

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	3
1.3	Regionalplan .....	4
1.4	Flächennutzungsplan .....	4
1.5	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte .....	5
1.6	Art des Bebauungsplans .....	6
1.7	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	6
2	KONZEPTION DER PLANUNG .....	7
2.1	Städtebau.....	7
2.2	Nutzungen.....	10
2.3	Verkehrerschließung .....	11
2.4	Ver- und Entsorgung .....	12
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	12
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
3.2	Bauweise .....	13
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
3.4	Garagen, Carports und Stellplätze .....	14
3.5	Nebenanlagen.....	14
3.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	14
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
3.8	Pflanzgebote und Bindungen .....	15
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	16
4.1	Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung .....	16
4.2	Dachgestaltung .....	17
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	20
4.4	Einfriedungen und Mauern .....	20
4.5	Außenantennen.....	20
5	UMWELTPRÜFUNG.....	21
6	HOCHWASSERSCHUTZ .....	21
7	DENKMALSCHUTZ .....	22
8	BODENORDNUNG.....	23
9	KOSTEN.....	23
10	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	23

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Kirchzarten ist ein beliebter Wohnstandort im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald rund 11 km östlich des Oberzentrums Freiburg. Entstanden ist das heutige Gemeindegebiet im Zuge der kommunalen Neugliederung im Jahr 1974, als nach Dietenbach und Neuhäuser mit Fischbach (1. April 1936) auch die beiden bis dahin selbständigen Gemeinden Zarten (1. April 1974) und Burg (1. Juli 1974) eingemeindet wurden.

Die Gemeinde Kirchzarten gehört aufgrund ihrer Nähe zum Oberzentrum Freiburg, guten Erreichbarkeit, landschaftlich reizvollen Lage im Dreisamtal und der für die Gemeindegröße guten Infrastrukturausstattung zu einer stetig wachsenden Gemeinde in der Region. Die damit einhergehende hohe Lebensqualität macht sie zu einem sehr beliebten Wohnstandort. Dies gilt sowohl für den Kernort Kirchzarten als auch die beiden Ortsteile Burg und Zarten. Gleichzeitig führen das anhaltende Bevölkerungswachstum, der steigende Raumbedarf pro Kopf sowie die gleichzeitige Verkleinerung von Haushaltsgrößen zu einer Verknappung des Wohnraumangebotes sowohl im Kernort als auch in den Ortsteilen. Die Gemeinde Kirchzarten ist daher bemüht, neben der Ausweisung notwendiger neuer Baugebiet vor allem die Innenentwicklung zu fördern. Die große Herausforderung dabei ist, durch die Innenentwicklung zwar den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren, aber gleichzeitig die bestehenden Strukturen in der Umgebung nicht zu überformen. Dies gilt in besonderer Weise für den in seiner Nutzungsmischung und baulichen Gestaltung sowie den vorhandenen Freiflächen noch stark dörflich geprägten Ortsteil Zarten. Vor allem der historisch gewachsene Dorfkern soll seinen dorftypischen Charakter trotz der stattfindenden und im Hinblick auf die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum auch wichtigen Entwicklungen nicht verlieren.

Ausschlaggebend für die intensive Auseinandersetzung mit den Themen Erhalt des dörflichen Charakters trotz baulicher Entwicklung ist der geplante Abriss des leerstehenden Seppenhofs an der Bundesstraße 27. Bereits im Januar 2021 wurde dem Gemeinderat der Gemeinde Kirchzarten die Planung zur wohnbaulichen Entwicklung des Grundstücks vorgelegt. Aufgrund der Größe und Lage der drei vorgesehenen Gebäudekörper ist der Antrag jedoch zunächst abgelehnt und die Aufstellung eines Bebauungsplans für den historisch gewachsenen Dorfkern des Ortsteile Zarten beschlossen worden. Der Seppenhof selbst ist zwar kein Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere seine Lage und Einbindung in die unmittelbar angrenzende Nachbarbebauung ist für die Sicherstellung des dörflichen Erscheinungsbilds jedoch von großer Bedeutung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsteil Zarten“ gemäß § 1 (3) BauGB dient demzufolge dem Erhalt und der behutsamen Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Dorfkerns. Da es für den Geltungsbereich bislang keinen Bebauungsplan gibt, wurden die bislang eingegangenen Bauvorhaben nach § 34 BauGB geprüft. Die Prüfung erfolgte dabei gemäß der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der ortstypischen Bauweise, sowie der überbauten Grundstücksfläche. Unter diesen Voraussetzungen können Bauvorhaben, die der ortstypischen dörflichen Struktur von Zarten widersprechen, nicht abgewiesen werden. Denn gestalterische Aspekte wie die Dachform und -neigung, die Größe und Anzahl von Gauben genauso wie die Zahl der Wohneinheiten und Art der Einfriedungen sind gemäß § 34 BauGB keine Beurteilungskriterien.

Die Planung verfolgt daher im Wesentlichen folgende Ziele:

- Erhalt der typischen Dorfstruktur im Erscheinungsbild und in der Nutzungsmischung

- Festsetzung wesentlicher gestalterischer Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung von Wohnraum insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung
- Erhalt und Weiterentwicklung der prägenden öffentlichen Freiraumstrukturen sowie nicht für eine Bebauung vorgesehener privater Grünflächen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsteil Zarten“ erfolgt als sogenannter einfacher Bebauungsplan, d. h., dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans, der die Voraussetzungen nach § 30 (1) BauGB nicht erfüllt, die Zulässigkeit von Vorhaben vorrangig nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und im Übrigen nach § 34 BauGB richtet.

## 1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Zarten rund 2 km nördlich des Kernorts Kirchzarten und umfasst den historisch gewachsenen Dorfkern. Prägend sind zum einen die jeweils in Ost-West-Richtung durch den Geltungsbereich verlaufenden Gewässerläufe von Dreisam und Dorfbach sowie die in Nord-Süd-Richtung verlaufende (ehemalige) Bundesstraße und die vom Kreisverkehr Richtung Osten abgehende St. Peter Straße. Aufgrund der räumlichen Nähe von Plangebiet und Kernort sind die dort befindlichen Versorgungseinrichtungen auch mit dem Fahrrad innerhalb weniger Minuten erreichbar. Ähnliches gilt für die überregionale Verkehrsanbindung. Sowohl der Bahnhof von Kirchzarten mit Anschluss an das regionale Bahnnetz als auch die B 31 Richtung Freiburg und Schwarzwald sind schnell zu erreichen.



Räumliche Einordnung des Ortsteils Zarten in die Umgebung (ohne Maßstab; eigene Darstellung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: landwirtschaftlich genutzte Flächen, die Bebauung östlich des Weilerwegs und nördlich der Wittentalstraße sowie die Bebauung nördlich des Rotenwegs.

- im Osten: die Wohngebäude entlang der Straße Im Grün, die südlich davon verlaufende Dreisam sowie die Wohnbebauung entlang der Garten- und Fürstenbergstraße.
- im Süden: die Höllentalstraße/L 127 und den Krüttweg.
- im Westen: die private Grünfläche westlich des Scheunenlädeles, die Wohngebäude entlang Dreisam-, Insel und Dorfbachstraße sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich rund 11,8 ha und ist dem nachfolgenden Luftbildausschnitt zu entnehmen:



Lages des Geltungsbereichs im Luftbild (ohne Maßstab; eigene Darstellung)

