

Bebauungsplan "Hofacker"

Ortsteil Neuershausen

Inhalt:

1. Satzung vom ..15. 4. 1981.....
2. Zeichnerischer Teil (M. 1 : 500)
3. Bebauungsvorschriften
4. Übersichtsplan (M. 1 : 5000)
5. Begründung

---

Büro für Städtebau + Planung

K.H. Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.

78 Freiburg, Goethestr. 17, Tel. 74171

Satzung

der Gemeinde March (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) über den Bebauungsplan in den Gewannen "Hofacker" und "Seeacker", Gemarkung Neuershausen.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung: "Hofacker".

Der Gemeinderat hat am ...15.4.1981... den Bebauungsplan "Hofacker" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. §§ 1, 2, 2a, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256);
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.9.1977 (Ges.Bl. S. 1763);
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlzVO) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21);
4. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 + 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 351), geändert durch Gesetz vom 21.6.1977 (Ges.Bl. S. 226);
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 22. Dez. 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 : 500) vom ...26.11.80... (Anlage 1, Bl. 1
2. den "Bebauungsvorschriften" vom ...26.11.80... (Anlage 2, Bl.1-

Der Satzung beigefügt sind:

1. Der "Übersichtsplan" (M. 1:5000) vom ...26.11.80... (Anlage 3, Bl. 1
2. die "Begründung" vom ...26.11.80... (Anlage 4, Bl.1-6)

§ 3

Aufhebung des Bebauungsplanes "Hofacker" (alte Fassung)

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes deckt sich weitgehend mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hofacker" -Gewanne "Hofacker" und "Seeacker"- (genehmigt vom Landratsamt Freiburg am 12.12.66).

Dieser Bebauungsplan wird hiermit aufgehoben.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde March, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald,  
,den ..15.4.1981.....



*[Handwritten signature]*  
.....  
Bürgermeister

# GENEHMIGT

MIT VERFÜGUNG

vom 15. JULI 1981



Landratsamt  
Breisgau-Hochschwarzwald

Nach § 12 BBauG vom 23.06.1960  
(BGBI. I, S. 341) i. d. F. der Be-  
kannmachung vom 18.08.1976  
(BGBI. I, S. 2256 ortsüblich  
öffentlich bekanntgemacht am  
14.08.1981

7801 March, den 17.08.1981



Der Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. S. S. S.', written over the printed name of the Mayor.

- Sontheimer -

Bebauungsvorschriften

der Gemeinde March, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, zum Bebauungsplan "Hofacker" (Ortsteil Neuershausen).

I. Art der baulichen Nutzung  
=====

§ 1

Baugebiet

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO und "Dorfgebiet" nach § 5 BauNVO.
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und der Baugebiete erfolgt im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 1).

§ 2

Ausnahmen (Allgemeines Wohngebiet)

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind die Ziffern 1 ("Betriebe des Beherbergungsgewerbes") und (6) ("Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen") allgemein zulässig, die übrigen Anlagen der Ziff. 2 - 5 können im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 3

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  
=====

§ 4

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 mit Zustimmung der Gemeinde zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschoße zugelassen werden.
4. Sollte durch den Ausbau eines Untergeschoßes, wo dies auch nach anderen Vorschriften zulässig ist, ein nach § 2 Abs. 8 Ziff. 2 und 3 LBO auf die Zahl der Vollgeschoße anzurechnendes Untergeschoß entstehen, so kann dies mit Zustimmung der Gemeinde zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschoße zugelassen werden.
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 =====

#### § 5

##### Bauweise und Stellung der Gebäude

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im Zeichn. Teil.
2. Im Zeichnerischen Teil ist die "offene Bauweise" teilweise auf "nur Einzelhäuser" oder "nur Doppelhäuser" oder "nur Hausgruppen" eingeschränkt.
3. Für die Stellung (Firstrichtung) gelten die Eintragungen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
4. Bestehende Grenzgaragen, die das nach LBO entlang der Grenze zulässige Höchstmaß überschreiten, gelten als ausnahmsweise im Rahmen einer "besonderen Bauweise" zugelassen.

#### § 6

##### Überbaubare Grundstücksfläche

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

IV. Gestaltung

=====

§ 7

Gestaltung der Gebäude

1. Die höchstzulässige Höhe der Gebäude zwischen natürlichem oder eingeebnetem Gelände (festgelegte Geländeoberfläche) bis zur Traufe beträgt:  
bei eingeschößigen Gebäuden 4,00 m  
bei zweigeschößigen Gebäuden im ebenen Gelände 6,50 m.
2. Die Sockelhöhe der Gebäude soll möglichst niedrig gehalten werden. Sie soll das Maß von 1,0 m nicht überschreiten. Abweichende Sockelhöhen bestehender Gebäude gelten als ausnahmsweise zugelassen. (Sockelhöhe = Differenz OK Straße Mitte Haus - OK Rohdecke über KG). In Einzelfällen können Sockelhöhen bis zu 1,50 m zugelassen werden, wenn dies aufgrund wasserwirtschaftlicher Forderungen (Bauen im Grundwasserbereich) notwendig wird.
3. Die Dachneigung der Hauptbaukörper ist im Zeichnerischen Teil festgesetzt.  
Bei Hausgruppen und Doppelhäusern muß die Dachneigung gleich sein.
4. Dachgauben 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.

§ 8

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind Sockel bis zu 30 cm Höhe aus Naturstein oder Beton mit einer Heckenhinterpflanzung. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.
2. Innerhalb der im Zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtdreiecke dürfen Bauten, Anpflanzungen und Einfriedigungsanlagen aller Art und Lagerungen die Höhe von 0,80 m über Straßenkrone nicht überschreiten. Auf § 11 dieser Bebauungsvorschriften wird verwiesen.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

§ 9

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Notwendige Auffüllungen zur Einhaltung der Traufhöhe (siehe § 7 Abs. 1 Beb.Vorschriften) sind zulässig. Hierbei ist die Auffüllung an das umgebende Gelände anzugleichen.
2. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
3. Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

§ 10

Garagen und Stellplätze

1. Im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Garagen und Stellplätze 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 Anordnung 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).

§ 11

Sichtflächen

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

Für Sichtfelder längs der Landesstraße gilt dies insbesondere für jegliche Einfriedigungsanlagen und für jeglichen Bewuchs.

§ 12

Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

1. Sämtliche neu zu erstellenden Gebäude dürfen mit ihren Kellersohlen nicht in das Grundwasser, auch nicht bei seinem höchsten Stand, hineinreichen. Die Kellersohlen sind daher entsprechend hoch zu planen.
2. Die Schmutzwasserableitung aus allen neu zu erstellenden Gebäuden in die Ortskanalisation hat in freiem Gelände zu erfolgen. Eine Zwischenschaltung von Abwasserhebeanlagen ist nicht zulässig. Dieses ist bei der Gebäudeinstallation zu berücksichtigen.

§ 13

Straßenzufahrten

Sofern unmittelbare oder mittelbare Zufahrten von Anliegergrundstücken zur Landesstraße 116 angelegt werden müssen oder geändert werden müssen, sind hierbei straßenbau- oder verkehrstechnische Auflagen zu erfüllen. Daher ist vor bzw. bei Anlage oder Änderung solcher Zufahrten das Straßenbauamt Freiburg zu beteiligen.

Gemeinde March, den **25. Mai 1981** .....



.....  
Bürgermeister

---

Büro für Städtebau + Planung  
K.H. Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.  
78 Freiburg, Goethestraße 17, Tel. 74171  
, den 26. 11. 1980

.....  
Planer

**GENEHMIGT**  
**MIT VERFÜGUNG**

vom 15. JULI 1981



Landratsamt  
Breisgau-Hochschwarzwald

1981 JUL 15

Begründung

zum Bebauungsplan "Hofacker" der Gemeinde March (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald), Ortsteil Neuershausen.

1. Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan soll den alten Bebauungsplan "Hofacker", der im Jahre 1966 vom Landratsamt Freiburg genehmigt wurde, ersetzen.

Die Neubearbeitung wurde aus folgenden Gründen notwendig:

- a) Zusammenfassung von Bebauungsplan-Änderungen
- b) Neufestsetzung der Geschößzahlen  
Sanktionierung des Ausbaus von Untergeschoß und Dachgeschoß als anzurechnende Geschöße
- c) Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- d) Einbeziehung der auf der früheren Gemeinbedarfsfläche (Schule) inzwischen errichteten Bebauung in die Planung.

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

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

a) Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen

Der bisherige Bebauungsplan enthielt nur Baulinien als straßen- seitige Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Um zusammenhängende Grünflächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sicherzustellen, wurde die überbaubare Grundstücksfläche im hinteren Bereich begrenzt.

Marchstraße	Flstnr. 2707	1 geplanter Baukörper
	2708/1-	rückseitige Begrenzung an
	2708/4	den Gebäudefluchten
	2714 -	1 geplanter/1 bestehender Bau-
	2715	körper - rückseitige Begrenzung
		daß eine Bautiefe von 17,0 m
		entsteht
F.-X.-Seilerstr.	2716 -	5 geplante/1 bestehender Bau-
	2723	körper - rückseitige Begrenzung
		daß eine Bautiefe von 15,0 m
		entsteht

F.-X.-Seilerstr.	Flstnr. 2724 + 2727	1 geplanter/1 bestehender Baukörper, schmale Grund- stücke, rückseitige Be- grenzung nach gesetzlichem Grenzabstand Änderung gegenüber altem Plan: 2724 straßenseitige Be- grenzung wie 2727
	2729 - 2732	2 geplante/1 bestehender Baukörper - rückseitige Be- grenzung, um Grünbereich sicherzustellen
	2733 - 2734	2 bestehende Baukörper Begrenzung jeweils an einer Längsseite und 2 Schmalsei- ten (große Grundflächen der bestehenden Baukörper)
Marchstraße	2735 - 2735/7	8 bestehende Reihenhäuser rückseitige Begrenzung Bautiefe 18,0 m - Verhinde- rung der Grundstücksab- trennung im rückwärtigen Teil von 2735/4 - 2735/7
Hofackerstraße	2739 - 2740	2 bestehende Baukörper rückseitige Begrenzung: Bautiefe des Baukörpers auf Flstnr. 2740
	2741 - 2743	2 bestehende/1 geplanter Baukörper - rückseitige Begrenzung Bautiefe 15,0 m (Erweiterung der Baugrenze für Flstnr. 2742: bestehen- der Anbau)
	2749 - 2756	7 bestehende/1 geplanter Baukörper - rückseitige begrenzung zur Erhaltung und Schonung des Grünbereichs (unterschiedliche Bautiefen - verschiedene Grundstücksgröße 12 - 15 m Breite des Grünzugs

Hofackerstraße	Flstnr. 2725	1 bestehender Baukörper bestehende Grenzbebauung, Bauwich 15 x 15 m
	2726	landwirtschaftliches Anwesen
Marchstraße	2757	1 bestehender Baukörper rückseitige Begrenzung
	2760-	bestehende Doppelhäuser und
	2809	Hausgruppe - rüokseitige Begrenzung zur Erhaltung und Schonung des Grünbereiches.

1.2 Lage des Plangebietes

(siehe auch Übersichtsplan M. 1 : 5000 / Anlage 3)

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

1.3 Flächennutzungsplan

Der FNP der Gemeinde March wurde als Teilplan der Planung für den Gemeindeverwaltungsverband March-Umkirch durch das Kreisplanungsamt Breisgau-Hochschwarzwald bearbeitet. Die Aufstellung des FNP ist abgeschlossen, der FNP ist genehmigt. Im FNP ist das vorliegende Baugebiet als Bestand erfaßt. (Übereinstimmung der "Art der baulichen Nutzung" mit Ausnahme Flst.Nr. 2726 - siehe 2.2.1).

2. Planung

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Bei dem vorliegenden Baugebiet handelt es sich um ebenes Gelände.

Das Baugebiet befindet sich in günstiger Zuordnung zur Ortslage und zum überörtlichen Verkehr. Wie der Plan ausweist, ist das Baugebiet überwiegend aufgefüllt.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte "Art der baulichen Nutzung" wurde weitgehend vom alten Beb. - Plan übernommen. Es handelt sich hierbei um Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Die Ausnahmeregelung für § 4 Abs. 3 BauNVO sah vor, alle Ausnahmen generell zuzulassen. Um nicht einer unerwünschten Entwicklung des Baugebietes in ein Mischgebiet Vorschub zu leisten, wurden nur Ziff. 1 + 6 generell zugelassen.

2 landwirtschaftliche Anwesen wurden als Dorfgebiet eingestuft, um der tatsächlichen Nutzung Rechnung zu tragen (Flst.Nr. 2706 in Übereinstimmung mit der Darstellung im FNP, Flst.Nr. 2726 aus dem FNP entwickelt.

#### 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

In die Bebauungsvorschriften wurden Ausnahmevorschriften aufgenommen, die besagen, daß sogen. "anzurechnende Untergeschoße" und "anzurechnende Dachgeschoße" zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschoße genehmigt werden können.

Grund- und Geschoßflächenzahl: Im alten Bebauungsplan war eine Geschoßflächenzahl nicht festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl entsprach dem Höchstwert des § 17 BauNVO.

In der Neufassung des Bebauungsplanes wurden die Grundflächenzahlen aus dem alten Bebauungsplan unverändert übernommen. Als Geschoßflächenzahl wurden die jeweiligen Höchstwerte des § 17 eingeschrieben.

#### 2.2.3 Bauweise

Aus dem alten Bebauungsplan wurde die dort festgesetzte offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO übernommen. In der offenen Bauweise sind nicht nur Einzelhäuser, sondern auch Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Gesamtlänge von 50 m zulässig.

#### 2.2.4 Grünflächen

Im Norden des Baugebietes ist ein öffentlicher Kinderspielplatz angelegt.

#### 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 weitgehend aus der vorhergehenden Fassung des Bebauungsplanes übernommen. Dies gilt insbesondere für die dort festgesetzten Maße der Höhenentwicklung in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschoße. Für die Festsetzung der Sockelhöhe waren besondere Regelungen notwendig, die es zulassen, den wasserwirtschaftlichen Forderungen, nicht in den Grundwasserbereich zu bauen, Rechnung zu tragen.

## 2.4 Verkehr

### 2.4.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über die Hofackerstraße zur L 116. Zu diesem Straßenanschluß (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches) äußerte sich das Straßenbauamt wie folgt:

"Der Straßenanschluß der Erschließungsstraße Hofackerstraße (Lgb.Nr. 2744) an die L 116 ist als Knotenpunktstyp I gem. RAL-K-1 auszubauen. Hierbei ist eine echte Kreuzung ohne Versatz im Hinblick auf die gegenüber einmündende Gemeindestraße anzuordnen. Es ist zu beachten, daß die Tankstelle Lgb.Nr. 2587 aus verkehrstechnischen Gründen als Ecktankstelle gem. RAT auszubilden ist.

Der Ausbau dieses Straßenknotens muß nach einem vom Straßenbauamt Freiburg genehmigten RE-Entwurf erfolgen."

### 2.4.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung ist 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, wurde in der vorliegenden Fassung der Straßenausbau mit der Trennung in Fahr- und Gehwegbereiche dargestellt.

### 2.4.3 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.

Bei denjenigen Grundstücken, für die Garagen nicht festgesetzt sind, wurde in den Bebauungsvorschriften (§ 10 Abs. 2) zusätzlich geregelt, daß Garagen im Rahmen der LBO allgemein zulässig sind.

