

Satzung

der Gemeinde March (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) über den Bebauungsplan in den Gewannen "Hinterhöfen" und "Gängler", Gemarkung Buchheim.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung: "Hinterhöfen-Gängler".

Der Gemeinderat hat am 28.2.1979 den Bebauungsplan "Hinterhöfen-Gängler" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I, S. 341) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256);
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO -Baunutzungsverordnung-) vom 26.6.1962 (BGBl. I, S. 492) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.77 (BGBl. I S. 1763);
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlzVO-) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I, S. 21);
4. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) in der Neufassung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 351);
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25.7.1955 (Ges.Bl. S. 129) i.d.F. vom 22. Dezember 1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1 -berichtigt S. 96).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1) des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile

Diese Satzung besteht aus:

1. dem "Zeichnerischen Teil" (M. 1:1000) vom 22.7.1978 (Anlage 1, Bl. 1)
(Fassung vom 28.2.1979)
2. den "Bebauungsvorschriften" vom 22.7.1978 (Anlage 2, Bl. 1-4)
(Fassung vom 28.2.1979)

Der Satzung beigelegt sind:

1. der "Übersichtsplan" (M. 1:5000) vom 22.7.1978 (Anlage 3, Bl. 1)
(Fassung vom 28.2.1979)
2. die "Begründung" vom 22.7.1978 (Anlage 4, Bl. 1-6)
(Fassung vom 28.2.1979)

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig wird der Bebauungsplan "Hinterhöfen-Gängler" der ehemaligen Gemeinde Buchheim (genehmigt vom Landratsamt Freiburg am 6.7.1970) mit allen seinen Bestandteilen aufgehoben.

Gemeinde March, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

, den 28. Febr. 1979



.....
Bürgermeister

Bebauungsvorschriften

der Gemeinde March, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, zum Bebauungsplan "Hinterhöfen-Gängler" (Ortsteil Buchheim).

I. Art der baulichen Nutzung =====

§ 1

Baugebiete

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt
 - a) "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO
 - b) "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und der Baugebiete erfolgt im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2

Reines Wohngebiet

Die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind allgemein zulässig.

§ 3

Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind allgemein zulässig.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
2. Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung =====

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a) der Zahl der Vollgeschoße (Z) nach § 18 BauNVO
 - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 - c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.

2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1) des Bebauungsplanes.
3. Sollte durch den Ausbau eines Dachgeschoßes, wo dies auch nach anderen Vorschriften zulässig ist, ein nach § 2 Abs. 8 Ziff. 1 LBO auf die Zahl der Vollgeschoße anzurechnendes Dachgeschoß entstehen, so kann dies zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschoße zugelassen werden.
4. In Fällen, wo -durch Hausneigung bedingt- das Kellergeschoß talseitig zutage tritt und so ein nach § 2 Abs. 8 Ziff. 2+3 LBO anzurechnendes Untergeschoß entsteht, kann dieses zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschoße zugelassen werden, wenn es die Geländeverhältnisse ohne größere Erdbewegungen gestatten und das Gesamtbild der Planung hierdurch nicht beeinträchtigt wird.
5. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Abgrenzungen im Bebauungsplan für einzelne Planungsbereiche unterschiedlich festgelegt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen sind dabei Höchstwerte.
Diese Höchstwerte sind durch die mittels Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen auf den einzelnen Grundstücken eingeschränkt. Soweit die festgesetzten Höchstwerte nicht erreicht werden können, gilt das eingeschränkte Maß in Verbindung mit der zulässigen Geschoßzahl als zulässiges Maß der Nutzung.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche =====

§ 6

Bauweise und Stellung der Gebäude

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.
2. Für die Stellung (Firstrichtung) gelten die Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Eintragung von Baugrenzen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

IV. Gestaltung =====

§ 8

Gestaltung der Gebäude

1. Die höchstzulässige Höhe der Gebäude zwischen natürlichem oder

eingeebnetem Gelände (Festgelegte Geländeoberfläche) bis zur Traufe beträgt:

bei eingeschößigen Gebäuden	4,00m
bei talseitig zweigeschößig in Erscheinung tretenden Gebäuden	6,20 m
bei zweigeschößigen Gebäuden im ebenen Gelände	6,50 m
bei dreigeschößigen Gebäuden	9,00 m.

2. Die Sockelhöhe der Gebäude soll möglichst niedrig gehalten werden. Sie darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Bei ansteigendem Gelände darf bergseitig das Maß von 0,30 m nicht überschritten werden.
3. Die Dachneigung der Hauptbaukörper ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.
Bei Hausgruppen und Doppelhäusern muß die Dachneigung gleich sein.
4. Dachgaupen sind nur in Verbindung mit Dachneigungen ab 35° zulässig. Sie dürfen eine Länge von zusammen 50 % der Hauslänge nicht überschreiten.
5. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung entsprechend dem Bauantrag zu behandeln.

§ 9

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind Sockel bis zu 20 cm Höhe aus Naturstein oder Beton mit einer Heckenhinterpflanzung. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.
2. Innerhalb der im Zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtdreiecke dürfen Bauten, Anpflanzungen und Lagerungen jeder Art die Höhe von 0,80 m über Straßenkrone nicht überschreiten.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

§ 10

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sollen die gegebenen Geländebeziehungen nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

2. Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 11

Garagen

1. Im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes sind Garagen einschließlich ihrer Zufahrten festgesetzt.
2. Bei denjenigen Grundstücken, für die Garagen nicht festgesetzt sind, sind Garagen im Rahmen der LBO allgemein zulässig (auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen).
3. Eine andere als die im Bebauungsplan vorgesehene Stellung kann im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn folgende Gesichtspunkte dem nicht entgegenstehen:
 - a) städtebaulich-gestalterische Gesichtspunkte
(z.B. einheitliches Straßenbild)
 - b) verkehrliche Gesichtspunkte
(z.B. Stauraum, Sichtflächen, verkehrsgünstige Zufahrt)
 - c) gesundheitlich-nachbarliche Gesichtspunkte
(z.B. Schutz vor Lärm, ruhige Wohn- und Gartenbereiche).

§ 12

Sichtflächen

Die im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Sichtflächen sind von sichtbehindernden Anlagen und Nutzungen freizuhalten, die höher als 80 cm sind (gemessen von Straßenoberkante.)

§ 13

Ausnahmen und Befreiungen

Für die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen gelten § 31 BBauG und § 94 LBO.

Gemeinde March, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald
, den 28. Febr. 1979.



.....
Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde March:

Büro für Städtebau + Planung
K.H. Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.
78 Freiburg i. Brsg., Goethestr. 17, Tel. 74171

, den 22. 7. 1978
(Fassung vom 28.2.1979)

.....
Planer

GENEHMIGT
MIT VERFÜGUNG

VOM 29. MAI 1979



Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

Nach § 12 BBauG vom 23.06.1960
(BGBI. 1 S. 341) i.d.F. der Be-
kanntmachung vom 18.08.1976
(BGBI. 1 S. 2256) ortsüblich
öffentlich bekanntgemacht am
15. Juni 1979

7801 March, den 30. Juli 1979



Der Bürgermeister

[Handwritten signature]
- Sontheimer -

Begründung

zum Bebauungsplan "Hinterhöfen-Gängler" der Gemeinde March (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald).

1. Planungsabsichten

1.1. Anlaß der Planaufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan soll den alten Bebauungsplan "Hinterhöfen-Gängler", der im Jahre 1970 vom Landratsamt Freiburg genehmigt wurde, ersetzen.

Die Neubearbeitung wurde notwendig, weil eine Reihe von Bebauungsplanänderungsverfahren -die einen bestimmten Bauzustand sanktionieren sollten- zwar eingeleitet aber nicht durchgeführt wurden. Darüber hinaus bestehen auch noch kleinere Änderungsabsichten in der Planung, die den Bebauungsplan den inzwischen gewandelten Planungsvorstellungen anpassen soll. Ferner sind die Planunterlagen durch den langjährigen Gebrauch so unansehnlich geworden, daß sich eine Gesamtüberarbeitung anbietet.

Die Grundzüge der Planung sollen jedoch nicht verändert werden, zumal das Baugebiet bis auf wenige Baulücken bereits aufgefüllt ist.

Bei den gegenüber der ursprünglichen Fassung vorgenommenen Änderungen handelt es sich im einzelnen:

- a. Die Verlängerung des Fußgänger-Verbindungsweges über die "Weberstraße" hinweg (auf Flst.Nr. 82) entfällt.
- b. Auf Flurst.Nr. 2660 wurde an Stelle des hier vorgesehenen Ladenzentrums, für das keine Existenzmöglichkeit gesehen wird, eine Reihenhäusgruppe eingeplant.
- c. Im Südwesten des Baugebietes (Fl.Nr. 1/1, 2, 3) wurde ein Teilbereich neu in das Verfahrensgebiet einbezogen, um die Zugangsmöglichkeiten planerisch besser zu regeln.
- d. Entlang der "Nimburger Straße" wurde der notwendige Gehweg an der Westseite eingeplant.

