

## **Abrundungsplan - Rathausstr. - Höllgasse - Haelmenwinkel -**

### **OT Neuershausen Neufassung**

#### **Inhalt:**

1. Satzungen
2. Begründung
3. Zeichnerischer Teil

# **Satzungen der Gemeinde March**

## **zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des in Zusammenhang bebauten Ortsteiles March-Neuershausen und örtlichen Bauvorschriften**

Zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung der Substanz und Struktur des Satzungsgebietes, das von städtebaulicher Bedeutung ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde March am **05.05.2003** aufgrund des § 34 Abs. 4 (Nr. 1 + 3) des Baugesetzbuches (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung v.27.08.97 (BGBl. I, S.2141) in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) v. 08.08.95 (GBl.617) in der Fassung v. 15.12.97 (GBl. S. 521) und Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.90 (BGBl. I, S.132) zuletzt geändert durch Gesetz v. 23.04.93 (BGBl. I, S.466) sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. v.03.10.83 (GBl. S.578, zuletzt geändert durch Gesetz v. 08.02.99 (GBl. S.65) folgende Satzungen beschlossen:

- a) die Abrundungssatzung "Rathausstraße – Höllgasse - Haelmenwinkel"**
- b) Satzung über die örtlichen Bebauungsvorschriften zur Abrundungssatzung "Rathausstraße - Höllgasse - Haelmenwinkel"**

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauBG
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus dieser Satzung und umfasst das Gebiet innerhalb der in dem beigefügten Übersichtsplan im Maßstab 1: 1000 vom 02.12.2002 eingezeichneten Grenzen.

### **§ 2 Bestandteile**

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Abrundungsplanes bestehen aus:
  - a) dem "zeichnerischen Teil" (M. 1:1000) vom 02.12.2002
  - b) dem textlichen Teil gemäß § 3 dieser Satzung

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- a) dem gemeinsamen "zeichnerischen Teil" zum Abrundungsplan (M. 1:1000) v. 02.12.02
- b) dem textlichen Teil gemäß § 4 dieser Satzung

3. beigelegt ist die gemeinsame Begründung vom 02.12.02 / 22.04.03

### **§ 3 Bauliche Nutzung**

Für die bauliche Nutzung der im Abrundungsbereich dieser Satzung liegender Grundstücke werden nach § 34 Abs. 4 BauBG in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauBG folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

Dorfgebiet (MD) § 5 Baunutzungsverordnung ausgenommen Abs. 2 Nr. 5 bis 7 und Nr. 9 (Nr. 5 Einzelhandelsbetrieb, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe, Nr. 7 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Nr. 9 Tankstellen) sowie Abs. 3 (Vergnügungsstätten).

#### **2 Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

##### **2.2 Mindestgrundstücksbreiten**

für die Bebauung mit Doppelwohnhäusern wird eine Mindestgrundstücksbreite von 12,00 m festgesetzt.

##### **2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

2.3.1 Firsthöhe (FH): 11,00 m jeweils über Straßenoberkante

2.3.2 Traufhöhe (TH): 5,00 m jeweils über Straßenoberkante

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen in der Mitte der Straßen zugewandten Gebäudefassade bei der Traufhöhe zwischen der Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut und bei der Firsthöhe zwischen der Straßenoberkante bis zur Oberkante First.

Hinweis: Diese Höhe ist im Einzelfalle im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Zur Festlegung kann verlangt werden, dass in den Bauvorlagen mindestens zwei entlang der Gebäudeaußenseite aufgenommene amtliche Gebäudeschnitte sowie eine Straßenabwicklung mit Darstellung der umliegenden Gebäude beizufügen ist.

### **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### **3.1 Bauweise**

Offene Bauweise, eingeschränkt auf "nur Einzelhäuser". Ausnahmsweise können Doppelhäuser zugelassen werden. (sh. Maß der baulichen Nutzung (§ 3 Ziffer 2.2) und Begründung Ziffer 3).

