

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH min. Mindesttraufhöhe in m ü. NN (Meter über Normalnull)

TH max. maximal zulässige Traufhöhe in m ü. NN (Meter über Normalnull)

GH max. maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü. NN (Meter über Normalnull)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze



Baulinie

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche - Brücke über Dorfbach

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:  Ufergehölz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Wasserflächen



Gewässerrandstreifen



Überschwemmungsgebiet

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)



Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Vorschriften nach § 74 LBO

SD Satteldach

FD Flachdach bzw. flach geneigtes Dach

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)



bestehende Hauptgebäude



bestehende Nebengebäude



bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern

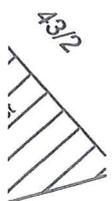
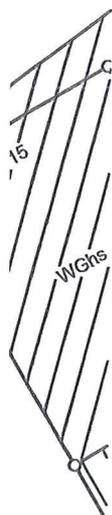


Höhenlinien Bestandsgelände mit Höhenangaben in m ü. NN



Höhenkoten Bestandsgelände mit Höhenangaben in m ü. NN

N
N
N



13



Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Im WA sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.1.2 Im WA sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung des maximalen Wertes der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe (TH max. und GH max.).

Zudem wird im Bereich 1 (siehe Planzeichnung) eine Mindesttraufhöhe festgesetzt.

Maßgebend sind die Festsetzungen in der Planzeichnung.

1.3 Maximale Höhen baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1 Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen in m. ü. NN.

1.3.2 Die Traufe wird bei Gebäuden mit Satteldach definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

1.3.3 Die maximale Gebäudehöhe ist bezogen auf die oberste Dachbegrenzungskante bzw. den Hauptfirst des Gebäudes.

- 1.3.4 Im Bereich 2 (siehe Planzeichnung) darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 3,0 m überschritten werden, wenn das Geschoss als Attikageschoss mit einem allseitigen Rücksprung von mindestens 1,0 m gegenüber der darunterliegenden Gebäudewand ausgeführt wird.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 1.4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- 1.4.2 Überschreitungen von Baulinien und Baugrenzen um bis zu 1,00 m durch Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5,00 m sind, sowie durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sind zulässig.
- 1.5 PKW-Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 1.5.1 Oberirdische PKW-Stellplätze sind im gesamten Allgemeinen Wohngebiet zulässig.
- 1.5.2 Oberirdische Garagen und Carports sind im Allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Abweichend hiervon sind auf der Fläche, die gemäß dem zeichnerischen Teil von Bebauung freizuhalten ist, Oberirdische Garagen und Carports nicht zulässig. Carports werden als überdachte Stellplätze definiert, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.
- 1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
- Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO mit einem Bruttorauminhalt von mehr als 25 m³ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
- Abweichend hiervon sind auf der Fläche, die gemäß dem zeichnerischen Teil von Bebauung freizuhalten ist, hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- 1.7 Von Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
- Die gemäß zeichnerischem Teil von Bebauung freizuhaltende Fläche ist als Platzfläche zu nutzen.
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.8.1 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen erfolgen kann.
- 1.8.2 Die Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie insekten- fledermausverträglich zu installieren und auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

- 1.8.3 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszubilden.
- 1.9 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**
- 1.9.1 Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- 1.9.2 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Eingriffen in den Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) zu schützen. Insbesondere ist zu beachten:
- Bei Eingriffen in den Wurzelraum ist die fachgerechte Erstellung eines Wurzelvorhangs in Handarbeit erforderlich. Der Abstand zum Stammfuß des Baums muss mindestens 2,5 m betragen.
 - Bei einem Eingriff in den Wurzelraum ist ein fachgerechter Kronenrückschnitt vorzunehmen.
 - Sämtliche Leitungstrassen im Wurzelbereich sind innerhalb der Belagsflächen zu verlegen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

2.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend der Planzeichnung auszubilden.
- 2.1.2 Dächer sind mit einer Dacheindeckung in rotem bis braunem oder grauem bis anthrazitfarbenem Farbton auszuführen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckungen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.).

2.2 Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Als Dachaufbauten sind im gesamten Geltungsbereich nur Dachgauben zulässig.
- 2.2.2 Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf die Hälfte der Länge der darunter liegenden Gebäudewand, gemessen an den Außenkanten, nicht überschreiten.
- 2.2.3 Übereinander liegende Dachgauben sowie Dachgauben durchlaufend über 2 Geschosse (doppelstöckig) sind nicht zulässig. Die untere Begrenzung von Dachgauben muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen.
- 2.2.4 Der obere Dachansatz von Dachgauben muss mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen (vertikal gemessen). Der Abstand der Unterkanten von Dachgauben muss mindestens 0,50 m zum unteren Dachabschluss (Vorderkante Ziegel) betragen (vertikal gemessen).
- 2.2.5 Dachgauben müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.
- 2.2.6 Der Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muss mindestens 0,80 m betragen.
- 2.2.7 Bei Installation mehrerer einzelner Dachgauben sind diese in ihrem Erscheinungsbild (Dachform, Dachneigung) anzugleichen.

2.3 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Spiegelnde Materialien sind bei der Fassadengestaltung ausgeschlossen; ausgenommen hiervon sind Fensterflächen zulässig.

2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Einfriedungen sind auf der Fläche, die gemäß dem zeichnerischen Teil von Bebauung freizuhalten ist, nicht zulässig. Abweichend hiervon sind Einfriedungen auf der Flurstücksgrenze zwischen Flst. Nr. 114 und Flst. Nr. 115/1 zulässig.

2.4.2 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Stacheldraht sind nicht zulässig.

2.5 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.5.1 Die nicht versiegelten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.5.2 Müll- und Recyclingtonnenplätze sind gegenüber dem öffentlichen Straßenraum durch Bepflanzung oder bauliche Anlagen abzuschirmen.

2.6 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Antennen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie an der Außenfassade angebracht werden. Der Begriff Außenfassade umfasst auch die Fenster sowie alle Bauteile, die nach außen wirken.

2.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig. Das Niederspannungsnetz ist als Erdverkabelung auszuführen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BAUGB)

3.1 Gewässerrandstreifen

Im Gewässerrandstreifen sind die Bestimmungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz (WG) einzuhalten.

3.2 Überschwemmungsgebiet

Im Bereich des Überschwemmungsgebiets am Dorfbach gelten die gesetzlichen Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

4 HINWEISE

4.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Talvogtei“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Talvogtei Ost“ befindet sich innerhalb des aufgrund § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Talvogtei“ mit Rechtskraft vom 09.07.2009.

4.2 Gestaltungssatzung „Ortskern Kirchzarten“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Talvogtei Ost“ befindet sich innerhalb der Gestaltungssatzung „Ortskern Kirchzarten“ mit Rechtskraft vom 12.04.1991.

4.3 Bauzeiten

Um eine Tötung oder Verletzung von Vögeln zu vermeiden, dürfen Gehölzrodungen und der Beginn von Bau- und Abrissarbeiten nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

Bei Baubeginn zu einem anderen Zeitpunkt müssen potentielle Neststandorte bis Ende Februar durch einen Sachverständigen verschlossen werden.

4.4 Artenschutz / Fledermäuse

4.4.1 Vor Beginn von Bau- und Abrissarbeiten ist bis Ende Februar ein geeigneter Nistkasten für Haussperlinge aufzuhängen. Der Nistkasten soll in mindestens 2,5 m Höhe an einem Gebäude angebracht werden.

4.4.2 Vor Abriss oder Umbau des bestehenden Wohngebäudes ist eine Kontrolle auf potentielle Quartiere von Fledermäusen durchzuführen. Bei Nachweis von Fledermäusen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Bauzeitenbeschränkungen und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

4.4.3 Um lichtempfindliche Fledermausarten nicht erheblich zu stören, dürfen die Freiflächen im Gewässerrandstreifen und zum Bach hin nachts nicht beleuchtet werden.