Die übrigen Änderungen sind untergeordneter Art - hauptsächlich Verkehrsregelungen wie Sichtdreiecke, Zufahrtsverbote usw.

1.2. Lage des Plangebietes (siehe auch Übersichtsplan M 1:5000, Anl. 3)

Das Plangebiet liegt am Nordrand des Ortsbereiches Buchheim. Es schließt unmittelbar an die "gewachsene Bebauung" des alten Ortsbereiches an.

1.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde March wurde als Teilplan der Planung für den Gemeindeverwaltungsverband March-Umkirch durch das Kreisplanungsamt Breisgau-Hochschwarzwald bearbeitet.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist abgeschlossen, der Flächennutzungsplan ist genehmigt. Im Flächennutzungsplanentwurf ist das vorliegende Baugebiet als Bestand erfasst.

2. Planung

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Bei dem vorliegenden Baugebiet handelt es sich im wesentlichen um ebenes Gelände. Lediglich im nordöstlichen Bereich (gegen das Gewann "Vorderer Rebstuhl" geht das Gelände in eine leichte Hanglage über. Dort kommen die Gebäude z.T. talseitig bis zu 2-geschoßig heraus. Das Baugebiet befindet sich in günstiger Zuordnung zur Ortslage und zum überörtlichen Verkehr. Wie der Plan ausweist, ist das Baugebiet überwiegend aufgefüllt. Die rege Bautätigkeit läßt erwarten, daß auch die letzten Baulücken im Baugebiet bald aufgefüllt sein werden. Wegen der günstigen Lage des Baugebietes im Einzugsbereich von Freiburg hat das Gebiet außer von Ortsansässigen auch von Auswärtigen gut angenommen.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte "Art der baulichen Nutzung" wurde aus dem alten Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich hierbei um "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO und "Reines Wohngebiet" (WR) nach § 3 BauNVO. Ein kleinerer Bereich im Südwesten des Baugebietes (Lgb.Nr. 1, 2 + 3) der aus dem Dorfgebiet neu in den Verfahrensbereich aufgenommen wurde, wurde ebenfalls dem "Allgemeinen Wohngebiet" zugeordnet.

Die Ausnahmeregelungen für § 3 Abs. 3 BauNVO und § 4 Abs. 3 BauNVO wurde unverändert aus den Bebauungsvorschriften des alten Bebauungsplanes übernommen. Sie besagen, daß die dort aufgeführten Hausnamen Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschoße: Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße aus dem bestehenden Bebauungsplan wurde übernommen. Die Festsetzung erfolgte zwingend.

Da im nordöstlichen Bereich des Baugebietes die vorhandene Hangneigung z.T. die Kellergeschoße in Erscheinung treten läßt, wurde eine Ausnahmegeschoße in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, die besagt, daß sogen. "anzurechnende Untergeschoße" zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschoße genehmigt werden können. Eine ähnliche Regelung war auch in den Bebauungsvorschriften des alten Bebauungsplanes enthalten.

Grund- und Geschoßflächenzahl: Im alten Bebauungsplan war eine Geschoßflächenzahl nicht festgesetzt. Die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Grundflächenzahlen entsprachen fast durchweg den Höchstzahlen den § 17 BauNVO. Diese Regelung lief darauf hinaus, daß im Rahmen der sonstigen Festsetzungen fast ausschließlich die Höchstwerte des § 17 BauNVO für Grund- und Geschoßflächenzahl zum Zuge kamen. In der Neufassung des Bebauungsplanes wurden daher die Grundflächenzahlen aus dem alten Bebauungsplan unverändert übernommen. Als Geschoßflächenzahl wurden in die Nutzungsschablonen die jeweiligen Höchstzahlen des § 17 BauNVO eingeschrieben. Durch die überbaubaren Grundstückflächen ist jedoch nicht in jedem Falle gewährleistet, daß die entsprechenden Geschoßflächenzahlen evtl. auch die Grundflächenzahlen erreicht werden können. Im § 5 Abs. 5 der Bebauungsvorschriften wird dieser Sachverhalt festgehalten und klargestellt, daß soweit die festgesetzten Höchstwerte nicht erreicht werden können, das eingeschränkte Maß in Verbindung mit der zulässigen Geschoßzahl als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gilt.

