Satzung Fertigung: 1

der Gemeinde March, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, über den Bebauungsplan in den Gewannen "Scheuermatten" und "Engelgärtle" (Gemarkung Buchheim) und "Lehefeld" (Gemarkung Hugstetten).

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung "Zentralgebiet".

Der Gemeinderat hat am 05.05.1993 den Bebauungsplan "Zentralgebiet" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO vom 23.01.1990 BGBI. I S. 127)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBI. I Nr. 3 vom 22. Juni 1991)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d. Neufassung v. 28.11.1983 (BGBI. S. 770)
- 5. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25.07.1975 (Ges.Bl. S. 129), zuletzt geändert am 03. Okt. 1983 (Ges.Bl. S. 577)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich und Inhalt der Planung

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 1). Der Bebauungsplan "Zentralgebiet" vom 27.04.1977 wird hierdurch geändert und erweitert und durch die nachstehend bezeichnete neue Fasung ersetzt.

§ 2

<u>Bebauungsplanunterlagen</u>

Die Satzung besteht aus:

(M. 1:1000)	vom	05.05.93	Anlage 1, 1 Blatt
	vom	05.05.93	Anlage 2, Bl. 1-3
	(M. 1 : 1000)	•	(M. 1 : 1000) vom 05.05.93 vom 05.05.93

1. der Übersichtsplan (M. 1 : 5000) vom 05.05.93 Anlage 3, 1 Blatt
2. die Begründung vom 05.05.93 Anlage 4, Bl. 1-4

3. Plan "Flächennachweis" (M. 1: 1000) vom 05.05.93 Anlage 5, 1 Blatt

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten im Sinne von § 73 LBO begeht, wer den auf Grund § 72 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 12 Baugesetzbuch in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan "Zentralgebiet" vom 27.04.1977 sowie die im Plan näher gekennzeichneten Bereiche des Bebauungsplanes "Lehefeld" vom 26.01.1983 außer Kraft.

ermeister

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

Ausgefertigt, 28,07,93

- Hügele -Bürgermeister

> Nach § 12 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253) ortsüblich bekanntgemacht am 03.09.93

7806 March, den 07.09.93

- Hügele -Bürgermeister



- Angezeigt - gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 16. Juli 1993 Landratsamt Breispau-Hochschwarzwald

ADRATAMA Brenne isen

Bebauungsvorschriften

Fertigung:

1

Anlage:

2

Blatt: 1-3

zum Bebauungsplan "Zentralgebiet" der Gemeinde March (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und der Baugebiete erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.
- 2. Der Bebauungsplan umfaßt:
 - a) Grünfläche nach § 9, Abs. 8 BBauG für Sport- und Freizeitanlagen.
 - b) Baugrundstücke für den Gemeinbedarf nach § 9, Abs. 1 Ziff.1, Buchst.f. BauGB.

§ 2

Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die ausgewiesene Grünfläche dient der Anlage eines zentralen Sport- und Erholungsgebietes für die Gemeinde March.

Zulässig sind sämtliche Anlagen (auch Hochbauten) und Nutzungen, die diesem Zweck mittelbar oder unmittelbar dienen, z.B. Vereinsheim, Kantine, Umkleidegebäude, Geräteräume. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1) des Bebauungsplanes.

§ 3

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (§ 9, Abs. 1, Ziff. 1, Buchst. f BauGB)

Zulässig sind sämtliche Gebäude und Anlagen und Nutzungen, die den nachfolgenden Zwecken mittelbar oder unmittelbar dienen (einschl. Wohnungen für Hausmeister usw).

Fläche für den Gemeinbedarf I:

Zulässig sind Gebäude und Anlagen für Schule, Kindergarten, Mehrzweckhalle (Bestand), sowie Schul- und Vereinssporthalle.

Fläche für den Gemeinbedarf II:

Zulässig sind Gebäude und Anlagen für Bürgerhaus, Jugendzentrum, sowie Kindergarten bzw. Kindertagesstätte.

Fläche für den Gemeinbedarf III:

Zulässig sind Gebäude und Anlagen für ein evangelisches Kirchengemeindezentrum.

Fläche für den Gemeinbedarf IV:

Altenzentrum

Zulässig sind Altersheim, betreute Altenwohnungen, Altenpflege.

Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag im Zeichnerischen Teil (Anlage 1) des Bebauungsplanes.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Ziff. 1 der BauNVO und Versorgungsanlagen nach § 14 Ziff. 2 der BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:

a) der Zahl der Vollgeschoße (Z) nach § 20 BauNVO
 b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO

Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil".

§ 6

Bauweise

Eine Bauweise nach § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Zeichnerischen Teil durch die eingetragenen
 Baugrenzen festgesetzt.
- 2. Grünflächen

Die in den Grünflächen zulässigen baulichen Anlagen werden in ihrer Lage nicht festgesetzt. (Die gesamte Grundstücksfläche ist "überbaubare Grundstücksfläche" - bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben hiervon unberührt).

III. Baugestaltung

Örtliche Bauvorschriften über die Baugestaltung werden nicht erlassen.

88

Sichtdreiecke

Die im Zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen und Nutzungen über einer Höhe von 0,70 m, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

§ 9

Werbeanlagen

Werbeanlagen jeder Art in einem Abstand bis zu 40 m vom Fahrbahnrand der Landesstraße werden nicht zugelassen.

§ 10

Stromversorgung

- 1. Die niederspannungsseitige Versorgung erfolgt durch Kabelnetz.
- Das EVU erhält die Genehmigung, auch auf den im Bebauungsplan als nicht überschaubar ausgewiesenen Flächen Niederspannungs-Verteilerschränke und Masten der Straßenbeleuchtung aufstellen zu dürfen. Art, Zahl und Einbauorte hierzu werden von der Gemeinde im Einvernehmen mit den EVU zur gegebenen Zeit festgelegt.

§ 11

Frühgeschichtlicher Grabhügel

Der Grabhügel am Sportplatz (siehe Zeichnerischer Teil, Anlage 1) steht unter Grabungsschutz.

§ 12

Gewässerschutzstreifen

- 1. Entlang dem Mühlbach ist im Zeichnerischen Teil ein Gewässerschutzstreifen ausgewiesen.
- 2. In dem Gewässerschutzstreifen dürfen keinerlei Veränderungen vorgenommen werden; insbesondere sind untersagt: Aufschüttungen, Errichtungen von Ufermauern, Einzäunungen und Überdachungen, Lagerung wassergefährdender Stoffe, Ablagerung von Abfällen, Anlegen von Autoabstellplätzen usw.

Die Längszugänglichkeit muß für die Unterhaltung der Gewässer - Uferstreifen (z.B. Gehölzpflege) und Bachbett sichergestellt bleiben.

§ 13

Hinweise zur Entwässerung

Für die Entwässerung der Grundstücke gilt die Satzung über die öffentliche Entwässerung in der jeweils neuesten Fassung. Vor Baubeginn ist bei der Gemeindeverwaltung je 1 Gesuch für Grundstücksentwässerung und Hauswasseranschluß in doppelter Fertigung einzureichen.

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde March mit nachgeschalteter zentraler Sammelkäranlage des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht in Forchheim abzuleiten.

Da die öffentliche Kanalisation im <u>Trennsystem</u> ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten: Häusliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal, Regenwasser - soweit nicht versickerbar - in den Regenwasserkanal abzuleiten.

Regenwasser von Dachflächen ist im Bereich des Grundstücks <u>breitflächig über eine belebte</u>

<u>Bodenschicht</u> so zu versickern, daß hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

Hierzu sind auf dem Grundstück Versickerungsmulden, gemäß dem Arbeitsblatt der

Abwassertechnischen Vereinigung ATV A 138, anzulegen und zu bemessen.

Punktuelle bzw. linienförmige Versickerungen wie Sickerschächte oder -drainagen sind nicht zugelassen.

Alternativ zu den Rasenmulden ist auch eine Einleitung des Regenwassers in Biotop-Teichanlagen zulässig. Diese sind entsprechend ATV A 138 anzulegen. Im Bereich des Dauerstaus ist eine Abdichtung erforderlich.

Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden zu versehen.

Die Herstellung dieser Flächen soll soweit als möglich aus wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, großfugiges Pflaster mit Rasenfuge, Forstmischung usw.) erfolgen."

§ 14

Hinweise zum Grundwasserschutz

Das Wasserbauamt weist darauf hin, daß das Baugebiet im Bereich hohen Grundwasserstandes liege. Das Wasserbauamt stimmt einem Bauen im Grundwasser unter dem Niveau vom mittleren Hochwasserstand nicht zu. Bei der Bestimmung der Sockelhöhen ist hierauf zu achten.

§ 15

Hinweise zum Baugrubenaushub

Durch Geländemodellierung soll die Abfuhr und Deponie von Aushub vermieden werden.

§ 16

Hinweise zum Bodenschutz

1.1

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Deshalb sollte unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen vermieden werden.

1.2

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen, die das Wachstum der späteren Bepflanzung erschweren, sind Bodenarbeiten möglichst nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchzuführen.

1.3

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

1.4

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenaugleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

1.5

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

- 1.6
- Zugangswege, Stellplätze und Parkplatz sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengitteersteine, wassergebunden Decke) zu befestigen.
- 2. Bestimmungen zur Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden:
- 2.1

Für die Lagerung bis zur Wiederverwendung ist der Oberboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

2.2

Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind innerhalb des Baufeldes Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind."

§ 17

Hinweis zu den Bauvorlagen

Die Baurechtsbehörden können die Darstellung der Nachbargebäude und weitere Ergänzungen durch Lichtbilder, Modelle, Schaugerüste usw. verlangen.

Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde March Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung

7800 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761/38 30 18

den 05.05.1993

Planer

– Angezeigt – gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 16. Juli 1993 Landratsamt Briggar-Hochschwarzwald

Brenneisen

Fertigung:

1

Anlage: Blatt: 1-4

Gemeinde March
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

Bebauungsplan "Zentralgebiet"

- Begründung zur Überarbeitung des Bebauungsplanes -
- 1. Planungsabsichten
- 1.1 Anlaß der Planung

Bei der seinerzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1975 waren zum Teil andere Randbedingungen gegeben als heute. Vorliegende Planänderung dient also im wesentlichen der Anpassung der grundsätzlich beibehaltenen Planung an eine veränderte, und für das Planungsziel auch als verbessert anzusehende Situation.

1.2 Lage des Plangebietes und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes blieb weitgehend unverändert. Eine neue Abgrenzung erfolgte im Bereich des Anschlusses der neuen Erschließungsstraße an die Hauptstraße (L 116) wegen des anders ausgeformten Anbindungskreisels, ferner wurde die Anbindung des Baugebietes Lehefeld (Kaiserstuhl Straße) anders vorgenommen und über die dort dadurch freiwerdenden Flächen anders disponiert - wodurch sich eine Veränderung des räumlichen Geltungsbereiches ergab, zuletzt wurde im nördlichen Bereich eine Vergrößerung des Verfahrensgebietes um drei Grundstücke vorgenomen, auf welchem sich inzwischen eine Skatebordbahn befindet.

Aus übergeordneter Zielsetzung verfolgt die Gemeinde March seit jeher die Freihaltung einer Besiedlungszäsur zwischen Buchheim und Hugstetten, nicht zuletzt auch im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan ist diese städtebauliche Zielsetzung herausgearbeitet. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1977, als die sogenannte "Zentralspange" als Planung der Straßenbauverwaltung übernommen wurde, entschloß man sich, den Zwischenbereich zwischen der Straße und dem Baugebietsrand "Lehefeld" ungeplant zu belassen, weil es unstrittig war, daß auf dieser Fläche, wie schon jetzt, auch in Zukunft landwirtschaftliche Nutzung stattfinden sollte. Da es sich um ein klassifiziertes Straßenstück (Zufahrtsverbot) handeln sollte, wurde ein paraleller landwirtschaftlicher Weg an der Südseite zur Erschließung dieser Fläche vorgesehen. Da durch Nichtbeplanung die weitere landwirtschaftliche Nutzung somit ausreichend sichergestellt war, ergab sich kein Anlaß für die Einbeziehung in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Zentralgebiet".

Ausweisung landwirtschaftlicher Flächen im Bebauungsplan:

Die o.a. Überlegungen trafen für die nördlich der früheren "Zentralspange" nicht im gleichen Maße zu. Dort handelt es sich um einen schmaleren Streifen, welcher bei Nichtbeplanung im Sinne von § 34 BauGB nicht eindeutig definiert gewesen wäre. Da eindeutig feststand, daß die Landwirtschaft interessiert ist, ihre bewirtschafteten Flächen nach wie vor in dieser

Nutzung zu behalten, wurde nicht zuletzt im Interesse der langfristigen Sicherung landwirtschaftlicher Nutzung auf diesen Stücken "Fläche für die Landwirtschaft" dort festgesetzt. Hierbei kamen die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde hinsichtlich der Besiedlungszäsur zwischen den Ortsteilen mit den landwirtschaftlichen Interessen zusammen. Die Richtigkeit dieses Vorgehens hat sich jedoch in dem bisherigen Umgang mit dem Bebauungsplan seit 1977 bewährt, so daß man von einer verfestigten Planung hierbei sprechen kann.

Die vorstehend gemachten Ausführungen treffen in ihren grundsätzlichen Überlegungen nach wie vor unverändert zu. Aus diesem Grunde hält der Gemeinderat in der überarbeiteten Fassung des Bebauungsplanes hieran fest.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes March-Umkirch befindet sich z.Zt. in Fortschreibung.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bzw. Neubearbeitung berührt die Grundzüge des derzeit noch wirksamen Planes aus dem Jahre 1982 nicht. Im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes von FNP und BP wird die Übereinstimmung beider Pläne hergestellt.

2. Planung

2.1 Veränderte Überlegungen zur Plankonzeption

Der ursprüngliche Bebauungsplan ging davon aus, daß in Verlängerung des BAB-Zubringers Freiburg-Nord die Landesstraße 187 bis zur Hauptstraße L 116 geführt werden sollte, welche westlich der L 116 in Form der nun planfestgestellten L 187 ihre Weiterführung erfährt. Diese sog. "Zentralspange" hat zu keinem Zeitpunkt die Zustimmung der Gemeinde March gefunden. Sie hat sich seinerzeit lediglich bereit erklärt, eine Vorbehaltstrasse in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Zentralgebiet" aufzunehmen, soweit sie gleichzeitig auch der Erschließung des "Zentralgebietes" (öffentliche Sport- und Erholungsanlagen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen Schule, Verwaltung und Gemeindezentren für Jugend) und des südlich gelegenen Baugebietes "Lehefeld" dienen sollte, wurde die Straße konkret geplant. Die Ausformung des Straßenquerschnittes und insbesondere der Anbindungsknoten nahmen jedoch auf die erhöhte Anforderung im Hinblick auf die überörtliche Straßentrasse Rücksicht.

Für die Gemeinde steht nun fest, daß es zu dieser "Zentralspange" nicht kommen wird, so daß aus dem Plan die im Osten nur nachrichtlich dargestellte Straßenfläche herausgenommen werden kann, insbesondere aber die öffentlichen Verkehrsflächen auf dasjenige Maß zurückgeführt werden können, welche zur Befriedigung der gemeindlichen Verkehrsbedürfnisse unabdingbar notwendig sind.

Im Zusammenhang mit der im Bau befindlichen Großsporthalle bei der Schule und mit den Planungen für den Kindergarten und das Gemeinde- und Jugendzentrum wurde die durch diese Baumaßnahmen ausgelöste Steigerung der Verkehrsbelastung noch einmal sorgfältig untersucht. Das Ergebnis war, daß sowohl die Konrad-Stürzel-Straße als auch die Sportplatz-Straße in ihrem jeweils bebauten Bereich nicht wesentlich zusätzlich belastet werden sollen. Hieraus folgerte, daß die gesamten öffentlichen Einrichtungen und das Sport- und Erholungsgebiet eine neue, schwerpunktmäßige Erschließung über die Reste der früher geplanten Zentralspange erhalten müssen.

Das Baugebiet "Lehefeld", welches eine nicht unerhebliche Größenordnung aufweist, ist derzeit nur an seiner Südseite an den überörtlichen Verkehr angebunden, wodurch die südlichen Teile des Baugebietes eine zum Teil erhebliche Verkehrsbelastung erfahren. Insbesondere sind aber auch wegen des nur schmalen Straßenquerschnittes und unübersichtlicher Einmündungssituationen nicht unerhebliche Gefahrenpunkte vorhanden. Es war daher schon immer die Absicht, den "Lehefeld-Sack" auch an seinem nördlichen Gebietsrand an oben erwähnte "Zentralspange" anzubinden. An dieser Notwendigkeit hat sich seither aus der Sicht der Gemeinde nichts geändert. Die Verkehrsverlagerungen, die sich für das Baugebiet hieraus ergeben, werden dann nicht als sehr wesentlich erachtet, wenn dafür gesorgt wird, daß kein "Schleichweg" parallel zur L 116 entsteht. Dieser Zielsetzung wurde dadurch Rechnung getragen, daß zum einen die neu vorgesehenen Verkehrsflächen äußerst sparsam dimensioniert wurden, zum anderen aber auch dadurch, daß ihre Führung und der vorgesehene Ausbaugrad zum Abkürzen nicht einladen: Die Anbindung des Baugebietes Lehefeld an seiner Nordwestseite erfolgte nicht "zügig", sondern als Einmündung in die Außenkurve der nach Norden abbiegenden Erschließung des öffentlichen Bereiches. Die Erschließung des Sport- und Erholungsgebietes und der öffentlichen Einrichtungen ist so vorgesehen, daß die Voraussetzungen für die verkehrspolizeiliche Anordnung einer 30 km-Zone gegeben sein sollen.

Im Zusammenhang mit der sparsameren Ausbildung der Verkehrsflächen ist im Bereich der bisherigen Flurstücke 605 / 4 und 602 durch Zusammenfassung gemeindeeigener kleinerer Bauflächen sowie des nicht mehr benötigten Geländes für die früher vorgesehene Kreuzung ein größeres zusammenhängendes Gelände entstanden, welches die Gemeinde zum Bau eines Altenzentrums nützen will. Der Standort wird unter allen denkbaren Gesichtspunkten für diesen Zweck als günsti angesehen. Zum einen ist er optimal verkehrserschlossen, ohne Anwohner zusätzlich zu belasten, zum anderen ist sowohl die freie Sicht als auch der freie Auslauf in die Natur gegeben. Weiterhin ist den Bewohnern durch die benachbarten öffentlichen Einrichtungen in Fußgängerentfernung sowohl ein kulturelles Angebot gegeben, als auch Unterhaltung und Körperertüchtigung im Sportgelände ermöglicht.

Im Plan (nachrichtlich) dünn eingetragen sind sowohl die im Bau befindliche Großsporthalle als auch die beiden Plankonzepte für Kindergarten sowie Bürger- und Jugendzentrum.

2.2 Bauliche Nutzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan enthält die flächenhafte Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 (damals) BBauG. Ihre Definition wurde in die neuen Bebauungsvorschriften im gleichen Wortlaut mit der Zweckbestimmung "Anlage eines zentralen Sport- und Erholungsgebietes für die Gemeinde March" übernommen.

In der flächenhaften Darstellung waren die vorgesehenen bzw. vorhandenen Sportanlagen in Umrissen dünn dargestellt. Diese Darstellungsart wurde im Prinzip übernommen, wobei jedoch der Bestand exakt eingemessen wurde. Sie hat nachrichtlichen Charakter und ist nicht als Festsetzung für die Lokalisierung der einzelnen Anlagen gedacht.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesenen drei Gemeinbedarfsflächen - einmal für den Schulbereich, zum anderen für die öffentliche Verwaltung und kulturellen Zwecke sowie für das evangelische Kirchengemeindezentrum - wurde bereits im Zusam-menhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes enger definiert. Die Definition für die Gemeinbedarfsfläche I (Bereich Schule - Mehrzweckhalle - Vereinssporthalle) wurde unverändert übernommen, ebenso die Definition für die Gemeinbedarfsfläche II (Bürger-

haus - Jugendzentrum -Kindergarten/Kindertagesstätte) und die Definition für die Gemeinbedarfsfläche III (evangelisches Kirchengemeindezentrum). Neu als Gemeinbedarfsfläche

aufgenommen ist der Standort für das Altenzentrum. Dort sollen entsprechend der textlichen Festsetzungen ein Altenheim, sowie betreute Altenwohnungen und Altenpflege zulässig sein.

Insgesamt verstehen sich die Festsetzungen für die Gemeinbedarfsflächen so, daß auch sämtliche ergänzenden Nutzungen wie Personal- und Leiterunterkünfte sowie die erforderlichen Nebeneinrichtungen zugelassen sein sollen.

2.3 Städtebauliche Gestaltung

Trotz Intensivierung der Nutzung zwischen den Ortsteilen Hugstetten und Buchheim ist die Planung immer davon ausgegangen, daß eine deutliche bauliche Zäsur erhalten bleiben muß. Entsprechend wurden die hochbaulichen Anlagen, die das Plankonzept enthält, angeordnet: Die bisher projektierten Gemeinbedarfsanlagen sind an der freien Seite um das sog. "Bürgle" gruppiert. Das Bürgle ist ein Grabungsschutzgebiet, welches dauerhaft gegen Beeinträchtigungen insbesondere gegen bauliche Nutzung gesichert werden muß.

Die neu aufgenommene Gemeinbedarfsfläche für den Altenbereich sieht vor, die bauliche Nutzung des Grundstückes in den südlichen Bereich des Baugrundstücks so zu legen, daß nach Möglichkeit die Kontur des bereits jetzt nach Norden hin endgültig ausgebildeten Ortsrandes nach Westen fortgesetzt wird.

Entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan wurde davon abgesehen, örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Soweit der bauliche Bestand davon erfaßt würde, könnte nur dieser durch die Vorschriften festgeschrieben werden. Hauptsächlich maßgebend für diesen Verzicht war doch die Überlegung, daß bei denjenigen baulichen Anlagen, welche noch zu errichten sind, die Gemeinde als Bauherr verantwortungsvoll bei der Gestaltung der Bauten vorgehen werde.

2.4 Siehe Erläuterungen unter 2.1

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist vorhanden bzw. sichergestellt.

2.6 <u>Städtebauliche Daten</u> Siehe Plan "Flächennachweis" (Anlage 6)

3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Die Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich entstehen werden, betragen

Diese Kosten gliedern sich wie folgt auf:

- a) Straßenbau (äußere Erschließung innere Erschließung ohne Parkplatz
- b) Abwasser
- c) Frischwasser
- d) Stromversorgung (Straßenbeleuchtung)

Beabsichtigte bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände ist in weiten Bereichen geordnet bzw. in Gemeindeeigentum.

Im Verlauf der zukünftigen Straßenerschließung jedoch ("Zentralspange") ist eine Bodenordnung noch erforderlich. Die Gemeinde geht davon aus, daß für diesen Teilbereich eine Baulandumlegung notwendig werden wird.

Gemeinde March,

Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, den ...09.06.93

Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde March Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung 8900 Freiburg Stadtstraße 43 Tel: 0761/38 30 18 05.05.1993

Angezeigt –gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 16, Juli 1993 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



GEMEINDE MARCH BEBAUUNGSPLAN ZENTRALGEBIET

FERTIGUNG: 1 ANLAGE: 3 BLATT: 1



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung 7800 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18

der Gemeinde March über

die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zentralgebiet"

im Ortsteil Buchheim im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat hat am 15.03.2010

die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zentralgebiet " im Ortsteil Buchheim

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften -gelten nur für diese Änderungals Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl I S.466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. S. 343);
- § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (GBl S.771).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich und Gegenstand der Änderungen

- 1. der Bebauungsplan (zeichn. Teil) vom 05.05.1993.
- 2. die Bebauungsvorschriften Fassung vom 05.05.1993.

§ 2

Inhalt der Änderungen

- Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) wird durch ein Deckblatt ergänzt.
 (die Änderung umfasst u.a. die Grundstücke, Flurstück Nr. 234/3, 236/1, 234/2 Teil, 239/2, 615 und 196 Teil)
- 2. Die Bebauungsvorschriften werden wie folgt geändert bzw. ergänzt:
 - a) Der § 3 wird ergänzt durch: "Fläche für den Gemeinbedarf V" Zulässig sind Gebäude und Anlagen für Feuerwehr, Kultur und Bildung sowie Stellplatzanlagen." (§ 9 (1), Nr. 5 BauGB)
 - b) Der § 4 wird ersetzt durch: "Nebenanlagen" Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

c) Nach § 5 wird § 5a "Höhe der baulichen Anlagen" (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO) eingefügt:

1. Wandhöhe (WH)

Die max. zulässige Wandhöhe gemessen im Senkrechten zwischen der Straßenoberkante in der Mitte der Straßenseitigen Fassade und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Dachaufkantung) beträgt:

7,50 m.

Betriebliche erforderliche technische Aufbauten und Bauteile, wie z.B. Schlauch-/Übungsturm, Aufzugtürme, Lüftungsanlagen sind auf einer Fläche von maximal 50 m² um bis zu 7,5 m über die festgesetzte Wandhöhe zulässig.

2. Firsthöhe (FH)

Die max. zulässige Firsthöhe gemessen im Senkrechten zwischen der Straßenoberkante in der Mitte der Straßenseitigen Fassade und der Oberkante der Dachhaut (First) beträgt:

10,50 m.

3. Unterkellerungen

Unterkellerungen sind grundsätzlich nicht zulässig, ausgenommen betriebliche erforderliche technische Bauteile, wie z.B. Schlauch-/Aufzugschacht. Ansonsten können Unterkellerungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine wasserrechtlichen Bedenken geltend gemacht werden.

d) Nach § 12 wird § 12a "Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) eingefügt:

Unbebaute Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellflächen, Zugänge, Hof- und Lagerflächen. Je angefangene 1.000 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum oder 5 Sträucher anzupflanzen. Vorhandene Bäume werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet. Es sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

e) Aufnahme des Hinweises: "Sicherung von Bodenfunden"

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege/Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Im Bedarfsfall ist dem Amt die Zeit zur Fundbergung einzuräumen. (wird § 18)

f) Aufnahme des Hinweises: "Nutzung erneuerbarer Energien"

Es entspricht der energiepolitischen Haltung der Gemeinde March, dass Neubauten im Baugebiet an Heiz- oder Energieversorgungssysteme angeschlossen werden, die regenerative Energien oder die Kraft-Wärme-Koppelung nutzen. (wird § 19)

g) Aufnahme des Hinweises: "Dach- und Fassadenbegrünung"

Um das anfallende Regenwasser zurückzuhalten und eine Durchgrünung des Gebietes zu intensivieren, wird empfohlen, Dachflächen und Wandflächen soweit technisch und statisch machbar zu begrünen. (wird § 20)

h) Aufnahme des Hinweises: "Verbandskanal"

Der Verbandskanal ist für eine Verkehrslast von SLW 30 bemessen. Aus diesem Grund muss bei Lage des Kanals in entsprechenden Verkehrs- oder Parkflächen, wo mit größeren Belastungen zu rechnen ist, ein statischer Nachweis über die Standsicherheit der Rohrleitung geführt werden. Dieser ist rechtzeitig vor Baubeginn dem Verband zuzuleiten. Sollte sich bei der statischen Nachprüfung ergeben, dass der Kanal nicht ausreichend bemessen ist, dann sind die vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen mit dem Verband abzustimmen. (wird § 21)

§ 3

Planungsrechtliche Bestandteile der Änderung

Zeichnerischer Teil (Deckblatt), M 1:1000 in der Fassung der 1.Änderung vom 21.09.2009 Textliche Festsetzungen gemäß § 2 dieser Satzung.

Beigefügt ist die Begründung i.d.F. der 1. Änderung vom 20.01.2010.

§ 4

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 treten nach § 10 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

March, den 16.03.2010

Hügele, Bürgermeister

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

Ausgefertigt, den 17.03.2010

Hügele, Bgm.

Nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am 19.03.2010

Hügele Bgm.

Az: 621.421 Gemeinde March - Ortsteil Buchheim

1. Änderung des Bebauungsplanes "Zentralgebiet"

Begründung

1. Planungsabsichten

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 17.12.2007 beschlossen, dass ein neues Feuerwehrgerätehaus mit 5 Fahrzeugboxen errichtet werden soll. Die Verwaltung wurde beauftragt die Standortfrage zu klären. Die Entscheidung über den Standort "Zentralgebiet" ist durch den GR am 15.12.2008 erfolgt.

Die Fläche für das geplante Feuerwehrgebäude liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Zentralgebiet". Für diesen Teilbereich des B-Planes ist aber als Art der baulichen Nutzung "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Deshalb ist hier eine Umwidmung in "Fläche für Gemeinbedarf" erforderlich.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Änderung der Art der baulichen Nutzung geschaffen werden. Die Fläche liegt am südöstlichen Ortsbereich von Buchheim, in unmittelbarer Nähe zum ca. 100m entfernten Ort Hugstetten und wird durch die Hauptstraße (Ampelkreuzung) nach Westen sowie durch die Sportplatzstraße nach Süden begrenzt. Im Norden grenzt der Bereich an bereits bestehende Wohnbebauung und an das ev. Kirchen-Gemeindezentrum. Im Nordosten befindet sich das Bürgerhaus und Stellplatzanlagen.

Zur näheren Konkretisierung der Gemeinbedarfsflächen hinsichtlich des damit verfolgten Zwecks, wird die Festsetzung "Gemeinbedarfsfläche" mit dem Zusatz "Feuerwehr, Kultur und Bildung" hinreichend verdeutlicht.

Die Planung sorgt für keine negative städtebauliche Entwicklung.

3. Änderung im beschleunigten Verfahren

Die zu überplanende Fläche ist im Flächennutzungsplan und im bestehenden Bebauungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Gedanke einer Zäsur zwischen den Ortsteilen, der für die Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche im bisherigen Plan eine Rolle gespielt hat, entfaltet für die heutige städtebaulichen Erwägungen keine ausschlaggebende Bedeutung mehr.

Die Fläche ist visuell als Verbindungsglied zwischen den OT Hugstetten und Buchheim zu sehen, sie erfährt auf Grund der Lage eine zentral prägende städtebauliche Bedeutung. Die vorgesehene Nutzung – "Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr, Kultur und Bildung" – zeichnet sich für ein breit gefächertes und hochwertiges Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen aus.

Seit 01.01.2007 ermöglicht das Baugesetzbuch die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens. Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen in einen 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 der Nutzung eines Baugebietes sein. Diese Vorraussetzung ist in vorliegenden Fall gegeben. Die Nutzungsänderung zählt vorrangig der Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung. Die Einbeziehung der Freiflächen bedeutet eine intensivere Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches

des bestehenden Bebauungsplanes "**Zentralgebiet**". Die in Betracht kommende Arrondierung durch Überplanung von Freiflächen ist auf Grund der Größe von ca. 6.800 m² noch als geringfügig anzusehen.

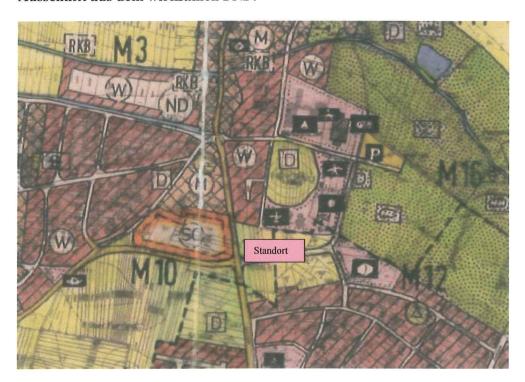
Weitere Vorraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des §13a (1) Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche (§ 19 (2) BauNVO) 20.000 m² nicht überschreitet. Die Ermittlung der Grundfläche ist dazu entbehrlich, da die zu überplanende Fläche nur bei ca. 6.800 m² liegt.

Mit der Änderung wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Von dieser Umweltprüfung kann daher abgesehen werden. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA-2000-Gebieten vor.

4. Flächennutzungsplan

Im FNP stellt der zu überplanende Bereich Fläche für die Landwirtschaft fest. Auch wenn diese Darstellung im Detail der künftigen Nutzungsart "Gemeinbedarfsflächen" nicht übereinstimmt, so ist die Gemeinde der Auffassung, dass die Änderungsplanung noch als aus den Darstellungen aus des Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden kann.
Gemäß §13a (2) Nr. 2 BauGB wird der FNP im Wege der Berichtigung angepasst.

Ausschnitt aus dem wirksamen FNP:



5. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung werden die Flächen im Änderungsbereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Im Hinblick auf die anstehende Gesamtentwicklung des Zentralgebietes sollen auch für die Bereiche Kultur und Bildung Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die Nutzungsart "Fläche für den Gemeinbedarf V" wird daher mit der Zweckbestimmung Kultur und Bildung ergänzt.

6. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe der baulichen Anlagen (Wand- und Firsthöhe) festgesetzt.

7. Bauweise

Analog zu den bestehenden Gemeinbedarfsflächen I bis IV wird eine Bauweise nicht festgesetzt.

8. Baugestaltung

Örtliche Bauvorschriften über die Baugestaltung werden nicht erlassen.

9. 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 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 Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.v. § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Hinblick auf die Eingliederung ins Landschafts-/Ortsbild und die Ökologie werden jedoch die folgenden Maßnahmen vorgesehen: Unbebaute Flächen sind gärtnerisch als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellplatzflächen, Zugänge, Hof- und Lagerflächen. Auf den Baugrundstücken sind in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße einheimische Hochstämme anzupflanzen.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 0,680 ha	100,0 %
Gemeinbedarfsflächen davon überbaubar max. 0,5	ca. 0,510 ha	75,0 %
Grünflächen	ca. 0,170 ha	25,0 %

11. Kostenschätzung

Da durch die Bebauungsplanänderung keine öffentlichen Maßnahmen (z.B. Erschließung) erforderlich werden, werden diesbezüglich voraussichtlich keine Kosten anfallen.

Gemeinde March, den 20.01.2010

Josef Hügele, Bürgermeiste

Bauordnungsamt March, den 20.01.2010

4

Götzmann