

Fertigung:¹.....

Anlage:.....1

Blatt:.....1 - 2

SATZUNGEN**der Gemeinde March-Neuershausen
(Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)****über**

- a) den Bebauungsplan "Bei der Öle" und**
- b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am 30.03.2009

- a) den Bebauungsplan "Bei der Öle" und
- b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in der derzeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) in der derzeit gültigen Fassung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil".

§ 2 Bestandteile

- a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:
1. Zeichnerischem Teil M. 1 : 1.000 i.d.F.v. 16.03.2009
 2. Schriftliche Festsetzungen
Planungsrechtlicher Teil mit Artenliste i.d.F.v. 16.03.2009
- b) Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bestehen aus:
1. Zeichnerischer Teil M. 1 : 1.000 i.d.F.v. 16.03.2009
 2. Schriftliche Festsetzungen
Bauordnungsrechtlicher Teil
Örtliche Bauvorschriften i.d.F.v. 16.03.2009
- c) Beigefügt sind:
1. Begründung i.d.F.v. 16.03.2009
 2. Hinweise und Empfehlungen i.d.F.v. 16.03.2009

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 51.129,19 EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 EUR geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt: _____

March, den 31.03.09

.....
Hügele, Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des bestehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde March übereinstimmt.

Ausgefertigt, den 31.03.2009

Hügele, Bgm.

Nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am 03.04.2009

Hügele, Bgm.

Fertigung:**1**.....

Anlage: 3

Blatt:1 - 8

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Bei der Öle"

**der Gemeinde March-Neuershausen
(Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet – GE 1

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahme: können zugelassen werden gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) allgemein zulässigen Anlagen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Die lose Lagerung von Materialien (z.B. Holzteile) ist im GE 1 einschließlich der "Lagerfläche" südlich des Mühlbachs nicht zulässig.

1.2 Gewerbegebiet - GE 2

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften sind nur zulässig innerhalb eines 30 m breiten Geländestreifens zur Eichstetter Straße.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Diese Wohnungen sind nur zulässig innerhalb eines 30 m breiten Geländestreifens zur Eichstetter Straße und nur in den Obergeschossen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) allgemein zulässigen Anlagen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Schank- und Speisewirtschaften in einem Abstand von über 30 m zur Eichstetter Straße

1.3 Gewerbegebiet eingeschränkt - GEE

(§ 8 BauNVO)

Die nachfolgend aufgeführten Nutzungen sind nur zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Sinne von § 6 BauNVO (Mischgebiet) das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Maximal 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Diese Wohnung ist nur zulässig innerhalb eines 30 m breiten Geländestreifens zur Eichstetter Straße bzw. zur Fabrikstraße.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) allgemein zulässigen Anlagen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

2.1 Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird soweit erforderlich gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung diesbezüglich durch die festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl und den Höhenbegrenzungen hinreichend bestimmt ist.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhen (WH/FH) ist die untere Bezugshöhe jeweils die Straßenoberkante (Höhe der Fertigdecke) der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche. Zu messen ist in der Straßenmitte senkrecht zur Mitte der Grundstückszufahrt.

2.2.1 Wandhöhe WH

Die max. zulässige Wandhöhe wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen im Senkrechten zwischen der unteren Bezugshöhe und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Dachaufkantung). Bei Versprüngen gilt jeweils das größte Maß.

2.2.2 Firsthöhe FH

Die max. zulässige Firsthöhe wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen im Senkrechten zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der Dachhaut (First). Die Schemaschnitte sind zu beachten.

2.2.3 Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile, wie Hochregallager, Aufzüge, Silos, Kräne etc. darf die festgesetzte Firsthöhe ausnahmsweise bis um maximal 3 m überschritten werden.

- 2.2.4 Unterkellerungen sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmsweise können Unterkellerungen zugelassen werden, wenn keine wasserrechtlichen Bedenken geltend gemacht werden.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

o = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

a = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörper über 50 m Länge zulässig.

4 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO (Garagen, Carports und Stellplätze s. separate Festsetzungen) sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Flächen mit Pflanzgeboten und Grünflächen.

- 4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze auf den festgesetzten "Flächen für Stellplätze" zulässig. Stellplatzanlagen dürfen nicht direkt von der Straße aus, sondern nur über zentrale Grundstückszufahrten erschlossen werden.

6 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken in einem Geländestreifen von 0,50 m Breite Anlagen für die Stromversorgung (z.B. Kabelverteilerschränke) und Straßenbeleuchtung zu dulden.

7 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch herzustellen.

8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Verkehrsgrün

Die straßenbegleitenden Grünflächen werden gemäß Planeintrag als "Verkehrsgrün" festgesetzt. Die Anlage von Versorgungseinrichtungen (Gas, etc.) ist zulässig.

8.2 Grünfläche - Gewässerrandstreifen

Die als "private Grünfläche – Gewässerrandstreifen" längs des Mühlkanals ausgewiesenen Flächen dienen der Sicherung des Gewässers und der gewässerbegleitenden Anpflanzungen.

