

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 15)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1–15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.1.2 Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

- 1.1.3 Von den nach § 8 (2) BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind folgende bestimmte Arten nicht zulässig:
 - Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen
 - Eigenständige Lagerplätze
 - Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe
 - Zentrenrelevanter Einzelhandel;
ausnahmsweise sind branchentypische (üblicherweise in der entsprechenden Branche angebotene Sortimente) zentrenrelevante Randsortimente (inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente) in nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben zulässig. Dabei muss die Verkaufsfläche gegenüber der Grundfläche der Betriebsgebäude deutlich untergeordnet sein und darf maximal 10% der Grundfläche der Betriebsgebäude bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² umfassen. (Einzelhandelssortimentsliste Kirchzarten siehe Hinweise Ziffer 3.1)
- 1.1.4 Die gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 36

- 1.1.5 Die in § 8 (3) Nrn. 2 und 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.
- 1.1.6 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind baulich in das gewerblich genutzte Gebäude zu integrieren. Es sind maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter pro Grundstück zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht im Erdgeschoss zulässig.
- 1.1.7 Ausnahmsweise wird ein sogenannter Annexhandel zugelassen, wenn die Verkaufsfläche im Annexhandel (Einzelhandel an der Produktionsstätte) sich gegenüber der überdachten Fläche des Produktionsbetriebes absolut und in Relation deutlich unterordnet und wesentlich geringer ist als in einem typischen Betrieb dieser Art.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO)

- 1.1.8 Es sind nur Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 (1) BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.1.9 Von den nach § 8 (2) BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind folgende bestimmte Arten nicht zulässig:
- Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen
 - Eigenständige Lagerplätze
 - Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe
 - Zentrenrelevanter Einzelhandel; ausnahmsweise sind branchentypische (üblicherweise in der entsprechenden Branche angebotene Sortimente) zentrenrelevante Randsortimente (inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente) in nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben zulässig. Dabei muss die Verkaufsfläche gegenüber der Grundfläche der Betriebsgebäude deutlich untergeordnet sein und darf maximal 10% der Grundfläche der Betriebsgebäude bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² umfassen. (Einzelhandelssortimentsliste Kirchzarten siehe Hinweise Ziffer 3.1)
- 1.1.10 Die gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
- 1.1.11 Die in § 8 (3) Nrn. 2 und 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.
- 1.1.12 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind baulich in das gewerblich genutzte Gebäude zu integrieren. Es sind maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter pro Grundstück zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht im Erdgeschoss zulässig.

- 1.1.13 Ausnahmsweise wird ein sogenannter Annexhandel zugelassen, wenn die Verkaufsfläche im Annexhandel (Einzelhandel an der Produktionsstätte) sich gegenüber der überdachten Fläche des Produktionsbetriebes absolut und in Relation deutlich unterordnet und wesentlich geringer ist als in einem typischen Betrieb dieser Art.

Sondergebiet (SO) „Schule“ (§ 11 BauNVO)

- 1.1.14 Das Sondergebiet „Schule“ dient der Unterbringung einer Schule sowie aller dafür erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen.

Im Sondergebiet „Schule“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Schule
- Anlagen, Räume und Nutzungen, die der Hauptnutzung zugeordnet sind (z.B. Verwaltungs-, Lager-, Personal- und Technikräume), sowie die erforderlichen Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Freiflächen.
- Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse (nur im WA),
- Höhe der baulichen Anlagen

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 1.3.1 Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude. Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet gilt zusätzlich eine Mindesthöhe für Hauptgebäude. Eine Unterschreitung der im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet festgesetzten Mindesthöhe für Hauptgebäude kann in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden.

- 1.3.2 Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der bestehenden zugehörigen Erschließungsstraße (Straßenbelagsoberkante in der Fahrbahnmittle) an der Mitte der straßenzugewandten Gebäudewand (senkrecht zur Straße gemessen) und der obersten Dachbegrenzungskante bzw. bei neu herzustellenden Straßen zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhe und der obersten Dachbegrenzungskante. Bei Baugrundstücken, die an mehreren Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.

- 1.3.3 Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 3 m überschritten werden. Gleiches gilt für Anlagen für die Nutzung von Solar-energie.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 1.4.1 Es wird im Gewerbegebiet, im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Sondergebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

- 1.4.2 Für das Allgemeine Wohngebiet gilt die offene Bauweise.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.6 Allgemeine Zulässigkeit von Garagen (GA) und Stellplätze (ST) innerhalb der für einen Teilbereich des Gewerbegebiets festgesetzten Garagen- und Stellplatzzone

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Innerhalb der gemäß der Planzeichnung für einen Teilbereich des Gewerbegebiets festgesetzten Garagen- und Stellplatzzone sind Garagen (GA) in Form von Carports ohne Wände und ohne verschließbares Tor (= Stellplatz mit PV-Überdachung) sowie oberirdische offene KFZ- und Fahrradstellplätze (ST) einschließlich der erforderlichen ebenerdigen Erschließungsflächen allgemein zulässig.

1.7 Nebenanlagen in Form von Werbeanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

1.8.1 Entlang von Erschließungsstraßen ohne Gehwege ist ein mindestens 0,50 m breiter Schutzstreifen von jeglichen baulichen Anlagen, Fahrzeugen sowie Einfriedigungen und Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen freizuhalten.

1.8.2 Im Bereich der Wendeanlage ist ein mindestens 1,00 m breiter Schutzstreifen von jeglichen baulichen Anlagen, Fahrzeugen sowie Einfriedigungen und Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen freizuhalten.

1.9 Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.9.1 Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünfläche ist auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und invasiven Arten zu verzichten.

1.9.2 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte private Grünfläche ist zu einer artenreichen, zweischürigen Wiese unter Verwendung gebietsheimischen Saatgutes gem. Pflanzempfehlungen in Anlage 3 zum Umweltbericht zu entwickeln. Ein Anteil von 15 % kann als geschlossene Gehölzpflanzung ausgebildet werden.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.10.1 Private Wege, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen oder anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster, Drainpflaster) auszuführen. Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet gilt dies nur für Stellplatzflächen für PKW.

1.10.2 Gewerblich genutzte Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. Rangier-, Anlieferungs-, Parkierungs- und Abstellflächen für LKW sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern. Hof- und untergeordnete Verkehrsflächen, von

deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

- 1.10.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.10.4 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie fledermaus- und insektenfreundlich auszuführen und auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Lichtkegel sind in Richtung der Gebäude oder Zuwege zu installieren, der Leuchtstrahl ist nach unten auszurichten. Leuchtmittel sind mit möglichst geringem UV- und Blauanteil zu wählen (z.B. LED-Leuchten oder Natriumhochdruckdampflampen). Es ist eine gleichmäßige und gezielte Beleuchtung (d.h. zeitlich bedarfsorientiert bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen) von oben nach unten unter Abschirmung von Streulicht anzubringen. Die Anstrahlung von Grünflächen oder Gehölzen ist unzulässig. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein und die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten.
- Hinweise:**
Geeignete Leuchtmittel sind derzeit warmweiße LED-Lampen mit Farbtemperatur bis max. 2000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 Nm und staubdichte Natriumdampf-Hochdrucklampen, entsprechend dem Entwicklungsfortschritt sind ggf. besser verträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Die Leucht-/Masthöhe ist so gering wie möglich zu wählen.
- 1.10.5 Dächer von Haupt- und Nebengebäuden im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie von Garagen und Carports mit einer Neigung zwischen 0° und 10° sind extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ausgenommen hiervon sind Terrassenflächen, Flächen für technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken) sowie Garagen, Carports und Nebengebäude im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die baulich in das Hauptgebäude integriert werden. Geeignete Artenzusammensetzungen für die Extensivbegrünung sind den Pflanzempfehlungen in Anlage 3 zum Umweltbericht zu entnehmen.
- 1.10.6 Auf große Glasflächen ist an den nach Süden und Westen exponierten Fassaden von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet und innerhalb des Sondergebiets „Schule“ zu verzichten. Verspiegelte Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck, beispielsweise als Balkongeländer, sind nicht zulässig. Abweichend hiervon sind große Glasflächen an den nach Süden und Westen exponierten Fassaden von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet und innerhalb des Sondergebiets „Schule“ zulässig, wenn durch bautechnische Maßnahmen oder durch Markierungen die Vogelschlaggefahr deutlich reduziert wird.
- 1.10.7 Stoffeinträge in die Baumhecke am Südwestrand des Plangebiets sind zu vermeiden.
- 1.10.8 Das Oberflächenwasser von Nebenflächen wie Terrassen, Fußwege, Fahrradstellflächen etc. ist in die angrenzenden Grünflächen zu versickern.
- 1.10.9 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (im südwestlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets) gelten ergänzend folgende Festsetzungen zum Baum- und Wurzelschutz:

- Abgrabungen und sonstige Erdarbeiten sind innerhalb des Wurzelbereiches (10 m Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) nicht zulässig.
- Die Befahrung ist ebenfalls auf die Flächen außerhalb des Wurzelbereichs (Kronentraufe 10 m zuzüglich 1,5 m) zu beschränken. Sollte dies nicht möglich sein, muss eine lastverteilende Baustraße erstellt werden. Auch die Arbeiten zur Herstellung der Baustraße müssen so ausgeführt werden, dass der Wurzelraum nicht befahren wird. Vorgaben für die Herstellung der Baustraße:
 - Abtrag des Oberbodens bis in maximal 20 cm Tiefe (Vermeidung v. Wurzelschäden)
 - Aufbau der Baustraße – von unten nach oben:
 - ... Geotextil
 - ... Mindestens 40 cm Schotter 8/45 mm
 - ... Stahlplatte oder Asphalt
- Zum Schutz vor Befahrungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sowie zum Schutz vor mechanischen Schäden an Stamm und Krone ist ein ortsfester, mindestens 2 m hoher Zaun unmittelbar an einer etwaigen Baustraße als Abgrenzung zur Baumreihe aufzubauen. Ist keine Baustraße notwendig, ist dieser Zaun zwischen Baufläche und Wurzelraum im Abstand von 11,5 m von den Bäumen zu errichten.
- Sofern der Wurzelbereich nicht vollständig von befestigten Flächen freigehalten werden kann, muss im Vorfeld mit wurzelschonender Saugtechnik geprüft werden, wie weit der tatsächliche Wurzelraum unter die geplanten Flächen reicht und ob ggf. bauliche Anpassungen zum Baumerhalt notwendig sind.
- Für den Zaunbau entlang der westlichen Grundstücksgrenze und für sonstige Gründungen und Verankerungen innerhalb des Wurzelbereiches kommen ausschließlich Punktfundamente in Betracht, wobei die Fundamentstandorte mit Saugtechnik freigelegt und bei ungünstigen Wurzellagen entsprechend verschoben werden müssen. In der Nähe zu den Bäumen muss der Baumschutz hier besonders sorgfältig eingehalten werden (stammnahe Wurzelverletzungen können zu erheblichen Vitalitätsverlusten und akuten Standsicherheitsproblemen führen).
- Vor Beginn der Bauarbeiten ist zu prüfen, ob die Höhe des Lichtraumprofils der Eichen für den geplanten Maschinenverkehr ausreichend ist. Die Aufbauhöhe einer etwaigen Baustraße ist dabei zu berücksichtigen.
Hinweis: Die Vorgaben der ZTV-Baumpflege sollen beachtet werden.
- Bei allen Eingriffen in den Wurzelraum, beim Herstellen von (Bau-) Infrastruktur im Umfeld der Bäume und bei der Planung der Baustelleneinrichtung ist eine baumschutzfachliche Baubegleitung hinzuziehen.
Hinweis: Die baumschutzfachliche Baubegleitung sollte gemäß BaumBB (Arbeitskreis Baumschutzfachliche Baubegleitung 2025) erfolgen.
- Auch nach Fertigstellung ist auf die Erhaltung des Baum- und Gehölzbestandes zu achten, indem keine Bodenarbeiten, keine Bodenverdichtung durch schwere Maschinen und Fahrzeuge u.ä. innerhalb des Wurzelraumes stattfinden.