4.5 Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen entlang des Zastlerbachs und der Bereich der festgesetzten Überflutungsfläche sind von jeglichen baulichen Aktivitäten (Befahren, La-

gerung von Aushub oder Baumaterial, etc.) freizuhalten. Dies ist durch geeignete Abspermaßnahmen (z. B. Bauzaun) sicherzustellen.

4.6 Zastlerbach

Der Zastlerbach muss durch geeignete Maßnahmen (Abdecken von Bauaushub, Sand, Kies, flächige Regenwasserversickerung) vor Eintrag von Trübstoffen geschützt werden.

4.7 Bodenschutz / Altlasten

4.7.1 Die Ergebnisse der Detailuntersuchungen zur bergbaubedingten Schwermetallbelastungen der Böden ergaben für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans hohe Schwermetallgehalte (Z 2-Material), welche durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden. Bei den Schwermetallen fallen insbesondere die hohen Blei- und Arsengehalte des Bodens auf, die in der Mehrzahl über dem Prüfwert für Wohngebiete der BBodSchV liegen.

4.7.2 Generell richtet sich die Verwertung von Überschussmassen nach den Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift Baden-Württemberg „Boden als Abfall“ (2007). Eine technische Verwertung der Einbaukonfiguration Z 1 bzw. Z 2 ist mit spezifischen Sicherungsmaßnahmen möglich. Bei Bodengehalten, die über der Einbaukonfiguration Z 2 liegen, ist grundsätzlich eine Ablagerung auf einer geeigneten Deponie notwendig.

4.7.3 Nach Ziffer 6 (3) der VwV Boden ist im Geltungsbereich von Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten ein Einbau von Material der Qualitätsstufe größer Z2 in technische Bauwerke möglich, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten werden und die Eluatgehalte die Zuordnungswerte der Qualitätsstufe Z2 eingehalten werden. Der Einbau bedarf einer Einzelfallprüfung durch die untere Bodenschutzbehörde.

4.7.4 Zu den konkreten Modalitäten verweisen wir auf die VwV Boden sowie den ergänzenden Erlass des Umweltministeriums vom 26.07.2016 über die Anwendung der VwV Boden bei großflächig erhöhten Schadstoffgehalten.

4.7.5 Im Übrigen darf aus abfallrechtlichen Gründen belastetes Material nur wiedereingebaut werden, wenn dies eine konkrete Funktion erfüllt.

4.8 Geotechnik

Unter einer Lehmauflage bzw. jungen Talablagerungen des Krummbachs sind Schwarzwaldkiese unbekannter Mächtigkeit als Baugrund zu erwarten. Mit lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen. Zum Grundwasserflurabstand liegen keine konkreten Angaben vor.

Für Gebäudegründungen wird Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.9 Immissionen aus dem Bahnbetrieb

Es ist zu berücksichtigen, dass es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebau-

ungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Gemeinde Kirchzarten 20. Nov. 2017



Andreas Hall,
Bürgermeister



fsp.stadtplanung *BWJ*

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

Der Planverfasser

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 9 von 9

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kirchzarten übereinstimmt.

Kirchzarten, den 20. Nov. 2017


Andreas Hall
Bürgermeister



~~Rechtskräftig durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB vom~~

~~Kirchzarten, den~~

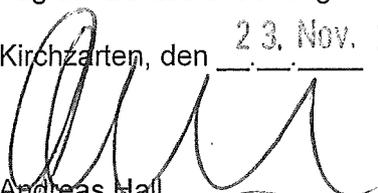
~~Andreas Hall
Bürgermeister~~

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist.

Tag des Inkrafttretens nach § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 26.10.2017.

Tag der Bekanntmachung ist der 23. Nov. 2017

Kirchzarten, den 23. Nov. 2017


Andreas Hall
Bürgermeister