2.2.3 Bauweise

Aus dem alten Bebauungsplan wurde die dort durchweg festgesetzte "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO übernommen. Diese Regelausweise enthält auch Reihen- und Doppelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von 50 m.

2.2.4 Grünflächen

Im Westen und im Osten des Baugebietes ist jeweils ein öffentlicher Kinderspielplatz angelegt. Der alte Bebauungsplan enthält ferner an der Rebbergstraße zwei kleinere öffentliche Grünflächen, (Grünanlagen). Die nördliche dieser Grünanlagen soll als Grünfläche erhalten bleiben. Die südliche Grünfläche soll aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden und zusammen mit der angrenzenden Privatgrundstücksfläche einer neu eingeteilten Bebauung (Reihenhausbebauung) zugeführt werden.

2.3 Städtebauliche Gestaltung

Die städtebauliche Gestaltung ist durch die vorhandene Bebauung

vorgegeben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind darauf abgestimmt, diese Struktur beizubehalten. Die Gestaltungsvorschriften innerhalb der Bebauungsvorschriften wurden aus der vorhergehenden Fassung des Bebauungsplanes übernommen. Dies gilt insbesondere für die dort festgesetzten Maße der Höhenentwicklung in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschoße. Lediglich die Vorschriften über die maximale Kniestockhöhe wurde aus den Bebauungsvorschriften weggelassen, weil ihre Zulässigkeit von den Gerichten bestritten wird.

Im Südwesten des Baugebietes wurden Grundstücke Lgb.Nr. 1, 1/1, 2 und 3 zusätzlich in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Damit soll erreicht werden, daß eine beabsichtigte Bebauung des Grundstückes Lgb.Nr. 2664 mit 2 Häusern statt wie bisher vorgesehen mit einem Baukörper ordnungsgemäß erschlossen werden kann. Ferner wird damit auch die etwas verschachtelte Bebauung auf den neu einbezogenen Grundstücken geordnet.

2.4 Verkehr

2.4.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über die Weberstraße zur L 116 und zur L 115a. Ferner über die Nimburgerstraße zur L 116.

2.4.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung ist weitestgehend aufgrund des alten Bebauungsplanes hergestellt, sie genügt in ihrer Führung und in ihrer Ausbaubreite den Ansprüchen dieses Baugebietes. Während im alten Bebauungsplan nur die Flächen für den Straßenverkehr insgesamt ausgewiesen waren, wurden in der vorliegenden Fassung nach den Bauplänen die genaue Straßenplanung mit der Trennung in Fahr- und Gehwegbereiche dargestellt.

2.4.3 Fußwege

Auch die Fußwege im Baugebiet, die als Abkürzungen für den Fußgänger wichtige Verbindungen darstellen, sind bereits ausgebaut. Lediglich im Süden des Baugebietes, wo der bisherige Bebauungsplan die Fortsetzung des Fußweges über die Webergasse hinweg zur L 115a vorsieht, fehlte noch der Ausbau. Da der Ausbau auf erhebliche Schwierigkeiten stößt, wurde dieser Fußweg herausgenommen.

2.4.4 Ruhender Verkehr

Da die Bebauung zum größten Teil vorhanden ist, läßt sich auch der ruhende Verkehr übersehen. Die vorhandenen Garagen und Stellplätze wurden in den Plan übernommen, für die neuen Gebäude ausreichende Ausweisungen vorgenommen. Im Bereich der Altbebauung war eine vorsorgliche Ausweisung nicht zweckmäßig, wegen der großzügigen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen auch nicht dringend notwendig. In den Bebauungsvorschriften (§ 11 Abs. 2) wurde hierfür jedoch zusätzlich geregelt, daß Garagen dort allgemein zulässig sind.

§ 11 Abs. 3 der Bebauungsvorschriften sieht auch eine Ausnahme für eine gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes veränderte Stellung der Garagen unter bestimmten Bedingungen vor.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist vorhanden. Versorgungsflächen sind im Bebauungsplan dargestellt.

3. Folgeeinrichtungen

Die Auswirkung des Bebauungsplanes auf die Folgeeinrichtungen wurden berücksichtigt. Die Auffüllung des unbebauten Restes erbringt keine großen Einflüsse mehr.