1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- 1.11.1 Entsprechend der Planzeichnung ist ein Leitungsrecht zugunsten des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht festgesetzt. Auf der mit einem Leitungsrecht belegten Fläche sind weder hochbauliche Anlagen noch die Neupflanzung

- tiefwurzelnder Bäume und Sträucher zulässig. Die Zugänglichkeit des Verbands-sammlers ist zu gewährleisten.
- 1.11.2 Entsprechend der Planzeichnung ist ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Kirchzarten festgesetzt. Auf der mit einem Leitungsrecht belegten Fläche sind weder hochbauliche Anlagen noch die Neupflanzung tiefwurzelnder Bäume und Sträucher zulässig. Die Zugänglichkeit des Regenwasserkanals ist zu gewährleisten.
- 1.11.3 Entsprechend der Planzeichnung ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Auf der mit einem Geh- und Fahrrecht belegten Fläche sind weder hochbauliche Anlagen noch die Neupflanzung tiefwurzelnder Bäume und Sträucher zulässig. Die Begeh- bzw. Befahrbarkeit ist zu gewährleisten.
- 1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 1.12.1 In den Bereichen des Plangebiets mit Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht sind Wohnungen nicht zulässig. Die Beurteilungspegel können den nachfolgenden Abbildungen 1 bis 8 entnommen werden. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass die Beurteilungspegel unter den genannten Schwellen liegen, können ausnahmsweise Wohnungen zugelassen werden.

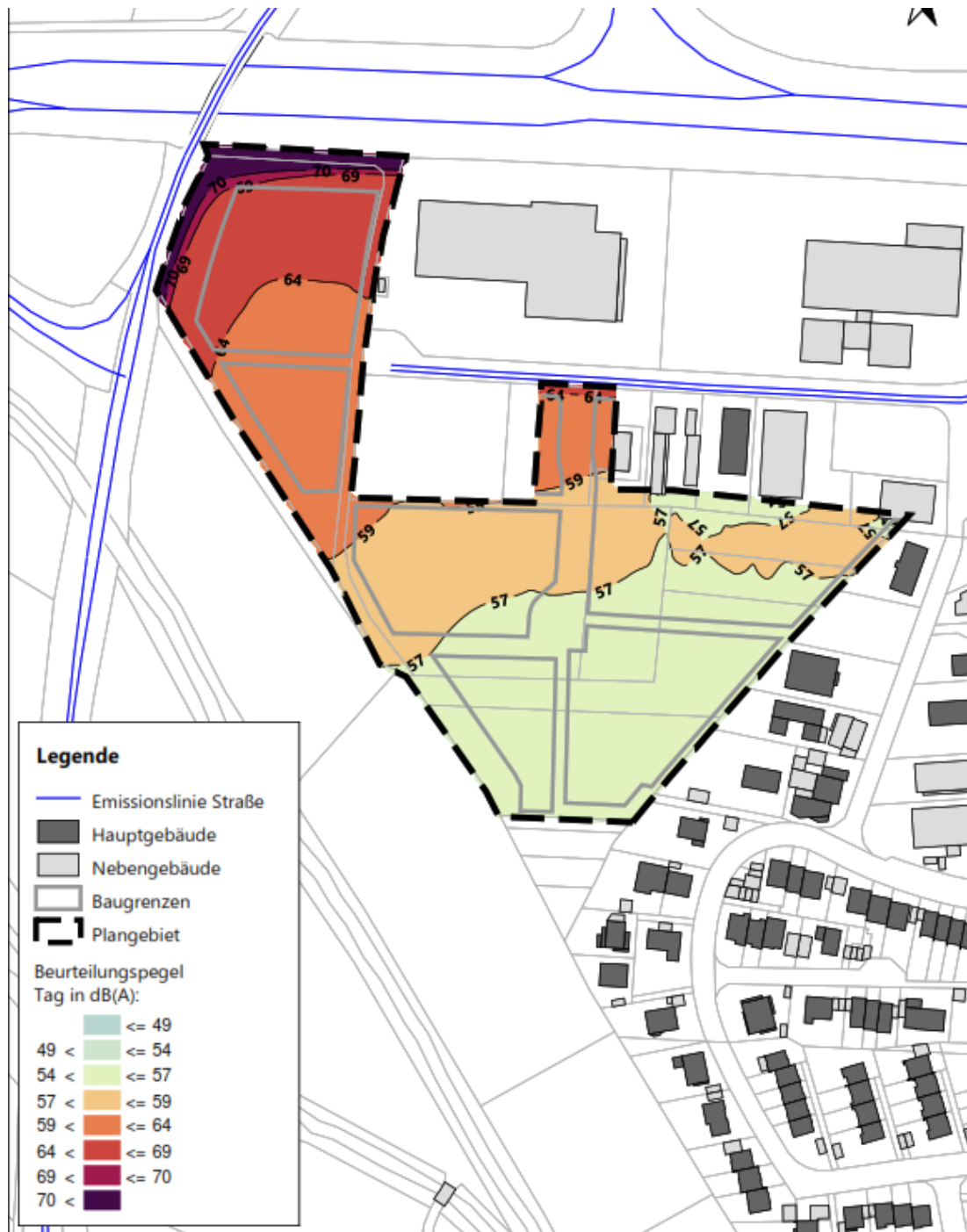


Abbildung 1: Beurteilungspegel Verkehrslärm Tag, Erdgeschoss

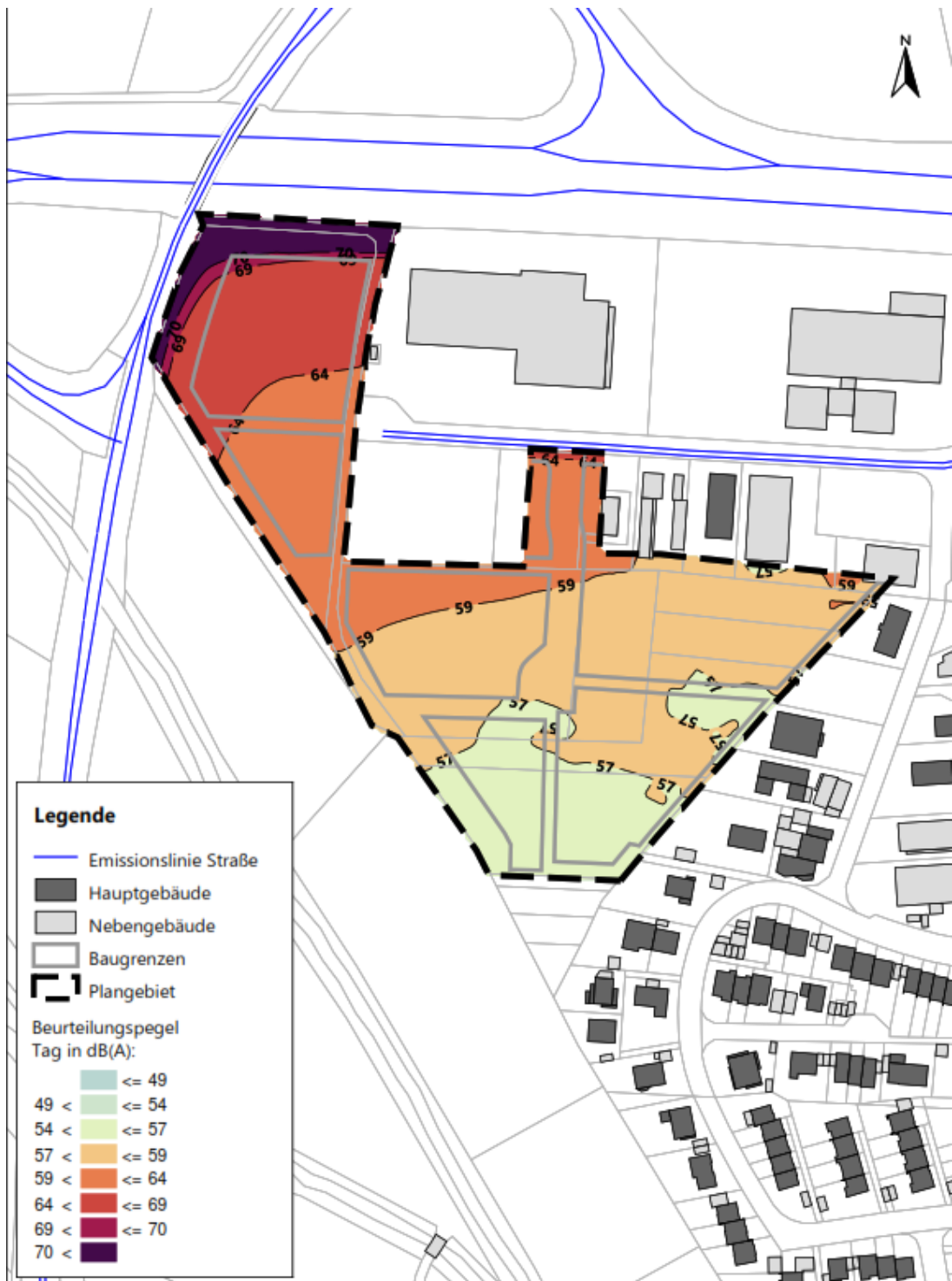


Abbildung 2: Beurteilungspegel Verkehrslärm Tag, 1. Obergeschoss

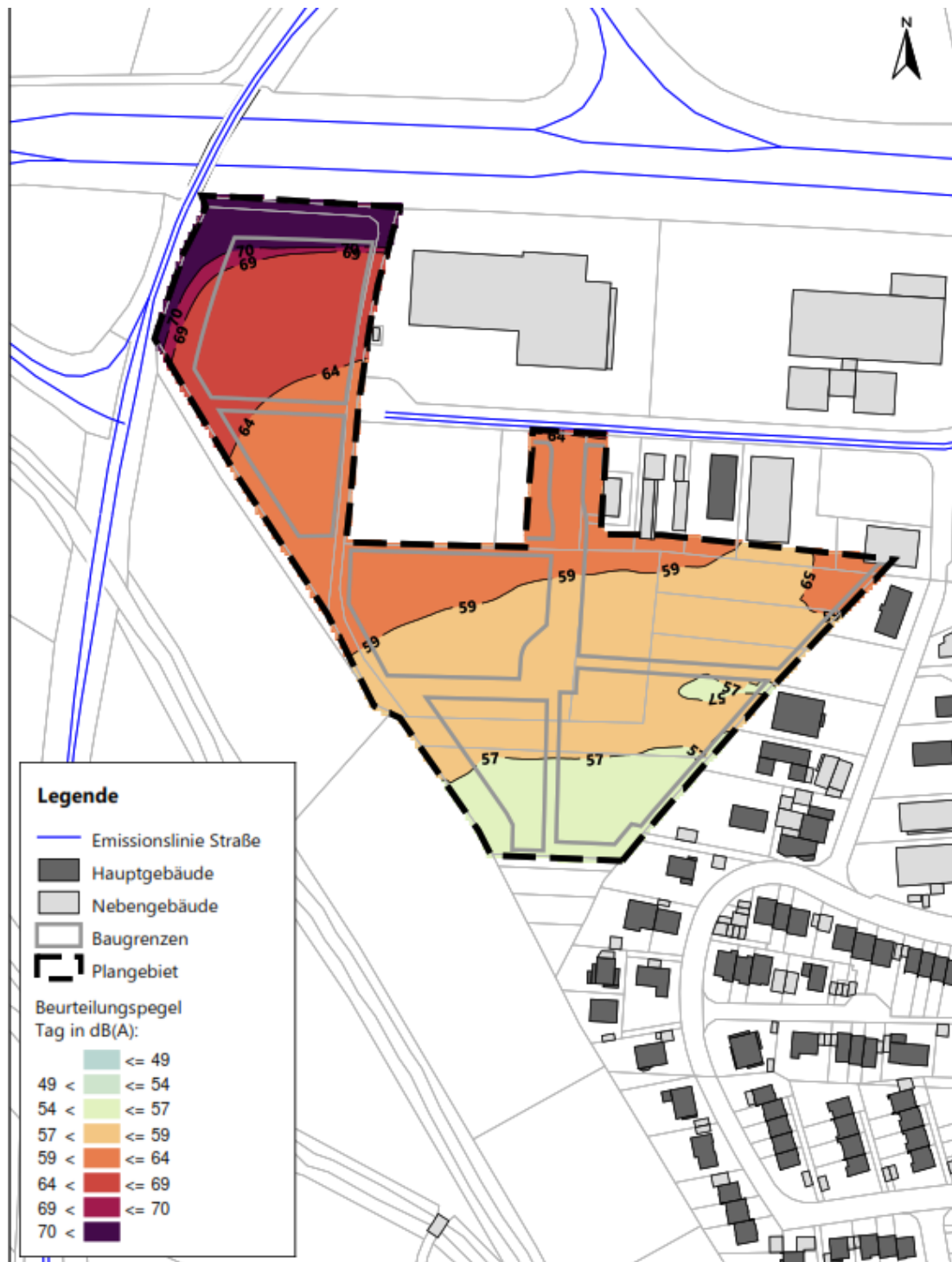


Abbildung 3: Beurteilungspegel Verkehrslärm Tag, 2. Obergeschoss



Abbildung 4: Beurteilungspegel Verkehrslärm Tag, 3. Obergeschoss

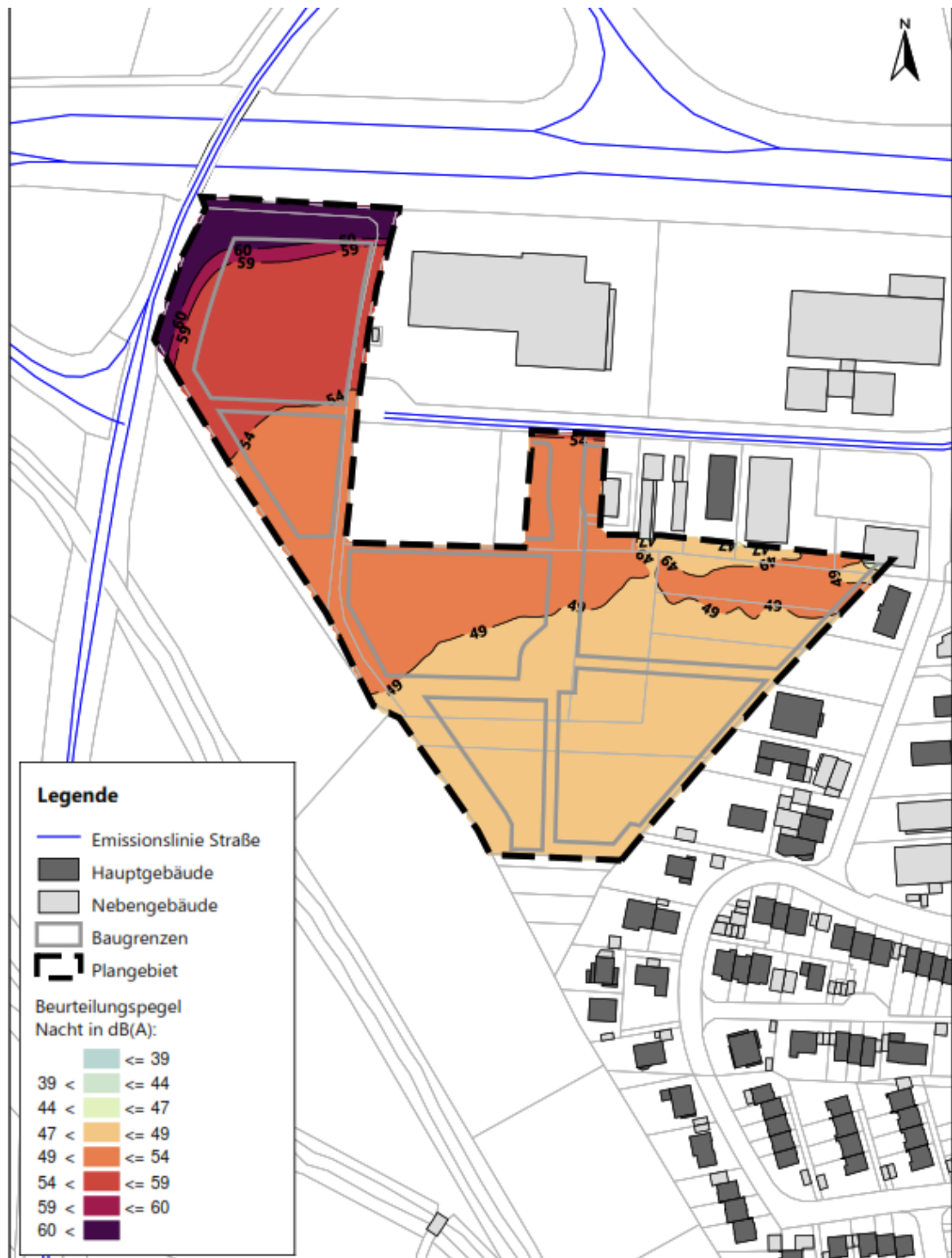


Abbildung 5: Beurteilungspegel Verkehrslärm Nacht, Erdgeschoss

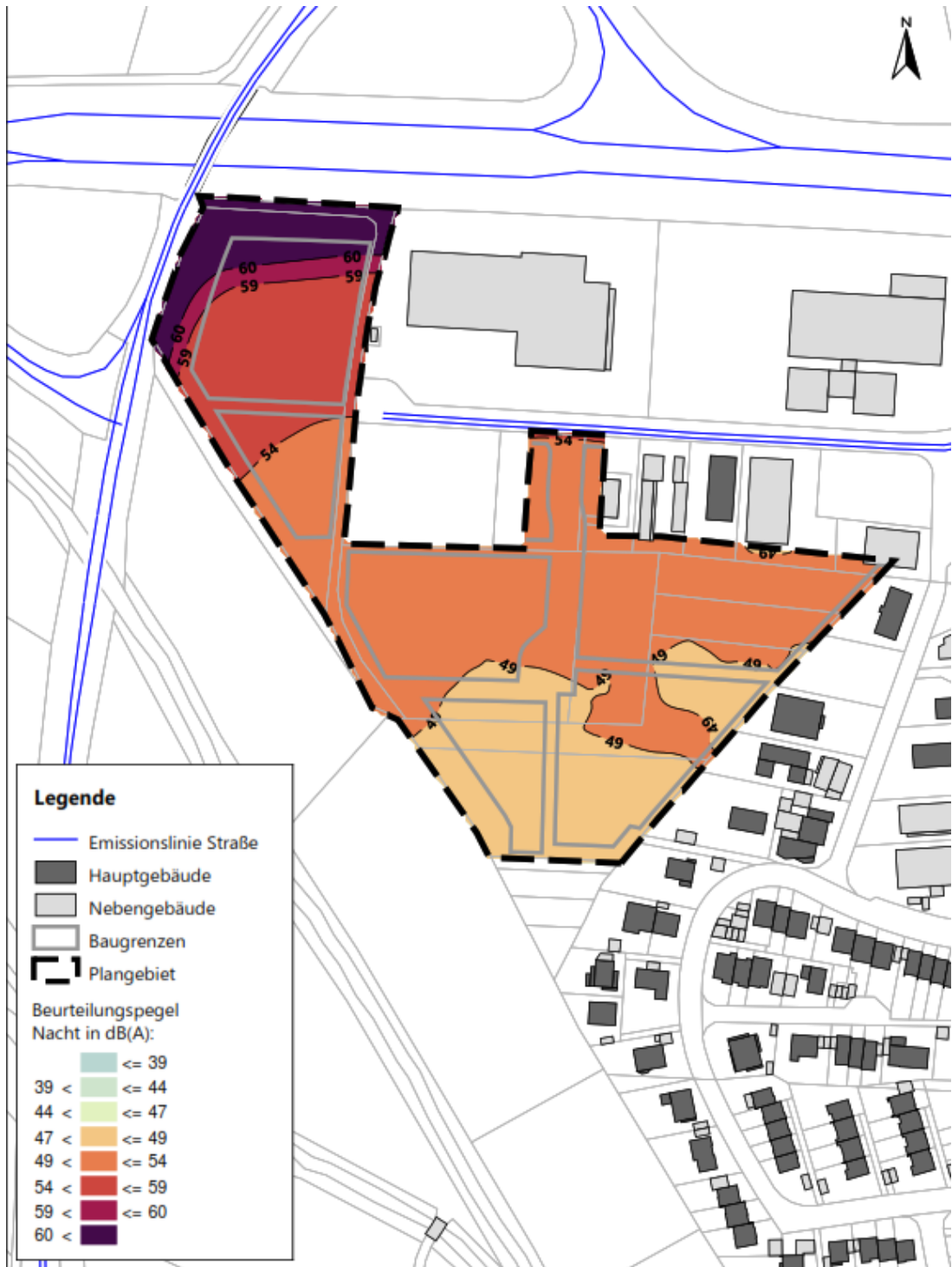


Abbildung 6: Beurteilungspegel Verkehrslärm Nacht, 1. Obergeschoss

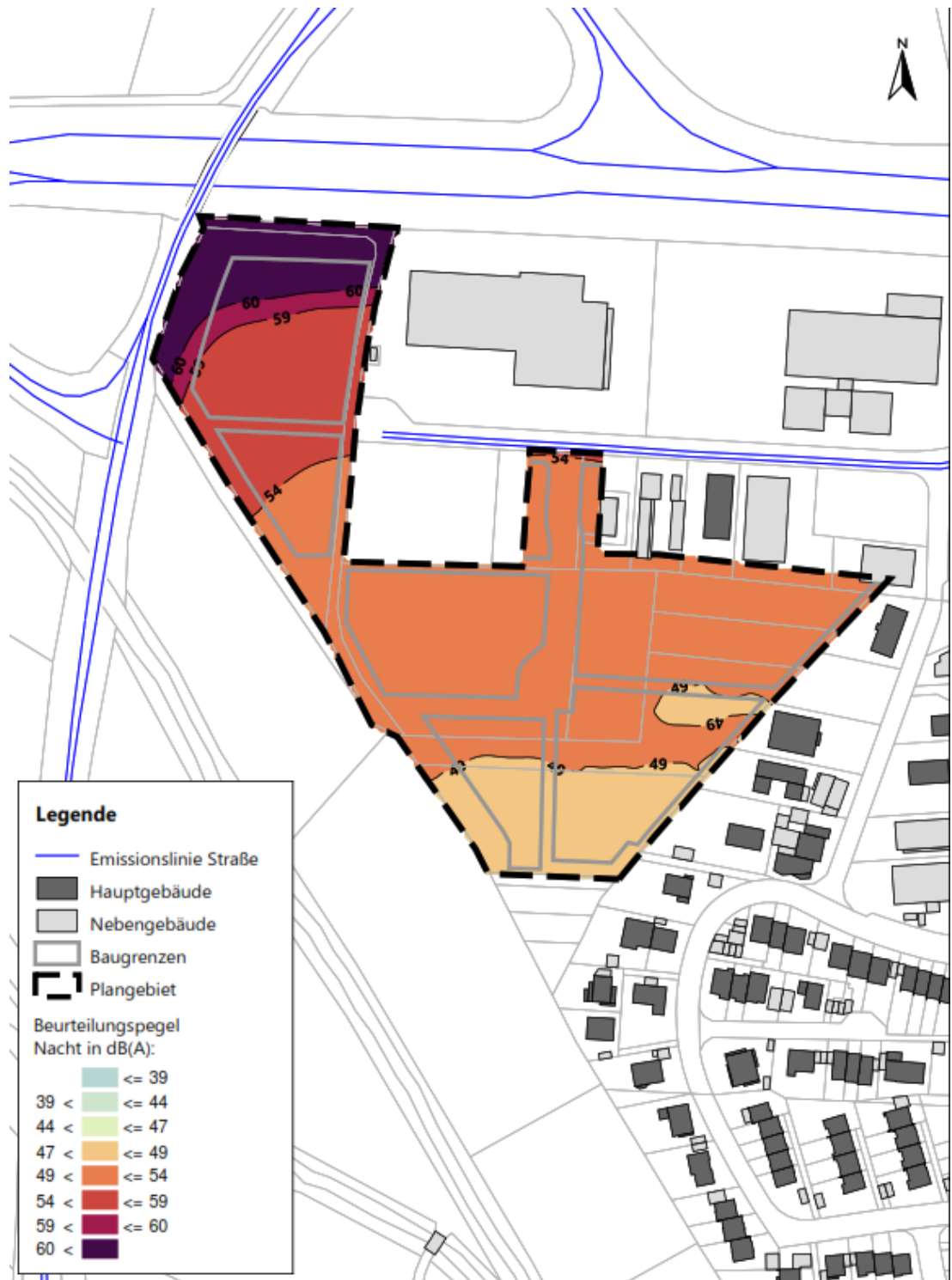


Abbildung 7: Beurteilungspegel Verkehrslärm Nacht, 2. Obergeschoss

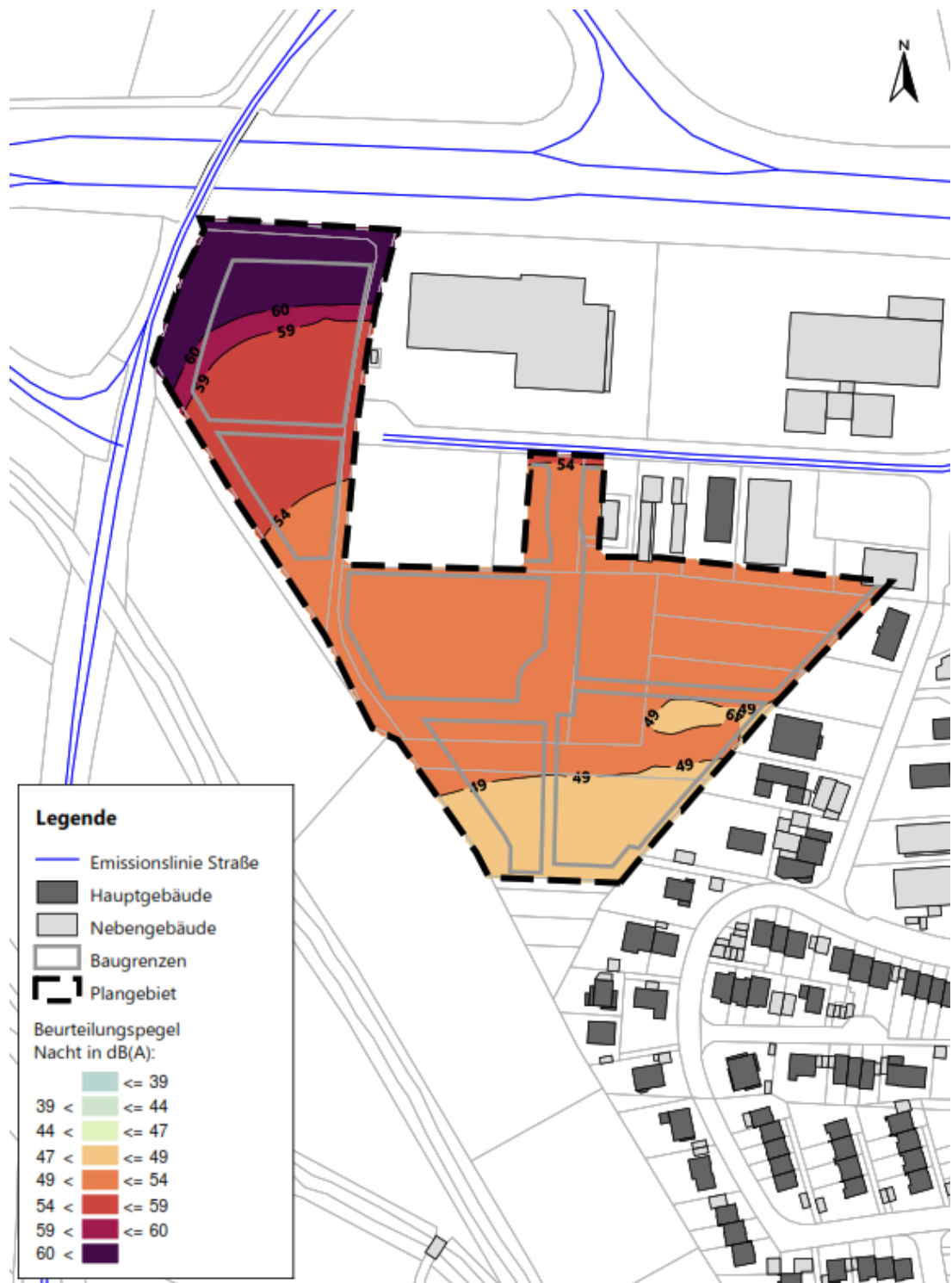


Abbildung 8: Beurteilungspegel Verkehrslärm Nacht, 3. Obergeschoss

- 1.12.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Wohnungen im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens ein Aufenthaltsraum über mindestens ein Fenster verfügen, vor dem die Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 der 16. BImSchV eingehalten werden. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume über jeweils mindestens ein Fenster verfügen, vor dem diese Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Ausgenommen hiervon sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände zu einer lauten Seite oberhalb der genannten Grenzwerte ausgerichtet sind. In diesen Wohnungen sind alternativ zu der oben genannten Anforderung besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung vorzusehen. Hiermit müssen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die einen Beurteilungspegel von nicht mehr als 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster gewährleisten. Diese Anforderung gilt bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem der Aufenthaltsräume und bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen entsprechend für mindestens zwei der Aufenthaltsräume.

Die Immissionsgrenzwerte nach Absatz 1 sind jedenfalls an denjenigen Fassaden bzw. Fassadenabschnitten eingehalten, für die in oben stehenden Abbildungen 1 bis 8 (unter oben stehender Ziffer 1.12.1) bezogen auf das jeweilige Geschoss Beurteilungspegel von maximal 59 dB(A) am Tag bzw. 49 dB(A) in der Nacht ausgewiesen sind. Im Übrigen kann dieser Nachweis auch im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren erbracht werden.

- 1.12.3 In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) von über 62 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet sowie im Sondergebiet und bei über 72 dB(A) im Gewerbegebiet sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen.
- Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag sind in den untenstehenden Abbildungen 9 bis 12 und auf Grundlage der Lärmeinwirkungen in der Nacht in den untenstehenden Abbildungen 13 bis 16 dargestellt. Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegel auszugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag verwendet werden.
- Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.
- Hinweis zur DIN 4109:**
Die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - kann bei der Gemeinde Kirchzarten eingesehen werden.

