

- Auszug -

Gemeinde Kirchzarten

Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Lindenau West (Gebiet zwischen Höfener-, Ring-, St. Galler-, Burger-, Bahnhof - und Lindenaustraße)“

Örtliche Bauvorschriften

S. 1 von 3

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.

siehe 1. Änderung

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.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 6

Die folgenden Änderungen und Ergänzungen der örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lindenau West“ vom 23.09.2004 (Rechtskraft) in seiner Ursprungsfassung sowie auf die mit ihm erlassenen örtlichen Bauvorschriften mit gleicher Rechtskraft. Die bestehenden, nicht von der Änderung betroffenen örtlichen Bauvorschriften werden für den Geltungsbereich unverändert übernommen und behalten ihre Gültigkeit.

Rechtsgrundlage:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1 Gestaltung der Dächer (§74 (1) Nr. 1 LBO)

Ziffer 1.2 wird gestrichen.

Ziffer 1.3 wird wie folgt geändert:

Dachaufbauten sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Zu diesen zählen Dachgauben, Dacheinschnitte (Negativgauben), Zwerchgiebel / Zwerchdächer / Zwerchhäuser (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade) sowie Widerkehren (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade).

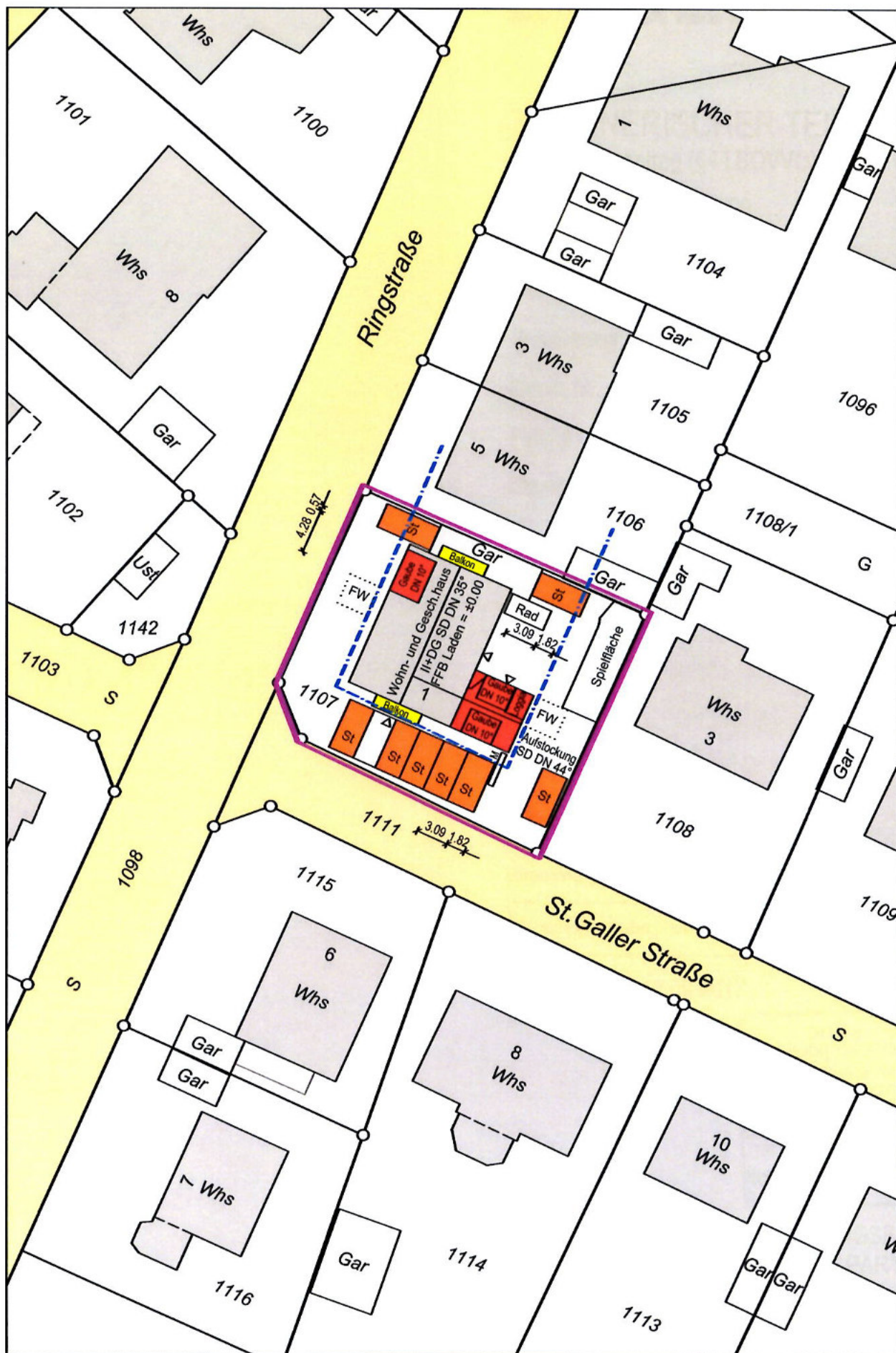
- a) Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf die Hälfte der Länge der darunter liegenden Gebäudewand, gemessen an den Außenkanten, nicht überschreiten.
- b) Übereinander liegende Dachaufbauten aller Art sowie Dachaufbauten aller Art durchlaufend über 2 Geschosse (doppelstöckig) sind nicht zulässig. Die untere Begrenzung von Dachgauben und Dacheinschnitten muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen.
- 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).

