

G E M E I N D E M A R C H  
=====



Bebauungsplan "Hägle"  
Ortsteil Neuershausen

Inhalt:

1. Satzung vom 26.11.1980 .....
2. Zeichnerischer Teil (M. 1 : 500)
3. Bebauungsvorschriften
4. Funktionsplan (M. 1 : 500)
5. Prinzipschnitte I-I und II-II (M. 1 : 500)
6. Plan "Kenndaten"
7. Übersichtsplan (M. 1 : 5000)
8. Begründung
9. Straßenbau Hägle -Straßenplanung des Ing.Büro Hagen- (12.12.79)

---

Büro für Städtebau + Planung

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

78 Freiburg i. Brsg., Goethestr. 17, Tel. 74171

Satzung

der Gemeinde March (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) über den Bebauungsplan in den Gewannen "Lindenacker" + "Häggle", Gemarkung Neuershausen.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung: "Häggle".

Der Gemeinderat hat am 26. Nov. 1980 ..... den Bebauungsplan "Häggle" 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); zuletzt geänd. d. Gesetz v. 6.7.79 (BGBl. I S. 949);
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) v. 19.12.79 (Anlage 1, Blatt 1)  
i.d.F. v. 26.11.80
2. den "Bebauungsvorschriften" v. 19.12.79 (Anlage 2, Bl. 1-5)  
i.d.F. v. 26.11.80

Der Satzung beigefügt sind:

1. der "Funktionsplan" (M. 1: 500) v. 19.12.79 (Anlage 3, 1 Blatt)  
i.d.F. v. 26.11.80
2. die Prinzip-Schnitte I-I + II-II (M. 1 :500) v. 19.12.79. (Anlage 4, 1 Blatt)
3. der Plan "Kenndaten" (M. 1: 500) v. 19.12.79. (Anlage 5, 1 Blatt)  
i.d.F. v. 26.11.80
4. der "Übersichtsplan" (M. 1:5000) v. 19.12.79. (Anlage 6, Blatt 1)
5. die "Begründung" v. 19.12.79. (Anlage 7, Bl. 1-7)  
i.d.F. v. 26.11.80
6. Straßenbau Häggle -Straßenplanung des Ing.Büro Hagen- (12.12.1979)

§ 3

Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes "Hofacker" (alte Fassung)

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes deckt sich in einem Teilbereich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hofacker" -Gewanne Hofacker + Lindenacker (genehmigt vom Landratsamt Freiburg am 12.12.66).

Dieser Bebauungsplan wird insoweit 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 26. Nov. 1980.....



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

Nach § 12 BBauG vom 23.06.1960  
(BGBI.I,S.341) i.d.F. der Be-  
kanntmachung vom 18.08.1976  
(BGBI.I.S.2256) ortsüblich  
öffentlich bekanntgemacht am  
05.12.1980

7801 March, den 09.Dez.1980



Der Bürgermeister

*[Handwritten signature]*  
- Sontheimer -

GENEHMIGT (Auftrag)  
MIT VERFÜGUNG

vom 01. DEZ. 1980



Lendratsamt  
Breisgau-Hochschwarzwald

088 VON S. 1



Bebauungsvorschriften

der Gemeinde March, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, zum Bebauungsplan "Häggle" (Ortsteil Neuerhausen).

I. Art der baulichen Nutzung  
=====

§ 1

Baugebiete

1. Der Bebauungsplan umfaßt "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO und "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO.
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und der Baugebiete erfolgt im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 1).

§ 2

Reines Wohngebiet

Die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden ausgeschlossen.

§ 3

Allgemeines Wohngebiet

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

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
2. Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.
3. Bei der Anordnung von Nebenanlagen auf dem Grundstück ist § 12 dieser Bebauungsvorschriften zu beachten.

II. Maß der baulichen Nutzung  
=====

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
  - a) der Zahl der Vollgeschoße (Z) nach § 18 BauNVO
  - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
  - c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO
2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1) des Bebauungsplanes.
3. Sollte durch den Ausbau eines Dachgeschoßes, wo dies auch nach anderen Vorschriften zulässig ist, ein nach § 2 Abs. 8 Ziff. 1 LBO auf die Zahl der Vollgeschoße anzurechnendes Dachgeschoß entstehen, so kann dies zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschoße zugelassen werden.
4. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Abgrenzungen im Bebauungsplan für einzelne Planungsbereiche unterschiedlich festgelegt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen sind dabei Höchstwerte, die aufgrund anderweitiger Festsetzungen (überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Vollgeschoße usw.) nicht immer erreicht werden können.

---

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche  
=====

§ 6

Bauweise und Stellung der Gebäude

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
2. Im "Zeichnerischen Teil" ist die "offene Bauweise" teilweise auf "nur Einzel- und Doppelhäuser" eingeschränkt.
3. Für die Stellung (Firstrichtung) gelten die Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

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

IV. Gestaltung

=====

§ 8

Gestaltung der Gebäude

1. Die höchstzulässige Höhe der Gebäude zwischen natürlichem oder eingeebnetem Gelände (festgelegte Geländeoberfläche) bis zum Schnittpunkt Außenseite (roh) Außenwand - Unterkante Dachhaut beträgt:  
bei eingeschößigen Gebäuden 4,0 m  
bei zweigeschößigen Gebäuden  
im ebenen Gelände 6,5 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, falls 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. Dachgaupen sind nur in Verbindung mit Dachneigungen ab 45° zulässig. Sie dürfen eine Länge von zusammen 50 % der Hauslänge nicht überschreiten.
5. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung entsprechend dem Bauantrag zu behandeln.

§ 9

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind, soweit die Nachbargrundstücke bereits eingezäunt sind, mit diesen in Material und Form abzustimmen. Gestattet sind, soweit im "Zeichnerischen Teil" nicht anders festgesetzt, Sockel bis zu 30 cm Höhe aus Naturstein oder Beton mit einer Heckenhinterpflanzung. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.

2. An den im "Zeichnerischen Teil" vorgesehenen Stellen sind Einfriedigungsmauern zur Abschirmung gegen die Straße zulässig (max. Höhe siehe Angabe im Plan!).
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.
4. Teilweise sind die Einfriedigungen 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen (siehe Eintrag im "Zeichnerischen Teil").

---

§ 10

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Notwendige Auffüllungen zur Einhaltung der Traufhöhe (siehe § 8 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.

§ 11

Garagen

1. Im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes sind Garagen einschließlich ihrer Zufahrten festgesetzt.
2. Eine andere als die im Bebauungsplan vorgesehene Stellung kann im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn folgende Gesichtspunkte dem nicht entgegenstehen:
  - a) städtebaulich-gestalterische Gesichtspunkte  
(z.B. einheitliches Straßenbild)
  - b) verkehrliche Gesichtspunkte  
(z.B. Stauraum, Sichtflächen, verkehrsgünstige Zufahrt)
  - c) gesundheitlich-nachbarliche Gesichtspunkte  
(z.B. Schutz vor Lärm, ruhige Wohn- und Gartenbereiche).
3. Zwischen Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.

§ 12

Straßenrechtliche Festsetzungen

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

§ 13

Stromversorgung

Das Niederspannungsnetz wird verkabelt.

§ 14

Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BBauG

1. Diejenigen Grundstücke, deren Grenzen die Begrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft bilden, sind zur freien Landschaft hin mit bodenständiger Bepflanzung zu versehen (siehe Eintrag im "Zeichnerischen Teil").
2. Die Bepflanzung nach Ziff. 1 muß geeignet sein, den Baugebietsrand in die freie Landschaft optisch einzubinden. Sie kann aus heimischen Sträuchern und Bäumen eigener Wahl bestehen, die mindestens eine Höhe von 2,0 m bis 3,5 m erreichen.
3. Die Bepflanzung nach Ziff. 1 ist im Bauantrag nachzuweisen.
4. Die Grundstücksbereiche zwischen Hauskörper und Straße sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
5. Im "Zeichnerischen Teil" sind Straßenbäume (nur Laubbäume - außer Obstbäumen) entlang der Straße, auf dem öffentlichen Parkplatz und dem Kinderspielplatz festgesetzt.

Gemeinde March, den **26. Nov. 1980** .....



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

---

Büro für Städtebau + Planung

Karlheinz Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.

78 Freiburg i. Brsg., Goethestr. 17, Tel. 74171

, den **19.12.1979** .....

Fassung vom 26.11.1980

KARLHEINZ ALLGAYER FREIER ARCHITECT DIPL. HFG  
78 FREIBURG I. BR. TEL. 74171  
.....  
*[Handwritten signature]*

Planer

GENEHMIGT  
MIT VERFÜGUNG

*(Rückzug)*

vom 01. DEZ. 1920



Landratsamt  
Breisgau-Hochschwarzwald

0001 1000 1000



Begründung

zum Bebauungsplan "Häggle" im Ortsteil Neuershäusen

Gemeinde March (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

1. Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Die Gemeinde March stellt den vorliegenden Bebauungsplan auf, um dem dringenden Bedarf an Baugelände für 1- und 2-Familien-Häuser abzuhelpfen. Es ist angestrebt, vorwiegend der ortsansässigen Bevölkerung damit die Möglichkeit zum Bauen zu schaffen. Da das Gelände im Privateigentum von vorwiegend Ortsansässigen ist, kann auch davon ausgegangen werden, daß dieses Planungsziel erreicht wird.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Neuershäusen. Es wird den zukünftigen Ortsrand Richtung Buchheim bilden, da zwischen den beiden Teilgemeinden der danach noch verbleibende Freiraum als Zäsur erhalten bleiben soll.

1.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde March hat einen genehmigten FNP aus dem Jahre 1979 (Teilplanung der Gesamtflächennutzungsplanung des Gemeindeverwaltungsverbandes March-Umkirch). In diesem FNP ist das vorliegende Baugebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im nördlichen Bereich des Baugebietes (südlich des Friedhofes) überschreitet die vorliegende Planung die Abgrenzung im FNP geringfügig. Die hierfür maßgeblichen Gründe lägen im Gestalterischen und nicht in der Gewinnung neuer Bauflächen. Im einzelnen sind die Gründe unter 2.3 Städtebauliche Gestaltung hierfür dargelegt worden.

2. Planung

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein im wesentlichen ebenes Gelände. Es schließt an das im Westen davon gelegene Neubaugebiet

mit z.T. sehr unterschiedlicher Bebauung an. Seine Erschließung nimmt auch auf dieses vorhandene Neubaugebiet Bezug. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr und an das innerörtliche Hauptverkehrsnetz ist somit gegeben. Die Zuordnung zu den zentralen Einrichtungen des Ortes ist wegen der geringen Ausdehnung des Ortsteils Neuershausen günstig.

Der Bebauungsplan soll überwiegend für den Eigenbedarf der Gemeinde erstellt werden.

## 2.2 Bauliche Nutzung

### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der weit überwiegende Teil des Baugebietes ist als "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird der Absicht Rechnung getragen, ein Wohngebiet mit gehobenem Wohnwert auszuweisen. Dem dient auch der Ausschluß der nach § 3 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen. Darüber hinaus soll durch den Ausschluß möglicher Läden für die Bewohner des Gebietes die entsprechenden Einrichtungen im Ortskern gestärkt werden. Ein kleiner Bereich im Südwesten des Baugebietes ist als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um dasjenige Teilstück des Bebauungsplanes, das aus dem Geltungsbereich des ehemaligen Bebauungsplanes "Hofacker" (alte Fassung) übernommen wurde. Hier ging es zunächst darum, im Sinne des Bestandschutzes an der Art der baulichen Nutzung keine Änderung vorzunehmen (so wurde auch die Ausnahmeregelung nach § 4 Abs. 3 BauNVO verändert übernommen). Dieser Bereich ist jedoch auch durch die Immissionen der Landesstraße 116 und den Einmündungsbereich Hofackerstraße so beeinträchtigt, daß eine Ausweisung des Reinen Wohngebiets hierfür nicht angemessen erscheint.

### 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Geschoßzahl: Die Zahl der Vollgeschoße soll auf 2 beschränkt bleiben. Eine Gliederung nach städtebaulichen Gesichtspunkten bringt sowohl 1- als auch 2-geschoßige Bebauungen mit z.T. differenzierten Dachneigungen. Dort wo der zulässige Ausbau von steileren Dachräumen zu anrechenbaren Dachgeschoßen wird, wird dies durch spezifische Festsetzungen ermöglicht. Im benachbarten Gebiet "Hofacker" sind z.T. durch eine sehr große Sockelhöhe sog. "anrechenbare" Untergeschoße entstanden. Mit dieser Problematik setzt sich die Planung

im Rahmen der derzeit ebenfalls in Arbeit befindlichen Neuüberplanung des Baugebietes Hofacker auseinander. Im vorliegenden Bebauungsplan soll eine derartige Entwicklung verhindert werden. Die zugelassene Sockelhöhe (Beb.Vorschriften § 8 Abs. 2) ist deshalb unter einer Grenze gehalten, daß im ebenen Gelände normalerweise ein nach § 2 Abs. 8 Ziff. 2 + 3 LBO auf die Zahl der Vollgeschoße anzurechnendes Untergeschoß nicht entsteht. Dem steht jedoch entgegen, daß infolge wasserwirtschaftlicher Forderungen (hohe Grundwasserstand) eine höhere Sockelhöhe erforderlich werden könnte (§ 8 Abs. 2 Beb.Vorschr.). Zur Erfüllung der Vorschriften nach § 8 Abs. 1 Beb.Vorschr. muß dann das Gelände um das Haus aufgefüllt werden (§ 10 Abs. 1 Beb.Vorschriften).

Für anzurechnende Dachgeschoße nach § 2 Abs. 8 Ziff. 1 LBO sehen die Beb.Vorschriften jedoch die Möglichkeit vor, sie zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschoße zuzulassen.

Grund- und Geschoßflächenzahl: Diese sollen sich im Rahmen des § 17 BauNVO halten.

### 2.2.3 Bauweise .....

Als Bauweise ist durchweg die "offene Bauweise" vorgesehen (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Dort wo dies aus städtebaulichen Gründen beabsichtigt ist, wird im Bebauungsplan die offene Bauweise nach "nur Einzel- oder Doppelhäuser" eingeschränkt.

### 2.2.4 Öffentliche Grünflächen .....

Als öffentliche Grünfläche ist im Norden des Baugebietes (entlang dem Friedhof) ein Kinderspielplatz vorgesehen. Dieser Standort, der zwar zum vorliegenden Baugebiet etwas exzentrisch liegt, wurde deshalb gewählt, weil der einzuhaltende Abstand zwischen Bebauung und Friedhof sonst zu einem Flächenverlust geführt haben würde. Dieser Kinderspielplatz ist von der Erschließungsstraße durch einen Parkplatz getrennt, der lediglich bei Beerdigungen benützt wird, die übrige Zeit also leersteht. Hiermit soll ein Sicherheitsabstand zwischen Erschließungsstraße und Spielplatz erreicht werden.

### 2.2.5 Pflanzgebot .....

Die im Straßenraum vorgesehenen Straßenbäume sollen durch ein Pflanzgebot sichergestellt werden. Auch soll damit erreicht werden, daß sie im Zuge der Erschließung mit in die abrechnungsfähigen Kosten fallen. Soweit wichtige Bäume entlang dem Straßenraum auf Privatgrundstücken vorgesehen sind, sind diese ebenfalls als Pflanzgebot im Bebauungsplan festgesetzt. Durch ein Pflanzgebot wurde ferner entlang dem offenen Baugebietsrand sichergestellt, daß ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft erreicht wird.

### 2.3 Städtebauliche Gestaltung

Das Hauptproblem der städtebaulichen Gestaltung wird darin gesehen, daß der nur sehr schmale Streifen, der aus der Flächen-nutzungsplanung für das Baugebiet zur Verfügung steht, nur wenig Spielraum für ein abwechslungsreiches Straßenbild läßt. Auch führt die Abgrenzung im FNP zu einem sehr geradlinigen und damit starren Bild des Ortsrandes. Zur Auflockerung wurde daher versucht, im Norden des streifenförmigen Baugebietes (südlich des Friedhofes) mit der Ostgrenze des Baugebietes, etwa entsprechend dem Grundstückszuschnitt, nach Osten zu verspringen. Zusammen mit den wechselnden Firstrichtungen und den geplanten unterschiedlichen Dachneigungen soll somit ein abwechslungsreicher und in sich gegliederter Ortsrand - vor allem aus der Sicht von Buchheim hererreicht werden. Um dieses gestalterische Ziel zu erreichen, ist es wichtig, die einzelnen Bereiche der beabsichtigten Dachneigungen und die Gruppen der jeweiligen Firstrichtungen im Bebauungsplan festzusetzen.

Eine Verschwenkung des Verlaufes der Häglestraße soll nicht nur den Verkehr abbremsen, sondern auch für das Auge eine gliedernde Brechung im Ablauf der Häuserzeile bieten.

### 2.4 Verkehr

Das Baugebiet ist über die "Hofackerstraße" an die L 116 angeschlossen. Da dieser Anschluß bereits heute für das bestehende Baugebiet nahe an der Grenze seiner Leistungsfähigkeit liegt, ist beabsichtigt, durch den Ausbau dieses Anschlusses die Verkehrsverhältnisse wesentlich zu verbessern.

Hierzu fordert das Straßenbauamt:

"Der Straßenanschluß der Erschließungsstraße (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 zu genehmigten RE-Entwurf erfolgen".

Da die Herstellung dieses leistungsfähigen Straßenanschlusses als eine verkehrstechnische Vorbedingung für die Genehmigung des vorliegenden Bebauungsplanes zu sehen ist, wurde dieser Bereich mit in das Verfahrensgebiet einbezogen und der Bebauungsplan "Hofacker" (alte Fassung) insoweit aufgehoben.

Die innere Haupterschließung des Baugebietes sieht eine 5,50 m breite Fahrbahn vor. Auf beiden Seiten entlang der Straße führen 1,50 m Gehwege. Soweit genügend Breite zur Verfügung steht, sind -z.T. doppelseitig- Streifen vorgesehen, auf denen teils Baumscheiben für die Straßenbäume, teils öffentliche Parkplätze untergebracht sind. Für den Friedhof wurde ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen. Kleinere Wohngruppen sind z.T. durch beschränkt befahrbare Wohnwege erschlossen, auf denen Geh- und Fahrverkehr gemischt sind.

Die im Süden und Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind größtenteils außerhalb des Baugebietes erschlossen. Für die Fl.st.nr. 2647; 2648 + 2649 wurde ein Durchstich von der Erschließung des Baugebietes auf das Grundstück 2648 vorgesehen. Über dieses gehen Überfahrtsrechte zu 2647 + 2649. Um die Grundstücke entlang der Baugebietsgrenze ordnungsgemäß bewirtschaften zu können, werden an den Kopfenden der Grundstücke je ein 3 m breiter "Abstandsstreifen" vorgesehen, auf der das Wenden der landwirtschaftlichen Maschinen erfolgen soll. Fl.st.nr. 2659/1 grenzt mit der Längsseite an das Baugebiet, hier wird durch ein Zurückversetzen der Einfriedigung eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung sichergestellt. Dasselbe gilt für Fl.st.nr. 2656 (teilweise) und 2745.

#### Garagen:

Es ist für jede Hauseinheit jeweils 1 Doppelgarage im Bebauungsplan vorgesehen. Die Garagenstandorte wurden aus Gründen des Nachbarschutzes aber auch aus folgender Überlegung im Bebauungsplan festgesetzt. Da zum großen Teil vor den Grundstückszufahrten Flächen für öffentliche Parkplätze vorgesehen sind, muß wegen der bautechnischen Ausgestaltung, aber auch wegen der Parkplatzeinteilung, bereits im Stadium der Planung bekannt sein, an welcher Stelle die Grundstückszufahrt erfolgt. Die Grundstückszufahrt legt wiederum den Garagenstandort fest. Da außerdem in der Regel Doppelgaragen vorgesehen sind, wurde soweit als möglich verhindert, daß je 2 Doppelgaragen zu Garagengruppen zusammentreffen. Erfahrungsgemäß läßt es sich nämlich nicht sicherstellen, daß diese nach Höhe und Bauausführung

aufeinander abgestimmt werden. Darüber hinaus ist die Aneinanderreihung von dann 4 Garagen aus gestalterischen Gründen abzulehnen.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann als grundsätzlich möglich unterstellt werden. Dies haben auch die Untersuchungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung ergeben. Im Zuge der weiteren Planbearbeitung wird durch Einzelnachweis die Kanalisation und die Wasserversorgung näher untersucht.

## 2.6 Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt weist darauf hin, daß nach § 20 (zufällig gefunden) des Denkmalschutzgesetzes es unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei den Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

## 3 Folgeeinrichtungen

Die Erschließung des vorliegenden Baugebietes hat keine Auswirkungen auf die Folgeeinrichtungen wie Schulen, Kindergarten, öffentliche Einrichtungen usw.

## 4 Städtebauliche Daten

### 4.1 Bauformen und Einwohner

#### Neubebauung

1 - 2 Fam.H. freisteh.	25°- 35°, I-g.	: 11 à 1,5 WoE = 16,5 WoE
1 - 2 Fam.H.	" 25°- 40°, II-g.	: 2 à 1,5 WoE = 3,0 WoE
1 - 2 Fam.H.	" 45°- 50°, I-g.	: 4 à 1,5 WoE = 6,0 WoE
1 - 2 Fam.H.	" 25°- 50°, I-IIg.	: 10 à 1,5 WoE = 15,0 WoE
1 Fam.Hs., Doppelh.Hälfte	25°-40°, II-g.	: 8 à 1,0 WoE = 8,0 WoE

zus.: 35 Baukörper mit 48,5 WoE

48,5 WoE x 2,7 EW/WoE = rd. 131 Einwohner.

#### Altbebauung

3 Baukörper, rechnerisch angenommen 4,5 WoE

4,5 WoE à 2,7 EW/WoE = rd. 12 Einwohner.

insgesamt 143 Einwohner im Baugebiet.

4.2 Flächengliederung

Baugrundstücke	ha 2,120	/	71,79 %
Öffentl. Verkehrsfläche (Straße, Gehwege, Wohnwege, P.)	ha 0,683	/	23,12 %
Grünfläche (Spielplatz)	ha 0,059	/	2,00 %
Landwirtsch. Fläche (Abstandsstreifen) + Sichtdreieck	ha 0,091	/	3,09 %
Fläche Baugebiet insgesamt:	ha 2,953	/	100 %

4.3 Siedlungsdichte

Brutto-Siedlungsdichte	$\frac{131 \text{ Einwohner}}{2,95 \text{ ha}}$	=	rd. <u>44 EW/ha</u>
Netto -Siedlungsdichte	$\frac{131 \text{ Einwohner}}{2,120 \text{ ha}}$	=	rd. <u>61 EW/ha</u>

5. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

1. Straßenbau	a) innere Erschließung	DM 392.000.-
	b) Anbindung Hofackerstraße an L 116 (Knotenausbau)	DM 75.000.-
2. Kanalisation	a) Schmutzwasser	DM 325.000.-
	b) Regenwasser	DM 300.000.-
3. Wasserversorgung		DM 80.000.-
4. Straßenbeleuchtung		DM 35.000.-
5. Straßenbepflanzung		DM 45.000.-
insgesamt:		DM 1.257.000.-

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen ist durch Erstellung der erforderlichen Finanzmittel in dem Gemeindehaushalt sichergestellt.

6. Bodenordnung

Baulandumlegung nach § 45 BBauG.

Gemeinde March, den 2.6. Nov. 1980



*[Signature]*  
Bürgermeister

Büro für Städtebau + Planung

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

78 Freiburg, Goethestr. 17, Tel. 74171

, den 19.12.1979

i.d.F. vom 26.11.1980

KARLHEINZ ALLGAYER FREIER ARCHITECT DIPL. HFG  
78 FREIBURG I. BR. GOETHESTR. 17 TEL. 7 41 71

*[Signature]*  
Planer

Zugehörig zur Teilungsgenehmigung

vom

1. DEZ 1930

Prob. Plan

Nr. Kägle



Landratsamt  
Dreisgen-Hochschwarzwald

Begründung zum Erlaß einer örtlichen Bauvorschrift

gemäß § 74 LBO

hier: Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

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

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

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

Nach entsprechender Abwägung sollten als Geltungsbereich folgende Bauflächen mitaufgenommen werden:

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

Im einzelnen sind es folgende Bebauungspläne:

OT Buchheim

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

OT Hugstetten

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

OT Holzhausen

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

OT Neuershausen

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

Bauordnungsamt March

Aufgestellt am 15.01.1996



Hügele, Bgm.

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

Ausgefertigt, den 19.03.96

- Hügeler -  
Bürgermeister



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

March, den 25.03.96

- Hügeler -  
Bürgermeister



**Genehmigt**

07. März 1996

~~29. März 1996~~

Freiburg, den  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



*Brenneisen*  
Brenneisen



# S A T Z U N G

## ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### - Stellplatzverpflichtung für Wohnungen -

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

#### § 1

##### Gegenstand

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

#### § 2

##### Räumlicher Geltungsbereich

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

<u>OT Buchheim</u>	Satzung v.	<u>OT Hugstetten</u>	Satzung v.
- Zentralgebiet	05.05.93	- Hugstetten-Süd	15.04.81
- Scheuermatten II	16.12.65	- Steinacker	14.03.90
- Stegen-Furtfeld II	11.02.65	- Ergelacker	11.06.86
- Stegen-Furtfeld III	26.04.89	- Güllen	03.07.85
- Hinterhöfen-Gängler	28.02.79	- Lehefeld	22.05.95
- Sträßle	04.10.89		

<u>OT Holzhausen</u>	Satzung v.	<u>OT Neuershausen</u>	Satzung v.
- Hohlenacker	14.10.92	- Hofacker	15.04.81
- Pflugsweide I	30.05.63	- Hägle	26.11.80
- Pflugsweide II	07.09.77	- Hägle-Erweiterung	17.03.82
- Nächstmatten, (außer 4. Änderung)	06.07.94	- Eichstetter Str.	22.02.84

§ 3

Ordnungswidrigkeit

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

§ 4

Inkrafttreten

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

March, den 15.01.1996

Hügele, Bürgermeister



Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde March übereinstimmt.  
Ausgefertigt, den 19.03.96

**Genehmigt**

07. März 1996

~~29. März 1996~~

Freiburg, dem  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



- Hügele -  
Bürgermeister



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

March, den 25.03.96



*Brenneisen*  
Brenneisen

- Hügele -  
Bürgermeister