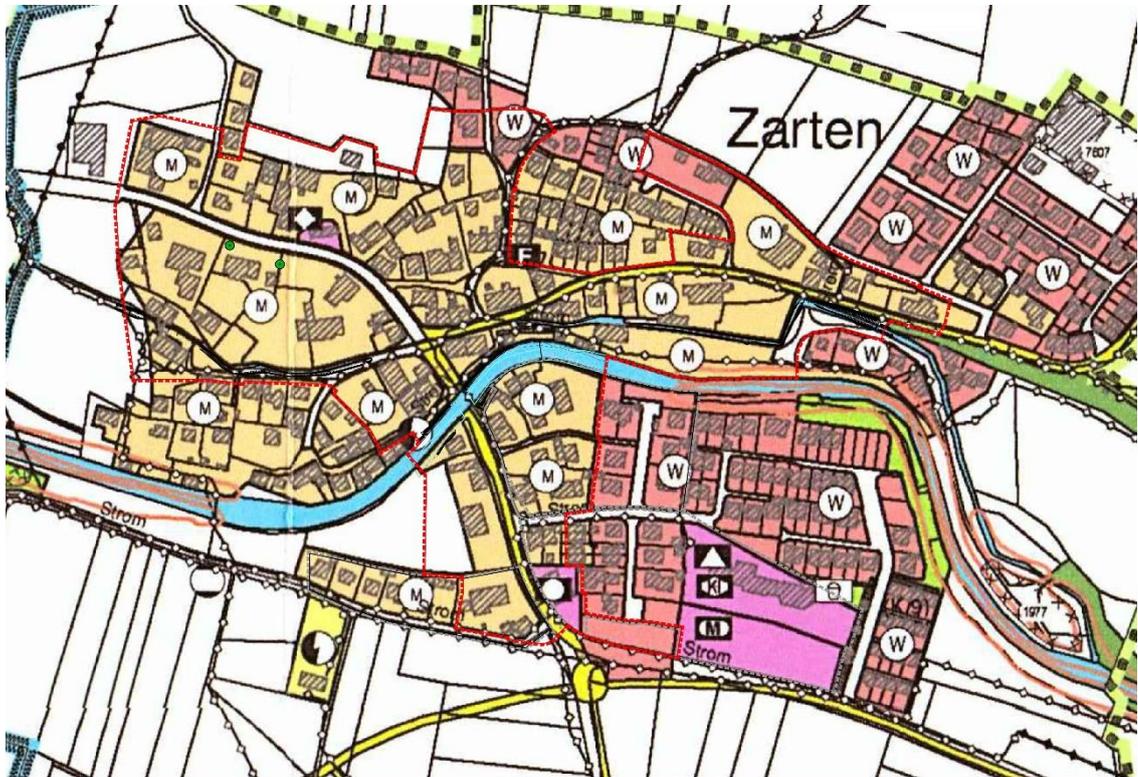
### **1.3 Regionalplan**

Ziele der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg und Regionalplan Südlicher Oberrhein stehen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

### **1.4 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Dreisamtal von 2012 stellt für die betroffenen Flächen überwiegend gemischte Bauflächen dar. Lediglich das Grundstück der St. Johannes Kapelle ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gebäude für kirchliche Zwecke“ dargestellt sowie drei Grundstück als Wohnbaufläche. Da die Flächen rund um die Alte Säge im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ebenfalls als Gemeinbedarfsflächen für soziale und kulturelle Nutzungen sowie die drei Wohnbauflächen als dörfliches Wohngebiet festgesetzt werden sollen, ist der Bebauungsplan nicht in Gänze aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund des Verfahrens nach

§ 13 BauGB allerdings nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplans dahingehend berichtigt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Dreisamtal 2012 (ohne Maßstab)

### 1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsteil Zarten“ überlagert drei Bebauungspläne jeweils in einem Teilbereich. Es handelt sich hierbei um die in der Planzeichnung entsprechend dargestellten Bebauungspläne:

- „Krüttweg“ in der Fassung der 1. Änderung (Rechtskraft am 27.08.1998),
- „Zwischen Schulstraße und Dreisam“ in der Fassung der 2. Änderung (Rechtskraft am 29.07.2004) und
- „Zwischen Schulstraße und Bundesstraße Nr. 31“ (Rechtskraft am 19.02.1972).

In dem überlagerten Teilbereich des BPL „Krüttweg“ befindet sich bislang eine Fläche für die Landwirtschaft. Dies ist jedoch nicht näher spezifiziert, d. h. es ist beispielsweise keine überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster), keine GRZ und auch keine Geschossigkeit, Dachneigungen o. ä. festgesetzt.

Der überlagerte Teilbereich im BPL „Zwischen Schulstraße und Dreisam“ hat bislang ein Dorfgebiet MD mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8, einer maximal zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

In dem überlagerten Teilbereich des BPL „Zwischen Schulstraße und Bundesstraße Nr. 31“ befindet sich ein Mischgebiet mit einer zwingenden Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 sowie einer offenen Bauweise mit einer Dachneigung von 30° bis 35°. Darüber hinaus ist für das Grundstück des (ehemaligen) Rathaus eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ festgesetzt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden bei Rechtskraft die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen bauplanungsrechtlich außer Kraft gesetzt und durch das im

vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Dörfliche Wohngebiet MDW mit den entsprechenden Festsetzungen überlagert, d. h., dass jeweils ein neutrales Deckblatt mit den entsprechenden Verfahrensdaten aufgebracht wird.

### **1.6 Art des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan wird als sogenannter einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB aufgestellt, da er keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung trifft. Damit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen (also bezüglich der nicht im Bebauungsplan geregelten Inhalte) weiterhin nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich).

### **1.7 Planungsverfahren / Verfahrensablauf**

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Das BauGB knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel, die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Die vorliegende Planung hebt deutlich auf die Entwicklung vorhandener innerörtlicher Flächen ab, da es sich um eine Überplanung des Bestands handelt.

Gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> ist ein beschleunigtes Verfahren ebenfalls möglich, wenn bei einer überschlägigen Prüfung – unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien – festgestellt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB aufgestellt werden soll. Dies begründet sich insbesondere damit, dass kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt wird, sodass sich die Zulässigkeit von Vorhaben diesbezüglich weiterhin nach § 34 BauGB richtet. Die Summe aller Baufenster beläuft sich auf rd. 44.500 m<sup>2</sup>, sodass der zulässige Schwellenwert unterschritten wird. Weiterhin hat eine erste Einschätzung der Situation durch das Landschaftsarchitekturbüro faktorgrün ergeben, dass auch keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Es soll dennoch vorsichtshalber eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden. Diese wird zur Offenlage ergänzt.

Die sonstigen Anwendungsvoraussetzungen sind, wie nachfolgend dargestellt, ebenfalls erfüllt. Der Bebauungsplan steht zudem in keinem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Konflikt mit anderen Bebauungsplänen der Innenentwicklung. Es gibt keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Ebenso wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Danach könnte auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Die frühzeitige Beteiligung wird im vorliegenden Fall dennoch durchgeführt, um sowohl den Einwohnerinnen und Einwohnern des Ortsteils Zarten als auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bereits in einem frühen Planungsstadium die Gelegenheit zur Äußerung zu geben.

Im vorliegenden Verfahren wird gemäß den Möglichkeiten nach § 13a BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Sollte die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls allerdings doch ergeben, dass die Anwendungsvoraussetzung für den § 13a BauGB nicht erfüllt sind, muss zur Offenlage noch eine Eingriffs- oder Ausgleichsbilanzierung durchgeführt werden.

