

# **GEMEINDE MARCH**

**LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD**

## **4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „HOFACKER“ MIT ÖRTLICHEN BAUVOR- SCHRIFTEN NACH § 74 LBO**

---

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (18.06. - 19.07.2018)

Inhalt:

Satzung zur 4. Bebauungsplan-Änderung  
Begründung

Deckblatt zur 4. Änderung

Verfasser im Auftrag der Gemeinde March:

**PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL**  
STÄDTEBAU □ BAULEITPLANUNG □ STRUKTURPLANUNG  
EICHBERGWEG 7 □ 79183 WALDKIRCH  
TELEFON 07681/9494 □ FAX 07681/24500 □ E-Mail: [info@ruppel-plan.de](mailto:info@ruppel-plan.de)

# **SATZUNG DER GEMEINDE MARCH**

ZUR

## **4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „HOFACKER“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO**

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (18.06. - 19.07.2018)

**GEMEINDE MARCH**  
**SATZUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „HOFACKER“ MIT**  
**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO**

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (18.06. - 19.07.2018)

Seite - 1/4 -

---

## **Gesetzliche Grundlagen**

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am ..... in öffentlicher Sitzung die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hofacker“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB und gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)**, insbesondere § 13 a, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017,
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995, (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018,
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017,
- die **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 ( GBl. S. 65).

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hofacker“ ergibt sich aus dem Deckblatt der 4. Änderung vom ..... zum zeichnerischen Teil vom 14.08.1981 (Datum der Rechtswirksamkeit), zuletzt zum 3. Mal geändert durch Satzung vom 13.11.2017.

## **§ 2 Inhalt der 4. Änderung**

Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch zwei Deckblätter (Deckblatt 1 im Bereich Flurstück Nr. 2716 und Deckblatt 2 im Bereich Flurstück Nr. 2755) zur 4. Änderung vom ..... geändert.

Die textlichen Bebauungsvorschriften i.d.F. der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hofacker“ vom 18.12.2014, in Kraft getreten am 06.02.2015, werden für den Bereich der 4. Änderung mit Ausnahme folgender Änderung unverändert übernommen:

**GEMEINDE MARCH**  
**SATZUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HOFACKER" MIT**  
**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO**

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (18.06. - 19.07.2018)

Seite - 2/4 -

Ziff. 1.2.1 wird wie folgt neu formuliert:

„Die höchstzulässige Höhe der Gebäude zwischen dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut (Traufe) und der Oberkante fertiges Gelände beträgt:

- bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden 7,00 m.

Das fertige Gelände darf max. 0,5 m über der Oberkante der Straße, über welche die Erschließung (Zufahrt) erfolgt, liegen.

Bei Dachaufbauten bzw. Vorbauten wie Balkone und Erker oder Wiederkehren darf die festgesetzte zulässige Traufhöhe um max. 3,00 m als Ausnahme überschritten werden, wenn sie ein Breite von max. 50% der Länge der jeweils darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreitet.

Die Gesamthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Geländes bis zur obersten Dachbegrenzungskante (i.d.R. der First) darf

- maximal 10,70 m betragen.“

### **§ 3 Bestandteile der 4. Änderung des Bebauungsplanes**

Verbindliche Bestandteile der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind

Zwei Deckblätter vom ..... zum zeichnerischen Teil vom 15.04.1981 (Satzungsbeschluss) und 14.08.1981 (Datum der Rechtswirksamkeit).

Beigefügt ist die Begründung zur 4. Änderung vom .....

### **§ 4 Inhalt der Änderung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen der 4. Änderung**

Die örtlichen Bauvorschriften i.d.F. der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hofacker“ vom 18.12.2014, in Kraft getreten am 06.02.2015, werden für den Bereich der 4. Änderung mit Ausnahme folgender Änderung unverändert übernommen:

Neu eingefügt wird Ziff. 2.3 wie folgt:

„2.3 Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser  
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das unverschmutzte Dachflächenwasser ist zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushalts auf den jeweiligen Einzelgrundstücken zu sammeln und gedrosselt abzuleiten.

**GEMEINDE MARCH**  
**SATZUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HOFACKER" MIT**  
**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO**

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (18.06. - 19.07.2018)

Seite - 3/4 -

Die Ausbildung der Rückhaltung ist so zu gestalten (z. B. Mulde), dass diese für das Grundstück und seine Umgebung gefahrlos erfolgt. Dabei sind die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ (2005), Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (aufgeführt in: „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, Herausgeber: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU) 76157 Karlsruhe, Postfach 21 07 52, [www.lfu.baden-wuerttemberg.de](http://www.lfu.baden-wuerttemberg.de)) zu beachten.