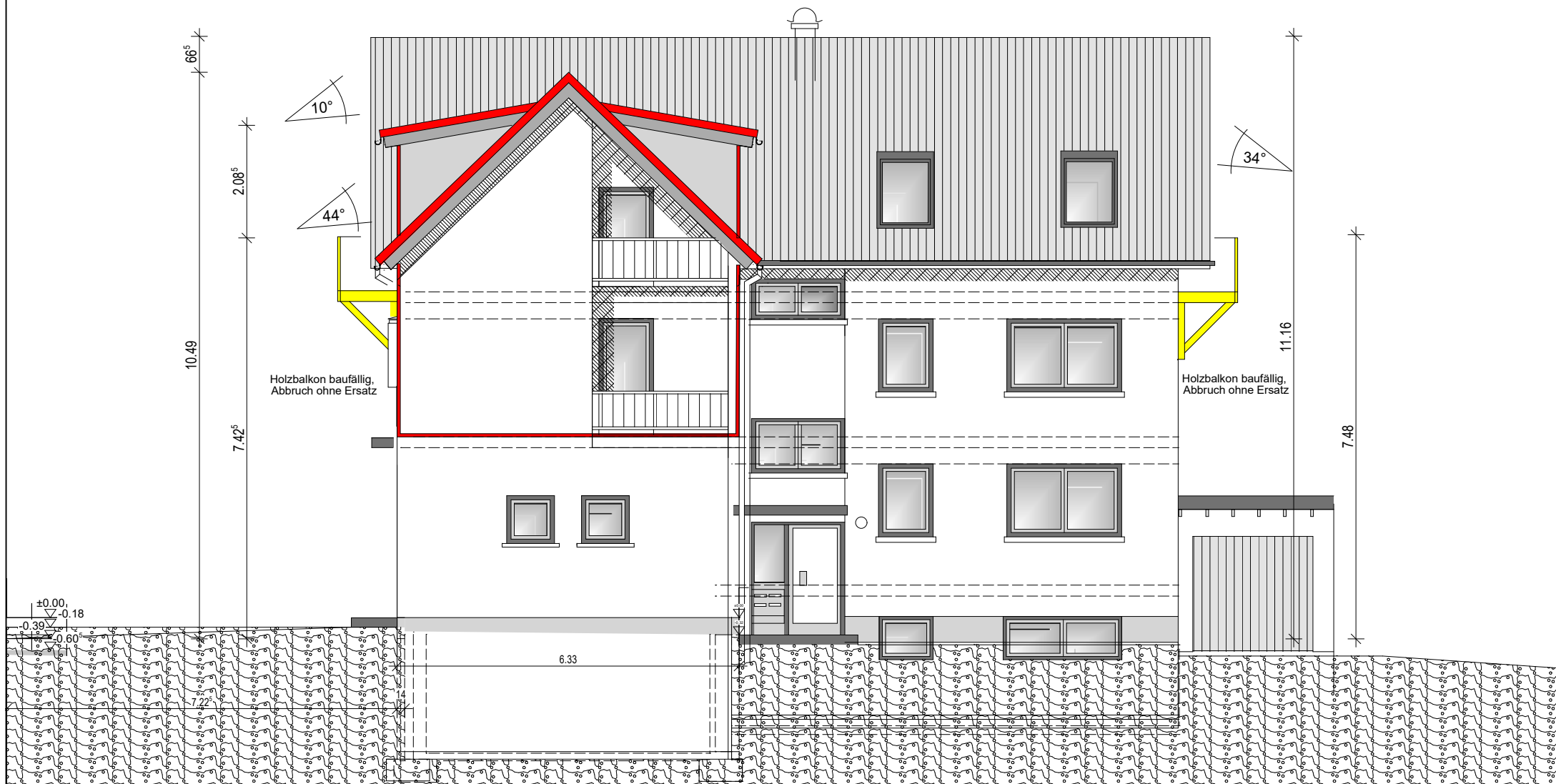
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

