

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bitz – Pflugs- weide II“ und Erlass Örtlicher Bau- vorschriften

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Satzungen
Deckblatt
Geänderte Planungsrechtliche Festsetzungen
Erlass Örtlicher Bauvorschriften
und Begründung

Stand: 06.03.2017

Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

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

SATZUNGEN DER GEMEINDE MARCH

über

- a) **die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bitz – Pflugswende II“**
- b) **den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bitz – Pflugswende II“**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am 06.03.2017

- a) **die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bitz – Pflugswende II“ sowie**
- b) **den Erlass der örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bitz – Pflugswende II“**

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bitz – Pflugswende II“
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bitz – Pflugswende II“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt).

§ 2 Inhalt der Änderung

- a) Nach Maßgabe der Begründung
 - wird der zeichnerische Teil durch ein Deckblatt im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 131, 131/1 (teilweise) und 140 geändert und erweitert.
 - werden die nachfolgend aufgeführten, bisherigen Festsetzungen
 - § 9 (Gestaltung der Gebäude), Ziffer 3 - 5.
 - § 10 (Einfriedungen).
 - § 11 (Grundstücksgestaltung).
 - § 12 (Garagen), Ziffer 6für den Deckblattbereich außer Kraft gesetzt.
 - werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich ergänzt.
- b) Gleichzeitig werden nach Maßgabe der Begründung für den Deckblattbereich örtliche Bauvorschriften erlassen.

§ 3 Bestandteile der Änderung

- 1. Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans besteht aus:
 - a) dem zeichnerischen Teil zur Bebauungsplanänderung (Deckblatt M 1:500) vom 06.03.2017
 - b) den geänderten bzw. ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich (textlicher Teil) vom 06.03.2017
- 2. Die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bitz – Pflugweide II“ bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:500) vom 06.03.2017
 - b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) für den Deckblattbereich vom 06.03.2017
- 3. Beigefügt ist
 - a) die gemeinsame Begründung vom 06.03.2017

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5
Inkrafttreten

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bitz – Pflugswende II“ sowie der Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich der 3. Änderung und Erweiterung treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Die nicht von der 3. Änderung und Erweiterung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Bitz – Pflugswende II“ in der Fassung der 2. Änderung vom 08.07.2016 gelten für den Deckblattbereich unverändert fort.

Gemeinde March, den 07.03.2017



Helmut Mursa, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

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

March, den 07.03.2017



Helmut Mursa, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 10 am 10.03.2017.
Der Bebauungsplan wurde damit am 10.03.2017 rechtsverbindlich.

3. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplans
"Bitz - Pflugswede II" und
Erlass örtlicher Bauvorschriften

ausgefertigt: 07.03.2017

rechtswirksam: 10.03.2017

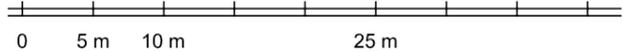
March, den
10.03.2017

WA	II
0,4	0,8
35°-52°	0

Geltungsbereich
Bebauungsplan
"Bitz - Pflugswede II"

Gemeinde March

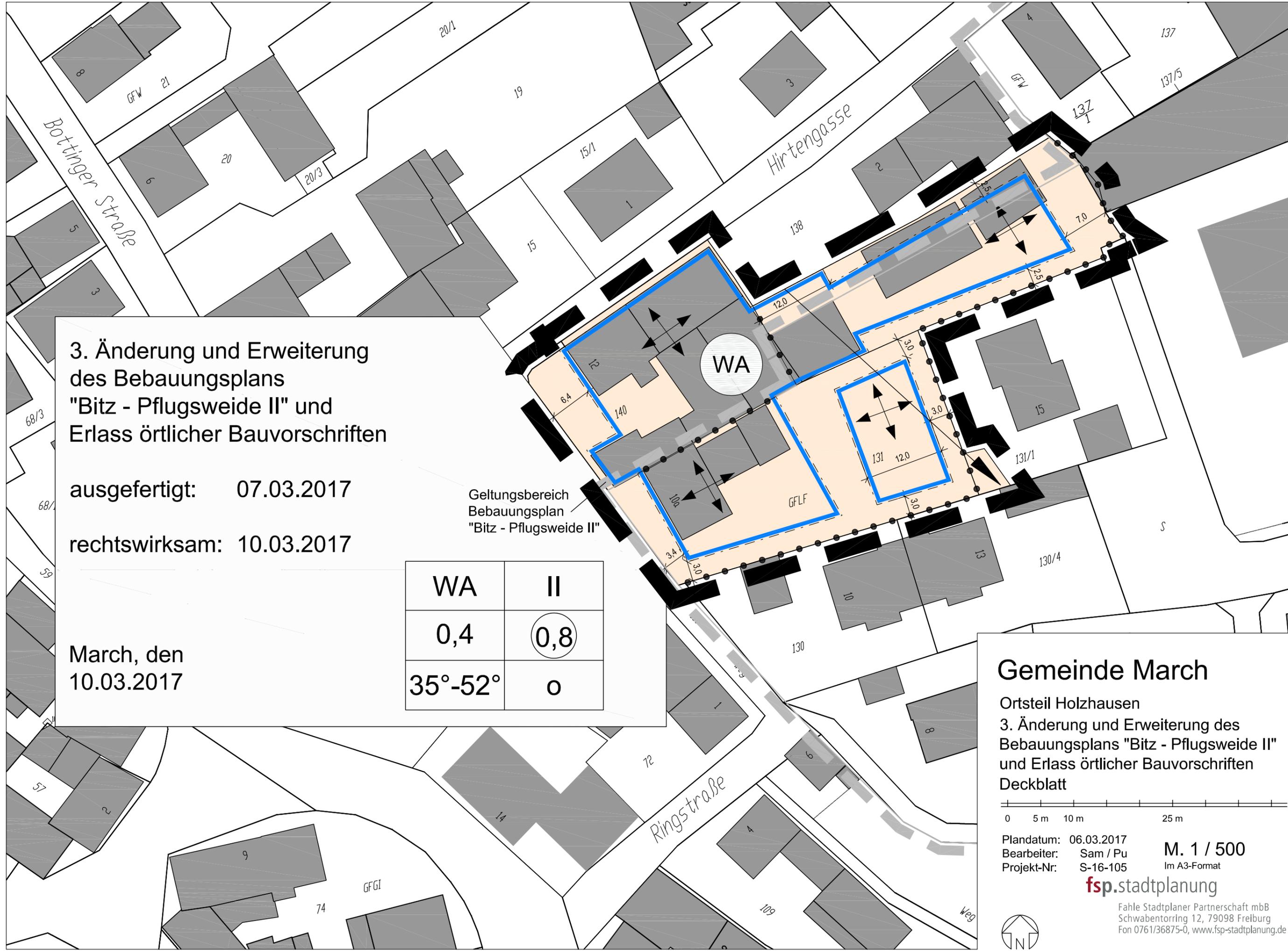
Ortsteil Holzhausen
3. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplans "Bitz - Pflugswede II"
und Erlass örtlicher Bauvorschriften
Deckblatt



Plandatum: 06.03.2017
 Bearbeiter: Sam / Pu
 Projekt-Nr: S-16-105

M. 1 / 500
 Im A3-Format

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



3. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplans
"Bitz - Pflugweide II" und
Erlass örtlicher Bauvorschriften

ausgefertigt: 07.03.2017

rechtswirksam: 10.03.2017

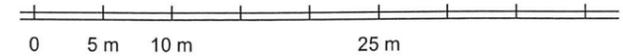

March, den
10.03.2017

Geltungsbereich
Bebauungsplan
"Bitz - Pflugweide II"

WA	II
0,4	0,8
35°-52°	0

Gemeinde March

Ortsteil Holzhausen
3. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplans "Bitz - Pflugweide II"
und Erlass örtlicher Bauvorschriften
Deckblatt