Alternativ oder in Kombination sind auf den Einzelgrundstücken bewirtschaftbare Zisternen zulässig. Dabei ist ein Anschluss der Dachflächen bzw. der Überlauf der Zisternen an den Regenwasserkanal mit einer gedrosselten Abflussmenge nur wie nachfolgend festgesetzt zulässig:

Das Speichervolumen für die Regenrückhaltung muss je 100 qm vollversiegelte Dachfläche mindestens 2 cbm betragen.

Der Drosselabfluss darf maximal 0,2 Liter/sec je 100 qm versiegelter Fläche betragen.

Soweit eine Speicherung von Dachflächenwasser durch Zisternen (z.B. zur Grünflächenbewässerung oder für Brauchwasser) erfolgen soll, ist dieses Volumen zusätzlich zu berücksichtigen.

Im Baugesuch ist die ausreichende Regenwasserrückhaltung nachzuweisen.

Die Installation der Regenwassernutzungsanlage ist gemäß § 13, Abs. 3 Trinkwasserverordnung, dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Gesundheitsamt, schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse <http://www.breisgau-hochschwarzwald.de>, Gesundheitswesen, Nutzung Brauchwasseranlage (Formular) heruntergeladen werden.

Die Anlagen sind gemäß der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Die einschlägigen DIN-Normen sind die DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.“

**§ 5 Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen der 4. Änderung**

Verbindliche Bestandteile der Änderung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hofacker“ sind

- zwei Deckblätter vom ..... zum gemeinsamen zeichnerischen Teil vom 15.04.1981 (Satzungsbeschluss) und 14.08.1981 (Datum der Rechtswirksamkeit),

**GEMEINDE MARCH**  
**SATZUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HOFACKER" MIT**  
**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO**

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (18.06. - 19.07.2018)

Seite - 4/4 -

- die textlichen Änderungen nach § 4.

Beigefügt ist die gemeinsame Begründung zur 4. Änderung vom .....

**§ 5 Inkrafttreten der 4. Änderung**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hofacker“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO werden mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam. Gleichzeitig tritt der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes "Hofacker" vom 15.04.1981 (Datum des Satzungsbeschlusses) und 14.08.1981 (Datum der Rechtswirksamkeit) im Bereich der 4. Änderung außer Kraft.

March , den .....  
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Helmut Mursa, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

**Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde March übereinstimmen.

March , den .....  
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Helmut Mursa, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

**Rechtswirksam** durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

vom.....

March , den .....  
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Helmut Mursa, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

# **BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HOFACKER"**

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (18.06. - 19.07.2018)

## **1 Grundlagen**

### **1.1 Anlass, Zielsetzungen**

Der Bebauungsplan „Hofacker“ wurde am 14.08.1981 rechtswirksam und seit dem dreimal geändert, zuletzt durch die 3. Änderung mit Satzung vom 13.11.2017. Die textlichen Bauvorschriften i.d.F. der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hofacker“ vom 18.12.2014 gelten seit dem 06.02.2015 und bleiben auch für den Bereich der 4. Änderung fast unverändert.

Am 04.06.2018 hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan mit den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zum 4. Mal in zwei Teilbereichen zu ändern bzw. zu erweitern.

In beiden Bereichen geht es um eine Nachverdichtung, um die Grundstücke baulich besser ausnutzen zu können. Dies wird insbesondere durch Änderung oder Erweiterung der Baugrenzen, durch Anheben der zulässigen Geschosshöhe und der Traufhöhen erreicht.

Da diese Maßnahmen dazu beitragen, unbebaute Flächen im Außenbereich zu schonen und zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen für die erweiterten Baumöglichkeiten nicht erforderlich sind, deckt sich dies mit den allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde und liegt somit im öffentlichen Interesse.

### **1.2 Lage und Größe der Änderungsbereiche**

Die 4. Änderung bezieht sich auf zwei Teilbereiche im Bebauungsplan „Hofacker“ an der Franz-Xaver-Seiler-Straße (Deckblatt 1) und einen Bereich östlich der Hofackerstraße (Deckblatt 2). (Siehe nächste Seite: Planausschnitt des bestehenden Bebauungsplanes mit Eintragung der Geltungsbereiche zur 4. Änderung).

Der Änderungsbereich im Deckblatt 1 betrifft ein Grundstück (Flurstück Nr. 2716), das bisher noch unbebaut ist, sowie den rückwärtigen unbebauten Grundstücksteil des Flurstücks Nr. 2717. Hier soll die Baumöglichkeit für zwei neue Wohngebäude geschaffen werden, was der bestehende Bebauungsplan jedoch nicht zulässt.

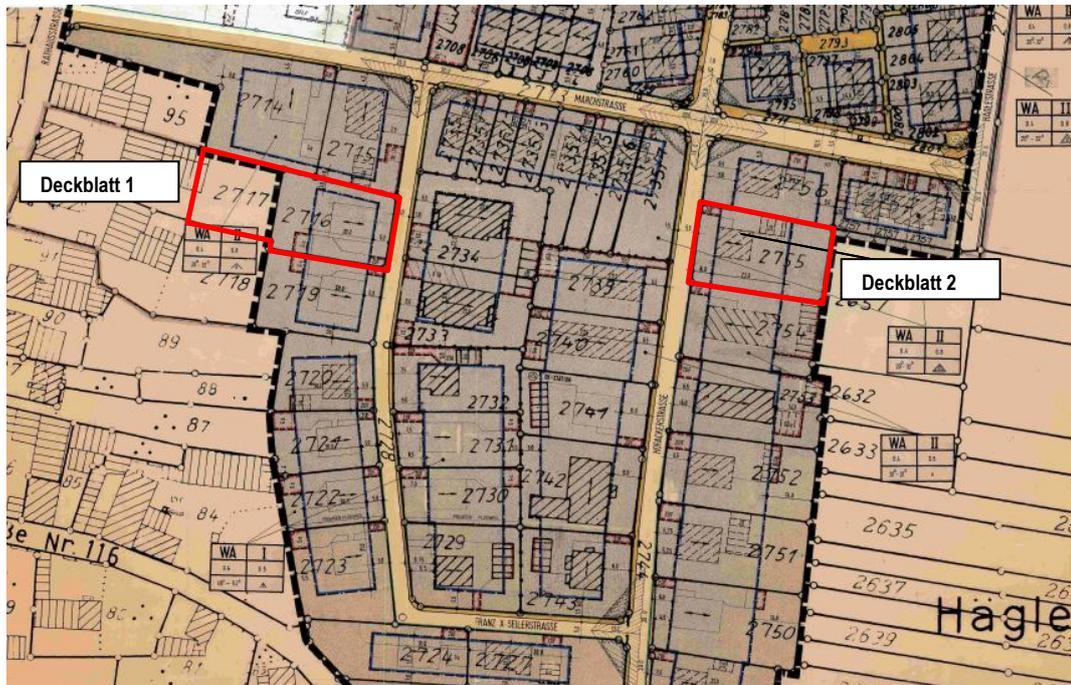
Der Änderungsbereich im Deckblatt 2 betrifft das Grundstück Flurstück Nr. 2755, das im vorderen Teil mit einem Wohngebäude bebaut wurde, sowie den unbebauten rückwärtigen Grundstücksteil, der als eigenständiges Grundstück (geplante Flurstücks-Nr. 2755/1) mit einem Doppelhaus bebaut werden soll, was der bestehende Bebauungsplan jedoch ebenfalls nicht zulässt.

**GEMEINDE MARCH**  
**BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HOFACKER" MIT**  
**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO MIT**

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (18.06. - 19.07.2018)

Seite - 2/12 -

**Bebauungsplan „Hofacker“ mit Geltungsbereichen der Deckblatt-**  
**änderungen**



Größe Deckblattbereich 1: 1.427 qm (davon 583 qm außerhalb des bestehenden Bebauungsplanes)

Größe Deckblattbereich 2: 970 qm.

## 2 Verfahren

### 2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt, da es sich bei der Änderung mit dem Ziel einer Nachverdichtung um eine typische Maßnahme der Innenentwicklung eines bebauten Bereichs handelt.

#### Zulässige Grundfläche

Die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung hat eine Größe von ca. 959 qm (Berechnungsgrundlagen: Grundflächenzahl von 0,4 ergibt für das Allgemeine Wohngebiet  $2.397 \text{ qm} \times 0,4 = 959 \text{ qm}$ ). Somit liegt die Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erheblich unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 qm.

Bei Grundflächen von Bebauungsplänen i.S.d. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist lediglich die 3. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes vom 13.11.2017

**GEMEINDE MARCH**  
**BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HOFACKER" MIT**  
**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO MIT**