#### Verfahrensablauf

____.____.____	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ortsteil Zarten“ gem. § 2 (1) BauGB; billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung einer (freiwilligen) Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der (freiwilligen) Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom _____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der (freiwilligen) Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom _____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ortsteil Zarten“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## 2 KONZEPTION DER PLANUNG

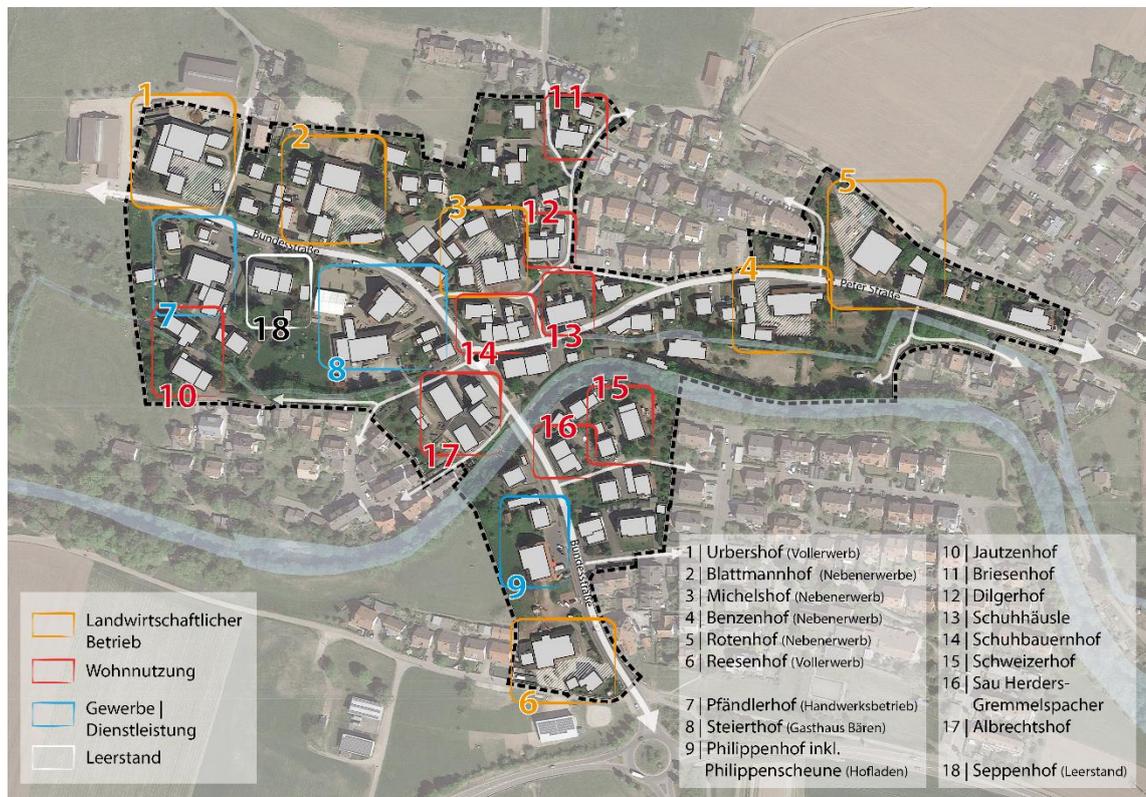
### 2.1 Städtebau

Der Ortsteil Zarten ist wie eingangs bereits erläutert noch stark dörflich geprägt. Dies ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen. So gibt es in Zarten noch zahlreiche Hofstellen, die häufig denkmalgeschützt sind. Hierzu zählen:

- Blattmannhof
- Michelshof
- Dilgerhof
- Schuhhäusle
- Schuhbauernhof
- Benzenhof

- Steierthof (Gasthaus Bären)
- Schweizerhof
- Sau-Herders-Hof
- Philippenhof
- Reesenhof

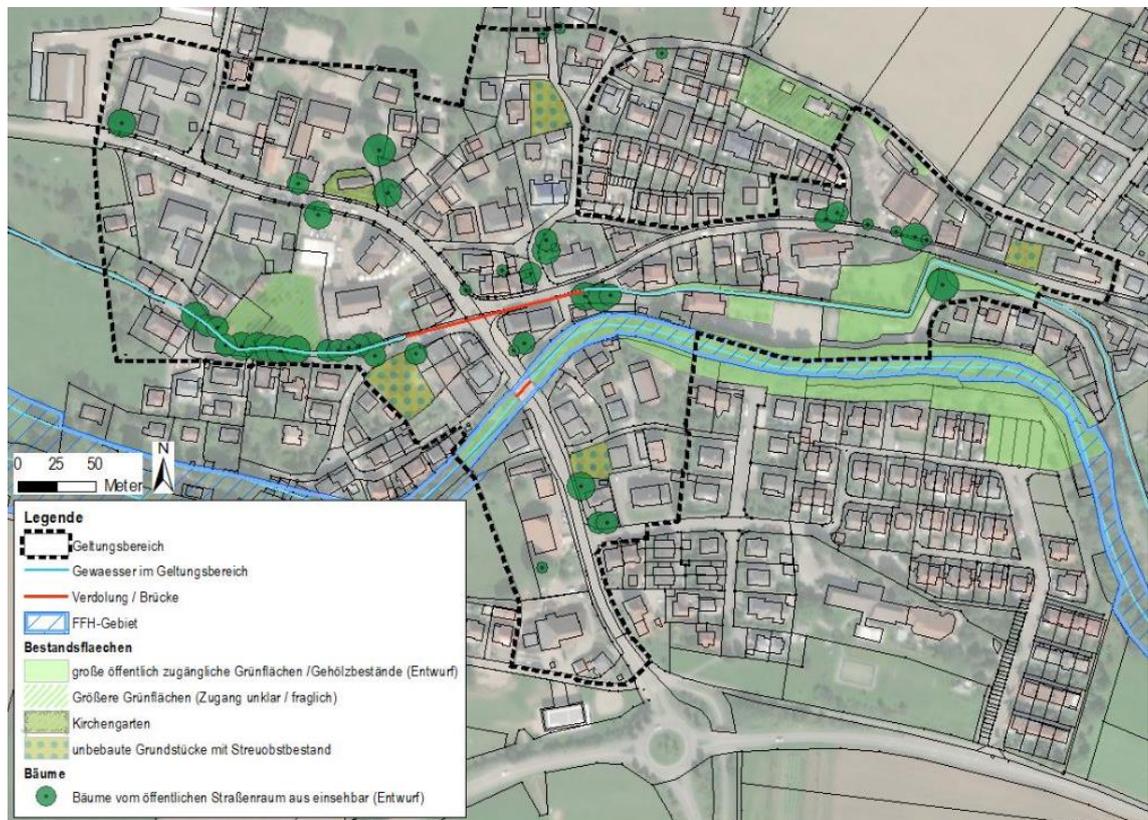
In sechs Fällen werden diese Hofstellen noch landwirtschaftlich genutzt. Zwei der Höfe (Urbershof und Reesenhof) sogar noch im Haupterwerb, vier weitere (Blattmannhof, Michelshof, Benzenhof und Rotenhof) im Nebenerwerb. Doch auch neben diesen landwirtschaftlich genutzten Hofstellen gibt es weitere, die das Dorf in ihrem Erscheinungsbild prägen. Beispielhaft genannt seien das Gasthaus Bären, das Scheunenlädlele sowie der mittlerweile zum Wohnen umgenutzte Dilgerhof und Albrechtshof. Auch der Pfändlerhof sei an dieser Stelle explizit erwähnt, da er zum einen auf eine lange Tradition zurückblickt und zum anderen als typische Bauweise des sog. Zartener Hauses gilt. In der Zeitung „Mein Heimatland“, 19. Jahrgang, Heft 5/6 aus dem Jahr 1932 führte Wilhelm Arnold Tschira hierzu aus: „Der Pfändlerhof zu Zarten [...] liegt am Südwestrand des Dorfes Zarten. Gegen Norden und Nordosten ist der Hof durch die übrigen Häuser geschützt, nur dem Südweststurm ist er frei ausgesetzt. Das hat zur Folge, dass er in Ostwestrichtung gebaut ist. Die Ställe liegen gegen Westen, der bevorzugte Wohnraum, die Stube, liegt in der Nordwestecke des Hauses. Die Lage der Landstraße im Norden der Hofstelle sprach bei dieser Anordnung natürlich auch noch mit. Diesen Verhältnissen entsprechend ist das Dach im Westen und Süden am meisten nach unten gezogen und im Osten am weitesten zurückgeschnitten. Der Hof liegt auf nahezu ebenem Gelände, sodass die sonst im Schwarzwald übliche Einfahrt ins Dach ursprünglich nicht vorgesehen war und die Tenne zu ebener Erde lag. Tenne und Futtergang hatten auf beiden Seiten Einfahrten. Später wurde eine gemauerte Auffahrt gebaut, sodass heute sofort ins Dach eingefahren werden kann. Der Grundriss zeigt deutlich die Trennung des Hauses in Wohnteil und Stallteil. [...] Der Vater dieses Johannes Pfendler, Sebastian Pfendler war der erste in Zarten ansässige Pfendler. [...] Seither ist der Hof ununterbrochen im Besitz der Familie Pfendler, die dem Dorf Zarten schon manchen Vogt und Bürgermeister gestellt hat. Der Hof ist nach einer Jahreszahl über dem Hauseingang 1610 errichtet worden. [...]“.



