Fertigung:	1.		6	49	ø	0	6	6	a	
	 	•	-	•	•	~		407	44	٠

## GEMEINDE MARCH

#### Bebauungsplan "Ergelacker" Ortsteil Hugstetten

#### Inhalt:

1.	Satzung vom	g. 19	12				
2.	Zeichnerischer Teil	(M.	1	:	500)	Anlage	1
3.	Bebauungsvorschrifte	en				Anlage	2
4.	Übersichtsplan	(M.	1	:	5000)	Anlage	3
5.	Begründung					Anlage	4
6.	Flächennachweis	(M.	1	:	500)	Anlage	5

Fertigung: ......

#### Satzung

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

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung: "Ergelacker".

Der Gemeinderat hat am .18. Aug. 1982... den Bebauungsplan "Ergelacker" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1. §§ 1, 2, 2a, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGB1. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 3.12.1976 (BGB1. I S. 3281) und des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGB1. 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 v. 3.6.1981 (Anlage 1, 1 Blatt)
- 2. den "Bebauungsvorschriften" v. 3.6.1981 (Anlage 2, Bl. 1-5)

#### Der Satzung beigefügt sind:

- 1. der "Übersichtsplan" M. 1:5000 v. 3.6.1981 (Anlage 3, 1 Blatt)
- 2. die "Begründung" v. 3.6.1981 (Anlage 4, Bl. 1-6a)
- 3. der "Flächennachweis" M. 1: 500 v. 3.6.1981 (Anlage 5, 1 Blatt)

#### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

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

<u>\$4</u> | O | N R E N B O

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

मान्यकार क्षेत्रकार है। इस्तर स्थापन क्षेत्रकार क्षेत्रकार स्थापन है।

Gemeinde March, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, 2 3. Sep. 982



Stellver H. Bürgermeister

Nach § 12 BBauG v. 23.6.1960 (BGBl.L.S.341) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl.l.S.2256) ortsüblich bekanntgemacht am 7.01.83

7801 March, 07.01.1983

Der Bürgermeister



- Hügele -

## GENEHMIGT

MIT VERFÜGUNG

vom 1 8. NOV. 1982



Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

Fertigung: .l....
Anlage: 2
Blatt: 1 - 5

#### Bebauungsvorschriften

der Gemeinde March, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, zum Bebauungsplan "Ergelacker" (Ortsteil Hugstetten).

§ 1

#### Baugebiete

- 1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt:
  - a) Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
  - b) Dorfgebiet
- (MD) nach § 5 BauNVO
- c) Mischgebiet (
- (MI) nach § 6 BauNVO
- d) ferner Flächen für den Gemeinbedarf (Post und Kindergarten).
- 2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, der Baugebiete und der Baugrundstücke für den Gemeinbedarf erfolgt im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 1).

§ 2

#### Ausnahmen

#### Mischgebiet:

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden ausgeschlossen.

#### § 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.

#### § 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 Grundlfächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
  - c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.

- 2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 1).
- 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 ist dies zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschoße bei den im "Zeichnerischen Teil" nächer bezeichneten Grundstücken zulässig (Eintrag: "I +IDG" bzw. "II + I DG").
- 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.

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.

5. Die Grundstücke für den Gemeinbedarf (Flst.Nr. 33 und 37) sind insgesamt im Rahmen der maximalen Nutzungswerte überbaubar.

#### § 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 "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.
- 2. Im "Zeichnerischen Teil" ist die "offene Bauweise" teilweise auf "nur Einzelhäuser" oder "nur Einzel- und Doppelhäuser" eingeschränkt.
- 3. Für die Stellung (Firstrichtung) gelten die Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.
- 4. Gemeinschaftsgaragen sind über die in der LBO festgelegten Höchstlängen hinaus im Grenzabstandsbereich zulässig, soweit der "Zeichnerische Teil" dies festsetzt.

#### § 6

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Eintragung von Baugrenzen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplans.

Für die Grundstücke für den Gemeinbedarf (Flst.Nr. 33 und 37) ist die überbaubare Grundstücksfläche nicht einschränkend festgesetzt. Sie sind im Rahmen der maximalen Nutzungswerte und unter Beachtung der bauordnungs-rechtlichen Abstandsvorschriften überbaubar.

#### § 7

#### Gestaltung der Gebäude

1. Die höchstzulässige Höhe der Gebäude zwischen natürlichem oder eingeebnetem Gelände (festgelegte Geländeoberfläche) bis zur Traufe beträgt:

bei eingeschoßigen Gebäuden 4,00 m bei zweigeschoßigen Gebäuden im ebenen Gelände 6.50 m.

- 2. Die Sockelhöhe (Differenz OK Decke über KG Straßenhöhe Mitte Haus) der Gebäude soll möglichst niedrig gehalten werden. Sie darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Abweichende Sockelhöhen bestehender Gebäude gelten als ausnahmsweise zugelassen. Überschreitungen können zugelassen werden, wenn wegen der Einordnung des Baukörpers in die umgebende Bebauung keine Bedenken bestehen. (Siehe auch § 11 Beb.V.)
- 3. Die Dachneigung der Hauptbaukörper ist im Zeichnerischen Teil festgesetzt. Bei Hausgruppen + Doppelhäusern muß die Dachneigung gleich sein.
- 4. Dachgaupen sind nur in Verbindung mit Dachneigungen ab 35° zulässig. Sie dürfen eine Länge von zusammen 50 % der Hauslänge nicht über-schreiten. Abweichender Bestand gilt als ausnahmsweise zugelassen.
- 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 nicht überschreiten (siehe jedoch auch § 12 Abs. 2 dieser Bebauungsvorschriften).
- 2. Innerhalb der im Zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtdreiecke dürfen Bauten, Anpflanzungen aller Art und Lagerungen die Höhe von O,80 m über Straßenkrone nicht überschreiten.
- 3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

#### § 9

#### Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sollen die gegebenen Geländeverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 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 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) im Rahmen der unter Ziffer 3 aufgeführten Gesichtspunkte.
- 3. Eine andere als die im Bebauungsplan vorgesehene Stellung kann im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn folgende Gesichtspunkte dem nicht entgegenstehen:
  - a) <u>städtebaulich-gestalterische Gesichtspunkte</u> (z.B. einheitliches Straßenbild)
  - b) <u>verkehrliche Gesichtspunkte</u>
    (z.B. Stauraum, Sichtflächen, verkehrsgünstige Zufahrt)
  - c) gesundheitlich-nachbarliche Gesichtspunkte (z.B. Schutz vor Lärm, ruhige Wohn- und Gartenbereiche).

#### § 11

#### Festsetzung zum Schutz des Grundwassers

Die neu zu erstellenden Gebäude sind so anzuordnen, daß ihre Kellersohlen nicht in das Grundwasser hineinreichen.

#### § 12

#### Sichtflächen

- 1. Die im Zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtflächen sind von sichtbehindernden Anlagen und Nutzungen freizuhalten, die höer als 0,80 m sind (gemessen von Straßenoberkante).
- 2. In den Grundstückszufahrten zur Landesstraße sind die Sichtfelder der Anfahrsichtweite von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten bzw. frei-

zumachen, die höher als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante der Straße und des Zufahrtsweges hinausragen.

Diese Festlegung gilt auch für die Einfriedigung und für die Stellplätze.

Die Mindestabmessungen dieser Sichtdreiecke müssen betragen:

3,00 m (gemessen ab äußerem Rand der befestigten Fahrbahn der Tiefe: Landesstraße)

Länge: 85 m

beide gemessen von der Fahrbahnmitte. O 1 M H H H M H D

3. Wendemanöver auf der Fahrbahn der Landesstraße zum Zweck der Ein- und Ausfahrt sind verkehrswidrig.

Daher dürfen Stellplätze mit unmittelbaren Einzelausfahrten senkrecht zur Fahrbahn der Landesstraße ausdrücklich nicht angeordnet werden. Bei Neu- und erheblich umfangreichen Umbauten ist für Stellplätze und Garagenausfahrten ein ausreichender Wendeplatz auf dem Grundstück so anzuordnen. daß die Wendemanöver bei Ausfahrt aus den Stellplätzen und Garagen zügig und das Einbiegen mit Fahrzeugen vom Grundstück in die Landesstraße jederzeit in Vorwärtsrichtung erfolgen können.

4. Die Zufahrten zur Landesstraße müssen in ihren Öffnungsbreiten gebündelt

Die Einlenkungsradien müssen mindestens 3 m und dürfen höchstens 6 m betragen.

Im Bereich der Zufahrt sind die Bordsteinführung des Gehweges längs der Landesstraße sowie der Gehweg abzusenken.

Die Kosten hierfür werden nicht vom Straßenbaulastträger übernommen. Durch die Arbeiten dürfen die Oberflächenentwässerung bzw. die Entwässerungseinrichtungen der Landesstraße keinesfalls beeinträchtigt werden. Die Arbeiten dürfen nur von einem fachlich qualifizierten Straßenbauunternehmen und nur im vorherigen Einvernehmen mit der zuständigen Straßenmeisterstelle ausgeführt werden.

Gemeinde March, den

23. Sep. 1982

stellvertr.

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

den 3. 6. 1981 / Fassung vom 17.3.82

### GENEHMIGT MIT VERFÜGUNG

vom 1 8. NOV. 1982



Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

**S88** 1998 J.

#### Begründung

zum Bebauungsplan "Ergelacker" der Gemeinde March (Ortsteil Hugstetten).

#### 1 Planungsabsichten

#### 1.1 Anlaß der Planaufstellung

Bei dem Verfahrensgebiet des vorliegenden Bebauungsplanes handelt es sich um ein fast vollständig bebautes Gebiet. Es ist gekennzeichnet durch eine starke Durchmischung verschiedener Arten der baulichen Nutzung, wie sie für ein "gewachsenes" Gebiet innerhalb eines Dorfes charakteristisch ist. Die nördliche Hälfte bis zum Klosterweg ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Steinacker - Ergelacker" aus dem Jahre 1966.

Dieser Bebauungsplan ist nach der seinerzeit üblichen Methode aufgestellt und läßt hinter einer straßenseitig festgesetzten Bauflucht" (Baulinie) die Überbauung völlig offen. Dies ermöglicht im Prinzip die Erstellung einer ungeregelten Hinterbebauung, die neuzeitlichen städtebaulichen Anforderungen nicht gerecht wird. Durch die Festsetzung realistischer "Baufenster" soll hier einer vernünftigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen werden.

Der südliche Bereich, bisher unbeplanter Innenbereich, ist derzeit geprägt durch gewisse innere Umstrukturierungstendenzen (Umwandlung bisher gewerblich genutzter Fläche in beabsichtigte Wohnbebauung). Um diese Umwandlung ordnend vor sich gehen zu lassen und vor allem die Erschließung zuverlässig zu regeln, wird dieser Bereich in die Neuüberplanung einbezogen.

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

Das Baugebiet liegt im Südwesten des Siedlungsbereiches des Ortsteiles Hugstetten in günstiger Zuordnung zu den zentralen Einrichtungen (Geschäfte, Rathaus, Kirche, Schulen) und in guter verkehrsmäßiger Anbindung durch die Landesstraße 116, die das Baugebiet im
Westen begrenzt.

#### 1.3 <u>Flächennutzungsplan</u>

Im Rahmen der Gesamtplanung des Gemeindeverwaltungsverbandes March-Umkirch besitzt die Gemeinde March einen genehmigten FNP. Dieser FNP wurde im letzten Jahr fortgeschrieben. Die Fortschreibung wurde am ...... genehmigt. Der bisherige FNP erfaßte den Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Bestandsdarstellung unter "Mischbauflächen". Für
einen Teilbereich des im BP. "Steinacker-Ergelacker" enthaltenen
Nordbereiches des Bebauungsplanes stand er damit im Widerspruch zu
der dort festgesetzten Ausweisung"Allgemeines Wohngebiet." Da an den
rechtsverbindlich festgesetzten Arten der baulichen Nutzung im Sinne
des Bestandschutzes nichts geändert werden soll, wurde der FNP in seiner
Fortschreibung an den Rechtszustand des BP. angepaßt.

Dasselbe ist auch für den südlichen Bereich beabsichtigt, soweit dort Wohnbauflächen im BP. festgesetzt werden. Die Ausweisung von WA erfolgte auch zum Schutz der Wohnfunktionen im Baugebiet dort, wo dies von den Gegebenheiten her möglich erschien. Die Gemeinde betrachtet dies als "Entwickeln aus dem FNP". Die parzellenweise Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des BP. legte diese Festsetzungen nahe.

#### 2 Planung

#### 2.1 Änderung bestehender Bebauungsvorschriften

Bei der Neufassung der Bebauungsvorschriften wurde im Prinzip davon ausgegangen, an den früheren Bebauungsvorschriften aus dem Bebauungsplan "Steinacker - Ergelacker" nicht ohne besondere Begründung Änderungen vorzunehmen. Abgewichen wurde vor allem bei den Gestaltungsvorschriften von den früheren Festsetzungen. So wurden die Sollvorschriften des früheren § 9 über Hauslängen und -tiefen sowie über Frontlängen weggelassen, weil erfahrensgemäß solche Zielvorstellungen mangels Bestimmtheit im Zweifelsfalle nicht durchzusetzen sind. Die Vorschrift über die "höchst zulässige Höhe" konnte so ebenfalls nicht übernommen werden, da die angesprochene Höhe nicht im einzelnen definiert war (es war wahrscheinlich die Differenz zwischen dem Geländeanschnitt und Unterkante Traufe bzw. Schnittpunkt U.K. Sparren/Außenseite Mauerwerk gemeint). Vorschriften über die Maximalhöhen von Kniestöcken wurden weggelassen, da sie in der Festsetzung der Traufhöhe im Prinzip enthalten sind.

Die Vorschriften über Einfriedigungen wurden im vorliegenden Bebauungsplan den ähnlichen Vorschriften in anderen Bebauungsplänen der Gemeinde angepaßt.

#### 2.2 Nähere Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet ist fast vollständig bebaut. Es ist in seiner baulichen Ausformung weitgehend durch eine starke Durchmischung der Bauformen, insbesondere auch der Geschoßigkeit, (1-geschoßig,

2-geschoßig, steilere und weniger steile Dächer) geprägt. Das Gelände ist weitestgehend eben, die Erschließungsanlagen sind durchweg vorhanden.

#### 2.3 Bauliche Nutzung

#### 2.3.1 Art der baulichen Nutzung

In dem aus dem Bebauungsplan "Steinacker - Ergelacker" übernommenen Bereich wurde im Sinne des Bestandsschutzes die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO und "Dorfgebiet" (MD) nach § 5 BauNVO übernommen. Diese Festsetzungen tragen auch dem gewachsenen Bestand, wie er sich heute darstellt, Rechnung. Auch die gegenseitige Beeinflussung und Nachbarschaft der Baugebiete erscheint somit planerisch geregelt.

Im südlichen Bereich wurden Dorfgebiet (MD) und Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO entsprechend dem vorhandenen Bestand und der in Zukunft beabsichtigten Nutzung festgesetzt.

Die Ausnahmeregelung für das Allgemeine Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO wurde im Sinne des Bestandschutzes aus dem alten Bebauungsplan übernommen, d.h. die Ausnahmen der BauNVO allgemein für zulässig erklärt. Für das neu festgesetzte Mischgebiet jedoch wurde im Sinne der Vermeidung von Immissionen die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Auf eine Gliederung des Dorfgebietes wurde verzichtet. (Siehe auch Anmerkungen Seite 6a).

#### 2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

a. Zahl der Vollgeschoße: Für den Bereich des bisherigen Bebauungsplanes "Steinacker - Ergelacker" sind im alten Bebauungsplan Festsetzungen für die Zahl der Vollgeschoße nur teilweise bzw. mißverständlich getroffen. So sind für die überwiegende Zahl der damals bereits bestehenden Häuser Einschriebe der Zahl der Vollgeschoße nicht vorhanden, lediglich für die neuausgewiesenen Gebäude und für das eine oder andere Gebäude des Bestandes. Es wurde deshalb für das gesamte Baugebiet der Bestand genau daraufhin untersucht, welche Zahl der Vollgeschoße bei den bestehenden Gebäuden vorhanden ist (einschließlich der Frage der anzurechnenden Dachgeschoße) und entsprechende Festsetzungen getroffen. Für den rechtskräftig ausgewiesenen Bestand weichen die neu festgesetzten Geschoßzahlen nicht nach unten ab. Im Plan neu ausge-

wiesene Bebauung wurde in ihrer Höhenentwicklung in den umgebenden Bestand eingeordnet.

b. Grund- und Geschoßflächenzahl: Für den Bereich des bestehenden Bebauungsplanes setzen die Bebauungsvorschriften (alt) fest, daß die Höchstzahl nach § 17 BauNVO anzuwenden seien. Dieses Prinzip wurde für die Neufestsetzung insofern beibehalten, als durchweg die Grundflächenzahl von 0,4 (die nach den überbaubaren Grundstücksflächen in der Regel auch erreichbar ist) und die Geschoßflächenzahl in Abhängigkeit von der festgesetzten Zahl der Vollgeschoße ausgewiesen wurde. So weist z.B. die 1-geschoßige Nutzungsschablone eine Geschoßflächenzahl von 0,5 aus. Im Bereich der privaten Bebauung ist 1-Geschoßigkeit im Planbereich immer mit der Möglichkeit, ein anrechenbares Dachgeschoß zu errichten, verbunden. Hierdurch entstehen praktisch 2 Ebenen, die bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl zählen. Die festgesetzte Geschoßflächenzahl ist somit in der Regel erreichbar. Vergleichbares trifft für den Bereich der 2-geschoßigen Festsetzung (GFZ = 0.8) zu.

#### 2.3.3 Bauweise

Wie schon der bestehende Bebauungsplan "Steinacker - Ergelacker" ist für den überwiegenden Bereich eine "offene" Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen. Diese wurde je nach dem vorhandenen Bestand und der gewünschten Bebauung zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen auf entweder "nur Einzelhäuser" oder "nur Einzelund Doppelhäuser" eingeschränkt.

#### 2.3.4 Grundstücke für den Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan enthält als ausgewiesene Grundstücke für den Gemeindebedarf

- a. eine Fläche für einen Kindergarten (Bestand)
- b. eine Ortsvermittlungsstelle der Deutschen Bundespost (Bestand).

#### 2.3.5 Pflanzgebot

Entland der L 116 ist in dem dort aus straßenrechtlichen Gründen notwendigen Bauabstand z.T. ein ansprechender Grünbereich vorhanden, der aus optischen und funktionellen Gründen geschützt werden

soll. Aus diesem Grunde wurde dort private Grünfläche festgesetzt, innerhalb derer bestimmte Heckenanpflanzungen und Bäume unter Pflanzbindung gestellt wurden. Der Plan enthält darüber hinaus an einigen wenigen Stellen Bindungen für vorhandene Bepflanzung, ferner sind Pflanzgebote im vorgenannten Grünbereich und im Bereich des Kindergartens vorgesehen.

#### 2.4 Städtebauliche Gestaltung

Da das vorliegende Baugebiet bereits bebaut ist und weitgehend seine endgültige Form gefunden hat, sind die Gestaltungsmöglichkeiten beschränkt. Sie beziehen sich vor allem auf die Bewahrung des Charakters der Gesamtanlage. durch Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und vor allem am Bestand orientierte Gestaltungsvorschriften z.B. hinsichtlich Dachneigung usw. Im Bereich des alten Bebauungsplanes "Steinacker - Ergelacker" wurde das Hintergelände, welches nach den dortigen Festsetzungen ja hinter der straßenseitigen Bauflucht bebaubar waren, auf noch bestehende Baumöglichkeiten untersucht. Hierbei wurde zum Prinzip für eine Ausweisung einer hinteren Baumöglichkeit die Schaffung der Zufahrt auf eigenem Gelände und eine ausreichende Breite des Grundstückes zur Voraussetzung genommen. So entstanden rückwärtige Neuausweisungen auf Flst.Nr. 689,690 +31 sowie eine zurückversetzte Bebauung auf Flst.Nr. 698.

Im neu überplanten Gebiet sind für die Flst.Nr. 32/1 und 33/3, die wegen der Nutzungsänderung gegenüber bisheriger Nutzung zu einer Bebauung über kurz oder lang anstehen, Ausweisungen für Wohnbebauung getroffen worden. Hierbei wurde vor allem auf einen rationellen Grundstückszuschnitt, der den derzeitigen wirtschaftlichen Verhältnissen entspricht, geachtet.

#### 2.5 Verkehr

#### 2.5.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebietes und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz übernimmt die L 116, die das Baugebiet an seiner Westseite tangiert. Aus den längerfristigen Verkehrsplanungen der Gemeinde March wurde an der Südwestecke der neugeplante Knotenpunkt L 116/L 116a mit Bahnübergang und Dreisam-Parallelstraße in den Plan mit aufgenommen.

#### 2.5.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung des Baugebietes ist mit der Engelgasse, dem Klosterweg, der Herrenstraße und z.T. auch der Landesstraße (sie übernimmt z.T. Erschließungsfunktion) gegeben. Die bestehenden privaten Grundstückszufahrten von der L 116 her sollen auch im vorliegenden Bebauungsplan erhalten bleiben. Dies trifft insbesondere für das Grundstück 33/3 zu, dessen Zufahrt zwar als Efschließung von 4 Wohngrundstücken eine andere Zweckbestimmung erhält, aber in seiner Frequenz und damit Verkehrsbelastung mit dem Charakter der derzeitigen Zufahrt vergleichbar bleibt.

#### 2.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist vorhanden.und ausreichend.

#### 3 Folgeeinrichtungen

Da kaum neue Baumöglichkeiten durch die Neuplanung eröffnet werden, sind Auswirkungen auf die Folgeeinrichtungen der Gemeinde wie Schule Kindergarten, Kirchen, Friedhof, Spiel- und Sportanlagen und drgl. nicht zu erwarten.

#### 4 Städtebauliche Daten

(siehe Plan "Flächennachweis")

#### 5 Kosten

Die der Gemeinde durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung entstehenden Kosten betragen

DM 20.000.-

Sie sind durch Einstellung in den Haushalt der Gemeinde gesichert.

#### 6 Bodenordnende Maßnahmen

Die vorgesehenen Grundstücksteilungen machen eine Baulandumlegung nicht erforderlich. Die Bodenordnung auf den Flst.Nr. 32/1 und 33/3 ist durch eine private Umlegung möglich.

Gemeinde March, den 23. Sep. 1982 M E

Stellvert. Bürgermeister

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

,den 3. 6. 1981

15. Feb. 1982

Planer

Nachträglich beigefügt aufgrund des Schreibens vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald vom 18.11.1982.

"Bei der Überprüfung der landwirtschaftlichen Verhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ergelacker" haben wir festgestellt, daß die als Dorfgebiet ausgewiesenen Teilflächen noch landwirtschaftlich genutzt werden. Auch wenn in einigen dieser landwirtschaftlichen Hofstellen keine Viehhaltung mehr betrieben wird, halten wir die von der Gemeinde March vorgesehenen Dorfgebiete aus folgenden Gründen für zweckmäßig:

- 1. Die Betriebe mit Viehhaltung beabsichtigen den Betriebszweig Tierhaltung in nächster Zeit nicht aufzugeben.
- 2. Auch bei den viehlosen Betrieben geht es nicht ohne gewisse Geräuschbelästigungen durch Schlepper und landwirtschaftliche Maschinen.
- 3. Keiner der Betriebe hat eine Betriebsgröße, die für eine Aussiedlung ausreichen würde.
- 4. Ein einheitliches allgemeines Wohngebiet hätte zusätzliche nachbarliche Streitereien zur Folge, ohne daß vom Planungsträger oder den zuständigen Fachbehörden gangbare Lösungsmöglichkeiten angeboten werden könnten.
- 5. Ein Dorfgebiet schließt eine auf die Umgebung abgestimmte Wohnbebauung nicht aus.

Auch im Sinne der Dorfentwicklungsrichtlinien könnte Zielsetzung für dieses Gebiet sein, den dörflichen Charakter mit lockerer Bebauung selbst bei weiterer Rückläufigkeit der Landwirtschaft in etwa zu erhalten. Darüber hat der Gemeinderat bei der Erstellung des beantragten örtlichen Entwicklungskonzeptes zu befinden."

Fertigung: ....4...

#### Satzung

der Gemeinde March zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ergelacker" im Ortsteil Hugstetten.

- a) § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 (BGB1. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGB1. I S. 949);
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGB1. I S. 1763);
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30.7.1981 (BGB1. I S. 833);
- d) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Nov. 1983 (Ges.Bl. S. 246); berichtigt Ges.Bl. S. 428;
- e) § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1), geändert durch Novelle vom 29.6.1983 (Ges.Bl. S. 229).

#### § 1

#### Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist:

Der Zeichnerische Teil M. 1: 500 vom 3.6.1981 (Anlage 1) (genehmigt vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 18. Nov. 1982).

#### § 2

#### Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom . O.S. O.G. & G. wird der Zeichnerische Teil durch ein Deckblatt ergänzt.

#### § 3

#### Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Einschließlich der unter § 2 nicht geänderten Bestandteile besteht der Bebauungsplan nunmehr aus:

1.	Zeichnerischer Teil vom 3.6.1981 i.d.F. der 1. Änderung	Anlage 1
2.	Bebauungsvorschriften vom 3.6.1981	Anlage 2
3.	Übersichtsplan M. 1 : 5000 vom 3.6.1981	Anlage 3
4.	Begründung vom 3.6.1981	Anlage 4
5.	Begründung über die 1. Änderung vom	Anlage 4a
6.	Flächennachweis M. 1 : 500	Anlage 5

#### § 4

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde March, den *21.07.8.6.*.



Bürgermeister

## GENFHMIGT

arn:

1. AUG. 1986

Landrateamt Breisgau-Hochschwarzwald



gez. Dr. Dreßler Begl. Brenneisen

Nach § 12 BBauG v. 23.06.1960 (BGBL.I.S. 241) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBL.I.S. 2256) ortsüblich bekannt gemacht am 15.08.1986

7806 March, den 08.09.1986

-Hügele-Bürgekmeister



Fertigung: ..4.....
Anlage: 4a
Blatt: 1+2

#### Begründung

zur 1. Änderung Bebauungsplan "Ergelacker" - March-Hugstetten.

#### Anlaß der Planänderung

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes in den Jahren 1981/82, welche hauptsächlich durch eine Geländeumnutzung im südlichen Planbereich ausgelöst wurde, sind u.a. auch die größeren (weit in die Tiefe reichenden) bebauten Grundstücke daraufhin untersucht worden, ob ggflls. "hinterliegende" Bebauung städtebaulich vertretbar und von den Eigentümern gewünscht waren.

Auf Flst.Nr. 694/1 (vorliegender Änderungsbereich) besteht entlang der Landesstraße ein 2-geschoßiges Mehrfamilienhaus, der rückwärtige (östliche) Bereich des Grundstückes ist von den Mietern gärtnerisch genutzt.

Vom Grundstückseigentümer wurde nun die Überlegung eingebracht, die relativ große Grundstücksfläche, welche derzeitig nur sehr extensiv genutzt ist, im rückwärtigen Geländebereich durch eine Dreier-Hausgruppe zusätzlich zu nutzen. Aufgrund verschiedener Vorschläge und nach Markierung der jeweiligen Gebäudesilhouetten entschied sich der Gemeinderat, im rückwärtigen Bereich durch Ausweisung eines Baufensters eine zusätzliche Bebauung, allerdings in beschränktem Ausmaß, zuzulassen. Diese neue Bebauung sollte vor allem sich hinsichtlich Geschoßigkeit und Gebäudeumriß an den umliegenden sog. "I 1/2-geschoßigen" Häusern orientieren.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet -WA-) bleibt durch die Planänderung unberührt. Der rückwärtige Teil des Grundstücks Flst. Nr. 694/1 wurde durch eine andere Führung der "Perlschnun" nicht mehr, wie bisher, dem 2-geschoßigen Bereich, sondern wie die umgebende Bebauung dem Bereich 1-geschoßig zuzüglich 1 Dachgeschoß zugeordnet. Entsprechend sind auch Grund- und Geschoßflächenzahl festgesetzt, so daß sich die GFZ von früher 0,8 auf 0,5 verringert.

#### Gestaltungsvorschrift

Die Bebauungsvorschriften bleiben durch die Planänderung unverändert. Somit gilt bezüglich der Höhenentwicklung für das neu ausgewiesene Baufenster folgendes:

- a) Die höchstzulässige Höhe des Gebäudes zwischen natürlichem oder eingeebnetem Gelände (festgelegte Geländeoberfläche) bis zur Traufe beträgt maximal 4 m.
- b) Die Sockelhöhe (Differenz OK. Decke über Kellergeschoß Straßenhöhe Mitte Haus) darf das Maß von 0,8 m nicht überschreiten.

Wie für die umgebende Bebauung gilt eine Mindestdachneigung von 40°.

#### Bauweise

Da die Nutzungschablone, welche die übrige 1 1/2-geschoßige Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet regelt, die Bauweise auf "nur Einzelhäuser" einschränkt, ist für den rückwärtigen Teil des Änderungsgrundstückes eine neue Nutzungsschablone notwendig, welche die Bauweise dahingehend offenläßt, daß neben einem Einzel- oder Doppelgebäude auch der an sich ins Auge gefaßte Dreispänner als Reihenhaus errichtet werden kann.

#### Bodenordnung

Das Grundstück des Änderungsbereiches befindet sich im Eigentum einer gemeinnützigen Baugenossenschaft. Es ist nicht beabsichtigt, den rückwärtigen Geländeteil vom Gesamtgrundstück abzutrennen. Aus diesem Grund konnte auf die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes verzichtet werden.

#### Änderungsverfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und das Einverständnis der Betroffenen (hauptsächlich Angrenzer) vorliegt, erfolgt die Planänderung im "Vereinfachten Verfahren" nach § 13 BBauG.

#### Kosten

Durch die Planänderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Gemeinde March, den .2.1.07.86...



Bürgerweister

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde March:

Büro für Städtebau + Planung Kh. Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG. 78 Freiburg, Goethestraße 17, Telefon 74171 ,den 11.6.1986

Planer

Zugehörig zur Genehmigung/Anderung des Bebauungsplanes/<del>Flächennutzungs</del> <del>planes.</del>

Freiburg, den \_\_\_\_\_\_ 1. 8. 85

Landraleami Brolegau-Hochechwarzwald



gez. Dr. Dreßler Begl. Brenneisen



#### SATZUNGEN

#### der Gemeinde March über

- a) die 2. Änderung des Bebauungsplans "Ergelacker"
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung zum Bebauungsplan "Ergelacker" im Ortsteil Hugstetten im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am 18.06.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Ergelacker" sowie die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung zum Bebauungsplan "Ergelacker" in March-Hugstetten unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften – gelten nur für diese Änderungen – jeweils als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.07.2011 (BGBI. I S. 1509);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBI. S. 358 ber. S. 416),
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 09.11.2010 (GBI. 793)

§ 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

- 1. der Bebauungsplan (zeichn. Teil) Fassung der 1. Änderung vom 21.07.1986.
- 2. die Bebauungsvorschriften Fassung vom 23.09.1982.

§ 2

#### Inhalt der Änderungen

- 1. Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) wird durch zwei Deckblätter ergänzt.
- 2. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Bebauungsvorschriften wie folgt geändert:
  - a) In § 5 (Bauweise und Stellung der Gebäude) wird die Nr. 3 ergänzt durch:
  - "Bei Anbauten bis max. 20% der Größe der Grundfläche der Hauptgebäude dürfen Dächer als flachgeneigte oder Flachdächer zwischen 0° und 10° hergestellt werden."
  - b) In § 7 (Gestaltung der Gebäude) wird die Nr. 1 ergänzt durch:
  - "Überschreitungen der maximalen Traufhöhe ist bei Vorbauten wie Balkone und Erker oder Dachaufbauten als Ausnahme zugelassen, wenn sie eine Breite von 5,00 m nicht überschreiten."
  - c) In § 7 (Gestaltung der Gebäude) wird die Nr. 3 ergänzt durch:
  - "Gilt nicht bei Anbauten bis max. 20% der Größe der Grundfläche der Hauptgebäude (Siehe § 2 Ziffer 2 a dieser Satzung)"

d) In § 7 (Gestaltung der Gebäude) wird die Nr. 4 wie folgt geändert:

Der 1. Satz "Dachgauben sind nur in Verbindung mit Dachneigungen ab 35° zulässig" wird gestrichen und durch den Satz "Dachgauben sind allgemein zulässig" ersetzt.

d) Nach § 10 wird § 10 a (Stellplatzzahl, § 74 LBO Abs. 2, Nr. 2) eingefügt:

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

§ 3

#### Planungsrechtliche Bestandteile der Änderung

Zeichnerischer Teil (Deckblätter) i.d.F. der 2. Änderung vom 03.02.2012.

Geänderte Bauvorschriften gemäß § 2 dieser Satzung.

Beigefügt ist die Begründung i.d.F. der 2. Änderung vom 15.05.2012.

§ 4

#### Bauordnungsrechtliche Bestandteile der Änderung

Zeichnerischer Teil (Deckblätter) i.d.F. der 2. Änderung vom 03.02.2012.

Geänderte Bauvorschriften gemäß § 2, außer Nr. 2 b dieser Satzung.

Beigefügt ist die Begründung i.d.F. der 2. Änderung vom 15.05.2012.

§ 5

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den 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 19.06.2012

Meisel, stellv. 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 20.06.2012

Meisel, stellv. Bgm.

Nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am 22.06.2012

Meisel, stellv. Bgm.

#### Gemeinde March - Ortsteil Hugstetten

#### 2. Änderung des Bebauungsplans "Ergelacker"

#### Begründung

#### 1. Planungsabsichten

Die Änderung des Bebauungsplans bezieht sich in erster Linie auf das Grundstück Flst.-Nr. 35/3, Klosterweg 1. Dieses Grundstück ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus. Das Unternehmen wächst im Segment Partyservice/Individualbewirtung und braucht dringend mehr Platz. Die vorhandenen Bewirtungsräume sind zu klein und entsprechend nicht mehr den heutigen Anforderungen. Um am Markt weiterhin bestehen zu können, benötigt der Unternehmer zwingend die Erweiterung und Modernisierung der Räumlichkeiten. Diese Erweiterung ist jedoch nur möglich durch entsprechende Bebauungsplanänderung durch Verschiebung der hinteren Baugrenze im bisherigen Terrassenbereich um 3 m Richtung Innenhof sowie durch Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,5 und der GFZ von 0,5 auf 0,8.

#### 2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll der Standort des angestammten Firmensitz durch Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und Verschiebung der Baugrenze gesichert werden. Gleichzeitig soll für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eine geringfügige städtebauliche Neuordnung durch Lockerung bzw. Erweiterung bei der Stellung bzw. Gestaltung der Gebäude erfolgen.

#### 3. Änderung im beschleunigten Verfahren

Das Verfahren wir nach § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt, da davon auszugehen ist, 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 der 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. Den betroffenen Bürgern wird im Rahmen einer Offenlage Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, gleichfalls erfolgt eine Behördenanhörung.

#### 4. Bauliche Nutzung

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Nutzungsart "Mischgebiet" (MI) § 6 BauNVO für den Bereich Klosterweg Nr. 1, 3 und 5 sowie Herrenstraße 15 (Flst.-Nr. 35/3, 35/2, 35/1 + 35) bleibt unverändert.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach der damaligen zugrunde gelegten BauNVO von 1977 durfte für ein Mischgebiet als Maß der baulichen Nutzung bei einem Vollgeschoss die GRZ höchstens 0,4 und die GFZ 0,5 betragen. Diese Festsetzungen für diesen Bereich entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde. Die damaligen Obergrenzen zur Bestimmung der GRZ und GFZ sind überholt. Seit in kraft treten der BauNVO 1990 gilt für ein Mischgebiet als Obergrenze eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2.

Damit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs noch befriedigt werden, erfolgt jedoch keine Anpassung der GRZ und GFZ bis zur Obergrenze, sondern es gilt dem Bedarf entsprechend die Festsetzung einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 0,8 als angemessen.

#### 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Um die geplante Erweiterung des Geschäftshauses zu ermöglichen, wird die bisherige festgesetzte Bautiefe von 15,00 m durch Verschiebung der hinteren Baugrenze in südlicher Richtung um 3,0 m auf jetzt 18,00 m geändert.

#### 4.4 Gestaltung der Gebäude

§ 7 Nr. 1 der Bebauungsvorschriften wird dahingehend ergänzt, dass bei Vorbauten wie Balkone und Erker oder Dachaufbauten Überschreitungen der maximalen Traufhöhe zulässig sind, sofern die Breite von 5,00 m nicht überschritten wird.

§ 7 Nr. 3 der Bebauungsvorschriften wird dahingehend ergänzt, dass bei Anbauten bis max. 20% der Größe der Grundfläche der Hauptgebäude die im zeichnerischen Teil festgesetzte Dachneigung nicht gilt.

#### 5. Örtliche Bauvorschriften

#### 5.1 Gestaltung der Gebäude

§ 7 Nr. 4 der Bebauungsvorschriften wird dahingehend geändert, dass die bisher erst ab einer Dachneigung von 35° zulässigen Dachgauben nun allgemein zulässig sind.

#### 5.2 Stellplatzverpflichtung

Analog zur bestehenden Satzung – Stellplatzverpflichtung für Wohnungen vom 22.03.1996 – sind für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans pro Wohneinheit 1,5 Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

#### 6. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

§ 21 BNatSchG ist jedoch nur dann anzuwenden, wenn durch die Bauleitplanung Eingriffe in Natur und/oder Landschaft vorbereitet werden. Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entsprechend § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,

gelten die Eingriffe, die aufgrund der Änderung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.v. § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### 7. Kostenschätzung

Da durch die Bebauungsplanänderung keine öffentlichen Maßnahmen erforderlich werden, werden diesbezüglich keine Kosten anfallen.

Gemeinde March, den 15.05.2012

Bauordnungsamt March, den 15.05.2012

Peter Meisel, stellv. Bürgermeister

Götzmann

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 20.06.2012

Peter Meisel, stellv. Bürgermeister

#### SATZUNG

der Gemeinde March über

die 3. Änderung des Bebauungsplans "Ergelacker" im Ortsteil Hugstetten im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am 28.04.2014 die 3. Änderung des Bebauungsplans "Ergelacker" in March-Hugstetten unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften – gelten nur für diese Änderung – 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. 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 (GBI. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBI. I S. 389, 440);
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBI. S. 55).

#### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

- 1. der Bebauungsplan (zeichn. Teil) in der Fassung der 2. Änderung vom 18.06.2012.
- 2. die Bebauungsvorschriften in der Fassung der 2. Änderung vom 18.06.2012.

#### § 2

#### Inhalt der Änderung

Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) wird durch ein Deckblatt ergänzt.

#### § 3

#### Planungsrechtliche Bestandteile der Änderung

Zeichnerischer Teil (Deckblatt) i.d.F. der 3. Änderung vom 20.01.2014. Beigefügt ist die Begründung i.d.F. der 3. Änderung vom 15.04.2014.

#### Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

#### In-Kraft-Treten

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

March, deh 29.04.2014

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 über einstimmt.

Ausgefertigt, den 30.04.2014

Hügele, Bom.

Nach 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am 09.05.2014

Hügele, Bgm.

#### Deckblatt

BauNVO 1990 LBO 2010

## 3. Änderung

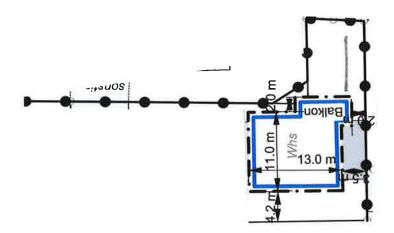
vom 20.01.2014 siehe Satzung

Gemeinde March ausgefertigt am: 30.04.14

Der Bürgermeister

bekanntgemacht am: 09.05.14

bearbeitet: 61/gö Bauordnungsamt March



#### 3. Änderung des Bebauungsplans "Ergelacker"

#### Begründung

#### 1. Planungsabsichten

Die Änderung des Bebauungsplans bezieht sich nur auf das Grundstück Flst.-Nr. 33/3, Landstraße 12. Das bestehe Wohnhaus soll durch ein Neubau eines Einfamilienwohnhaus ersetzt werden. Die gewünschte Platzierung des Neubaus deckt sich jedoch nicht ganz mit dem im Jahr 1983 ausgewiesenem Baufenster. Nach dem eine Befreiung nach § 31 BauGB zur Baufensterverschiebung durch die Baurechtsbehörde nicht in Aussicht gestellt wird, beantragt der Bauherr die Verschiebung des im Bebauungsplan festgesetztem Baufenster um 3,00 m in Richtung Westen und um 0,5 m in Richtung Norden.

#### 2. Ziel und Zweck der Planänderung

Die Baufensterverschiebung wird notwendig um die betriebsinternen Arbeitsabläufe der benachbarten Orgelwerkstatt der Familie Späth zu verbessern. Damit kann der westliche Teil der Betriebsräume der Werkstatt großflächig von der geplanten Wohnhausbebauung frei gehalten werden. Die Verschiebung des Baufensters dient im weiteren Sinne auch der städtebaulichen Ordnung des Übergangsbereichs zwischen der wohnbaulichen und der gewerblichen Nutzung insbesondere unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes.

Die für dieses Grundstück maßgebende Nutzungsschablone bleibt durch die Planänderung unverändert und darüber hinaus sind weitere Änderungen nicht vorgesehen.

#### 3. Änderung im beschleunigten Verfahren

Das Verfahren wird nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt, da davon auszugehen ist, dass die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt werden und auch nachbarliche Interessen im Verhältnis zu den bisherigen Festsetzungen nicht negativ berührt werden. Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen in dem sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Legaldefinition des Bebauungsplans der Innenentwicklung enthält auch "andere Maßnahmen" der Innenentwicklung. Eine solche andere Maßnahme der Innenentwicklung kann die Änderung durch Verschiebung eines Baufensters sein.

Weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a (1) Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche (§ 19 (2) BauNVO) 20.000 m² nicht überschreitet. Die Ermittlung der Grundfläche ist hier entbehrlich, da das zu überplanende Grundstück nur eine Größe von ca. 500 m² hat.

Zudem wird mit der Änderung keine Zulässigkeit im Vorhaben begründet, die der 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. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA-2000-Gebieten vor.

Den betroffenen Bürgern wird im Rahmen einer Offenlage Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, gleichfalls erfolgt eine Behördenanhörung.

#### 4. Bauliche Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

#### 5. Kostenschätzung

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

Gemeinde March, den 15.04.2014

Bauordnungsamt March, den 15.04.2014

Hügele Bürgermeister

Götzmann

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.

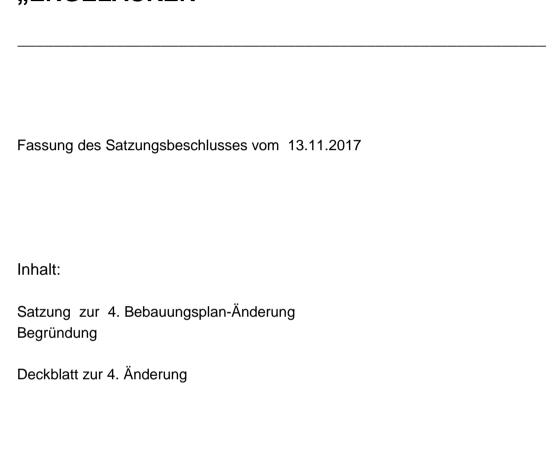
Ausgefertigt, den 30.04.2014

Hügele Bürgermeiste

#### **GEMEINDE MARCH**

LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

# 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ERGELACKER"



Verfasser im Auftrag der Gemeinde March:

# PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL STÄDTEBAU □ BAULEITPLANUNG □ STRUKTURPLANUNG EICHBERGWEG 7 □ 79183 WALDKIRCH TELEFON 07681/9494 □ FAX 07681/24500 □ E-Mail: info@ruppel-plan.de

#### **SATZUNG DER GEMEINDE MARCH**

ZUR

## 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ERGELACKER"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.11.2017

#### Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am 13.11.2017 in öffentlicher Sitzung die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Ergelacker" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB und gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere § 13 a, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBI. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015,
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995, (GBI. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBI. S. 501) m.W.v. 01.03.2015,
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548) m.W.v. 20.09.2013,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBI. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBI. 2011 Teil I Nr. 39, S. 1509),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Ergelacker" ergibt sich aus dem Deckblatt der 4. Änderung vom 13.11.2017 zum zeichnerischen Teil vom 18.08.1982 (Satzungsbeschluss), zuletzt zum 3. Mal geändert durch Satzung vom 28.04.2014.

#### § 2 Inhalt der 4. Änderung

Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch ein Deckblatt zur 4. Änderung vom 13.11.2017 geändert.

Die Bebauungsvorschriften vom 18.08.1982 (Satzungsbeschluss), zuletzt geändert durch Satzung vom 28.04.2014 werden für den Bereich der 4. Änderung mit Ausnahme folgender Ergänzung unverändert übernommen:

In § 7 wird Absatz 2 wie folgt ergänzt:

"Die Sockelhöhe und gegen Hochwasser ungesicherte Gebäudeöffnungen müssen jedoch bei Gebäuden, die im Überschwemmungsgebiet

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.11.2017

Seite - 2/2 -

eines HQ100 liegen, mindestens 30 cm über der HQ100-Wasserspiegellage liegen. Diese Höhe ist jeweils aktuell zu ermitteln.

Eine Überschreitung der Sockelhöhe bis max. 0,1 m über der Wasserspiegellage eines HQextrem ist im Überschwemmungsbereich eines HQextrem zulässig."

(Siehe auch Ziff. 4.1 der Begründung).

#### § 3 Bestandteile der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Verbindliche Bestandteile der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind

das Deckblatt vom 13.11.2017 zum zeichnerischen Teil vom 18.08.1982 (Satzungsbeschluss),

textliche Änderungen gemäß § 2.

Beigefügt ist die Begründung zur 4. Änderung vom 13.11.2017

#### § 4 Inkrafttreten der 4. Änderung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Ergelacker" wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam. Gleichzeitig tritt der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes "Ergelacker" vom 18.08.1982 (Satzungsbeschluss) im Bereich der 4. Änderung außer Kraft.

March, den 13.11.2017

(Datum des Satzungsbeschlusses)

(Helmut Mursa, Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde March übereinstimmen.

March, den 15.11.201

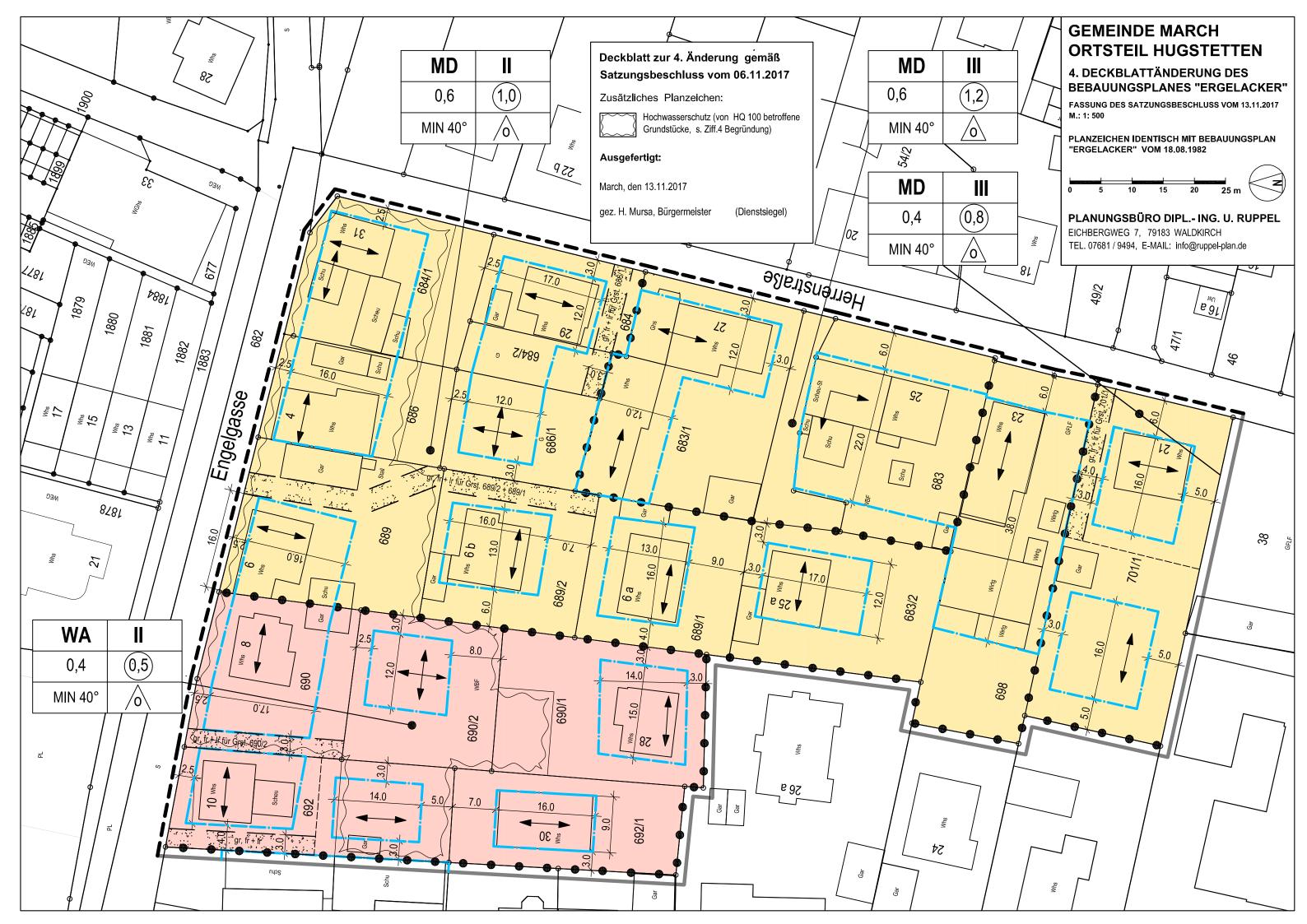
(Helmut Mursa, Bürgermeister)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Modridden blatt Wr. 46

March, den 17117017

(Helmut Mursa, Bürgermeister)



Seite - 1/8 -

#### 1 Anlass, Zielsetzungen

Der Bebauungsplan "Ergelacker" wurde am 18.08.1982 als Satzung beschlossen und seit dem dreimal geändert, zuletzt durch die 3. Änderung vom 28.04.2014.

Am 19.06.2017 hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan zum 4. Mal zu ändern. Die 4. Änderung bezieht sich auf einen Teilbereich in der Nordhälfte des Bebauungsplanes zwischen der Engelgasse und dem Klosterweg. Hier werden auf Wunsch von drei Grundstückseigenümern (Flst. Nr. 686/1 mit 684 und 684/2, sowie 692 und 701/1) Grundstücke einer Nachverdichtung zugeführt, um in den rückwärtigen Grundstücksteilen jeweils ein neues Wohngebäude errichten zu können. Aus technischen Gründen wird der Änderungsbereich zu einer zusammenhängenden Fläche vergrößert. Darin werden u.a. die Grund- und Geschossflächenzahl teilweise angehoben, um bessere Grundstücksausnutzungen zu ermöglichen und die Baugrenzen angepasst.

Die Änderung liegt im öffentlichen Interesse der Gemeinde, da Bauland aktiviert werden kann, ohne dass die Herstellung neuer öffentlicher Verkehrsflächen erforderlich wird.

#### 2 Verfahren

#### 2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt, da es sich bei der Änderung mit dem Ziel einer Nachverdichtung um eine typische Maßnahme der Innenentwicklung eines bebauten Bereichs handelt.

#### Zulässige Grundfläche

Die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung hat eine Größe von ca. 6.634 qm (Berechnungsgrundlagen: Grundflächenzahl von 0,6 im Dorfgebiet (MD) und 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ergibt für das MD  $8.958~\rm qm~x~0,6=5.375~\rm qm~und~für~das~WA~3.148~x~0,4=1.259~\rm qm)$ . Somit liegt die Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erheblich unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 qm.

Bei Grundflächen von Bebauungsplänen i.S.d. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wäre lediglich die 8. Änderung des Bebauungsplanes "Lehefeld", rechtswirksam seit dem 24.03.2017, in Hugstetten mitzurechnen. Dies hat jedoch keine Bedeutung, da die Größe nur 617 qm beträgt.

Eine Einzelfall-Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.11.2017

Seite - 2/8 -

BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, da keine Natura 2000-Gebiete betroffen sind. Auch die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht betroffen, wie aus der folgenden Übersicht hervorgeht:

#### Bewertung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

FNP-Darstellung: Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche

Nutzung: Bebaute Grundstücke (Wohn-, Gewerbe- und Nebengebäude),

Nutzgärten, private Verkehrsflächen, Abstellflächen, Stellplätze.

Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:

Regionalplan: keine Vorgaben Landschaftsplan: keine Vorgaben

Schutzgut: Auswirkungen der Bebauungsplanänderung:

Mensch Gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen gemäß den

Festsetzungen in den Bebauungsvorschriften ergeben sich hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen keine wesentlich veränderten Auswirkungen. Die Nachverdichtung bezieht sich insbesondere auf drei neue Wohngebäude, die sich in orts-

typischer Weise einfügen.

Tiere und Pflanzen Keine oder zu vernachlässigende Auswirkungen.

Betroffene Arten: weit verbreitete Arten, Kulturfolger, v.a. Vögel und Insekten. Keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen

geschützter Arten.

**Boden** Standort für natürliche Vegetation: unerhebliche Auswirkungen.

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: Die Art der Bebauung erfolgt im Rahmen bisher schon zulässiger Nutzungen, lediglich die über-

baubaren Flächen werden geringfügig vergrößert.

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: kaum Auswirkungen. Filter und Puffer für Schadstoffe: kaum Auswirkungen.

Wasser Oberflächengewässer: nicht betroffen. Im nördlichen Teil

befinden einige Grundstücksteile im Bereich eines HQ100 bzw. HQextrem. Dem kann durch hochwasserangepasste Bebauung

begegnet werden.

Klima und Luft Keine Auswirkungen.

Landschaftsbild Keine Auswirkungen, da der Bebauungsplan nicht an die freie

Landschaft angrenzt.

Kultur- und Sachgüter: Bauliche und archäologische Kulturdenkmale werden durch die

Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

Wechselwirkungen Aus möglichen Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche

Bedeutung oder Gefährdung von Funktionen des Natur-

haushaltes.

Sonstige umweltbezogene Erwägungen, Merkmale oder Probleme:

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung des Gebietes. Durch Einsparung von Verkehrsflächen können unbebaute

Grundstücke im Außenbereich geschont werden.

Maßnahmen hinsichtlich des Klimawandels waren nicht Anlass

zur Bebauungsplanänderung.

Seite - 3/8 -

#### 2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung entspricht vollständig den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, da die Gebietsausweisung nicht verändert wird

#### 2.4 Verfahrensablauf

Gemäß § 13 a BauGB erfolgte eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB waren nicht erforderlich.

Eine Genehmigung der Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 2 BauGB war ebenfalls nicht erforderlich.

#### Verfahrensübersicht:

Änderungsbeschluss zur 4. Änderung: 19.06.2017

Öffentliche Auslegung nach § 13 a BauGB mit Behörden-

beteiligung nach § 4 (2) BauGB 03.07. – 04.08.2017

Satzungsbeschluss 13.11.2017

#### 2.5 Qualifizierungsmerkmale

Der Bebauungsplan enthält weiterhin alle Festsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB. Somit handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, in welchem alle Bauvorhaben zulässig sind, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und die Erschließung gesichert ist.

#### 2.6 Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a BauGB

Durch die vorgesehenen Maßnahmen erfolgen keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Allgemein gelten Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanes bei Anwendung des § 13 a BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheiung als erfolgt oder zulässig.

Da Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht berührt werden, sind Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

#### 2.7 Artenschutz

Die Eingriffssituation verändert sich gegenüber dem bisherigen Zustand hinsichtlich des Artenschutzes kaum. Eine erhebliche Betroffenheit geschützter Tier- und

Seite - 4/8 -

Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden, da entsprechende Lebensräume aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der Freiraumausstattung fehlen (s. Tabelle Schutzgüter S. 2/8).

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz dürfen Gehölzarbeiten nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Sofern die Gehölze außerhalb der gesetzlichen Schonzeit entfernt werden müssen, ist rechtzeitig vorab eine Ausnahme bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

#### 3 Erschließung, technische Infrastruktur

#### Verkehrserschließung:

Das Gebiet ist verkehrstechnisch voll erschlossen. Gegenwärtig sind keine neuen Verkehrserschließungsmaßnahmen, die durch die Bebauungsplanänderung verursacht werden, geplant.

#### Stromversorgung:

Das Baugebiet wird über das vorhandene Freileitungs-Ortsnetz versorgt. Die mögliche Lückenbebauung wird ebenfalls über das Freileitungsnetz angeschlossen oder, soweit es technisch sinnvoll ist, über Erdkabel versorgt.

#### Wasser, Abwasser, Kommunikationstechnik:

Hinsichtlich der Wasserver- und Entsorgung und der Kommunikationstechnik können unbebaute Baugrundstücke bzw. Grundstücksteile an die bestehenden Netze angeschlossen werden.

#### Brandschutz:

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG §3, LBOAVO § 2 Abs.5) auszulegen.

Bei dem allgemeinen Wohngebiet bzw. Dorfgebiet mit max. 3 Vollgeschossen und einer GFZ von 0,8 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Für Anwesen mit einer GFZ von 1,2 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs.1-4).

Seite - 5/8 -

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

#### 4 Begründung der Änderungen der Bebauungsvorschriften

Die Bebauungsvorschriften vom 18.08.1982 (Satzungsbeschluss), zuletzt geändert durch Satzung vom 28.04.2014, werden für den Bereich der 4. Änderung unverändert übernommen. Davon ausgenommen sind die nachfolgend aufgeführten Änderungen (Ziff. 4.1 - 4.4).

#### 4.1 Hochwasserschutz, Gebäudehöhe

In § 7 Absatz 2 der Bebauungsvorschriften wird durch einen Zusatz die Vorschrift zur Sockelhöhe ergänzt.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans ist laut der Hochwassergefahrenkarte (s. Anhang 1) bei Auftreten eines 100-jährlichen Hochwassers in einem kleinen Teil südlich der Engelgasse am Nordrand des Bebauungsplanes von Überschwemmung betroffen (siehe Planteil, vom HQ 100 betroffene Grundstücke). Aus diesem Grund ist die Überflutungsfläche als Überschwemmungsgebiet gemäß § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg einzustufen (Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009, BGBI. I S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014, BGBI. I S. 1724).

Die betroffenen Flächen werden nicht erstmalig einer Bebauung zugeführt. Es handelt sich also nicht um ein "neues Baugebiet" im Sinne des § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG, weshalb dieses Verbot nicht greift.

Für die Errichtung der späteren Einzelbauvorhaben, die im Überschwemmungsbereich zu liegen kommen, bedarf es jedoch zwingend einer hochwasserschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gem. § 78 Abs. 3 WHG.

Ausnahmen für bauliche Anlagen nach den § 30 BauGB können daher nur unter den in § 78 Abs. 3 WHG und nachfolgend genannten Voraussetzungen erteilt werden:

- 1. die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum muss zeitgleich ausgeglichen werden,
- 2. der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser dürfen nicht nachteilig verändert werden,
- 3. der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt werden und
- 4. das Bauvorhaben muss hochwasserangepasst ausgeführt werden.

Seite - 6/8 -

Gemäß der aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu übernehmenden Bebauungsvorschrift darf die Sockelhöhe, gemessen ab der Straßenoberkante bis zur Oberkante der Decke über dem Kellergeschoss (EG-Rohfußboden) max. 0,8 m betragen. Diese Vorschrift wird aus o.g. Gründen dahingehend ergänzt, dass die Sockelhöhe im Überschwemmungsbereich eines HQ100 mindestens 30 cm über der Wasserspiegellage des HQ100 liegen muss. Bei der Bemessung der Sockelhöhe ist der Teil des Gebäudes maßgebend, der im Überschwemmungsbereich liegt. Bei dem Bezugspunkt Straße ist diejenige Straße maßgebend, die der Gebäudemitte senkrecht gemessen am nächsten liegt.

Ebenso sind in dem Überschwemmungsbereich eines HQ<sub>100</sub> Vorkehrungen zum Hochwasserschutz zu treffen. Die Sockelhöhe und gegen Hochwasser ungesicherte Gebäudeöffnungen müssen mindestens 30 cm (Sicherheitszuschlag) über der Wasserspiegellage eines HQ<sub>100</sub> liegen. Eine Sockelhöhe bis max. 0,1 m über der Wasserspiegellage eines HQ<sub>extrem</sub> wird zugelassen für den Fall, dass ein Bauherr sein Gebäude auch vor diesem Hochwasserereignis schützen will.

Die Höhe des HQ100 bzw. HQextrem ist im Einzelfall zu ermitteln und im Bauantrag nachzuweisen.

Die Nachweise/Angaben zur Prüfung der Voraussetzungen für eine Ausnahmeerteilung sind bei jeder konkreten Planung vorzulegen. Das Antragsformular des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald zu Bauen in Überschwemmungsgebieten ist zu beachten und mit dem Bauantrag vorzulegen. Die Nachweise über das Vorliegen der Voraussetzungen Nr. 1 – 4 des § 78 Abs. 3 WHG müssen dabei zwingend erbracht werden. Es wird empfohlen, sämtliche Planungen vor der Einreichung eng mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen, um unnötigen Verwaltungsaufwand zu vermeiden. Bei nicht baugenehmigungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Gemeinde über die Ausnahme.

Ein Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte ist im Anhang 1 enthalten und kann auch bei der Gemeinde March, Rathaus, Bauamt, eingesehen werden. Weiterhin wird auf den Kartendienst der LUBW hingewiesen (Hochwasserrisikomanagement-Abfrage, Internetadresse mit Stand vom Mai 2017:

 $\frac{http://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/ripsservices/apps/hwrm/Dokumente.ashx?name=Abfrage&x=3409207&y=5324759 )$ 

#### 4.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Um eine bessere Grundstücksausnutzung zu ermöglichen und um mit Grund und Boden sparsam umgehen zu können, werden im Mischgebiet die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 angehoben. Die Geschossflächenzahlen werden in Abhängigkeit von der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ebenfalls angehoben (von 0,5 auf 1,0 bei zweigeschossiger Bebauung bzw. von 0,8 auf 1,2 bei dreigeschossiger Bebauung).

#### 4.3 Zahl der Vollgeschosse

Bei der Zahl der Vollgeschosse war bisher festgesetzt, dass neben dem Erdgeschoss nur im Dachgeschoss ein Vollgeschoss errichtet werden kann ("D"). Da hierfür die Rechtsgrundlage fehlt, aber weiterhin ein 2. Vollgeschoss zulässig sein soll, wird die Festsetzung "D" durch die allgemeine Zulässigkeit eines Vollgeschosses ersetzt (statt "I+D" wird "II" und statt "II+D" wird "III" festgesetzt).

#### 4.4 Baugrenzen

Die Baugrenzen werden in den bebauten Grundstücksteilen weitestgehend übernommen oder an die bestehende Bebauung angepasst. Bei bebaubaren rückwärtigen Grundstücksteilen werden neue Baufenster ausgewiesen. Dies entspricht dem Wunsch der Grundstückseigentümer und soll eine vertretbare Innenverdichtung ermöglichen, um Bau- und Erschließungsflächen im Außenbereich einsparen zu können

#### 4.5 Gebäudestellung

Die Gebäudestellungen (Firstrichtungen) werden weitestgehend übernommen bzw. in den neu ausgewiesen Baufenstem in den rückwärtigen Bereichen an die Umgebung angepasst. Im Straßenbereich herrscht die Traufstellung vor. In den rückwärtigen Bereichen ist die Gebäudestellung im Hinblick auf das Ortsbild weniger von Bedeutung.

#### 5 Kosten

Neue Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant, so dass der Gemeinde March hierdurch keine Kosten entstehen. Die Planungskosten werden von Grundstückseigentümern im Änderungsgebiet übernommen.

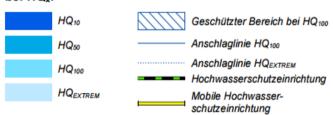
March, den 13.11.2017

(Datum des Satzungsbeschlusses) (Helmut Mursa, Bürgermeister)

(Dienstsiegel



## Flächenausbreitung bei HQ<sub>x</sub>:



# Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg, Typ 2 Übersichtskarte Überflutungsflächen bei HQ<sub>10, 50, 100, EXT</sub> HWGK UF M100 164012

Gewässer: Dreisam

Karte erstellt am: 21.11.2013

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de), Az.:2851.9-1/19 Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg, Typ2 Übersichtskarte. Die Hochwassergefahrenkarte (HWGK) stellt die Überschwemmungsgebiete, die Überschwemmungskernbereiche und die hochwassergefährdeten Gebiete gemäß §§77 und 80 Wassergesetz für Baden-Württemberg dar.

http://www.breisgau-hochschwarzwald.de/pb/site/Breisgau-Hochschwarzwald/get/288030/HWGK\_UF\_M100\_164012.pdf



## Gemeinde March, Ortsteil Hugstetten

## 5. Teiländerung Bebauungsplan

# "Ergelacker"

Fassung: Satzung

Stand: 16.07.2018

#### Inhalt

Begründung

Satzung	Teil T 1
Bebauungsvorschriften – gemeinsame Planzeichnung	Teil T 2.1
Örtliche Bauvorschriften	Teil T 2.2
Örtl. Bauvorschriften – gemeinsame Planzeichnung	Teil T 2.1

Anlage A 1



Keltenstraße 7 77971 Kippenheim T (07825) – 8771975 F (07825) 8771977 E-mail: bauleitplanung @mathis-jaegle.de Gemeinde March, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald 621.41:2004\_5

#### S A T Z U N G der Gemeinde March über

- a) über die 5. Teiländerung des Bebauungsplans "Ergelacker" als Deckblatt
- b) den Erlass von örtlichen Bauvorschriften zur 5. Teiländerung des Bebauungsplans "Ergelacker"

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am 16.07.2018 die 5. Teiländerung des Bebauungsplans "Ergelacker" sowie die örtlichen Bauvorschriften zur 5. Teiländerung des Bebauungsplans "Ergelacker" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBI. I S. 2808)
- 2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057)
- 3. Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I, S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057)
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBI. S. 358, ber. S. 614), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBI. S. 612, 613)
- 5. Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich beschränkt sich auf das Flurstück 35, Gemeinde March, Gemarkung Hugstetten. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung vom 09.07.2018 maßgebend.

#### § 2 Gegenstand der Änderung

- Bebauungsplan "Ergelacker" in der Fassung vom 18.08.1982 (Satzungsbeschluss)
- Bebauungsplan "Ergelacker 2. Änderung" in der Fassung vom 18.06.2012 (Satzungsbeschluss)

#### § 3 Inhalt der Änderung

Bauplanungsrechtliche Vorschriften werden zeichnerisch (durch ein Deckblatt) geändert sowie die Bauvordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) aus den bisherigen Festsetzungen in neue örtliche Bauvorschriften überführt. Die geänderten Punkte sind im Einzelnen in der Begründung, Punkt 4.3, in tabellarischer Form aufgelistet.

#### §4 Bestandteile der 5. Änderung des Bebauungsplans

- Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans "Ergelacker" in der Fassung vom 18.08.1982
- Schriftlicher Teil des Bebauungsplans "Ergelacker" in der Fassung vom 18.08.1982
- Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans erlassene Änderungen / Ergänzungen schriftlicher Festsetzungen in der Fassung vom 18.06.2012

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen der 5. Teiländerung

- Gemeinsamer zeichnerischer Teil der 5. Teiländerung (Deckblatt) in der Fassung vom 16.07.2018 (T 2.1)

Örtliche Bauvorschriften zur 5. Teiländerung

- Gemeinsamer zeichnerischer Teil der 5. Teiländerung (Deckblatt) in der Fassung vom 16.07.2018 (T 2.1)
- den örtlichen Bauvorschriften zur der 5. Teiländerung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.07.2018 (T 2.2)

Die Begründung zur 5. Teiländerung vom 16.07.2018 (Anlage A 1) ist dem Bebauungsplan beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

#### § 5 Ordnungswidrigkeiten

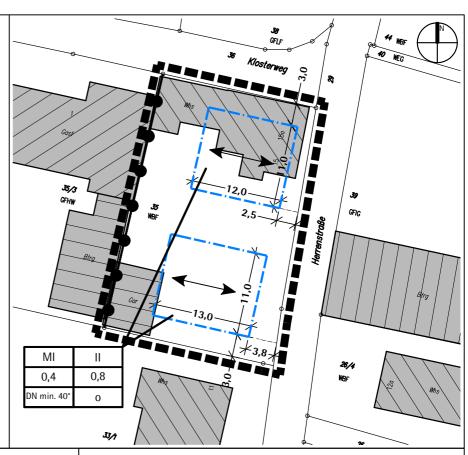
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße von bis zu 100.000,-- EUR geahndet werden. Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 (2) BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

#### § 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

Satzuno	ichec	chlu	cc
Satzuni	12062	CHIU	22

Satzungsbeschluss
Am 16.07.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde March den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
March, den
(Helmut Mursa, Bürgermeister)
Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der 5. Teiländerung des Bebauungsplans "Ergelacker" und der Örtlichen Bauvorschriften zur 5. Teiländerung des Bebauungsplans "Ergelacker" mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom xxxx übereinstimmt.
March, den
(Helmut Mursa, Bürgermeister)
Inkrafttreten
Im Nachrichtenblatt Nr. x vom xx.xx.xxxx wurde der Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht.
March, den
(Helmut Mursa, Bürgermeister)



## Nutzungsschablone

Nutzungsart	max. Zahl der Vollgeschosse
Grund- flächenzahl	Geschoss- flächenzahl
Dachneigung	Bauweise

o = offene Bauw.

### Planzeichenlegende

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

MI Mischgebiet § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 u. 24 BauGB, § 1 (4) u. § 16 BauNVO

Ssehe Einschrieb Nutzungsschablone

3. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

Baugrenze

\_\_\_\_\_\_ baag.

**←→** St

Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)

Abgrenzung von Teilbereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen

## Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke

Satzungsbeschluss

16.07.2018

#### Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der 5. Teiländerung des Bebauungsplans "Ergelacker" und der Örtlichen Bauvorschriften zur 5. Teiländerung des Bebauungsplans "Ergelacker" mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom xxxx übereinstimmt.

March, den xx

(Helmut Mursa, Bürgermeister)

Der Bebauungsplan tritt durch ortsübliche Bekanntmachung am xx.xx.xxxx nach § 10 (3) BauGB in Kraft.



**Gemeinde March, Ortsteil Hugstetten** 5. Teiländerung des Bebauungsplans "Ergelacker"

T 2.1 | Gemeinsamer Planteil

Maßstab: 1:500

Fassung: 16.07.2018

621.41:2004 5

MATHIS + JÄGLE Architekten PartGmbB

T (07825) 877 1975 F (07825) 877 1977 E-mail bauleitplanung@mathis-jaegle.de

Gemeinde March, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald 621.41:2004 5

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 74 LBO zur 5. Änderung des Bebauungsplans "Ergelacker" als Deckblatt

#### Rechtsgrundlagen:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 614), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103)

Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1)

#### 1 Gestaltung der Gebäude

1.1 Die höchstzulässige Höhe der Gebäude zwischen natürlichem oder eingeebnetem Gelände (festgelegte Geländeoberfläche) bis zur Traufe beträgt:

bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m

im ebenen Gelände

Die Traufhöhe von Wiederkehren und Dachgauben darf die festgesetzten höchstzulässigen Traufhöhen von 4,00 m bzw. 6,50 m um bis zu 2,50 m überschreiten, wenn sie eine Breite von 5,00 m nicht überschreiten.

- 1.2 Die Sockelhöhe (Differenz OK Decke über KG Straßenhöhe Mitte Haus) der Gebäude soll möglichst niedrig gehalten werden. Sie darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Abweichende Sockelhöhen bestehender Gebäude gelten als ausnahmsweise zugelassen. Überschreitungen können zugelassen werden, wenn wegen der Einordnung des Baukörpers in die umgebende Bebauung keine Bedenken bestehen.
- 1.3 Die Dachneigung der Hauptbaukörper ist im Zeichnerischen Teil fest gesetzt. Bei Hausgruppen + Doppelhäusern muss die Dachneigung gleich sein. Dies gilt nicht bei Anbauten bis max. 20% der Größe der Grundfläche der Hauptgebäude
- 1.4 Dachgaupen sind allgemein zulässig und dürfen eine Länge von zusammen 50 % der Hauslänge nicht überschreiten. Abweichender Bestand gilt als ausnahmsweise zugelassen.
- 1.5 Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung entsprechend dem Bauantrag zu behandeln.

#### 2 Einfriedigungen

- 2.1 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 nicht überschreiten.
- 2.2 Innerhalb der im Zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtdreiecke dürfen Bauten, Anpflanzungen aller Art und Lagerungen die Höhe von 0,80 m über Straßenkrone nicht überschreiten.
- 2.3 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

#### 3 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 3.1 Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sollen die gegebenen Geländeverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 3.2 Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
- 3.3 Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### 4 Stellplatzverpflichtung

March, den

#### 4.1 Wohnungen

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

	MATHIS + JÄGLE Architekten
	Keltenstraße 7 77971 Kippenheim T (07825) – 8771975 F (07825) 8771977 E-mail: bauleitplanung@mathis-jaegle.de
(Helmut Mursa, Bürgermeister)	(Planverfasser i.A.d. Gemeinde)

Gemeinde March, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald 621.41:2004\_5

Gemeinsame B E G R Ü N D U N G der Bebauungsvorschriften sowie der örtlichen Bauvorschriften zur 5. Teiländerung des Bebauungsplans "Ergelacker" als Deckblatt

#### 1. Anlass und Ziele der Teiländerung

Anlass der Änderung des Bebauungsplans ist die Absicht der Eigentümer, auf dem bereits mit einem Wohngebäude sowie Nebenanlagen und Garage bebauten Flurstück Nr. 35 eine Nachverdichtung in Form der Errichtung eines Zweifamilienhauses durchzuführen.

Die Änderung des Bebauungsplans liegt im öffentlichen Interesse, da eine bereits vorhandene, technisch und verkehrlich vollerschlossene innerörtliche Baufläche der Nachverdichtung zugeführt wird und somit die Ausweisung von Bauflächen in bisher nicht baulich genutzten Bereichen vermieden werden kann. Außerdem wird durch die geplante Nachverdichtung zusätzlicher, dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

#### 2. Verfahren

#### 2.1 Verfahrensart

Der Bebauungsplan hat die Nachverdichtung eines in der Ortslage befindlichen, einzelnen, bereits baulich genutzten Grundstücks zum Zweck. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Folgerichtig wird das vom Gesetzgeber für diesen Zweck vorgesehene, beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt.

Die überbaubare Fläche innerhalb des Planbereichs beträgt 749 qm x 0,4 = 299,6 qm. Die zulässige Grundfläche von 20.000 qm gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird somit deutlich unterschritten. Die Anrechnung von Grundflächen weiterer Bebauungspläne ist nicht erforderlich, da kein sachlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen besteht.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

#### 2.2 Verfahrensschritte

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am 19.03.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Teiländerung des Bebauungsplans "Ergelacker" gefasst. Der Entwurf des Änderungs-Bebauungsplans wurde in der gleichen Sitzung vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Änderungs-Bebauungsplans mit Stand 19.03.2018 wurde vom 16.04.2018 bis zum 14.05.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung werden durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 14 vom 06.04.2018 bekannt gemacht. Es wurde ferner darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Beteiligung der Behörden sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 30.05.2018 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 19.03.2018 im Zeitraum vom 04.06.2018 bis 02.07.2018 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 16.07.2018 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.07.2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

#### 2.3 Artenschutz

Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass durch die Änderung des Bebauungsplans eine Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft zu befürchten ist. Klimaschützende Belange sind durch die Änderung ebenfalls nicht berührt.

#### 3. Beschreibung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 35 der Gemarkung Hugstetten. Das Grundstück ist als Mischgebietsfläche ausgewiesen und verkehrlich bereits erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist durch das bestehende Leitungsnetz gesichert. Die Festsetzung der Art baulicher Nutzung bleibt unverändert, es besteht somit keine Notwendigkeit der berechtigenden Anpassung des Flächennutzungsplans.

#### 4. Begründung von Planinhalten und Festsetzungen

#### 4.1 Allgemeine Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan "Ergelacker", der mit seinen wesentlichen Festsetzungen aus dem Jahr 1982 stammt, lässt für das innerörtlich gelegene Grundstück nur eine maximale Geschossflä-

chenzahl von 0,5 zu. Eine solche Geschoßflächenzahl ist für ein zentral im Ort gelegenes Grundstück, zudem mit der Nutzungsform Mischgebiet (MI), nach heutigen Maßstäben sehr niedrig. Auch die Größe der Baufenster von Hauptnutzung und Garage ist sehr knapp bemessen, gleiches gilt für die Festsetzungen der Traufhöhe, welche die eigentlich mögliche Ausgestaltung von zwei Vollgeschossen selbst mit Dachgauben oder Wiederkehren verunmöglicht.

# 4.2 Allgemeine Begründung der örtlichen Bauvorschriften und Festsetzung zur Stellplatzzahl gemäß LBO

Um das Erscheinungsbild des Plangebiets entsprechend der vorhandenen dörflichen Struktur erhalten und behutsam weiterzuentwickeln zu können, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO getroffen. Diese Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen. Die Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern tragen dem das Ortsbild prägenden geneigten Dach als vorherrschender Bauform Rechnung, ermöglichen als bewusst etwas weiter gefasster Rahmen jedoch dem einzelnen Bauherrn ausreichend Spielraum, um seine individuellen Vorstellungen umzusetzen.

Die Festsetzung zur erforderlichen Anzahl der Stellplätze (1,5 pro Wohneinheit) wird durch die Lage von March im ländlichen Raum sowie durch das Fehlen öffentlicher Stellplätze entlang der angrenzenden Straßen erforderlich. In der Regel verfügt jeder Haushalt im Schnitt über zwei motorisierte Fahrzeuge.

#### 4.3 Darstellung und Begründung Änderungen im Einzelnen

Festsetzung		Inhalt der Änderung	Begründung der Änderung
§ 4 / 1. / a)	Zahl der Vollge- schosse	Redaktionelle Korrektur der bisherigen Festsetzung "I + I DG" zu "II"	Fehlende Rechtsgrundlage für die Festsetzung I + D
§ 4 / 1. / c) i.V.m. § 4 / 2.	Zulässiges Maß der baulichen Nutzung	Erhöhung Geschossflächenzahl von 0,5 auf 0,8	Bessere Grundstücksausnut- zung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
§ 6	Überbaubare Grundstücksfläche	Verschiebung des südlichen Baufensters um 1,1 m nach Westen	Bessere Grundstücksausnut- zung
§§ 7 bis 9	Festsetzungen zur Baugestaltung	Streichung und Neufassung im Rahmen örtlicher Bauvor- schriften	Fehlende Rechtsgrundlage
§ 10 / 1.	Garagen	Entfall Baufenster Garage, somit gilt Festsetzung § 10 / 2. [Garagen im Rahmen der LBO allgemein zulässig]	Die vorhandene Festsetzung des Baufensters für Garagen erscheint willkürlich, die be- stehende genehmigte Garage ist größer als das Baufenster im Bebauungsplan.

Festsetzung	(örtl. Bauvorschr.)	Inhalt der Änderung	Begründung der Änderung
bisher:	Gestaltung der	Die Traufhöhe von Wiederkeh-	Sicherung der effektiven
§ 7 / 1.	Gebäude	ren und Dachgauben darf bei	Nutzbarkeit des Obergeschos-
neu:		Einhaltung der Vorgaben nach	ses als zweites Vollgeschosse,
Örtl. BauV.		§ 7 / 4. (Breite max. 5 m) die	dadurch Bessere Grund-
1.1		festgesetzten höchstzulässigen	stücksausnutzung, sparsamer
		Traufhöhen von 4,00 m bzw.	Umgang mit Grund und Boden
		6,50 m um bis zu 2,50 m über-	
		schreiten.	

March, den 16.07.2018

MATHIS + JÄGLE Architekten PartGmbB

Keltenstraße 7 77971 Kippenheim T (07825) – 8771975 F (07825) 8771977 E-mail: bauleitplanung@mathis-jaegle.de

(Planverfasser i.A.d. Gemeinde)

(Helmut Mursa, Bürgermeister)