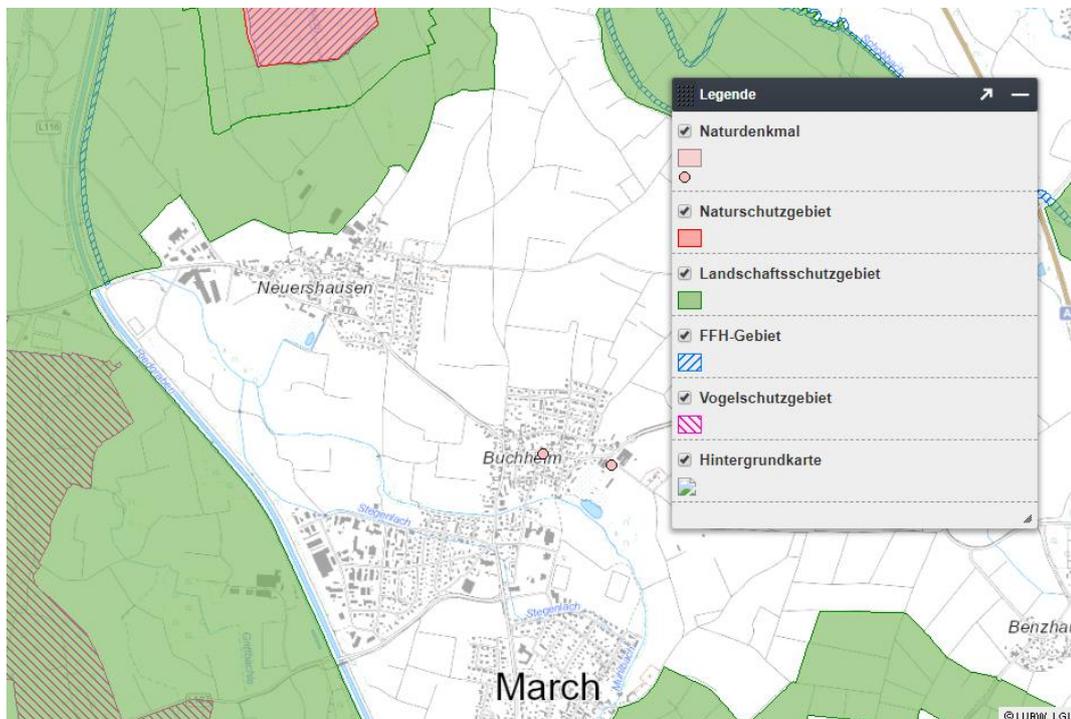
Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (18.06. - 19.07.2018)

Seite - 3/12 -

(Satzungsbeschluss) mitzurechnen, da diese in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurde. Da die 3. Änderung jedoch nur eine Bruttofläche von 4.443 qm betraf, hat die Änderung keine Bedeutung bei der Anwendung des § 13 a BauGB.

Eine Einzelfall-Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, da keine Natura 2000-Gebiete betroffen sind, wie aus der unten stehenden Karte hervorgeht:



**Angrenzende Schutzgebiete**

(Quelle/© 2017 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)

In nördlicher Richtung grenzt in ca. 300 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.15.016 „Dreisamniederung“. Es ist von der Bebauungsplanänderung somit nicht betroffen.

Auch die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht betroffen, wie aus der folgenden Übersicht hervorgeht

**GEMEINDE MARCH**  
**BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HOFACKER" MIT**  
**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO MIT**

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (18.06. - 19.07.2018)

Seite - 4/12 -

---

**Bewertung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, Artenschutz**

**FNP-Darstellung:** Wohnbaufläche

**Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:**

**Regionalplan:** keine Vorgaben

**Landschaftsplan:** keine Vorgaben

**Nutzung:** Zum Teil bebaute Grundstücke, private Nutzgärten, private Verkehrsflächen, Abstellflächen, Stellplätze.

**Schutzgut:** **Auswirkungen der Bebauungsplanänderung:**

**Mensch/Gesundheit** Gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen gemäß den Festsetzungen in den Bebauungsvorschriften ergeben sich hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen keine wesentlich veränderten Auswirkungen. Die Nachverdichtung bezieht sich insbesondere auf erweiterte Baumöglichkeiten in rückwärtigen Grundstücksteilen. Die neue Bebauung fügt sich in die ortstypische Bebauung ein. Die Belichtung der Nachbargrundstücke ist durch Einhaltung der Abstandsvorschriften der LBO gewährleistet.

**Tiere und Pflanzen** Keine oder zu vernachlässigende Auswirkungen.  
Betroffene Arten: weit verbreitete Arten, Kulturfolger, v.a. Vögel und Insekten. Keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten. Potentielle Quartiere für Fledermäuse sind nicht vorhanden. Das Vorkommen von Reptilien, insbesondere der Zauneidechse, ist wegen schlecht geeigneter Habitate nicht zu erwarten. Amphibien: Oberflächengewässer, die als Laichhabitate geeignet sein könnten, sind nicht vorhanden. Schmetterlinge: Die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten würden nur in Feucht- oder Trockenstandorten vorkommen, die außerhalb des Änderungsbereiches liegen. Käfer/Libellen/Fische: Ein Vorkommen scheidet aus, da entsprechende Lebensräume (Alt-/Totholz, Oberflächengewässer) fehlen. Pflanzen: Keine Hinweise auf Vorkommen von Pflanzen des Anhang IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet.

**Fläche** Der schonende Umgang mit Fläche und Boden wird durch die vorgesehene Nachverdichtung gefördert.

**Boden** Standort für natürliche Vegetation: unerhebliche Auswirkungen.  
Natürliche Bodenfruchtbarkeit: Die Art der Bebauung erfolgt im Rahmen bisher schon zulässiger Nutzungen, lediglich die überbaubaren Flächen werden geringfügig vergrößert.  
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: kaum Auswirkungen.  
Filter und Puffer für Schadstoffe: kaum Auswirkungen.

**GEMEINDE MARCH**  
**BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HOFACKER" MIT**  
**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO MIT**

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (18.06. - 19.07.2018)

Seite - 5/12 -

---

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Wasser</b>                        | Oberflächengewässer: nicht betroffen.<br>Die Änderungsbereiche liegen nicht in einem durch ein HQ100 oder HQ <sub>extrem</sub> gefährdeten Überschwemmungsgebiet.    |
| <b>Luft und Klima</b>                | Keine Auswirkungen. Kaltluftströme werden nicht beeinträchtigt.  |
| <b>Landschaft</b>                    | Keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da die Änderungsbereiche nicht an die freie Landschaft angrenzen und von dort aus auch nicht wahrgenommen werden können. |
| <b>Biologische Vielfalt</b>          | Aufgrund fehlender Arten keine Auswirkungen.   |
| <b>Kultur- und Sachgüter:</b>        | Bauliche und archäologische Kulturdenkmale werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.  |
| <b>Emissionen, Abfälle, Abwässer</b> | Da keine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, entfallen entsprechende Emissionen, Abfälle oder Abwässer   |
| <b>Erneuerbare Energien</b>          | Deren Nutzung wird nicht behindert. Anlass für die Bebauungsplanänderung ist jedoch die Schaffung von Wohnbaufläche.   |
| <b>Wechselwirkungen</b>              | Aus möglichen Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung oder Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.   |

**Sonstige umweltbezogene Erwägungen, Merkmale oder Probleme:**

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung des Gebietes. Durch Einsparung von Verkehrsflächen können unbebaute Grundstücke im Außenbereich geschont werden. Maßnahmen hinsichtlich des Klimawandels waren nicht Anlass zur Bebauungsplanänderung.

## **2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Bebauungsplanänderung entspricht fast vollständig den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der östlich gelegene Änderungsbereich (Deckblatt 2) ist als Wohnbaufläche dargestellt, während bei dem westlichen Änderungsbereich (Deckblatt 1) die Westseite mit 583 qm in die gemischte Baufläche hineinragt. Hier wird die Abgrenzung zwischen Wohnbaufläche und Mischbaufläche verschoben. Die Weiterentwicklung der Wohnbaufläche bzw. des „Allgemeinen Wohngebietes“ kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da die Grundzüge des Flächennutzungsplanes und die geordnete städtebauliche Entwicklung in keiner Weise beeinträchtigt werden.

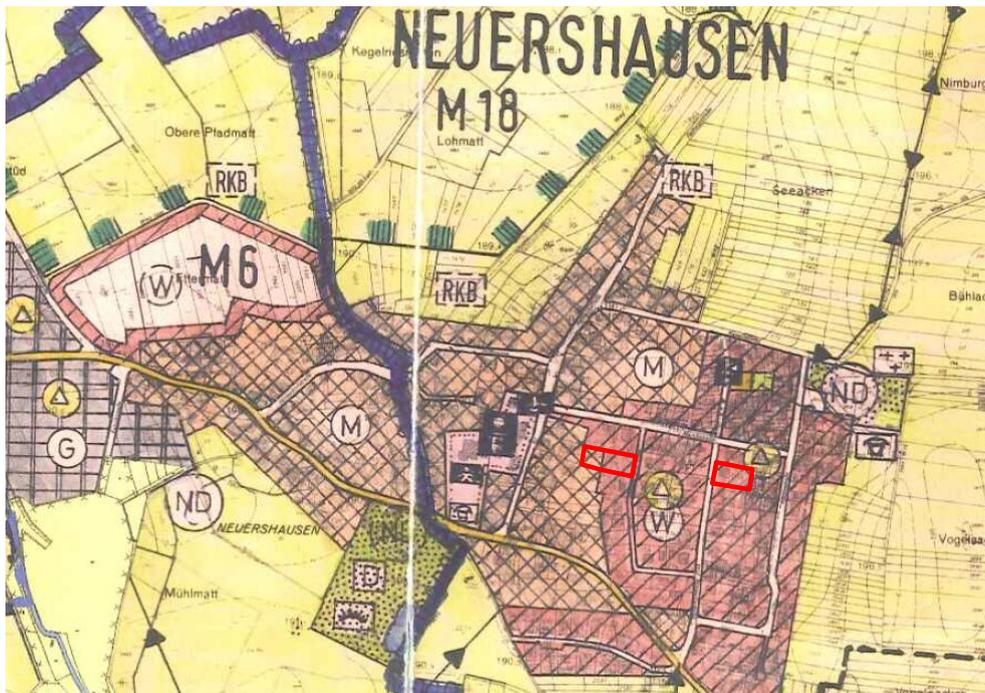
**GEMEINDE MARCH**  
**BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HOFACKER" MIT**  
**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO MIT**

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (18.06. - 19.07.2018)

Seite - 6/12 -

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (Umwidmung von 583 qm gemische Baufläche in Wohnbaufläche).

**Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes March-Umkirch: (Änderungsbereiche rot markiert)**



## 2.4 Verfahrensablauf

Gemäß § 13 a BauGB erfolgt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB sind nicht erforderlich.

Eine Genehmigung der Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 2 BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.

### Verfahrensübersicht:

|  |                     |
|--|---------------------|
| Änderungsbeschluss zur 4. Änderung:  | 04.06.2018          |
| Öffentliche Auslegung nach § 13 a BauGB mit Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB | 18.06. – 19.07.2018 |
| Satzungsbeschluss  | .....               |

## **2.5 Qualifizierungsmerkmale**

Der Bebauungsplan enthält weiterhin alle Festsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB. Somit handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, in welchem alle Bauvorhaben zulässig sind, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und die Erschließung gesichert ist.

## **2.6 Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a BauGB**

Durch die vorgesehenen Maßnahmen erfolgen keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Allgemein gelten Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanes bei Anwendung des § 13 a BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Da Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht berührt werden, sind Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

## **2.7 Artenschutz**

Die Eingriffssituation verändert sich gegenüber dem bisherigen Zustand hinsichtlich des Artenschutzes kaum. Eine erhebliche Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden, da entsprechende Lebensräume aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der Freiraumausstattung fehlen (siehe Tabelle Schutzgüter S. 4/11).

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz dürfen Gehölzarbeiten nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Sofern die Gehölze außerhalb der gesetzlichen Schonzeit entfernt werden müssen, ist rechtzeitig vorab eine Ausnahme bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

## **3 Erschließung, technische Infrastruktur**

### Verkehrerschließung:

Das Gebiet ist verkehrstechnisch voll erschlossen. Gegenwärtig sind keine neuen Verkehrerschließungsmaßnahmen, die durch die Bebauungsplanänderung verursacht werden, geplant.

### Stromversorgung:

Das Baugebiet wird über das vorhandene Freileitungs-Ortsnetz versorgt. Die mögliche Lückenbebauung wird ebenfalls über das Freileitungsnetz angeschlossen oder, soweit es technisch sinnvoll ist, über Erdkabel versorgt.

**GEMEINDE MARCH**  
**BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HOFACKER" MIT**  
**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO MIT**

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (18.06. - 19.07.2018)

Seite - 8/12 -

Wasser, Abwasser, Kommunikationstechnik:

Hinsichtlich der Wasserver- und Entsorgung und der Kommunikationstechnik können unbebaute Baugrundstücke bzw. Grundstücksteile an die bestehenden Netze angeschlossen werden.

Brandschutz:

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG §3, LBOAVO § 2 Abs.5) auszulegen.

Bei dem allgemeinen Wohngebiet mit max. 2 Vollgeschossen und einer GFZ von 0,8 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

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

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

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

#### **4 Begründung der Änderungen**

Die **Bebauungsvorschriften** i.d.F. der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hofacker“ vom 18.12.2014, in Kraft getreten am 06.02.2015, werden für den Bereich der 4. Änderung fast unverändert übernommen.