Hofstellen und deren Nutzung (ohne Maßstab; eigene Darstellung | Stand Ortsbildanalyse: April 2022)

Neben den Hofstellen seien an dieser Stelle auch die denkmalgeschützte Alte Säge und der ehem. Dinghof des Klosters St. Märgen an der Bundesstraße 8 sowie die ebenfalls nach § 2 Denkmalschutzgesetz geschützte Kapelle St. Johann Baptista erwähnt. Letztere wurde in der ersten Hälfte des 12. Jahrhunderts errichtet und ist somit der älteste sakrale Bau im Dreisamtal. Der ehemalige Friedhof ist heute ein von der Gemeinde Kirchzarten angelegter Garten, der an die Tradition der Kloster- und Bauerngärten erinnern soll.

Überhaupt spielen auch die Freiräume eine wichtige Rolle für das dörfliche Erscheinungsbild von Zarten. Insbesondere die beiden Gewässerläufe von Dreisam und Dorfbach mit ihren teilweise begleitenden Gehölzbeständen sind hier als dorfbildprägend zu nennen. Stellenweise bestehen sogar bewusst geschaffene Zugangsmöglichkeiten zu den beiden Gewässern. Aber auch die großzügigen Freiflächen an den Ortsrändern und die wertvollen Freiraumstrukturen im Dorfkern, beispielsweise in Form von Streuobstwiesen, aber auch erhaltenswerten Einzelbäume, leisten einen wichtigen Beitrag zur aufgelockerten, dorftypischen Siedlungsstruktur. Ähnliches gilt für die privaten Gärten, die teilweise – wie der Kapellengarten auch – noch als traditionelle Bauerngärten mit Nutz- und Zierpflanzen angelegt sind. Erwähnt seien an dieser Stelle auch noch einmal explizit die Freiflächen rund um die Alte Säge und der Festplatz des Gasthaus Bären, da diese auch für größere öffentliche bzw. private Veranstaltungen im Freien genutzt werden können. Ihnen kommt daher nicht nur eine entsprechende klimatische, sondern auch soziale Funktion für das Dorfleben zu.



Grünstrukturen im Gebiet (ohne Maßstab; Landschaftsarchitekturbüro faktorgrün, Freiburg | Stand Ortsbildanalyse: April 2022)

## 2.2 Nutzungen

Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen entsprechen der typischen Gemengelage im Dorf. Neben den landwirtschaftlichen Hofstellen gibt es weitere gewerbliche Nutzungen wie das Gasthaus Bären und das Scheunenlädlele, aber auch Handwerksbetriebe und Dienstleistungen. Ein Großteil der Gebäudenutzung entfällt jedoch auf das Wohnen. Dieses wird aufgrund des Strukturwandels im ländlichen Raum sicherlich auch zukünftig die prägende Art der Nutzung in Zarten sein. Zum Erhalt des dörflichen Charakters ist es aber genauso wichtig, die gewerblichen Einrichtungen in ihrer Nutzung nicht einzuschränken und angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.



Nutzungen von Haupt- und Nebengebäuden (ohne Maßstab; eigene Darstellung | Stand Ortsbildanalyse: April 2022)

### 2.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets für den KFZ-Verkehr ist über die bestehenden Straßen gesichert, welche an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Kirchzarten angebunden sind. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet sind nach derzeitigem Stand nicht erforderlich bzw. geplant.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt demzufolge hauptsächlich über die beiden zentralen Verbindungsachsen der Nord-Süd verlaufenden Bundesstraße und der davon am Kreisel abzweigenden St. Peter Straße. Darüber hinaus gibt es straßenverkehrsrechtlich untergeordnete Erschließungsstraßen wie die Straße Im Grün, den Wellerweg sowie die Wittental-, Attental-, Zarduna-, Insel- und Dreisamstraße. Ergänzt wird dieses Straßennetz durch Wohnwege, die vor allem zur Erschließung hinterliegender Gebäude dienen. Im Hinblick auf die Erreichbarkeit des Plangebiets sowohl mit dem ÖPNV (Bus) als auch mit dem Rad und zu Fuß, wird ebenfalls auf die bereits vorhandene Verkehrsinfrastruktur in Form bestehender Buslinien sowie Fuß- und Radwegen zurückgegriffen.

Nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, aber für weitere Planungen dennoch wichtig ist der Hinweis, dass es bezüglich der Straßenraumgestaltung teilweise deutlichen Handlungsbedarf gibt. So ist beispielsweise die Bundesstraße straßenverkehrsrechtlich zwar nicht mehr als Bundesstraße klassifiziert, an ihrem Ausbauzustand wurde trotz der Rückstufung allerdings nichts verändert. Insbesondere nördlich des Kreisverkehrs erscheint die Gestaltung des Straßenraums nicht angemessen, da die Bundesstraße hier keinerlei Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz aufweist, sondern lediglich als für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegebenen Fuß- und Radweg Richtung Freiburg Ebnet und nach Norden Richtung Attental fortgesetzt wird.



Die Bundesstraße Blickrichtung Westen (links im Bild der Pfändlerhof)



Die Bundesstraße Blickrichtung Kreisverkehr (über die Dreisam Richtung Dorfmitte)

Es sollte daher perspektivisch darüber nachgedacht werden, welche Gestaltungsmöglichkeiten bestehen könnten. Denkbar wäre beispielsweise der Einsatz dörflicher Materialien wie ein Natursteinpflaster zur Betonung für das Dorf wichtiger Orte oder aber die Anlage straßenbegleitender Parkmöglichkeiten, die räumlich kompakt mit ergänzenden Baumpflanzungen zur Straßenraumbegrünung ausgebildet werden könnten. Zu berücksichtigen sind bei solchen Überlegungen jedoch stets die Belange der landwirtschaftlichen Nutzfahrzeuge, da diese u. a. eine bestimmte Mindestbreite des Straßenraums benötigen.

Neben der Gestaltung des Straßenraums gibt es in Zarten auch einzelne funktionale Konfliktstellen wie die Abzweigesituation an Wittentalstraße und Weilerweg und die Abbiegesituation zur Alten Säge. Beide Bereiche sind nur schwer einsehbar und daher eine potenzielle Gefahrenstelle, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer. Aber auch die Wegführung des Radwegenetzes ist nicht überall befriedigend gelöst. Dies gilt u. a. für den südlichen Ortsteingang. Zwar kann der Bebauungsplan auch hier nicht regelnd eingreifen. Das Thema sollte aber dennoch bei weiteren Planungen entsprechend Berücksichtigung finden.

## **2.4 Ver- und Entsorgung**

Da es sich bei dem Plangebiet um ein Bestandgebiet handelt ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, elektrische Energie, Telekommunikation, Abwasser) auch für möglicherweise neu hinzukommende Gebäude im Sinne der Nachverdichtung über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden kann.

## **3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Durch den Bebauungsplan wird ein Bestandgebiet im Ortsteil Zarten überplant, das typische dörfliche Strukturen mit landwirtschaftlichen Hofstellen, die sowohl im Haupt- als auch im Nebenerwerb betrieben werden, aufweist. Gleichzeitig dominiert bereits heute eine wohnbauliche Nutzung der Gebäude. Im Zuge des Strukturwandels im ländlichen Raum wird dieser Nutzung zukünftig sicherlich auch weiterhin eine zentrale Rolle zukommen. Um sowohl den bestehenden Anforderungen der landwirtschaftlichen Betriebe

als auch der gewerblichen Nutzung und dem Wohnen gerecht zu werden, wird für den Großteil des Plangebiets ein Dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Von den in einem Dörflichen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen werden allerdings Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer Flächenintensität ausgeschlossen, um die potenziellen Entwicklungsflächen für den im Ortsteil selbst und der Gemeinde insgesamt dringend benötigten Wohnraum vorzuhalten. Tankstellen sind wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) sowie aus funktionalen, gestalterischen und ortstrukturellen Gründen ebenfalls ausgeschlossen.

Wie bereits eingangs beschrieben befinden sich im Plangebiet Haupt- und Nebenerwerbslandwirte. Die Betriebe, die in ihrem Betrieb langfristig gesichert sind und sich tendenziell eher noch vergrößern möchten, müssen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten demzufolge entsprechend geschützt werden. Auf einen Betrieb im Haupt- und einem im Nebenerwerb treffen diese Kriterien zu, sodass für diese Betriebe und deren unmittelbare Umgebung ein Dorfgebiet festgesetzt wird. Dies ist insbesondere für den Haupterwerbslandwirt von großer Bedeutung, da diese im Dörflichen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig sind. Der Nebenerwerb wiederum wäre im Dörflichen Wohngebiet zwar allgemein zulässig, allerdings liegt der Fokus bei dem vorhandenen Betrieb eindeutig auf der landwirtschaftlichen Nutzung, sodass dieser von seiner Größe und Nutzungsintensität sowie den damit einhergehenden Emissionen (Lärm, Geruch) einem Haupterwerb gleichgestellt werden kann. Wie auch im Dörflichen Wohngebiet sind im Dorfgebiet aus den o. g. Gründen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Da Vergnügungsstätten dem ländlich geprägten Ortsbild von Zarten mit seiner ruhigen und qualitätsvollen Wohnnutzung entgegenstehen und um negative städtebauliche Entwicklungen zu vermeiden, sind diese auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Im Hinblick auf die Alte Säge als bestehende Nutzungen, wird dieser Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Zwecke“ festgesetzt. Um in der Alten Säge neben ihrer Nutzung als Veranstaltungsort als ergänzende Nutzung beispielsweise auch ein Café unterbringen zu können, wird festgesetzt, dass Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Bedingung hierfür ist, dass diese der Alten Säge als Gemeinbedarfsnutzung zugeordnet und ihr baulich untergeordnet sind. Das Grundstück der Kapelle St. Johann Baptista wird ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung „Kirche“ festgesetzt. Wie auch in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturelle und soziale Zwecke“, sind alle erforderlichen Nebenräume sowie Nebenanlagen, Freiflächen und Stellplätze zulässig.

### **3.2 Bauweise**

Als ortstypische Bauweise wird die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird eine aufgelockerte Struktur innerhalb des dörflich strukturierten Ortsteils sichergestellt, sodass sich auch neue Gebäude harmonisch in die Umgebung einfügen können. Es gilt darüber hinaus die abweichende Bauweise als ein- und zweiseitige Grenzbebauung für die Erweiterung, Nutzungsänderung oder Erneuerung (Neubau) von Bestandsgebäuden. Damit wird auf die Lage von Bestandsgebäuden wie auf Flst. Nr. 37 und Flst. Nr. 59/1 Bezug genommen, die auf bzw. nahe der Grundstücksgrenzen gebaut sind.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch größtenteils grundstücksbezogenen Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Auf diese Weise wird der Gebäudeanordnung unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Bestandsbebauung

entsprechend Rechnung getragen. Gleichzeitig bieten die großen Baufenster im Bereich der vorhandenen Hofstellen ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten und Spielräume zur individuellen Ausnutzung der Grundstücke. Die Baulinien nehmen dabei die Orientierung und Lage der ortsbildprägenden und größtenteils denkmalgeschützten Gebäude auf und sichern somit auch perspektivisch das bauliche Erscheinungsbild zum angrenzenden Straßenraum.

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Wände, Erker und Balkone sowie sonstige Bauteile wie Terrassen mit ihren Überdachungen geringfügig überschritten werden, um den Bauherren ausreichend Spielräume im Rahmen der Genehmigungsplanung zu geben. Als Reaktion auf die im Plangebiet noch vorhandenen Schwarzwaldhöfe, dürfen Dachüberstände die Baugrenze bis zu 1.0 m überschreiten.

### **3.4 Garagen, Carports und Stellplätze**

Oberirdische Garagen sowie Carports müssen entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um das durch die historische Umgebungsbebauung geprägte Erscheinungsbild des öffentlichen Raums nicht durch Kfz-Garagen und Carports zu beeinträchtigen. Offene Kfz-Stellplätze müssen entlang der Bundesstraße und der St. Peter Straße einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, sodass eine Begrünung der Vorgartenzone ermöglicht wird. Oberirdische Garagen für Kfz, Carports und offene Kfz-Stellplätze sind ferner innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche nicht zulässig. Auf diese Weise sollen die bestehenden Grünbereiche des Plangebiets gesichert und eine zu große Versiegelung der rückwärtigen Gartenbereiche vermieden werden. Tiefgaragen sind, mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche, im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sodass die Möglichkeit besteht, ausreichend Stellplätze in unterirdischer Form zu schaffen.

### **3.5 Nebenanlagen**

Nebengebäude sollen im gesamten Plangebiet grundsätzlich zulässig sein. Wie schon bei den Kfz-Garagen und Carports soll jedoch das durch die historische Umgebungsbebauung geprägte Erscheinungsbild des öffentlichen Raums nicht beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund müssen auch die Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO über 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Bei Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO bis einschließlich 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sowie Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO beträgt der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsflächen 0,5 m, sodass eine Begrünung der Vorgartenzone und ein grünes Erscheinungsbild des Plangebiets entlang des öffentlichen Raums ermöglicht wird. Hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig, um die für die innere Erschließung des Plangebiets notwendigen Wegeflächen realisieren zu können und um ausreichend Spielräume bei der Ausanlagenplanung im Rahmen nachfolgender Detailplanungen zu ermöglichen.

### **3.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Aufgrund des stattfindenden Strukturwandels im ländlichen Raum ist auch in Zarten damit zu rechnen, dass Bestandsgebäude durch Neubauten ersetzt werden. Trotz der gewünschten Nachverdichtung des baulichen Bestands im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es wichtig, die Verdichtung dahingehend zu regeln, dass keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene noch sehr dörfliche Bau- und Nutzungsstruktur entstehen und sich zudem die verkehrlichen Probleme nicht verschärfen,

da sich mit jeder neu errichteten Wohnanteile auch der Pkw-Anteil entsprechend erhöht. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass zwar je angefangener 140 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche des Baugrundstücks eine Wohnung zulässig ist; insgesamt jedoch maximal acht Wohnungen je Wohngebäude errichtet werden dürfen.

### **3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Sinne des Grundwasser- und Klimaschutzes sind private Wege, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Durch diese Regelung wird u. a. der Wasserhaushalt nicht mehr als erforderlich beeinträchtigt.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dachdeckung mit eben diesen Materialien nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Aus Gründen eines verantwortungsvollen und nachhaltigen Umgangs mit elektrischer Energie und des Insektenschutzes wird festgesetzt, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung energiesparend und insektenverträglich auszugestaltet ist. Dabei sind die Leuchten staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

Die Dächer von oberirdischen Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Neigung von 0° bis 5° sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Eine Dachbegrünung trägt – wie auch die festgesetzte Begrünung von Tiefgaragen – sowohl zu einer Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers bei, bietet aber auch zusätzliche Lebensräume für Kleinlebewesen und stellt eine optisch ansprechende und positive Gestaltung von Flachdächern dar. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig, um einer ökologisch nachhaltigen und klimafreundlichen Energiegewinnung Sorge zu tragen. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude genutzt werden oder in das Hauptgebäude integriert sind. Diese Ausnahme berücksichtigt, dass Terrassen eine attraktive Form eines Außenwohnbereichs in unmittelbarem räumlichem Bezug zur Wohnung sind und eine Dachbegrünung bei Integration in das Hauptgebäude baulich-technisch nicht realisiert werden kann.

### **3.8 Pflanzgebote und Bindungen**

Im Sinne des Artenschutzes und um eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets zu sichern, werden verschiedene Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanzverhalten in den Bebauungsplan aufgenommen.

So ist pro angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittel-großkroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen bzw. zu unterhalten. Vorhandene Laubbäume können hierauf jedoch angerechnet werden und der Standort ist frei wählbar. Um jedoch nicht nur die privaten Grundstücke zu durchgrünen, sondern auch den öffentlichen Straßenraum optisch aufzuwerten, muss mindestens einer der Bäume so gepflanzt werden, dass dieser von dort auch sichtbar ist. Diese Festsetzung gilt jedoch nur, wenn zwischen der Bebauung und dem Straßenraum mindestens 5,0 m liegen. Ist ein Baum abgängig, so ist dieser innerhalb des jeweiligen Grundstücks zu ersetzen. Offene Pkw-Stellplätze sind ebenfalls mit Laubbäumen zu begrünen.

Darüber hinaus werden die Böschungsbereiche entlang der beiden Gewässerläufe von Dreisam und Dorfbach – je nach Eigentumsverhältnissen – als öffentliche bzw. private Grünfläche festgesetzt, um die vorhandenen Bäume und Sträucher zu sichern. Auch einzelne, das Plangebiet prägende Bäume werden explizit über Pflanzenerhaltungsgebote gesichert. Dies gilt u. a. für die vier großen Bäume entlang der St. Peter Straße auf Höhe des Rotenhofs, den Baum im Bereich des Parkplatzes vom Gasthaus Bären sowie die beiden Bäume auf der kleinen Platzfläche südlich des Kreisverkehrs.

Insgesamt sind die Vorschriften zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern so gewählt, dass zum einen das Ortsbild aufgewertet wird, indem eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet wird. Zum anderen haben die Pflanzmaßnahmen einen hohen Wert hinsichtlich der ökologischen und klimatischen Situation, die so deutlich aufgewertet werden kann.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung**

Steile Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach sind die dominierenden Dachformen der Hauptgebäude im historisch gewachsenen Ortskern von Zarten. Damit sich Neubauten harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen, sind die Dächer der Hauptgebäude ebenfalls als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 35° bis 50° auszuführen. Die Dächer von oberirdischen Garagen, Carports und Nebengebäuden sind ebenfalls als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° oder als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° herzustellen, da sich diese gestalterisch den Hauptgebäuden unterordnen und daher den Bauherren mehr Flexibilität bei der Dachgestaltung gegeben werden kann.

Zur Vermeidung unattraktiver Verschneidungen von Dachflächen soll die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser einheitlich sein. Mit dem zulässigen Versatz der Firstlinie besteht weiterhin eine große Baufreiheit für den angrenzenden Nachbarn.

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude ausschließlich rote, braune, graue bis schwarze Ziegeleindeckungen aus Ton, Beton oder Schindeln zulässig, sodass sich die Farbgestaltung der Dächer harmonisch in das Farbspektrum der bestehenden Dachlandschaft einfügt. Um jedoch auch aktuellen Entwicklungen Rechnung zu tragen, die das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht stören, sind darüber hinaus auch Dacheindeckungen aus Solarmodulen (z. B. Solarziegel) zulässig. Ähnliches gilt für Dacheindeckungen aus transparentem Material wie Glas. Insbesondere im Hinblick auf die historischen Schwarzwaldhöfe mit ihren großen Dachflächen können diese einen wertvollen Beitrag zur Belichtung leisten. Zu berücksichtigen ist dabei aber stets, dass die Dacheindeckung der denkmalgeschützten Gebäude mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich am oder auf dem Gebäude zulässig, sodass ein planerisch nicht erwünschter Wildwuchs solcher Anlagen auf den Freiflächen der Privatgrundstücke ausgeschlossen wird. Auf Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern ist eine bündige Ausführung mit der Dachfläche vorgeschrieben, sodass Photovoltaikanlagen innerhalb der historischen Bebauung gestalterisch in den Hintergrund treten. Anlagen für die Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik müssen zudem blendfrei ausgeführt werden, so dass von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarn ausgehen. Die Nutzung solcher

Anlagen ist vor dem Hintergrund der regenerativen, nachhaltigen Energieerzeugung sinnvoll.

Um unangenehme Blendwirkungen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, sind Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien ebenfalls nicht zulässig.

#### 4.2 Dachgestaltung

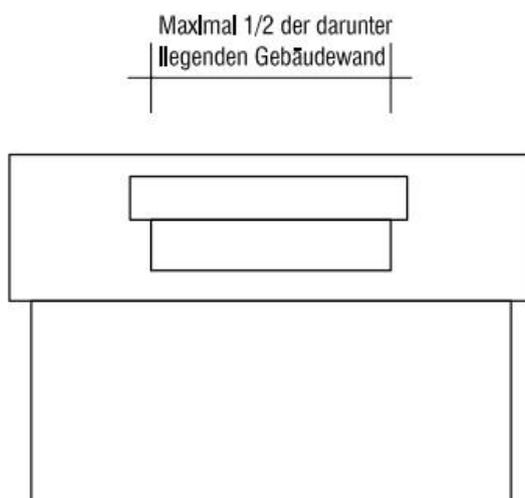
Dachaufbauten, zu denen Dachgauben in Form von Sattel- und Schleppegauben zählen, sowie Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Widerkehren sind im gesamten Geltungsbereich zulässig, um im Dachgeschoss zusätzliche Möglichkeiten für zeitgemäßen Wohnraum schaffen zu können. Dacheinschnitte (Negativgauben) hingegen sind nur auf den straßenabgewandten Seiten zulässig, da sie zwar einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von Außenwohnraum und der Belichtung von Wohnräumen im Dachgeschoss leisten können, allerdings als nicht ortstypisch wahrgenommen und somit vom öffentlichen Straßenraum aus auch nicht sichtbar sein sollen.

Dachaufbauten sollen sich in ihrer Größe und Gestaltung harmonisch in die Dachfläche einfügen. Die Dachfläche (durchgängige Trauf- und Firstlinie) soll trotz Dachaufbauten erhalten und damit eine städtebauliche Ordnung gesichert werden. Dachaufbauten sollen im Verhältnis zum Hauptdach untergeordnet in Erscheinung treten. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind generell zulässig und unterliegen nicht den gestalterischen Festsetzungen zu Dachaufbauten.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten werden nachfolgend anhand von Schemaskizzen verdeutlicht (Quelle jeweils FSP Stadtplanung):

- a) Die Gesamtlänge von Dachgauben in Form von Schleppegauben sowie Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Widerkehren darf die Hälfte der Länge der darunter liegenden Gebäudewand, gemessen an den Außenkanten, nicht überschreiten.

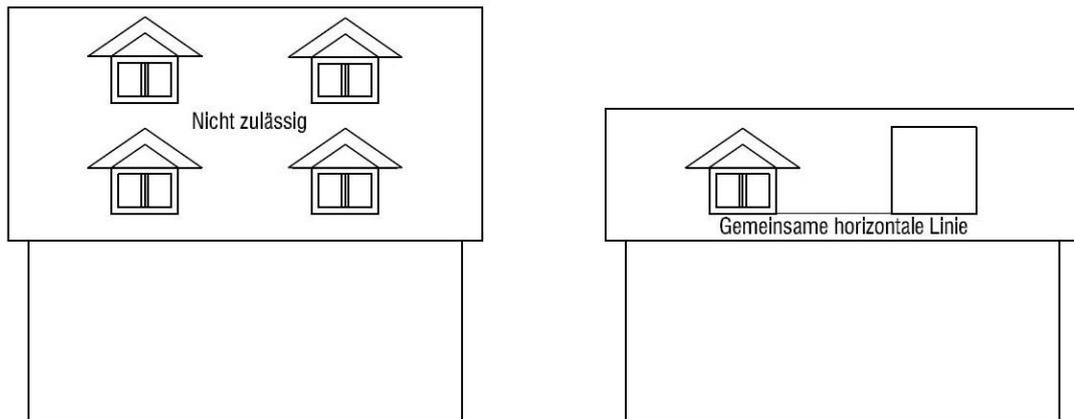
Auf diese Weise soll vermieden werden, dass Dachgauben in Relation zum Hauptdach übermäßig in Erscheinung treten.



- b) Übereinander liegende Dachgauben sowie Dachgauben durchlaufend über zwei Geschosse (doppelstöckig) sind nicht zulässig. Die untere Begrenzung von Dachgauben muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen.

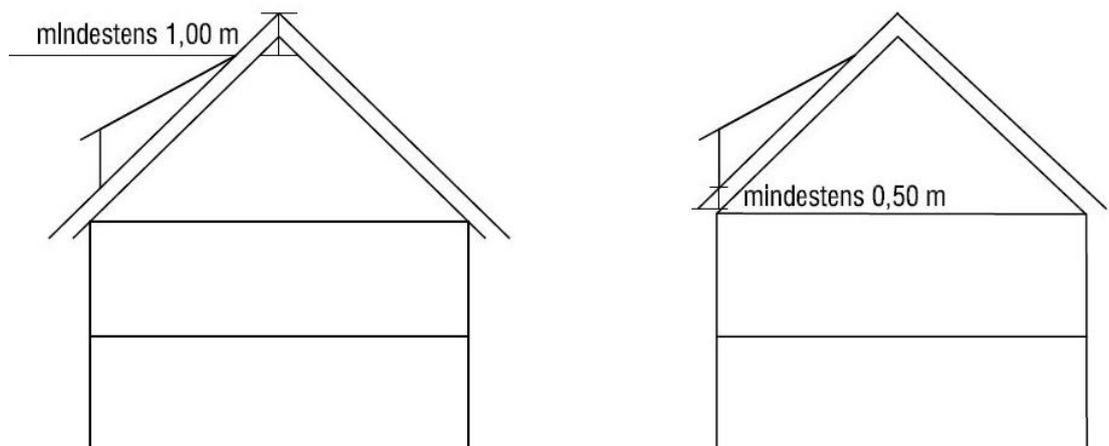
Ziel der Festsetzung ist es, zu vermeiden, dass größere Fassadenflächen innerhalb der Dachfläche entstehen. Diese „doppelstöckigen“ Gauben, welche über zwei Geschosse „durchlaufen“ könnten andernfalls eine beträchtliche Höhe von drei bis vier Metern erreichen. Dies ist nicht erwünscht, um den Charakter mit eher kleinteiliger Dachlandschaft und traditionellen Dachformen zu erhalten.

Die Vorgabe zur unteren Orientierung von Dachgauben gewährleistet eine geregelte Anordnung von Dachgauben und sichert eine harmonische städtebauliche Gesamtwirkung eines Gebäudes.



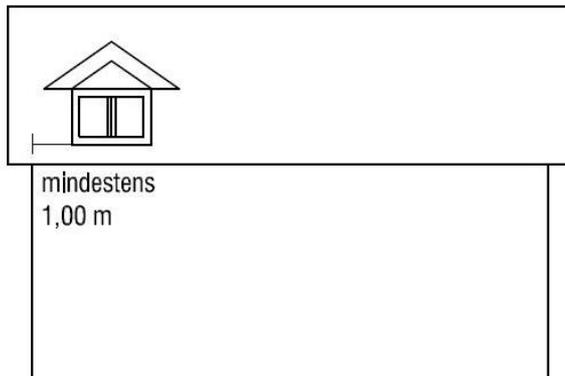
- c) Der obere Dachansatz von Dachgauben muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen (vertikal gemessen). Der Abstand der Unterkanten von Dachgauben muss mindestens 0,5 m zum unteren Dachabschluss (Vorderkante Ziegel) betragen (vertikal gemessen).

Diese Abstandsregelungen sichern eine geregelte Anordnung von Dachgauben in Bezug auf den Hauptfirst sowie den unteren Dachabschluss.



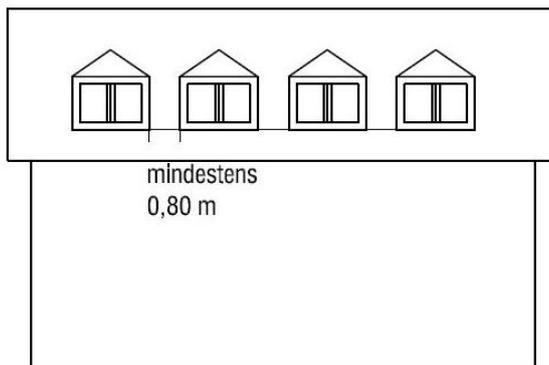
- d) Dachgauben müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

Der Abstand mindestens 1,0 m ist städtebaulich erforderlich, um die äußere quantitative Erscheinung der jeweiligen Giebelwand nicht zusätzlich durch Dachgauben zu verstärken.



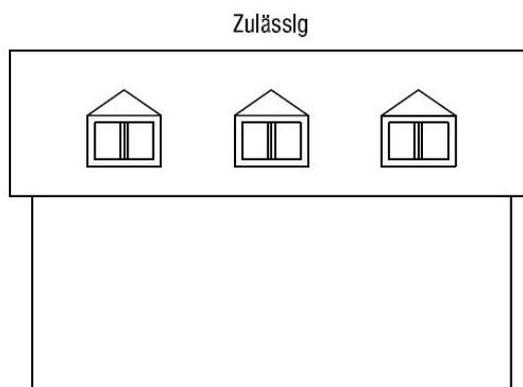
- e) Der Abstand zwischen einzelnen Dachgauben aller Art muss mindestens 0,8 m betragen.

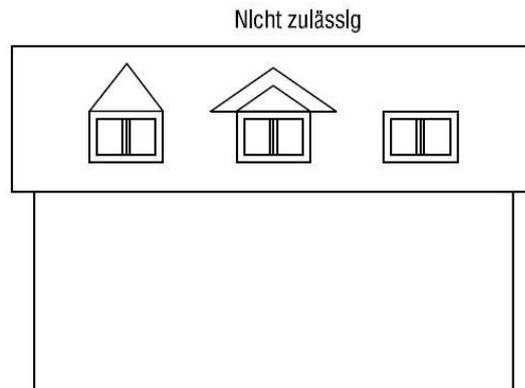
Anhand dieser Abstandsregelung wird gesichert, dass Dachgauben in Relation zum Hauptdach nicht übermäßig in Erscheinung treten.



- f) Bei Installation mehrerer einzelner Dachgauben sind diese in ihrem Erscheinungsbild (Dachform, Dachneigung) anzugleichen.

Um ein städtebaulich harmonisches Bild und eine harmonische Gesamtwirkung eines Gebäudes zu sichern, sind Dachgauben in ihrem Erscheinungsbild anzugleichen.





#### 4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Um einen angemessenen Grünanteil auf dem jeweiligen Grundstück zu sichern, sind die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen grüngärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Durch diese Festsetzung sollen geschlossene Schottergärten bzw. Steingärten vermieden werden, welche für den Artenschutz keine bzw. nur eine sehr geringe Bedeutung aufweisen. Zudem ist diese Art der Gartenanlage für den Ortsteil Zarten nicht als typisch anzusehen. Begrünungen und Pflanzungen auf den Baugrundstücken, wie auch eine generelle Durchgrünung des Baugebiets dienen auch der Klimaanpassung: sie können einer Aufheizung von Gebäuden und einer Erwärmung im Baugebiet entgegenwirken und haben somit positive Effekte für das Lokalklima.

Damit das Straßenbild nicht durch Müll- und Recyclingtonnen geprägt wird und unangenehme Geruchsimmissionen vermieden werden, sind diese Standorte gegenüber dem öffentlichen Straßenraum durch Bepflanzung oder bauliche Anlagen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

#### 4.4 Einfriedungen und Mauern

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. Es soll auch in Zukunft eine Durchlässigkeit zwischen öffentlichem und privatem Raum gesichert werden. So dürfen diese zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,8 m sein.