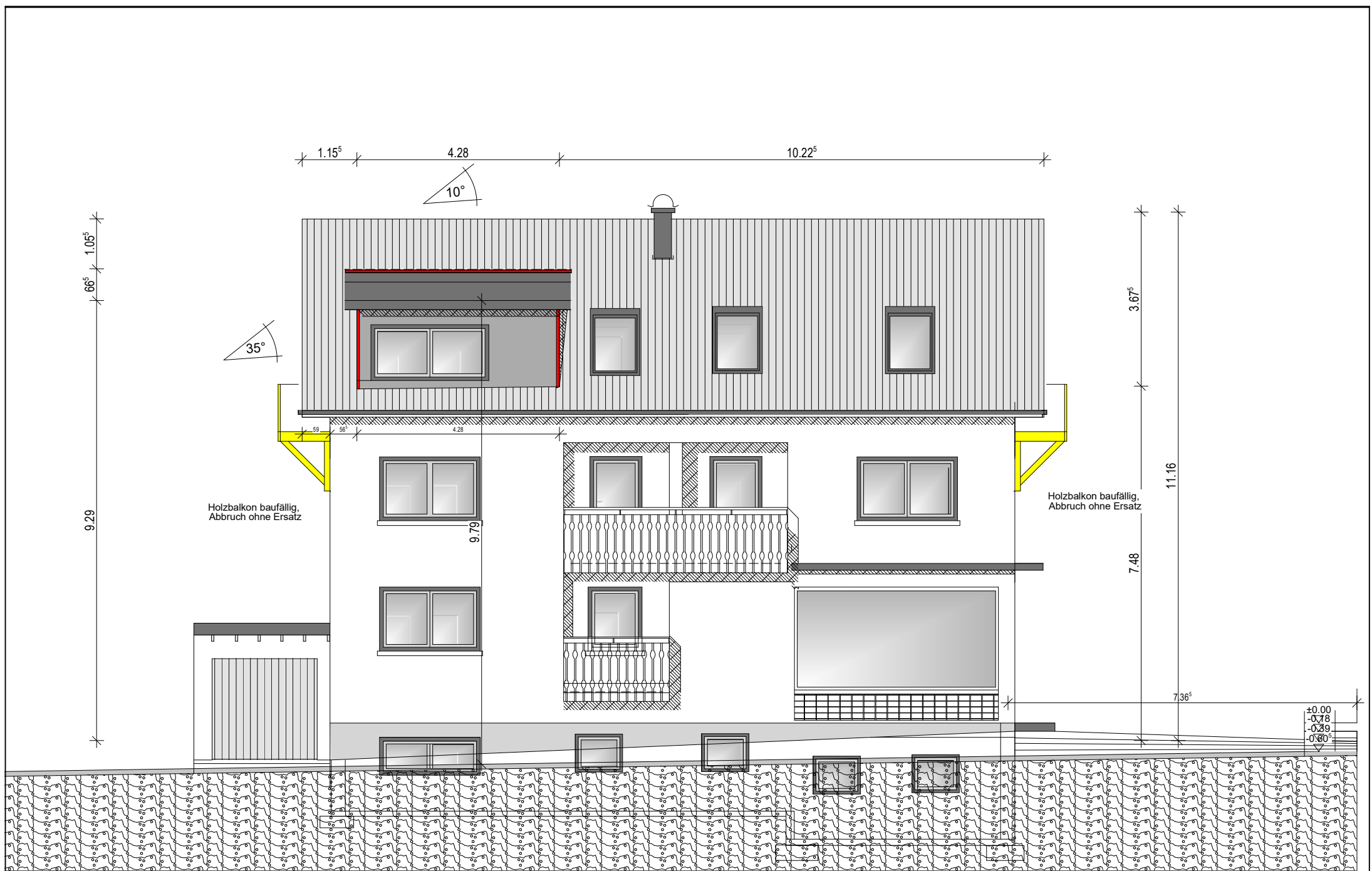
Seite 4 von 6

- d) Der obere Dachansatz von Widerkehren darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- e) Dachgauben, Zwerchgiebel / Zwerchdächer / Zwerchhäuser und Widerkehren müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.
- f) Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten aller Art muss mindestens 0,80 m betragen.
- g) Bei Installation mehrerer einzelner Dachgauben sind diese in ihrem Erscheinungsbild (Dachform, Dachneigung) anzugleichen.
- h) Pro Hauptbaukörper ist die Errichtung von maximal zwei Widerkehren zulässig.

Ziffer 1.4 wird gestrichen.







WESTEN