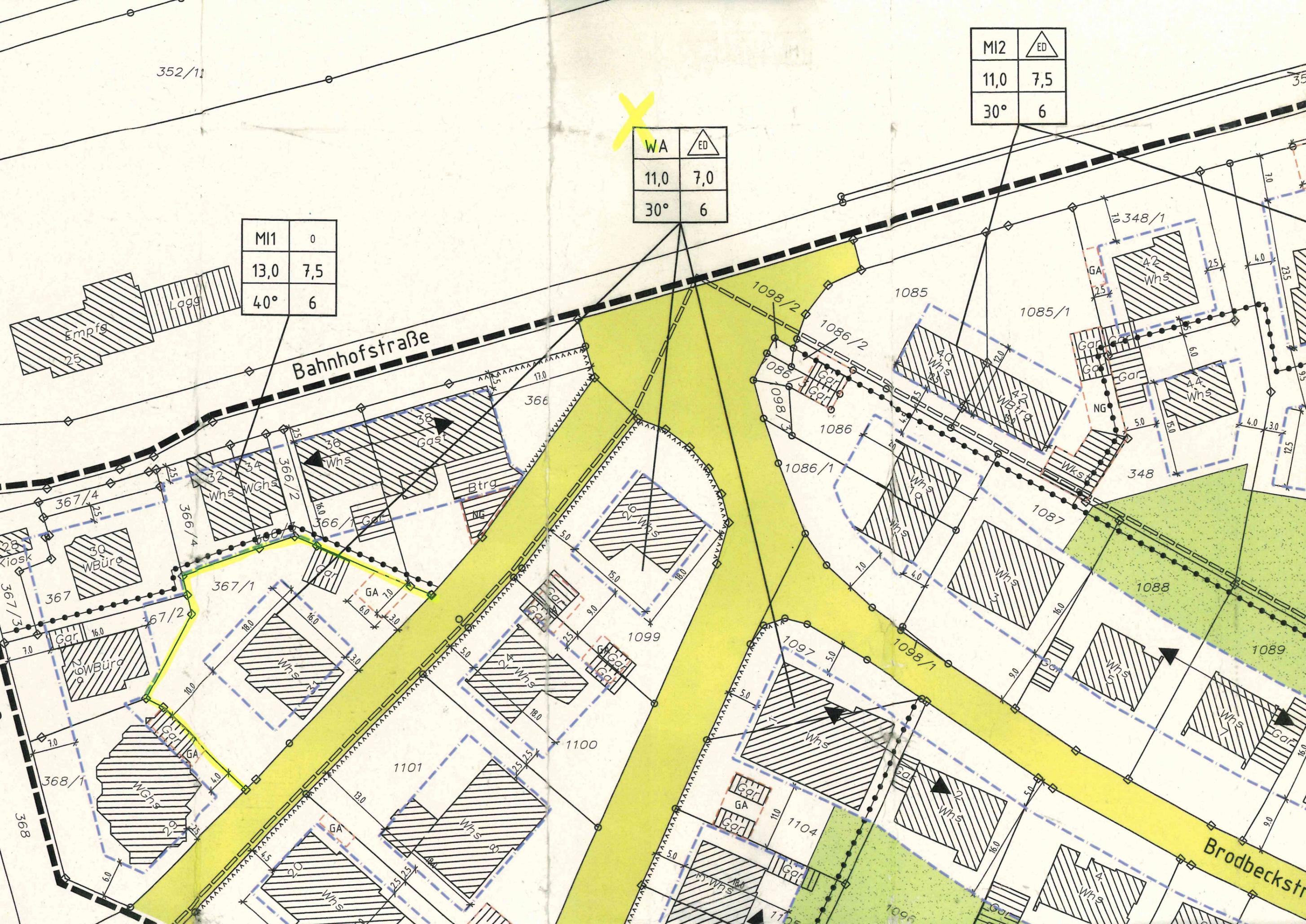


352/11

M12	△ ED
11,0	7,5
30°	6

WA	△ ED
11,0	7,0
30°	6

M11	0
13,0	7,5
40°	6



Bahnhofstraße

Brodbeckstr

Empfg  
25

Lagg

Kiosk

WBüro

Whs

Whs

Whs

Whs

Whs

Whs

A2  
Whs

A4  
Whs

A0  
Whs

A1  
Whs

A3  
Whs

A5  
Whs

A6  
Whs

A7  
Whs

A8  
Whs

A9  
Whs

A10  
Whs

A11  
Whs

A12  
Whs

A13  
Whs

A14  
Whs

A15  
Whs

A16  
Whs

A17  
Whs

A18  
Whs

A19  
Whs

A20  
Whs

A21  
Whs

A22  
Whs

A23  
Whs

A24  
Whs

A25  
Whs

A26  
Whs

A27  
Whs

A28  
Whs

A29  
Whs

A30  
Whs

A31  
Whs

A32  
Whs

A33  
Whs

A34  
Whs

A35  
Whs

A36  
Whs

A37  
Whs

A38  
Whs

A39  
Whs

A40  
Whs

A41  
Whs

A42  
Whs

A43  
Whs

A44  
Whs

A45  
Whs

A46  
Whs

A47  
Whs

A48  
Whs

A49  
Whs

A50  
Whs

A51  
Whs

A52  
Whs

A53  
Whs

A54  
Whs

A55  
Whs

A56  
Whs

A57  
Whs

A58  
Whs

A59  
Whs

A60  
Whs

A61  
Whs

A62  
Whs

A63  
Whs

A64  
Whs

A65  
Whs

A66  
Whs

A67  
Whs

A68  
Whs

A69  
Whs

A70  
Whs

A71  
Whs

A72  
Whs

A73  
Whs

A74  
Whs

A75  
Whs

A76  
Whs

A77  
Whs

A78  
Whs

A79  
Whs

A80  
Whs

A81  
Whs

A82  
Whs

A83  
Whs

A84  
Whs

A85  
Whs

A86  
Whs

A87  
Whs

A88  
Whs

A89  
Whs

A90  
Whs

A91  
Whs

A92  
Whs

A93  
Whs

A94  
Whs

A95  
Whs

A96  
Whs

A97  
Whs

A98  
Whs

A99  
Whs

A100  
Whs

A101  
Whs

A102  
Whs

A103  
Whs

A104  
Whs

A105  
Whs

A106  
Whs

A107  
Whs

A108  
Whs

A109  
Whs

A110  
Whs

A111  
Whs

A112  
Whs

A113  
Whs

A114  
Whs

A115  
Whs

A116  
Whs

A117  
Whs

A118  
Whs

A119  
Whs

A120  
Whs

A121  
Whs

A122  
Whs

A123  
Whs

A124  
Whs

A125  
Whs

A126  
Whs

A127  
Whs

A128  
Whs

A129  
Whs

A130  
Whs

A131  
Whs

A132  
Whs

A133  
Whs

A134  
Whs

A135  
Whs

A136  
Whs

A137  
Whs

A138  
Whs

A139  
Whs

A140  
Whs

A141  
Whs

A142  
Whs

A143  
Whs

A144  
Whs

A145  
Whs

A146  
Whs

A147  
Whs

A148  
Whs

A149  
Whs

A150  
Whs

A151  
Whs

A152  
Whs

A153  
Whs

A154  
Whs

A155  
Whs

A156  
Whs

A157  
Whs

A158  
Whs

A159  
Whs

A160  
Whs

A161  
Whs

A162  
Whs

A163  
Whs

A164  
Whs

A165  
Whs

A166  
Whs