8.3 Grünflächen - Eingrünung

Die als "private Grünfläche – Eingrünung" ausgewiesenen Flächen dienen der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zur äußeren Eingrünung des Gebietes.

9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die Grundstücksflächen sind höchstens auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraßen aufzuschütten. Zu den angrenzenden Flächen sind die Böschungen im Verhältnis 1 : 1,5 und flacher herzustellen, soweit sich das Geländeniveau unterscheidet.

10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bei den geplanten Anpflanzungen sind generell die nachstehenden Punkte zu beachten:

Es sind standortgerechte, einheimische Gehölze gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.

10.1 Begrünung der unbebauten Flächen

Unbebaute Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellflächen, Zugänge, Hof- und Lagerflächen.

Je angefangene 1.000 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum oder 5 Sträucher anzupflanzen. Vorhandene Bäume sowie die anderweitig festgesetzten Gehölze werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.

11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der vorhandene Baumbestand ist, soweit er dem Bauvorhaben nicht entgegensteht, dauerhaft zu erhalten. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen durchzuführen.

- 11.1** Die vorhandenen Anpflanzungen im Bereich der ausgewiesenen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Baumaßnahmen zu sichern. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen durchzuführen.

12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsstraßen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1:1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

13 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke an der Eichstetter Straße sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

14 Artenliste

Großkronige Bäume:

Bergahorn

Esche

Rotbuche

Schwarzerle^o

Sommerlinde

Spitzahorn

Vogelkirsche

Walnuss

Acer pseudoplatanus

Fraxinus excelsior

Fagus sylvatica

Alnus glutinosa

Tilia platyphyllos

Acer platanoides¹

Prunus avium

Juglans regia

Mittelgroße Bäume:

Bruchweide

Holzapfel

Korbweide

Stadtbirne

Traubenkirsche

Vogelbeere

Vogelkirsche

Wildbirne

Salix fragilis

Malus sylvestris

Salix viminalis

Pyrus calleryana 'Chanticleer'

Prunus padus

Sorbus aucuparia

Prunus avium

Pyrus communis

Gebietsheimische Sträucher

Fahlweide

Grauweide

Hainbuche

Haselnuss^o

Hundsrose

Ohrweide

Salweide

Schlehe

Schwarzer Holunder(^o1)

Traubenholunder

Salix rubens

Salix cinerea

Carpinus betulus

Corylus avellana

Rosa canina

Salix aurita

Salix caprea

Prunus spinosa

Sambucus nigra

Sambucus racemosa

Bei den mit ^o gekennzeichneten Gehölzen handelt es sich um „allergene Pflanzen“.

Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.

¹

außer Acer platanoides 'Faasens Black' und Acer platanoides 'Summershade'

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden.

Apfelsorten wie:

Tafeläpfel: Jakob Fischer, Roter Berlepsch, Boskoop, Brettacher, Zabergaurenette

Mostäpfel: Börtlinger Weinapfel, Hauxapfel, Bohnapfel, Maunzenapfel, Bitterfelder

Birnensorten wie:

Palmischbirne, Wilde Eierbirne, Karcherbirne, Metzger Bratbirne, Gellerts Butterbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Freiburg, den 23.10.2008 BU-ba
geändert 16.03.2009

March, den 16.03.09

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

R. Bühler

Planer

186Pla05.DOC



Hügle, Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des bestehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde March übereinstimmt.

Ausgefertigt, den 31.03.2009

Hügle, Bgm.

Nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am 03.04.2009

Hügle, Bgm.

Fertigung:¹.....

Anlage: 4

Blatt:1 - 2

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Bei der Öle"

**der Gemeinde March-Neuershausen
(Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassadengestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Farbe und Material harmonisch der Umgebung anzupassen. Es sind nicht glänzende Materialien und gedeckte Farben bzw. pastellierte Farben zu verwenden.

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Zulässig sind folgende Dachformen – soweit im Plan keine abweichenden Dachformen festgesetzt sind:

SD = Satteldach, WD = Walmdach, PD = Pultdach, FD = Flachdach, Dachaufbauten, Scheddächer, Solaranlagen

1.2.2 Als Dacheindeckung sind nichtglänzende Materialien zu verwenden (Ausnahme: Solaranlagen).

1.2.3 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä..

2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufkante bzw. den oberen Abschluss der Wand nicht überschreiten. Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.

2.2 Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem, beweglichem, blinkendem oder laufendem Licht nicht zulässig.

3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.1 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind Gehölze gemäß Artenliste zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten, Lagerplätze, Hofflächen und Stellplätze.
- 3.2 Zäune sind längs der öffentlichen Straßen (Fahrbahnen) mit einem Abstand von mindestens 0,50 m zu errichten.
- 3.3 Die Höhe der Einfriedigungen darf max. 2,00 m betragen. Höhere Einfriedigungen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn es sich um betriebsbedingte Erfordernisse handelt.
- 3.4 Einfriedigungen mit Stacheldraht sind unzulässig.
- 3.5 Einfriedigungen als Mauern sind unzulässig (Ausnahme: Sockelmauern bis 40 cm).
- 3.6 Die von einer Bebauung freizuhaltenden Sichtfelder an Einmündungen sind von Einfriedigungen jeglicher Art und Sichthindernissen über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Ausnahme: Hochstämme, Maste etc.).