Gleichzeitig sollen die Festsetzungen zu den Einfriedungen und Mauern dazu beitragen, die charakteristischen historischen Formen und Merkmale zu erhalten und bei Neu- baumaßnahmen wieder aufzunehmen. Aus diesem Grund werden Festsetzungen zur Materialwahl getroffen. So sind Einfriedungen als Naturstein- oder verputzte Mauern, schmiedeiserne Zäune oder Holz-Latten-Zäune mit senkrechter Gliederung auszuführen. Zur Abdeckung dürfen nur Dachziegel oder Naturstein verwendet werden. Zur Abdeckung von Mauern dürfen nur Dachziegel oder Naturstein verwendet werden. Für das Dorf untypische Materialien wie z. B. Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Stacheldraht sind hingegen nicht zulässig.

#### 4.5 Außenantennen

Um eine Beeinträchtigung des historischen Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Parabolanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen bzw. Parabolanlagen zulässig.

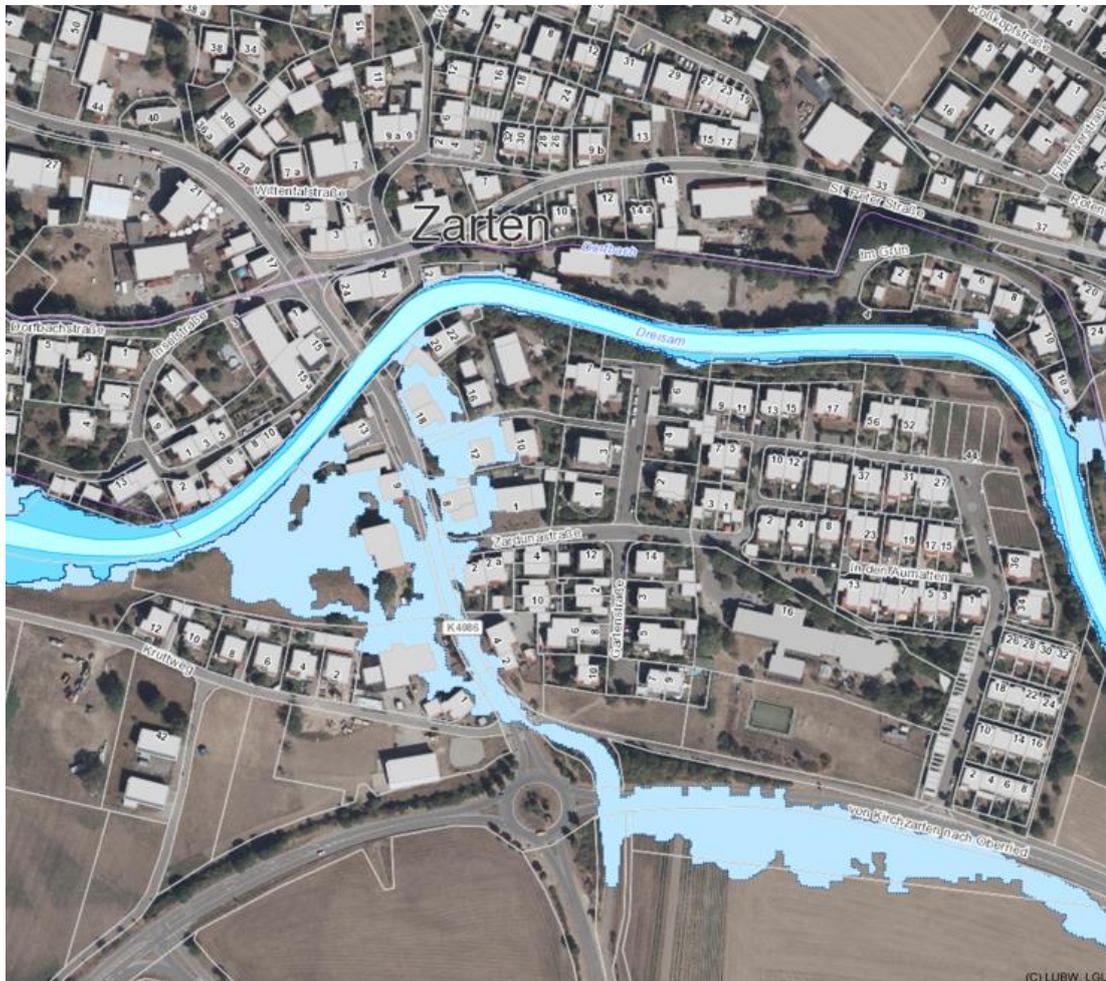
## **5 UMWELTPRÜFUNG**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der formellen Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB i. V. m. Anlage 1 zum BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Belange des Artenschutzes und Umweltbelange zu ermitteln, darzustellen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs zu ergreifen und in die Abwägung einzustellen. Diese Belange werden in einem gesonderten Umweltbeitrag behandelt. Dieser wird vom Landschaftsarchitekturbüro faktorgrün aus Freiburg erstellt und liegt den Unterlagen als Teil der Begründung bei.

## **6 HOCHWASSERSCHUTZ**

Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten ist das Plangebiet in den unmittelbaren Randbereichen der Dreisam von einem 100-jährlichen Hochwasserereignis ( $HQ_{100}$ ) betroffen. Da sich diese Flächen allerdings innerhalb des von einer Bebauung freizuhaltenden Gewässerrandstreifens befinden, resultiert daraus kein Planungsverbot.

Südlich der Dreisam ist das Plangebiet in der aktuellen Hochwassergefahrenkarte der LUBW jedoch von einem extremen Hochwasserfall ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) betroffen (siehe Eintrag in der Planzeichnung). Die Wasserspiegellage für das  $HQ_{\text{extrem}}$  liegt gemäß Hochwassergefahrenkarten bei 366,5 m ü. NHN. Im  $HQ_{\text{extrem}}$ -Fall kann laut Hochwasserrisikomanagement-Abfrage bei der LUBW mit Einstautiefen von überwiegen 0,1 m bis ca. 0,25 m gerechnet werden. In einigen Teilbereichen kann die Einstautiefe aber auch bis zu 1,0 m betragen.



Gewässer	Anschlaglinie Überflutungsflächen
Verdolung	HQ100
nicht berechneter Gewässerabschnitt	HQ-Extrem
Gewässer in Bearbeitung	Überflutungsfläche HQ100
sonstige Gewässer des AWGN	Überflutungsfläche HQ-Extrem
HWGK Gewässerflächen	
sonstige Gewässerflächen	
Geschützter Bereich bei HQ100	

Hochwassergefahrenkarte für einen Teil des Plangebiets mit Umgebung, LUBW (genordet, ohne Maßstab)

## 7 DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich eine Vielzahl von Einzeldenkmalen nach § 2 DSchG.

Die einzelnen Kulturdenkmale sind in den Bauvorschriften entsprechend aufgelistet und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet.

An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i.V.m. § 8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes eines Kulturdenkmals ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem

Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Zulässigkeiten können durch sich hieraus ergebende Vorgaben eingeschränkt werden.

## **8 BODENORDNUNG**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

## **9 KOSTEN**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine weiteren Kosten wie z.B. Erschließungskosten ausgelöst.

## **10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Dorfgebiet	ca.	2,4 ha
Dörfliches Wohngebiet	ca.	6,3 ha
Gemeinbedarfsfläche	ca.	0,2 ha
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,5 ha
Private Grünfläche	ca.	0,6 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	1,5 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca.	0,03 ha
Gewässer	ca.	0,3 ha
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>11,8 ha</b>

Kirchzarten, den

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Andreas Hall  
Bürgermeister

Planverfasser

**BEGRÜNDUNG**

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kirchzarten übereinstimmen.

Kirchzarten, den

Andreas Hall  
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der xxxx

Kirchzarten, den

Andreas Hall  
Bürgermeister