

**Bebauungsvorschriften
des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Kurhaus“
der Gemeinde Kirchzarten
1. Änderung und Neufassung**

Planungsstand: Satzungsfassung vom 22.11.2018

Auftraggeber: Gemeinde Kirchzarten
vertreten durch
Herrn Bürgermeister Andreas Hall
Talvogteistr. 12, 79199 Kirchzarten

Auftragnehmer: Architekturbüro Thiele
Engesser Straße 4a, 79108 Freiburg
Tel 0761/120 21 10 / Fax 0761/120210
e-mail info@architekturbuero-thiele.de

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- § 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 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S.357,358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613);

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nrn. 1 bis 5 BauNVO werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

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:

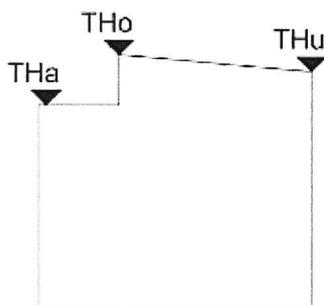
Traufhöhe (TH): Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut

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):

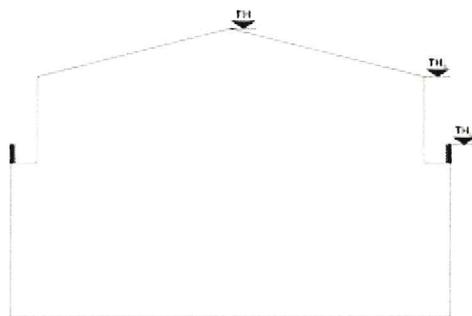
untere Traufhöhe (THu): Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut
am tiefsten Punkt des Daches bzw. Oberkante Flachdach

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.

- 3.3. Stellung der baulichen Anlagen nach § 9 (1) 2. BauGB
Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Zeichnerischen Teil durch Angabe eines Pfeils in Hauptfirstrichtung eingetragen. Für Garagen/Carports ist die Stellung frei.

4. Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 4.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden nicht jedoch innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen.
- 4.2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.
- 4.3. Stellplätze, Carports (Definition: zu allen Seiten offener, überdachter Stellplatz) und Garagen gemäß § 12 BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garage errichtet werden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 5.1. Die öffentliche Grünfläche F1 ist als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und mit autochthonem Saatgut anzusäen. Die Teilbereiche der Fläche F1, die nicht mit Gehölzen bestanden sind, sind zweimal jährlich zu späten Mahdterminen (ab Mitte Juni / ab Mitte September) zu mähen. Die Anlage von unversiegelten Gehwegen zur Verbindung der Höfe ist auf dieser Fläche zulässig. Eine leichte Geländemodellierung angrenzend an die Landesstraße bis max. 1,50 m Höhe ist ebenfalls zulässig.
- 5.2. Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.
- 5.3. Der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 5.4. Zur Außenbeleuchtung im Plangebiet sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. LED-Leuchten) zulässig.

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.

- 6.9. Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass Abweichungen von den eingetragenen Standorten innerhalb der jeweiligen Fläche in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.
- 6.10. Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.
- 6.11. Die jeweiligen Pflanzstandorte der Bäume und Sträucher auf den Baugrundstücken sind im Bauantrag darzustellen.

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

- 7.1. Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

8. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

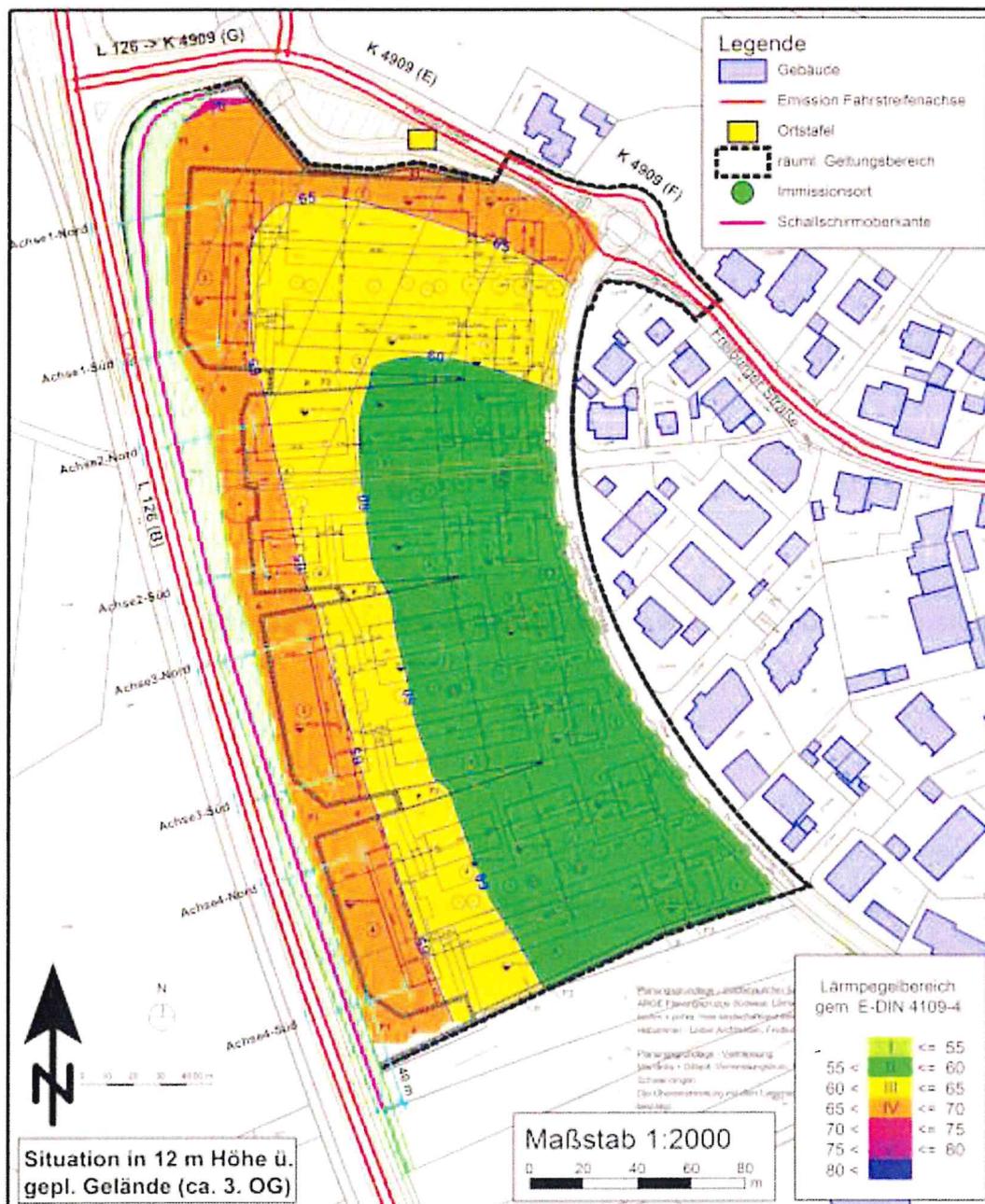
Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

9. Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind gemäß der Gutachterlichen Stellungnahme Nr. 5207/670A des Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans vom 20.05.2016 (s. Anlage zur Begründung) aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Die aktiven Schallschutzmaßnahmen umfassen im Zuge der Umsetzung des Baugebietes den Bau eines Schallschirms in Form eines Walles entlang der L 126.

Für die Bebauung sind die Schallschutzmaßnahmen im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art sein (z.B. entsprechend höhere Schalldämmwerte von Außenbauteilen, Einbau von Schallschutzfenstern/Festverglasungen, vorgehängte Glasfassade und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen an Schlafräumen oder zum Schlafen geeigneten Räumen) oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen. Die Lärmpegelbereiche gegenüber der Lärmquelle L126 können dem folgenden Plan entnommen werden. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen, müssen die für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße für Außenbauteile R_w res (DIN 4109) eingehalten werden.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall (z. B. durch abschirmende Gebäudeteile) geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.



Lärmpegelbereich gemäß Gutachterlichen Stellungnahme Nr. 5207/670A, Plan Anlage 17
 Flächenhafte Darstellung der gemäß DIN 4109-4 Entwurf in 12 m Höhe über Gelände (entspricht etwa dem 3. Obergeschoss) ermittelten Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung einer Abschirmung durch den eingetragenen Schallschirm und bei freier Schallausbreitung im Bereich der geplanten Wohnbaufläche.

II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- § 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 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)
- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357,358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dächer

1.1.1 Die festgesetzte Dachform und Dachneigung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.1.2 Ein Firstversatz am Hauptgebäude von maximal 1,20 m ist zulässig.

1.2 Das oberste Geschoss ist bei der Ausführung des Gebäudetyps 1 (gemäß Planzeichnung) mit Zeltdach bzw. mit Flachdach als Attikageschoss auszubilden, wobei der Rücksprung gegenüber der Außenseite der Außenwand des darunterliegenden Geschosses auf allen Seiten mindestens 1,50 m betragen muss. Der Rücksprung darf durch innere Erschließungsanlagen des Gebäudes (Treppenhäuser und Aufzüge) unterbrochen werden.

1.3 Das oberste Geschoss ist bei der Ausführung des Gebäudetyps 2 und 4 (gemäß Planzeichnung) mit einem einseitigen Pultdach bzw. mit Flachdach mit einem Rücksprung, der mindestens $\frac{1}{4}$ der maximal zulässigen Gebäudetiefe beträgt, auszuführen.

1.4 Dachaufbauten sind bei Satteldächern mit folgenden Vorgaben zulässig:

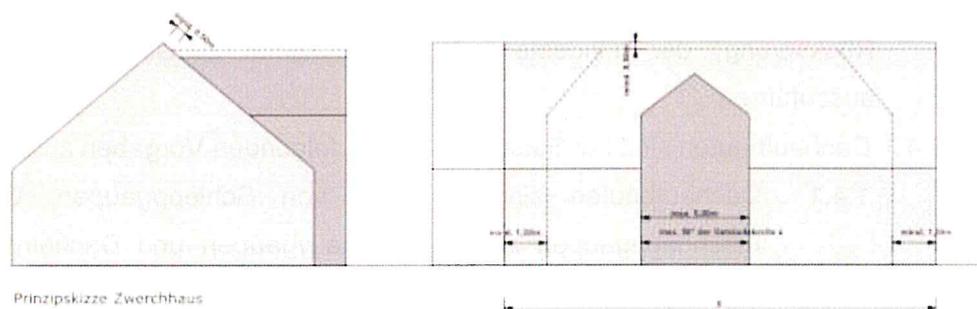
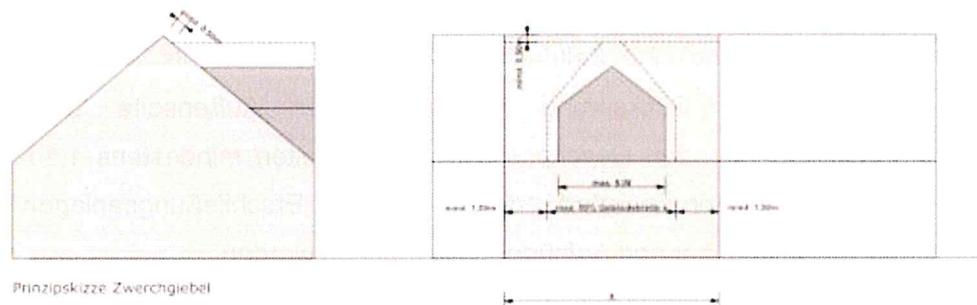
1.4.1 Dachaufbauten sind in Form von SchlepPGAUPEN, GIEBELGAUPEN und FLACHDACHGAUPEN zulässig. NEGATIVGAUPEN und DACHEINSCHNITTE sind nicht zulässig.

