

Auszug aus dem BPL



Planzeichen

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA

Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO und Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Art der baulichen Nutzung	Bauweise o - offene Bauweise
Grundflächenzahl - GRZ als Höchstmaß	
Dachform / Dachneigung SD = Satteldach PD = Pultdach ZD = Zeltdach FD = Flachdach	<u>Höhebezugspunkt gemäß Planungseintrag</u> bei SD und PD: TH = Traufhöhe FH = Firsthöhe bei ZD THu = untere Traufhöhe THo = obere Traufhöhe FH = Firsthöhe FD = OK Flachdach (OK max.)

3. Baugrenzen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

 Baulinie
 Baugrenze

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

 Straßenverkehrsflächen
 Gehweg
öSTP öffentliche Stellplätze
 Zufahrtbereich Tiefgarage

5. Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

 ö öffentliche Grünflächen
 p private Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 25 und § 9 (6) BauGB

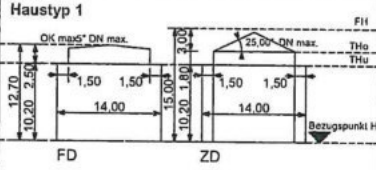
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB

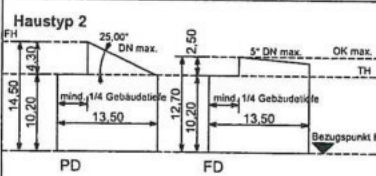
 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

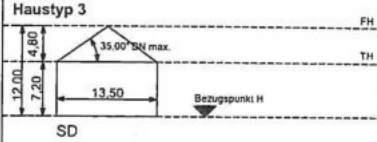
F1 Nummerierung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß planungsrechtlicher Festsetzungen

 Erhalt von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB (Pflanzbindung)

 Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (Pflanzgebot)

Haustyp 1 1	
WA	o
GRZ 0,4	
FD: DN 0° - 5°	FD: TH = 10,20 m FD = 12,70 m über Bezugspunkt H
ZD: DN 15° - 25°	ZD: THu 10,20 m THo 12,00 m FH 15,00 m über Bezugspunkt H
	

Haustyp 2 2	
WA	o
GRZ 0,4	
PD: DN 15° - 25°	PD: TH = 10,20m FH = 14,50m über Bezugspunkt H
FD: DN 0° - 5°	FD: TH 10,20m FD 12,70m über Bezugspunkt H
	

Haustyp 3 3	
WA	o
GRZ 0,4	
SD: DN 15° - 35°	SD: TH 7,00m FH 12,00m über Bezugspunkt H
	

Haustyp 4 4	
WA	o
GRZ 0,4	

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 ff. BauNVO

2.1. Grundflächenzahl gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Obergrenze gemäß Planzeichnungseintrag festgesetzt.

2.2. Überschreitung der Grundflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet WA darf bei Reihenmittelhäusern die zulässige Grundflächenzahl überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.

Für Tiefgaragen ist eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,8 zulässig.

2.3. Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

Die Traufhöhe, die Firsthöhe und die OKmax (bei Flachdächern) werden als Höchstmaß in Meter in der Planzeichnung festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt (H1 bis H7) gemäß Planzeichnung wird als NN-Bezug festgesetzt.

Einbindetiefe Unterirdische Geschosse und Bauteile

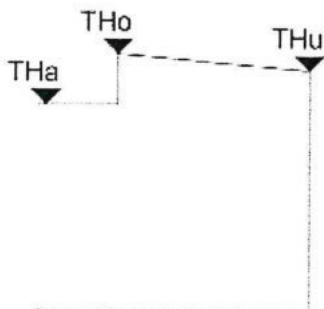
Die maximale Einbindetiefe der Gebäude als Unterkante (UK) aller Bauteile wird als Höchstmaß mit NN-Bezug festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte ergeben sich aus dem in der Anlage beigefügten Übersichtsplan.