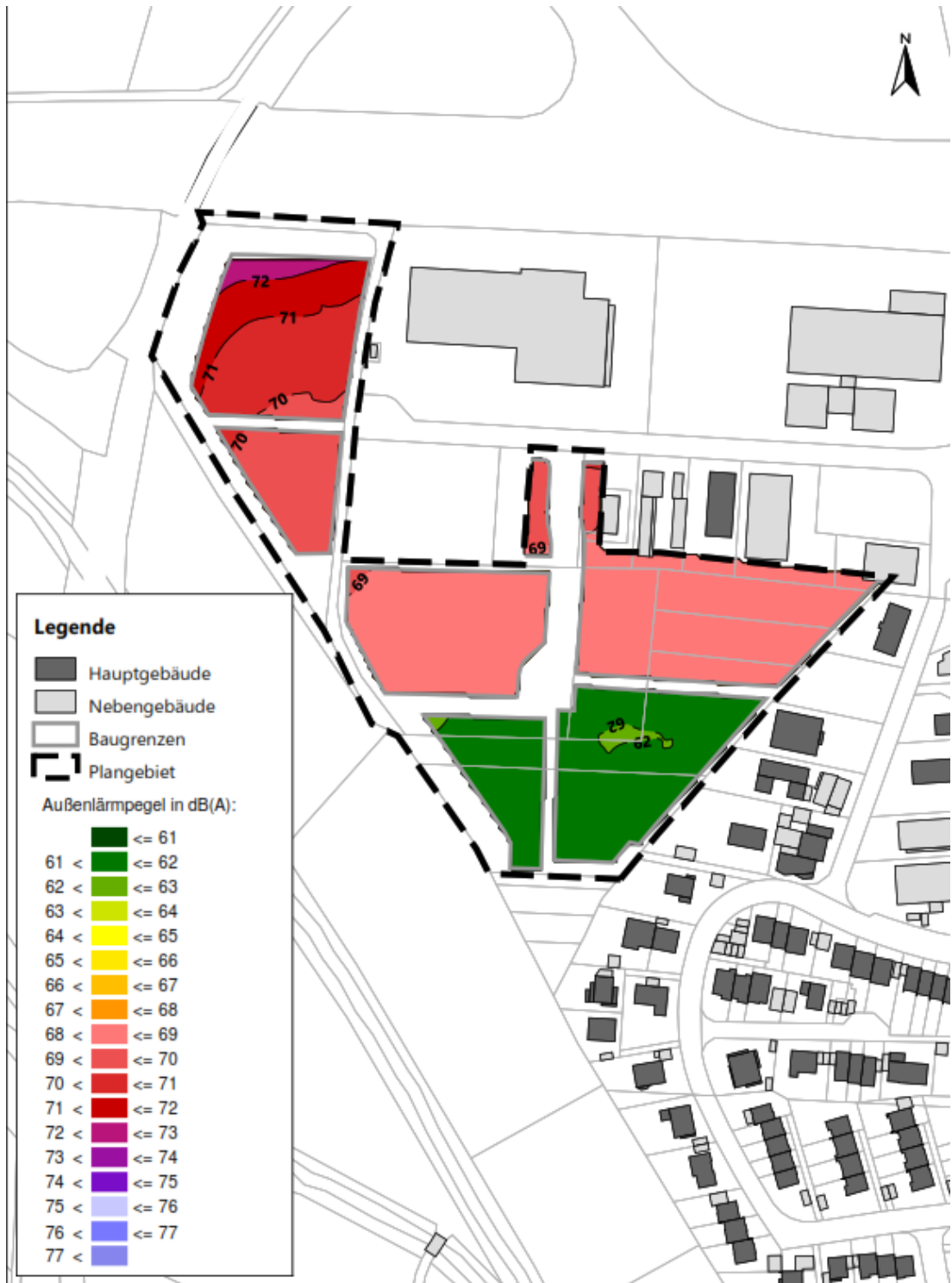


Abbildung 9: Außenlärmpegel nach DIN 4109 Tag, Erdgeschoss

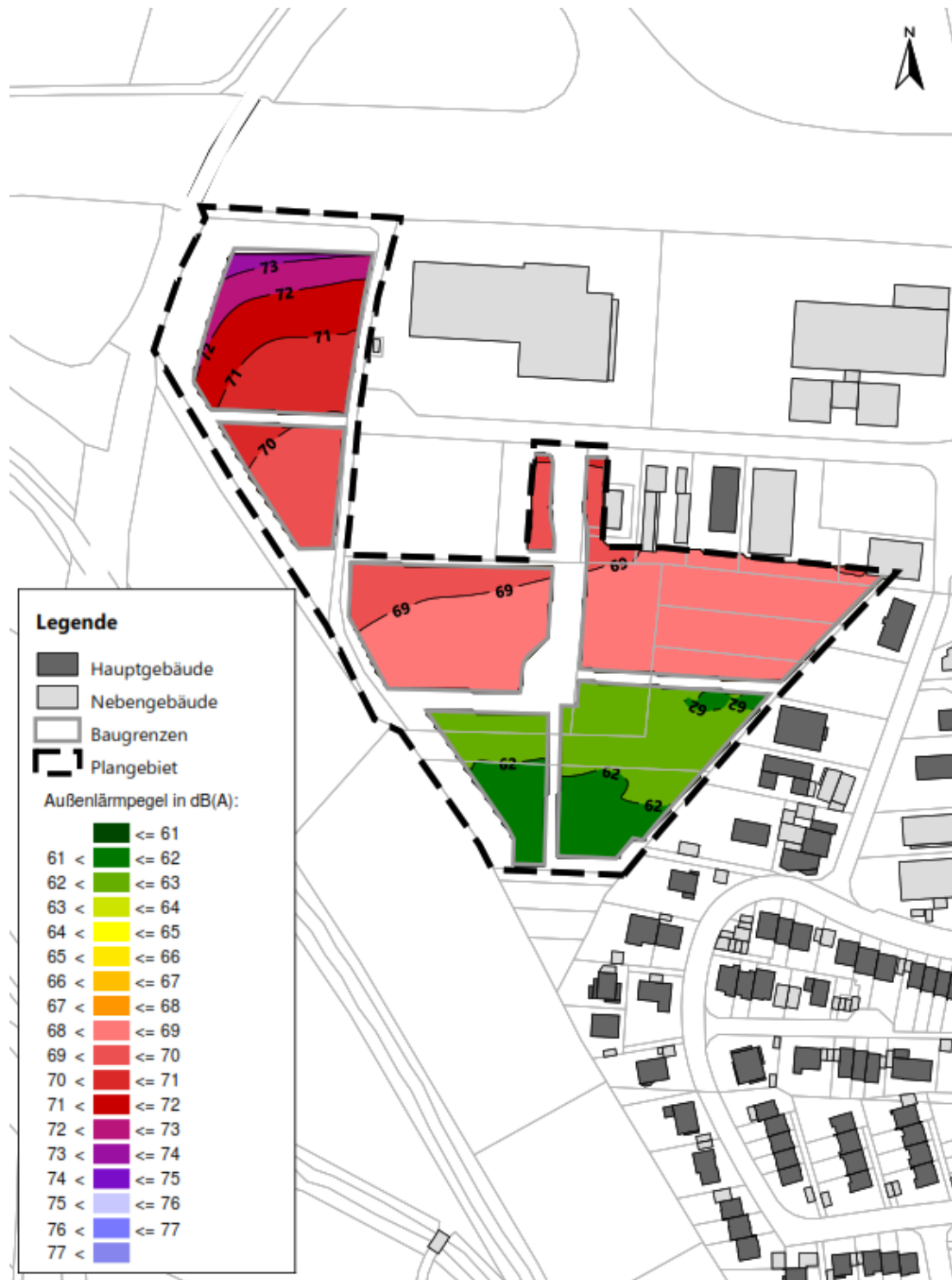


Abbildung 10: Außenlärmpegel nach DIN 4109 Tag, 1. Obergeschoss

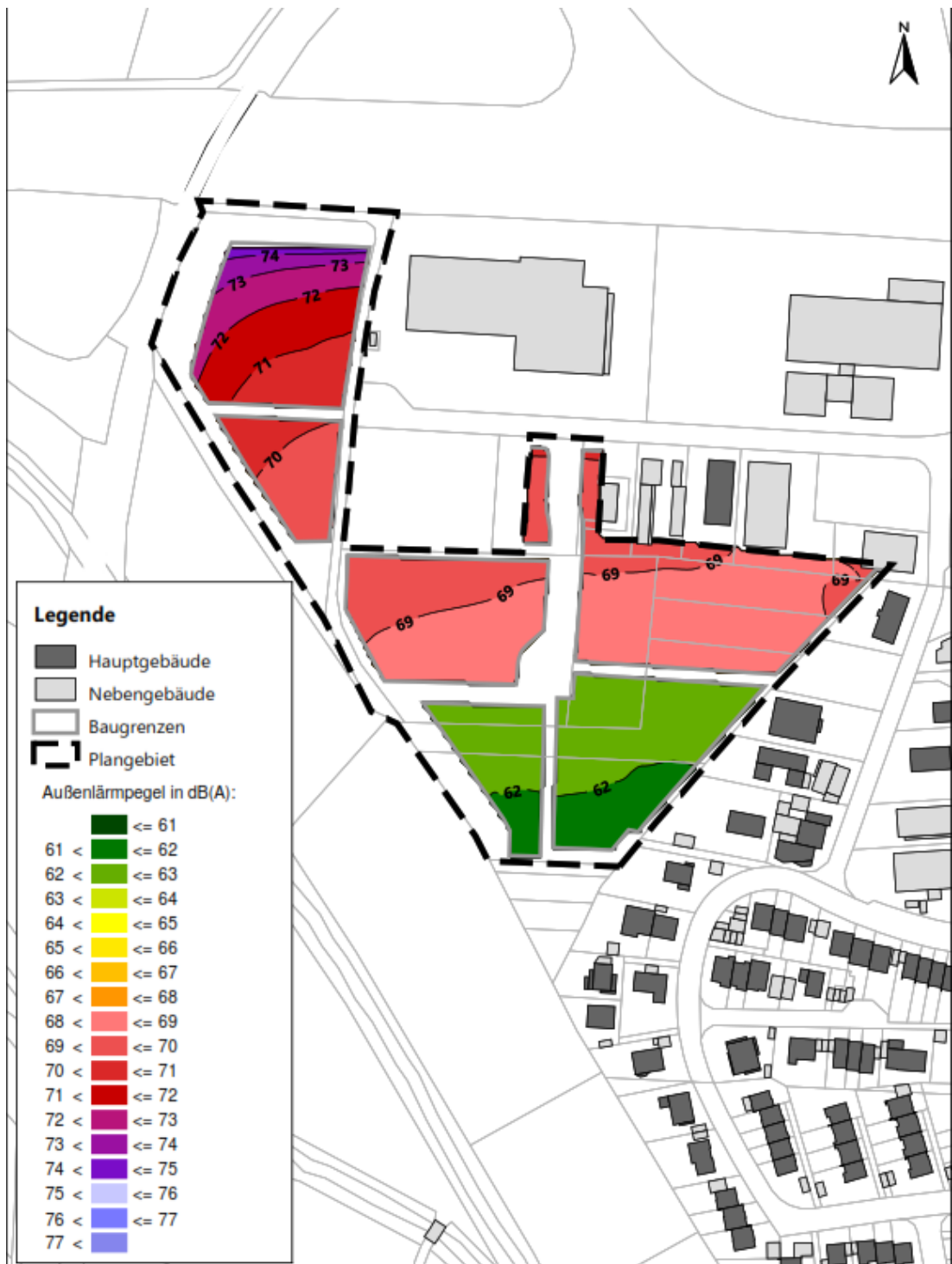


Abbildung 11: Außenlärmpegel nach DIN 4109 Tag, 2. Obergeschoss

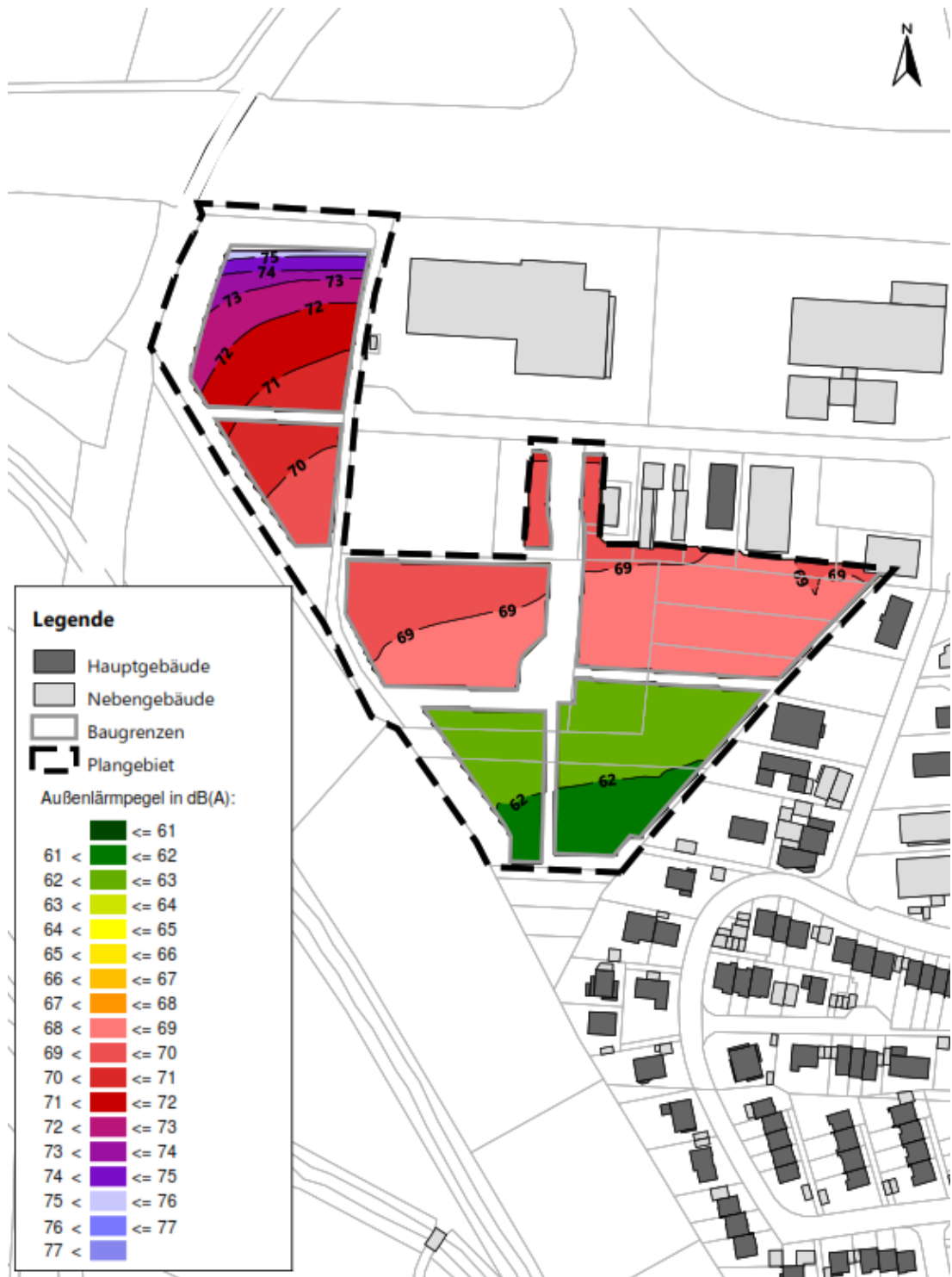


Abbildung 12: Außenlärmpegel nach DIN 4109 Tag, 3. Obergeschoss

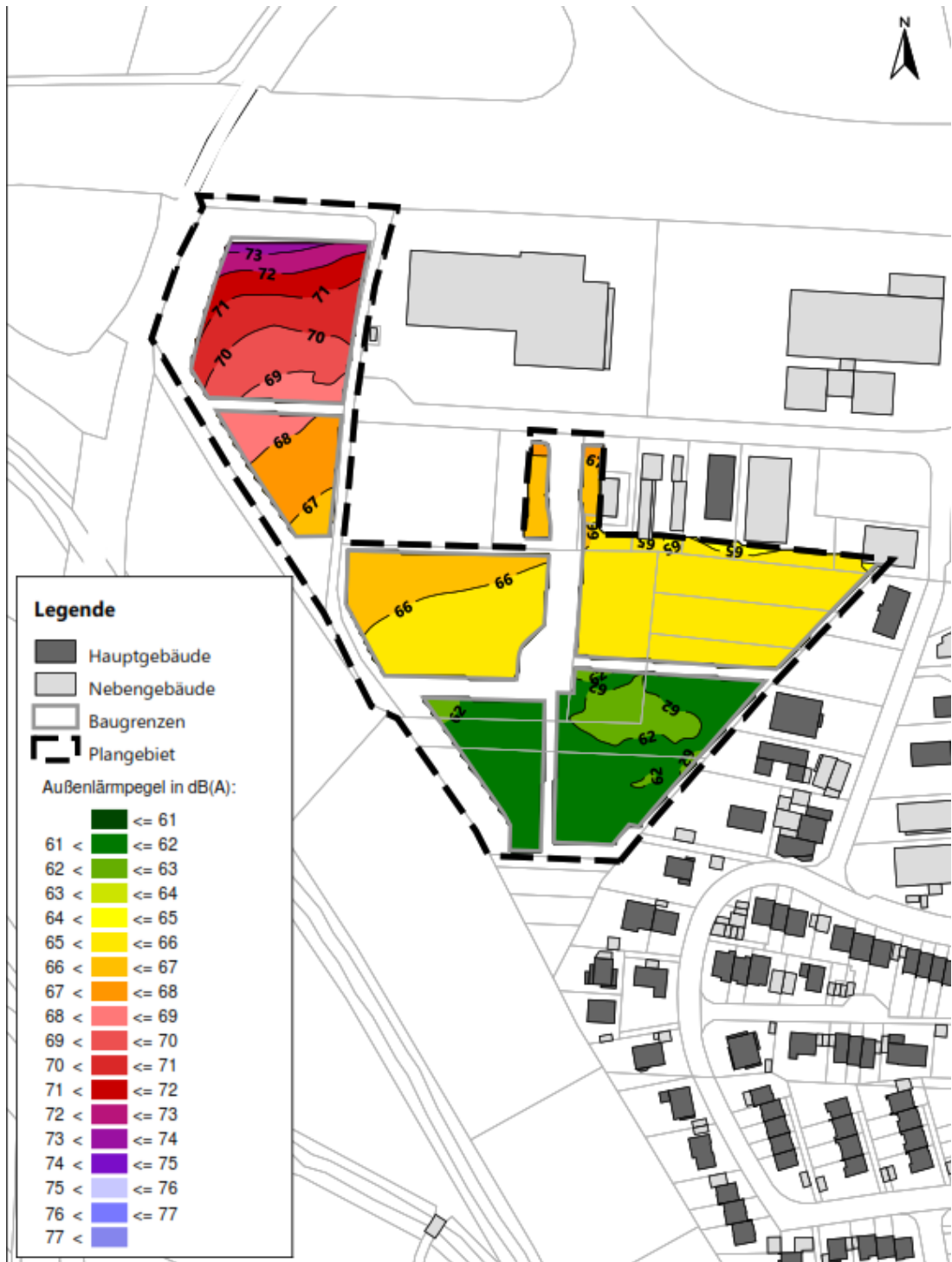


Abbildung 13: Außenlärmpegel nach DIN 4109 Nacht, Erdgeschoss

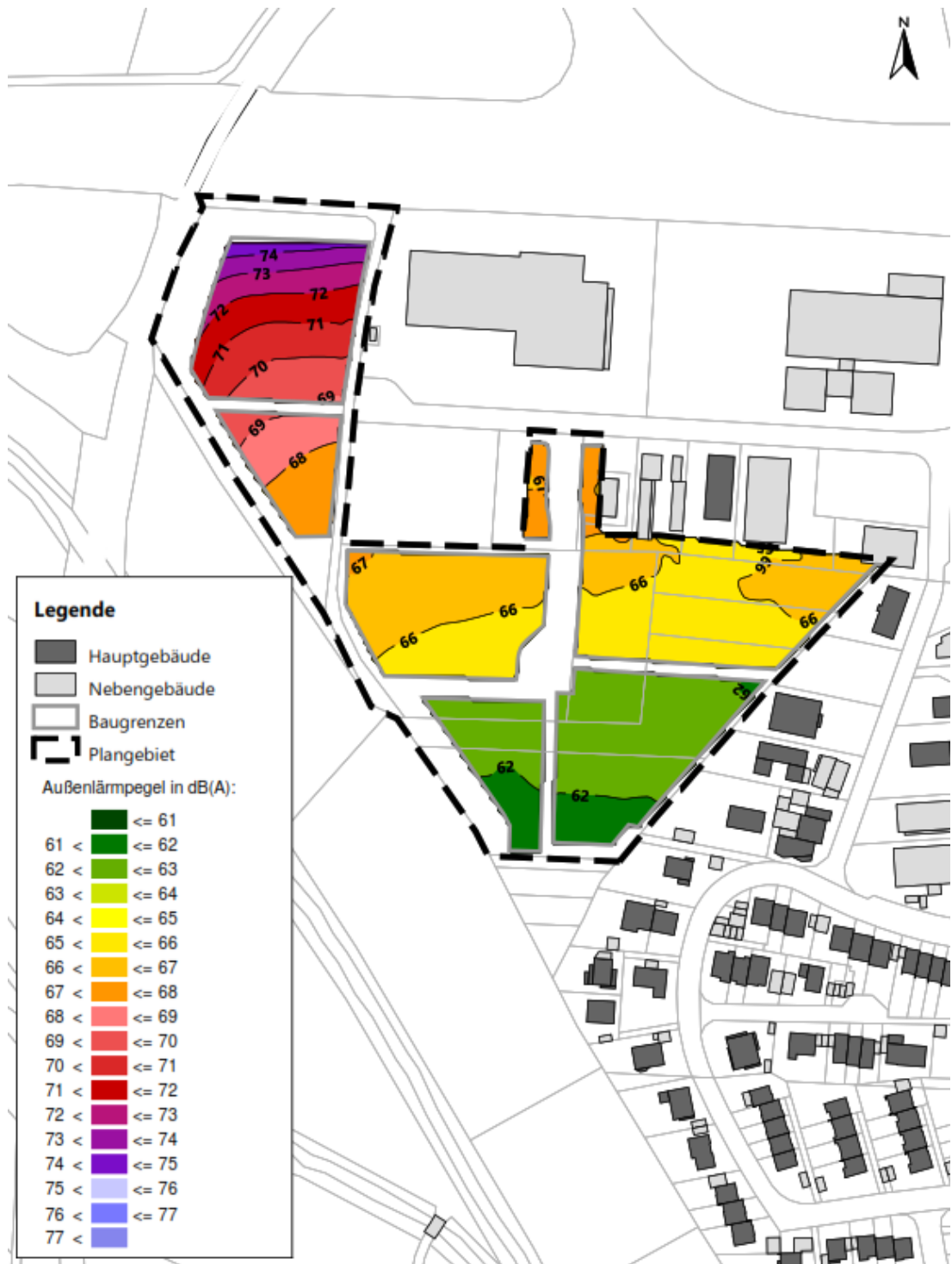


Abbildung 14: Außenlärmpegel nach DIN 4109 Nacht, 1. Obergeschoss



Abbildung 15: Außenlärmpegel nach DIN 4109 Nacht, 2. Obergeschoss



Abbildung 16: Außenlärmpegel nach DIN 4109 Nacht, 3. Obergeschoss

- 1.13 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) Nrn. 25a und b BauGB)
- 1.13.1 Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind auf öffentlicher Fläche mindestens 5 großkronige Bäume, 4 x verpflanzt, StU mind. 20 – 25 cm, gemäß des zeichnerischen Teils zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Geringfügige Standortänderungen in Anpassung an die weitere Planung sind möglich. Geeignete Arten sind den Pflanzempfehlungen in Anlage 3 zum Umweltbericht zu entnehmen.
- 1.13.2 Auf jedem Baugrundstück ist für je 4 PKW-Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Qualität 4 x verpflanzt, StU mind. 20 – 25 cm, geeignete Arten s. Pflanzempfehlungen in Anlage 3 zum Umweltbericht.
- 1.13.3 Auf jedem Baugrundstück innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets und des Sondergebiets ist pro 500 m² Fläche je ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, sofern dies nicht über die anderen Festsetzungen für Baumpflanzungen auf Baugrundstücken erreicht wurde. Die Bäume sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Qualität: 4 x verpflanzt, StU mind. 20-25 cm, geeignete Arten s. Pflanzempfehlungen in Anlage 3 zum Umweltbericht.
- 1.13.4 Auf jedem Baugrundstück innerhalb der Gewerbegebiete und der eingeschränkten Gewerbegebiete ist pro 600 m² Fläche je ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, sofern dies nicht über die anderen Festsetzungen für Baumpflanzungen auf Baugrundstücken erreicht wurde. Die Bäume sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Qualität: 4 x verpflanzt, StU mind. 20-25 cm, geeignete Arten s. Pflanzempfehlungen in Anlage 3 zum Umweltbericht.
- 1.13.5 Bei allen Baumstandorten neben und zwischen befestigten Flächen ist auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereichs zu achten (Volumen von Pflanzgruben mind. 12 m³ bei mind. 1,5 m Tiefe, in der Regel sollen sie ca. 8 m² Fläche aufweisen).
- 1.13.6 Die Baumhecke am Südwestrand des Plangebiets ist langfristig zu erhalten. Der Baumschutz ist während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung des Planzustandes sicherzustellen.
- 1.13.7 Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünfläche sind großkronige heimische Laubbäume oder Obstbäume in Anlehnung an die Plandarstellung und gem. Pflanzempfehlungen in Anlage 3 zum Umweltbericht zu pflanzen, nördlich als auch südlich der querenden Trasse mit Leitungsrecht jeweils mind. 9 Bäume. Bei Verlust sind sie zu ersetzen. Sollten die 3 jungen Pappeln am Westrand nicht erhalten werden, sind sie durch Arten aus der Liste für o.g. Bäume zu ersetzen und in die Baumpflanzung zu integrieren, so dass insgesamt mind. 12 Bäume gepflanzt werden.
- 1.14 Höhenlage der Erschließungsstraße** (§ 9 (3) BauGB)
- Von den im zeichnerischen Teil festgesetzten Höhen der neu herzustellenden Erschließungsstraße (in m. ü. NN) darf nach unten und oben um max. +/- 30 cm abgewichen werden. Als Höhe der Erschließungsstraße gilt die Oberkante der Erschließungsstraße an der Fahrbahnmitte.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 15)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