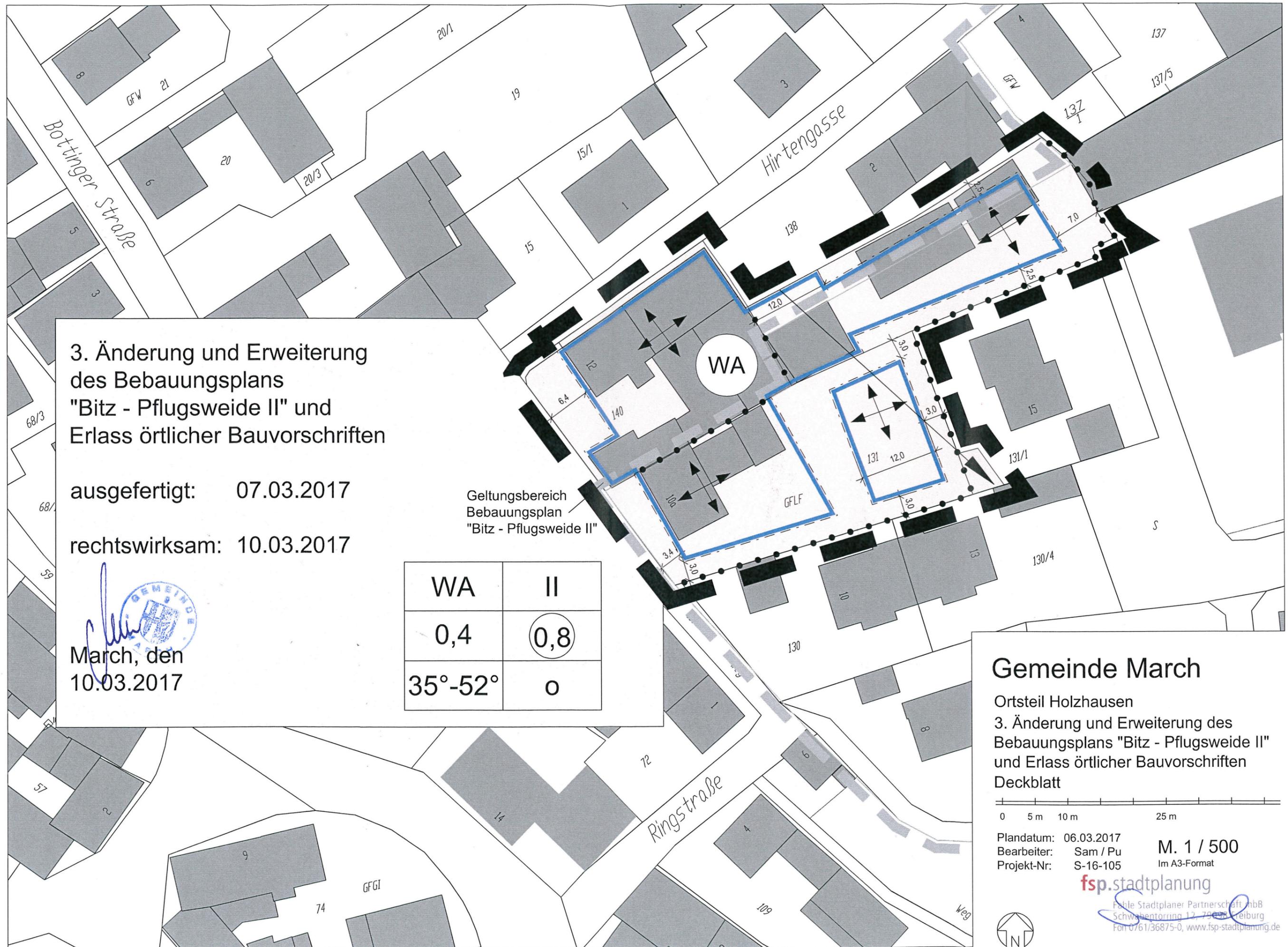


Plandatum: 06.03.2017
Bearbeiter: Sam / Pu
Projekt-Nr: S-16-105

M. 1 / 500
Im A3-Format

fsp.stadtplanung

Fohle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12-14, 79076 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



Nachfolgende Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans „Bitz – Pflugsweide II“ in der Fassung der 2. Änderung, in Kraft getreten am 08.07.2016, finden für den Änderungsbereich keine Anwendung:

§ 9 (Gestaltung der Gebäude), Ziffer 3 - 5.

§ 10 (Einfriedungen).

§ 11 (Grundstücksgestaltung).

§ 12 (Garagen), Ziffer 6

Die folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen vom 06.03.2017 beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bitz – Pflugsweide II“. Alle anderen textlichen Festsetzungen gelten unverändert auch für den Änderungsbereich.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

§ 2 (Allgemeines Wohngebiet) wird für den Deckblattbereich ersetzt:

1. Die in § 4 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 2 zulässigen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften) sind nicht zulässig.
2. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3-5 BauNVO genannten Ausnahmen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

§ 5 (Zulässiges Maß der baulichen Nutzung) wird für den Deckblattbereich wie folgt ergänzt:

4. Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für Einzelhäuser auf maximal 3 je Gebäude und für Doppelhäuser auf maximal 2 je Doppelhaushälfte festgesetzt.

§ 9 (Gestaltung der Gebäude) wird für den Deckblattbereich wie folgt **geändert**:

hinzugefügt:

1. Die Traufhöhe von Dachaufbauten und Wiederkehren darf die festgesetzte zulässige Traufhöhe von Gebäuden um max. 2,5 m überschreiten. Weder die Traufhöhe noch die oberste Dachbegrenzungskante des Dachaufbaus dürfen die tatsächliche Firsthöhe des Hauptgebäudes überragen. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt Außenwand/ Oberkante Dachhaut.

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Straßenoberkante der Erschließungsstraße (Gehweghinterkante) auf der Höhe der Gebäudemitte und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut. Liegt ein Grundstück an mehreren Erschließungsstraßen, ist für die jeweilige Bebauung die Straße maßgebend, von der die Erschließung erfolgt.

ersetzt:

- 2b) In begründeten Fällen (hoher Grundwasserstand, hohe Lage des Kanalanschlusses) ist ein höherer Sockel bis 1,40 m zulässig, wenn durch entsprechende Anfüllung die sichtbare Höhe des Sockels auf 0,8 m vermindert wird.

§ 12 (Garagen) wird für den Deckblattbereich **ergänzt**:

- 2a. Zwischen Garagenöffnung und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Zwischen Carportöffnung und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 1,0 m einzuhalten. Garagen und Carports, die parallel zum öffentlichen Verkehrsraum erstellt werden (d.h. Öffnung nicht direkt zum Straßenraum), müssen zur Straßenverkehrsfläche einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

§ 15 wird für den Deckblattbereich **hinzugefügt**:

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

1. Pkw-Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.
2. Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
3. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).
4. Eine Gründung unterhalb des MHW (mittlerer Grundwasserhochstand) ist im gesamten Gebiet nicht zulässig; die Einhaltung dieser Festsetzung ist im Bauantrag nachzuweisen. Die Ausbildung der Kellergeschosse ist als wasserdichte Wanne auszuführen. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

Hinweis: Der Grundwassergleichenplan Breisgauer Bucht stellt nahe des Plangebiets eine Grundwassergleiche bei 196,00 m ü NN dar (siehe Begründung). Wenn Bohrungen oder Erdarbeiten in den Grundwasserleiter eindringen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

§ 16 wird für den Deckblattbereich **hinzugefügt**:

§ 16 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

1. In den Wohngebieten sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangene 500 m² überbaubarer Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum und 5 Sträucher gem. Pflanzliste im Anhang zu pflanzen.
2. Für alle Pflanzfestsetzungen sowie die bestehenden Bäume und Sträucher im Plangebiet gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes/Strauches als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gem. der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen ist.

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Bitz – Pflugswende II“. Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) werden folgende örtliche Bauvorschriften neu erlassen:

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

1 Gestaltung der Gebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 1.1 Die zulässige Dachneigung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Sie darf für Hauptgebäude 35 - 52° betragen. Die Dächer von Doppelhäusern müssen die gleiche Dachform aufweisen. Die Dachneigung benachbarter Doppelhauseinheiten ist anzugleichen, d.h. es ist maximal eine Abweichung von 3° zulässig. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus als Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 40°.
- 1.2 Dachaufbauten und Widerkehren dürfen insgesamt pro Gebäudeseite maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Widerkehren zu den seitlichen Giebelwänden des Gebäudes muss, gemessen von der jeweiligen Außenkante Außenwand, mindestens 1,00 m betragen.

- 1.3 Als Farbe der Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind nur rote bis rotbraune oder graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Wellfaserzement, Trapezblech und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung nicht zugelassen.
- 1.4 Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.
- 2 Müllstandorte (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
- 2.1 Müllstandorte sind entweder so anzulegen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht direkt einsehbar sind, oder sie sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.
- 3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 3.1 Einfriedungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 1,50 m sein, Mauern und Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist jeweils die nächstgelegene Gehweg- bzw. Straßenoberkante.
- 3.2 Draht- oder Maschendrahtzäune sind nur zulässig in Verbindung mit einer Hecken-Hinterpflanzung.
- 3.3 Einfriedigungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.
- 3.4 Einfriedigungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.
- 4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 5 Außenantennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)**
- Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne bzw. Satellitenantenne zugelassen.
- 6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**
- Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
- 7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**
- Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden. Bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück sind zwei Stellplätze erforderlich, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann.

C HINWEISE

1 Grundwasser

Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens durch Dränagen abgeleitet werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte, etc.). Abfälle jeder Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Beim Ausheben der Baugrube sind der eventuell angetroffene Grundwasserstand und das Maß der zur Baudurchführung notwendigen Grundwasserabsenkung umgehend der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald schriftlich mitzuteilen. Die sich hieraus gegebenenfalls ergebenden wasserrechtlichen Belange sind zusammen mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald abzuklären.

Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial – kein Humus oder Bauschutt – aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.

2 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 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlagen finden sich § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) und für den Bereich der Bauleitplanung in § 1 a BauGB. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.1 Allgemeine Bestimmungen

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

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

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

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

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

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

3.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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

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

4 **Anpflanzungen**

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

5 **Baumfällungen**

Etwaige Baumfällungen sind aus Artenschutzgründen ausschließlich im Winterhalbjahr (von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.

6 **Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Gemeinde March, den 07.03.2017

Helmut Mursa, Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabenring 12 • 78190 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

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

March, den 07.03.2017



Helmut Mursa, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 10 am 10.03.2017.
Der Bebauungsplan wurde damit am 10.03.2017 rechtsverbindlich.

Anhang: Pflanzenliste

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 16 - 18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Heimische Bäume:

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Marone
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Taxus baccata	Eibe

Obstbäume:

Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus avium- Sorten	gebietsheimische Süßkirsche (Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Pyrus pyraeaster- Sorten	Kulturbirne (Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)
Malus sylvestris- Sorten	gebietsheimische Apfelsorten (Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop)
Prunus domestica- Sorten	gebietsheimische Zwetschgen, Aprikosen, Pfirsiche, Mandeln
Mespilus germanica	Mispel

Sträucher:

Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Cornus mas	Kornell-Kirsche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 9 von 9

Rosa canina

Salix caprea

Viburnum opulus

Viburnum lantana

Rhamnus frangula

Rhamnus cathartica

Hunds-Rose

Sal-Weide

Gewöhnlicher Schneeball

Wolliger Schneeball

Gemeiner Faulbaum

Echter Kreuzdorn

INHALT

1	Planungsanlass und Ziel	2
2	Abgrenzung, Lage und Grösse des Änderungsbereichs	3
3	Planungsverfahren	3
4	Flächennutzungsplan	5
5	Inhalte der Änderung.....	6
5.1	Erweiterungsbereich.....	6
5.2	Änderungen zeichnerischer Teil	7
5.3	Änderungen der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen	9
5.4	Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 3. Änderung.....	12
5.5	Änderungen bei den Hinweisen.....	13
6	Umweltbelange.....	14
6.1	Bestandsanalyse	14
6.2	Abwägung	16
7	Erschliessung, Ver- und Entsorgung	16
8	Kosten.....	16
9	Bodenordnung.....	16
10	Städtebauliche Daten	17

1 PLANUNGSANLASS UND ZIEL

Der Bebauungsplan „Bitz – Pflugsweide II“ wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 03.02.1978 rechtskräftig. In einem ersten Änderungsverfahren wurden für einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplans südlich der Hirtengasse die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen neu geregelt. Diese Änderung wurde am 23.02.2007 durch Bekanntmachung rechtskräftig. Eine zweite Änderung wurde im Juli 2016 rechtskräftig, hier wurde ebenfalls für einen kleinen Teilbereich die Bebaubarkeit des Plangebiets neu geordnet, so dass auch hier im Sinne einer Nachverdichtung eine verbesserte Nutzbarkeit der bestehenden Siedlungsfläche ermöglicht wurde. Im nun vorliegenden 3. Änderungsverfahren sollen für einen weiteren Teilbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden, sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig erweitert werden.

Anlass der nun vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans „Bitz – Pflugsweide II“ ist die Anfrage eines Grundstückseigentümers, der auf seinem großen Grundstück die bestehenden Schuppen und Nebenanlagen abbrechen möchte, um im hinteren Bereich ein weiteres Wohnhaus zu realisieren. Die Gemeinde March ist daraufhin mit den angrenzenden Grundstückseigentümern in Kontakt getreten, um zu klären in wie weit auch auf anderen Flächen ein entsprechender Bedarf beziehungsweise eine Mitwirkungsbereitschaft an einer entsprechenden Änderung des bestehenden Baurechts besteht. Im Zuge dieser Anfragen hat auch der Eigentümer des südlich angrenzenden Grundstücks Interesse bekundet, ebenfalls im rückwärtigen Bereich ein weiteres Wohnhaus zu errichten. Bei anderen Grundstückseigentümern besteht indes kein Änderungsbedarf, so dass das Plangebiet der nun vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans entsprechend abgegrenzt wurde.

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Holzhausen und umfasst insgesamt eine Fläche von 2.843 m². Es wird im Nordosten durch die Straßenkreuzung Hirtengasse / Ringstraße begrenzt und umfasst insgesamt 2 Flurstücke sowie aus plangraphischen Gründen einen kleinen Teil des östlich angrenzenden Flurstücks. Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Ortsteils Holzhausen und umfasst bereits bestehende Strukturen innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Es sind zentrumsnahe, gut erschlossene Flächen.

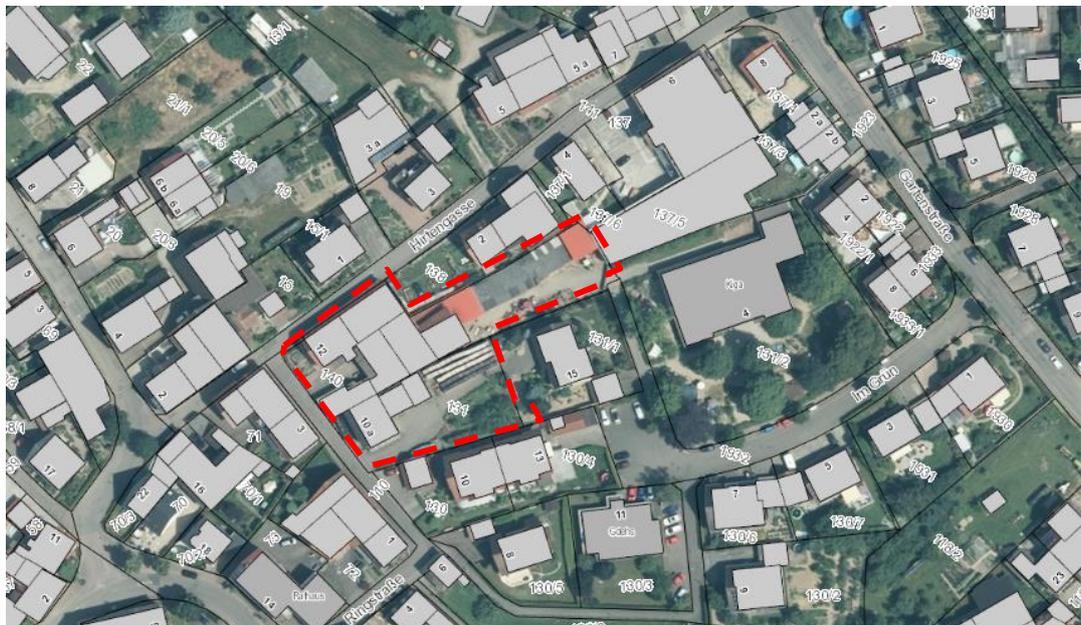
Die Gemeinde March verzeichnet in den vergangenen Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs, so dass Wohnraum knapp ist und dringend neue Bauflächen benötigt werden. Im nun vorliegenden Fall möchten zwei Grundstückseigentümer für sich bzw. die folgende Generation im bereits bebauten Innenbereich neuen Wohnraum schaffen, um den eigenen Bedarf zu decken. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der behutsamen Nachverdichtung der historisch gewachsenen Strukturen, möchte die Gemeinde March dieses Potenzial nutzen und der Gemeinderat hat dementsprechend beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan „Bitz – Pflugsweide II“ im Bereich der Flurstücke Flst.Nrn. 131, 131/1 und 140 im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB zu ändern und zu erweitern, so dass eine hinterliegende Bebauung ermöglicht wird.

Durch die Bebauungsplanänderung werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sinnvolle Ausnutzung von Flächenpotentialen durch angemessene Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes
- Schaffung und Sicherung von modernem und nachhaltigem Wohnraum zur Deckung des bestehenden Bedarfs

2 ABGRENZUNG, LAGE UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich umfasst die Flurstücke Flst.Nrn. 131 und 140 im Norden des Ortsteils Holzhausen in der Gemeinde March. Darüber hinaus wird ein kleiner Teilbereich (27 m²) des angrenzenden Flurstücks 131/1 in die Bebauungsplanänderung integriert. Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebietes und hat eine Größe von 2.843 m². Das Plangebiet wird im Norden von der Hirtengasse, im Westen von der Ringstraße und im Süden und Osten von der bestehenden Bebauung begrenzt.



Luftbild mit ungefährender Abgrenzung des Änderungsbereichs (rote Umrandung), Quelle: LUBW

3 PLANUNGSVERFAHREN

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bitz – Pflugsweide II“ wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 a BauGB Absatz 1 Satz 1 kann dieses Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Die Bebauungsplanänderung liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs und ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wird die Anordnung der Bebauung verändert, so dass die bestehenden Bauflächen optimal genutzt werden können. Im weiteren Sinne optimiert die Gemeinde damit die Nutzung eines Innenentwicklungspotenzials, ermög-

licht eine Nachverdichtung sowie eine moderne Bebauung. Die Gemeinde leistet damit einen kleinen Beitrag zum Flächensparen. Das Plangebiet fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein, so dass die Änderung des Bebauungsplans eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Durch die Planung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Gemäß § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die Abgrenzung der Bebauungsplanänderung weist eine Fläche von insgesamt etwa 2.843 m² aus, so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb der 20.000 m² liegt. Darüber hinaus wurde geprüft, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen.

Der vorliegende Bebauungsplan liegt im Norden der Gemeinde March, innerhalb eines vollständig realisierten Wohngebiets. Parallel zu diesem Verfahren befindet sich in der Gemeinde March noch eine weitere Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren: Der Bebauungsplan „Lehefeld“ im Ortsteil Hugstetten wird geändert, um die Sanierung eines bestehenden Gebäudes zu ermöglichen. Beide Bebauungspläne stehen zwar in einem zeitlichen Zusammenhang, räumlich und inhaltlich bestehen jedoch keine Zusammenhänge, so dass die Kumulationsregel nicht zur Anwendung kommt.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt, da es darüber hinaus keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) gibt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Mooswälder bei Freiburg“ Nr. 7912311 liegt etwa 600 m entfernt und ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Bebauung vom Plangebiet getrennt. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Mooswälder bei Freiburg“ Nr. 7912441 ist etwa 1,7 km entfernt und wird ebenfalls durch die Bebauung von Holzhausen, landwirtschaftliche Flächen sowie die Trasse der A5 vom Plangebiet getrennt, so dass bei beiden Schutzgebieten davon ausgegangen werden kann, dass durch die nun vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten sind.

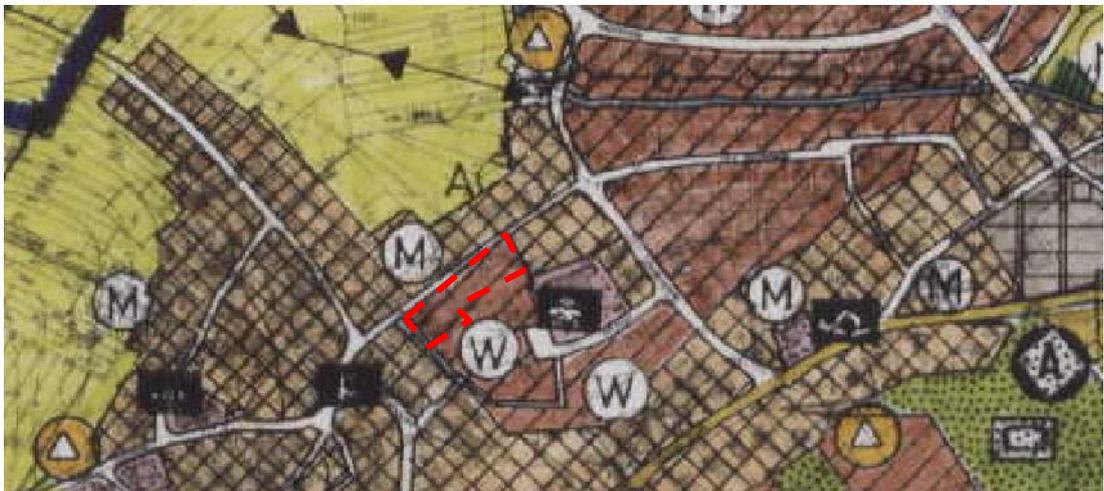
Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Verfahrensablauf:

12.12.2016	Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bitz – Pflugswende II“ und den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
02.01.2017 – 03.02.2017	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 23.12. mit Frist bis 03.02.2017	Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
06.03.2017	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bitz – Pflugswende II“ und den Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes March-Umkirch mit Darstellung des Änderungsbereichs (rote Markierung), unmaßstäblich

Im wirksamen Flächennutzungsplan des gemeinsamen Verwaltungsverbandes March-Umkirch in der Fassung der 4. punktuellen Änderung vom 17.03.2015 (Feststellungsbeschluss) ist der Bereich der Änderung vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die zulässige Nutzung nicht geändert werden, so dass weiterhin ein Wohngebiet dargestellt wird. Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bitz – Pflugswende II“ ist dementsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

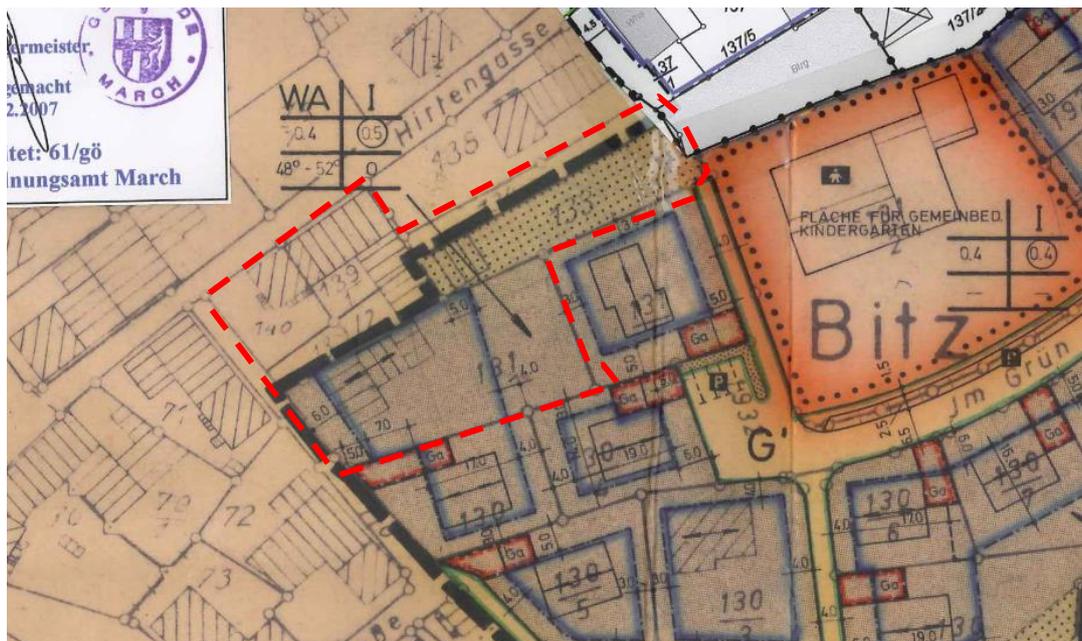
5 INHALTE DER ÄNDERUNG

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bitz – Pflugswende II“ betrifft sowohl die Planzeichnung als auch die textlichen Festsetzungen. Gleichzeitig werden für den Änderungsbereich örtliche Bauvorschriften erlassen, da die im bestehenden Bebauungsplan enthaltenen Gestaltungsvorschriften damals als Festsetzungen erlassen wurden, was nach aktueller Rechtsprechung nicht mehr zulässig ist.