Lediglich in Ziffer 1.2.1 wird der Bezugspunkt der Traufhöhe von der Straßenoberkante auf das fertige Gelände verlagert. Dieses wird wiederum in der Höhe auf max. 0,5 m über der Straßenoberkante begrenzt. Die Änderung beruht auf dem hohen Grundwasserstand und der Angleichung an die benachbarten Gebäude. Die Beschränkung der Traufhöhe von Dachaufbauten bzw. Vorbauten auf eine Breite von 5,00 m wird aufgehoben, da die Traufhöhe bereits auf max. 50% der Länge der darunter liegenden Gebäudewand beschränkt wurde (vgl. auch Ziff. 2.1.2 der örtlichen Bauvorschriften, wo ebenfalls nur 50% der darunter liegenden Gebäudewand bei der Breite der Dachaufbauten festgesetzt ist). Dies ist ausreichend, um das Erscheinungsbild der Gebäude zu erhalten. Die Aufhebung der Teilvorschrift dient der besseren Grundstücksausnutzung im Rahmen der Nachverdichtung.

**GEMEINDE MARCH**  
**BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HOFACKER" MIT**  
**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO MIT**

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (18.06. - 19.07.2018)

Seite - 9/12 -

---

Um überhöhte Gebäudekörper zu vermeiden, wird eine absolute Gebäudehöhenbeschränkung, bezogen auf das fertige Gelände, das wiederum auf die Straßenoberkante bezogen wird, eingeführt. Die Höhe von 10,70 m orientiert sich dabei weitgehend am umgebenden Bestand, wobei ein Zuschlag im Hinblick auf erhöhte Anforderungen an die Wärmedämmung sowie an die mögliche Ausnutzung der Gebäudehöhen gemäß den bisherigen Vorschriften vorgenommen wird, wonach eine absolute Höhenbetrenzung nicht vorgesehen war.

Der **zeichnerische Teil** i.d.F. des Satzungsbeschlusses vom 15.04.1981 wird durch zwei Deckblätter geändert.

**Deckblatt 1 (im Westen):**

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

Baugrenzen

Das Baufenster wird nach Westen erweitert um im rückwärtigen Bereich eine weitere Baumöglichkeit zu schaffen.

Garagen, Flächen für Zufahrten

Die vorhandene Festsetzung von Flächen für Garagen ist für die neue Bebauung weder sinnvoll noch aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Daher wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet. Somit sind „Garagen und Stellplätze im Rahmen der LBO allgemein zulässig, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ (Ziff. 1.1.3 der Bebauungsvorschriften). Die Fläche für Zufahrt ist nicht erforderlich und wäre im Süden des Grundstücks auch nicht sinnvoll. Daher wird auf die Festsetzung verzichtet.

Für den Änderungsbereich werden die Werte aus der Nutzungsschablone der nördlich angrenzenden Grundstücke Flurst.-Nr. 2714 und 2715, die an ihren südlichen Grundstücksgrenzen noch mit einer Abrenzung unterschiedlicher Nutzungen zu Flurst.-Nr. 2716 versehen sind, übernommen. Dies ist städtebaulich verträglich und dient dem sparsamen Umgang mit Boden.

Geschosszahl

Die maximal zulässige Geschosszahl wird von I auf II erhöht. Eine zweigeschossige Bebauung ist mit der ortsüblichen Bebauung verträglich und ermöglicht eine bessere Grundstücksausnutzung.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,4 wird übernommen und ist für die Bebauung ausreichend.

**GEMEINDE MARCH**  
**BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HOFACKER" MIT**  
**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO MIT**

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (18.06. - 19.07.2018)

Seite - 10/12 -

---

Bauweise

Geplant sind zwei Wohngebäude als Einzelhäuser. Somit kann die Bauweise (offen, nur Einzelhäuser) übernommen werden.

Gebäudehöhe

Zulässig bei zweigeschossigen Gebäuden ist eine Gebäudehöhe (Traufhöhe) von 7,00 m (Ziff. 1.2.1 Bebauungsvorschriften). Dieser Wert wird mit Änderung der Geschosszahl übernommen.

Gebäudestellung

Die Stellung der Gebäude wird gerinfügig dahingehend geändert, dass im westlichen rückwärtigen Teil das Gebäude parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze auszurichten ist, um nach Süden größere Freiflächen zu erhalten. Im vorderen Teil ist die Gebäudestellung freigestellt, d.h. entweder parallel (traufständig) zur Franz-Xaver-Seiler-Straße oder giebelständig dazu. Beide Gebäudestellungen wären hier städtebaulich begründbar, je nach Bezugnahme zum nördlichen oder südlichen Nachbargebäude. Die Geltungsbereiche der Gebäudestellungen gehen bis zu der als geplant eingetragenen oder den vorhandenen Grundstücksgrenzen.

Geplante Grundstücksgrenze

Diese ist als (grundsätzlich) unverbindlich eingetragen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

An der Nordseite des Grundstücks Flurstück Nr. 2716 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen, das im Grundbuch gesichert werden soll. Es dient der Erschließung des rückwärtigen Grundstücksteils (Flurstück-Nr. 2716 und 2717). Wird die entsprechende Fläche dem rückwärtigen Teil des Grundstücks 2717 zugeschlagen, erübrigt sich das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

**Örtliche Bauvorschriften:**

Dachneigung

Die Zulässige Dachneigung wird an den nördlich angrenzenden Bereich angepasst, sodass zwei Vollgeschosse ohne Dachschräge entstehen können. Da eine Höhenbegrenzung der Gebäude (Firsthöhe) nicht vorgesehen ist, erfolgt diese indirekt durch Absenken der Dachneigung.

**GEMEINDE MARCH**  
**BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HOFACKER" MIT**  
**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO MIT**

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (18.06. - 19.07.2018)

Seite - 11/12 -

---

**Deckblatt 2 (im Osten):**

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

Baugrenzen

Das Baufenster wird nach Osten erweitert, um im rückwärtigen Bereich eine weitere Baumöglichkeit zu schaffen. Dabei werden die hintere bzw. seitliche Baugrenze der Nachbargrundstücke im Anschlussbereich aufgenommen.

Für den Änderungsbereich werden die Werte aus der Nutzungsschablone des nordöstlich angrenzenden Grundstücks mit Ausnahme der Vorschrift zur Dachneigung übernommen. Dies ist städtebaulich verträglich und dient dem sparsamen Umgang mit Boden.

Geschosszahl

Die maximal zulässige Geschosszahl von II wird übernommen. Eine zweigeschossige Bebauung ist mit der ortsüblichen Bebauung weiterhin verträglich und ermöglicht eine gute Grundstücksausnutzung.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,8 gelten unverändert weiter, da diese eine optimale Ausnutzung des Grundstücks ermöglichen.

Bauweise

Geplant ist im rückwärtigen Bereich die Errichtung eines neuen Doppelhauses. Da keine Einschränkung erfolgt, kann somit die offene Bauweise übernommen werden.

Gebäudehöhe

Zulässig bei zweigeschossigen Gebäuden ist eine Gebäudehöhe (Traufhöhe) von 7,00 m (Ziff. 1.2.1 Bebauungsvorschriften). Dieser Wert wird übernommen.

Gebäudestellung

Die Stellung der Gebäude wird im vorderen Bereich an der Hofackerstraße übernommen und im rückwärtigen Bereich um 90° gedreht, um die überbaubare Fläche besser ausnutzen zu können. Die Gebäudestellung hat hier jedoch nur untergeordnete Bedeutung, da sie von außen kaum wahrgenommen wird.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

An der Nordseite des Grundstücks wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen, das im Grundbuch gesichert werden soll. Es dient der Erschließung des rückwärtigen Grundstücksteils (geplante Flurstück-Nr. 2755/1).

### **Örtliche Bauvorschriften:**

#### **Dachneigung**

Die Zulässige Dachneigung wird von 20° - 32° auf 20° - 45° angehoben. Dadurch soll, insbesondere im rückwärtigen Bereich, wo nur ein sehr schmales Gebäude errichtet werden kann, eine bessere Ausnutzung der Gebäudekubatur erreicht werden. Die steilere Dachneigung korrespondiert mit den vorhandenen bzw. zulässigen Steildächern bei den östlich und südöstlich gelegenen Nachbargebäuden.

#### **4 Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushalts ist das unverschmutzte Dachflächenwasser auf den jeweiligen Einzelgrundstücken zu sammeln und gedrosselt abzuleiten.

Die Regenrückhaltung hat unter Einhaltung der Mindestgröße des beschriebenen Speichervolumens und des maximalen Drosselabflusses zu erfolgen. Bei geneigten Dächern ist die Fläche der senkrechten Projektion maßgebend. Der Überlauf der Rückhaltebecken bzw. der Zisternen kann in die vorhandene Regenwasserkanalisation erfolgen.

Für die technische Ausführung der Anlagen zur Rückhaltung (Mulden, Zisternen) von Regenwasser wird auch auf die Broschüre „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald vom 22.03.2016 verwiesen. Download unter:

[https://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/2\\_Presse\\_und\\_Service/Publikationen/Umwelt/Leitfaden\\_Regenwasserbewirtschaftung.pdf](https://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/2_Presse_und_Service/Publikationen/Umwelt/Leitfaden_Regenwasserbewirtschaftung.pdf)

#### **5 Kosten**

Neue Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant, so dass der Gemeinde March hierdurch keine Kosten entstehen. Die Planungskosten werden von den Grundstückseigentümern im Änderungsgebiet übernommen.

March , den ..... ..

(Datum des Satzungsbeschlusses) (Helmut Mursa, Bürgermeister) (Dienstsiegel)