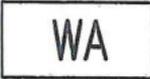
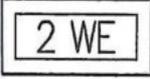
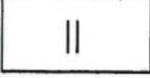
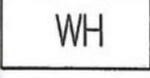
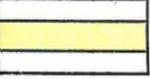
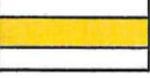
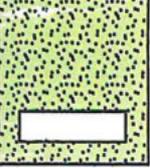
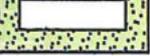
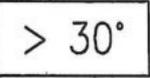


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

	ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 4 BAUNVO)
	MAX. WOHNHEITEN PRO GEBÄUDE (§ 9 ABS. 1 NR. 6)
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)
	WANDHÖHE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)
	FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)
	NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)
	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)
	KIRCHE
	KINDERGARTEN
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	FUSSWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
	NUTZUNG LT. EINSCHRIEB
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

	DACHNEIGUNG ALS MINDEST-/HÖCHSTMASS
--	-------------------------------------

1

WA1	II=I+D
-	-
$\triangle_{E/D}$	$> 40^\circ$

WH= 4.50m
FH=10.00m

2

WA1	II=I+D
-	-
\triangle_E	$> 40^\circ$

WH= 4.50m
FH=10.00m

3

WA1	II=I+D
-	-
\triangle_D	$> 40^\circ$

WH= 4.50m
FH=10.00m

4

WA1	II=I+D
-	-
\triangle_E	$> 40^\circ$

WH= 5.25m
FH=11.00m

5a

WA1	III=II+D
-	-
$\triangle_{E/D}$	$> 30^\circ$

WH= in M ü. NN
S. EINTRAG GEBÄUDE
FH= in M ü. NN
S. EINTRAG GEBÄUDE

5b

WA1	II
-	-
$\triangle_{E/D}$	$> 30^\circ$

WH= in M ü. NN
S. EINTRAG GEBÄUDE
FH= in M ü. NN
S. EINTRAG GEBÄUDE

6

WA1	II
-	-
\triangle_E	$> 30^\circ$

WH= 7.00m
FH=11.50m

7

WA1	II
-	-
\triangle_D	$> 30^\circ$

WH= 7.50m
FH=12.50m

8

WA2	II=I+D
-	-
$\triangle_{E/D}$	$> 40^\circ$

WH= 4.50m
FH=10.00m

9

WA2	II
-	-
$\triangle_{E/D}$	$> 30^\circ$

10

WA2	II
-	-
\triangle_E	$> 30^\circ$

11

WA2	III
-	-
\triangle_E	$> 30^\circ$

Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Lerchenfeldstraße I"
der Gemeinde Kirchzarten

Fertigung: 1.....
Anlage: 3.....
Blatt: 1-5.....

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

1.1.1 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet 1 - WA 1 - ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 aufgeführten Anlagen unzulässig.

1.1.2 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet 2 - WA 2 - ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 aufgeführten Anlagen unzulässig.

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.2.1 Das Flst.Nr. 215 wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "ev. Kirche, Gemeindezentrum u. Kindergarten" ausgewiesen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch max. Wand- und Firsthöhen bestimmt (bezogen auf Oberkante Fahrbahn der zugeordneten Erschließungsstraße vor der Gebäudemitte) § 16 Abs. 2, § 18 Abs. 1 BauNVO.

2.1.1 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt in den

Nutzungszonen 1, 2, 3 und 8	4,50 m
Nutzungszone 4	5,25 m
Nutzungszonen 6 und 9	7,00 m
Nutzungszonen 7 und 10	7,50 m
Nutzungszone 11	9,25 m

2.1.2 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt in den

Nutzungszonen 1, 2, 3 und 8	10,00 m
Nutzungszone 4	11,00 m
Nutzungszonen 6 und 9	11,50 m
Nutzungszonen 7 und 10	12,50 m
Nutzungszone 11	13,00 m

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 umgebende Dachlandschaft einbettet (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Für die Nutzungszonen 5a und 5b wird die max. Wand- und Firsthöhe entsprechend dem Eintrag im "Zeichnerischen Teil" in m über NN festgesetzt.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

3.1 Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO), wobei

in den Nutzungszonen	2, 4, 6, 10 und 11	nur Einzelhäuser
in den Nutzungszonen	3 und 7	nur Doppelhäuser
in den Nutzungszonen	1, 5a, 5b, 8 und 9	nur Einzel- und Doppelhäuser.

3.2 Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen ist pro Wohngebäude ein Gartenhäuschen mit max. 25 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig. Außerhalb der Grünfläche richtet sich die Größe nach der LBO (§§ 14 i.V.m. 23 BauNVO).

4 Baugrenzen

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

4.2 Für die Erstellung von Wintergärten kann die Baugrenze um 2,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 1, 2, 3 BauNVO).

4.3 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).

4.4 Sofern nicht durch Baugrenzen anders festgesetzt, ist mit den Gebäuden ein seitlicher Grenzabstand von 3,00 m einzuhalten.

4.5 Auf Flst.Nr. 219/1 kann die Baugrenze im Osten mit Balkonen um 2,0 m auf einer Länge von 8,0 m überschritten werden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung

1.1 Die Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern auszubilden.

Folgende Dachneigungen müssen eingehalten werden:

- * 1.1.1 Nutzungszonen 5a, 5b, 5c, 6, 7, 9, 10 u. 11 mind. 30° DN

1.1.2 Nutzungszonen 1, 2, 3, 4 u. 8 mind. 40° DN

Überdachte Stellplätze, Carports mit Holzkonstruktionen können mit Flachdach/Pultdach ausgebildet werden.

1.2 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 1,00 m, mindestens muß er jedoch 0,50 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.

1.3 Ausnahmen von den geltenden gestalterischen Grundsätzen für Dachaufbauten und Dachgauben sind für Gebäude, die vor dem 26.03.1997 erstellt wurden, hinsichtlich des Mindestabstands 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 Gebäudebreite

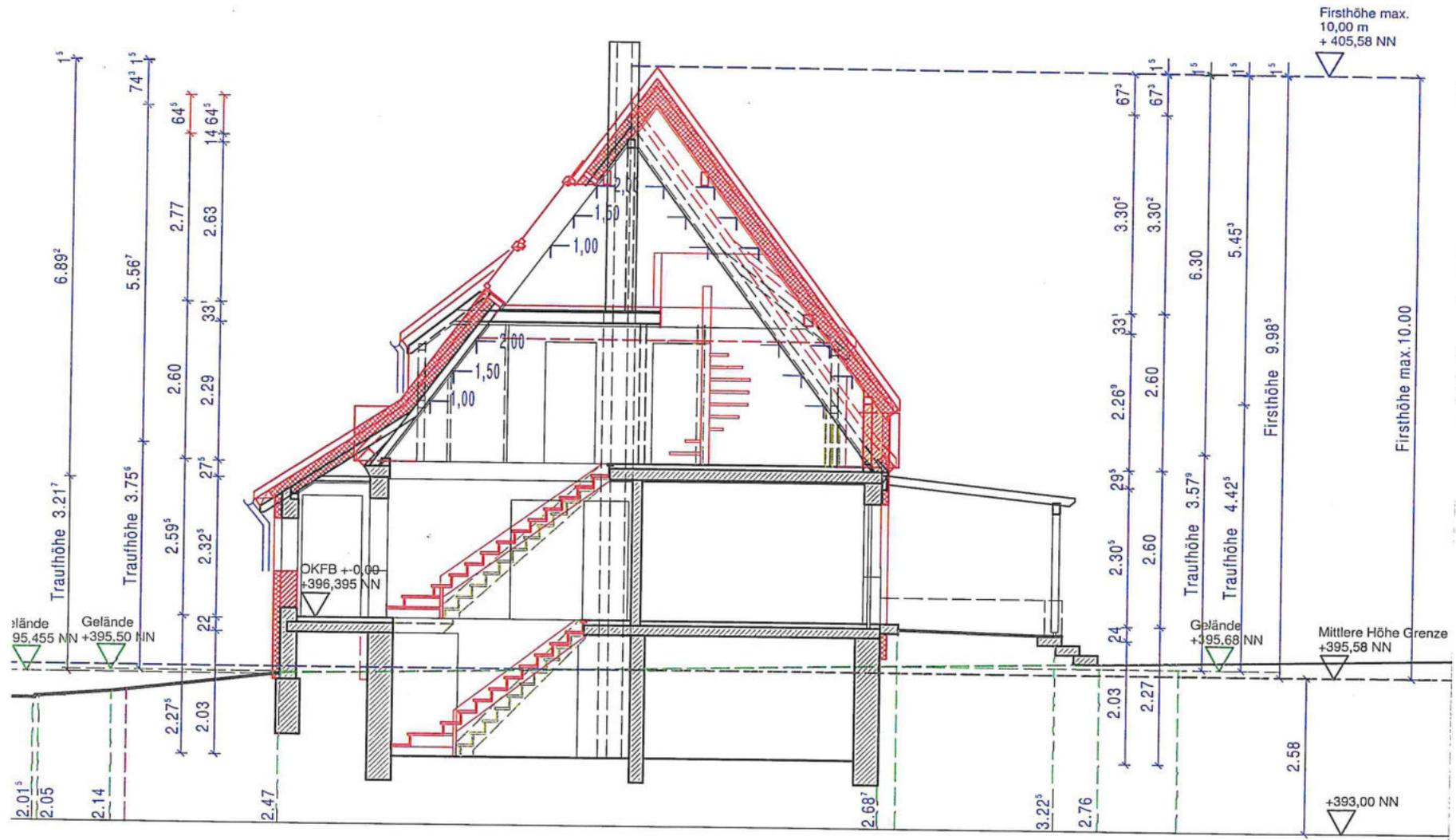
2.1 Aus städtebaulichen Gründen wurden die Gebäudebreiten straßenseitig wie folgt entwickelt und festgeschrieben:

Für Doppelhäuser gilt eine max. Breite von 25 m.

Für Einzelhäuser gilt eine max. Breite von 20 m.

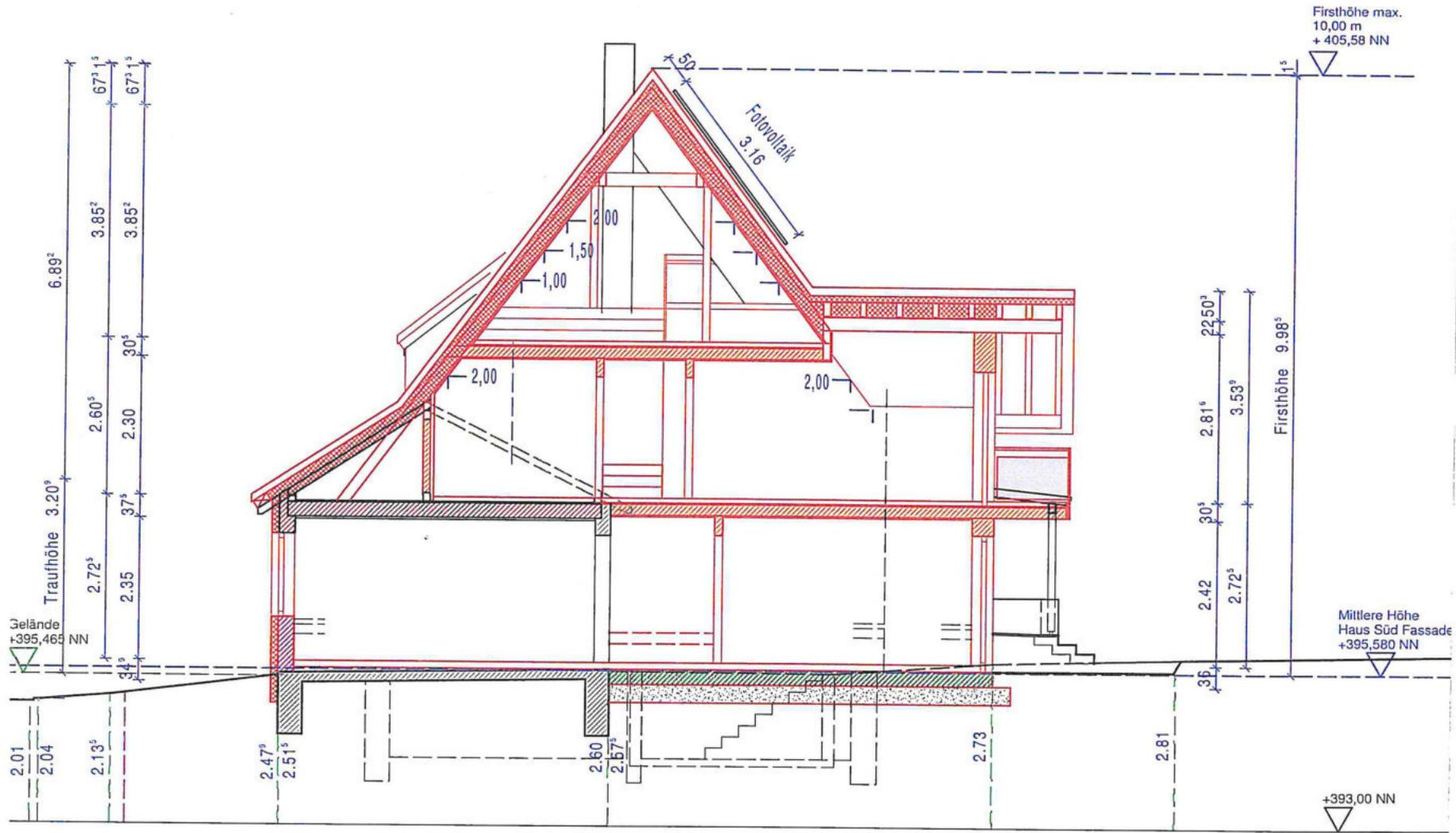
2.2 Für die Bebauung auf Flst.Nr. 28 kann diese festgesetzte Breite ausnahmsweise auf die max. Breite des Baufensters überschritten werden, wenn diese städtebaulich vertretbar ist und die Stellplätze nachgewiesen sind.

- | | | | |
|---|-----------|---|-------|
|  | Neu Holz |  | Dämm |
|  | Neu Beton |  | Besta |
|  | Neu Ytong |  | Abbru |

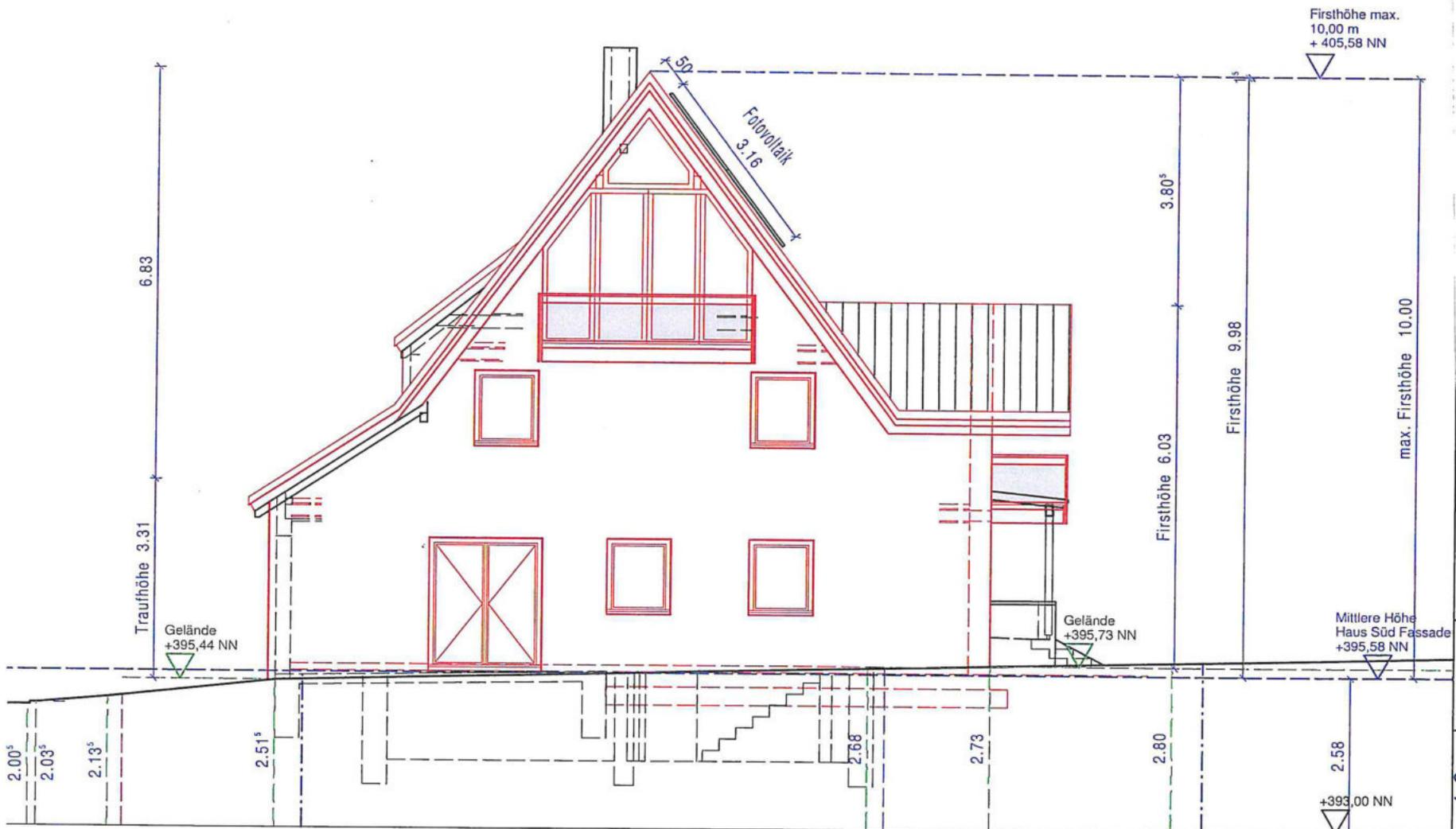


Schnitt A-A

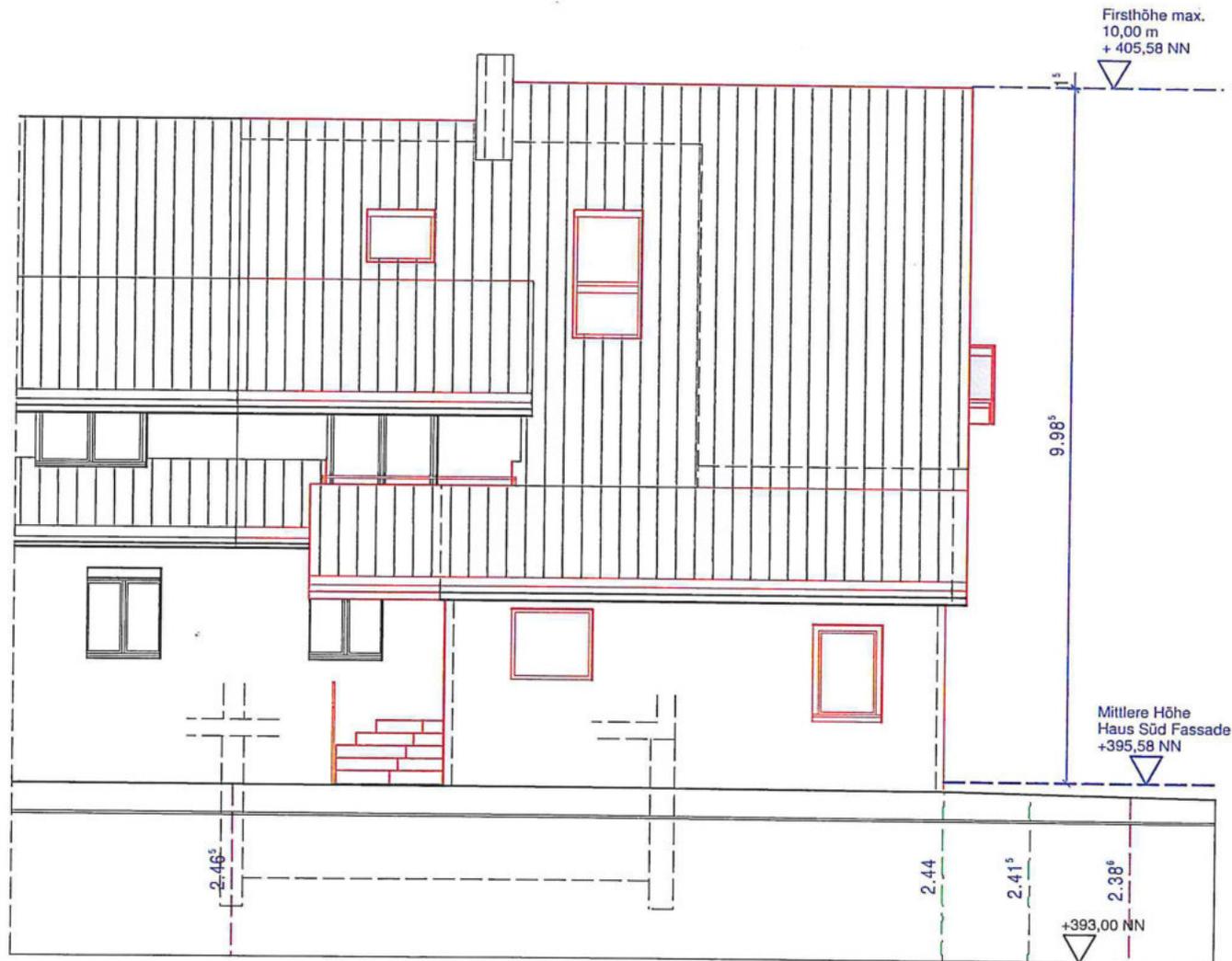
- | | | | |
|---|-----------|---|-------|
|  | Neu Holz |  | Dämm |
|  | Neu Beton |  | Besta |
|  | Neu Ytong |  | Abbru |



Schnitt B-B



Ansicht
Süden



Firsthöhe max.
10,00 m
+ 405,58 NN

9.98^s

Mittlere Höhe
Haus Süd Fassade
+395,58 NN

2.46^s

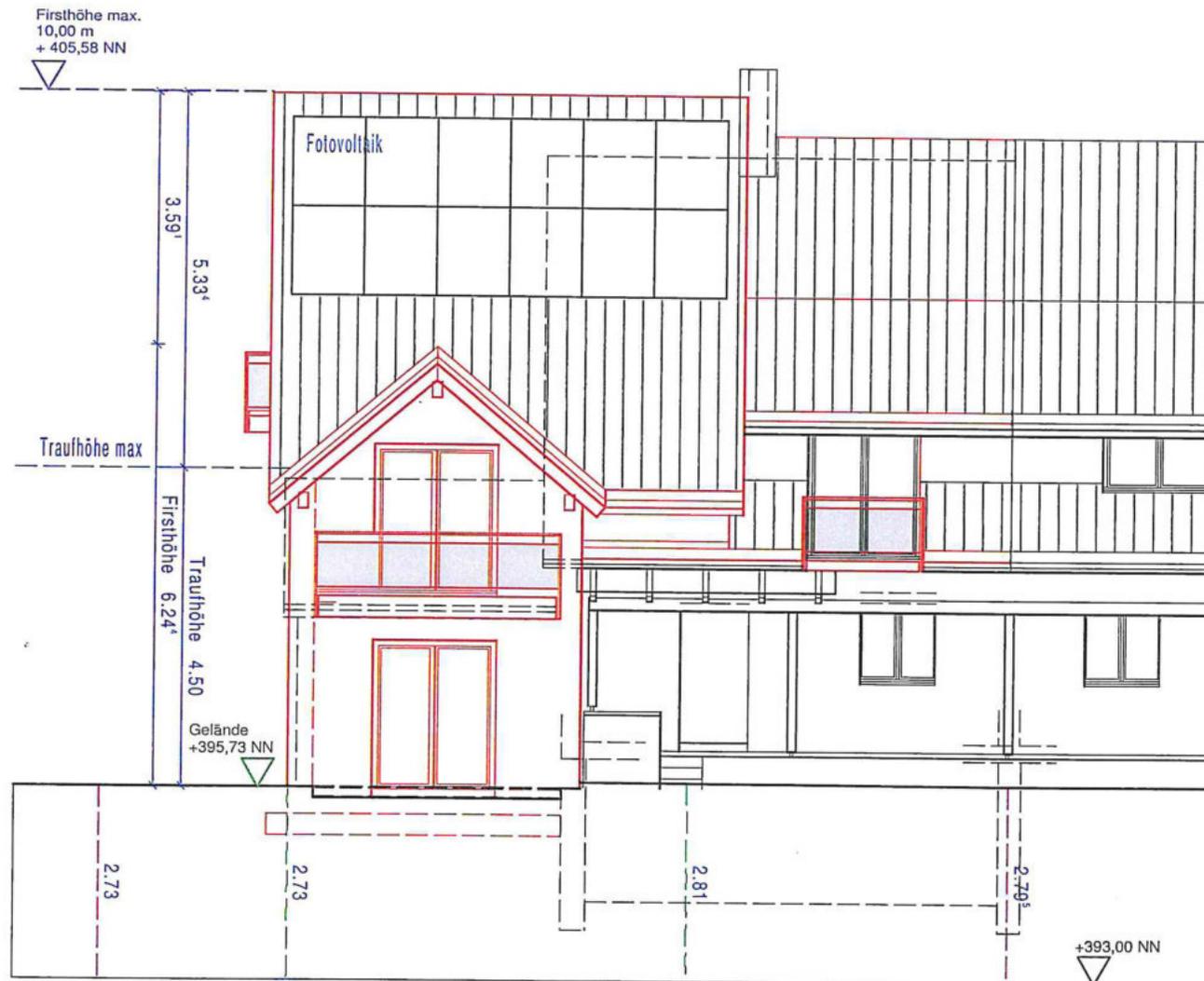
2.44

2.41^s

+393,00 NN

2.38^s

Ansicht Westen



Ansicht Osten