5.1 Erweiterungsbereich

Erweiterung des Geltungsbereichs

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Bitz – Pflugswende II“ in der Fassung der 2. Änderung vom Juli 2016 umfasste nicht den gesamten Bereich der nun vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans. Die vier Flurstücke Flst.Nrn. 140, 139/1, 139/2 und 134 wurden damals nicht in die Planungen integriert, da die Bebauung zum damaligen Zeitpunkt bereits bestand und kein Änderungsbedarf erkannt wurde.



Ausschnitt BPL „Bitz – Pflugswende II“ mit der Nutzungsschablone mit Darstellung des Änderungsbereichs (rot umrandet), unmaßstäblich/nicht genordet

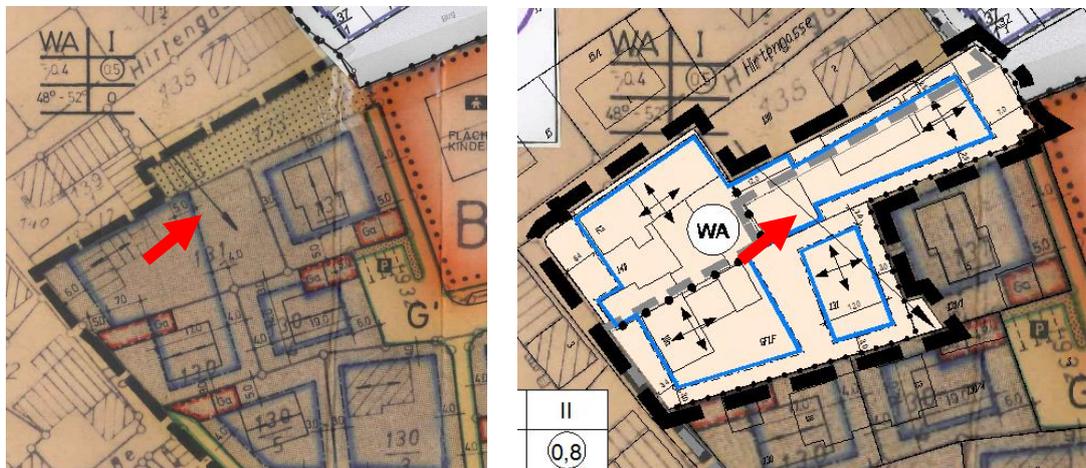
Zwischenzeitlich wurden die verschiedenen Flurstücke miteinander verschmolzen, so dass nun nur noch die Flurstücke Flst.Nrn. 131 und 140 im Geltungsbereich liegen. Beide Flurstücke sollen nun aber vollständig in die Planung integriert werden, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert wird. Insgesamt werden knapp 816 m² neu in den Bebauungsplan „Bitz – Pflugswende II“ aufgenommen.

Eine Erweiterung darüber hinaus im Bereich des Flurstücks Flst.Nr. 135 ist nicht geplant, da der Eigentümer keinen Änderungsbedarf sieht und auch keine Mitwirkungsbereitschaft zeigt. Auch aus städtebaulicher Sicht besteht hier kein Handlungsbedarf, da eine neue Bebauung (wie bereits jetzt auch) nach § 34 BauGB als

Bebauung im Innenbereich zu bewerten wäre, so dass sie sich in die Umgebung einpassen müsste. Eine Änderung der bestehenden planungsrechtlichen Situation ist demnach nicht notwendig.

Flurstück 131/1

Eine kleine Teilfläche des Flurstücks 131/1 wurde aus rein plangraphischen Gründen in die Bebauungsplanänderung integriert. Ursprünglich war das gesamte Wohngebiet zwischen der Ringstraße, der Hirtengasse sowie der Straße Im Grün und dem verbindenden Fußweg als ein Wohngebiet ausgewiesen, die Nutzungsschablone war nördlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans angeordnet.



Ausschnitt BPL „Bitz – Pflugsweide II“ und Ausschnitt 3. Änderung und Erweiterung mit der Zuordnung der Nutzungsschablone (roter Pfeil), unmaßstäblich/nicht geordnet

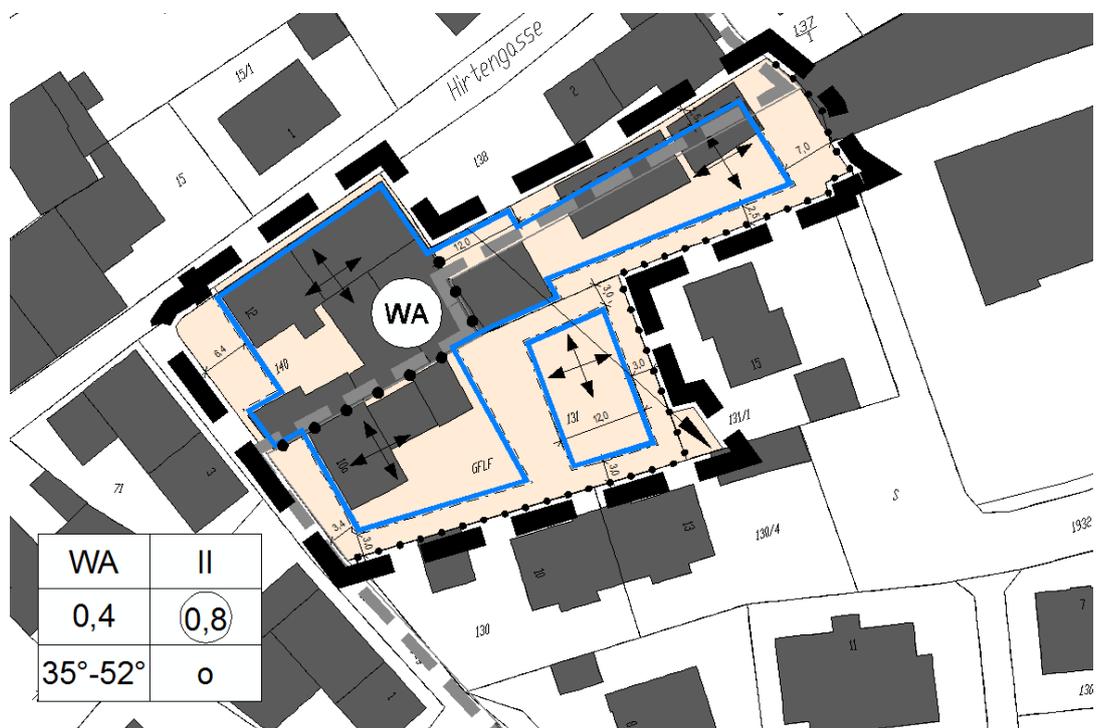
Durch die nun vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans wird das neue Wohngebiet in einigen Parametern geändert, so dass eine neue Nutzungsschablone in die Planungen aufgenommen wird. Um für die verbleibenden Grundstücke des ursprünglichen Wohngebiets die Zuordnung zur alten Nutzungsschablone zu erhalten, wurde der vorhandene Pfeil als Verbindung in die Planzeichnung aufgenommen, so dass deutlich bleibt, dass die alte Nutzungsschablone für die Bereiche außerhalb der Flurstücke 131 und 140 weiterhin Gültigkeit hat. Um die Differenzierung des ursprünglichen Wohngebiets gegenüber dem Änderungsbereich auch planungsrechtlich abzusichern, wurde entlang der entsprechenden Flurstücksgrenzen eine Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen (Knödelinie) in die Planzeichnung aufgenommen, so dass nun die Bereiche in denen die alte bzw. die neue Nutzungsschablone gelten klar definiert sind. Inhaltlich ändert sich für die umgebenden Flurstücke durch diese Zuordnung nichts, auch nicht im kleinen Teilbereich des Flurstücks 131/1.

5.2 **Änderungen zeichnerischer Teil**

Art der baulichen Nutzung

Die Änderungen im zeichnerischen Teil betreffen zum einen die Flächen, die bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Bitz – Pflugsweide II“ überplant sind. Hier ist im rückwärtigen Bereich eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Diese Darstellung sollte damals dazu dienen, die rückwärtigen Bereiche vor einer

Bebauung zu schützen, so dass die landwirtschaftlichen Flächen erhalten bleiben. Im Laufe der Zeit wurde diese Fläche jedoch nach und nach durch Nebenanlagen zugebaut, so dass heute hier mehrere Schuppen und Unterstände stehen. Im Zuge der nun vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung soll dementsprechend hier ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, da dies der realen Nutzung der Grundstücke sowie der Nutzung der Umgebung entspricht. Auch der neu in den Bebauungsplan aufgenommene Bereich soll als allgemeines Wohngebiet dargestellt werden, sowohl um die geplante Nutzung zu ermöglichen, als auch um den Bestand zu sichern. Insgesamt werden die Festsetzungen für den Erweiterungsbereich übernommen, so dass in diesem Bereich nun einheitliche Festsetzungen gelten.