2.3.1. Bei Satteldächern:

Traufhöhe (TH): Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut
Firsthöhe (FH): höchster Punkt der Dachfläche

2.3.2. Bei Pultdächern mit Firstversatz (Haustyp 4):

untere Traufhöhe (THu): Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut
am tiefsten Punkt des Daches
obere Traufhöhe (THo): Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut
am höchsten Punkt des Daches

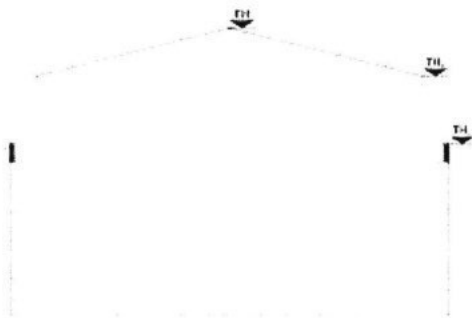


2.3.3. Bei Pultdächern mit Flachdach (Haustyp 2 und 4):

untere Traufhöhe (THu): Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut
am tiefsten Punkt des Daches bzw. Oberkante Flachdach
Traufhöhe Attika (THa): Brüstungshöhe Attika

obere Traufhöhe (THo): Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut
am höchsten Punkt des Daches
Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk

2.3.4. Bei Zeltdächern:



untere Traufhöhe:
Brüstungshöhe Attikageschoss
obere Traufhöhe:
Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/
Oberkante Dachhaut
Firsthöhe:
höchster Punkt der Dachfläche

2.3.5. Bei Flachdächern:

Die maximal zulässige Oberkante aller Bauteile (OK max.) entspricht der Oberkante der Dachhaut des Firstes bzw. des Bauteiles.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1. Bauweise gemäß § 22 (1) und (2) BauNVO

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise, jedoch sind Tiefgaragengeschosse bis zu einer Länge von maximal 100 m zulässig.

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Form von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne von untergeordneten Bauteilen ist durch Dachgesimse und Dachvorsprünge, Wände, Erker, Balkone, Loggien Tür- und Fenstervorbauten bis zu einer Tiefe von 2,00 m und bis zu einer Breite von bis zu 5,00 m zulässig. Die Gesamtbreite der Bauteile darf das Maß von 50 % der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

5.5. Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15° Neigung) sind extensiv zu begrünen.

Die Substratschicht muss mindestens 10 cm mächtig sein.

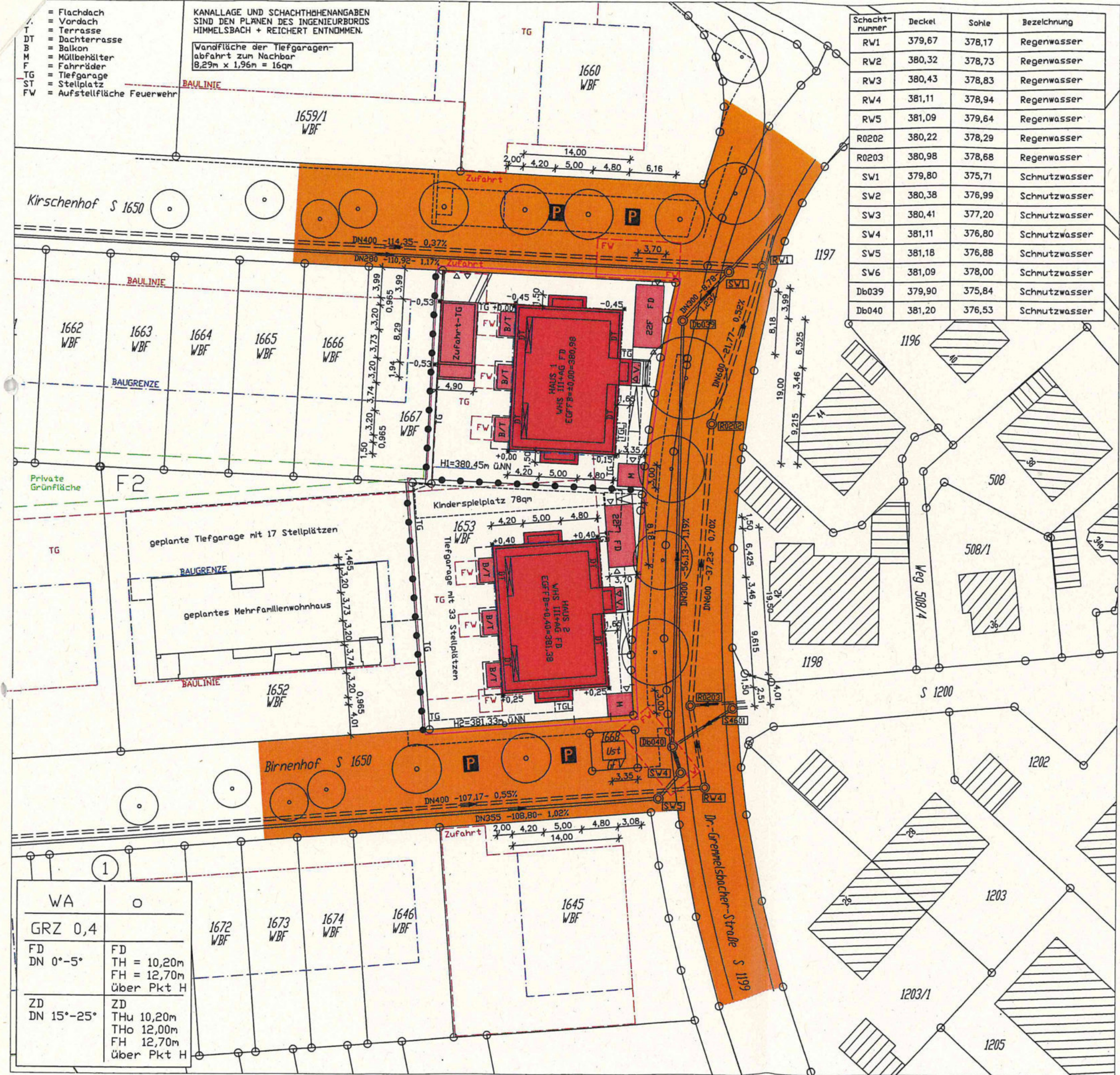
6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 6.1. Im Bereich der zwei nördlichen Wohnhöfe sind jeweils mind. sechs hochstämmige Laubbäume (2. Ordnung) und im Bereich der zwei südlichen Wohnhöfe sind jeweils mind. vier hochstämmige Laubbäume (2. Ordnung) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Höfe ist jeweils eine Baumart, gemäß Pflanzempfehlung, auszuwählen.
- 6.2. Zur Eingrünung der öffentlichen Stellplätze im östlichen Teil der Höfe sind jeweils mind. zwei hochstämmige Laubbäume (1. Ordnung) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.3. Die Ausgleichsfläche F1 ist auf mindestens 60 % der Fläche mit standortgerechten gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzempfehlung zu bepflanzen. Innerhalb dieser Teilfläche ist eine mindestens 60 m x 7 m große Feldhecke als gleichartiger Ausgleich für die im Plangebiet zu beseitigende Feldhecke, die als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 33 NatSchG erfasst ist, anzupflanzen. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.4. Bei Anpflanzungen von Gehölzen und Neuansaat ist Pflanz- und Saatmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden.
- 6.5. Die privaten Grünflächen F2 sind jeweils mit einem standortheimischen Strauch pro 2,5 m² Fläche (entspricht ungefähr einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m) zu bepflanzen. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.6. Auf den Grundstücken an der südlichen Plangebietsgrenze ist als randliche Eingrünung im zur Anpflanzung gekennzeichneten Bereich F3 mindestens ein standortheimischer Strauch je laufenden Meter Grundstücksgrenze entlang der südlichen Plangebietsgrenze zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.7. Auf den Grundstücken, die nicht Anteil an den Flächen F2 oder F3 haben, sind je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum/Obstbaum (1. oder 2. Ordnung) oder zwei standortheimische Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.8. Bei Abgang einzelner Bäume/Sträucher sind diese gleichartig zu ersetzen.

- = Flachdach
- = Vordach
- = Terrasse
- = Dachterrasse
- = Balkon
- = Müllbehälter
- = Fahrräder
- = Tiefgarage
- = Stellplatz
- = Aufstellfläche Feuerwehr

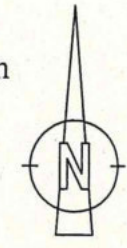
KANALLAGE UND SCHACHTHÖHENANGABEN
SIND DEN PLANEN DES INGENIEURBÜROS
HIMMELSBACH + REICHERT ENTNOMMEN.

Wandfläche der Tiefgaragen-
abfahrt zum Nachbar
8,29m x 1,96m = 16qm



Schacht- nummer	Deckel	Sohle	Bezeichnung
RW1	379,67	378,17	Regenwasser
RW2	380,32	378,73	Regenwasser
RW3	380,43	378,83	Regenwasser
RW4	381,11	378,94	Regenwasser
RW5	381,09	379,64	Regenwasser
R0202	380,22	378,29	Regenwasser
R0203	380,98	378,68	Regenwasser
SW1	379,80	375,71	Schmutzwasser
SW2	380,38	376,99	Schmutzwasser
SW3	380,41	377,20	Schmutzwasser
SW4	381,11	376,80	Schmutzwasser
SW5	381,18	376,88	Schmutzwasser
SW6	381,09	378,00	Schmutzwasser
Db039	379,90	375,84	Schmutzwasser
Db040	381,20	376,53	Schmutzwasser

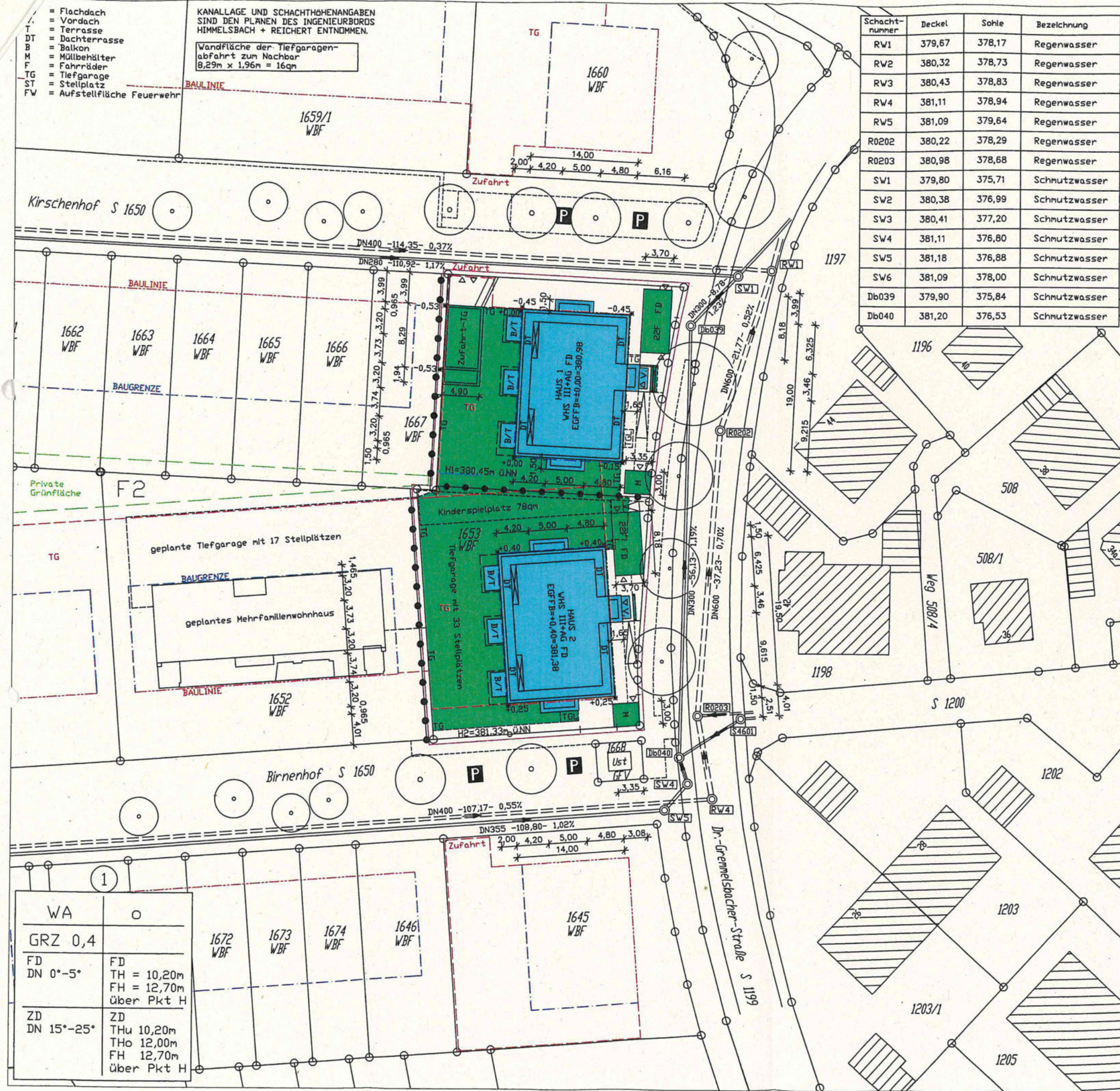
Gemeinde: Kirchzarten
Gemarkung: Kirchzarten
Flurstück-Nr.: 1653



LAGEPLAN zum Bauantrag im vereinfachten Verfahren

MASSTAB 1:500

WA	o
GRZ 0,4	
FD DN 0°-5°	FD TH = 10,20m FH = 12,70m über Pkt H
ZD DN 15°-25°	ZD THu 10,20m THo 12,00m FH 12,70m über Pkt H



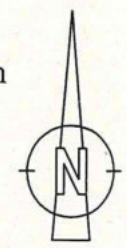
- T = Flachdach
- DT = Vordach
- B = Terrasse
- M = Dachterrasse
- F = Balkon
- TG = Müllbehälter
- ST = Fahrräder
- FW = Tiefgarage
- FW = Stellplatz
- FW = Aufstellfläche Feuerwehr

KANALLAGE UND SCHACHTHÖHENANGABEN
SIND DEN PLANEN DES INGENIEURBÜROS
HIMMELSBACH + REICHERT ENTNOMMEN.

Vandfläche der Tiefgaragen-
abfahrt zum Nachbar
8,29m x 1,96m = 16qm

Schacht- nummer	Deckel	Sohle	Bezeichnung
RW1	379,67	378,17	Regenwasser
RW2	380,32	378,73	Regenwasser
RW3	380,43	378,83	Regenwasser
RW4	381,11	378,94	Regenwasser
RW5	381,09	379,64	Regenwasser
R0202	380,22	378,29	Regenwasser
R0203	380,98	378,68	Regenwasser
SW1	379,80	375,71	Schmutzwasser
SW2	380,38	376,99	Schmutzwasser
SW3	380,41	377,20	Schmutzwasser
SW4	381,11	376,80	Schmutzwasser
SW5	381,18	376,88	Schmutzwasser
SW6	381,09	378,00	Schmutzwasser
Db039	379,90	375,84	Schmutzwasser
Db040	381,20	376,53	Schmutzwasser