Freiburg, den 23.10.2008 BU-ba
ergänzt 16.03.2009

March, den 16.03.09

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

Planer



Hügele, Bürgermeister

186Ört05.DOC

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des bestehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde March übereinstimmt.

Ausgefertigt, den 31.03.2009

Hügele, Bgm.



Nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am 03.04.2009

Hügele, Bgm.



Fertigung:¹.....

Anlage:.....5

Blatt:.....1 - 5

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan "Bei der Öle"

der Gemeinde March-Neuershausen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

1 Erschließungsmaßnahmen – Fernmeldeanlagen, Erdgas, Strom

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind der Telekom AG, der badenova AG & Co.KG, der EnBW und anderen Leitungsträgern rechtzeitig, d.h. i.d.R. mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Das Baugebiet liegt exponiert am westlichen Ortsrand und ist gut einsehbar. Deshalb ist aus städtebaulichen Gründen eine unterirdische Verlegung der Leitungstrassen vorzusehen. Zur Kostenreduzierung erfolgt die Leitungsverlegung koordiniert mit den Maßnahmen anderer Erschließungsträger.

2 Kabeltrassen - Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über ein Kabelnetz.

Die Stromversorgung wird über die vorhandene kundeneigene Transformatorstation im Bereich der Hauptzufahrt gesichert.

Für die Unterbringung der Kabel sollte DIN 1998 zugrunde gelegt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen wird demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe benötigt.

Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen" wird hingewiesen.

Zur Koordinierung der Versorgungsträger ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen dem EVU rechtzeitig mitzuteilen.

3 Grundwasserschutz • Wasserschutzgebiet

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, ist mit einem Bedarf an Unterkellerungen nicht zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Drainagen zu verzichten ist, wenn nicht sicher gestellt wird, dass kein Grundwasser über die Drainagen in die Regenwasserkanalisation eingeleitet wird.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIb des Wasserschutzgebietes für den Brunnen der Gemeinde Eichstetten. Dadurch können in begrenztem Umfang Nutzungseinschränkungen oder besondere Sicherheitsvorkehrungen erforderlich werden.

4 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Im Rahmen der Planung der Einzelbauvorhaben ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und unbelastetes Aushubmaterial innerhalb des Grundstückes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten.

Bei Einsatz von Bauschuttrecyclingmaterial sind die Voraussetzungen für den Einbau nach dem Erlass des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13. April 2004 "Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" zu beachten.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden (Einsatz dieses Recyclingmaterials nur außerhalb der Schutzzone I und II von Wasserschutzgebieten).

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist in abfallwirtschaftlich zulässiger Weise zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt.

Das Landratsamt – Umweltschutzamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens anzuhören.

Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

5 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz (BodSchG) ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

6 Altlasten – Altstandorte

Im Planungsgebiet befinden sich gemäß Kennzeichnung im Zeichnerischen Teil Altlastenverdachtsflächen.

1. Altstandort Eternit AG / Asbestwarenfabrik

Flächen-Nr. 07088

Diese Altstandort erstreckt sich im Osten des Planungsgebietes auf Teilflächen des GEE (Flst.Nr. 2403).

2. Altstandort Ablagerung Hanfreetzen

Flächen-Nr. 07113

Die betroffene Fläche erstreckt sich auf eine Teilfläche des Flst.Nr. 2403 im Nordwesten des Planungsgebietes.

Es handelt sich um verfüllte Gräben zur Hanfseilherstellung.

3. Altstandort Ablagerung im Gewann Bei der Öle

Flächen-Nr. 07111

Die Fläche erstreckt sich auf den Bereich südlich des Mühlkanals (Teilfläche v. Flst.Nr. 2447).

Es handelt sich um verfüllte Gräben zur Hanfseilherstellung.

Auf die Stammdatenblätter des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz für die Verdachtsflächen wird verwiesen.

Darüber hinaus liegt eine Bodenerkundung des Schwenk-Geländes (Teilareal v. Januar 2007 der Beller Consult Ingenieurgesellschaft, 79110 Freiburg vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

7 Sicherung von Bodenfunden

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege/Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Im Bedarfsfall ist dem Amt die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

8 Pflichten des Eigentümers - § 126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Stützbeton (Rückenstütze) für Randsteine, Einfassungen u.ä. gemäß § 126 BauGB auf seinem Grundstück zu dulden.

9 Nachbarrecht

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) sind insbesondere im Hinblick auf Bepflanzung und Einfriedung von Grundstücken zu beachten.

10 Nutzung erneuerbarer Energien

Im Rahmen der konkreten Gebäudeplanungen sollte soweit wie möglich die Nutzung erneuerbarer Energien vorgesehen werden.

Auf die Möglichkeiten zur Energieeinsparung durch die Errichtung von Niedrigenergiehäusern/Passivhäusern wird hingewiesen.

11 Bestandsschutz

Die Zulässigkeit vorhandener baulicher Anlagen wird durch die planungsrechtlichen Festsetzungen nicht berührt.