3. Änderung des Bebauungsplans „Bitz-Pflugswende II“ (Deckblattbereich) mit neuer Nutzungsschablone, unmaßstäblich

Überbaubare Flächen

Darüber hinaus werden die bestehenden Baufenster angepasst, so dass diese eine flexible Bebauung der Flurstücke zulässt. Geplant ist, auf beiden Flurstücken im rückwärtigen Bereich jeweils eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen, so dass im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine sinnvolle Nachverdichtung des Gebiets erreicht werden kann. Vor allem auf dem nördlichen Grundstück müssen hierfür die verschiedenen Schuppen und Unterstände abgebrochen werden, so dass insgesamt eine Verbesserung der städtebaulichen Situation erreicht werden kann. Die rückwärtige Bebauung auf dem nördlichen Grundstück kann über die kleine Stichstraße Im Grün erschlossen werden, die Bebauung auf dem südlichen Grundstück hingegen wird über eine Zufahrt von der Ringstraße erschlossen. Im Falle einer Trennung der Grundstücke muss hier über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht durch Eintragung einer entsprechenden Baulast im Grundbuch die Erschließung gesichert werden.

Maß der baulichen Nutzung

Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen verändert und den modernen Anforderungen an eine verdichtete Bauweise angepasst werden. So bleibt zwar die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 erhalten, die Geschossflächenzahl (GFZ) indes wird auf 0,8 sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 2 erhöht. Damit können die Grundstücke angemessen bebaut werden, so dass im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Dichte erreicht wird. Auch die zulässige Dachneigung wird angepasst, so dass auch flachere Dachformen möglich sind mit Dachneigungen ab 35°. Dies ermöglicht den Eigentümern eine individuelle Bebauung der Flurstücke unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der benachbarten Bebauung (s. Kapitel örtliche Bauvorschriften).

Eine weitere Änderung in der Planzeichnung betrifft die zulässige Firstrichtung: Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird für das Gebäude Ringstraße 10a eine west-ost-orientierte Firstrichtung definiert. Das bestehende Gebäude weist jedoch eine nord-süd-orientierte Firstrichtung auf und auch das nun in den Bebauungsplan aufgenommene Grundstück weist mit seiner heterogenen Bebauung verschiedene Firstrichtungen auf. Um städtebaulich ein angemessenes Erscheinungsbild der Bebauung zu sichern, wird in den Baufenstern jeweils eine Firstrichtung festgesetzt, diese ermöglicht entlang der Hirtengasse sowie der Ringstraße eine Firstrichtung parallel zur Straße bzw. entsprechend der bestehenden Bebauung, in den rückwärtigen Bereichen hingegen parallel zu den Grundstücksgrenzen. Getrennt werden die jeweiligen Geltungsbereiche durch eine Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzungen (Knödellinie). Auf diese Weise kann das Ortsbild gesichert werden, es bleibt jedoch eine Flexibilität bei der Gestaltung der Gebäude bestehen. Im Zusammenspiel mit der umgebenden Bebauung entsteht so eine wechselvolle Dachlandschaft, die sich am Verlauf der Straßen orientiert und das Ortsbild von Holzhausen ergänzt.

5.3 Änderungen der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Basierend auf der Darstellung in der Planzeichnung wird das Plangebiet als ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden in § 2 entsprechende vertiefende Festsetzungen getroffen. Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs der nun vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung in Holzhausen in zentraler Lage sollen diese jedoch überarbeitet werden, so dass bestimmte Nutzungen für den Änderungsbereich nicht zugelassen werden sollen. So werden Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen, um die Wohnruhe in den angrenzenden Gebieten nicht zu stören, keinen zusätzlichen Verkehr zu generieren und die bestehenden Strukturen in der Gemeinde nicht zu schwächen. Aus diesen Gründen wird auch festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3-5 genannten Nutzungen wie zum Beispiel Beherbergungsbetriebe oder Anlagen für die Verwaltung auch ausnahmsweise nicht zulässig sind. Auch Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da zum einen die Größe des Änderungsbereichs entsprechende Nutzungen nicht zulässt, zum anderen aber auch die Lage innerhalb Holzhausens und der Gemeinde March für diese Nutzungen nicht geeignet ist.

§ 5 Anzahl der Wohnungen

Analog den Festsetzungen zur 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans soll auch im nun vorliegenden 3. Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Bitz - Pflugsweide II“ die zulässige Anzahl der Wohneinheiten in den Wohngebäuden beschränkt werden, um eine städtebaulich angemessene Bebauung zu sichern. Vor allem in Verbindung mit der in der Gemeinde March geltenden Stellplatzsatzung (siehe Kapitel 5.4) soll so vermieden werden, dass zu viele kleine Wohneinheiten in den Wohngebäuden entstehen und der dadurch generierte Stellplatzbedarf sich negativ auf das Ortsbild auswirkt. Dementsprechend wird festgesetzt, dass in Einzelhäusern maximal 3 Wohneinheiten errichtet werden dürfen, in Doppelhäusern maximal 2 je Doppelhaushälfte.

§ 9 Gestaltung der Gebäude

1. Hinzufügen Traufhöhe

Die zulässigen Traufhöhen wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan definiert. Diese Festsetzung wurde dahingehend ergänzt, dass die zulässige Traufhöhe durch Dachaufbauten und Wiederkehren um bis zu 2,5 m überschritten werden darf, jedoch darf die tatsächliche Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überragt werden. Diese Ergänzung wurde zur Klarstellung aufgenommen und dient der Verdeutlichung der Planungsabsicht der Gemeinde, entsprechende Dachaufbauten und Wiederkehren zuzulassen, sie jedoch in ihrer Dimensionierung zu regulieren.

Darüber hinaus wurde eine weitere Präzisierung in die Festsetzungen aufgenommen, in der die enthaltene Definition der Traufhöhe sowie des unteren Bezugspunktes präzisiert wurde. Dies wird nötig, da das Gelände im Geltungsbereich leicht abfällt und eine hinterliegende Bebauung geplant wird, so dass eine klare Definition der Messpunkte notwendig wird. Die Bebauung auf dem südlichen Grundstück wird von der Ringstraße erschlossen, dementsprechend wird der untere Bezugspunkt hier weiterhin die Gehweghinterkante der Ringstraße sein. Die neue Bebauung auf dem nördlichen Grundstück hingegen wird von der Straße Im Grün erfolgen, so dass der Bezugspunkt auch hier liegt. Dementsprechend wurde die Festsetzung in die Planungen aufgenommen, dass jeweils die Straße, von der die Erschließung erfolgt, maßgebend ist.

2b) Zulässige Sockelhöhe

Die Zulässigkeit bei den Sockelhöhen wurde dahingehend geändert, dass ein Sockel bis 1,40 m in begründeten Fällen zulässig ist. Bisher war die Festsetzung so formuliert, dass dies nur als Ausnahme zulässig ist. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Plangebiet ist bei der Errichtung eines Kellers jedoch davon auszugehen, dass ein entsprechend hoher Sockel nötig ist, dementsprechend soll die Festsetzung nun dahingehend geändert werden, dass dies nicht mehr nur ausnahmsweise zulässig ist, um für die Grundstückseigentümer eine planungsrechtliche Sicherheit zu gewähren.

§ 12 Garagen

Eine Festsetzung zu Garagen und Carports wurde ebenfalls in die Festsetzungen aufgenommen, so dass baulich in Erscheinung tretende Garagen und Carports vom öffentlichen Straßenraum einen Mindestabstand einhalten müssen, so dass der Straßenraum nicht eingeengt wird und die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

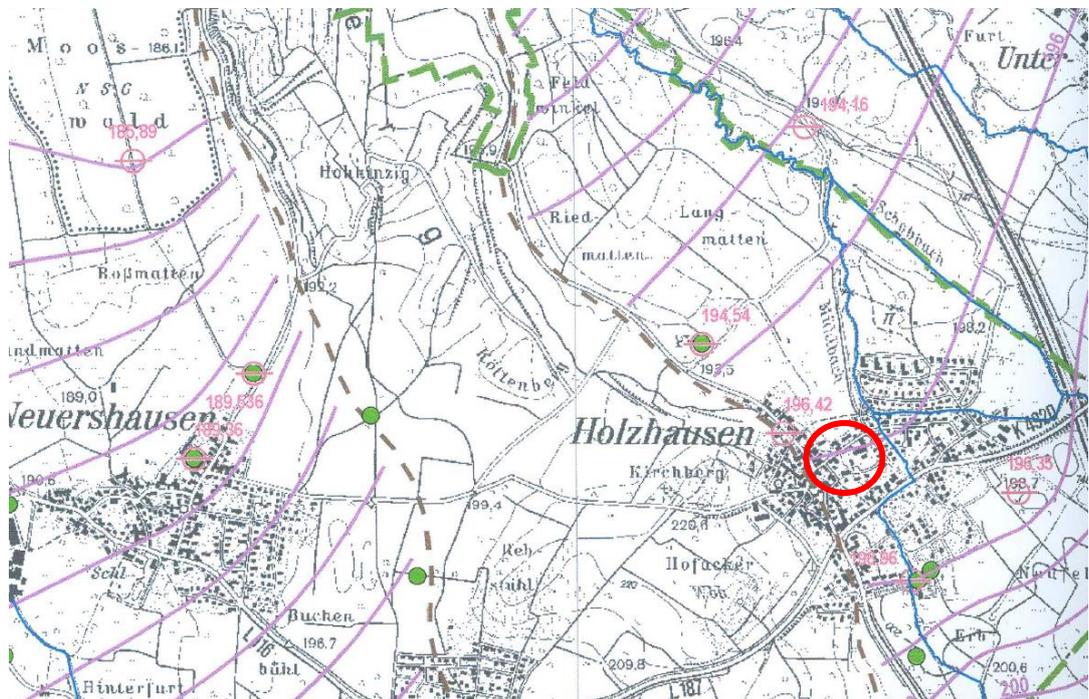
§ 15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Bitz - Pflugswende II“ waren im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen. Aufgrund der veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie des Umweltbewusstseins der Gemeinde sollen nun entsprechende Festsetzungen mit aufgenommen werden. So sollen die Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Bauweise errichtet werden, so dass die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereichs verringert werden kann und das anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Darüber hinaus werden bestimmte Materialien für Dächer und Dachaufbauten verboten, von denen durch Auswaschung schädliche Ionen in den Boden und damit in die Umwelt gelangen können. Zum Schutz nachtaktiver Insekten darf die Außenbeleuchtung nur so errichtet werden, dass keine nachteiligen Wirkungen auf Insekten entstehen. Gerade im Übergangsbereich zur freien Landschaft soll so eine Beeinträchtigung der verschiedenen Tiere vermieden werden.

Ein weiterer wichtiger Aspekt betrifft den Schutz des Grundwassers, da in der Gemeinde March das Grundwasser bekanntermaßen hoch ansteht. Im Grundwassergleichenplan (Breisgauer Bucht Grundwasser - Stichtagmessung vom 20.11.2000 Grundwassergleichenplan) werden die Grundwassergleichen dargestellt. Der Geltungsbereich der nun vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans „Bitz – Pflugswende II“ liegt demnach nahe der Grundwassergleiche 196 m.ü.NN, eine Messstelle in etwa 150 m Entfernung weist einen Grundwasserstand von 196,42 m.ü.NN aus. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ im Ortsteil Neuershäusern wurde eine „Geotechnische Untersuchung – Baugrunderkundung“ vom Büro Frey & Ruppenthal durchgeführt, welches zu dem Ergebnis kam, dass die Werte des Grundwassergleichenplans für das dortige Plangebiet plausibel sind, die tatsächlichen Werte jedoch leicht darunter liegen.

Dementsprechend wurde eine Festsetzung in die Bebauungsplanänderung aufgenommen, dass eine Gründung unterhalb des mittleren Grundwasserhochstandes (MHW) im gesamten Plangebiet nicht zulässig ist. Die Einhaltung dieser Festsetzung ist im Bauantrag nachzuweisen. Ziel dieser Festsetzung ist es, das Grundwasser zu schützen. Da es sich im vorliegenden Fall um die Überplanung einer bereits bestehenden Bebauung handelt und nur in einem kleinen Teilbereich eine Neubebauung geplant ist, wird auf die Erstellung ein entsprechendes Gutachten zur Ermittlung des MHW verzichtet, da dies eine kosten- und zeitaufwendige Maßnahme darstellt. Im konkreten Planfall kann dann jeder Bauherr entscheiden, ob er einen Keller planen möchte und im Rahmen des Bauantrags dann die notwendigen Gutachten erarbeiten.

Aufgrund der vorhandenen Daten aus dem Grundwassergleichenplan sowie des Kanaldeckelplans der Gemeinde (die Kanaldeckel im Bereich der Ringstraße liegen etwa bei 198,17m bzw. 198,11 m) ist davon auszugehen, dass das Grundwasser relativ dicht unter der Erdoberfläche ansteht, so dass eine Unterkellerung des Plangebiets voraussichtlich nur im Zusammenhang mit der Ausbildung eines Sockels möglich ist.



Ausschnitt aus dem Grundwassergleichenplan mit der Lage des Plangebiets (rot umrandet), unmaßstäblich

§ 16 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans waren keine Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt. Um ein Mindestmaß an grünordnerischer Gestaltung im Plangebiet zu sichern, wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen sind. Dies ist in March eine ortsübliche Festsetzung und sichert eine angemessene Eingrünung des Plangebiets. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen ist. Diese Festsetzung dient vor allem der Gestaltung des Ortes von Holzhausen, da so die bestehenden Strukturen im Plangebiet erhalten werden können. Vor allem im südlichen Bereich bzw. befinden sich heute entsprechende Strukturen, die erhalten werden sollen.

Die Paragraphen 9 (Ziffern 3-5), 10, 11 und 12 (Ziffer 6) entfallen, da es sich hier um gestalterische Vorgaben handelt, die in die neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften aufgenommen wurden.

5.4 Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 3. Änderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren einige Festsetzungen getroffen, die nach aktueller Rechtslage zu den örtlichen Bauvorschriften zählen und demzufolge in einer eigenen Satzung beschlossen werden müssen. Dementsprechend wurden die betroffenen Festsetzungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen gestrichen und sollen nun im Zuge des Erlasses eigenständiger örtlicher Bauvorschriften neu aufgenommen werden. Dabei wurden die Vorschriften überprüft und teilweise gestrichen oder vereinfacht bzw. neue örtliche Bauvorschriften aufge-

nommen. Insgesamt wurden die örtlichen Bauvorschriften so gewählt, dass im Bereich der Änderungen des bestehenden Bebauungsplans etwa die gleichen Vorschriften bestehen, da diese den gestalterischen Willen der Gemeinde widerspiegeln und somit eine Quergerechtigkeit zwischen den Bauherren gewahrt bleibt.

Gestaltung der Gebäude

Wesentliches gestalterisches Merkmal eines Ortsbildes ist die Dachlandschaft der Siedlungsstruktur. Der bestehende Bebauungsplan hatte bereits die grundlegendsten Festsetzungen aufgenommen, wie z.B. die Regelung der Dachneigungen mit einem Winkel zwischen 48° und 52°. Diese Regelung wird den modernen Anforderungen angepasst, so dass nun Dachneigungen zwischen 35° und 52° zulässig sind und somit etwas weniger steile Dächer errichtet werden können. Damit erhalten die Bauherren einen etwas größeren Spielraum bei der Gestaltung des Daches, ohne die Ausnutzbarkeit einzuschränken. Auch die Errichtung von Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, ist weiterhin möglich. Für Doppelhäuser wird bestimmt, dass die Dächer die gleiche Dachform und –neigung aufweisen müssen, so dass ein harmonisches Ortsbild entsteht.

Festsetzungen zu Dachgaupen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten, diese werden in die örtliche Bauvorschriften übernommen und der aktuellen Rechtsprechung entsprechend ergänzt und präzisiert. Auch Aussagen zur Farbe und Materialität der Dächer werden aktualisiert und tragen zu einer harmonischen Gestaltung des Ortsbildes von Holzhausen bei. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen wird in den örtlichen Bauvorschriften ergänzt. Die Gemeinde möchte damit einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, indem sie den Eigentümern zumindest die Möglichkeit gibt, entsprechende Anlagen zu betreiben. Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes auszuschließen und nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden wird lediglich die zulässige Materialität eingeschränkt, indem nur blendfreie Materialien verwendet werden dürfen.

Müllstandorte, Einfriedungen, Grundstücksgestaltung, Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Über die Gestaltung der Dächer hinaus wurden in die örtlichen Bauvorschriften ortsübliche Regelungen aufgenommen zu den Themen Müllstandorte, Einfriedungen oder Grundstücksgestaltung. So können für die neueren Wohngebiete in March gleiche Standards eingehalten werden, die v.a. die Gestaltqualität der verschiedenen Wohngebiete gewährleisten sollen und nachbarschaftliche Konflikte vermeiden helfen. Auch im Sinne der Gleichbehandlung aller Bauherren wurden diese örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Stellplatzverpflichtung

Die Gemeinde March hat im März 1996 eine Stellplatzverpflichtung für Wohnungen erlassen. In dieser wird für die gesamte Gemeinde festgelegt, dass je Wohneinheit 1,5 Stellplätze zu errichten sind. Eine entsprechende Festsetzung wird in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

5.5 Änderungen bei den Hinweisen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind bisher keine Hinweise enthalten. Dementsprechend werden diese neu aufgenommen, so dass auf verschiedene Themen wie zum Beispiel im Bereich des Denkmal- oder Bodenschutzes sowie des Grundwassers hingewiesen wird.

6 UMWELTBELANGE

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans (oder einer Bebauungsplanänderung) gem. § 13 a BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

6.1 Bestandsanalyse

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebietes, jedoch nur zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bitz – Pflugsweide II“. Er ist bereits bebaut. Die Teilbereiche, die bisher nicht durch den Bebauungsplan überplant waren, sind bereits ebenfalls bebaut und liegen im Innenbereich, so dass die Überbaubarkeit gemäß § 34 BauGB zu bewerten wäre. Somit ist davon auszugehen, dass eine Bebauung in Art und Maß analog der Umgebung zulässig wäre, eine Neuinanspruchnahme von Flächen dementsprechend nicht gegeben ist.

Im bestehenden Bebauungsplan ist das Plangebiet als Wohngebiet und landwirtschaftliche Fläche dargestellt mit einer zulässigen Ausnutzung im Wohngebiet definiert durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der zulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5. Im Rahmen der nun vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung soll zum einen die landwirtschaftliche Fläche entsprechend der tatsächlichen Nutzung ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden, zum anderen soll der Erweiterungsbereich in die Planungen mit aufgenommen werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird dabei nur geringfügig angepasst und die Stellung der zulässigen Gebäude optimiert.

Im Vergleich zur momentanen Situation werden die städtebaulichen Rahmenbedingungen geordnet und klar definiert. Heute ist die landwirtschaftliche Fläche fast vollständig versiegelt, da hier eine Reihe von Schuppen, Unterständen und deren Zufahrten angeordnet sind. Auch der westliche Grundstücksteil ist fast vollständig bebaut oder als Zufahrten und Stellplätze versiegelt. Das südliche Grundstück ist im hinteren Bereich teilweise als Zufahrt versiegelt, in kleinen Teilbereichen bestehen jedoch auch Grünflächen und entlang der südlichen Grundstücksgrenze steht eine Hecke.

Im Zuge der nun vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung und Erweiterung werden verschiedene Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die dem Schutz der Natur und Umwelt dienen, so dass insgesamt die Situation geordnet, klar definiert und damit geringfügig verbessert werden kann. Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete oder geschützte Biotop sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Boden

Im Bebauungsplan „Bitz – Pflugsweide II“ ist für den Geltungsbereich der 3. Änderung der bereits als Wohngebiet festgesetzt war, eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese bleibt erhalten und wird auch für die anderen Teilbereiche übernommen. Auch wenn durch die Änderung und Ergänzung der Baugrenzen die Anzahl und Lage der Gebäude verändert wird, bleibt die maximal zulässige Bebaubarkeit im Geltungsbereich damit gleich, so dass nur bei der bisher landwirtschaftlichen Fläche von einer theoretischen Neuinanspruchnahme von Fläche ausgegangen werden kann. In der Realität sind diese Flächen jedoch fast vollständig in Anspruch genommen, so dass der Eingriff durch die nun vorliegende Bebauungsplanänderung tatsächlich gering ist. Die Flächen können nun sinnvoll nachverdichtet werden, Freibereiche hingegen werden geschützt und klarer definiert.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Schutz des Bodens aufgenommen, wie die Verpflichtung, Pkw-Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten, oder das Verbot verschiedener Materialien zum Schutz des Bodens vor einem Eintrag von Metallionen. Durch diese Maßnahmen kann der Schutz des Bodens verbessert werden.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet mit dem Änderungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. In die 3. Änderung werden zum Schutz des Grundwassers verschiedene Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften aufgenommen, so dass die aktuellen Standards der Gemeinde March nun auch für das neue Bauvorhaben Anwendung finden. So kann auch der Schutz des Grundwassers verbessert werden.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Das Plangebiet ist heute bereits bebaut und wird dementsprechend intensiv genutzt. Im Zuge der 3. Bebauungsplanänderung soll eine zusätzliche Bebauung in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke ermöglicht werden. Hierfür müssen vor allem im Bereich der heute landwirtschaftlichen Fläche, die bestehenden Schuppen und Unterstände abgebrochen werden. Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten, da die Grundstücke bereits stark überbaut sind. Nur auf dem südlichen Grundstück sind wenige Frei- und Grünflächen vorhanden, die zum Teil dann in Anspruch genommen werden. Im Zuge der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung werden jedoch Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die ein Mindestmaß an Be- und Eingrünung des Plangebiets festsetzen, wie die Verpflichtung von Baumpflanzungen oder die gärtnerische Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen. Darüber hinaus wird auch eine Festsetzung aufgenommen, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ein vergleichbarer Ersatz nachzupflanzen ist, so dass die bestehenden Strukturen geschützt werden.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten müssen die Außenbeleuchtungen in einer entsprechenden insektenschonenden Qualität hergestellt werden, so dass die Fallenwirkung vermieden wird. Dementsprechend kann sogar von einer Verbesserung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ausgegangen werden.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die nun vorliegende 3. Bebauungsplanänderung werden hauptsächlich die Art der Nutzung, die Gestaltung der Gebäude und die Lage der Gebäude innerhalb der Flurstücke überarbeitet. Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

sind dementsprechend nicht zu erwarten. Positiv kann gewertet werden, dass zum Teil durch die Veränderung der zulässigen Firstrichtung nun auch Gebäude errichtet werden können, auf deren Dachflächen Anlagen für die Nutzung solarer Energie integriert werden können.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Lage im Innenbereich mit bestehender Bebauung ebenfalls nicht gegeben. Für die Erholung über die der Grundstückseigentümer hinaus, hat der Bereich keine Funktion.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des Änderungsbereichs und der geringfügigen Änderungen im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans entstehen für die Menschen keine negativen Auswirkungen. Eine bisherige Bebauung soll erneuert und ergänzt werden, darüber hinaus werden nur geringfügige Änderungen der bestehenden Festsetzungen vorgenommen.

Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Änderungsbereich bekannt.

6.2 Abwägung

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung nur eine geringfügige, teilweise sogar eher eine positive Veränderung der Belange des Natur- und Umweltschutzes zu erwarten ist.

7 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet liegt heute im Kreuzungsbereich der Hirtengasse und der Ringstraße. Es ist bebaut und vollständig erschlossen. Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird vor allem die Art der baulichen Nutzung sowie die Anordnung der Bebauung auf den Flurstücken neu geregelt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die bestehenden Strukturen der Ver- und Entsorgung ausreichend dimensioniert sind.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Hirtengasse und der Ringstraße. Die Neubebauung auf dem nördlichen Grundstück soll über die Stichstraße Im Grün von Osten erfolgen. Diese ist ebenfalls ausreichend dimensioniert, so dass die Erschließung ausreichend gewährleistet ist.

8 KOSTEN

Alle entstehenden Kosten einschließlich der Planungskosten werden vom Grundstückseigentümer getragen, so dass durch die Bebauungsplanänderung auf die öffentliche Hand keine Kosten zukommen.

9 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

10 **STÄDTEBAULICHE DATEN**

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 2.843 m², von denen 816 m² neu in den Bebauungsplan „Bitz – Pflugsweide II“ aufgenommen werden. Das Plangebiet wird vollständig als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, wodurch landwirtschaftliche Flächen in einer Größe von 606 m² verloren gehen.

Gemeinde March, den 07.03.2017



Helmut Mursa, Bürgermeister

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

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

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

March, den 07.03.2017



Helmut Mursa, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 10 am 10.03.2017. Der Bebauungsplan wurde damit am 10.03.2017 rechtsverbindlich.