2.1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Im Geltungsbereich sind alle Dachformen und Dachneigungen bis 10 Grad Neigung zulässig.

2.1.2 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), und Fensterflächen.

Hinweis:

Aus Gründen der Klimaanpassung wird empfohlen Material und Farbe der Gebäude so zu wählen, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben und Materialien).

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

2.2.1 Werbeanlagen sind nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen. Unter der Traufhöhe wird der Schnittpunkt Außenwand – Oberkante Dachhaut verstanden.

2.2.2 Die zulässige Größe der Werbeanlage richtet sich nach der entsprechenden Fassadengröße, an der die Werbeanlage angebracht wird:

- Bis zu einer Fassadenfläche von 100 m² ist eine Werbeanlage mit einer Größe bis zu 10,26 m² zulässig,
- ab einer Fassadenfläche von 100 m² darf die Größe der Werbeanlage 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.

2.2.3 Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über Gelände zulässig und dürfen hinsichtlich der Fläche nicht größer als 10,26 m² sein.

2.2.4 Werbeanlagen mit Leuchtfarben (z. B. Neonfarben, fluoreszierende Farben, UV-Farben oder Schwarzlicht) sind ausgeschlossen.

2.2.5 Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (z. B. Lichtwerbung am Himmel) sind ausgeschlossen.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Die unversiegelt bleibenden Grundstücksflächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf einen hohen Anteil, mind. 50 % der zu begrünenden Fläche, mit naturnaher Gestaltung aus heimischen Gehölzen und artenreicher Einsaatmischung ist zu achten. Es ist gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Geeignete Gehölzarten und Saatgut s. Pflanzempfehlungen.

Hinweis:

Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.

- 2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Einfriedigungen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von insgesamt 2,5 m (ab Straßen- bzw. Gehwegoberkante) als Zäune und/oder Hecken zulässig. Der Abstand von der Straßen- oder Gehwegkante muss mindestens 0,5 m, bei Höhen über 1,4 m 1,0 m betragen.

- 2.4.2 Zur Sichtabschirmung von Lagerflächen gewerblich genutzter Grundstücke sowie zu deren Sicherung und Lärmabschirmung sind generell Einfriedigungen als transparente Zäune mit Heckenhinterpflanzung mit einer Höhe von mindestens 2,0 m (ab Straßen- bzw. Gehwegoberkante) herzustellen.

- 2.4.3 Einfriedungen aus Nadelgehölzen und Stacheldraht sind nicht zulässig.

2.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Niederschlagswasser soll nach Prüfung der Schadlosigkeit über die belebte Bodenschicht innerhalb der Grundstücke versickert werden. Für die Prüfung der Schadlosigkeit ist insbesondere für die Gewerbebetriebe im Rahmen des Entwässerungsgesuchs ein Einzelantrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

Sofern eine Versickerung von Regenwasser nicht möglich ist, muss es zeitverzögert und gedrosselt über Retentionszisternen in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden.

2.6 Nutzung erneuerbarer Energien (§ 74 (1) Nr. 1 und 3 LBO i. V. m. § 74 (1) Satz 2 LBO)

Die oben aufgeführten örtlichen Bauvorschriften nach § 74 (1) Satz 1 Nrn. 1 und 3 LBO gelten grundsätzlich nur, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.

3 HINWEISE

3.1 Anlage „Einzelhandelssortimentsliste Kirchzarten“

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Briefmarken • Bücher • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrokleingeräte • Elektrogroßgeräte • Fahrräder und Zubehör • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haushaltswaren/ Bestecke • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Nähmaschinen • Optik und Akustik • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte, Campingartikel • Tonträger • Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Büromaschinen (ohne Computer) • Erde, Torf • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Holz • Installationsmaterial • Kamine, (Kachel-)Öfen • Kinderwagen, -sitze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Matratzen • Möbel (inkl. Büromöbel) • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Werkzeuge • Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel
<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Nahrungs-/ Genussmittel • Kosmetika und Parfümerieartikel • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör 	

Quelle: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Kirchzarten, 2016

Basierend auf:

Einzelhandelsuntersuchung für die Gemeinde Kirchzarten, Dr. Acocella, 2016

3.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets (WSG) FEW+Kirchzarten+Stegen+WVV Himmelreich am Rand des Siedlungskörpers von Kirchzarten. Die entsprechende Verordnung vom 03.02.1992 ist zu beachten und kann auf der Homepage des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald abgerufen werden. Ziel der Verordnung ist der Schutz des Grundwassers im festgesetzten Bereich. Für sämtliche Abwasserleitungen (Schmutz- und Niederschlagswasserleitungen) sind innerhalb des Wasserschutzgebiets die Vorgaben des DWA-A 142 zu beachten und umzusetzen. Im Vorfeld ist in Absprache mit dem Sachgebiet Grundwasser eine Gefährdungsabschätzung nach dem DWA-A 142 zu erstellen. Neue Grundleitungen

unterhalb von Gebäuden sind zu vermeiden. Falls erforderlich, sind diese auf kürzestem Wege aus der Bodenplatte herauszuführen. Das Rohrmaterial muss eine Zulassung für Wasserschutzgebiete besitzen. Die Verlegung hat in einem Betonmantel zu erfolgen. Unter Beachtung der DIN 1986 - 100 sind ausreichend Schächte und Inspektionsöffnungen als Voraussetzung für wiederkehrende Dichtheitsprüfungen und Inspektionen vorzusehen.

Gemäß § 49 AwSV dürfen im Wasserschutzgebiet folgende Anlagen nicht errichtet werden:

- Anlagen der Gefährdungsstufe D
- Biogasanlagen mit einem maßgebenden Volumen von insgesamt über 3000 m³
- unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufe C sowie Anlagen mit Erdwärmesonden.

3.3 Bodenschutz

Allgemeines

Die folgenden Hinweise und Bestimmungen sollen dazu dienen, den Erhalt und Schutz des Oberbodens sowie kulturfähigen Unterbodens vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Gesetzliche Grundlage ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).

Hinweise und Bestimmungen zum Bodenschutz

Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Aufträgen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 BBodSchG einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach § 6 BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermeiden.

Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und der Ersatzbaustoffverordnung für die (Weiter)Verwertung von Bodenmaterial zu beachten und anzuwenden.

Bodenabtrag darf nur im erforderlichen Umfang erfolgen.

Die Böden zukünftiger Grünflächen sind vor baulichen Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere vor Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen. Dazu sind diese Flächen als Tabuflächen eindeutig zu kennzeichnen und abzuzäunen.

Ober- und Unterboden sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.

Ausgebauter Boden (z. B. Mutter- bzw. Oberboden) ist fachgerecht entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten.

Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober-

und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zu vermeiden.

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden, z.B. für die Gestaltung von Grünanlagen oder für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Alle Bodenarbeiten sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 nur bei geeigneter, möglichst trockener Witterung bis zu maximal steif-plastischer Konsistenz zulässig; nach ergiebigen Niederschlägen, bei Bildung von Pfützen oder weich-plastischer Konsistenz sind den Boden beeinträchtigende Arbeiten einzustellen. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Hinweis: Böden in den Konsistenzbereichen ko1 und ko2 (fest bis halbfest) können gut bearbeitet und befahren werden. Konsistenz „halbfest“: Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten. Für Böden im Konsistenzbereich ko3 (steif-plastisch) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendruckes“ fortgesetzt werden. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).

Im Rahmen der Ausführungsplanung sind Flächeneinteilungen, Befahrungsstrecken bzw. Baustraßen, geeignete Maschinentchnik und die Logistik der Bodenarbeiten detailliert auszuarbeiten und ggf. mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Bodenarbeiten (Abtrag, Auftrag, Befahrung, Umlagerung, Zwischenlagerung, usw.) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht durchgeführt werden; der zulässige maximale Kontaktflächendruck bzw. die zulässige maximale Bodenpressung von maximal 0,4 kg/cm² ist einzuhalten. Darüber hinaus sind die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19713) jeweils zu beachten und einzuhalten.

Witterungsbedingte Baustillstandszeiten zur Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen sind einzuplanen. Bei kritischen Wetterlagen (insbesondere Regen, Schnee und Tauwetter) sind die Bautätigkeiten einzustellen.

Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialien sind rückstandslos zu entfernen.

Müssen Böden zukünftiger Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen werden, sind diese durch geeignete Befestigungen vor Verdichtungswirkungen zu schützen. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der vorliegenden Böden sind besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen zu vermeiden. Die Befestigungsarten - wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen etc. - der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische Bodendrucke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Wenn keine Baustraßen angelegt werden, sind für die Befahrung lastverteilende Platten (sog.

Baggermatratzen oder Holzbohlen) vorzuhalten. Befestigte Baustraßen (geschüttet mit definiertem Aufbau) sind vorzugsweise auf (oberhalb) dem Mutterboden (Oberboden) anzulegen, sofern der Oberboden ausreichend trocken und tragfähig ist (geschlossene Grasnarbe). Unbefestigte Befahrungswege dürfen nur bei ausreichend trockenem und tragfähigem Boden (geschlossene Grasnarbe) und nur mit Raupenfahrzeugen mit geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht befahren werden.

Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist verboten.

Als mineralische Schüttungen sind nur natürliche Gesteinskörnungen zulässig. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist unzulässig. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben, usw.) benutzt werden.

Für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind - soweit möglich - bereits versiegelte Bereiche zu verwenden.

Baubedingte erhebliche Verdichtungen sind vor der abschließenden Herstellung der Grünflächen mit geeigneter dynamischer (Tief-) Lockerungstechnik zu beseitigen, z.B. mit einem Stechhublocker. Bei Mutterbodenauftrag sind baubedingte Verdichtungen vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw., ist der Mutterboden des Urgeländes im Vorfeld abzuschleppen (keine Überschüttung). Für die Auffüllung darf ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) verwendet werden.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken und Oberflächenbefestigungen sind möglichst durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen, usw., werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Art und Weise der erforderlichen weitergehenden Sachverhaltsermittlung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Zur Sicherstellung eines sachgerechten und schonenden Umgangs mit kulturfähigem Oberboden und aufgrund der Eingriffsfläche von $\geq 3000 \text{ m}^2$, ist für die Planung und Umsetzung von Bodenschutzmaßnahmen während der Erschließung sowie für die spätere Bebauung eine sachkundige bodenkundliche Baubegleitung (BBB) nach DIN 19639 zu beauftragen und der unteren Bodenschutzbehörde zu benennen. Die BBB koordiniert u. a. Flächeneinteilung, Befahrungsstrecken, geeignete Maschinen und Logistik der Bodenarbeiten und stimmt dies mit der Behörde ab. Voraussetzung ist ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639, erstellt durch eine sachkundige Person (mit Nachweis nach § 18 BBodSchG oder gleichwertig), das spätestens sechs Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten vorzulegen ist.

Zum sparsamen Umgang mit Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie §§ 1 und 7 BBodSchG ist die Verwertung kulturfähigen Oberbodens frühzeitig einzuplanen. Nahegelegene landwirtschaftliche Flächen sind für Bodenverbesserungen geeignet. Die untere Bodenschutzbehörde kann bei Bedarf Flächen vermitteln oder relevante Daten bereitstellen.

Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen

Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte vorrangig die Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbilden. Sollte für das Plangebiet keine Bodenfunktionsbewertung nach digitaler Bodenschätzung vorliegen, ist die Bodenfunktionsbewertung nach ALK und ALB heranzuziehen. Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

3.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.5 Artenschutz / Umweltschutz

- 3.5.1 Bei allen Einleitungen von Oberflächenwasser, auch bei Rückhalte- und Versickerungsanlagen mit Überlauf bei Starkregen, ist sicherzustellen, dass nur unbelastetes oder maximal schwach belastetes, möglichst gut gereinigtes Wasser sowie nicht zu stark erwärmtes Wasser in den Krummbach/Osterbach gelangt.
- 3.5.2 Vor der eigentlichen Umgestaltung sollte das Gebiet einmal auf mögliche Vorkommen der Zauneidechse kontrolliert werden.
- 3.5.3 Entfernung der Gehölze im Bereich von Grünflächen in der nach BNatSchG gesetzlich vorgegebenen Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar
- 3.5.4 Unvermeidbare Schäden am Krautsaum im Norden und Nordwesten außerhalb des Geltungsbereichs, die bei der Umgestaltung der angrenzenden Flächen entstehen,

sind durch Wiederherstellung und Einsaat geeigneter Saadmischungen gem. Angaben in den Pflanzempfehlungen zu beheben (in Anlehnung an die zweischürige Wiese auf der privaten Grünfläche).

- 3.5.5 Offenstehende, nicht abgeöschte Baugruben sind über Nacht mit Zäunen oder Abdeckungen zum Schutz vor Fallenwirkung für geschützte Tierarten während deren Aktivitätszeiten abzusichern. Alternativ können einfache Ausstiegshilfen installiert werden. Die Baugruben sind täglich vor Baubeginn auf das Vorhandensein geschützter Tierarten zu kontrollieren.
- 3.5.6 Auf Beleuchtung des Außenbereiches nach Westen und Süden sollte weitgehend verzichtet werden.
- 3.5.7 Wo unvermeidbar, ist die Beleuchtung auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen unter Nutzung von Bewegungsmeldern und Zeitschaltuhren.
- 3.5.8 Geeignete Maßnahmen für Regenwasserschächte (an die jeweilige Situation anzupassen):
- engmaschige Abdeckungen der Regenschächte, sodass diese nicht als Tierfalle wirken können
 - Installation von Ausstiegshilfen in vorhandenen Schächten
 - Randsteine 2 - 5 m vor bzw. hinter den Regenschächten abschrägen bzw. Lücken in den Randsteinen alle ca. 20 m vorsehen, sodass ein „Ausstieg“ für Amphibien vor den Schächten möglich ist
 - bei Neubau von Regenschächten diese ca. 20 cm vom Randstein zurückversetzen.

Information mit Umsetzungsbeispielen sind zu finden unter:

- Schelbert, B.; Suter, K.; Nill, W.; Blattner, H.-R.; Meier, C. (2009): Straßen und Entwässerungssysteme - Schutzmaßnahmen für Amphibien. In: Schweizer Norm, Anhang Nr. 640699, VSS. <https://www.ag.ch/media/kanton-aargau/bvu/umwelt-natur/natur-und-landschaftsschutz/arten-und-lebensraeume/tiere/vss-norm-640-699-anhang.pdf>
 - Stadt Zürich, Tiefbau- und Entsorgungsdepartement (o. J.): Richtlinie für Straßenbauprojekte in Amphibienzonen. https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/ted/Deutsch/gsz_2/publikationen/beratung-und-wissen/tier-und-mensch/amphibien/Richtlinie_Strassenbau_Projekte_Amphibienzonen.pdf
- 3.5.9 Die Vegetationsschicht auf den begrünten Dächern sollte hügelig angelegt werden und es sollten kleine Alt- und Totholzhaufen integriert werden.
- 3.5.10 Die 3 noch jungen Pappeln oberhalb der Böschung der L 126, angrenzend an das Plangebiet, sind mit vertretbarem Aufwand vor Schäden zu schützen. Alternativ können sie ersetzt und in die geplante Baumpflanzung auf der privaten Grünfläche integriert werden.

3.6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Das Ausgleichsdefizit von 339.594 ÖP wird über das Ökokonto der Gemeinde Kirchzarten ausgeglichen.

3.7 Umweltbaubegleitung

Zur Vermeidung von potenziellen Schäden ist eine Umweltbaubegleitung UBB ab Beginn der Baufeldfreimachung zur Begleitung und Dokumentation umweltrelevanter Themen hinzuzuziehen. Die fachliche Eignung der UBB muss über entsprechende Referenzen nachgewiesen werden. Fachlich qualifiziert sind Personen mit ökologischem Studium, welche die Biotoptypen, FFH-Lebensraumtypen sowie

Habitatansprüche der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten fachlich qualifiziert bestimmen sowie nach den gängigen Regelwerken einschätzen und bewerten können.

3.8 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden. Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sind die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan darzulegen.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln. Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist. Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen.

3.9 Photovoltaik

Photovoltaik lässt sich mit einem Gründach gut kombinieren. Die Kühlung der Photovoltaikmodule führt durch die Verdunstungsleistung einer Dachbegrünung zu einer Steigerung des Stromertrags um ca. 4%. Hintergrund: Steigende Temperaturen führen in elektrischen Bauteilen zu einem höheren Widerstand, der die Leistung reduziert.

3.10 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)

Laut Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 ist beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel zu versehen. Außerdem ist ein Ladepunkt einzuplanen. Bei der Planung von Neubaugebieten ist es ratsam, eine ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastruktur für die Installation von Ladeinfrastruktur zu berücksichtigen. Das bedeutet beispielsweise die Verlegung von Leerrohren und ausreichend dimensionierten Stromleitungen für zukünftige Ladeinfrastruktur.

3.11 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis entstehen durch die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der TA Luft nicht überschritten werden.

3.12 Ingenieurgeologie

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur

Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.13 Belange der Deutsche Telekom Technik GmbH

Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

3.14 Belange der badenovaNETZE GmbH

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenovaNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

3.15 Belange des Abwasserzweckverbands Breisgauer Bucht

Baumaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens bzw. am Verbandssammler (Anschlüsse, Schachtanpassungen...) sind frühzeitig, bereits in der Planungsphase, und in enger Abstimmung und nur im Einvernehmen mit dem Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht durchzuführen.

Kirchzarten, den

Darius Reutter
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 36 von 36

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

Darius Reutter
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

_____.

Kirchzarten, den

Darius Reutter
Bürgermeister