12 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem.

Im Entwässerungsgesuch sind die Außengestaltung für das Grundstück darzustellen und die verwendeten Bodenbeläge anzugeben.

13 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser - Zisternen

Es wird empfohlen, das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen auf den einzelnen Grundstücken in Behältern zu sammeln (Speicher, Zisterne) und zurückzuhalten. Zur Vorbeugung von Überschwemmungsgefahren und zum Zwecke der Trinkwasserschonung sollte je 200 m² Dachfläche mindestens ein Behältervolumen (Zisterne) von 2,0 m³ mit einem eingebauten Grobschmutzvorfilter hergestellt und dauernd unterhalten werden.

Das Regenwasser aus Dachflächen kann in die Behälter eingeleitet werden. Überschüssiges Wasser kann durch Überlaufsicherungen der Ortskanalisation gedrosselt zugeleitet werden.

14 Nutzung von Regenwasser aus Zisternen

Bei der Einrichtung und dem Betrieb von Regenwasseranlagen sind § 17 der Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1988 zu beachten.

§ 17 TrinkwV:

Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser oder Wasser für Lebensmittelbetriebe mit der Beschaffenheit von Trinkwasser abgegeben wird, dürfen nicht mit Wasserversorgungsanlagen verbunden werden, aus denen Wasser abgegeben wird, das nicht die Beschaffenheit von Trinkwasser hat. Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Die DIN 1988 beinhaltet technische Bestimmungen für Bau und Betrieb von Trinkwasser-Leitungsanlagen in Grundstücken.

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist gem. § 13 Abs.3 mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde (Landratsamt – Gesundheitsamt FB 320) anzuzeigen.

Regenwassernutzungsanlagen sind nach Regel der Technik (DIN 1988, DIN 1989 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

15 Dach- und Fassadenbegrünung

Um das anfallende Regenwasser zurückzuhalten und eine Durchgrünung des Gebietes zu intensivieren wird empfohlen, Dachflächen und Wandflächen soweit technisch und statisch machbar zu begrünen.

16 Hochwasserschutz

Nach Aussage des Landratsamtes, FB 430/440 besteht für das nördlich des Mühlbaches geplante Bebauungsgebiet eine Überschwemmungsgefährdung. In ungünstigen Situationen ist demnach von einer Überflutung des betrachteten Bereiches von im Mittel bis zu 15 cm auszugehen.

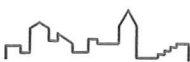
Aufgrund dieser Gefährdung sind Unterkellerungen nur in Ausnahmefällen zulässig.

Aufgrund der Hochwasserproblematik sind die Vorschriften des VAWs zu berücksichtigen. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in großem Rahmen kann für das geplante Bebauungsgebiet nicht zugelassen werden. Kleinere Mengen an wassergefährdenden Stoffen sind in entsprechend hochwassersicheren Räumen oder aber hochwassersicheren Gefäßen wie Wannen oder Containern zu lagern, um ein Verschwemmen dieser Stoffe im Hochwasserfall zu verhindern.

Die lose Lagerung von Materialien oder Gütern (z. B. Holz) ist deshalb im gesamten GE 1 einschließlich der "Lagerfläche" südlich des Mühlbachs nicht zulässig.

Ein Restrisiko des flächenhaften Einstaus im geplanten Bebauungsgebiet bleibt darüber hinaus allein schon aufgrund von aufsteigendem Grundwasser bestehen.

Freiburg, den 23.10.2008 BU-ba 186Hin05.doc
ergänzt 16.03.2009

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

Fertigung:¹.....

Anlage:.....2

Blatt:.....1 – 10

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung

- des Bebauungsplans "Bei der Öle" und
 - den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften
- der Gemeinde March-Neuershausen
(Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1 Grund der Planaufstellung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst Flächen südlich der L 116 im Westen des Ortsteils Neuershausen.

Die Flächen sind bereits zu einem Großteil bebaut mit gewerblichen Hallen der ehemaligen Fabrik Schwenk. Zusätzlich sollen nunmehr die südwestlich des Mühlkanals gelegenen – bisher als Lageflächen genutzten Teile des Flst.Nr. 2403 für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen werden. Außerdem soll für Handwerksbetriebe der östliche Teil – angrenzend an die Fabrikstraße – einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Dabei ist jedoch das benachbarte "Dorfgebiet" mit Wohngebäuden zu berücksichtigen. Außerdem ist auf den nördlich gelegenen Freiflächen ein Wohngebiet geplant. Dieses ist jedoch durch die L 116 vom Planungsgebiet getrennt.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die zulässige Nutzung des Geländes unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen geregelt werden. Darüber hinaus sollen Erweiterungsmöglichkeiten für Handwerksbetriebe geschaffen werden. Diese Nachverdichtung erlaubt eine intensivere Nutzung der Fläche und ermöglicht eine sparsame Baulandausweisung.

Die Ausweisung zusätzlicher Nutzflächen erfolgt entsprechend dem Ziel einer effizienten Flächennutzung im Innenbereich. Damit wird die Inanspruchnahme neuer landwirtschaftlich genutzter Freiflächen im Außenbereich vermieden.

1.1 Verfahren

Das Planungsverfahren wird unter Anwendung des am 1.1.2007 in Kraft getretenen Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der § 13a BauGB wurde eingeführt mit dem Ziel "Bebauungspläne der Innenentwicklung", die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Der Bebauungsplan "Bei der Öle" umfasst bebaute Bereiche, aber auch ungenutzte Freiflächen. Durch die Ausweisung der Flächen als Gewerbegebiet – auch unter Einbeziehung der Freiflächen südlich des Mühlkanals – wird eine intensivere Nutzung des Areals ermöglicht. Dabei werden auch die Voraussetzungen für eine künftige Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur geschaffen, indem der Flächenbedarf des Kreisverkehrs berücksichtigt wird. Es handelt sich damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Für das Planungsgebiet kann der § 13a BauGB angewandt werden, da

- es sich um eine Maßnahmen der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
 - GE1 1,51 ha x 0,7 = 1.057 ha
 - GE2 0,85 ha x 0,7 = 0,595 ha
 - GEE 0,54 ha x 0,6 = 0,324 ha
 - Gesamt 1,976 ha < 20.000 m²
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

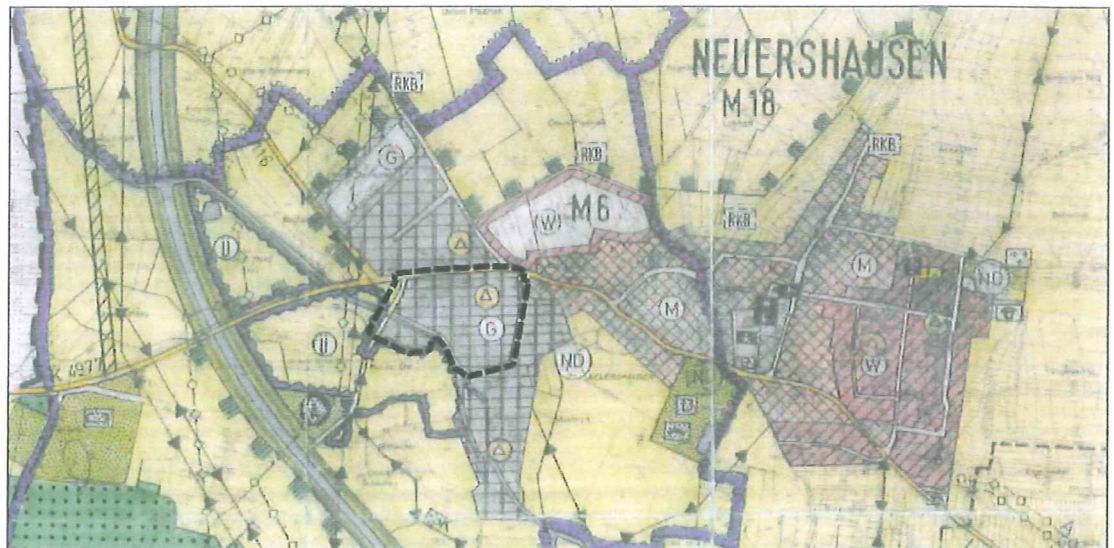
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde March weist die Flächen als gewerbliche Baufläche aus.

Damit kann die Aufstellung des Bebauungsplanes als aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde March entwickelt angesehen werden und entspricht damit § 8 Abs. 2 BauGB.



3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst Teilflächen von Flst.Nr. 2403 und der Straße auf Flst.Nr. 2156/1. Vollständig einbezogen sind die Flst.Nrn. 16/7 (Verkehrsgrün) und 2403/1.

Das Grundstück liegt am westlichen Ortsrand von Neuershausen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch die L 116 (Eichstetter Straße) im Norden, die Fabrikstraße im Osten und das ehemalige Eternit-Betriebsgelände und den Mühlkanal im Süden.

Die genaue Abgrenzung ist dem "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

4 Planung

Das ehemalige Schwenk-Areal in Neuershausen war von 1957 bis 2001 eine industrielle Produktionsstätte für Leichtbauplatten und Isoliermaterial mit mehreren Werkhallen und Betriebshof.

Südlich des Areals wurde ein ehemaliger Standort der Firma Eternit AG saniert. Dort wurden in größerem Umfang asbesthaltige Produktionsrückstände im Untergrund abgelagert. Inzwischen sind aber alle Gebäude und auch die belasteten obersten Erdschichten abgetragen. Demgegenüber ist das Planungsgebiet weitgehend versiegelt durch Asphaltflächen zwischen den Hallenbauten.

Aufgrund der räumlichen Nähe des Eternit-Standortes zum Schwenk-Areal wurde der Boden auch auf eventuell abgelagerte asbesthaltige Produktionsrückstände geprüft.

Die Durchführung der Erkundung erfolgte durch die Firma Beller Consult GmbH. Die Probenahme fand am 10.01.2007 statt. Die Ergebnisse der Erkundung sind in einem Kurzbericht zusammengefasst.

Mit dem Bebauungsplan werden die Baumöglichkeiten bezüglich Art und Umfang der zulässigen Nutzungen geregelt. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und Freiflächen wird die gewerbliche Nutzung gegliedert.

Längs der Eichstetter Straße und der Fabrikstraße werden neben der gewerblichen Nutzung auch zugehörige Betriebswohnungen zugelassen in einem Geländestreifen von max. 30 m Tiefe. Damit soll der Standort für Kleingewerbe und Handwerksbetriebe attraktiver gestaltet und ein Übergang zu dem anschließenden "Dorfgebiet" gesichert werden.

Art der Nutzung

Das Planungsgebiet wird wie die nördlich, jenseits der L 116 angrenzenden Flächen gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Es erfolgt eine Gliederung in 3 Bereich, die zusätzlich durch die Vorgabe der Lage bestimmter Nutzungen unterteilt werden.

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden im gesamten Planungsgebiet nicht zugelassen.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden unter Anwendung von § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO im gesamten Gewerbegebiet grundsätzlich nicht zugelassen.

Diese Regelung steht vor dem Hintergrund der Absicht, im Baugebiet gewerbliche Nutzungen anzusiedeln. Tankstellen und Vergnügungsstätten widersprechen diesem gewünschten Gebietscharakter.

Vergnügungsstätten widersprechen zudem durch ihre finanzielle Unabhängigkeit dem Ziel der Gemeinde, das Areal für gewerbliche Nutzung vorzuhalten.

Gewerbegebiet GE1

Dieser Bereich am Mühlkanal ist am weitesten von Wohnnutzungen entfernt und schließt die unbebaute Freifläche jenseits des Mühlkanals ein.

Es werden möglichst wenig Einschränkungen getroffen.

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebswohnungen werden nicht zugelassen, um die großflächige gewerbliche Nutzung möglichst wenig zu beeinträchtigen.
- Auf den Flächen jenseits des Mühlkanals werden keine Baugrenzen eingetragen. Hier sollen lediglich wie bisher Lagermöglichkeiten – ohne Gebäude / Überdachungen – angeboten werden.
- Aufgrund der potentiellen Hochwassergefährdung ist die Lagerung von losen Gütern im gesamten GE1 einschließlich der "Lagerfläche" nicht zulässig, da diese aufgeschwemmt werden können. Die Lagerung hat in auftriebssicheren Behältern zu erfolgen.

Vorhandene Anlagen genießen Bestandsschutz, auch wenn sie außerhalb der Baugrenzen liegen.

Gewerbegebiet GE2

Auch in diesem zentralen Bereich sollen vorwiegend gewerbliche Nutzungen untergebracht werden. Deshalb werden die im GE1 ausgeschlossenen Betriebswohnungen etc. nur in einem 30 m breiten Streifen längs der L 116 zugelassen. Außerdem werden die Wohnungen auf die Obergeschosse beschränkt.

Auch Schank- und Speisewirtschaften werden im Hinblick auf die Förderung der gewerblichen Nutzung nur in einem 30 m breiten Streifen längs der L 116 zugelassen.

Gewerbegebiet eingeschränkt - GEE

Das GEE ist zur vorhandenen Bebauung von Neuershausen im Dorfgebiet orientiert.

Auch hier werden nur auf Teilflächen (30 m-Bereich) Betriebswohnungen etc. entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als Ausnahme zugelassen.

Die gewerbliche Nutzung wird dahingehend eingeschränkt, dass Nutzungen nur zulässig sind, wenn sie im Sinne von § 6 BauNVO (Mischgebietsnutzung) das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird ein Übergang zum östlich angrenzenden Dorfgebiet festgelegt, der geeignet ist, Emissionskonflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden.

Der Ausschluss von Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten und in Teilbereichen Gaststätten) dient dem Ziel, die geplante Nutzungsstruktur verträglich zu der Umgebung zu gestalten und zu sichern.

Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der vorhandenen und umgebenden Bebauung wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe gestaffelt festgelegt.

Die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen (WH/FH) werden in Bezug zur Höhe der erschließenden Straße festgelegt. Die Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) wird für jedes Baugebiet (GE1, GE2, GEE) separat festgesetzt, um die angrenzenden Nutzungen berücksichtigen zu können.

Baugrenzen, Sonstige Festsetzungen

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird ein Umbau und Erweiterung bzw. intensivere Nutzung des weitgehend versiegelten Areals mit den 2 großen, nord-süd-orientierten Hallenbauten ermöglicht. Lediglich zur Eichstetter Straße, dem Mühlkanal und dem ehemaligen Eternitgelände im Süden werden zur Sicherung von Freiflächen/Grünflächen die Grenzabstände vergrößert.

Auf der Freifläche südlich des Mühlkanals, die bisher bereits als Lagerfläche genutzt wurde, ist auch künftig keine bauliche Nutzung vorgesehen. Deshalb werden auch keine Baugrenzen ausgewiesen.

Grünordnung

Die im Planungsgebiet vorhandenen Grünstrukturen, die sich auf den Bereich an der Eichstetter Straße, längs des Mühlkanals und am südwestlichen Gebietsrand konzentrieren, werden dauerhaft gesichert durch die Ausweisung von Grünflächen in Verbindung mit dem Eintrag der vorhandenen Baumanpflanzungen.

Dabei wird längs des Mühlkanals auch ein 5 m breiter Geländestreifen als Gewässerrandstreifen gesichert. Die Anpflanzungen im weiteren Uferbereich liegen außerhalb des Geltungsbereiches – einschließlich der eingegrünten Uferzone.

Die Grünfläche am Rand des Planungsgebietes sichert nicht nur die vorhandenen Anpflanzungen, sondern auch eine gestaffelte Eingrünung – i.V.m. dem Baumbestand am Mühlkanal – der Hallenbauten zur freien Landschaft hin.

Verdachtsflächen für Altstandorte

Im Planungsgebiet liegen 3 Verdachtsflächen für Altablagerungen. Es handelt sich dabei um

- Fläche Nr. 07088: Ehemalige Asbestwarenfabrik und Bereich Fabrikstraße
- Fläche Nr. 07113: Verfüllung von Hanfreetzen
- Fläche Nr. 07111: Verfüllung von Hanfreetzen

Lärmschutz

Aufgrund der Nähe des Baugebietes zu dem Dorfgebiet im Osten und dem geplanten Wohngebiet im Norden wurde eine Abschätzung des Lärmpotentials vorgenommen.

Dabei wurden folgende Maßnahmen, die innerhalb der Planungsfläche vorgesehen sind, berücksichtigt:

- Gliederung des Gebietes mit GEE i.S. eines Mischgebietes, so dass nach Osten, d.h. zum Dorfgebiet und zum geplanten Wohngebiet die Emissionswerte reduziert sind.
- Anlage/Beibehaltung der zentralen Zufahrt abseits des Dorfgebietes und des geplanten Wohngebietes.

Außerdem ist festzustellen:

- Zwischen geplantem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet liegt die L 116, gegen die Lärmschutzmaßnahmen im künftigen Wohngebiet voraussichtlich erforderlich werden (Vorbelastung).
- Westlich des geplanten Wohngebietes liegt das bebaute Gewerbegebiet "Oberer Steinenweg" – ohne Emissionseinschränkungen (Vorbelastung).
- Zwischen dem Gewerbegebiet ohne Einschränkung (GE2) und dem geplanten Wohngebiet bzw. dem Dorfgebiet liegt ein Abstand von min. 70 m, der künftig auch bebaut werden soll.

Aufgrund dieser Gegebenheiten ist eine maßgebliche Lärmbelastung der angrenzenden Nutzungen durch das Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

Hochwasserschutz

Das Landratsamt, FB 430/440 weist darauf hin, dass gemäß den ihm vorliegenden aktuellen Untersuchungen für das nördlich des Mühlbaches geplante Bebauungsgebiet eine Überschwemmungsgefährdung besteht. In ungünstigen Situationen ist demnach von einer Überflutung des betrachteten Bereiches von im Mittel bis zu 15 cm auszugehen.

Aus diesem Grund wären zum Schutz der Fläche nördlich des Mühlbaches die Anlage von Hochwasserschutzeinrichtungen am Mühlbach erforderlich.

Da es sich nicht um ein geplantes sondern bestehendes Gewerbegebiet handelt, sind nachträglich Hochwasserschutzmaßnahmen ohne wesentliche Beeinträchtigungen der Betriebsflächennutzung aber nicht möglich.

Bei der angestrebten Nutzung des geplanten Bebauungsplanelandes sind aufgrund der Hochwasserproblematik die Vorschriften des VAWs zu berücksichtigen. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in großem Rahmen kann für das geplante Bebauungsgebiet nicht zugelassen werden. Kleinere Mengen an wassergefährdenden Stoffen sind in entsprechend hochwassersicheren Räumen oder aber hochwassersicheren Gefäßen zu lagern.

Ein Restrisiko des flächenhaften Einstaus im geplanten Bebauungsgebiet bleibt darüber hinaus allein schon aufgrund von aufsteigendem Grundwasser bestehen.

Aufgrund dieses Gefährdungspotentials werden

- Unterkellerungen nur als Ausnahme zugelassen
- keine lose Lagerung von Materialien oder Gütern (z.B. Holz) im gesamten GE1 einschließlich der Lagerfläche südlich des Mühlbachs zugelassen, um einen Einstau des Mühlbachs vorzubeugen.

Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke sicher stellen und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

5 Umweltbericht

Da im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB die Vorschrift des § 13 Abs. 3 BauGB anzuwenden ist, wird auf eine Umweltprüfung verzichtet, da

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung gemeinschaftlicher Schutzgebiete
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen

zu erwarten sind.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18 zum UVPG, das nicht UVP-pflichtig ist bzw. für das keine standortbezogene Vorprüfung (Umwelterheblichkeitsprüfung) durchzuführen ist, da die Schwellenwerte, in Bezug auf die Grundfläche, nicht überschritten werden (§§ 3a und 3b UVPG).