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen im Abrundungsplan vom 02.12.2002 festgesetzt.

### **4. Anzahl der Wohnungen**

Maximale Zahl der Wohnungen je Gebäude ist auf zwei festgesetzt.

## § 4 Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im Abrundungsbereich dieser Satzung werden § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

### 1. Dachgestaltung

Die Haupt- und Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit Dachüberstand mit einer Neigung von mind. 35° auszubilden. Für untergeordnete Nebengebäude sind Ausnahmen zulässig.

Aufbauten sind bis max. 50 % der Trauflänge zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mindestens 2 m betragen. Vom First sind Dachaufbauten deutlich abzurücken.

### 2. Fassadengestaltung

Grelle Farben in der Gestaltung der Außenflächen sowie stark reflektierenden Flächen (z.B. unbeschichtete Metallflächen) an Dächern und Fassaden sind nicht zulässig.

### 3. Gestaltung der befestigten Flächen

Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind mit wasserdurchlässigem Material (z.B. großfugiges Pflaster, Rasengittersteine) herzustellen. Diese Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

### 4. Einfriedigungen

Geschlossene Einfriedigungen (z.B. Mauern) sind nicht zulässig. Soweit die Nachbargrundstücke soweit eingezäunt sind, ist die Einfriedigung mit diesen Materialien und Form abzustimmen. Gestattet sind Sockel bis 30 cm Höhe aus Naturstein oder Einfassungsplatten aus Beton mit einer Heckenhinterpflanzung.

### 5. Stellplatzzahl

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Ergibt sich bei der Berechnung der Stellplatzzahl eine Bruchstelle, so ist diese auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

## 6. Hinweise

### 6.1 Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Gesetzliche Grundlage ist § 1a BauGB sowie das Bodenschutzgesetz des Bundes (BBodSchG) v. 17.03.98, BGBl. I S.502. Die allgemeinen Bestimmungen hierzu sind bei dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, untere Bodenschutzbehörde oder bei der Gemeinde March erhältlich.

### 6.2 Immissionen

Da in der Nähe des Plangebiets landwirtschaftlich genutzte Grundstücke liegen, sind durch deren ordnungsgemäße Bewirtschaftung gelegentliche Immissionen (z.B. Geräusche durch Maschinenarbeiten) zu erwarten und zu tolerieren.

## § 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwider handelt.

## § 6 Inkrafttreten

Der Abrundungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Abrundungsplan treten nach § 10 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

March, den 09.05.2003

Hügle, Bürgermeister



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

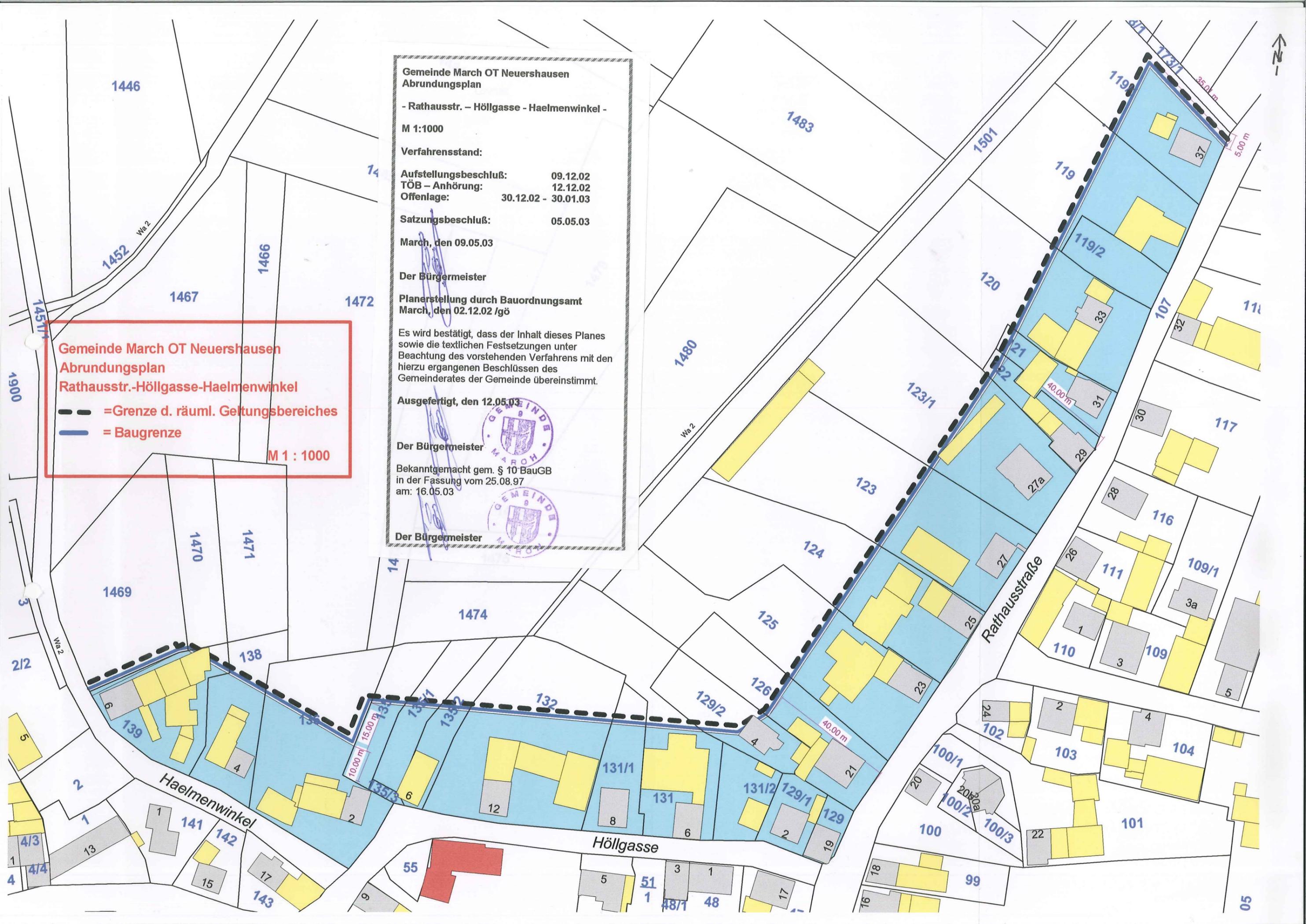
Ausgefertigt, den 12.05.03

Der Bürgermeister

Bekanntgemacht gem. § 10 BauGB  
in der Fassung vom 25.08.97  
am: 16.05.03

Der Bürgermeister





Gemeinde March OT Neuershausen  
 Abrundungsplan  
 - Rathausstr. - Höllgasse - Haelmenwinkel -  
 M 1:1000  
 Verfahrensstand:  
 Aufstellungsbeschuß: 09.12.02  
 TÖB - Anhörung: 12.12.02  
 Offenlage: 30.12.02 - 30.01.03  
 Satzungsbeschuß: 05.05.03  
 March, den 09.05.03  
 Der Bürgermeister  
 Planerstellung durch Bauordnungsamt  
 March, den 02.12.02 /gö  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes  
 sowie die textlichen Festsetzungen unter  
 Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den  
 hierzu ergangenen Beschlüssen des  
 Gemeinderates der Gemeinde übereinstimmt.  
 Ausgefertigt, den 12.05.03  
 Der Bürgermeister  
 Bekanntgemacht gem. § 10 BauGB  
 in der Fassung vom 25.08.97  
 am: 16.05.03  
 Der Bürgermeister

Gemeinde March OT Neuershausen  
 Abrundungsplan  
 Rathausstr.-Höllgasse-Haelmenwinkel  
 --- =Grenze d. räuml. Geltungsbereiches  
 --- = Baugrenze  
 M 1 : 1000

## **Abrundungsplan - Rathausstr. - Höllgasse - Haelmenwinkel -**

### **OT Neuershausen Neufassung**

#### **Inhalt:**

1. Satzungen
2. Begründung
3. Zeichnerischer Teil

# **Abrundungssatzung**

## **OT Neuershausen, Rathausstraße – Höllgasse – Haelmenwinkel**

### **Begründung:**

#### **I. Planungsabsichten**

Das Baugebiet Rathausstraße Haus Nr. 19 bis 37 und Höllgasse ab Haus Nr. 2 bis zum Beginn der Straße Haelmenwinkel, diese bis zum Ortsende nördlich (jeweils rechte Straßenseite) ist derzeit überwiegend mit Wohngebäuden entlang dieser Straßen baulich genutzt. Im rückwärtigen Bereich stehen vorwiegend Ökonomiegebäude und sonstige Nebengebäude, auf einem Grundstück ist bereits eine zusätzliche Wohnbebauung in 2. Reihe vorhanden. Weitere werden folgen. Um den ungeordneten Ortsrand in städtebaulicher und gestalterischer Hinsicht aufzuwerten, verbunden mit dem Ziel der klaren Abgrenzung zwischen Außen- und Innenbereich soll im Interesse der Gemeinde durch den Erlass einer Abrundungssatzung die notwendigen Voraussetzungen geschaffen werden. Diese planungsrechtliche Vorgabe kann eine evtl. nicht gewollte Entwicklung verhindern. Die bisherigen Nutzungen sind gemischt und weisen eine noch dörfliche Struktur auf. Die geplante Ortsrandgestaltung deckt sich weitgehendst mit dem Flächennutzungsplan, 2. Fortschreibung vom 20.01.1995. Der Abrundungsbereich ist dort als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

#### **II. Bauliche Nutzung**

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

Die gewählte Nutzungsart orientiert sich an dem Bestand. Um die bestehende und beabsichtigte Nutzung im Dorfgebiet realisieren zu können, werden von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Baunutzungsverordnung Nr. 5 (Einzelhandelsbetrieb, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 6 (Sonstige Gewerbebetriebe), Nr. 7 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und Nr. 9 (Tankstellen) sowie die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

##### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für den Abrundungsbereich (rückwärtige überbaubare Grundstücksteile) wird durch die Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Aus gestalterischen Gründen und als Übergang (Abstufung) zum Baugebietsrand einerseits und andererseits zur vorhandenen Bausubstanz ist die ortstypische Bebauung mit Steildächern festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird unterhalb der nach § 17 Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstgrenzen vorgegeben mit der planerischen Absicht, Wohnquartiere in gemäßiger Verdichtung zu erreichen.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen dient ausschließlich zum Schutz städtebaulicher Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch die Festlegung der maximalen Traufhöhe, Firsthöhe und mit der Dachneigung von mind. 35° wird zwar einerseits eine bewusste geordnete Entwicklung vorgegeben, lässt aber andererseits den Bauwilligen noch genügend Gestaltungsmöglichkeiten. Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen in der Mitte der Straßen zugewandten Gebäudefassade, bei der Traufhöhe zwischen der Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut und die Firsthöhe zwischen der Straßenoberkante und Oberkante First. Um eine gewisse abnehmende Dichte zum Ortsrand zu erreichen und aus Gründen der Stellplatzproblematik wird für Doppelwohnhäuser die Mindestgrundstücksbreite von 12 m festgesetzt.

##### **3. Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch beschränkt auf nur Einzelhäuser. Als Ausnahme können im Einzelfalle auch Doppelhäuser zugelassen werden, wobei jedoch hier der Gebäudetyp – die Grundform des Baukörpers, die Fassade und deren einzelnen Bauteile die Fassadengliederung, Material und Farben – so herzustellen ist wie ein Einzelhaus und somit als ein Gebäude in Erscheinung tritt.