1.4.2 Dachaufbauten sind bis höchstens 50% der Gebäudelänge zulässig, wobei die Länge der einzelnen Dachaufbauten in der Summe 5,00 m nicht überschreiten darf.

1.4.3 Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen nicht übereinanderliegend angeordnet werden.

1.5 Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind bei Satteldächern mit folgenden Vorgaben zulässig:

- 1.5.1 Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind Dachaufbauten, deren Giebelwand in der Flucht der Gebäudeaußenwand liegt. Der Zwerchgiebel setzt dabei unmittelbar ohne seitliche Wangen an der Traufe des Hauptdachs an, während das Zwerchhaus seitlich Wangen besitzt und eine eigene Traufhöhe hat.
- 1.5.2 Auf jeder Traufseite eines Hauses (Flurstück), bei Doppel- bzw. Reihenhäusern je Haus(hälfte), kann nur ein Zwerchhaus oder ein Zwerchgiebel errichtet werden.
- 1.5.3 Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind bis höchstens 50% der Breite des Hauptgebäudes zulässig, wobei die Breite 5,00 m nicht überschreiten darf. Der Abstand vom Ortgang (Schnittkante Dachhaut mit der Außenwand) muss mindestens 1,50 m betragen.
- 1.5.4 Der Abstand zum First (parallel zur Dachfläche gemessen) soll nach Möglichkeit 1,00 m, mindestens muss er jedoch 0,50 m betragen.



(Prinzipskizze)

1.6 Garagen und Carports

Die Dächer der Garagen und Carports sind nur als flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0-10° zulässig. Dächer mit einer Neigung von 0-10° sind zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

2. Werbeanlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen weder blinken noch sich bewegen.

Die Anbringung von Werbeanlagen auf Dachflächen und über den Gebäuden ist unzulässig.

Die Größe der einzelnen Werbeanlagen darf die Fläche von 0,75m² nicht überschreiten.

3. Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 und § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Im Plangebiet sind für Wohnungen pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. Bei einer Wohneinheit sind grundstücksbezogen 2 Stellplätze zu erstellen.

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauflächen sind für Wohnungen mit Sozialbindung pro Wohnung mindestens 1,0 Stellplätze herzustellen.

4. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

5. Antennenanlagen

Auf einem Gebäude ist jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig.

Satellitenanlagen müssen die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen.

6. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB

Den Eingriffen im Plangebiet wird folgende Ausgleichsmaßnahme des Ökokontos der Gemeinde Kirchzarten gleichmäßig zugeordnet: Naturnaher Ausbau des Osterbaches im Bereich Talvogtei Kirchzarten (K1005_003/ 1).

Die aus dieser Maßnahme generierten Ökokontopunkte werden, gemäß des ermittelten Defizits aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, anteilig zur Kompensation des Eingriffs verwendet.

Angaben zur Lage und Ausgestaltung der Maßnahme sind der Anlage zum Umweltbericht zu entnehmen.

III. Hinweise

1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Wasserschutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes im Dreisamtal. Die Schutzzone ist der Fassung „Sammler IV“ (Badenova), die westlich des geplanten Baugebietes zwischen der L126 und der Brugga liegt, zugeordnet.

Daraus ergeben sich unmittelbar Einschränkungen für die Bebauung (z. B. Einbindetiefe, Unzulässigkeit der geothermischen Nutzung des Untergrundes. Ebenso sind erhöhte Anforderungen sowohl an die öffentlichen als auch an die privaten Abwasserleitungen zu stellen. Auf die die gültigen Regelungen der Rechtsverordnung wird verwiesen. Für die erforderlichen Befreiungen nach § 52 Abs. 1 WHG von den Verboten der Rechtsverordnungen ist die untere Wasserbehörde zuständig.

2. Bodenschutz/Altlasten

Das Planungsgebiet befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Untersuchungen im Umkreis ergaben Schwermetallgehalte, welche durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden sind. Daher ist der Erdaushub auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgarten und Kinderspielflächen zu landschaftsbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen (z.B. Sicht- und Lärmschutzwällen, Grünflächen, Geländemodellierungen) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwendet werden.

Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der Schadstoffanteil zu bestimmen. Nach Beendigung der Baumaßnahme sollte der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Baumaßnahme eingeebnet und dauerhaft eingesät werden. Im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten sollte aus vorsorgendem Gesundheitsschutz der vorhandene Oberboden ausgetauscht bzw. mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden überdeckt werden.

3. Gestaltungsfibel

Ergänzend zu den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes wurde eine Gestaltungsfibel mit weitergehenden Vorschlägen zur Gestaltung der Gebäude erarbeitet. Die in der Gestaltungsfibel enthaltenen Regelungen sollen im Sinne einer Gestaltungsrichtlinie bei einem Erwerb eines Grundstückes von der Gemeinde zur Anwendung kommen.

4. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet weisen Funde auf eine mittelalterliche Siedlung hin. Mit archäologischen Funden ist zu rechnen. Vor einer Bebauung sind Sondagen auf Kosten des Vorhabensträgers und in Abstimmung mit der Denkmalpflege durchzuführen. Auf der Grundlage der Ergebnisse, kann eine abschließende denkmalschutzrechtliche Stellungnahme erfolgen. Ggf. müssen vor Beginn Grabungen unter anteiliger Kostenbeteiligung des Bauherrn durchgeführt werden.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) ist frühzeitig – mindestens 8 Wochen im Voraus – mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeit anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Auf welche Weise (zahnloser Böschungslöffel oder Planierdrape) und auf welche Tiefe der Oberbodenabtrag erfolgen muss, ist mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirma) notwendig. Sollten bei den Kontrollbegehungen oder bei der Durchführung der Arbeiten Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden.

Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 zu melden.

Das Referat 26 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kennnisgabeverfahren zu beteiligen.

5. Anpflanzungen

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

5.1. Anpflanzungen entlang der Landesstraße

Es wird darauf hingewiesen, dass entlang der Landesstraße L 126 mit Sträuchern ein Mindestabstand von 5 m und mit Bäumen ein Mindestabstand von 8 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße einzuhalten ist.

6. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes

Die Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird vor dem Satzungsbeschluss in rechtsverbindlicher Weise gesichert.

6.1. Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

Durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen müssen die im Plangebiet vorhandenen und zu beseitigenden Gehölze mit potenziellen Brut- und Ruhestätten von Vogel- und Fledermausarten im räumlich-funktionalen Zusammenhang ersetzt werden. Die Maßnahmen müssen bereits zum Eingriffszeitpunkt wirksam sein. Dem Umweltbericht sind die detaillierten Angaben zu Lage und Ausgestaltung der Maßnahmen zu entnehmen.

6.2. Vögel

Für die im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten werden insgesamt 12 Nisthilfen unterschiedlicher Typen auf gemeindeeigenen Flächen in geeigneten Gehölzbeständen angebracht.

6.3. Fledermäuse

Für die im Plangebiet potenziell vorkommenden Fledermausarten werden insgesamt sechs Fledermauskästen unterschiedlicher Typen auf gemeindeeigenen Flächen in geeigneten Gehölzbeständen installiert.

6.4. Ökokonto-Maßnahme

Zur Kompensation der im Plangebiet nicht auszugleichenden Eingriffe wird eine bereits umgesetzte, im Ökokonto-Kataster der Gemeinde Kirchzarten geführte Maßnahme herangezogen. Es handelt sich um eine Gewässerrenaturierung am Osterbach im Bereich Talvogtei. Die Ökopunkte aus dieser Maßnahme werden anteilig zur Kompensation der Eingriffe im Plangebiet verwendet.

6.5. Rodungen von Bäumen

Die Rodung des Baumbestandes hat außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit zu erfolgen.

7. Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

7.1. Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bei den durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden erhöhte Blei- und Zinkgehalte des Oberbodens festgestellt. Muss Erdaushub abgefahren werden, ist dieser vorab nach den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ zu untersuchen und entsprechend seiner Belastung zu entsorgen.

7.2. Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf

geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

8. Hinweise zur Ausführung von Abwasserleitungen

Durch die Lage im Wasserschutzgebiet sind nach den Vorgaben in Baden-Württemberg („Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten“) für alle öffentlichen und privaten Abwasserleitungen und Schächte erhöhte Anforderungen an das Ableitungssystem zu beachten. Die Vorgaben gelten für Schmutzwasserleitungen und prinzipiell auch für Regenwasserleitungen.

Mögliche Ausnahmen für Regenwasserleitungen sind im Rahmen der Entwässerungsplanung mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Aus Sicht des Grundwasserschutzes können für das geplante Wohngebiet z. B. einwandige Rohrsysteme verwendet werden. In diesen Fällen werden für Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten Zone IIIa geschweißte HDPE Rohre und monolithische HDPE Schächte (PE 100, SDR 17, PN 10) verlangt. Nach dem DWA Arbeitsblatt A 142 umfassen einwandige Systeme mit Schweißverbindungen, die öffentlichen Abwasserleitungen einschließlich der Grundstücksanschlussleitungen und alle Schachtbauwerke.

9. Hinweise zur Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung

Das Baugebiet liegt innerhalb in der Zone IIIa eines Wasserschutzgebietes mit Schwermetall kontaminiertem Boden aus dem historischen Bergbau. Die Versickerung von Abwasser ist nach § 4 Abs. 2 Nr. 7 WSG-VO verboten. Eine Befreiung kann hier nicht in Aussicht gestellt werden.

10. Empfehlungen zur Anlage zum Sammeln von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser und das Niederschlagswasser von Dachflächen mittels bewirtschaftbaren

Retentionszisternen mit einem Drosselabfluss von maximal 1 Liter pro Sekunde dem Regenwasserkanal zuzuführen. Die Größe der Speicherzisterne sollte mindestens 2 m³ pro 100 m² angeschlossener Grundstücksfläche als Retentionsvolumen besitzen.

11. Geotechnische Bedingungen

Im Baugebiet ist gemäß Geotechnischer Stellungnahme über die hydrogeologischen Verhältnisse im Bereich des Geltungsbereiches (Anlage zur Begründung) von einem Bemessungswasserspiegel zwischen ca. 376,4 m ü. NN und 382,6 m ü. NN auszugehen. Daher müssen geplante Untergeschosse, die in den Bemessungswasserstand einschneiden, gemäß Tab. 1 der DIN 18195-1 (Bauwerksabdichtungen) gegen drückendes Wasser von außen abgedichtet und auftriebssicher ausgebildet werden. In der Geotechnischen Stellungnahmen wurde für das Baugebiet der Bemessungswasserstand für Teilbereiche festgelegt.

Um den Aufstau von zuströmendem Grundwasser durch das Bauwerk zu verhindern bzw. der Grundwasserfluss nicht maßgeblich zu beeinträchtigen, sollte unterhalb der Bodenplatte ein Sohlfiler in einer Dicke von $d \geq 0,3$ m aus gut durchlässigen Mineralgemischen (z. B. Dränkies 16/32) eingebaut werden.

Bei üblichen Baugrubentiefen von ca. 3 m ist im nördlichen und mittleren Teil des Geltungsbereiches auch bei erhöhten Grundwasserständen nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen nicht mit Wasser zu rechnen, dagegen ist es im südlichen Teil nicht auszuschließen, dass Wasser auftritt. Grundsätzlich wird vorgeschlagen, einen Pumpensumpf in Verbindung mit o. g. Flächendrän vorzusehen, um ggf. anfallendes Grundwasser drucklos abzuführen.

Die hier gegebenen Hinweise dienen zur Orientierung für die Erschließungsplanung. Sie sind bei konkreten Baumaßnahmen durch einen geotechnischen Sachverständigen zu überprüfen.

12. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG §3, LBOAVO § 2 Abs.5) festgelegt. Bei einem allgemeinen Wohngebiet bis zu einer GFZ von 0,7 und max. 3 Vollgeschossen ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Bei einer Überschreitung der GFZ von 0,7 bis zu einer GFZ von 1,2 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs.1-4).

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

IV. Pflanzenliste

Bäume (1.Ordnung) für öffentliche Grünflächen

| | |
|--------------|---------------------|
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Schwarzerle | Alnus glutinosa |
| Edelkastanie | Castanea sativa |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos |

Bäume (2. Ordnung) für private Grundstücke und öffentliche Grünflächen

| | |
|----------------------------|------------------|
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Zitterpappel | Populus tremula |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Gewöhnliche Traubenkirsche | Prunus padus |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Eberesche/Vogelbeere | Sorbus aucuparia |

Hochstämmige Obstbäume (auf schwach- bis mittelwüchsiger Unterlage):

| | |
|-----------|------------------|
| Apfel | Malus domestica |
| Birne | Pyrus communis |
| Zwetschge | Prunus domestica |
| Kirsche | Prunus avium |

Bäume für die Wohnhöfe

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Rotblühende Rosskastanie | Aesculus x carnea |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Gefüllte Vogelkirsche | Prunus avium ‚Plena‘ |
| Chinesische Birne | Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘ |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Eberesche/Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Elsbeere | Sorbus torminalis |
| Winterlinde | Tilia cordata ‚Greenspire‘ |

Sträucher für private Grundstücke und öffentliche Grünflächen

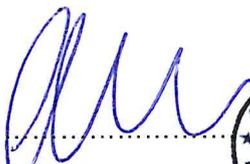
| | |
|------------------|------------------|
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
|------------------|------------------|

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Eingrifflicher Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Gewöhnlicher Liguster | Ligustrum vulgare |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Echte Hunds-Rose | Rosa canina |
| Ohr-Weide | Salix aurita |
| Sal-Weide | Salix caprea |
| Grau-Weide | Salix cinerea |
| Purpurweide | Salix purpurea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | Virburnum lantana |
| Gew. Schneeball | Viburnum opulus |

V. Anlage:

Übersichtsplan maximale Einbindetiefe Unterirdische Geschosse und Bauteile

Gemeinde Kirchzarten


.....
Andreas Hall
Bürgermeister



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 **14. Jan. 2019**


Andreas Hall
Bürgermeister



Rechtskräftig durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB vom **17. Jan. 2019**

Kirchzarten, den **17. JAN. 2019**


Andreas Hall
Bürgermeister





— Bemessungswasserstand (BW)-10-04-15
— Mittlerer Hochwasserstand (MHW)-10-04-15

Tiefgarage
 x 231.12 maximale Einbindetiefe von unterirdischen Bauteilen und Tiefgaragen (müNN)

Ingenieurbüro Himmelsbach + Reichert GbR
 Beratender Ingenieur - Hebelstraße 44 - 79379 Mühlheim

Erschließung BG "Wohngebiet am Kurhaus"
 Grundwassersituation
 Lageplan M=1:500

Datum: 06.10.2015
 Geändert am 09.12.2015