Für Projekte wie dieses Gewerbegebiet beträgt der untere Schwellenwert für eine Vorprüfung 20.000 m² Grundfläche. Gemäß Ziff. 1.1 sind jedoch lediglich ca. 19.760 m² Überbauung zulässig.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

§ 21 BNatSchG ist nur dann anzuwenden, wenn durch die Bauleitplanung Eingriffe in Natur und/oder Landschaft vorbereitet werden.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entsprechend § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.v. § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Baumöglichkeiten insbesondere im östlichen Teil des Planungsgebietes erweitert werden.

Im Hinblick auf die Eingliederung ins Landschafts-/Ortsbild und die Ökologie werden die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

Unbebaute Flächen sind gärtnerisch als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellplatzflächen, Zugänge, Hof- und Lagerflächen.

Auf den Baugrundstücken sind in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße einheimische Hochstämme gemäß der Artenliste anzupflanzen.

Es werden Grünflächen ausgewiesen, um die vorhandenen Anpflanzungen zu sichern und eine Entwicklung insbesondere der Ufergehölze längs des Mühlkanals zu gewährleisten.

Die kartierten § 32-Biotop am Mühlkanal (Nr. 7912-315-0108 Auwaldstreifen am südlichen Mühlbach) und auf der als öffentliches Verkehrsgrün dargestellten Fläche an der Eichstetter Straße (Nr. 7912-315-0135 Feldhecken westlich Neuershausen) werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

7 Erschließung

7.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt im Wesentlichen ausschließlich von der Eichstetter Straße aus.

Die Zufahrt führt zentral in das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Schwenk. Eine weitere Zufahrt von der L 116 ist nicht vorgesehen, da im Westen die Grünflächen erhalten werden sollen. Im Osten wird die Fläche für einen künftigen Kreisverkehr freigehalten. Deshalb wurden hier auch die Baugrenzen zurückgenommen.

Darüber hinaus sind von der Straße über den Mühlkanal Erschließungen des Firmengeländes möglich, nördlich und südlich des Mühlkanals. Die südliche Zufahrt dient insbesondere der Erschließung der Lagerfläche. Von dieser kann das eigentliche Firmengelände über die vorhandene Brücke angefahren werden.

Innerhalb des Betriebsgeländes sind von den Firmen geeignete Wendeflächen für Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken anzulegen.

Maßnahmen der öffentlichen verkehrlichen Erschließung sind nicht erforderlich. Die Planung berücksichtigt den konzipierten Kreisverkehrsplatz.

Bei der am östlichen Planungsgebietsrand gelegenen Fabrikstraße handelt es sich um eine private Zufahrt zum ehemaligen Eternit-Firmengelände.

Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen herzustellen. Darüber hinaus sind sie lediglich im Bereich der zentralen Zufahrt auf den eingetragenen "Flächen für Stellplätze" zulässig. Die Zufahrt zu diesen Stellplätzen muss aber zentral erfolgen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die als GE1 und GE2 ausgewiesenen Teilbereiche sind bereits bebaut, werden gewerblich genutzt und die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Änderungen des Leitungsnetzes sind hier nicht erforderlich.

Die bisher noch nicht bebauten Flächen des GEE müssen an die Kanalisation (Trennsystem) und die weiteren Ver- und Entsorgungsleitungen in der Eichstetter Straße angeschlossen werden. Hierzu sind neue Leitungen zu verlegen. Die Trassierung der Leitungen ist abhängig von den tatsächlich geplanten Baumaßnahmen und wird deshalb mit dem Bebauungsplan nicht vorgegeben.

Regenwasserbewirtschaftung

Für das anfallende unverschmutzte Regenwasser ist eine Retention mit anschließender Einleitung in den Mühlkanal im Einzelfall zu prüfen.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	3,22 ha	100,0 %
Gewerbeflächen gesamt, davon	ca.	2,90 ha	90,0 %
- GE1	ca.	1,51 ha	
- GE2	ca.	0,85 ha	
- GEE	ca.	0,54 ha	
Verkehrsflächen (ohne Verkehrsgrün)	ca.	0,09 ha	2,8 %
Wasserfläche (Mühlkanal)	ca.	0,02 ha	0,7 %
Grünflächen gesamt, davon	ca.	0,21 ha	6,5 %
- Verkehrsgrün	ca.	0,08 ha	
- längs des Mühlkanal	ca.	0,10 ha	
- Äußere Eingrünung	ca.	0,03 ha	

9 Kostenschätzung

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich grundsätzlich nach dem BauGB und den Satzungen der Gemeinde March.

Da durch den Bebauungsplan keine öffentlichen Maßnahmen (z.B. Erschließung, Begrünung) erforderlich werden, werden diesbezüglich voraussichtlich keine Kosten anfallen.

10 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan sollte Grundlage sein für

Grenzregelung

Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 23.10.2008 BU-ba
ergänzt 16.03.2009

March, den 16.03.09

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

Planer

(☐ 186Beg05.DOC)

Hügele, Bürgermeister



Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des bestehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde March übereinstimmt.

Ausgefertigt, den 31.03.2009

Hügele, Bgm.

Nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am 03.04.2009

Hügele, Bgm.

