
Gemeinde March, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald 621.41:2004_5

SATZUNG

über die 5. Teiländerung des Bebauungsplans "Ergelacker" als Deckblatt

Rechtliche Grundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 614), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GmO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich beschränkt sich auf das Flurstück 35, Gemeinde March, Gemarkung Hugstetten. Der Geltungsbereich ist im Planteil durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet. Der Planteil ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Gegenstand der Änderung

- Bebauungsplan „Ergelacker“ in der Fassung vom 18.08.1982 (Satzungsbeschluss)
- Bebauungsplan „Ergelacker 2. Änderung“ in der Fassung vom 19.06.2012 (Satzungsbeschluss)

§ 3 Inhalt der Änderung

Der Bebauungsplan wird zeichnerisch (durch ein Deckblatt) geändert sowie Bauplanungsrechtliche und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen geändert bzw. ergänzt:

Festsetzung im Bebauungsplan		Inhalt der Änderung
§ 1 / 2.	Baugebiete / Abgrenzung	Ergänzung zeichnerischer Teil mit Deckblatt
§ 4 / 1. / a)	Zahl der Vollgeschosse	Redaktionelle Korrektur der bisherigen Festsetzung „I + I DG“ zu „II“
§ 4 / 1. / c) i.V.m. § 4 / 2.	Zulässiges Maß der baulichen Nutzung	Erhöhung Geschossflächenzahl von 0,5 auf 0,8
§ 6	Überbaubare Grundstücksfläche	Verschiebung des südlichen Baufensters um 1,1 m nach Westen
§ 7 / 1.	Gestaltung der Gebäude	Die höchstzulässige Höhe der Gebäude zwischen natürlichem oder eingeebnetem Gelände (festgelegte Geländeoberfläche) bis zur Traufe beträgt: <ul style="list-style-type: none"> - bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m - bei zweigeschossigen Geb. im ebenen Gelände 6,50 m Ergänzung: Die Traufhöhe von Wiederkehren und Dachgauben darf bei Einhaltung der Vorgaben nach § 7 / 4. die festgesetzten höchstzulässigen Traufhöhen von 4,00 m bzw. 6,50 m um bis zu 2,50 m überschreiten.
§ 10 / 1.	Garagen	Entfall Baufenster Garage, somit gilt Festsetzung § 10 / 2. <i>[Garagen im Rahmen der LBO allgemein zulässig]</i>

§ 4 Bestandteile der 5. Änderung des Bebauungsplans

- Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans „Ergelacker“ in der Fassung vom 18.08.1982
- Schriftlicher Teil des Bebauungsplans „Ergelacker“ in der Fassung vom 18.08.1982
- Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans erlassene Änderungen / Ergänzungen schriftlicher Festsetzungen in der Fassung vom 19.06.2012
- Zeichnerischer Teil der 5. Teiländerung des Bebauungsplans (Deckblatt) in der Fassung vom xx.xx.xxxx
- Im Rahmen der 5. Teiländerung des Bebauungsplans erlassene Änderungen / Ergänzungen zeichnerischer und schriftlicher Festsetzungen in der Fassung vom xx.xx.xxxx

Die Begründung zur 5. Teiländerung ist dem Bebauungsplan beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer aufgrund § 74 LBO ergangener Vorschriften der Satzung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

Sofern im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ergelacker“ zeichnerische oder schriftliche Festsetzungen neu getroffen werden, welche Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans oder einer der (Teil-) Änderungen ersetzen, so sind die Festsetzungen der 5. Änderung verbindlich zu beachten. Die ursprünglichen Festsetzungen treten außer Kraft.

Satzungsbeschluss

Am xx.xx.xxxx hat der Gemeinderat der Gemeinde March den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

March, den _____

(Helmut Mursa, Bürgermeister)

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt.

March, den _____

(Helmut Mursa, Bürgermeister)

Inkrafttreten

Im Nachrichtenblatt Nr. x vom xx.xx.xxxx wurde der Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht.

March, den _____

(Helmut Mursa, Bürgermeister)

Gemeinde March, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald 621.41:2004_5

B E G R Ü N D U N G

zur 5. Teiländerung des Bebauungsplans "Ergelacker" als Deckblatt

1. Anlass und Ziele der Teiländerung

Anlass der Änderung des Bebauungsplans ist die Absicht der Eigentümer, auf dem bereits mit einem Wohngebäude sowie Nebenanlagen und Garage bebauten Flurstück Nr. 35 eine Nachverdichtung in Form der Errichtung eines Zweifamilienhauses durchzuführen.

Die Änderung des Bebauungsplans liegt im öffentlichen Interesse, da eine bereits vorhandene, technisch und verkehrlich vollerschlossene innerörtliche Baufläche der Nachverdichtung zugeführt wird und somit die Ausweisung von Bauflächen in bisher nicht baulich genutzten Bereichen vermieden werden kann. Außerdem wird durch die geplante Nachverdichtung zusätzlicher, dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

2. Verfahren

2.1 Verfahrensart

Der Bebauungsplan hat die Nachverdichtung eines in der Ortslage befindlichen, einzelnen, bereits baulich genutzten Grundstücks zum Zweck. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Folgerichtig wird das vom Gesetzgeber für diesen Zweck vorgesehene, beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt.

Die überbaubare Fläche innerhalb des Planbereichs beträgt $749 \text{ qm} \times 0,4 = 299,6 \text{ qm}$. Die zulässige Grundfläche von 20.000 qm gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird somit deutlich unterschritten. Die Anrechnung von Grundflächen weiterer Bebauungspläne ist nicht erforderlich, da kein sachlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen besteht.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2.2 Verfahrensschritte

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am 19.03.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Teiländerung des Bebauungsplans "Ergelacker" gefasst. Der Entwurf des Änderungs-Bebauungsplans wurde in der gleichen Sitzung vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Änderungs-Bebauungsplans mit Stand 19.03.2018 wurde vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung werden durch Veröffentlichung Nachrichtenblatt Nr. x vom xx.xx.xxxx bekannt gemacht. Es wurde ferner darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom xx.xx.xxxx von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Änderungs-Bebauungsplans mit Stand vom xx.xx.xxxx aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am xx.xx.xxxx behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2.3 Artenschutz

Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass durch die Änderung des Bebauungsplans eine Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft zu befürchten ist. Klimaschützende

Belange sind durch die Änderung ebenfalls nicht berührt.

3. Beschreibung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 35 der Gemarkung Hugstetten. Das Grundstück ist als Mischgebietsfläche ausgewiesen und verkehrlich bereits erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist durch das bestehende Leitungsnetz gesichert. Die Festsetzung der Art baulicher Nutzung bleibt unverändert, es besteht somit keine Notwendigkeit der berechtigenden Anpassung des Flächennutzungsplans.

4. Begründung der Änderung von Planinhalten und Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Ergelacker“, der mit seinen wesentlichen Festsetzungen aus dem Jahr 1982 stammt, lässt für das innerörtlich gelegene Grundstück nur eine maximale Geschossflächenzahl von 0,5 zu. Eine solche Geschossflächenzahl ist für ein zentral im Ort gelegenes Grundstück, zudem mit der Nutzungsform Mischgebiet (MI), nach heutigen Maßstäben sehr niedrig. Auch die Größe der Baufenster ist sehr knapp bemessen, gleiches gilt für die Festsetzungen der Traufhöhe, welche die eigentlich mögliche Ausgestaltung von zwei Vollgeschossen selbst mit Dachgauben oder Wiederkehren verunmöglicht.

Festsetzung		Inhalt der Änderung	Begründung der Änderung
§ 4 / 1. / a)	Zahl der Vollgeschosse	Redaktionelle Korrektur der bisherigen Festsetzung „I + I DG“ zu „II“	Fehlende Rechtsgrundlage für die Festsetzung I + D
§ 4 / 1. / c) i.V.m. § 4 / 2.	Zulässiges Maß der baulichen Nutzung	Erhöhung Geschossflächenzahl von 0,5 auf 0,8	Bessere Grundstücksausnutzung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
§ 6	Überbaubare Grundstücksfläche	Verschiebung des südlichen Baufensters um 1,1 m nach Westen	Bessere Grundstücksausnutzung

Festsetzung		Inhalt der Änderung	Begründung der Änderung
§ 7 / 1.	Gestaltung der Gebäude	Die Traufhöhe von Wiederkehren und Dachgauben darf bei Einhaltung der Vorgaben nach § 7 / 4. die festgesetzten höchstzulässigen Traufhöhen von 4,00 m bzw. 6,50 m um bis zu 2,50 m überschreiten.	Sicherung der effektiven Nutzbarkeit des Obergeschosses als zweites Vollgeschoss, dadurch Bessere Grundstücksausnutzung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
§ 10 / 1.	Garagen	Entfall Baufenster Garage, somit gilt Festsetzung § 10 / 2. <i>[Garagen im Rahmen der LBO allgemein zulässig]</i>	Die vorhandene Festsetzung des Baufensters für Garagen erscheint willkürlich, die bestehende genehmigte Garage ist größer als das Baufenster im Bebauungsplan.

March, den _____

MATHIS + JÄGLE Architekten
PartGmbH

Keltenstraße 7 77971 Kippenheim
T (07825) - 8771975 F (07825) 8771977
E-mail: bauleitplanung@mathis-jaegle.de

(Helmut Mursa, Bürgermeister)

(Planverfasser i.A.d. Gemeinde)