#### 4. Anzahl der Wohnungen

Pro Gebäude wird die Maximalzahl der Wohnungen auf 2 festgesetzt. Die Beschränkung der Wohnungsanzahl ist mit der Steuerung der Gebäudetypologie, der beabsichtigten Quantifizierung notwendiger Folgeeinrichtungen, wie Zahl der Garagen und Stellplätze sowie Verkehrsaufkommen begründet.

### III. Örtliche Bauvorschriften

#### 1. Dachgestaltung

Für die Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer mit Dachüberstand festgesetzt, um mit bewährten Bautraditionen ein dem ländlichen Raum entsprechendes Ganzes zu erreichen.

#### 2. Fassadengestaltung

Für die Gestaltung der Außenflächen sind grelle Farben sowie stark reflektierende Flächen (z.B. unbeschichtete Metallflächen) nicht zulässig.

#### 3. Stellplatzzahl

Analog zur bestehenden Satzung – Stellplatzverpflichtung für Wohnungen vom 22.03.96 – sind für den Geltungsbereich dieser Satzung pro Wohneinheit 1,5 Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

#### 4. Verkehr

Die Erschließung hat über die vorhandenen Grundstückszufahrten zu erfolgen. Zusätzliche Aus- und Zufahrten über die bestehenden Erschließungsstraßen zum Abrundungsbereich sind unzulässig. Bei eventueller Grundstücksteilung ist ein erforderliches Überfahrtsrecht durch Grunddienstbarkeit sowie durch Eintragung einer Baulast zu sichern.

#### 5. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Bei dem vorliegenden Gebiet handelt es sich im weitesten Sinne nicht um Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen. Für den Abrundungsbereich werden die bisher mögliche bauliche Nutzung durch die einschränkenden Festsetzungen in dieser Satzung eher reduziert, so dass ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 Satz 4 nicht erforderlich ist.

#### 6. Bodenschutz

Die Bebauung einer unversiegelten Fläche stellt immer einen Eingriff in die Struktur des Bodens dar. Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutz wird in der Satzung unter § 4 (örtliche Bauvorschriften), Ziffer 6.1 hingewiesen. Sie dienen dazu, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktionen zuzusichern.

#### 7. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde durch den Erlass der Abrundungssatzung keine.

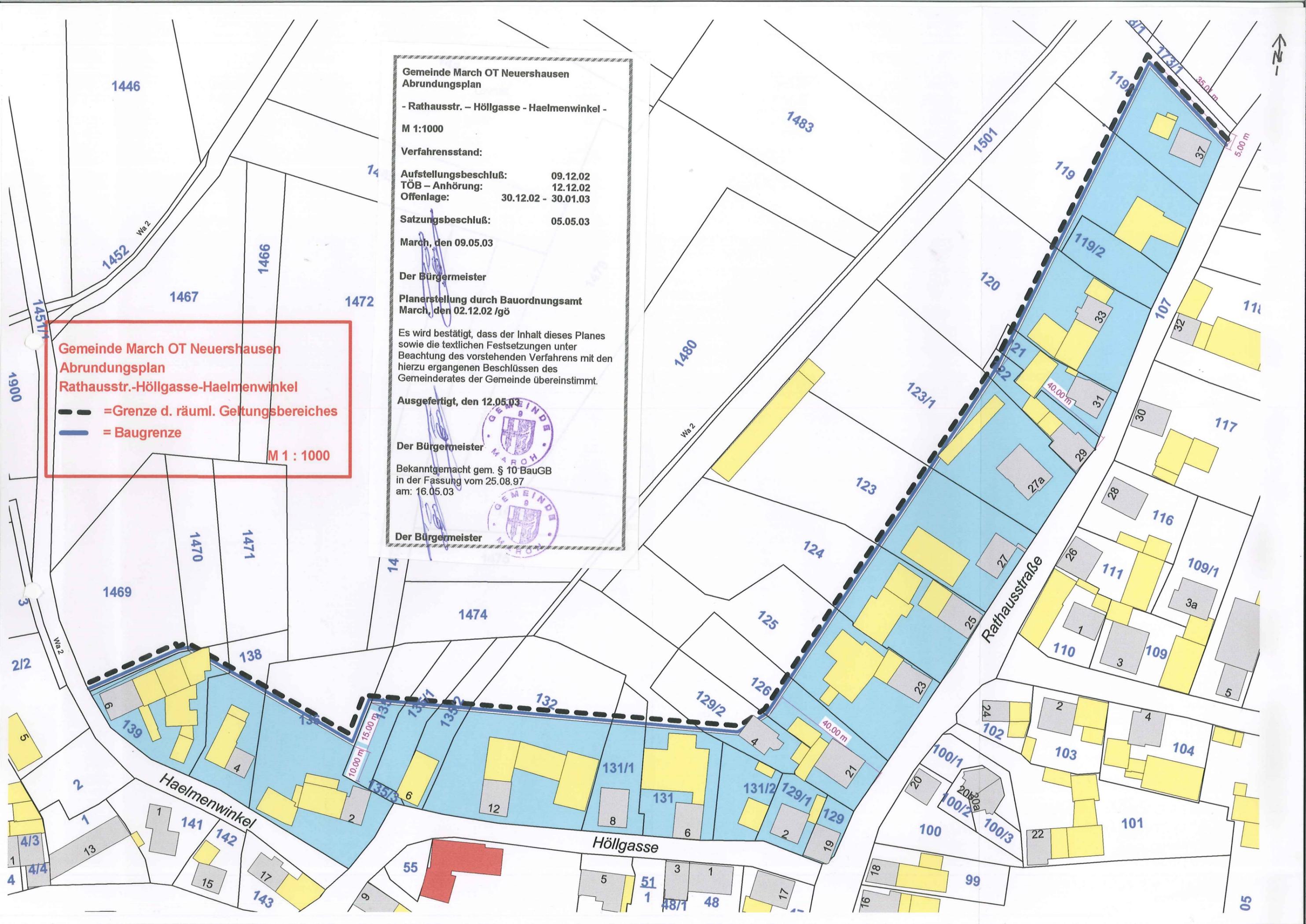
Gemeinde March, den 09.05.2003

Bauordnungsamt March, den 02.12.02 / 22.04.03

Bürgermeister



Götzmann



Gemeinde March OT Neuershausen  
 Abrundungsplan  
 - Rathausstr. – Höllgasse - Haelmenwinkel -  
 M 1:1000  
 Verfahrensstand:  
 Aufstellungsbeschuß: 09.12.02  
 TÖB – Anhörung: 12.12.02  
 Offenlage: 30.12.02 - 30.01.03  
 Satzungsbeschuß: 05.05.03  
 March, den 09.05.03  
 Der Bürgermeister  
 Planerstellung durch Bauordnungsamt  
 March, den 02.12.02 /gö  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes  
 sowie die textlichen Festsetzungen unter  
 Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den  
 hierzu ergangenen Beschlüssen des  
 Gemeinderates der Gemeinde übereinstimmt.  
 Ausgefertigt, den 12.05.03  
 Der Bürgermeister  
 Bekanntgemacht gem. § 10 BauGB  
 in der Fassung vom 25.08.97  
 am: 16.05.03  
 Der Bürgermeister

Gemeinde March OT Neuershausen  
 Abrundungsplan  
 Rathausstr.-Höllgasse-Haelmenwinkel  
 --- =Grenze d. räuml. Geltungsbereiches  
 --- = Baugrenze  
 M 1 : 1000