A167  
Whs

A168  
Whs

A169  
Whs

A170  
Whs

A171  
Whs

A172  
Whs

A173  
Whs

A174  
Whs

A175  
Whs

A176  
Whs

A177  
Whs

A178  
Whs

A179  
Whs

A180  
Whs

A181  
Whs

A182  
Whs

A183  
Whs

A184  
Whs

A185  
Whs

A186  
Whs

A187  
Whs

A188  
Whs

A189  
Whs

A190  
Whs

A191  
Whs

A192  
Whs

A193  
Whs

A194  
Whs

A195  
Whs

A196  
Whs

A197  
Whs

A198  
Whs

A199  
Whs

A200  
Whs

A201  
Whs

A202  
Whs

A203  
Whs

A204  
Whs

A205  
Whs

A206  
Whs

A207  
Whs

A208  
Whs

A209  
Whs

A210  
Whs

A211  
Whs

A212  
Whs

A213  
Whs

A214  
Whs

A215  
Whs

A216  
Whs

A217  
Whs

A218  
Whs

A219  
Whs

A220  
Whs

A221  
Whs

A222  
Whs

A223  
Whs

A224  
Whs

A225  
Whs

A226  
Whs

A227  
Whs

A228  
Whs

A229  
Whs

A230  
Whs

A231  
Whs

A232  
Whs

A233  
Whs

A234  
Whs

A235  
Whs

A236  
Whs

A237  
Whs

A238  
Whs

A239  
Whs

A240  
Whs

A241  
Whs

A242  
Whs

A243  
Whs

A244  
Whs

A245  
Whs

A246  
Whs

A247  
Whs

A248  
Whs

A249  
Whs

A250  
Whs

A251  
Whs

A252  
Whs

A253  
Whs

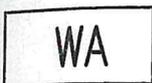
A254  
Whs

A255  
Whs

A256  
Whs

# ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)



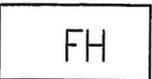
ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 4 BAUNVO)



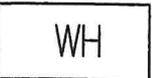
REINES WOHNGEBIET WA (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 4 BAUNVO)



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



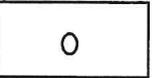
FIRSTHÖHE FH ALS HÖCHSTMASS IN METER  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)



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)



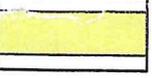
OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



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



FIRSTRICHTUNG



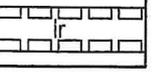
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)



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



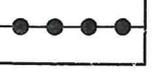
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN ALS RUHEZONEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



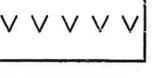
MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN  
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)



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



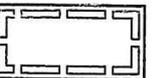
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



EINFRIEDUNG MIT HECKE AUS STANDORTGERECHTEM  
LAUBGEHÖLZ (EMPFEHLUNG)

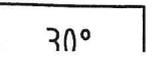


GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES  
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)



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

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)



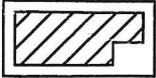
DACHFIGUNG ALS MINDESTMASS

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

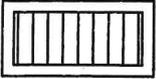
30°

DACHNEIGUNG ALS MINDESTMASS

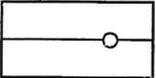
### HINWEISE



BESTEHENDE GEBÄUDE, LT. KATASTERPLAN



BESTEHENDE WIRTSCHAFTSGEBÄUDE, LT. KATASTERPLAN



BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

WR1	
10,5	7,0
30°	4

BAUGEBIET	BAUWEISE
MAX. FIRSTHÖHE	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.

## VERFAHRENSVERMERKE

### AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.1986  
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES  
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG  
KIRCHZARTEN, DEN **20. Sep. 2004**



DER BÜRGERMEISTER

VOM 24.10.1995  
AM 02.11.1995  
UND 16.11.1995

### BÜRGERBETEILIGUNG

NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.1986

UND ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

AM 22.11.1995  
UND 28.03.1996  
VOM 06.11.1995 - 08.12.1995

### ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 08.12.1986  
1. OFFENLAGE IN DER ZEIT  
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 08.07.1996 - 13.09.1996  
AM 27.06.1996

## 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 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.

---

## 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.