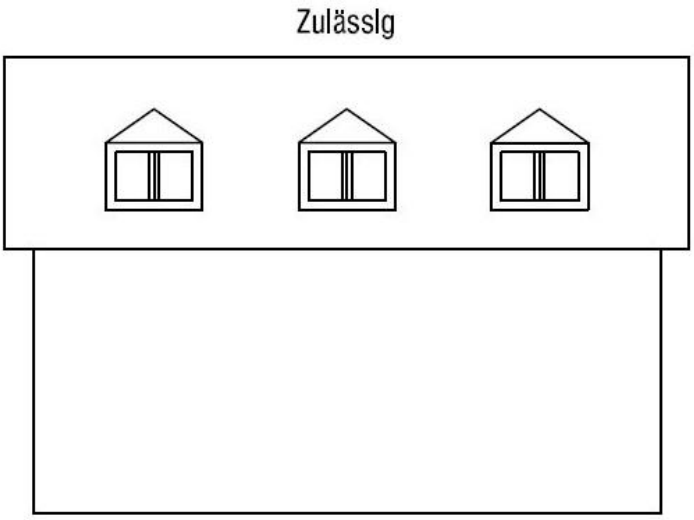
f) Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten aller Art muss mindestens 0,80 m betragen.

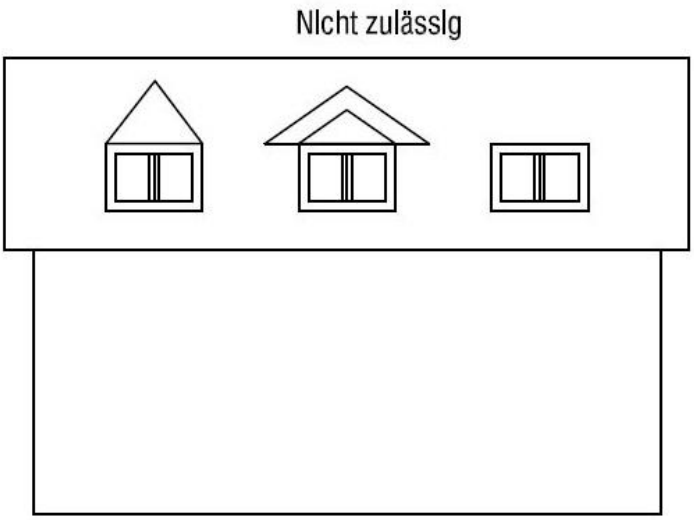


Quelle: Darstellung fsp Stadtplanung

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

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

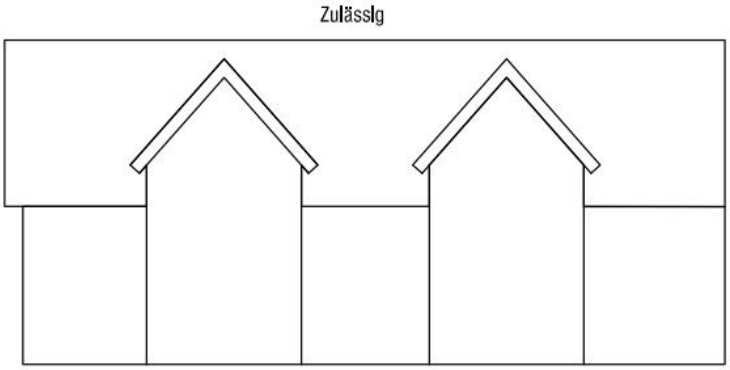


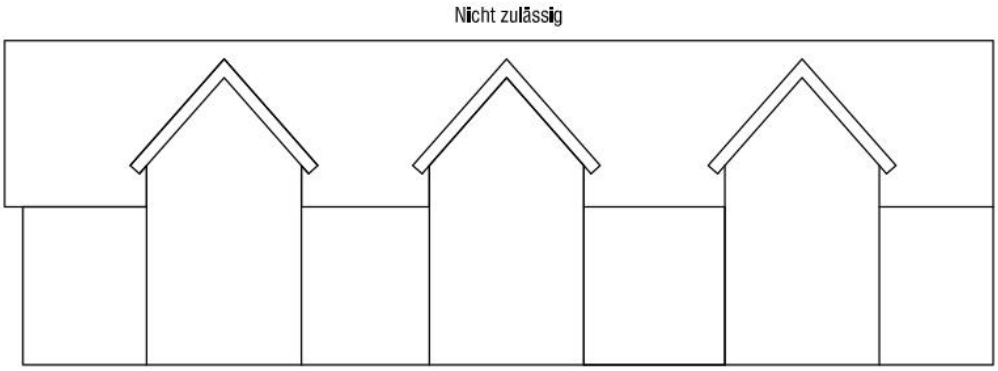


Quelle: Darstellung fsp Stadtplanung

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

h) Pro Hauptbaukörper ist die Errichtung von maximal zwei Widerkehren zulässig.





Quelle: Darstellung fsp Stadtplanung

Die Begrenzung auf maximal 2 Widerkehren pro Hauptbaukörper verhindert, dass Widerkehren in nicht gewünschtem Ausmaß im Vergleich zum gesamten Baukörper städtebaulich in Erscheinung treten.

Streichung der Ziffer 1.4 der rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften

Diese Ziffer wurde gestrichen, da sie nicht mit dem Bestimmtheitsgebot von Festsetzungen vereinbar ist und dem Ziel einer vereinfachten, einheitlichen und transparenten Beurteilung von Baugesuchen widerspricht.

5 UMWELTBELANGE

Gemäß § 13 (3) BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Bei vorliegender Änderung wird nicht nur von den nach § 13 (3) BauGB zulässigen Erleichterungen hinsichtlich der Umweltbelange abgesehen, sondern auch gänzlich auf eine Schutzgutbetrachtung sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet, da nur Festsetzungen zur Dachgestaltung geändert wurden. Negative Auswirkungen auf Umweltschutzgüter und das Auftreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind durch die geänderten Festsetzungen nicht zu erwarten.

6 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das Bebauungsplanverfahren erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen.

7 KOSTEN DER PLANUNG

Die Gemeinde trägt die Kosten der Bebauungsplanänderung. Durch die Realisierung des Vorhabens entstehen der Gemeinde keine weiteren Kosten.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung:	ca. 9,1 ha

Gemeinde Kirchzarten, den __.__.2017

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Andreas Hall, Bürgermeister

Der Planverfasser