4. Städtebauliche Daten

Größe des Planungsgebietes	7,53 ha	=	100 %
Straßenverkehrsfläche	1,73 ha	=	23 %
Spielplatzflächen	1130 m ²	=	1,5 %

noch unbebaute Grundstücke: 10 Stck.

Wohneinheiten: 10 Grundstücke à 1,5 WoE	=	15,0 WoE
1-gesch. Reihenhäuser 4 x 1,0 WoE	=	<u>4,0 WoE</u>
		19,0 WoE

$$19,0 \text{ WoE} \times 2,8 \text{ EW/WoE} = \underline{\underline{53,0 \text{ EW}}}$$

5. Kosten

Da die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt sind, entstehen der Gemeinde keine weiteren Kosten.

6. Bodenordnung

Die Bodenordnung im Baugebiet ist vollzogen.

Gemeinde March, den 18. Februar 1979



.....
Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde March:

Büro für Städtebau + Planung
Karlheinz Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.
78 Freiburg i. Brsg., Goethestr. 17, Tel. 74171

,den 22. 7. 1978

(Fassung v. 28.2.79)

.....
Planer

G E N E H M I G T

MIT VERFÜGUNG

vom **29. MAI 1979**



Landkreis
Breisgau-Hochschwarzwald

Nach § 12 BBauG vom 23.06.1960
(BGBl. 1 S. 341) i.d.F. der Be-
kanntmachung vom 18.08.1976
(BGBl. 1 S. 2256) ortsüblich
öffentlich bekanntgemacht am
15. Juni 1979

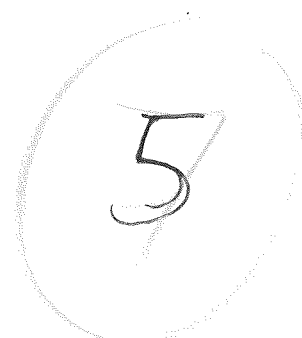
7801 March, den 30. Juli 1979



Der Bürgermeister

[Handwritten signature]
- Sontheimer -

Bebauungsplan "Hinterhöfen-Gängler"
Fassung der 1. Änderung



Inhalt:

- | | | |
|----|---|----------------------|
| 1. | Satzung vom 28.02.1979 | |
| 2. | Satzung über die 1. Änderung vom 02.12.1996 | |
| 3. | Zeichnerischer Teil
i.d.F. der 1. Änderung | Anlage 1, 1 Blatt |
| 4. | Bebauungsvorschriften
i.d.F. der 1. Änderung | Anlage 2, Blatt 1-4 |
| 5. | Begründung | Anlage 4, Blatt 1-6 |
| 6. | Begründung zur 1. Änderung | Anlage 4a, Blatt 1-2 |
| 7. | Übersichtsplan - Neufassung | Anlage 3, 1 Blatt |

Ungültige Unterlagen:
Übersichtsplan - alte Fassung

Satzung:

Fertigung 1

der Gemeinde March, (Gemarkung Buchheim) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hinterhöfen-Gängler"

Der Gemeinderat hat am 02.12.1996 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hinterhöfen-Gängler" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in der Fassung der Bekanntmachung aufgrund des Artikels 1 des Gesetzes über das Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.09.1994 - Gesetz zur Bewertung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes beim Zugewinnausgleich - (BGBl. I S. 2324).
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 492) i.d. F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763); zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466);
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlzVO-) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21);
4. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. vom 3. Okt. 1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1991 (GBl. S. 860)

§ 1Gegenstand der Änderung:

Gegenstand der Änderung sind:

1. der Zeichnerische Teil vom 22.07.1978 i.d.F. vom 28.02.1979, genehmigt vom Landratsamt Freiburg am 29.05.1979
2. Die Bebauungsvorschriften vom 22.07.1978 i.d.F. vom 28.02.1979, genehmigt vom Landratsamt Freiburg am 29.05.1979
3. der Übersichtsplan vom 22.07.1978 i.d.F. vom 28.02.1979

§ 2Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 2.12.1996 werden:

1. Der "Zeichnerische Teil" durch ein Deckblatt ergänzt

2. Die Bebauungsvorschriften wie folgt geändert:

- a) In § 8 (Gestaltung der Gebäude) wird der 1. Satz von Nr. 4 "Dachgauben sind nur in Verbindung mit Dachneigungen ab 35 ° zulässig" gestrichen und durch den Satz "Dachgauben sind allgemein zulässig" ersetzt.
- b) In § 10 (Grundstücksgestaltung und Vorgärten) wird Nr. 3 "Vorplätze müssen planiert und befestigt werden" gestrichen und durch den Satz "Vorplätze, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen (z.B. Rasengittersteine, großfügiges Pflaster)" ersetzt.
- c) Der § 10 wird ergänzt durch Nr. 4: "Der Baugrubenaushub muß, soweit möglich, auf den Baugrundstücken verbleiben und wieder eingeebnet werden.
Hinweis: Überschüsse sind nachweislich anderweitig zu verwerten (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von "Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder über eine Aufbereitungsanlage). Dabei wird vorausgesetzt, daß das Erdmaterial hierzu geeignet, d.h. nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Erdmaterial ist die Reinigung oder die geordnete Entsorgung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.
- d) Der § 10 wird ergänzt durch Nr. 5: "Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind nur heimische Sträucher und heimische, hochstämmige Laubbäume (siehe auch Pflanzgebot im Zeichnerischen Teil) zulässig.
- e) Die Überschrift von § 11 "Garagen" wird ergänzt durch "und Stellplätze".
- f) Der § 11 wird ergänzt durch Nr. 4: "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."

3. Der Übersichtsplan wird durch eine Neufassung ersetzt.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfaßt nach der 1. Änderung vom 2.12.1996 folgende Unterlagen:

A. Bestandteile

- | | |
|---|---------------------|
| 1. dem "Zeichnerischen Teil" (M. 1 : 1000) vom 22.07.1978 | Anlage 1, 1 Blatt |
| i.d. Fassung der 1. Änderung vom 02.12.1996 | |
| 2. den "Bebauungsvorschriften" vom 22.07.1978 | Anlage 2, Blatt 1-4 |
| i.d. Fassung der 1. Änderung vom 02.12.1996 | |

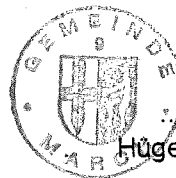
B. Beifügungen

- | | | |
|---|----------------------------------|----------------------|
| 1. der "Übersichtsplan" (M 1:5000)
i.d. Neufassung | vom 22.07.1978
vom 02.12.1996 | Anlage 3, 1 Blatt |
| 2. die "Begründung"
i.d. Fassung | vom 22.07.1978
vom 28.03.1979 | Anlage 4, Blatt 1-6 |
| 3. die "Begründung" zur 1. Änderung | vom 02.12.1996 | Anlage 4a, Blatt 1-2 |

§ 4Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde March, den 03.12.96



Hügele, Bürgermeister

Anzeige bestätigt

Freiburg, den 23. DEZ. 1996
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald


Brenneisen

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 March übereinstimmt.

Ausgefertigt, den 02. Jan. 1997

- Hügele -
Bürgermeister



Nach § 12 BauGb i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl S. 2253) ortsüblich bekanntgemacht am

17. Jan. 1997

- Hügele -
Bürgermeister



GEMEINDE MARCH

Fertigung: 1
 Anlage: 4a
 Blatt: 1-2

Bebauungsplan "Hinterhöfen-Gängler", Gemarkung Buchheim

Begründung
 zur 1. Änderung

1. Anlaß der Planänderung

Im bestehenden Bebauungsplan "Hinterhöfen-Gängler", genehmigt am 29.05.1979, ist das Grundstück Flurst.-Nr. 2668 ausgeklammert und war bisher landwirtschaftliche Fläche gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Auf Wunsch des Grundstückseigentümers soll diese allseitig von Bebauung umgebene landwirtschaftliche Restfläche zum Eigenbedarf als Baufläche in dem Bebauungsplan "Hinterhöfen-Gängler" aufgenommen werden. Die Planung wird noch nach § 8 Abs. 2 BauGB "aus dem Flächennutzungsplan entwickelt" angesehen.

Gleichzeitig sollen im gesamten Geltungsbereich Dachgaupen allgemein zulässig sein. Die 1. Änderung wird als Deckblattverfahren durchgeführt.

2. Inhalt der Planänderung

Die Erweiterungsfläche wird wie die angrenzenden Grundstücke als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Es sind vier ungefähr gleichgroße Grundstücke geplant, die über die Nimburger Straße im Westen und die Straße "Hinterhöfen" im Osten erschlossen werden. Die beiden südlichen Grundstücke werden über Überfahrtsrechte erschlossen. Zusätzlich erhält das südlich angrenzende Grundstück Flurst.-Nr. 5 ein Überfahrtsrecht. Beim Maß der baulichen Nutzung orientiert sich die Planung an den Festsetzungen des benachbarten Gebäudebestands. Die beiden nördlichen Grundstücke werden wie die Grundstücke Flst.Nr. 2669 und 2673 bis 2676 mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 und einer Dachneigung von 27° - 30° festgesetzt. Im Gegensatz zu diesen Grundstücken wird die offene Bauweise auf "nur Einzelhäuser" eingeschränkt und die Zahl der Vollgeschosse (II) ist nicht zwingend. Die beiden südlichen Grundstücke orientieren sich an den Festsetzungen der beiden westlichen Grundstücke Flst.Nr. 2670 und 2671 mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,5 und einer eingeschossigen Bebauung. Auch hier wird die offene Bauweise auf "nur Einzelhäuser" eingeschränkt. Die Dachneigung wird mit 42° - 48° festgesetzt.

Weiterhin wird in den Bebauungsvorschriften in § 8 die Nr. 4 dahingehend geändert, daß die bisher erst ab einer Dachneigung von 35° zulässigen Dachgaupen nun allgemein zulässig sind.

3. Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bei dem Grundstück Flurstück-Nr. 2668 mit einer Größe von ca. 2500 qm handelt es sich um eine "im Innenbereich" liegende landwirtschaftliche Restfläche. Sie ist eine extensiv genutzte Wiese mit mehreren Bäumen. In der südwestlichen Ecke steht ein großer Baum (wahrscheinlich Nußbaum) und im östlichen Bereich ein mittelgroßer, älterer Obstbaum. Mehrere kleine, auch ältere Obstbäume, befinden sich überwiegend im westlichen Teil. In der Erweiterungsfläche liegen keine Biotope.

Der Eingriff erfolgt durch Freiflächenverlust durch die Bebauung und deren Zufahrten und durch den Verlust einzelner kleiner Obstbäume.

Die Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen bestehen aus den Pflanzbindungen des großen Baums (Nußbaum), des mittelgroßen älteren Obstbaums und mehrerer älterer kleiner Obstbäume.

Zu den Minimierungsmaßnahmen zählen relativ kleine Einzelbaufenster, die den wertvollen Baumbestand berücksichtigen, wasserdurchlässige Materialien für Zufahrten, Stell- und Vorplätze zum Schutz des Grundwassers (§ 10 Nr. 3 Bebauungsvorschriften) und das Wiedereinbringen des Baugrubenaushubs auf dem Grundstück zum Schutz des Bodens und der Hinweis zu überschüssigen Erdmassen (§ 10 Nr. 4 Bebauungsvorschriften).

Als Ausgleichmaßnahmen werden Pflanzgebote von hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen festgesetzt (§ 10 Nr. 5 Bebauungsvorschriften).

Somit wurden die Belange des Naturschutzes nach § 8a BNatSchG abgewogen und weitestgehend berücksichtigt. Die getroffenen Maßnahmen für diese kleine Fläche werden als ausreichend angesehen.

4. Kosten

Hinsichtlich Erschließung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

5. Bodenordnung

Die Durchführung einer Bodenordnung im Erweiterungsgebiet ist nicht vorgesehen.

Gemeinde March, den 03.12.96



Bürgermeister

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18
Telefax 0761 / 3 91 59

, den 02.12.1996

Allgayer, Stadtplaner

Anzeige bestätigt

Freiburg, den 23. DEZ. 1996
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen

Fertigung: 1
Anlage: 3
Blatt: 1

Anzeige bestätigt

Freiburg, den 23. DEZ. 1996

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen

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 March übereinstimmt.

Ausgefertigt, den 02. Jan. 1997

- Hügele -
Bürgermeister



Nach § 12 BauG b i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl S. 2253) ortsüblich bekanntgemacht am

17. Jan. 1997

- Hügele -
Bürgermeister



S A T Z U N G

ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Stellplatzverpflichtung für Wohnungen -

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 74 Landesbauordnung (LBO) i.d.F. v. 08.08.1995 hat der Gemeinderat March am 15.01.1996 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gem. § 37 Abs. 1 LBO wird auf 1,5 Stellplätze festgelegt. Bruchteile einer Stellplatzzahl werden auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

- a) Alle überbaubaren Grundstücksflächen nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile -
- b) Alle überbaubaren Grundstücksflächen nach § 30 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes - ausgenommen sind hier, die gewerblichen Bauflächen gem. § 8 u. 9 der Baunutzungsverordnung (Art der baulichen Nutzung, Gewerbe- u. Industriegebiete). Im einzelnen sind es folgende Bebauungspläne:

<u>OT Buchheim</u>	<u>Satzung v.</u>	<u>OT Hugstetten</u>	<u>Satzung v.</u>
- Zentralgebiet	05.05.93	- Hugstetten-Süd	15.04.81
- Scheuermatten II	16.12.65	- Steinacker	14.03.90
- Stegen-Furthfeld II	11.02.65	- Ergelacker	11.06.86
- Stegen-Furthfeld III	26.04.89	- Güllen	03.07.85
- Hinterhöfen-Gängler	28.02.79	- Lehefeld	22.05.95
- Sträble	04.10.89		
<u>OT Holzhausen</u>	<u>Satzung v.</u>	<u>OT Neuershausen</u>	<u>Satzung v.</u>
- Hohlenacker	14.10.92	- Hofacker	15.04.81
- Pflugsweide I	30.05.63	- Hägle	26.11.80
- Pflugsweide II	07.09.77	- Hägle-Erweiterung	17.03.82
- Nächstmatten, (außer 4. Änderung)	06.07.94	- Eichstetter Str.	22.02.84

§ 3

Ordnungswidrigkeit

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

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

March, den 15.01.1996

Hügele, 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 March übereinstimmt.

Ausgefertigt, den 19.03.96

Genehmigt

07. März 1996

~~29. März 1996~~

Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen

- Hügele -
Bürgermeister



Nach § 12 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253) ortsüblich bekanntgemacht am 22.03.96.

March, den 25.03.96

- Hügele -
Bürgermeister



Begründung zum Erlass einer örtlichen Bauvorschrift

gemäß § 74 LBO

hier: Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Gemeinde March hat in den letzten Jahren generell pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze gefordert. Die weitere Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert weiterhin, daß die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freigemacht und möglichst wenig durch ruhende Kraftfahrzeuge belastet werden. Die Fahrzeuge sollten dort, wo sie regelmäßig längere Zeit stehen, nämlich außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen eingestellt werden.

Sinn und Zweck einer abweichenden Stellplatzpflicht wäre also im Interesse der Verkehrssicherheit, denn bei Schaffung von weniger Stellplätzen ist mit zu rechnen, daß die öffentlichen Verkehrsflächen vermehrt zugeparkt werden.

Um also nicht nur aus städtebaurechtlichen, sondern insbesondere auch aus verkehrsrechtlichen Gründen dem Rechnung tragen zu können, sollte für den Großteil der überbauten Gemarkungsflächen weiterhin an der Mindestforderung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgehalten werden.

Nach entsprechender Abwägung sollten als Geltungsbereich folgende Bauflächen mitaufgenommen werden:

- a) Alle Baugrundstücke nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
- b) Alle Baugrundstücke nach § 30 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes - jedoch ohne die gewerblichen Bauflächen gem. § 8 u. 9 der Baunutzungsverordnung (Art der baulichen Nutzung, Gewerbegebiet u. Industriegebiet).

Im einzelnen sind es folgende Bebauungspläne:

OT Buchheim

- Zentralgebiet
- Scheuermatten II
- Stegen-Furtfeld II
- Stegen-Furtfeld III
- Hinterhöfen-Gängler
- Sträße

OT Hugstetten

- Hugstetten-Süd
- Steinacker
- Ergelacker
- Güllen
- Lehefeld

OT Holzhausen

- Hohlenacker
- Pflugsweide I
- Pflugsweide II
- Nächstmatten, außer 4. Änd.

OT Neuershausen

- Hofacker
- Hägle
- Hägle-Erweiterung
- Eichstetter Str.

Bauordnungsamt March

Aufgestellt am 15.01.1996



Hügele, Bgm.

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 March
übereinstimmt.

Ausgefertigt, den 19.03.96

- Hügeler -
Bürgermeister



Nach § 12 BauG i.d.F. der
Bekanntmachung vom 08.12.1986
(BGBl S. 2253) ortsüblich
bekanntgemacht am 22.03.96.

March, den 25.03.96

- Hügeler -
Bürgermeister



Genehmigt

07. März 1996

~~29. März 1996~~

Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen