

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

Bebauungsplan "Hägle - Erweiterung"
Ortsteil Neuershäusen



Inhalt:

1. Satzung vom 17. März 1982
2. Zeichnerischer Teil M. 1 : 500
3. Bebauungsvorschriften
4. Funktionsplan M. 1 : 500
5. Flächennachweis M. 1 : 500
6. Übersichtsplan M. 1 : 5000
7. Begründung
8. Grundwasser-Höhenlinienplan des Ing.Büro Hagen
(2 Pläne) vom 13.7.1981

Büro für Städtebau + Planung
K.H. Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.
78 Freiburg, Goethestraße 17, Telefon 74171

Satzung

der Gemeinde March (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) über den Bebauungsplan im Gewann "Häggle", Gemarkung Neuershäusen.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung: "Häggle - Erweiterung"

Der Gemeinderat hat am ^{17. März 1982} den Bebauungsplan "Häggle - Erweiterung" 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), geändert durch Gesetz vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949);
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I 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 und 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351), geändert durch Gesetz vom 21.6.1977 (Ges.Bl. S. 226);
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1).

§ 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 16.9.81 (Anlage 1, Blatt 1)
2. den "Bebauungsvorschriften" vom 16.9.81 (Anlage 2, Bl. 1-5)

Der Satzung beigefügt sind:

1. der "Funktionsplan" (M. 1 : 500) vom 16.9.81 (Anlage 3, 1 Blatt)
2. der "Flächennachweis" (M. 1 : 500) vom 16.9.81 (Anlage 4, 1 Blatt)
3. der "Übersichtsplan" (M. 1 : 5000) vom 16.9.81 (Anlage 5, 1 Blatt)
4. die "Begründung" vom 16.9.81 (Anlage 6, Bl. 1-7)
5. der Grundwasser-Höhenlinienplan des Ing.Büro Hagen (Längsschnitt und Lageplan) vom 13.9.81

§ 3

Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes "Hägle"

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes deckt sich in einem Teilbereich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hägle", teilweise genehmigt vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 12.12.1966.

Dieser Bebauungsplan wird insoweit aufgehoben. (Der aufzuhebende Teilbereich erstreckt sich über einen Teil des genehmigten Planbereiches und den von der Genehmigung ausgenommenen Bereich des Bebauungsplanes "Hägle". Durch Deckblätter werden die zeichn. Unterlagen des BP. "Hägle" entsprechend geändert).

§ 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 15.04.1982.....



[Handwritten signature]
.....
Bürgermeisterstellvert.
- Gutmann -

G E N E H M I G T
MIT VERFÜGUNG

vom - 9. JUNI 1982



Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

Nach § 12 BBauG vom 23.6.1960
(BGBI. L. S. 341) i. d. F. der Be-
kanntmachung vom 18.8.1976
(BGBI. I. S. 2256 ortsüblich
öffentlich bekanntgemacht am
25.6.1982

7801 March, den 5.7.1982

Der Bürgermeister




- Hügele -

Bebauungsvorschriften

27a

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

§ 1

Baugebiete und räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2

Ausnahmen

1. Reines Wohngebiet

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

2. Allgemeines Wohngebiet

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

§ 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 zuge-
lassen werden.
3. Bei der Anordnung von Nebenanlagen auf dem Grundstück ist § 11 dieser
Bebauungsvorschriften zu beachten.

§ 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 Eintrag 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. (Siehe auch Eintrag im Zeichnerischen Teil - Nutzungsschablone).

§ 5

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 Einzelhäuser" bzw. "nur Einzel- und Doppelhäuser" eingeschränkt.
3. Für die Stellung (Firstrichtung) gelten die Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

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

§ 7

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 2-geschoßigen Gebäuden 6,5 m.
2. Die Sockelhöhe der Gebäude soll möglichst niedrig gehalten werden. Sie soll das Maß von 1,0 m nicht überschreiten. (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 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.

§ 8

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 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen (siehe Eintrag im "Zeichnerischen Teil").

§ 9

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Notwendige Auffüllungen zur Einhaltung der Traufhöhe (siehe § 7 Abs. 1 Bebauungsvorschriften) 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

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 Garagator und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.

§ 11

Straßenrechtliche Festsetzungen

1. Die im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Sichtflächen sind von sichtbehindernden Anlagen und Nutzungen freizuhalten, die höher als 0,80 m sind (gemessen von Fahrbahnoberkante).
2. Gemäß § 24 Abs. 1 Str.G B.-Wttbg. ist entlang der Landesstraße 116 gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 20 m breiter Schutzstreifen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Es dürfen dort auch keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden.
3. Zufahrten und Zugänge zur L 116 sind nicht gestattet.

§ 12

Stromversorgung

Das Niederspannungsnetz wird verkabelt.

§ 13

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 festgesetzt.

§ 14

Festsetzung zum Schutz des Grundwassers

Die neu zu errichtenden Gebäude dürfen mit ihren Kellersohlen nicht in das Grundwasser eintauchen. Die maßgeblichen Grundwasserhöhen sind dem als Anlage beigefügten Grundwasserhöhenlinienplan des Ing. Büros Hagen zu entnehmen.

§ 15

Festsetzung zum Schutz von Versorgungsleitungen

Im Bereich der Leitungsrechte ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art untersagt. Ferner ist das Bepflanzen dieses Bereiches mit tiefwuchernden Bäumen und Sträuchern zur Vermeidung des Eindringens von Wurzelwerk in die Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen nicht gestattet.

Gemeinde March, den 15.04.1982....



.....
Bürgermeistersstellvert.

- Gutmann -

Büro für Städtebau + Planung
K.H. Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.
78 Freiburg, Goethestraße 17, Telefon 74171
, den 16. 9. 1981

.....
Planer

G E N E H M I G T
MIT VERFÜGUNG

vom - 9. JUNI 1982



Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald



Begründung

der Gemeinde March (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) zum Bebauungsplan "Häggle-Erweiterung" (Orsteil Neuershäusen).

1. Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Häggle" hat der Gemeinderat seinerzeit in Richtung Süden eine Abgrenzung des Verfahrensbereiches an der Südgrenze von Flst.Nr. 2745 beschlossen. Der Grund hierfür lag vor allem darin, daß auf den nach Süden anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücken der Verbandskanal des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht und eine Wasserleitung liegen, die eine bauliche Nutzung dieser Grundstücke durch ihren Schutzbereich sehr erschweren. Darüber hinaus kamen auch gewisse Bedenken hinsichtlich der Lärmimmissionen von der L 116 ausgehend.

Die Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan läßt jedoch eine Bebauung zumindest bis in den Bereich des Leitungsrechtes für den Verbandssammler zu. Um dem erheblichen Bedarf an Bauplätzen nach Möglichkeit Rechnung zu tragen und die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten des FNP voll zu nutzen, entschloß man sich jedoch, nachträglich diesen Bereich in die Überplanung einzubeziehen.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet schließt südlich an den bestehenden Bebauungsplan "Häggle" an. Da in der Schlußphase der Aufstellung des Bebauungsplanes "Häggle" bereits zu übersehen war, daß eine Erweiterung nach Süden vorgenommen würde, und man weiterhin davon ausgehen mußte, daß eine Erschließung nur aus dem Gebiet "Häggle" heraus möglich sein würde, wurde ein Teil im Süden des Baugebietes "Häggle" aus der Genehmigung ausgenommen. Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt diesen seinerzeit nicht mitgenehmigten Teilbereich und darüber hinaus die beiden am Südostende des Bebauungsplanes "Häggle" gelegenen Baugrundstücke. Letzteres wurde deswegen notwendig, weil sich hinsichtlich der landwirtschaftlichen Erschließung neue Überlegungen ergeben haben.

1.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde March hat einen genehmigten FNP aus dem Jahre 1979 (Teilplanung des Gesamt-FNP des Gemeindeverwaltungsverbandes March-Umkirch). In diesem FNP ist das vorliegende Baugebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Planung

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein weitgehend ebenes Gelände zwischen der Landesstraße 116 und dem Plangebietsrand des Bebauungsplanes "Hägle". Das Gelände ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nach den Erfahrungen beim Bau der benachbarten Gebäude ist das Gelände vom Untergrund her für eine Bebauung als geeignet anzusehen. Zu beachten ist der Grundwasserstand (siehe auch Grundwasserhöhenlinienplan des Ing.Büro Hagen).

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist teilweise als "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO, teilweise als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Als "Reines Wohngebiet" wurde der Bereich übernommen, der bereits im vorhergehenden Bebauungsplan "Hägle" enthalten war. Der neu hinzukommende Streifen ist wegen der Verkehrsimmissionen der L 116, aber auch wegen gewisser Beeinträchtigungen durch die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Es ergibt sich somit ein Übergangsstreifen von Allgemeinem Wohngebiet, um die überwiegende Ausweisung von Reinem Wohngebiet im Baugebiet "Hägle" an dessen Süd- und Südwestrand.

Die Ausnahmeregelung für das Reine und das Allgemeine Wohngebiet wurde aus den Bebauungsvorschriften des Baugebietes "Hägle" übernommen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Geschoßzahl: Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfaßt nur 1-geschoßige Bebauung, jedoch mit unterschiedlichen Dachneigungen (flachgeneigtes Dach, 25° - 35° und Steildach 45° - 50°). Hierdurch entstehen im Bereich der steilen Dachneigungen in der Regel anzurechnende Dachgeschoße nach § 2 Abs. 8 Ziff. 1 LBO. Die Nutzungsschablonen im "Zeichnerischen Teil" weisen die zulässigen anzurechnenden Dachgeschoße zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschoße aus

Grund- und Geschoßflächenzahl: Diese halten sich im Rahmen des § 17 BauNVO. - sind also nicht einschränkend festgesetzt. Das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen, die im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesen sind, in Verbindung

mit der festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschoße. Es besteht daher die Möglichkeit, insbesondere bei den großen Grundstücken entlang der L 116, daß das tatsächlich erreichbare Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschoßflächenzahl) unter den ausgewiesenen Höchstwerten liegt. In diesem Fall dient das eingeschränkte Maß.

2.2.3 Bauweise

In Fortführung des anschließenden Bebauungsplanes "Hägle" wird die "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um den Charakter als gehobenes Baugebiet für 1 - 2-Familienhäuser mit starker Durchgrünung Rechnung zu tragen. Diese offene Bauweise ist im Plan weiter eingeschränkt auf "nur Einzelhäuser bzw. "nur Einzel- und Doppelhäuser" - ebenfalls um eine plangerechte Verwirklichung des Baugebietes zu gewährleisten. Eine unkontrollierte weitere Verdichtung, besonders im neu einbezogenen Planteil, durch nicht beabsichtigte Reihen- oder Doppelhäuser würde die Möglichkeiten der Fahrerschließung, wie sie der Plan ausweist, überschreiten.

2.2.4 Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan enthält in einem Bereich, der wegen der vorerwähnten Leitungsrechte und wegen des Straßenabstandes zur L 116 baulich nicht nutzbar ist, eine öffentliche Grünfläche für die Anlage eines Kinderspielplatzes. Dieser Kinderspielplatz ist im Zusammenhang mit der entsprechenden Ausweisung im benachbarten Baugebiet "Hägle" am anderen Ende des Siedlungsgebietes (beim Friedhof) zu sehen. Jener Spielplatz wurde an der erwähnten Stelle ausgewiesen, weil auch diese Fläche sich wegen einzuhaltender Abstände für die Ausweisung öffentlicher Grünflächen anbot. Man nahm damals die excentrische Lage des Spielplatzes zum Gesamt-Baugebiet aus diesen Gründen in Kauf. Mit der Erweiterung ergab sich nun die Möglichkeit, eine weitere Spielplatzfläche auszuweisen, die günstiger zu den südlichen Planbereichen des Gesamt-Baugebietes gelegen ist.

Wegen der nahen Lage der Landesstraße ist vorgesehen, durch entsprechende Einfriedigung sicherzustellen, daß die Kinder nicht durch den Verkehr gefährdet werden.

2.2.5 Pflanzgebot

Der Bebauungsplan enthält Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BBauG. Sie sind z.T. in Textform festgesetzt (zeichnerischer Hinweis

im Bebauungsplan) und z.T. durch die Eintragung von Bäumen im Zeichnerischen Teil. Besondere Bedeutung kommt dabei der Eingrünung des Baugebietes als vermittelndem Übergang zwischen der freien Landschaft und dem bebauten Ortsbereich zu. Ihm dient die textliche Festsetzung im § 14 § 1 und 2 Bauvorschriften.

Aus dem Bebauungsplan "Häggle" wurde das Konzept entlang den öffentlichen Erschließungsstraßen durch "Straßenbäume -teils auf privatem, teils auf öffentlichem Gelände- übernommen, um das Baugebiet aufzulockern und die Verkehrsräume städtebaulich aufzuwerten.

§ 14 Abs. 4 Bauvorschriften soll sicherstellen, daß entlang dem öffentlichen Straßenbereich eine anspruchsvolle Gestaltung der Vorgartenzonen erfolgt und eine Vernachlässigung z.B. durch massierte Anlage von Stellplätzen vermieden werden kann.

2.3 Städtebauliche Gestaltung

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten stellt der vorliegende Bebauungsplan eine Weiterführung und Abrundung des Baugebietes "Häggle" nach Süden dar. So ist das Gestaltungskonzept aus diesem Bebauungsplan übernommen und fortgeführt:

Die Anordnung von einzelnen freistehenden Hauskörpern entlang dem Baugebietsrand, die vorzugsweise traufständige Anordnung der Baukörper, die Einplanung flachgeneigter Dächer (25° - 30°) entlang dem Baugebietsrand und die Eingrünung der Gebäude.

Gegenüber der ursprünglichen Planung im Baugebiet "Häggle" ergab sich somit die Möglichkeit, auf Wunsch und Anregung der Eigentümer die 4-Hausgruppe südlich der Haupterschließungsstraße (frühere Grundstücke Flst.Nr. 2645/2 + 2746) als sog. 1 1/2-geschoßige Bebauung (Steildach) wie auf der gegenüberliegenden Seite festzusetzen. Die Dachsilhouette erhält damit eine vom Rand zum Inneren hin ansteigende Staffelung.

2.4 Verkehr

Da eine Erschließung direkt von der Landesstraße her nicht möglich ist, nutzt die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrserschließung den Ansatz des im Bebauungsplan "Häggle" vorgesehenen Wohnweges. (zwischen Plan Nr. 8 + 10), führt diesen nach Süden weiter bis zu einer Wendemöglichkeit, von der aus über eine kurze Zufahrt dann noch die Grundstücke Plan Nr. 1, 2, 3 + 5 erschlossen sind.

Das jetzige Grundstück Plan Nr. 5 war in der früheren Planung (Häggle) über einen kleinen Wohnweg nach Norden zu an die dortige Haupterschließungsstraße angebunden gewesen. Diese aufwendigere Erschließung kann nun durch Anschluß an die neue Straßenzufahrt vermieden werden und das somit freiwerdende Gelände den anschließenden Privatgrundstücken zugeschlagen werden.

Eine Verlegung der Wendemöglichkeit an das Ende des Wegenetzes (etwa auf das Flst.Nr. 2614) ist daher nicht möglich gewesen, weil die bebaubare Fläche zwischen dem Schutzbereich des Hauptsammlers und der Baugebietsgrenze des Bebauungsplanes "Häggle" eine solche Entwicklungsmöglichkeit nicht zuläßt. Von der eingeplanten Wendeplatte aus führt ein Geh- und Radweg in Richtung L 116 weiter und gewinnt dort Anschluß an den begleitenden Geh- und Radweg entlang der Landesstraße.

Landwirtschaftliche Erschließung:

Im Bebauungsplan "Häggle" war für die Erschließung der östlich an den Baugebietsrand anschließenden Flst.Nr. 2647, 2648 + 2649 ein kleiner Stichweg im Baugebiet vorgesehen, der über ein Geh- und Fahrrecht über Flst.Nr. 2648 die beiden nördlich und südlich benachbarten Baugrundstücke erschließen sollte. (für den landwirtschaftlichen Verkehr). Im Zusammenhang mit der Erschließung des Erweiterungsgebietes ist es nun möglich geworden, die Grundstücke Plan Nr. 9 + 10 unmittelbar aneinander grenzen zu lassen und den Stichweg zur Feldwegerschließung an den Südrand von Flst.Nr. 2647 zu legen. Flst.Nr. 2647 würde dann mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten von Flst.Nr. 2648 belastet werden, Flst.Nr. 2649 ist in der Zwischenzeit von der Ostseite her über einen Feldweg anfahrbar. Besonders vorteilhaft an dieser geänderten Feldwegerschließung ist die Flächensparnis und die übersichtlichere Wegführung. Sie machte jedoch die Einbeziehung der Grundstücke Plan Nr. 9 + 10 in den Verfahrensbereich des vorliegenden Bebauungsplanes notwendig.

Während im benachbarten Bebauungsplan "Häggle" entlang dem gesamten Ostrand des Baugebietes ein 3 m breiter Abstandstreifen als Umkehrfläche, die nur eingeschränkt landwirtschaftlich nutzbar ist, ausgewiesen wurde, stellt im Gebiet "Häggle-Erweiterung" den wünschenswerten Abstand zwischen der Wohnbebauung und der angrenzenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsfläche der eingeplante Geh- und Radweg dar. Es ist hier auch insofern eine andere Situation gegeben, als nicht die Kopfseiten der landwirtschaftlichen Grundstücke das Bauge-

biet berühren, sondern das Flst.Nr. 2611 mit seiner Längsseite das Baugebiet entlang dem Geh- und Radweg tangiert.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes und die Entsorgung des Schmutz- und Oberflächenwassers des Baugebiets ist im Rahmen der Gesamtplanung für das Baugebiet "Hägle" (Erweiterung) sichergestellt und nachgewiesen. Ebenso die Versorgung mit elektrischer Energie.

2.6 Denkmalschutz

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

3. Folgeeinrichtungen

Da sich die Erschließung des vorliegenden Baugebietes innerhalb der Planung und des FNP bewegen, und das Baugebiet auch noch einen sehr geringen Umfang hat, sind Auswirkungen auf Folgeeinrichtungen, die über den im FNP nachgewiesenen Bedarf hinausgehen, nicht zu erwarten.

4. Städtebauliche Daten

(siehe auch Flächennachweis M.1 : 500, Anlage 4)

1. Flächen

priv. Grundst.Fläche (WR + WA)	0,642 ha = 76,5 %
öffentl. Verkehrsfläche	0,143 ha = 17,0 %
Fläche für die Landwirtschaft	0,017 ha = 2,0 %
öffentl. Grünfläche	<u>0,038 ha = 4,5 %</u>
	0,840 ha = 100 %

2. Einwohner

2 Doppelhaushälften 2 x 1 Wohneinheit (WoE)/Haus	= 2 WoE
8 Ein- bis Zweifam.Häuser 8 x 1,5 WoE i. D.	= <u>12 WoE</u>
	zus. 14 WoE

14 WoE x 2,7 Einwohner (EW) pro WoE i.D. = rd. 38 EW

Netto-Siedlungsdichte $\frac{38 \text{ EW}}{0,63 \text{ ha}} = \text{rd. } \underline{60 \text{ EW/ha}}$

Brutto-Siedlungsdichte $\frac{38 \text{ EW}}{0,83 \text{ ha}} = \text{rd. } \underline{46 \text{ EW/ha}}$

5. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

a) Wasserversorgung	DM	40.000.-
b) Entwässerung (Schmutzwasser- + Regenwasser-	SW:	75.000.-
kanal)	RG:	63.000.-
	DM	67.000.-
c) Straße (mit Straßenbeleuchtung)	DM	245.000.-
	DM	245.000.-
		=====

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen ist durch Einstellung der entsprechenden Finanzierungsmittel im Gemeindehaushalt gesichert.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist eine Baulandumlegung nach § 45 BBauG vorgesehen.



Gemeinde March, den 15.04.1982



Gutmann

Bürgermeisterstellvert.

- Gutmann -

Büro für Städtebau + Planung

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

78 Freiburg, Goethestraße 17, Telefon 74171

, den 16. 9. 1981

Allgayer

.....
Plnaer

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

- Hügele -
Bürgermeister



Brenneisen
Brenneisen