Gemeinde: Kirchzarten
Gemarkung: Kirchzarten
Flurstück-Nr.: 1653



LAGEPLAN zum Bauantrag im vereinfachten Verfahren

MASSTAB 1:500

GRUNDFLÄCHE

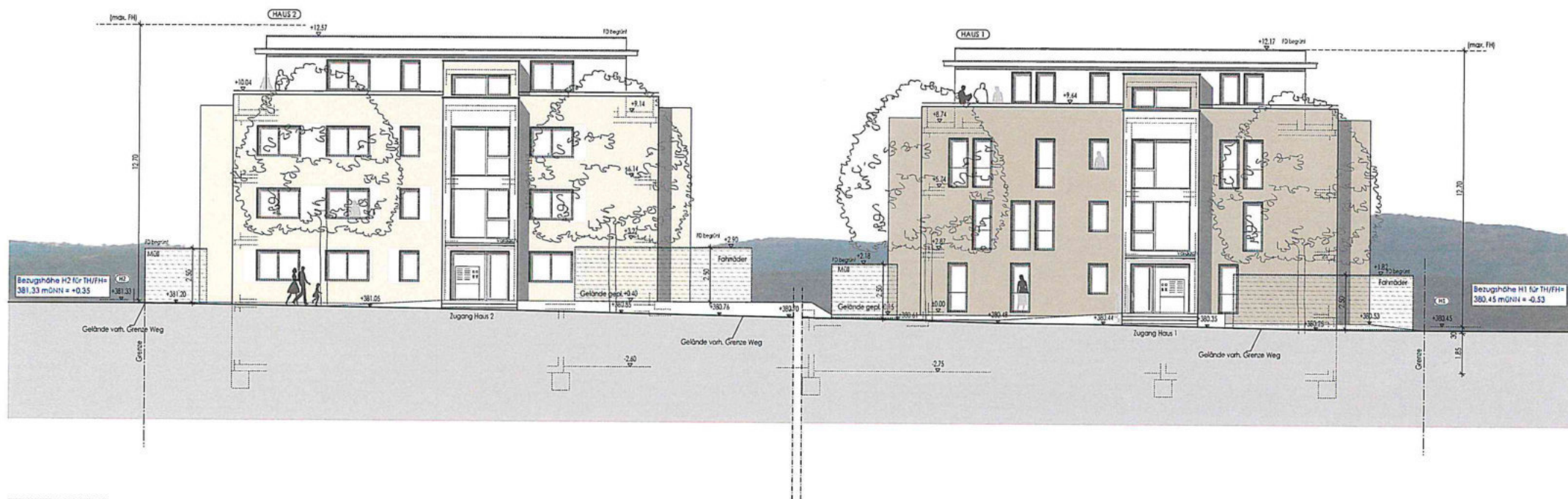
FLURSTÜCKSGRÖSSE = 1685qm
MAX. GRUNDFLÄCHE = 1685qm x 0,4 = 674qm
mit Nebenanlagen = 1685qm x 0,8 = 1348qm
HAUPTANLAGEN
Haus 1 mit Balkonen und Vordächer = 309qm
Haus 2 mit Balkonen und Vordächer = 316qm
Gesamt = 625qm
NEBENANLAGEN
Tiefgarage außerhalb der Hauptanlagen = 701qm
Fahrradschuppen, Treppen, Schuppen-Müll = 77qm
Gesamt = 778qm
Wege und Zufahrt mit wasserdurchlässigen Belag.
ALLE ANLAGEN = 1403qm
ÜBERSCHREITUNG = 55qm
GRZ = 0,83



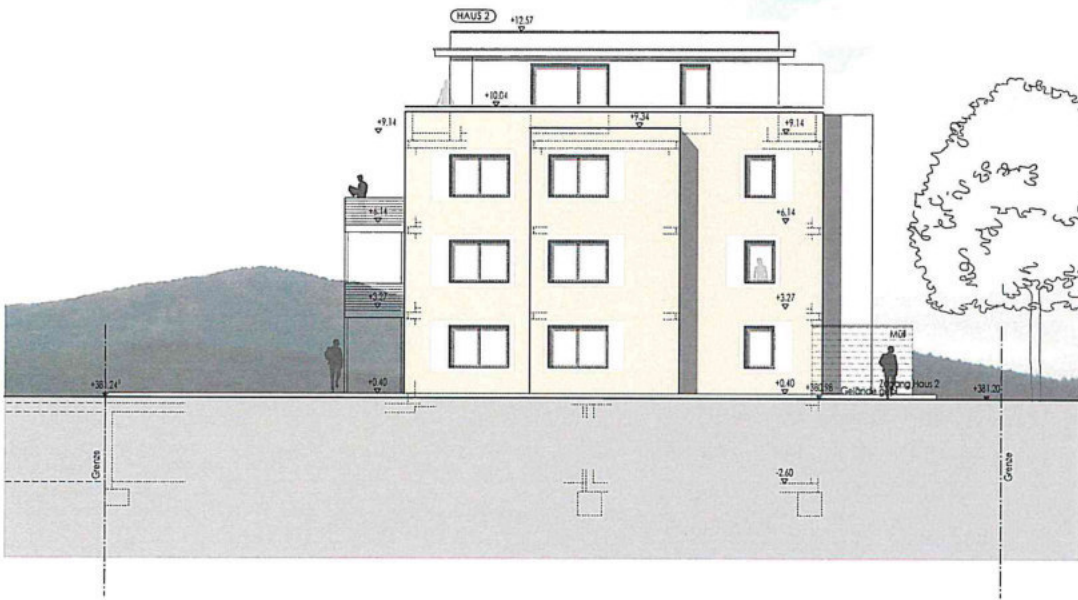
ANSICHT NORDEN HAUS-2



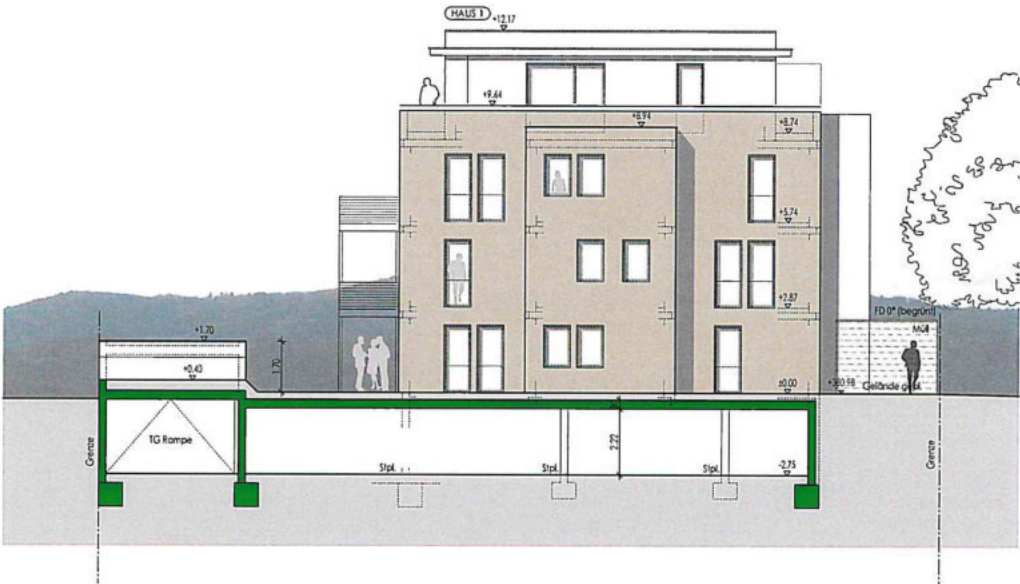
ANSICHT NORDEN HAUS-1



ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN HAUS-2



ANSICHT SÜDEN HAUS-1