§ 10 Abs. 3 der Bebauungsvorschriften sieht auch die 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 Anfüllung des unbebauten Restes erbringt keine großen Einflüsse mehr.

4. Städtebauliche Daten

Größe des Planungsgebietes 5,62 ha = 100 %  
Straßenverkehrsfläche 0,78 ha = 13,9 %  
Spielplatzfläche 460 qm = 0,8 %  
noch unbebaute Grundstücke: 12 Stück  
Wohneinheiten: Grundstücke à 1,5 WoE = 18 WoE  
18 WoE x 2,8 EW/WoE = 50 Einwohner.

5. Kosten

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

6. Bodenordnung

Die Bodenordnung im Baugebiet ist vollzogen.

Gemeinde March, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald,  
den 25. Mai 1981



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister

---

Büro für Städtebau + Planung  
Karlheinz Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.  
78 Freiburg i. Brsg., Goethestr. 17, Tel. 74171  
,den 26. 11. 1980

*[Handwritten signature]*  
Planer

**Zugehörig zur Teilungsenehmigung**

vom 5. JULI 1981



Mr. Hofacker

Landratsamt  
Erchweilerbühlwald

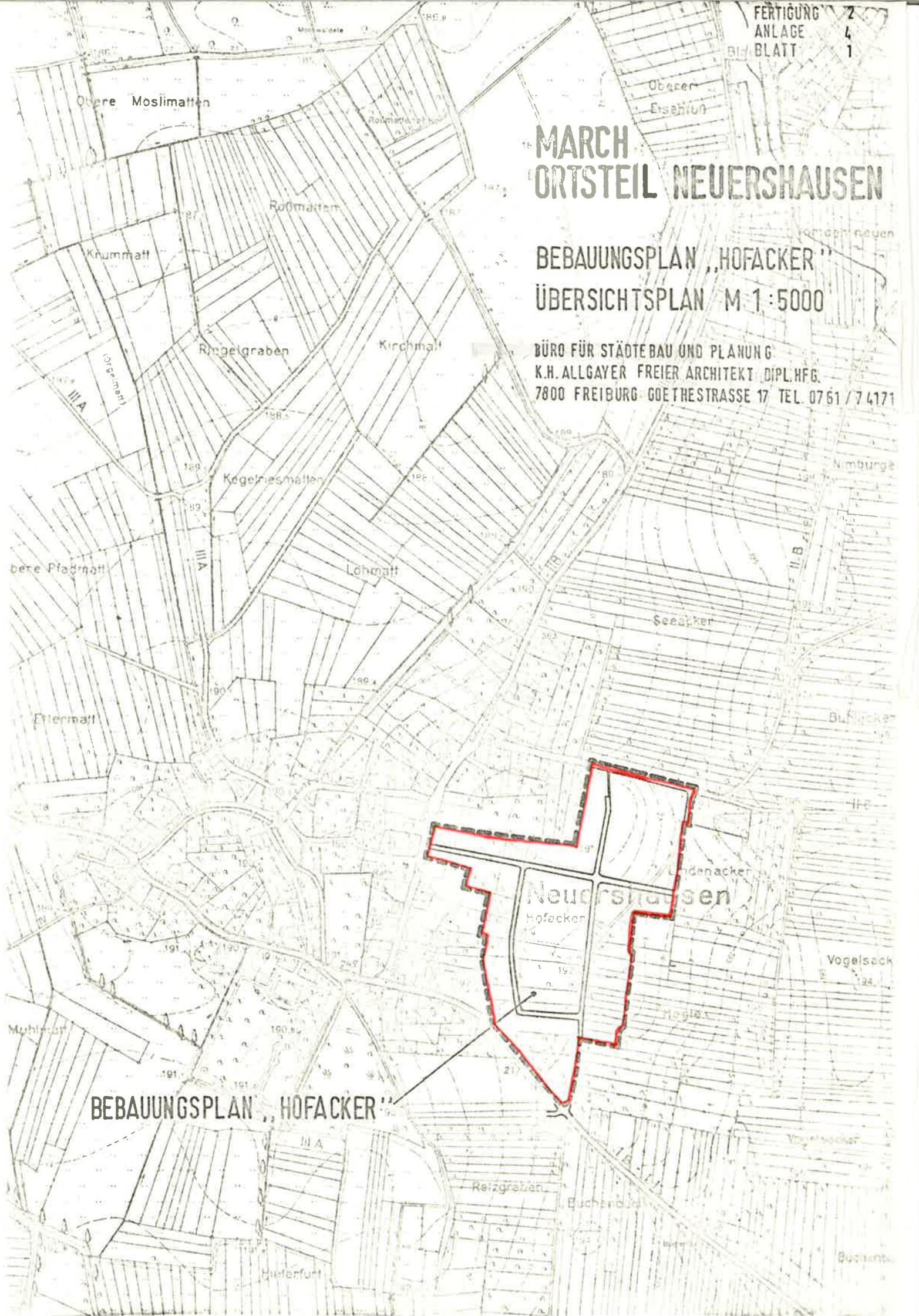
1001 181 1001

*[Faint handwritten signature]*  
AM

# MARCH ORTSTEIL NEUERSHAUSEN

## BEBAUUNGSPLAN „HOFACKER“ ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND PLANUNG  
K.H. ALLGAYER FREIER ARCHITEKT DIPL.HFG.  
7800 FREIBURG GOETHESTRASSE 17 TEL. 0761 / 74171



## BEBAUUNGSPLAN „HOFACKER“

## S a t z u n g

### **der Gemeinde March über 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hofacker" im Ortsteil Neuershäusen**

Der Gemeinderat hat am **11.05.1998** die 1. Änderung des Bebauungsplanes " Hofacker " unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften (gelten nur für diese Änderung) gem. § 10/13 BauGB als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Art. 13 des 3. Gesetzes zur Bereinigung des baden-württembergischen Landesrechts vom 18.12.1995 (GBl.1996 S. 29);
- § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

### § 1

#### Gegenstand der Änderung

Der Bebauungsplan (zeichn. Teil), Fassung vom 15.04.1981

### § 2

#### Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung wird der zeichnerische Teil durch ein Deckblatt ergänzt.

§ 3

Bestandteile

- |   |              |
|---|--------------|
| 1) Bebauungsplan (zeichn. Teil) Deckblatt i.d.F.<br>der 1. Änderung | vom 27.04.98 |
| 2) Begründung   | vom 27.04.98 |

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit seiner Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

March, den 12.05.1998

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 13.05.1998

Hügele, Bgm.



Nach § 10 BauGB i.d.F. v. 27.08.1997 ortsüblich bekanntgemacht am 29.05.98

Hügele, Bgm.



**Deckblatt**

BauNVO 1990  
LBO 1996

**1. Änderung**  
vom 27.04.1998

**Gemeinde March**  
ausgefertigt am: 12.05.98

der Bürgermeister

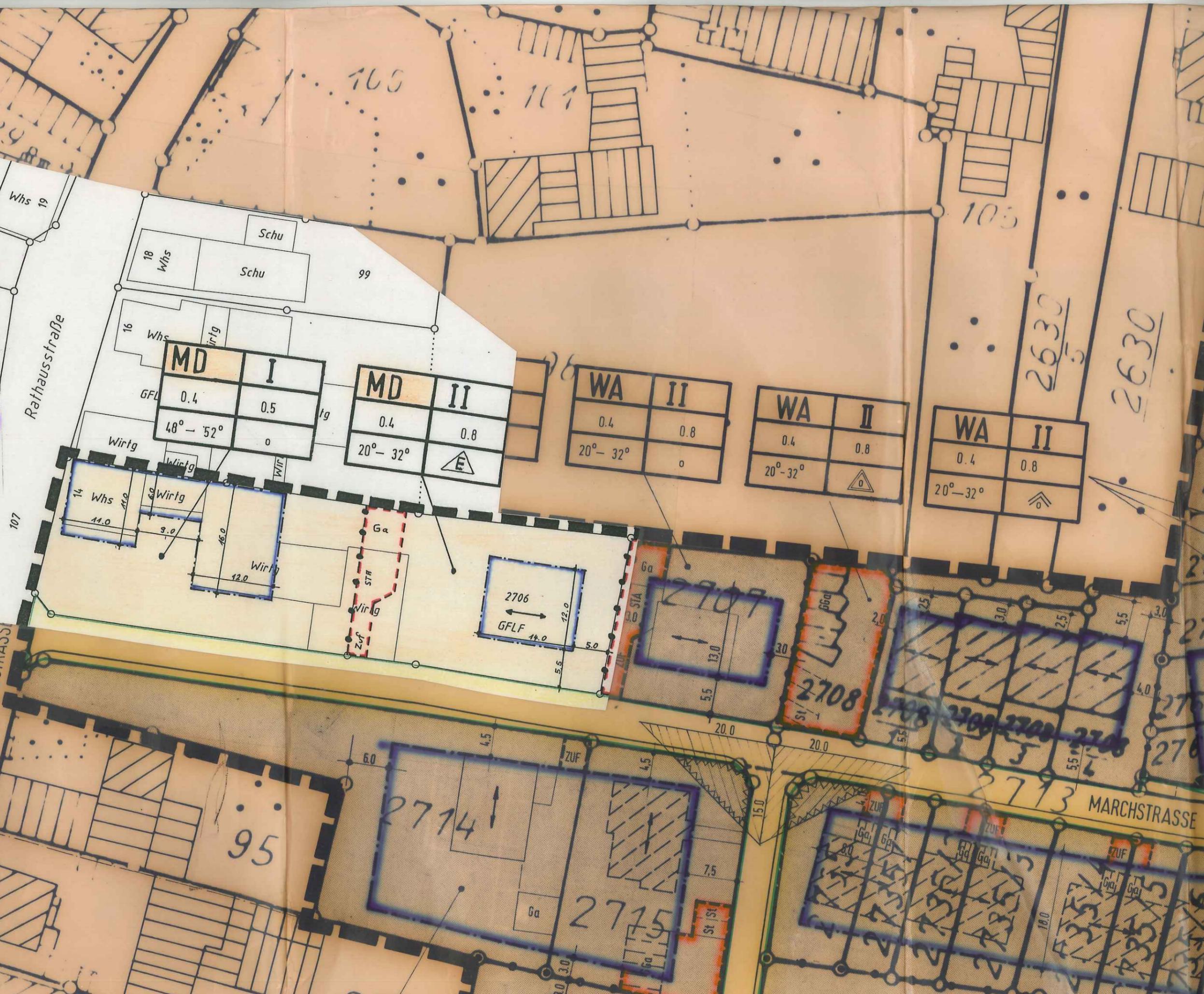
bekanntgemacht  
am: 29.05.98

bearbeitet:  
Bauordnungsamt March  
61/gö

**Zeichenerklärung**

**MD** Dorfgebiet

**E** Einzelhaus



der Gemeinde March über

a) die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hofacker“

b) die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung zum Bebauungsplan „Hofacker“

im Ortsteil Neuershausen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am 02.02.2015 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hofacker“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung zum Bebauungsplan „Hofacker“ in March-Neuershausen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften – gelten nur für diese Änderungen – jeweils als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. I S. 389, 440);
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

1. der Bebauungsplan (zeichn. Teil) in der Fassung der 1. Änderung vom 11.05.1998.
2. die Bauvorschriften in der Fassung vom 15.04.1981.

## § 2

### Inhalt der Änderungen

1. Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) wird durch ein Deckblatt ergänzt.
2. Die Bauvorschriften, Fassung vom 15.04.1981 werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgehoben.
3. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Festsetzungen neu festgesetzt.
4. Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nach § 74 LBO örtliche Bauvorschriften neu erlassen.

§ 3

**Planungsrechtliche Bestandteile der Änderung**

Zeichnerischer Teil (Deckblatt) i.d.F. der 2. Änderung vom 18.12.2014.

Neufassung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vom 18.12.2014.

Beigefügt ist die Begründung i.d.F. der 2. Änderung vom 18.12.2014.

Schalltechnische Untersuchung des Architekturbüros L.R.Wehrle, Freiburg vom 01.07.14.

§ 4

**Bauordnungsrechtliche Bestandteile der Änderung**

Zeichnerischer Teil (Deckblatt) i.d.F. der 2. Änderung vom 18.12.2014.

Neu erlassene Örtliche Bauvorschriften vom 18.12.2014.

Beigefügt ist die Begründung i.d.F. der 2. Änderung vom 18.12.2014.

§ 5

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 6

**In-Kraft-Treten**

Die Bebauungsplanänderung tritt nach § 10 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

March, den 03.02.2015

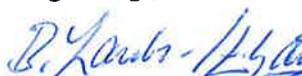


Laube-Steinhauser, stellv. Bürgermeisterin



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 über einstimmig.

Ausgefertigt, den 04.02.2015



Laube-Steinhauser, stellv. Bgm.



Nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am 06.02.2015



Laube-Steinhauser, stellv. Bgm.



## Planungsrechtlichen Festsetzungen

### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und der Baugebiete erfolgt im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplans.

##### 1.1.1 Ausschluss oder Einschränkung allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)

Für die Bereiche der Dorfgebiete (MD) werden nach den gemäß § 5 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen die Nr. 6 -9 (Sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

##### 1.1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 (6) BauNVO)

1.1.2.1 Für die Bereiche der allgemeinen Wohngebiete (WA) werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Nr. 2 – 5 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

1.1.2.2 Für die Bereiche der Dorfgebiete (MD) wird die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) ausgeschlossen.

##### 1.1.3 Garagen und Stellplätze, Standort von Garagen und Stellplätzen (§§ 12, 23 BauNVO)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten festgesetzt. Bei denjenigen Grundstücken, für die Garagen und Stellplätze nicht festgesetzt sind, sind Garagen und Stellplätze im Rahmen der LBO allgemein zulässig, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Eine andere als die im Bebauungsplan vorgesehene Stellung kann im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden, sofern verkehrliche Gesichtspunkte dem nicht entgegenstehen.

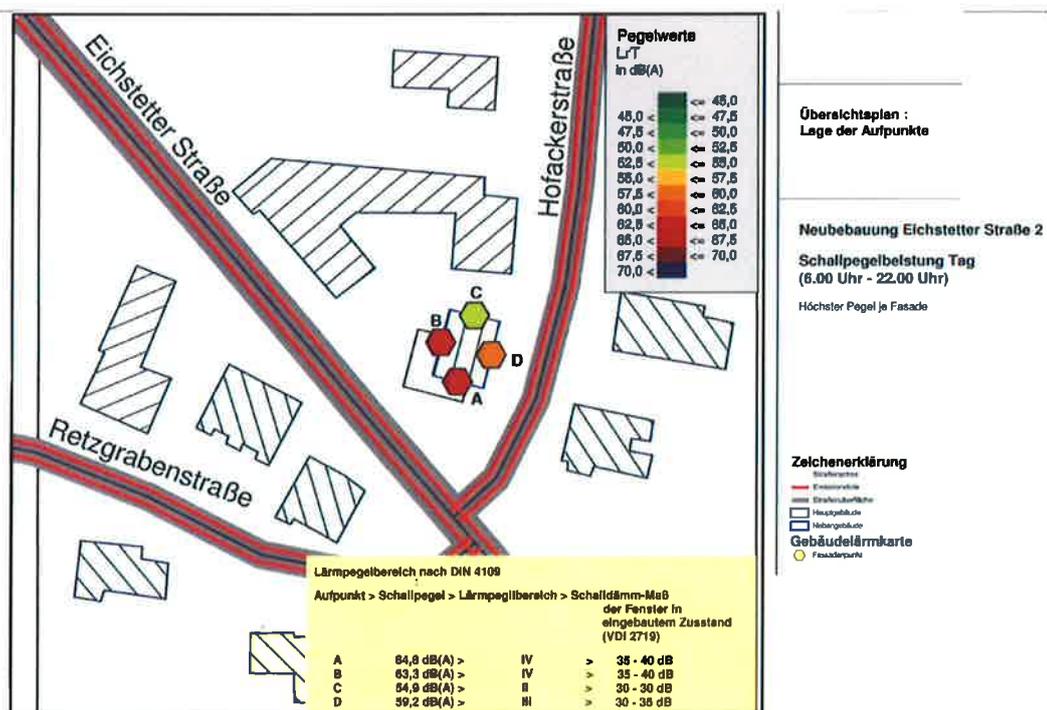
#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung durch Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen bestimmt. Die entsprechenden Angaben sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen sind dabei Höchstwerte.

## 1.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.7.1 Im Geltungsbereich der 2. Änderung (Deckblatt zeichn. Teil) sind die Außenbauteile von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen oder hierzu genutzt werden können, entsprechend den Anforderungen zum Schutz gegen Außenlärm (Straßenverkehr) nach der festgelegten Lärmpegelbereiche auszuführen.

1.7.2 Die Anforderungen sind im Einzelnen aus der schalltechnischer Untersuchung vom 01.07.2014, I.r.wehrle, Freiburg zu entnehmen. Bei Bauanträgen ist die „Schalltechnische Untersuchung“ als Bestandteil der Bebauungsplanvorschriften zu beachten. Die Lärmpegelbereiche sind aus dem folgenden Plan zu entnehmen.



## 1.8 Schutz des Grundwassers

1.8.1 Die neu zu errichtenden Gebäude sind in ihrer Höhenlage so anzuordnen, dass ihre Kellersohlen nicht in das Grundwasser hineinreichen. (Die jeweilige Höhenlage ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem FB Wasser, LRA Breisgau-Hochschwarzwald abzustimmen.)

1.8.2 Im Geltungsbereich der 2. Änderung ist für das Flurst. Nr. 2726 + 2726/1 eine Gründung unterhalb 191,00 m ü NN nicht zulässig.

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.

1.2.1 Die höchstzulässige Höhe der Gebäude zwischen Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut (Traufe) und der Oberkante Erschließungsstraße an der Mitte des Gebäudes - grenzt das Gebäude an zwei Erschließungsstraßen, ist die jeweilige Straße maßgebend, über welche die Erschließung (Zufahrt) erfolgt - beträgt:

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

Bei Dachaufbauten bzw. Vorbauten wie Balkone und Erker oder Wiederkehren darf die festgesetzte zulässige Traufhöhe um max. 3,00 m als Ausnahme überschritten werden, wenn sie eine Breite von 5,00 m und max. 50 % der Länge der jeweils darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten.

### **1.3 Bauweise und Stellung der Gebäude (§ 9 (1) BauGB, § 22 BauNVO)**

1.3.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.3.2 Im zeichnerischen Teil ist die offene Bauweise teilweise auf

- „nur Einzelhäuser“ oder
- „nur Doppelhäuser“ oder
- „nur Einzel- und Doppelhäuser“

eingeschränkt.

1.3.3 Für die Stellung (Firstrichtung) gelten die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1, 20) BauGB, § 23 BauNVO)**

1.4.1 Für das Plangebiet sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt.

### **1.5 Gestaltung und Bepflanzung**

1.5.1 Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sollen die gegebenen Geländeverhältnisse nicht beeinträchtigen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

### **1.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

1.6.1 Der vorhandene Baumbestand auf Flurst. Nr. 2726 + 2726/1 ist, soweit er dem Bauvorhaben nicht entgegensteht, grundsätzlich zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

1.6.2 Für den Wegfall von Bäumen ist als Ausgleichsmaßnahme in den Gehölzen auf dem Baugrundstück Flurst. Nr. 2726 + 2726/1 mindestens 2 Vogelnistkästen aufzuhängen.

## Örtliche Bauvorschriften

### 2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 74 LBO)

#### 2.1 Dächer (§ 74 LBO Abs. 1, Nr. 1)

2.1.1 Die Festlegungen zu den Dachneigungen sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.1.2 Dachaufbauten sind generell zulässig. Sie dürfen inklusive Dachüberstand eine Breite von insgesamt 50 % der Länge der jeweils darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten. Der Dachansatz von Widerkehren und Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,75 m unter dem Hauptfirst liegen. Dachbauten und Widerkehren können hinsichtlich der festgesetzten Dachneigungen abweichen. Abweichender Bestand gilt als ausnahmsweise zugelassen.

2.1.3 Die Dächer von Hausgruppen und Doppelhäusern müssen die gleiche Dachform aufweisen. Die Dachneigung benachbarter Doppelhaus- und Hausgruppeneinheiten ist anzugleichen, eine Abweichung von max. 3° ist zulässig. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppel- oder Hausgruppenhaus als Festsetzung die in der dazugehörigen Nutzungsschablone in der Planzeichnung maximal festgelegte Dachneigung minus 3°.

#### 2.2 Einfriedungen (§ 74 LBO Abs. 1, Nr. 3)

2.2.1 Einfriedungen dürfen nicht höher als 1.20 m sein. Die Höhe wird ab der Straßenoberkante der dazugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen gemessen.

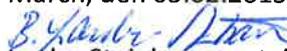
2.2.2 Innerhalb der im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtflächen sind von sichtbehindernden Bauten, Anpflanzungen aller Art und Lagerungen freizuhalten, die höher als 0.80 m sind. Die Höhe wird ab der Straßenoberkante der dazugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen gemessen.

2.2.3 Stacheldraht ist als Einfriedung nicht zulässig.

#### 2.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 LBO Abs. 2, Nr. 2)

2.6.1 Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1.5 Stellplätze je WE festgelegt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden. Als Notwendige Stellplätze werden auch Garagen und Carports angerechnet.

March, den 03.02.2015

  
Laube-Steinhauser, stellv. Bürgermeisterin



Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Änderung unter Beachtung des bestehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde March übereinstimmt.

Ausgefertigt, March, den 04.02.2015

  
Laube-Steinhauser, stellv. Bgm.



Nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am 06.02.2015

  
Laube-Steinhauser, stellv. Bgm.



### **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung**

Die Änderung des Bebauungsplans bezieht sich in erster Linie auf das Grundstück Flst.-Nr. 2726 (alt) Eichstetter Str. 2. Im gültigen Bebauungsplan von 1981 ist das Grundstück wegen der damaligen landwirtschaftlichen Nutzung als „MD“ (Misch-Dorfgebiet) festgesetzt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist zwischenzeitlich entfallen und die Grundlage für die Festsetzung der Baugrenzen hat sich dadurch geändert.

Mit der Änderung soll die bisher landwirtschaftliche Nutzung zugunsten einer Wohnnutzung aufgegeben werden. Durch Ausweisen eines weiteren Baufensters im vorderen Grundstücksbereich sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Die zusätzliche Baufensterausweisung ist nicht gleichzeitig verbunden mit einer messbaren Nachverdichtung, denn die festgesetzte maximale überbaubare Grundstücksfläche bleibt für das Grundstück Flurst. Nr. 2726 + 2726/1(alt) unverändert.

Hier wird nicht nur das Ziel – Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum – verfolgt, sondern auch das Ziel einer städtebaulichen Ordnung des Ortseingangsbereiches unter Beachtung von ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten.

Gleichzeitig werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften in einigen wenigen Punkten ergänzt bzw. berichtigt. Zur besseren Handhabung für die Praxis sowie Nachvollziehbarkeit des Gesamtzusammenhangs werden nach den heutigen rechtlichen Vorgaben die örtlichen Bauvorschriften von den planungsrechtlichen Festsetzungen getrennt und jeweils als selbständige Satzung neu erlassen.

### **2. Änderung im beschleunigten Verfahren**

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a (1) Nr. 1 Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Mit der Novelle des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 wird die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB ermöglicht. Danach können Bebauungspläne zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sogenannte Bebauungspläne der Entwicklung aufgestellt werden. Diese Novelle hat insbesondere zum Ziel, die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Ein Planungsziel für den Standort und für die Planänderung ist die städtebauliche Entwicklung einer von vorhandener Bebauung umfassten Fläche innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereichs. Bei dem Standort handelt es sich um eine innerörtliche Fläche die im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden durch eine bessere Grundstücksausnutzung ohne messbare Nachverdichtung nutzbar gemacht wird.

Nach § 13a (1) Nr.1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind dabei auch die Grundflächen weiterer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitanzurechnen.

Der vorliegende Änderungsbereich (Deckblatt) hat insgesamt nur eine Größe von ca. 1.900 m<sup>2</sup> x 0,4 = ca. 760 m<sup>2</sup> Grundfläche. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Bruttofläche von 5,62 ha, davon Erschließungsflächen von ca. 0,83 ha, ergibt Bauflächen von 4,79 ha x 0,4 GRZ = ca. 1,92 ha Grundfläche. Somit liegt der Bebauungsplan unter dem Schwellenwert von 2,00 ha zulässiger Grundfläche.

Des Weiteren ist zu prüfen, ob die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind, falls Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-

Gebieten bestehen. Im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes gibt es kein FFH-Gebiet noch gibt es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Bereiche nach der Vogelschutzrichtlinie.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a (1) BauGB sind somit erfüllt.

Weiterhin ist da davon auszugehen, dass die Grundzüge der seiner zeitigen Planung durch diese Änderung nicht berührt werden und auch nachbarliche Interessen im Verhältnis zu den bisherigen Festsetzungen nicht negativ

berührt werden. Zudem wird mit der Änderung keine Zulässigkeit im Vorhaben begründet, die einer Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.

Auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB wird abgesehen. Ein Ausgleich wegen Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

Die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben im Rahmen einer frühzeitigen Unterrichtung Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten. Die Anregungen aus der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie für den Bebauungsplanänderungsentwurf relevant sind, bereits berücksichtigt worden.

### **3. Flächennutzungsplan (FNP)**

Im derzeit gültigen FNP des gemeinsamen Verwaltungsverbandes March-Umkirch in der Fassung der 3. punktuellen Änderung vom 24.07.2012 ist für das Grundstück Flurst. Nr. 2726 (alt) gemischte Bauflächen („M“) dargestellt. Durch die Änderung soll das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, was nicht der Darstellung im FNP entspricht. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung handelt, kann die Planänderung von der Darstellung im FNP abweichen, da die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Im Wege einer Berichtigung ist der FNP gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB anzupassen. Um die Aktualität des FNP im Sinne von § 6 (5) Satz 4 BauGB sicher zu stellen, wird auf die Berichtigung des FNP mit entsprechender Bekanntmachung hingewiesen und zusammen mit der derzeit laufenden 4. punktuellen FNP-Änderung vollzogen.

### **4. Inhalt des Bebauungsplans**

#### **4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **Art der baulichen Nutzung**

Durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Grundstück Flurst. Nr. 2726 (alt) zugunsten einer Wohnnutzung ändert sich die Art der baulichen Nutzung entsprechend der bestehenden Gebietscharakteristik und der Planung von „MD“ in „WA“.

Im bestehenden Bebauungsplan von 1981 ist die BauNVO 1977 zugrunde gelegt, für den Geltungsbereich der 2. Änderung gilt die BauNVO von 1990. Im Zusammenhang mit der Möglichkeit von Ausschluss und Zulässigkeit von Nutzungen nach § 4 und § 5 BauNVO haben sich gegenüber der damals getroffenen Regelungen Änderungen ergeben. Aus diesem Grund wird die Ausnahmeregelung neu gefasst.

Im Dorfgebiet (nur Flurst. Nr. 2706) sollen sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 nicht zugelassen werden. Der Ausschluss dient u.a. um Nutzungskonflikte insbesondere Lärm- und Geruchsemissionen bei den „sonstige Gewerbebetriebe“, „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten“ zu vermeiden. Der Ausschluss von Anlagen für sportliche, kirchliche

Zwecke etc. erfolgt neben dem großen Flächenbedarf und wegen der zusätzlichen Verkehrsbelastung, um auftretende Nutzungskonflikte zu vermeiden. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, um eine für dieses Gebiet ungeeignete Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern. All diese Anlagen wären an dieser Stelle auch aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen nicht richtig platziert. (Zu- und Abfahrtsverkehr)

Im WA sollen von den ausnahmsweise zulässiger Nutzungen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen werden. Damit soll erreicht werden, dass das gewachsene Wohngebiet nicht durch zusätzlichen Verkehr belastet wird und die bestehende „Wohnruhe“ weiterhin zu gewährleisten. Wie im MD sind diese Nutzungen auch wegen den damit verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (z.B. Tankstellen) ausgeschlossen.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die bisherige höchstzulässige Höhe der Gebäude wurde gemessen bis zur Traufe und somit in vielen Fällen nur bis zur Unterkante Dachhaut. Jetzt gilt Oberkante Dachhaut, damit künftige Neubauten gegenüber dem Bestand annähernd die gleiche Ausnutzungsmöglichkeiten haben, wird die Traufhöhe bei eingeschossigen Gebäuden von bisher 4,00 m auf 4,50 m und bei zweigeschossigen von bisher 6,50 auf 7,00 m angepasst. Des Weiteren kommt hinzu, dass für die Ermittlung der Höhe das natürliche bzw. das eingeebnete Gelände maßgebend war. Diese Regelung war zu unbestimmt. Künftig gilt hier die Höhe der Gebäude zwischen Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut (Traufe) und der Oberkante Erschließungsstraße, gemessen an der Mitte des Gebäudes.

Vorbauten wie Balkone, Erker und Dachaufbauten sind in der Regel mit der Überschreitung der Traufhöhe verbunden, damit künftig keine Befreiungen erforderlich werden, werden diese bis zu einer Breite von 5,00 m als Ausnahme zugelassen. Ansonsten bleibt das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

#### **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen und Stellplätze**

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche bleiben unverändert. (sh. auch Begründung 25.05.1981) Auch wenn die Festsetzungen neu erlassen werden - in erster Linie aus Gründen der erforderlichen Spaltung der örtlichen Bauvorschriften von den planungsrechtlichen Festsetzungen – hat sich an der seinerzeitigen Zielsetzung bis heute nichts geändert.

Für den Bestand der Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten ist seinerzeit im zeichn. Teil des Bebauungsplans von 1981 die jeweilige Lage festgesetzt worden. Bei denjenigen Grundstücken, für die keine Garagen und Stellplätze festgesetzt sind, soll hinsichtlich der geplanten Garagen und Stellplätzen ein gewisser Spielraum zugestanden werden, da durch die Lage und Größe der Baufenster die Gebäude in ihren Ausmaßen deutlich reguliert wurden. Damit auf denjenigen Grundstücken, für die Garagen und Stellplätze festgesetzt sind ebenfalls ein gewisser Freiraum möglich ist, kann hier im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden, sofern verkehrliche Belange dem nicht entgegenstehen.

#### **Pflanzbindungen, Pflanzgebote**

Obwohl die Eingriffsregelung keine Anwendung findet, wird für den vorhandenen Baumbestand auf Flurst. Nr. 2726 + 2716/1 eine Bindung festgesetzt, soweit er dem Bauvorhaben nicht entgegensteht.

In den verbleibenden Gehölzen sind als Ausgleichsmaßnahme mindestens zwei Nistkästen aufzuhängen. Die Festsetzung dient zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bzw. um eine ansprechende Begrünung weiterhin zu erhalten.

### **Schallschutzmaßnahmen**

Zum Schutz der Bewohner vor schädlichen Umweltauswirkungen ist für das Grundstück Flurst. Nr. 2726/1 das Wohnen technisch und organisatorisch nach den festgelegten Lärmpegelbereichen auszuführen. In der Planzeichnung (Deckblatt 2.Änderung) wurde für die betroffenen Gebädefassaden Lärmpegelbereiche dargestellt. Die Anforderungen sind im Einzelnen der schalltechnischen Berechnung vom 01.07.2014, I.r.wehrle, Freiburg zu entnehmen.

### **Schutz des Grundwassers**

Zum Schutz des Grundwassers sind neu zu errichtenden Gebäude in ihrer Höhenlage so anzuordnen, dass ihre Kellersohlen nicht in das Grundwasser hineinreichen. Da das Baugebiet fast vollständig bebaut ist, ist für die einzelnen noch neu zu errichtenden Gebäuden die jeweilige Höhenlage im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich Wasser abzustimmen.

Gilt nicht für neu zu erstellende Gebäude auf Grundstück Flurst. 2726 + 2716/1 diese dürfen in Abstimmung mit FB 440 LRA mit ihren Kellersohlen nicht unterhalb von 191,00 m ü NN hineinreichen.

### **Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtflächen)**

Zur Verkehrssicherung ist auf dem Grundstück Flurst. Nr. 2726 + 2716/1 im Straßeneinmündungsbereich Eichstetter Straße / Hofackerstraße die Sichtfläche (Sichtdreieck) von einer Bebauung oder einer Bepflanzung freizuhalten. In Absprache mit dem FB Verkehr, LRA Breisgau-Hochschwarzwald kann das aktuelle Sichtdreieck jedoch von bisher 85 x 10 m auf 85 x 5 m reduziert werden.

#### 4.2 Örtliche Bauvorschriften

**Hinweis:** Örtliche Bauvorschriften bleiben weitgehend unverändert. Auch wenn die örtlichen Bauvorschriften neu erlassen werden - in erster Linie aus Gründen der erforderlichen Spaltung der örtlichen Bauvorschriften von den planungsrechtlichen Festsetzungen – hat sich an der seinerzeitigen Zielsetzung bis heute nichts geändert.

##### Dächer

Bisher waren Dachaufbauten erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Diese Vorschrift wird dahingehend geändert, dass Dachgauben allgemein zulässig sind, sofern der Dachansatz von Widerkehren und Dachaufbauten min. 0,75 m unter dem Hauptfirst liegen. Wie bisher müssen Hausgruppen und Doppelhäuser die gleiche Dachform aufweisen. Zur Klarstellung wird diese Vorschrift ergänzt um eine „Angleichungsregel“. Kann eine Angleichung nicht sichergestellt werden, dann gilt für das jeweilige Doppel- oder Hausgruppenhaus als Festsetzung die in der dazugehörigen Nutzungsschablone in der Planzeichnung maximal festgelegte Dachneigung minus 3°.

##### Einfriedungen

Die örtliche Bauvorschrift zu den Einfriedungen bleibt unverändert.

##### Stellplatzverpflichtung

Bezugnehmend auf die bestehende Stellplatzsatzung von 1996 wird in diese Planänderung die Stellplatzverpflichtung mit aufgenommen. Daher wird aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe gegenüber der Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

#### 5. Belange des Umweltschutzes, Artenschutz

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

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

Planungsrechtlich wird mit dieser Änderung die Art der baulichen Nutzung von bisher MD (Misch- Dorfgebiet) in WA (Allgemeines Wohngebiet) geändert. Die Parameter zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen bleiben dabei unverändert. Für den geplanten Neubau des Wohnhauses im vorderen Grundstücksbereich von Flst.-Nr. 2726/1 werden die vorhandenen Wege- und Stellplatzflächen genutzt, sodass in Bezug auf die Schutzgüter „Wasser und Boden“ nur die Grundfläche des Bauvorhabens in Anspruch genommen werden. Mittelfristig wird aber die geplante Abtragung von vorhandenen baulichen Nebenanlagen zur Verringerung der Versiegelung führen. Zum Schutz des Grundwassers wurde festgesetzt, dass im Geltungsbereich der 2. Änderung (Deckblatt) in Abstimmung mit FB 440, LRA eine Gründung der Gebäude 191.00 m ü NN nicht unterschreiten darf.

Im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ wird es durch das geplante Bauvorhaben zu Wegfall von Bäumen kommen. In die Bebauungsplanänderung wird aufgenommen, dass der vorhandene Baumbestand, soweit er dem Bauvorhaben nicht entgegensteht, dauerhaft zu erhalten. Als Ausgleichsmaßnahme ist in den Gehölzen auf dem Baugrundstück mindestens 2 Vogelnistkästen aufzuhängen.

Somit ist insgesamt gegenüber der heutigen Situation keine wesentliche Verschlechterung beim Schutzgebiet „Tiere und Pflanzen“ zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

Auf die Schutzgüter „Klima und Luft“ hat die Veränderung der Planung vermutlich keine Auswirkung. Durch den zwischenzeitlichen Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung zugunsten einer Wohnnutzung hat sich die

Grundlage für die bisherige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung von „MD“ in „WA“ verändert. Durch diese Änderung der Art der Nutzung werden die zulässigen Emissionen deutlich verringert und somit der Luftaustauschprozess positiv verändert.

Die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes wird sich durch die Planung unter Beachtung der ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkte positiv auswirken. Die neue Planung entlang der Eichstetter Straße trägt in städtebaulicher Hinsicht zur Verbesserung des Ortseingangsbereiches bei.

Insgesamt bestehen durch die Änderung der Planung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

#### 6. Kostenschätzung

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine öffentlichen Maßnahmen erforderlich die Kosten verursachen.

Gemeinde March, den 18.12.2014



Laube-Steinhauser, stellv. Bürgermeisterin



Bauordnungsamt March, den 18.12.2014



Götzmänn

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 übereinstimmen.

Ausgefertigt, den 04.02.2014



Laube-Steinhauser, stellv. Bürgermeisterin



Übersichtsplan :  
Rasterlärmkarte

Anlage:

1

Neubebauung Eichstetter Straße 2

Schallpegelbelastung Tag  
(6.00 Uhr - 22.00 Uhr)

Rasterlärmkarte

Zeichenerklärung

- Straßenachse
- Emissionslinie
- ▨ Straßenoberfläche
- ▨ Hauptgebäude
- ▨ Nebengebäude

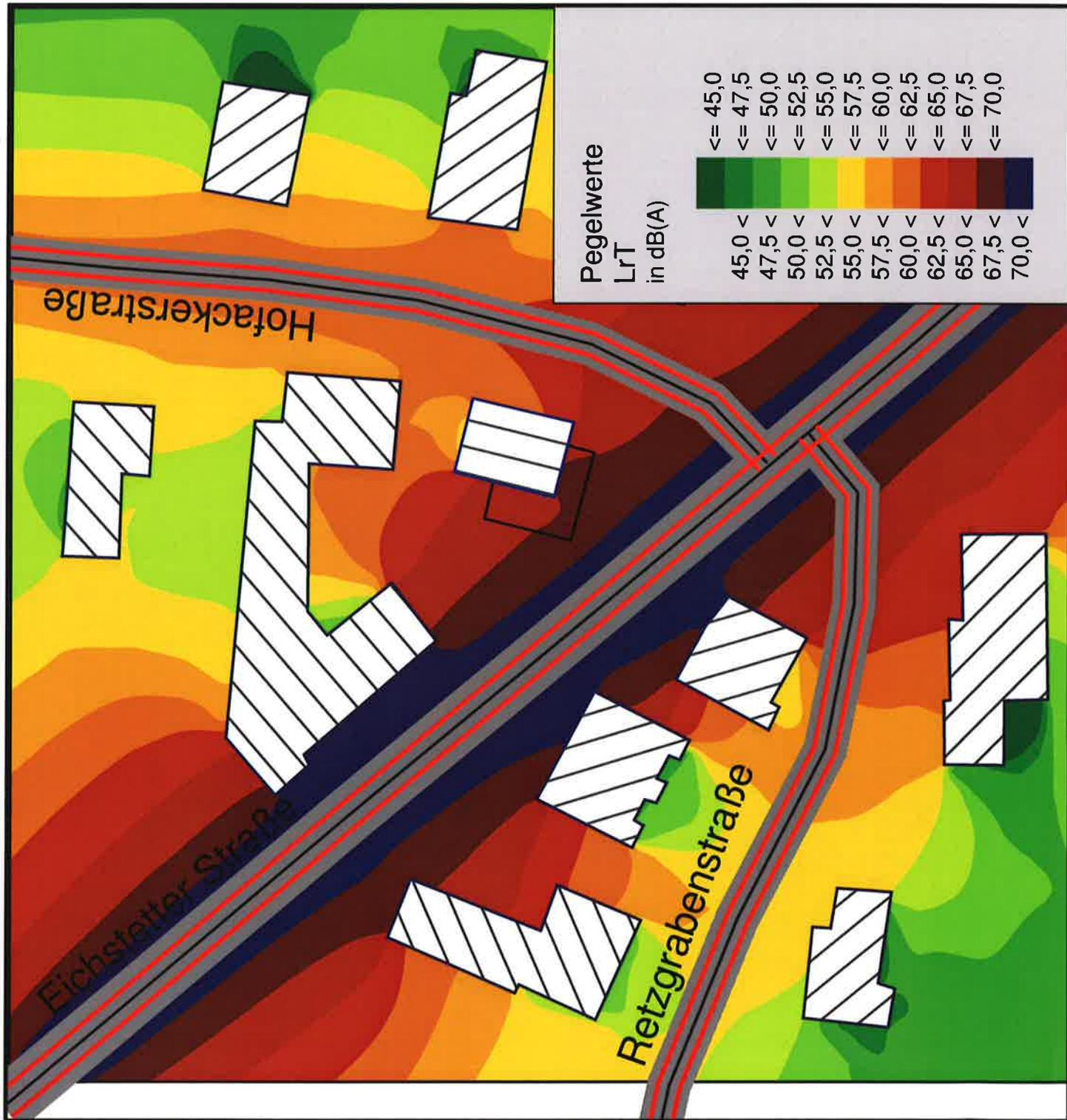
Gebäudelärmkarte

- Fassadenpunkt

*A.7.14*  
*bellw*

Websterstraße 14  
79098 Freiburg  
Telefon  
0761 - 2 02 33 14  
Telefax  
0761 - 2 02 33 15  
e-mail  
box@ellweh.de  
[http://  
www.ellweh.de](http://www.ellweh.de)

**L. Ellweh**  
dipl.-architekt euh  
**freier architekt**



Übersichtsplan :  
Rasterlärmkarte

Anlage:

2

Neubauung Eichstetter Straße 2

Schallpegelbelastung Nacht  
(22.00 Uhr - 6.00 Uhr)

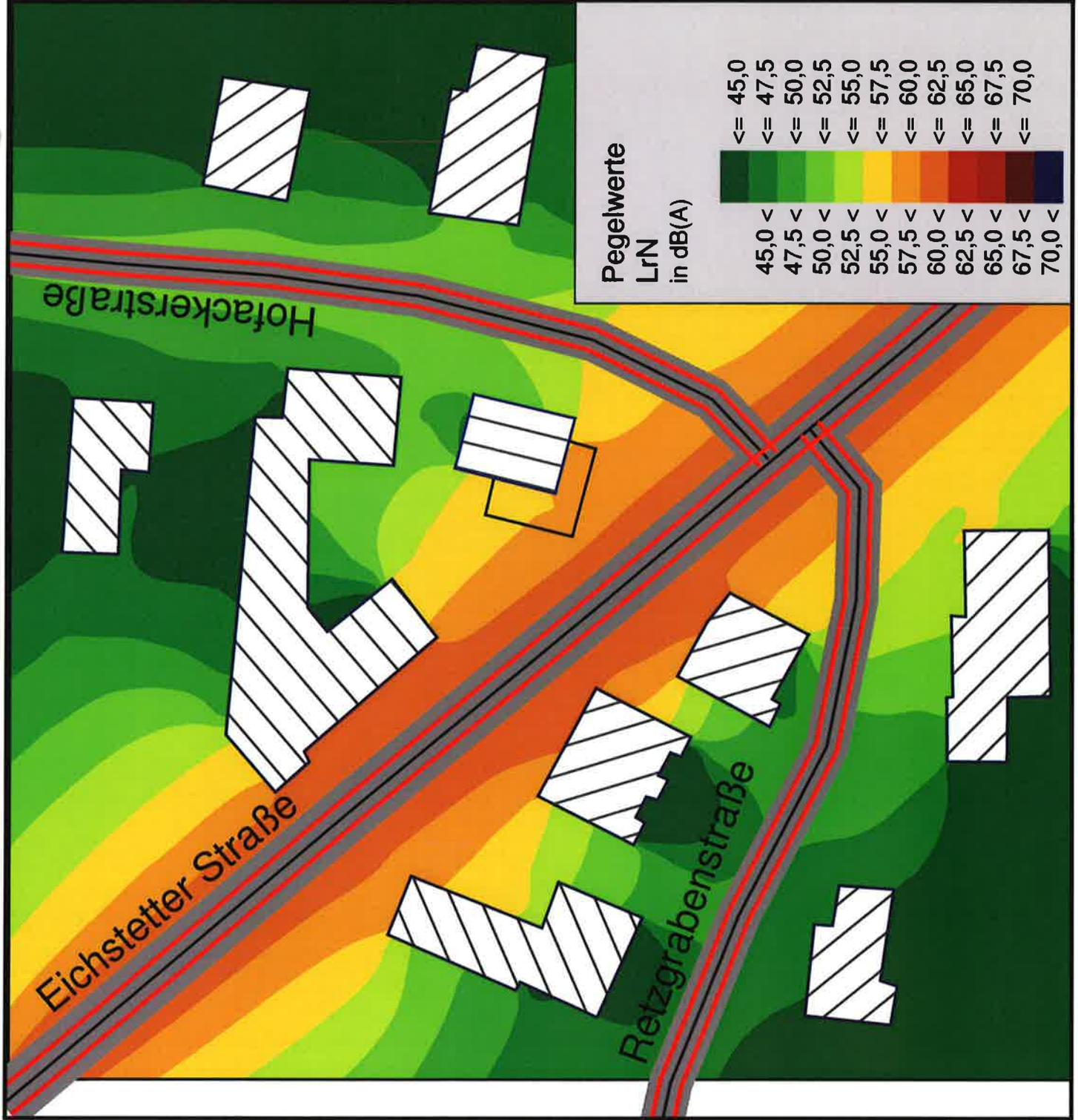
Rasterlärmkarte

### Zeichenerklärung

- Straßennachse
- Emissionlinie
- Straßenoberfläche
- ▭ Hauptgebäude
- ▭ Nebengebäude

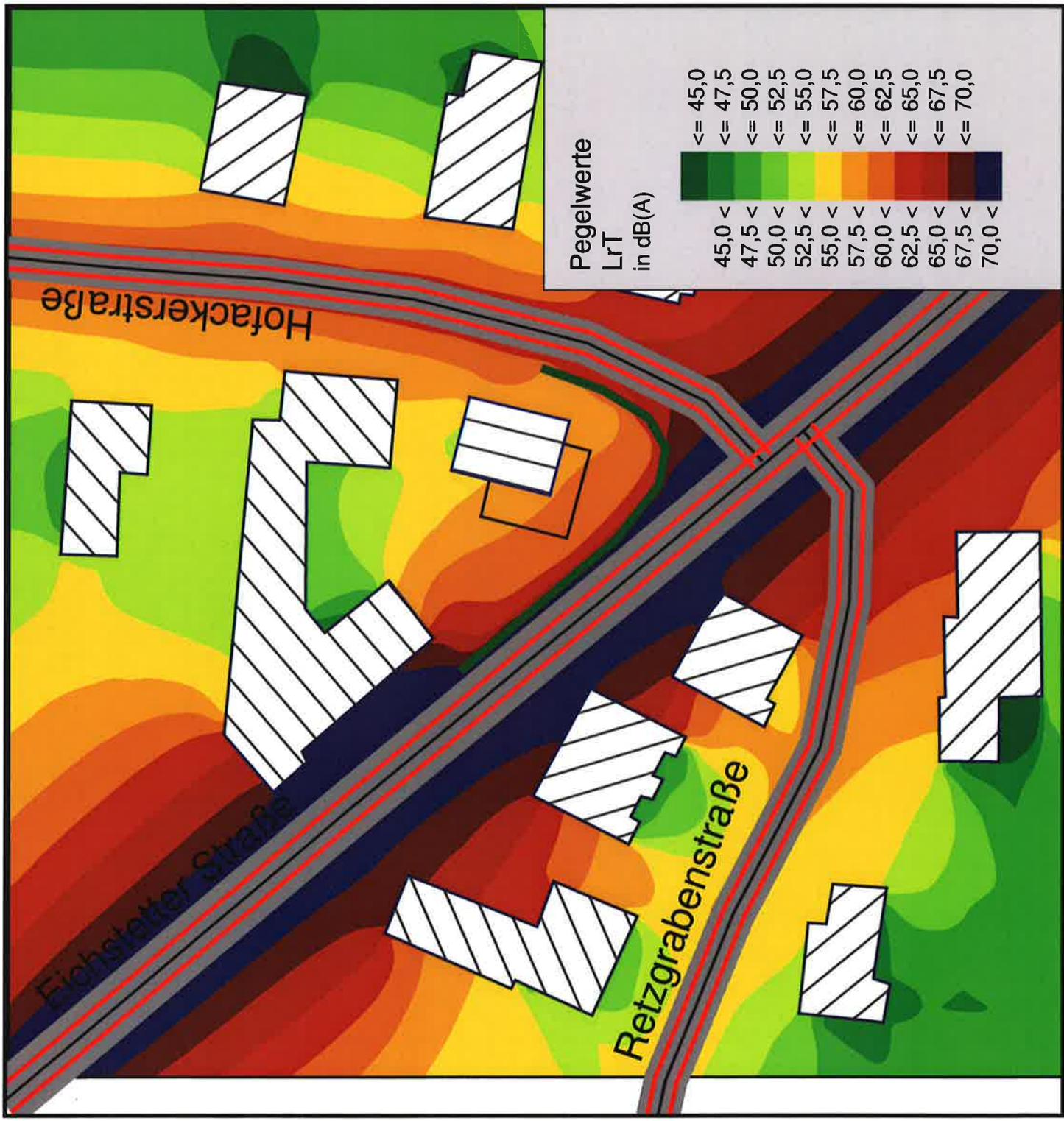
### Gebäudelärmkarte

- Fassadenpunkt



*A.7.14 Keller*

Weberstraße 14  
79098 Freiburg  
Telefon  
0761 - 2 02 33 14  
Telefax  
0761 - 2 02 33 15  
**L.r. wehrle**  
dipl.-architekt eth  
**freier architekt**  
http://  
www.eltweh.de  
e-mail  
box@eltweh.de



**Übersichtsplan : Rasterlärmkarte**

**Variante Lärmschutzwand Höhe 2,0 m über Straße.**

**Berechnungshöhe 2m über Straße**

**Anlage: 3**

**Neubebauung Eichstetter Straße 2**

**Schallpegelbelastung Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)**

**Rasterlärmkarte**

**Zeichenerklärung**

- Straßenachse
- Emissionslinie
- ▭ Straßenoberfläche
- ▭ Hauptgebäude
- ▭ Nebengebäude

**Gebäudelärmkarte**

- Fassadenpunkt

*17.14 Keller*

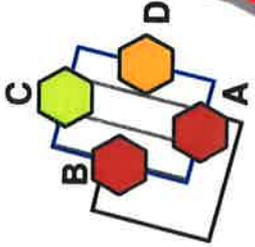
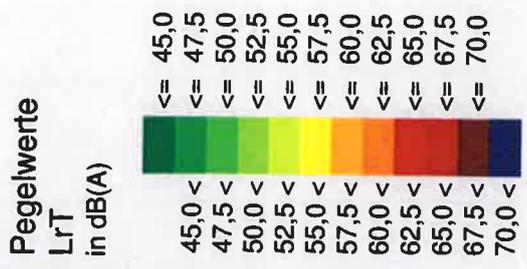
**Lr. Wehrle**  
 dipl.-architekt eth  
 freier architekt

Wepferstrasse 14  
 79098 Freiburg  
 Telefon 0761 - 2 02 33 14  
 Telefax 0761 - 2 02 33 15  
 e-mail box@ellweh.de  
 http://www.ellweh.de

Hofackerstraße

Eichstetter Straße

Retzgrabenstraße



**Lärmpegelbereich nach DIN 4109**

**Aufpunkt > Schallpegel > Lärmpegelbereich > Schalldämm-Maß der Fenster in eingebautem Zustand (VDI 2719)**

Aufpunkt	Schallpegel	Lärmpegelbereich	Schalldämm-Maß	Zustand
A	64,8 dB(A) >	IV	35 - 40 dB	>
B	63,3 dB(A) >	IV	35 - 40 dB	>
C	54,9 dB(A) >	II	30 - 30 dB	>
D	59,2 dB(A) >	III	30 - 35 dB	>

Übersichtsplan :  
Lage der Aufpunkte

Anlage:  
**4**

Neubebauung Eichstetter Straße 2  
Schallpegelbelastung Tag  
(6.00 Uhr - 22.00 Uhr)

Höchster Pegel je Fassade

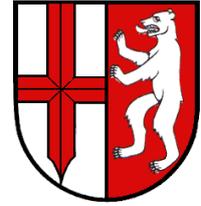
**Zeichenerklärung**

- Straßenachse
- Emissionslinie
- ▭ Straßenoberfläche
- ▭ Hauptgebäude
- ▭ Nebengebäude
- Gebäudeärmkarte
- Fassadenpunkt

*17.14 Keller*

1. r. wehrle  
dipl.-architekt eth  
freier architekt

Weberstrasse 14  
79098 Freiburg  
Telefon 0761 - 2 02 33 14  
Telefax 0761 - 2 02 33 15  
e-mail hox@ellweh.de  
http://www.ellweh.de



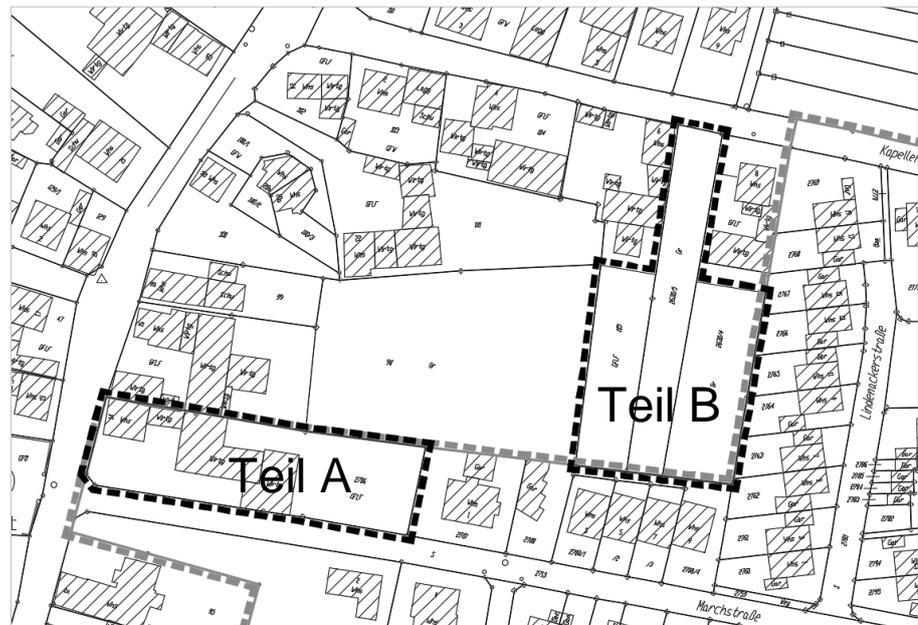
# 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hofacker“ und der Örtlichen Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Satzungen  
Deckblatt  
Geänderte Planungsrechtliche Festsetzungen  
und Örtliche Bauvorschriften  
Begründung

Stand: 13.11.2017

Satzung  
gem. § 10 (1) BauGB



**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

## **SATZUNGEN DER GEMEINDE MARCH**

über

- a) **die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hofacker“**
- b) **die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für die Bereiche der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hofacker“**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am 13.11.2017

- a) **die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hofacker“ sowie**
- b) **die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für die Bereiche der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hofacker“**

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

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

### **§ 1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hofacker“
- b) die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für die Bereiche der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hofacker“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblätter) vom 13.11.2017.

## **§ 2 Inhalt der Änderung**

Nach Maßgabe der Begründung

- wird der zeichnerische Teil durch Deckblätter im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 2706 und im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 2630/4, 105 (teilweise), 150/1 und 105/2 der Gemarkung Neuershausen geändert und erweitert.
- werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für die Deckblattbereiche geändert und ergänzt.
- werden die örtlichen Bauvorschriften für die Deckblattbereiche geändert und ergänzt.

## **§ 3 Bestandteile der Änderung**

1. Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans besteht aus:
  - a) dem zeichnerischen Teil zur Bebauungsplanänderung (Deckblätter M 1:500) vom 13.11.2017
  - b) den geänderten bzw. ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen für die Deckblattbereiche (textlicher Teil) vom 13.11.2017
2. Die örtlichen Bauvorschriften für die Bereiche der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hofacker“ bestehen aus:
  - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:500) vom 13.11.2017
  - b) den geänderten örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) für die Deckblattbereiche vom 13.11.2017
3. Beigefügt ist
  - a) die gemeinsame Begründung vom 13.11.2017

## **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

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

## **§ 5 Inkrafttreten**

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hofacker“ sowie die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für die Deckblattbereiche der 3. Änderung und Erweiterung treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Die nicht von der 3. Änderung und Erweiterung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Hofacker“ in der Fassung der 2. Änderung vom 06.02.2015 gelten für den Deckblattbereich unverändert fort.

Gemeinde March, den 15.11.2017



Helmut Mursa, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

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

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 46 am 17.11.2017. Der Bebauungsplan wurde damit am 17.11.2017 rechtsverbindlich.

March, den 15.11.2017



Helmut Mursa, Bürgermeister

Die folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften vom 13.11.2017 beziehen sich ausschließlich auf die Bereiche der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hofacker“. Alle anderen textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert auch für den Änderungsbereich.

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

### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### Rechtsgrundlagen:

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

#### Ziffer 1.1.3 (Garagen und Stellplätze, Standort von Garagen und Stellplätzen) wird für die Deckblattbereiche ersetzt:

- 1.1.3.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster sowie innerhalb der Flächen für Garagen (Ga) zulässig. Zwischen Garagenöffnung und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Zwischen Carportöffnung und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 1,0 m einzuhalten. Garagen und Carports, die parallel zum öffentlichen Verkehrsraum erstellt werden (d.h. Öffnung nicht direkt zum Straßenraum), müssen zur Straßenverkehrsfläche (Hinterkante Fahrbahn bzw. Gehweg) einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.
- 1.1.3.2 Stellplätze sind innerhalb der Baufenster und zwischen der Erschließungsstraße bzw. der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche R1 und der rückwärtigen Baufensterflucht zulässig. Liegt ein Grundstück an zwei Straßen ist die Straße maßgeblich von der die Erschließung erfolgt. Stellplätze müssen einen Abstand von 1,0 m zur Straße und der Fläche R1 einhalten.

Ziffer 1.6 (Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) wird für die Deckblattbereiche wie folgt **ersetzt**:

- 1.6.1 In den Wohngebieten sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangene 500 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum und 5 Sträucher gem. Pflanzliste im Anhang zu pflanzen. Bestehende Bäume können auf diese Festsetzung angerechnet werden.
- 1.6.2 Für alle Pflanzfestsetzungen sowie die bestehenden Bäume und Sträucher im Plangebiet gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes/Strauches als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gem. der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen ist.

Ziffer 1.9 (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) wird für die Deckblattbereiche wie folgt **ergänzt**:

Entsprechend dem Planeintrag ist die Fläche R1 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und zugunsten der Hinterlieger zu belasten. Auf dieser Fläche sind weder bauliche Anlagen noch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zulässig.

Ziffer 1.10 (Maßnahmen zum Schutz, Zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) wird für die Deckblattbereiche wie folgt **ergänzt**:

- 1.10.1 Pkw-Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.
- 1.10.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.10.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).
- 1.10.4 Eine Gründung unterhalb des MHW (mittlerer Grundwasserhochstand) ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig; die Einhaltung dieser Festsetzung ist im Bauantrag nachzuweisen. Die Ausbildung der Kellergeschosse ist als wasserdichte Wanne auszuführen. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist (siehe hierzu auch Ziffer 1.8.1).

Hinweis: Der Grundwassergleichenplan Breisgauer Bucht stellt nahe des Plangebiets eine Grundwassergleiche bei 190,00 m ü NN dar (siehe Begründung). Wenn Bohrungen oder Erdarbeiten in den Grundwasserleiter eindringen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Ziffer 1.11 (Zahl der Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet) wird für die Deckblattbereiche wie folgt **ergänzt**:

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird für Einzelhäuser im allgemeinen Wohngebiet auf maximal 3 je Gebäude und für Doppelhäuser auf maximal 2 je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### Rechtsgrundlagen:

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

#### Ziffer 2.2 (Einfriedungen) wird für die Deckblattbereiche wie folgt **geändert**:

- 2.2.1 Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,20 m sein, Mauern und Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Draht- oder Maschendrahtzäune sind nur zulässig in Verbindung mit einer Heckenhinterpflanzung. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände nach Abschluss der Baumaßnahme.
- 2.2.3 Einfriedungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.
- 2.2.4 Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum sowie die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen gewährleistet bleibt.

#### Ziffer 2.7 (Müllstandorte) wird für die Deckblattbereiche **ergänzt**:

Müllstandorte sind entweder so anzulegen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht direkt einsehbar sind, oder sie sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

#### Ziffer 2.8. (Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke) wird für die Deckblattbereiche wie folgt **ergänzt**:

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### Ziffer 2.9 (Außenantennen) wird für die Deckblattbereiche wie folgt **ergänzt**:

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne bzw. Satellitenantenne zugelassen. Satellitenanlagen sind farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

#### Ziffer 2.10 (Niederspannungsfreileitungen) wird für die Deckblattbereiche wie folgt **ergänzt**:

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

**Folgende Hinweise werden für die Bereiche der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hofacker“ ergänzt:**

## **HINWEISE**

### **3.1 Grundwasser**

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

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

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

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

### **3.2 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **3.3 Bodenschutz**

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

#### **3.3.1 Allgemeine Bestimmungen**

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

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

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

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

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

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

#### 3.3.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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

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

### 3.4 Anpflanzungen

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

### 3.5 Baumfällungen

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

### 3.6 Baufeldfreimachung

Die Freimachung des Baufelds sowie die Erschließungsmaßnahmen sollten erst nach der Vogelbrutzeit, d. h. ab Juli/August, durchgeführt werden.

### 3.7 Geotechnik

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

Gemeinde March, den 15.11.2017

Helmut Mursa, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

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

March, den 15.11.2017

Helmut Mursa, Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 46 am 17.11.2017.  
Der Bebauungsplan wurde damit am 17.11.2017 rechtsverbindlich.

### Anhang: Pflanzenliste

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

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

#### Heimische Bäume:

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

#### Obstbäume:

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

#### Sträucher:

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

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

---

Rosa canina  
Salix caprea  
Viburnum opulus  
Viburnum lantana  
Rhamnus frangula  
Rhamnus cathartica

Hunds-Rose  
Sal-Weide  
Gewöhnlicher Schneeball  
Wolliger Schneeball  
Gemeiner Faulbaum  
Echter Kreuzdorn

**INHALT**

1	Planungsanlass und Ziel .....	2
2	Abgrenzung, Lage und Grösse des Änderungsbereichs .....	3
3	Planungsverfahren .....	4
4	Flächennutzungsplan .....	6
5	Inhalte der Änderung.....	6
5.1	Erweiterungsbereich.....	7
5.2	Änderungen zeichnerischer Teil .....	8
5.3	Änderungen der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen .....	11
5.4	Änderungen der örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung .....	13
5.5	Änderungen bei den Hinweisen.....	14
6	Umweltbelange.....	14
6.1	Bestandsanalyse .....	14
6.2	Abwägung .....	17
7	Erschliessung, Ver- und Entsorgung .....	17
8	Kosten.....	17
9	Bodenordnung.....	17
10	Städtebauliche Daten .....	17

Anlage: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für den Bebauungsplan „Hofacker“ vom Büro faktorgruen aus Freiburg vom 31.08.2017

## 1 PLANUNGSANLASS UND ZIEL

Der Bebauungsplan „Hofacker“ wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 14.08.1981 rechtskräftig. In einem ersten Änderungsverfahren wurden 1998 für einen kleinen Teilbereich im Nordwesten die planungsrechtlichen Festsetzungen neu geregelt, indem durch ein Deckblatt die verschiedenen zeichnerischen Darstellungen geändert wurden. Ein zweites Änderungsverfahren wurde 2014 durchgeführt. Im Zuge dieses Verfahrens wurde für einen kleinen Teilbereich im Süden des Plangebiets die Planzeichnung überlagert, darüber hinaus wurden jedoch für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Hofacker die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen an die modernen Ziele der Stadtplanung angepasst und separat neue örtliche Bauvorschriften erlassen, die die Gestaltung des gesamten Bebauungsplangebietes neu definierten. Diese 2. Änderung des Bebauungsplans „Hofacker“ wurde am 06.02.2015 rechtskräftig.

Anlass der nun vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans „Hofacker“ ist die Anfrage verschiedener Grundstückseigentümer, die die vorhandenen Freiflächen im Sinne einer Nachverdichtung nutzen möchten, beziehungsweise die bestehenden Strukturen einer modernen Nutzung zuführen wollen. In diesem Sinne ist von einer Zweiteilung auszugehen: Im Nordwesten des bestehenden Bebauungsplans soll ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans überplant werden. Hier möchte ein Eigentümer die bestehende Bebauung über den Bestandsschutz hinaus erhalten und umbauen, so dass sie für eine Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden kann. Momentan stellt sich hier die planungsrechtliche Situation so dar, dass Teile der bestehenden Bebauung außerhalb der Baufenster liegen, so dass der Umbau oder eine Umnutzung nicht zulässig sind. Dieser Teil der 3. Änderung des Bebauungsplans wird als Teil A definiert.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan im Norden erweitert werden. Im Zuge der Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale innerhalb der Gemeinde March wurde im Jahre 2010 unter anderem der unbebaute Innenbereich zwischen dem Kapellenweg, der Marchstraße und der Rathausstraße als eine mögliche Entwicklungsfläche definiert und im Rahmen der Dokumentation als Fläche 1.3 in Neuershausen dargestellt und bewertet. In einem ersten Schritt soll nun der östliche Teilbereich dieses bisher unbebauten Innenbereichs entwickelt und für eine Nachverdichtung nutzbar gemacht werden. Für die verbleibenden östlichen Flächen besteht von Seiten der Eigentümer keine Mitwirkungsbereitschaft, so dass diese Flächen nicht in die Planungen aufgenommen werden. Eine Entwicklung zu einem späteren Zeitpunkt ist hier jedoch weiterhin möglich und würde dann über eine eigenständige Bebauungsplanänderung realisiert und planungsrechtlich gesichert werden. Der Erweiterungsteil wird als Teil B in die 3. Bebauungsplanänderung und –erweiterung aufgenommen.

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Neuershausen und umfasst insgesamt eine Fläche von 4.443 m<sup>2</sup>, von denen 2.560 m<sup>2</sup> neu in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Ortsteils Neuershausen und umfasst bereits bestehende Strukturen innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Es sind zentrumsnahe, gut erschlossene Flächen.

Die Gemeinde March verzeichnet in den vergangenen Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs, so dass Wohnraum knapp ist und dringend neue Bauflächen benötigt werden. Im nun vorliegenden Fall möchten verschiedene Grundstücksei-

gentümer für sich bzw. die folgende Generation im Innenbereich neuen Wohnraum schaffen, um den eigenen Bedarf zu decken. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der behutsamen Nachverdichtung der historisch gewachsenen Strukturen, möchte die Gemeinde March dieses Potenzial nutzen und der Gemeinderat hat dementsprechend beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan „Hofacker“ im Bereich der Flurstücke Flst.Nrn. 2706, 2630/4, 105, 105/1 und 105/2 im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB zu ändern und zu erweitern, so dass eine hinterliegende Bebauung ermöglicht wird.

Durch die Bebauungsplanänderung werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

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

## 2 ABGRENZUNG, LAGE UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hofacker“ umfasst 2 Teilbereiche. Der Teil A definiert den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans, der durch die nun vorliegende Planung geändert werden soll (Änderungsbereich). Er umfasst das Flurstück Flst.Nr. 2706 in Neuershausen vollständig und ist von der Marchstraße erschlossen und bereits bebaut. Der Teilbereich A umfasst eine Fläche von 1.883 m<sup>2</sup>.



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

Der Teil B (Erweiterungsbereich) ist bisher nicht überplant, so dass der Bebauungsplan Hofacker hierher erweitert werden soll, um Planungsrecht zu schaffen. Dieser Teil umfasst innerhalb der Gemarkung Neuershausen die Flurstücke Flst.Nrn. 105/1, 105/2 vollständig sowie Teile der Flurstücke 105 und 2630/4 in einer zweckdienlichen Abgrenzung. Der Teil B hat eine Größe von 2.560 m<sup>2</sup>. Die Abgrenzung für diesen Teilbereich wurde so gewählt, dass die hinterliegenden Grundstücke überplant werden, sowie der Teil des Flurstücks Flst.Nr. 105, der ursprünglich zu dem hinterliegenden Grundstück dazu gehörte und über den nun die Erschließung des Plangebiets erfolgen soll.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan umfasst dieser Teilbereich die Flurstücke Flst.Nrn. 105, 2630/6 und 2630 teilweise. Zwischenzeitlich wurden die Grundstücke jedoch vereinigt, neu zugeschnitten und wieder geteilt, so dass nun andere Abgrenzungen der Planung zu Grunde liegen.

### **3 PLANUNGSVERFAHREN**

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

Die Bebauungsplanänderung und –erweiterung liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs und ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wird die Anordnung der Bebauung verändert, so dass die bestehenden Bauflächen optimal genutzt werden können. Darüber hinaus wird eine Innenentwicklungsfläche überplant, so dass hier eine Nachverdichtung im Innenbereich realisiert werden kann.

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

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

Die Abgrenzung der Bebauungsplanänderung weist eine Fläche von insgesamt etwa 4.443 m<sup>2</sup> aus, so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb der 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Darüber hinaus wurde geprüft, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zu umgehen.

Der vorliegende Bebauungsplan liegt im Norden der Gemeinde March, innerhalb des Ortsteils Neuershausen. Parallel zu diesem Verfahren befinden sich in der Gemeinde March noch weitere Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren: Der Bebauungsplan „Lehefeld“ im Ortsteil Hugstetten wird geändert, um die Sanierung eines bestehenden Gebäudes zu ermöglichen, der Bebauungsplan „Bitz-Pflugweide II“ (Holzhausen) wird ebenfalls im Zuge einer Nachverdichtung geändert und der Bebauungsplan „Ergelacker“ (Hugstetten) soll eine weitere Bebauung auf einem rückwärtigen Grundstücksteil ermöglichen. All diese Verfahren umfassen jeweils nur sehr kleine Flächen, sie liegen in unterschiedlichen Ortsteilen und sind zeitlich versetzt, so dass der Räumliche und zeitliche Zusammenhang nicht gegeben ist, so dass die Kumulationsregel nicht zur Anwendung kommt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hofacker“ wurde bereits im Februar 2015 rechtskräftig, so dass ein zeitlicher Zusammenhang nicht mehr gegeben ist.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt, da es darüber hinaus keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) gibt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Mooswälder bei Freiburg“ Nr. 7912311 liegt etwa 850 m entfernt und ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Bebauung vom Plangebiet getrennt. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Mooswälder bei Freiburg“ Nr. 7912441 ist etwa 1,0 km entfernt und wird ebenfalls durch die Bebauung von Neuershausen, landwirtschaftliche Flächen sowie die Dreisam vom Plangebiet getrennt, so dass bei beiden Schutzgebieten davon ausgegangen werden kann, dass durch die nun vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten sind.

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

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

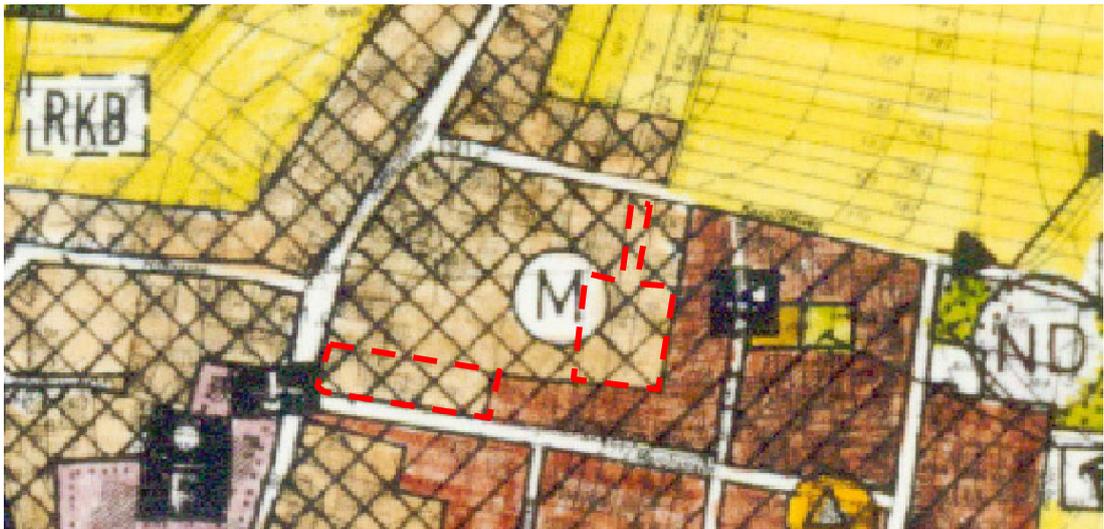
#### Verfahrensablauf:

20.03.2017	Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hofacker“ und die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Änderungs- und Erweiterungsbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
07.04.2017 - 08.05.2017	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 30.03. mit Frist bis 08.05.2017	Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

13.11.2017

Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hofacker“ und die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Änderungs- und Erweiterungsbereich gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

#### 4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



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

Im wirksamen Flächennutzungsplan des gemeinsamen Verwaltungsverbandes March-Umkirch in der Fassung der 4. punktuellen Änderung vom 17.03.2015 (Feststellungsbeschluss) ist der Bereich der Änderung vollständig als Mischbaufläche dargestellt. Im Rahmen der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die zulässige Nutzung als Dorf- bzw. Wohngebiet festgesetzt werden, so dass die geplante Darstellung nur in Teilen dem wirksamen Flächennutzungsplan entspricht.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dadurch nicht beeinträchtigt wird. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplans handelt, in dem vor allem die Art der baulichen Nutzung von einem Misch- zu einem Wohngebiet den aktuellen Anforderungen entsprechend geändert wird, ist dies gegeben, so dass gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB die vorliegende Bebauungsplanänderung zulässig ist und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

#### 5 INHALTE DER ÄNDERUNG

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hofacker“ betrifft sowohl die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen als auch die örtlichen Bauvorschriften.

### 5.1 Erweiterungsbereich

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Hofacker“ in der Fassung der 2. Änderung vom Februar 2015 umfasste nicht den gesamten Bereich der nun vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans. Die Flächen der vier Flurstücke Flst.Nrn. 105, 105/1, 105/2 und 2630/4 wurden damals nicht in die Planungen integriert, da die Bebauung zum damaligen Zeitpunkt bereits bestand und kein Änderungsbedarf erkannt wurde. Die Bebauung entlang dem Kapellenweg wurde gemäß § 34 BauGB eingeordnet und dementsprechend basierend auf der Umgebungsbebauung beurteilt. Die hinterliegenden Grundstücksteile waren unbebaut und wurden zu großen Teilen landwirtschaftlich oder als private Gartenflächen genutzt. Eine Bebauung hier ist nicht zulässig, da die Fläche aufgrund ihrer Lage, Größe und Nutzung baurechtlich als Außenbereich im Innenbereich bewertet wird. Dementsprechend soll nun der bestehende Bebauungsplan erweitert werden, um hier eine Bebauung zu ermöglichen, die sich städtebaulich den bestehenden Strukturen anpasst und ein harmonisches Gesamt-Erscheinungsbild entstehen lässt.



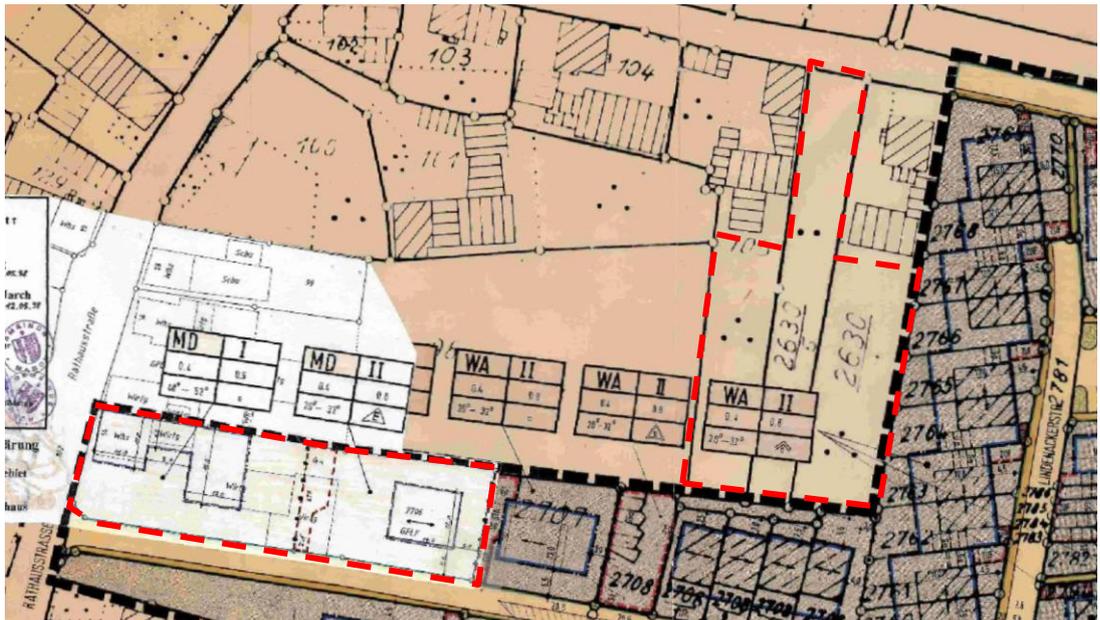
Ausschnitt BPL „Hofacker“ mit der Darstellung des Erweiterungsbereichs (rot umrandet), unmaßstäblich/nicht genordet

Die Planzeichnung wird um den Erweiterungsbereich durch ein Deckblatt ergänzt. Die Darstellung ist zweigeteilt: Der östlichen Bereich (Teil vom Flurstück Flst.Nr. 2630) wird als private Grünfläche dargestellt, da hier der Eigentümer die bestehende Nutzung langfristig weiter fortführen möchte und eine Nachverdichtung hier nicht gewünscht ist. Auch städtebaulich ist diese private Grünfläche erhaltenswert, da so eine größere Gartenfläche erhalten wird, die eine wichtige ökologische Funktion erfüllt. Zusammen mit der öffentlichen Grünfläche im östlich angrenzenden Wohngebiet und der verbleibenden Grünfläche westlich des Plangebiets kann so der bestehende Biotopverbund erhalten werden. Darüber hinaus wird die lockere Bebauung des nördlichen Teilbereichs von Neuershausen auch langfristig er-

halten, so dass die gewachsene Struktur des Ortsteils mit den großen privaten Grünflächen in den rückwärtigen Bereichen erhalten bleibt.

Der verbleibende Teil des Erweiterungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei die gleichen städtebaulichen Parameter gelten, wie im östlich angrenzenden bestehenden Bebauungsplangebiet, so dass ein harmonisches Erscheinungsbild der Neubebauung im Kontext der bestehenden Bebauung und die Gleichbehandlung der Bauherren gewährleistet ist.

## 5.2 Änderungen zeichnerischer Teil

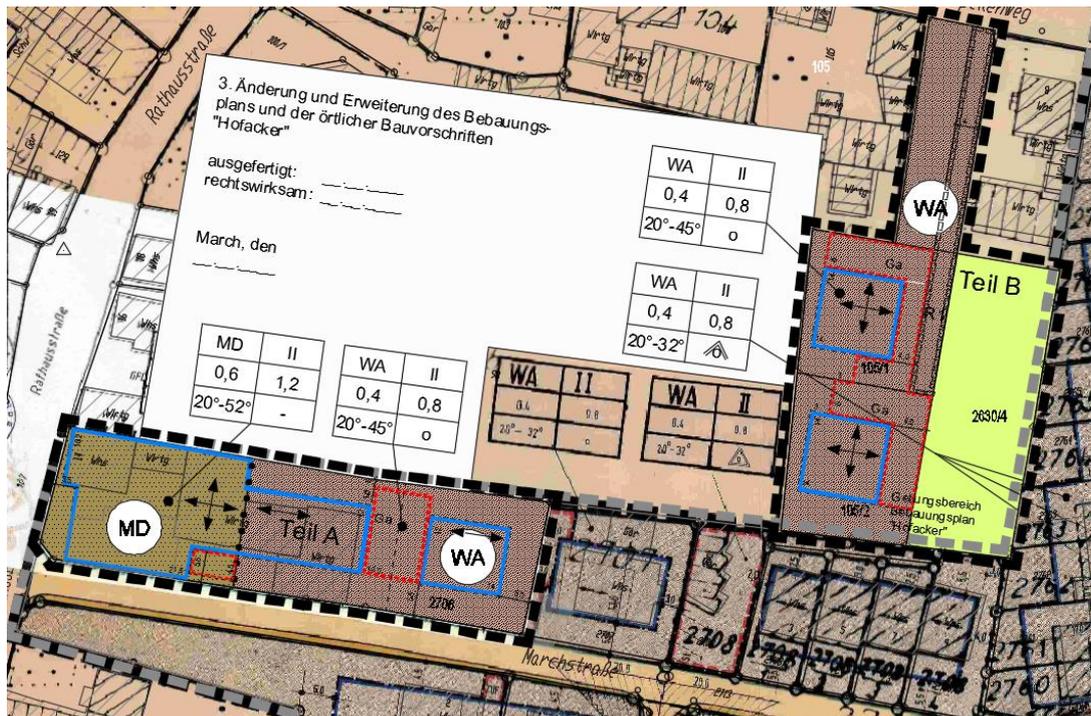


Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Hofacker“ in der Fassung der 2. Änderung mit Geltungsbereich der 3. Änderung (rot), unmaßstäblich

### Art der baulichen Nutzung

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung im zeichnerischen Teil betrifft den östlichen Teil des Flurstücks Flst.Nr. 2706 (Teil A). Hier soll das bestehende Dorfgebiet in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden, da die gemischte Nutzung v.a. auch hinsichtlich einer landwirtschaftlichen Nutzung, hier zugunsten der geplanten Wohnnutzung, aufgegeben werden soll. Die verbleibende landwirtschaftliche Nutzung soll auf den westlichen Grundstücksteil konzentriert werden, so dass hier das Dorfgebiet erhalten bleibt. Für die neu hinzukommenden allgemeinen Wohngebiete im Änderungs- und Erweiterungsbereich werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen übernommen, so dass analog der umgebenden Bebauung verschiedene Nutzungen ausgeschlossen sind (nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) und somit für den Bereich einheitliche Festsetzungen gelten. In einem kleinen Teilbereich wird im Erweiterungsbereich eine private Grünfläche festgesetzt. Durch diese Festsetzung sollen die vorhandenen Strukturen geschützt werden, so dass im Zusammenhang mit der verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche sowie der öffentlichen Grünflächen östlich des Plangebiets (Spielplatz und Friedhof) eine Vernetzung der Strukturen erhalten werden kann, gleichzeitig aber

auch die stark durchgrünte Struktur von Neuershausen erhalten bleibt. Neuershausen ist geprägt durch einen hohen Grünanteil mit vielen kleinen und mittleren Grünbereichen unterschiedlicher Nutzung. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche wird das bestehende Ortsbild erhalten und in seiner Struktur gefestigt, so eine verträgliche Nachverdichtung zulässig ist, die sich jedoch am gewachsenen Ortsbild von Neuershausen orientiert.



3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hofacker“ (Deckblattbereich) mit neuer Nutzungsschablone, unmaßstäblich

### Baugrenzen

Die Baugrenzen im Änderungsbereich (Teil A) werden angepasst, so dass zum einen im westlichen Grundstücksteil im Bereich des Dorfgebietes die bestehende Bebauung vollständig innerhalb der Baugrenze liegt, so dass hier bauliche Änderungen auch über den Bestandsschutz hinaus zulässig sind. Ziel ist es hier die bestehenden Wirtschaftsgebäude zu erhalten, sie gegebenenfalls jedoch umbauen zu können, um eine entsprechende Nutzung zu ermöglichen. Im östlichen Grundstücksteil sollen die bestehenden Wirtschaftsgebäude reduziert werden, darüber hinaus soll im Osten ein weiteres Baufenster eine Neubebauung ermöglichen, so dass auch hier im Sinne einer angemessenen Nachverdichtung neuer Wohnraum geschaffen werden kann.

Im Erweiterungsbereich (Teil B) werden 2 Baufenster in die Planungen aufgenommen, so dass die geplante Nachverdichtung hier realisiert werden kann. Die Größe und Anordnung der Baufenster ermöglicht zum einen eine angemessene, flexible Bebauung der Grundstücke, zum anderen passt sich die Bebauung in die Umgebung ein, so dass städtebaulich harmonisch die Ergänzung der bestehenden Bebauung möglich ist.

#### Maß der baulichen Nutzung

Auch die verschiedenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen im Änderungs- und Erweiterungsbereich angepasst werden. So werden für die neuen Wohn- und Dorfgebiete die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ 0,4 bzw. 0,6) und zur Geschossflächenzahl (GFZ 0,8 bzw. 1,2) entsprechend der zulässigen Werte der Baunutzungsverordnung definiert, so dass in den allgemeinen Wohngebieten die zulässige GRZ bleibt, im Dorfgebiet jedoch leicht erhöht wird. Auch die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich auf 2 definiert, so dass analog der umgebenden Bebauung eine 2-geschossige Bebauung möglich ist und die Grundstücke dementsprechend auch durch eine entsprechende Höhenentwicklung optimal genutzt werden können. Entsprechend den modernen Anforderungen an eine verdichtete Bauweise im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer Gleichbehandlung aller Bauherren bilden diese Festsetzungen das städtebauliche Ziel der Gemeinde ab. Im Bereich des Dorfgebietes kommt es damit zu einer Verbesserung der Ausnutzbarkeit des Grundstückes in der Höhe, da hier im bestehenden Bebauungsplan die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 1 und die GFZ auf 0,5 begrenzt war. Städtebaulich ist eine Nachverdichtung hier sinnvoll, um die bestehenden bereits in Anspruch genommenen Flächen besser auszunutzen, so dass ohne neue Flächenversiegelungen im Außenbereich dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden kann.

#### Dachneigung

Die zulässige Dachneigung wird durch Einschrieb in der Planzeichnung definiert. Diese soll für die Wohngebiete 20°-45° betragen, so dass auch hier die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen und im angemessenen Rahmen erweitert werden. Für das Dorfgebiet wird die maximal zulässige Dachneigung auf 52° erweitert, so dass die bestehende Bebauung erhalten werden kann, aber auch Dächer mit einer geringeren Dachneigung analog der umgebenden Bebauung entstehen können.

#### Bauweise

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind für die umgebende Bebauung verschiedene Bauweisen definiert, Einzel- oder Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur Doppelhäuser. Im Zuge der nun vorliegenden Änderung und Erweiterung soll für die Deckblattbereiche die offene Bauweise gelten, jedoch ohne eine weitere Einschränkung, so dass eine angemessene Flexibilität bei der Bebauung erhalten bleibt, sich die Neubebauung jedoch städtebaulich einpasst.

#### Firstrichtung

Für die neu hinzukommende Wohnbebauung werden entsprechend den umgebenden Strukturen Firstrichtungen durch Eintragung in der Planzeichnung definiert: Entlang der Marchstraße ist die zulässige Firstrichtung parallel zur Straße, in den rückwärtigen Bereichen sind auch nord-süd-gerichtete Firste zulässig. Auf diese Weise kann das Ortsbild gesichert werden, es bleibt jedoch eine Flexibilität bei der Gestaltung der Gebäude bestehen. Im Zusammenspiel mit der umgebenden Bebauung entsteht so eine wechselvolle Dachlandschaft, die sich am Verlauf der Straßen orientiert und das Ortsbild von Neuershausen ergänzt.

### 5.3 **Änderungen der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### Ziffer 1.1.3 Garagen und Stellplätze, Standort von Garagen und Stellplätzen

Die Festsetzungen zu den Garagen und Stellplätzen werden für den Änderungs- und Erweiterungsbereich ersetzt, so dass Garagen und Carports, also baulich in Erscheinung tretende Anlagen, nur innerhalb der Baufenster und der dafür vorgesehenen Zonen (Ga) zulässig sind. Da das Baufenster im Bereich des Dorfgebietes bis an die Verkehrsfläche heranreicht, wird zusätzlich definiert, dass zwischen diesen Anlagen und der angrenzenden Verkehrsfläche ein definierter Abstand einzuhalten ist. Durch diese Festsetzungen soll die Ordnung auf den Grundstücken erhalten, die Verkehrssicherheit gewährleistet sowie das städtebauliche Erscheinungsbild gesichert werden.

Für Stellplätze werden gesonderte Festsetzungen getroffen, da diese hochbaulich nicht in Erscheinung treten und damit das Ortsbild nur untergeordnet beeinflussen. Stellplätze sind demnach auch außerhalb des Baufensters zulässig, jedoch nur zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudeflucht. Jedoch müssen auch hier aus Verkehrssicherheitsgründen Mindestabstände eingehalten werden, so dass die städtebauliche Situation im Straßenraum nicht beeinträchtigt wird. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden so von einer Bebauung freigehalten, so dass hier die Gartenbereiche angelegt werden können.

Für die hinterliegende Bebauung im Erweiterungsbereich (Teil B) gilt die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche als Bezugsfläche, so dass hier die getroffenen Festsetzungen jeweils auf diese Fläche bezogen werden.

#### Ziffer 1.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans waren keine Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt. Um ein Mindestmaß an grünordnerischer Gestaltung im Plangebiet zu sichern, wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der pro angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen sind. Dies ist in March eine ortsübliche Festsetzung und sichert eine angemessene Eingrünung des Plangebiets. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen ist. Diese Festsetzung dient vor allem der Gestaltung des Ortes von Neuershausen, da so die bestehenden Strukturen im Plangebiet erhalten werden können. Vor allem im Erweiterungsbereich befinden sich heute entsprechende Strukturen, die erhalten werden bzw. für dessen Verlust ein Ausgleich geschaffen werden soll.

#### Ziffer 1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Erweiterungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans (Teil B) werden hinterliegend 2 neue Bauplätze in die Planzeichnung aufgenommen. Um die Erschließung dieser beiden Grundstücke zu sichern, wurde im Rahmen der Grundstücksteilungen ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger als dingliche Sicherung eingetragen. Im Bebauungsplan wird die Fläche ebenfalls entsprechend dargestellt.

#### Ziffer 1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

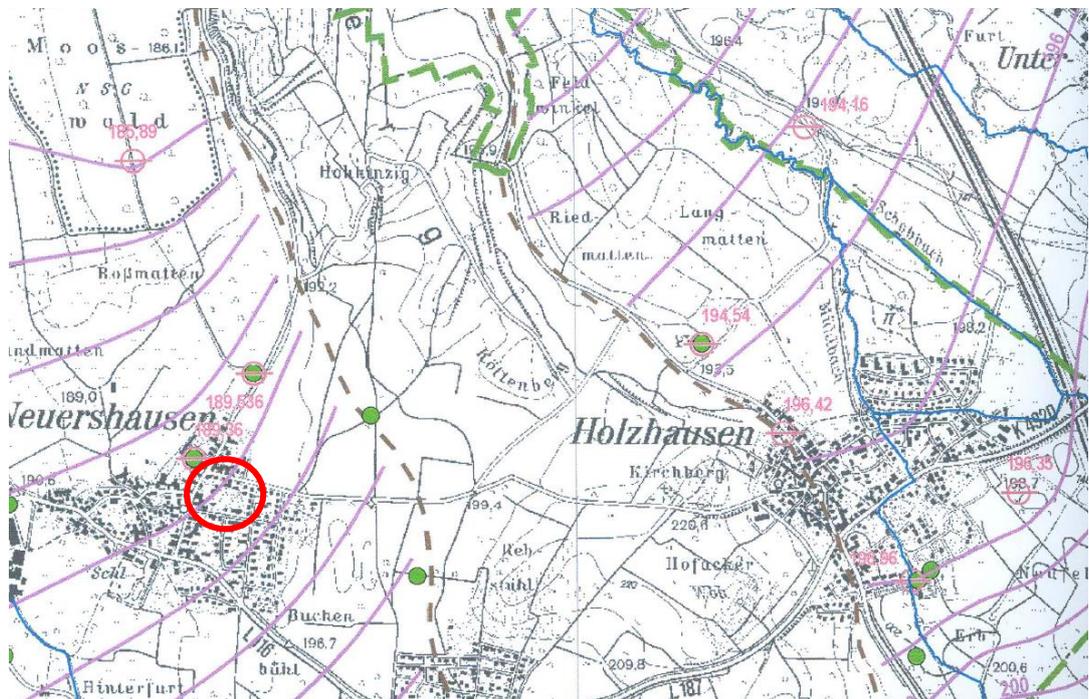
Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hofacker“ waren im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege

und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen. Aufgrund der veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie des Umweltbewusstseins der Gemeinde sollen nun entsprechende Festsetzungen mit aufgenommen werden. So sollen die Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Bauweise errichtet werden, so dass die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereichs verringert werden kann und das anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Darüber hinaus werden bestimmte Materialien für Dächer und Dachaufbauten verboten, von denen durch Auswaschung schädliche Ionen in den Boden und damit in die Umwelt gelangen können. Zum Schutz nachtaktiver Insekten darf die Außenbeleuchtung nur so errichtet werden, dass keine nachteiligen Wirkungen auf Insekten entstehen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt betrifft den Schutz des Grundwassers, da in der Gemeinde March das Grundwasser bekanntermaßen hoch ansteht. Im Grundwassergleichenplan (Breisgauer Bucht Grundwasser - Stichtagmessung vom 20.11.2000 Grundwassergleichenplan) werden die Grundwassergleichen dargestellt. Der Geltungsbereich der nun vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans „Hofacker“ liegt demnach nahe der Grundwassergleiche 190,00 m.ü.NN, eine Messstelle in etwa 120 bis 170 m Entfernung weist einen Grundwasserstand von 189,36 m.ü.NN aus. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ auf der anderen Seite des Kapellenweges wurde eine „Geotechnische Untersuchung – Baugrunderkundung“ vom Büro Frey & Ruppenthal durchgeführt, welches zu dem Ergebnis kam, dass die Werte des Grundwassergleichenplans für das dortige Plangebiet plausibel sind, die tatsächlichen Werte jedoch leicht darunter liegen.

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

Aufgrund der vorhandenen Daten aus dem Grundwassergleichplan sowie des Kanaldeckelplans der Gemeinde ist davon auszugehen, dass das Grundwasser relativ dicht unter der Erdoberfläche ansteht, so dass eine Unterkellerung des Plangebiets voraussichtlich nur im Zusammenhang mit der Ausbildung eines Sockels möglich ist.



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

#### Ziffer 1.11 Anzahl der Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet

Im Rahmen der nun vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans soll eine Festsetzung aufgenommen werden, nach der die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten beschränkt wird. So sind in Einzelhäusern im allgemeinen Wohngebiet maximal 3 Wohneinheiten zulässig, während bei Doppelhäusern maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig sind. Vor allem in Verbindung mit der in der Gemeinde March geltenden Stellplatzsatzung soll so vermieden werden, dass zu viele kleine Wohneinheiten entstehen und der dadurch generierte Stellplatzbedarf sich negativ auf das Ortsbild auswirkt.

#### **5.4 Änderungen der örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung**

Im Zuge der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans wurden örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen nun in Teilen geändert und darüber hinaus ergänzt werden. Insgesamt sollen die örtlichen Bauvorschriften so gewählt werden, dass innerhalb der Gemeinde etwa die gleichen Vorschriften gelten, da diese den gestalterischen Willen der Gemeinde darstellen und darüber hinaus eine Gleichbehandlung der Bauherren gewährleistet werden kann.

#### Einfriedigungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedigungen werden zwar vollständig geändert, inhaltlich bleiben die Ziele jedoch erhalten. So ist die maximal zulässige Höhe weiterhin 1,2 m, lediglich der untere Bezugspunkt wird geändert, so dass nun das natürliche Gelände nach der Baumaßnahme herangezogen wird. Vor allem bei den hinterliegenden Grundstücken, die nicht direkt an der Erschließungsstraße liegen, ist die nun getroffene Festsetzung präziser. Darüber hinaus werden die Festsetzungen

um Mauern und Sockel ergänzt, so dass keine hohen Mauern zulässig sind, die den Straßenraum einengen oder eine Tunnelwirkung erzeugen. Darüber hinaus wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass Draht- oder Maschendrahtzäune begrünt werden müssen, so dass ein harmonisch in Erscheinung tretende Einfriedungen entstehen. Nadelgehölze sind dabei ausgeschlossen, da ökologisch wertvollere Gehölzstrukturen angelegt werden sollen, die sich darüber hinaus auch gestalterisch besser in das Ortsbild einpassen.

#### Müllstandorte, Grundstücksgestaltung, Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

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

### **5.5 Änderungen bei den Hinweisen**

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

## **6 UMWELTBELANGE**

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

Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans (oder einer Bebauungsplanänderung) gem. § 13 a BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

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

### **6.1 Bestandsanalyse**

Die Geltungsbereiche der nun vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hofacker“ liegen innerhalb des Ortsteils Neuershausen. Der Änderungsbereich (Teil A) ist bereits vollständig bebaut, hier werden auch die Parameter für das Maß der baulichen Nutzung nur bezüglich der zulässigen Höhe geändert, so dass zwar von einer Erhöhung der Ausnutzbarkeit des Grundstücks auszugehen ist, eine Erhöhung der Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter ist jedoch nicht zu erwarten. Im Vergleich zur momentanen Situation werden die städtebaulichen Rahmenbedingungen geordnet und klar definiert.

Im Erweiterungsbereich (Teil B) wird eine bisher unbeplante Fläche neu in Anspruch genommen. Ein Teil der Fläche bleibt als private Grünfläche erhalten, hier werden durch die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hofacker“

keine Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter ermöglicht. In dem Teil der Erweiterungsfläche, der als allgemeines Wohngebiet dargestellt wird, wird durch die Umnutzung von einem privaten Garten hin zu einer Wohnbaufläche jedoch Fläche neu in Anspruch genommen, die durch die geplante Bebauung zum Teil versiegelt wird. Dadurch werden Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter generiert, wie zum Beispiel beim Schutzgut Boden. Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

#### Schutzgut Boden

Ein Eingriff in das Schutzgut Boden ergibt sich durch die Neuversiegelung bisher nicht in Anspruch genommener Fläche im Bereich der Erweiterung des Bebauungsplans. Hier wird eine Fläche von 1.653 m<sup>2</sup> neu als Wohngebiet dargestellt und eine entsprechende Bebaubarkeit definiert. Basierend auf einer festgesetzten GRZ von 0,4 sowie der zulässigen Versiegelung des Grundstücks bis zu einer GRZ von 0,6 kann davon ausgegangen werden, dass eine Fläche von knapp 1.000 m<sup>2</sup> versiegelt werden kann. Durch die Versiegelung werden die Eigenschaften des Bodens nachteilig beeinflusst. Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen, wie beispielsweise die Festsetzung, dass Wege- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind, so dass das anfallende Niederschlagswasser hier weiterhin versickern kann. Auch das Verbot verschiedener Materialien bei der Dachendeckung soll dem Schutz des Bodens vor dem Eintrag schädlicher Ionen dienen.

#### Schutzgut Wasser

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

#### Schutzgut Pflanzen/Tiere

In den Teilen der Geltungsbereiche, die bereits bebaut sind, sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen zu erwarten, da vor allem im Änderungsbereich (Teil A) lediglich die Art der Nutzung, die Anordnung der Bebauung auf dem Grundstück sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen neu definiert wird. Im Erweiterungsbereich hingegen werden Flächen neu in Anspruch genommen, die bisher als private Gartenflächen entsprechend genutzt werden. Hier stehen verschiedene Bäume und entlang der Grenze nach Westen (zur landwirtschaftlich genutzten Fläche) ist eine Heckenstruktur vorhanden. In die Festsetzungen wurde aufgenommen, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ein vergleichbarer Ersatz zu pflanzen ist, so dass eventuell notwendige Fällungen ausgeglichen werden können. Ein Hinweis, dass diese Fällungen nur außerhalb der Brutperiode erfolgen dürfen, wurde ebenfalls aufgenommen, so dass die Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimiert werden. Ziel ist es jedoch, die bestehenden Strukturen so weit wie möglich zu erhalten, so wurde die Lage der Baufenster optimiert und die Festsetzung aufgenommen, dass unbebaute Flächen zu begrünen oder als Garten anzulegen sind. Zum Schutz nachtaktiver Insekten müssen die Außenbeleuchtungen in einer entsprechenden insektenschonenden Qualität hergestellt werden, so dass die Faltenwirkung vermieden wird.

Auch die Belange des Artenschutzes wurden berücksichtigt. Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vom Büro faktorgruen aus Freiburg wurden die artenschutzrechtlich relevanten Arten überprüft. Das Ergebnis dieser Prüfung kann wie folgt zusammengefasst werden:

*Ergebnis der Prüfung ist, dass für die Artengruppe der Vögel planungsrelevante Arten mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden konnten. Nur sogenannte „Allerweltsarten“ werden im Plangebiet erwartet, sodass durch Vermeidungsmaßnahme V1 das Eintreten von Verbotstatbeständen verhindert werden kann. Für die meisten Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist eine Nutzung des Plangebiets ebenfalls unwahrscheinlich. Nur für die Artengruppe der Fledermäuse ist eine eventuelle Nutzung der Scheune als Zwischenquartier denkbar. Da das Umfeld jedoch sehr ländlich geprägt ist, stehen in der näheren Umgebung mit weiteren Scheunen, älteren Gebäuden und Gärten noch ausreichend Möglichkeiten für Zwischenquartiere zur Verfügung.*

*Bei Einhaltung der unter V1 genannten Vermeidungsmaßnahme ist nicht mit dem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen. Die Durchführung von CEF-Maßnahmen ist nicht notwendig.*

Die in der Prüfung genannte Maßnahme V1 beschreibt den Zeitraum, in dem Eingriffe in Bäume und Sträucher zulässig sind. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsvorschriften enthalten.

#### Schutzgut Klima/Luft

Durch die nun vorliegende 3. Bebauungsplanänderung werden hauptsächlich die Art der Nutzung, die Gestaltung der Gebäude und die Lage der Gebäude innerhalb der Flurstücke überarbeitet, sowie in einem kleinen Teilbereich eine zusätzliche Bebauung ermöglicht. Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sowie seiner Lage im Ortsteil Neuershausen nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Lage im Innenbereich mit bestehender Bebauung ebenfalls nicht gegeben. Zwar gehen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Innenbereich verloren, die bisher einen entsprechenden Wert bezüglich des Landschaftserlebens hatten (verschiedene Nutzpflanzen, Nutztiere, jahreszeitliche Gartenarbeit), die verbleibenden Freiflächen westlich des Plangebiets bleiben jedoch in der Nutzung erhalten, so dass das Landschaftserleben weiterhin möglich ist. Darüber hinaus befindet sich die Fläche im Innenbereich, umgeben von privaten Grundstücken mit einer teilweise dichten Bebauung, so dass die Erreichbarkeit und Wahrnehmbarkeit der betroffenen Fläche eingeschränkt ist. Für die Erholung über die der Grundstückseigentümer hinaus, hat der Bereich keine Funktion.

#### Schutzgut Mensch

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des Änderungsbereichs und der geringfügigen Änderungen im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans entstehen für die Menschen keine negativen Auswirkungen.

#### Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Änderungsbereich bekannt.

**6.2 Abwägung**

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung eine geringfügige Veränderung der Belange des Natur- und Umweltschutzes zu erwarten ist. Vor allem durch die Versiegelung des Bodens werden Eingriffe in die Natur- und Landschaft vorbereitet, die durch interne Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen jedoch verringert und ausgeglichen werden können. Im Sinne der Nachverdichtung in bereits bebauten Ortsteilen, der Nachverdichtung in diesen Bereichen sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist diese Entwicklung jedoch sinnvoll, da so die Neuinanspruchnahme bisher noch nicht in Anspruch genommener Flächen im Außenbereich vermieden werden kann.

**7 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

Der Teil A der nun vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans liegt im Kreuzungsbereich der Marchstraße mit der Rathausstraße. Das Plangebiet ist bebaut und vollständig erschlossen. Durch die nun vorliegende Änderung soll vor allem die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück geändert werden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die bestehenden Strukturen der Ver- und Entsorgung ausreichend dimensioniert sind.

Der Teil B ist heute nur im Norden bebaut, in den rückwärtigen Bereichen sollen 2 neue Wohnhäuser entstehen. Diese werden über das bestehende Grundstück erschlossen, gesichert durch eine private Dienstbarkeit. Aufgrund der geringen Größe der Erweiterung ist jedoch zu erwarten, dass die bestehenden Strukturen im Kapellenweg ausreichend dimensioniert sind.

**8 KOSTEN**

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

**9 BODENORDNUNG**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

**10 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 4.443 m<sup>2</sup>, von denen 2.560 m<sup>2</sup> neu in den Bebauungsplan „Hofacker“ aufgenommen werden. Das Plangebiet wird überwiegend als allgemeines Wohngebiet dargestellt, nur in kleinen Teilbereichen werden das Dorfgebiet erhalten sowie eine private Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

	<b>Teil A</b>		<b>Teil B</b>	
	bisher	neu	bisher	neu
Wohngebiet	-	1.138 m <sup>2</sup>	-	1.654 m <sup>2</sup>
Dorfgebiet	1.883 m <sup>2</sup>	745 m <sup>2</sup>	-	-
Priv. Grün	-	-	2.560 m <sup>2</sup>	906 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>		<b>1.883 m<sup>2</sup></b>		<b>2.560 m<sup>2</sup></b>

Gemeinde March, den 15.11.2017



Helmut Mursa, Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

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

March, den 15.11.2017



Helmut Mursa, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 46 am 17.11.2017.  
Der Bebauungsplan wurde damit am 17.11.2017 rechtsverbindlich.