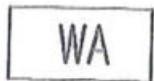


# ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN "Auszug Lindenau West"

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)



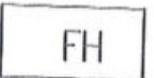
ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 4 BAUNVO)



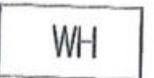
REINES WOHNGEBIET WA (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 4 BAUNVO)



MISCHGEBIET WA (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 6 BAUNVO)



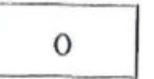
FIRSTHÖHE FH ALS HÖCHSTMASS IN METER  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)



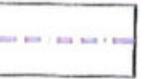
WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTMASS IN METER  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)



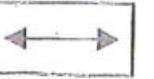
NUR EINZEL- DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)



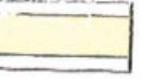
OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)



FIRSTRICHTUNG



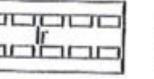
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)



FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN UND WERTSTOFFCONTAINER  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 UND 14 BauGB)



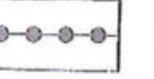
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN ALS RUHEZONEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



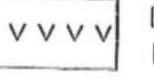
MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN  
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)



FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)  
GA=GARAGEN CA=CARPORTS NG=NEBENGEBÄUDE



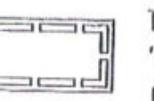
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



EINFRIEDUNG MIT HECKE AUS STANDORTGERECHTEM  
LAUBGEHÖLZ (EMPFEHLUNG)

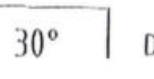


GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES  
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)



TEIL DES PLANGEBIETES, DER IM BEBAUUNGSPLAN  
"BEBAUUNG ZWISCHEN BURGER-, HÖFNER-, LINDENAU-, UND  
GEMARKUNGSGRENZE" VON 1955 ERFASST WAR

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)



DACHNEIGUNG ALS MINDESTMASS

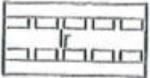


FLACHE FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN UND WERTSTOFFCONTAINER  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 UND 14 BauGB)

# "Auszug Lindenau West"



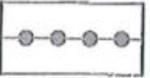
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN ALS RUHEZONEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



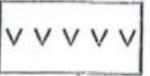
MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN  
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)



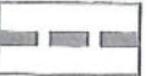
FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)  
GA=GARAGEN CA=CARPORTS NG=NEBENGEBÄUDE



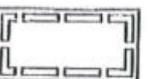
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



EINFRIEDUNG MIT HECKE AUS STANDORTGERECHTEM  
LAUBGEHÖLZ (EMPFEHLUNG)

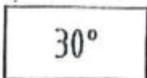


GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES  
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)



TEIL DES PLANGEbietES, DER IM BEBAUUNGSPLAN  
"BEBAUUNG ZWISCHEN BURGER-, HÖFNER-, LINDENAU-, UND  
GEMARKUNGSGRENZE" VON 1955 ERFASST WAR

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

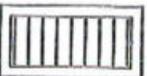


DACHNEIGUNG ALS MINDESTMASS

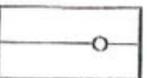
### HINWEISE



BESTEHENDE GEBÄUDE, LT. KATASTERPLAN



BESTEHENDE WIRTSCHAFTSGEBÄUDE, LT. KATASTERPLAN



BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

WR1	
10,5	7,0
30°	4

BAUGEBIET	BAUWEISE
MAX. FIRSHÖHE	MAX. TRAUFHÖHE
MIN. DACHNEIGUNG	MAX. WOHNHEITEN s. textl. Festsetzungen



#### Hinweis:

Für den Geltungsbereich dieses  
Bebauungsplanes gilt die  
Stellplatzsatzung.

Pro Wohneinheit sind 1,5  
Stellplätze nachzuweisen.



Maria-Theresia-Straße

Höfener Straße

1118

1132

1131

1133

1130

1129

337/2

337/3

335/1

336/1

Schu

Whs 27

Whs 31

Whs 33

Whs 25

20.0

20.0

5.0

5.0

33/1

18.0

18.0

18.0

5.0

5.0

5.0

5.0

11.0

20.0

11.0

20.0

22 Whs

24 Whs

24a Whs

26

26a



## 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
Nutzungszonen MI 2, WA, WR 1, WR 4	7,00 m
Nutzungszonen 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
Nutzungszonen MI 2, WA	11,00 m
Nutzungszonen WR 1, WR 2	10,50 m
Nutzungszonen 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 Nutzungszonen MI 2, WA, WR 1, WR 2, WR 3, WR 4 nur Einzel- und Doppelhäuser und in den Nutzungszonen 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 Ruhezeiten 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 Ruhezonene 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).

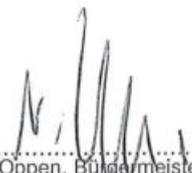
## 6 BEHEIZUNG DER GEBÄUDE

(§ 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 Wärmeengewinnung 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**

   
.....  
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.

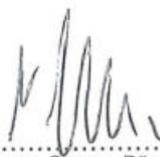
## 5 GARAGEN, STELLPLÄTZE UND CARPORTS

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

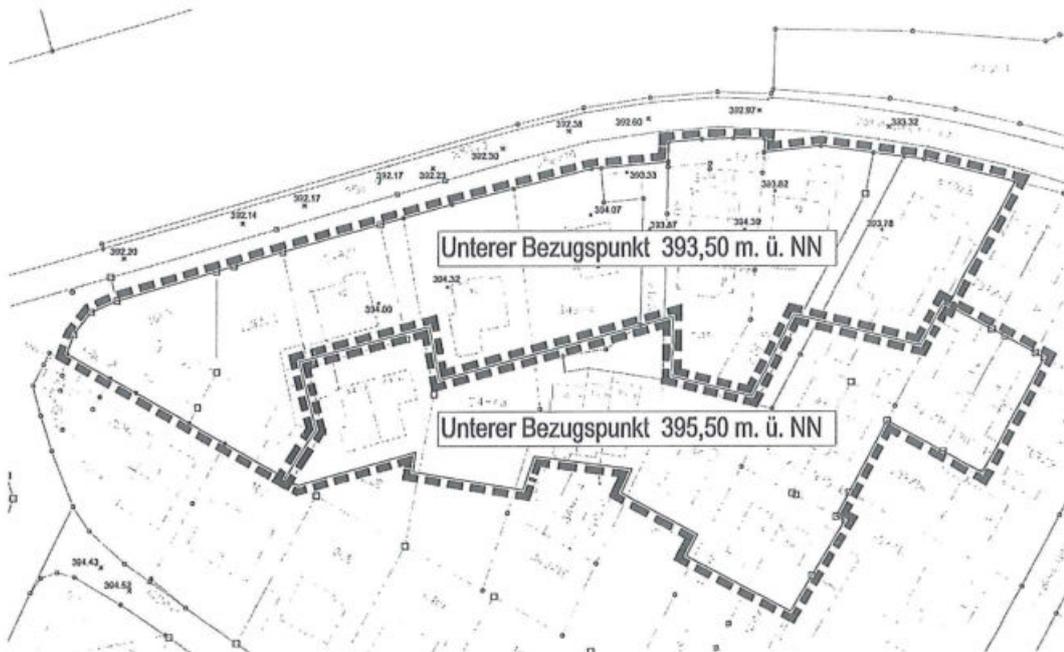
- 5.1 Zwischen Straße und Garage ist ein Abstand von mind. 2,00 m, zwischen Straße und Carport von mind. 1,00 m einzuhalten.
- 5.2 Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden.

79199 Kirchzarten, den 7. Juli 2004



  
.....  
von Oppen, Bürgermeister

Der untere Bezugspunkt für die max. First- und Traufhöhen wird für den Bereich des Abgrenzungsplans mit der Bezeichnung „Unterer Bezugspunkt in Meter über Normalnull (m. ü. NN)“ festgesetzt. Maßgeblich hierfür sind die Eintragungen im Abgrenzungsplan.



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

Ziffer 2 wird durch Ziffer 2.4 wie folgt ergänzt:

- 2.4** Die Traufhöhen von Dachgauben, Zwerchgiebeln / Zwerchdächern / Zwerchhäusern, Dacheinschnitten und Widerkehren dürfen die festgesetzten zulässigen Traufhöhen überschreiten.

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**

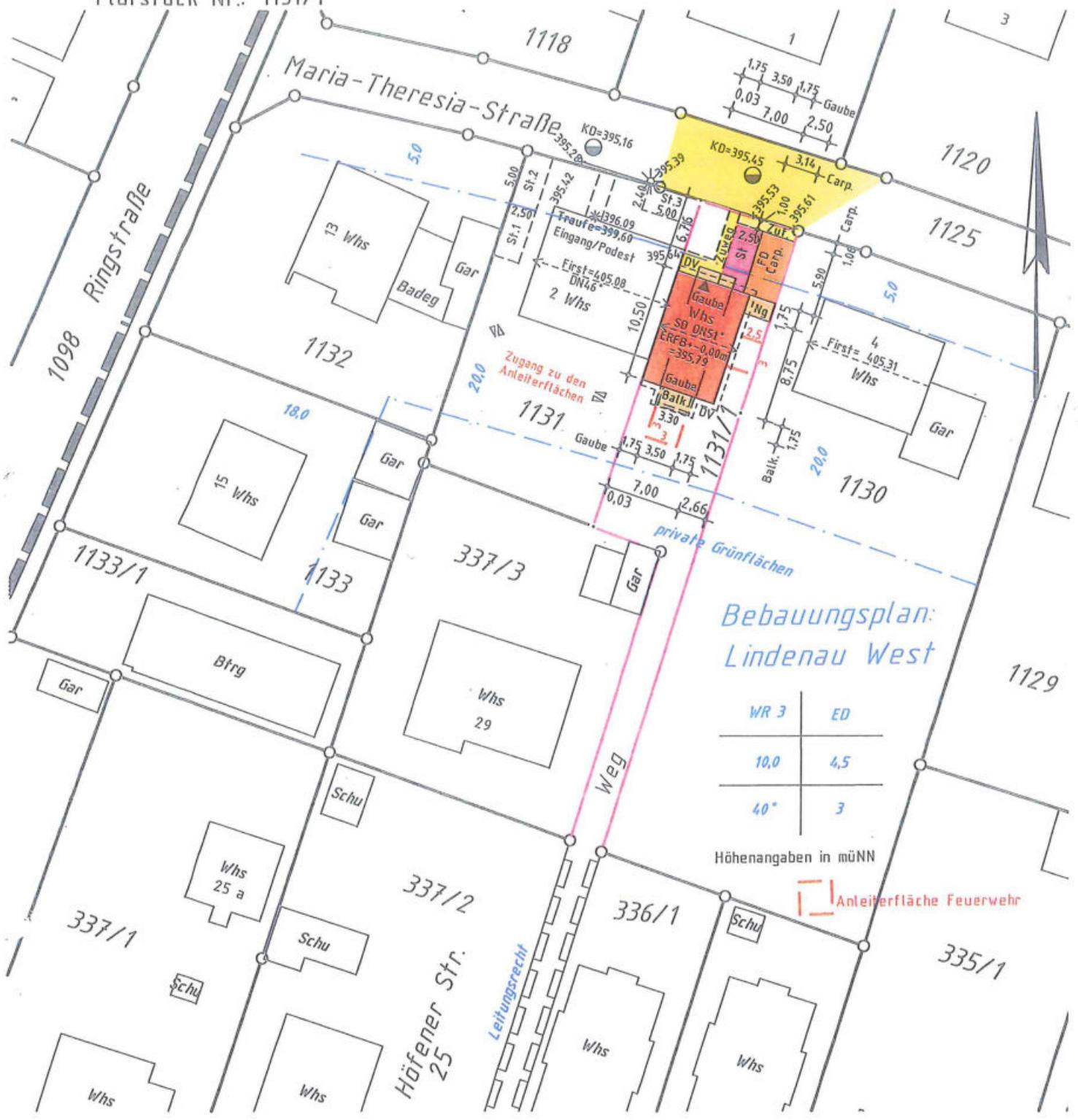
Seite 4 von 6

- 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.***

Landkreis: Breisgau-Hochschwarzwald  
 Gemeinde: Kirchtarten  
 Gemarkung: Kirchtarten  
 Flurstück Nr.: 1131/1

Lageplan - zeichnerischer Teil  
 zum Bauantrag § 4 LBOVVO

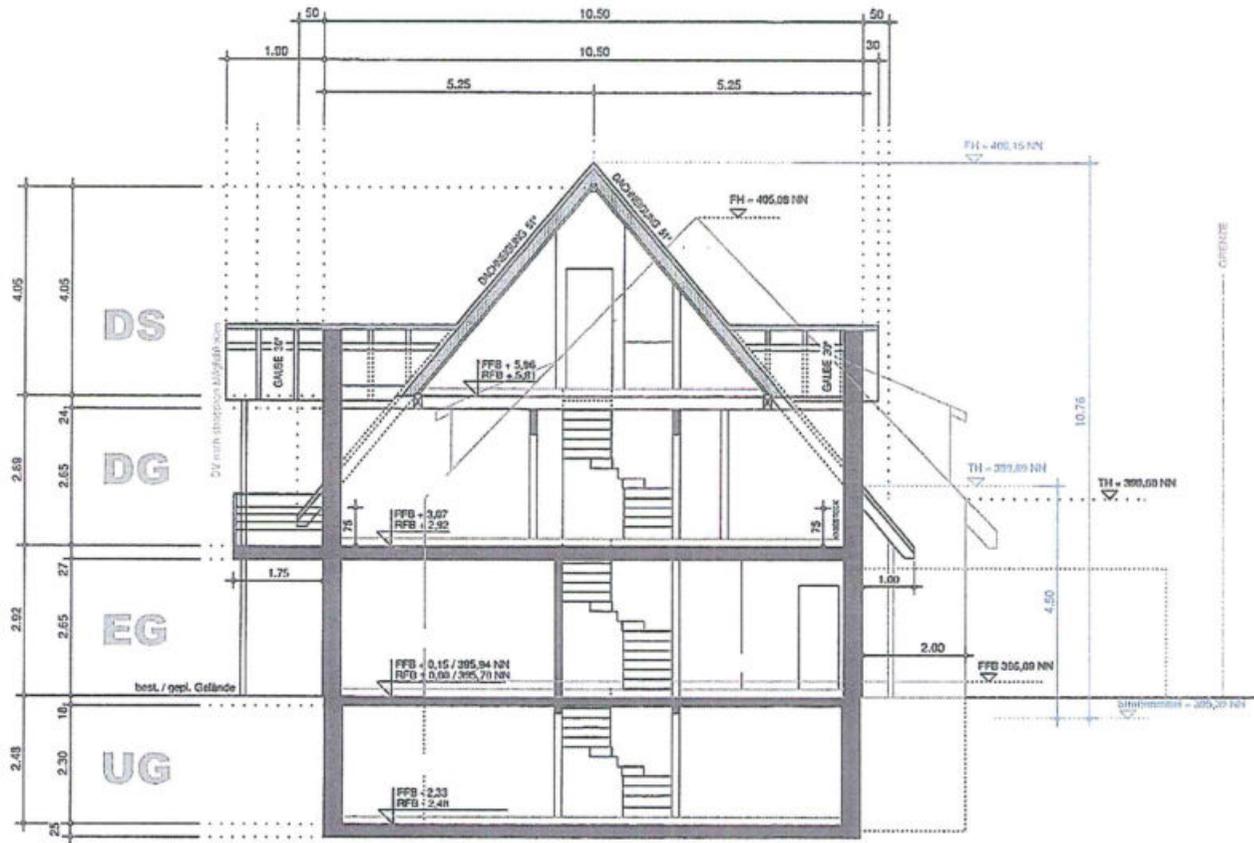


Lageplanfertiger :  
 Sachverständiger nach § 5 (3) LBOVVO B-W  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Bestätigung § 4 Abs.2 LBOVVO  
 Die Darstellung entspricht dem  
 Liegenschaftskataster,  
 Abweichungen gegenüber  
 dem Grundbuch sind möglich



DACHNEIGUNG: 51°  
 DACHDECKUNG: BETONDACHSTEINE  
 DACH- U. DECKENKONSTR. N. STAT. BEFREIBUNG



SCHNITT A - A

MARIA-THERESIA-STRASSE

# BAUGESUCH

BAUVORLAGE - BAUCHEIT

ABBRUCH BESTEHENDER GEBÄUDE

NEUBAU EINFAMILIENWOHNHAUS  
 MIT CARPORT

79189 KIRCHZARTEN  
 MARIA-THERESIA STRASSE 2 - FLST.NR. 1131/1

BAUHERRN:

PLANTEL:

## SCHNITT A - A

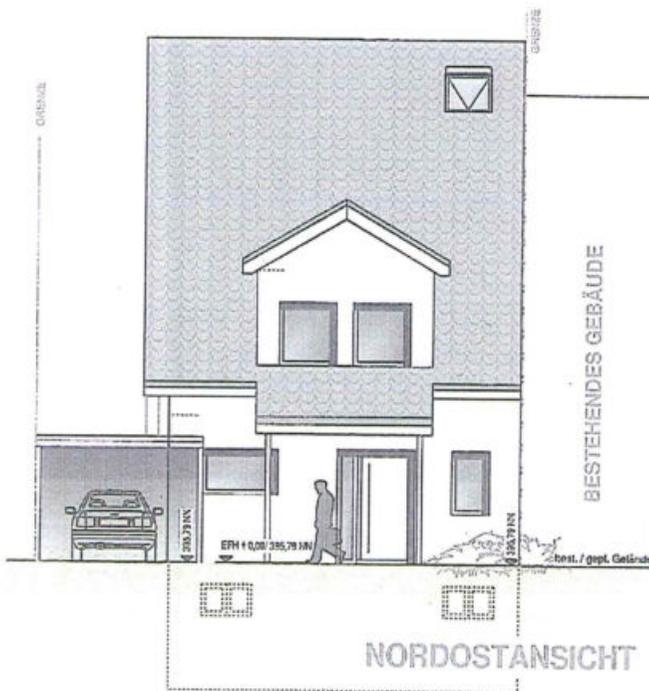
M. 1 : 100

DATUM : 27. 03. 2018

PLANNERTASSER:



SÜDOSTANSICHT



NORDOSTANSICHT



SÜDWESTANSICHT

# BAUGESUCH

BAUVORBEREITUNG HALBWEIT

ABBRUCH BESTEHENDER GEBÄUDE

NEUBAU EINFAMILIENWOHNHAUS  
MIT GARPORT

79199 KIRCHZARTEN  
MARIA-THERESIA STRASSE 2 • FLST.NR. 113/1/1

DALBERGER

## ANSICHTEN

M. 1:100

DATUM : 27. 03. 2018

PLANVERFASSER: