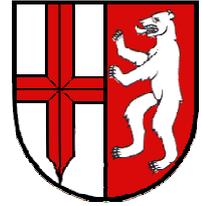


Gemeinde March
OT Buchheim

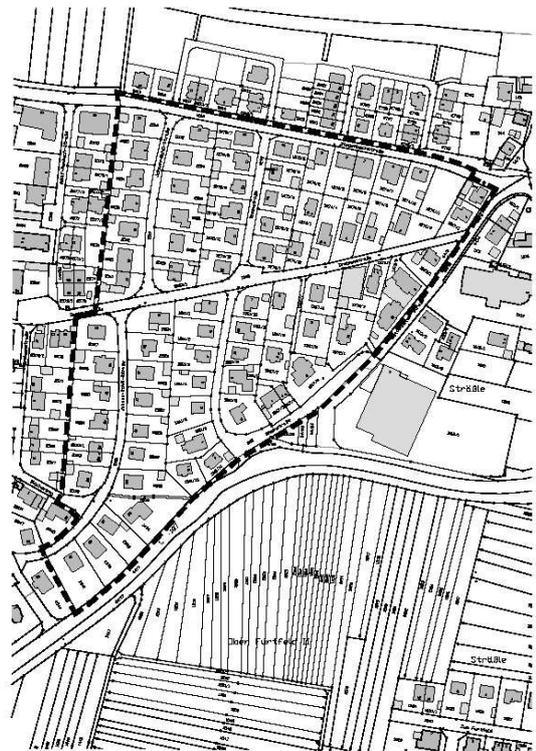


Bebauungsplan „Stegen-Furtfeld Neufassung“

Satzungen
Planzeichnung
Planungsrechtliche Festsetzungen
Erlass Örtlicher Bauvorschriften
und Begründung
Einzelfallprüfung

Stand: 25.04.2016

Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

SATZUNGEN

der Gemeinde March im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB über

- a) den Bebauungsplan "Stegen-Furtfeld Neufassung" im Ortsteil Buchheim**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Stegen-Furtfeld Neufassung" im Ortsteil Buchheim**

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am 25.04.2016

- a) den Bebauungsplan für das Gebiet "Stegen-Furtfeld Neufassung"
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Stegen-Furtfeld Neufassung"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

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

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan "Stegen-Furtfeld Neufassung"
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Stegen-Furtfeld Neufassung"

ergibt sich aus der Abgrenzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 25.04.2016). Der Geltungsbereich überlagert den Bebauungsplan „Stegen-Furtfeld I“ in der Fassung der 5. Änderung (Inkrafttreten am 17.10.2003) und den Bebauungsplan „Stegen-Furtfeld II“ (Inkrafttreten am 11.02.1965) sowie Teile des Bebauungsplans „Stegen-Furtfeld III“ in der Fassung der 2. Änderung (Inkrafttreten am 25.09.1998).

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil M 1:500 vom 25.04.2016
 - b) dem textlichen Teil (planungsrechtliche Festsetzungen) vom 25.04.2016
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil M 1:500 vom 25.04.2016
 - b) dem textlichen Teil (örtliche Bauvorschriften) vom 25.04.2016
3. Beigefügt ist:
 - a) die Begründung vom 25.04.2016
 - b) Einzelfallprüfung vom 09.07.2015

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde March, den 25.04.2016



Helmut Mursa, Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk:

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

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 17 am 23.04.2016.
Der Bebauungsplan wurde damit am 23.04.2016 rechtsverbindlich.

March, den 26.04.2016

Helmut Mursa, Bürgermeister



Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 (2) Nrn. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften; Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

1.1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen maximalen Wert der

- Zahl der Vollgeschosse,
- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ).

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 14

1.2.1 Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.1.1 Die Höhen werden folgend festgesetzt:

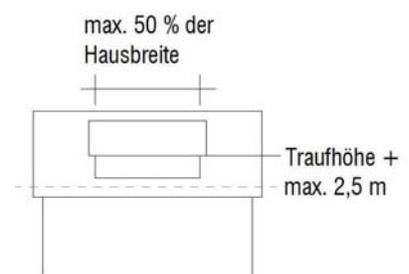
- eine max. Traufhöhe von 5,2 m bei einer Dachneigung von 38° bis 52°,
- eine max. Traufhöhe von 7,0 m bei einer Dachneigung von 24° bis 35° bei Sattel- und versetzten Satteldächern und bei einer Dachneigung von 15°-30° für Pultdächer
- Gebäudehöhe:
Satteldach und versetztes Satteldach: max. Gebäudehöhe 12,50 m
Pultdach: max. 11,00 m

1.2.1.2 Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) an der Mitte des Gebäudes und dem obersten Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut. Grenzt das Gebäude an zwei Erschließungsstraßen, ist diejenige Straße maßgebend, über welche die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.

1.2.1.3 Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) an der Mitte des Gebäudes und der obersten Dachbegrenzungskante. Grenzt das Gebäude an zwei Erschließungsstraßen, ist diejenige Straße maßgebend, über welche die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.

1.2.1.4 Bei versetzten Satteldächern und bei Pultdächern gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante.

1.2.1.5 Die Traufhöhe von Dachaufbauten bzw. Vorbauten (z.B. Balkone, Erker) sowie von Wiederkehren und Zwerchhäusern darf die festgesetzte zulässige Traufhöhe von Gebäuden um max. 2,5 m überschreiten, wenn sie in der Summe max. 50 % der Länge der jeweils zugehörigen Hausbreite (gemessen von Außenwand zu Außenwand) nicht überschreitet. Weder die Traufhöhe noch die oberste Dachbegrenzungskante des Dachaufbaus dürfen die tatsächliche Firsthöhe des Hauptgebäudes überragen.



Erweiterungen bestehender Gebäude dürfen die in der Festsetzung unter 1.2.1.1 genannte Traufhöhe von max. 7,0 m ausnahmsweise überschreiten, sofern das Bestandsgebäude bereits eine höhere Traufhöhe als 7,0 m (Bezugspunkt Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) an der Mitte des Gebäudes und dem obersten Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut) aufweist. Erweiterung und Bestandsgebäude müssen dabei dieselbe Dachform und -neigung vorweisen. Zudem muss die Erweiterung dieselbe Firstrichtung aufweisen.

1.2.1.6 Eine Gründung unterhalb des MHW ist im gesamten Gebiet nicht zulässig; die Einhaltung dieser Festsetzung ist im Bauantrag nachzuweisen. Die Ausbildung der

Kellergeschosse ist als wasserdichte Wanne auszuführen. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

Hinweis: Die MHW-Grundwassergleichen sind in der Planzeichnung eingetragen. Der MHW beträgt im Süden des Plangebiets 195 m ü NN und fällt bis zur nordöstlichsten Ecke des Plangebiets um 1,0 m auf 194 m ü NN ab.

1.2.2 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO und § 6 (1) Nr. 1 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

1.3 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.3.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster und in den in der Planzeichnung eingetragenen GA/CP-Zonen zulässig. Garagen müssen senkrecht zur Garageneinfahrt gemessen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Erschließungsstraße einhalten.

1.3.2 Die maximale Wandhöhe von Carports und Garagen wird auf 3,50 m bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.4.1 Hochbauliche Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die gem. § 23 (5) BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Müllbehälterstandorte bleiben hiervon unberührt.

1.4.2 Die maximale Wandhöhe der Nebenanlagen wird auf 3,50 m bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt.

1.4.3 Nebenanlagen, die der Versorgung oder Entsorgung der Baugebiete dienen (nach § 14 Abs. 2 BauNVO) sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus wird die maximale Anzahl an Wohnungen auf 4, je Doppelhaushälfte auf 2 festgesetzt.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Die oberirdischen Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen auf privaten Flächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster etc.).

1.6.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.6.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 14

-
- 1.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)**
- 1.7.1 Im Wohngebiet sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 Laub- bzw. Obstbaum und 5 Sträucher gem. Pflanzliste im Anhang zu pflanzen.
- 1.7.2 Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung ist der Baum im Einmündungsbereich des Blachenwegs dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 1.7.3 Für alle Pflanzfestsetzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes/Strauches als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gem. der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen ist.

Hinweis: Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist die festgesetzten Pflanzgebote durchzuführen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

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

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform und -neigung

2.1.1.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Sattel- bzw. versetztes Satteldach oder als Pultdach auszubilden.

2.1.1.2 Für Sattel- bzw. versetzte Satteldächer sind folgende Dachneigungen zulässig:

- 38° -52° (bei einer max. Traufhöhe von 5,2 m)
- 24°-35° (bei einer max. Traufhöhe von 7,0 m)

2.1.1.3 Für Pultdächer sind folgende Dachneigungen zulässig:

- 15°-30° auszubilden.

2.1.1.4 Die Dächer von Doppelhäusern müssen die gleiche Dachform aufweisen. Die Dachneigung benachbarter Doppelhäuser ist anzugleichen, d.h. es ist maximal eine Abweichung von 3° zulässig. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus die Festsetzung:

- Satteldach mit einer Dachneigung von 45° (bei einer max. Traufhöhe von 5,2 m)
- Satteldach mit einer Dachneigung von 30° (bei einer max. Traufhöhe von 7,0 m)

2.1.1.5 Anbauten bis max. 30 % der Grundflächengröße des Hauptgebäudes können mit einem flachgeneigten oder Flachdach zwischen 0° und 10° hergestellt werden. Bei der Berechnung der Grundfläche des Anbaus sind Nebengebäude (z.B. Garagen, Fahrradschuppen etc.) nicht mitzurechnen.

2.1.2 Dacheindeckung

2.1.2.1 Für die Dächer der Hauptbaukörper sind ausschließlich rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Materialien zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

2.1.2.2 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

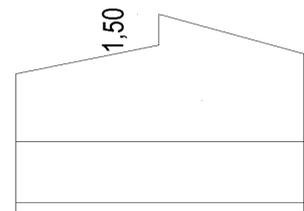
Seite 6 von 14

2.1.3 Dachaufbauten

- 2.1.3.1 Dachaufbauten (z.B. Gauben), sowie Zwerchhäuser und Wiederkehren sind nur bei Gebäuden mit Satteldach zulässig und als Schlep-, Giebel- oder Walmdachgauben mit einer Dachneigung von min. 4° auszubilden.
- 2.1.3.2 Dachaufbauten (z.B. Gauben) dürfen die darunterliegende Traufe nicht unterbrechen. Unterhalb der Dachaufbauten muss min. eine Ziegelreihe mit min. 0,3 m durchlaufen.
- 2.1.3.3 Die Breite der Dachaufbauten, Balkonen, Zwerchhäuser und Wiederkehren darf in der Summe inklusive Dachüberstand insgesamt 50% der Länge der jeweils zugehörigen Hausbreite (gemessen von Außenwand zu Außenwand) nicht überschreiten.
- 2.1.3.4 Die Breite von Balkonen mit unterbrochener Traufinie darf in der Summe max. 25 % der Länge der jeweils zugehörigen Hausbreite (gemessen von Außenwand zu Außenwand) nicht überschreiten.
- 2.1.3.5 Der Abstand der Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Wiederkehren zu den Ortsgängen muss, gemessen von der jeweiligen Außenkante Dach, mindestens 1,50 m betragen.
- 2.1.3.6 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren), sind auf allen Dächern zulässig.

2.1.4 Dachgestaltung

- 2.1.4.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit Dachüberständen nach allen Seiten auszubilden.
- 2.1.4.2 Bei versetzten Satteldächern ist ein Firstversatz vom obersten Dachfirst von maximal 1,5 m zulässig.



2.1.5 Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.5.1 Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind entweder als begrüntes Flachdach (0°-8°) oder als Satteldach auszubilden. Satteldächer müssen eine Dachneigung von min. 15° aufweisen, dürfen jedoch die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 2.1.5.2 Für die Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen sind ausschließlich rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Materialien sowie Dachbegrünungen zulässig. Mit Ausnahme der Dachbegrünung haben sie sich der Farbwahl des Hauptgebäudes anzupassen.

2.2 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen der privaten Grundstücke ist auf den einzelnen Grundstücken über Retentionszisternen gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen (max. 0,2 l/s je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche). Je angefangene 10 m² versiegelter Grundstücksfläche sind 0,3 cbm Retentionsvolumen vorzuhalten.

Alternativ kann das unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig auf dem Grundstück über eine bewachsene Bodenschicht versickert werden, sofern dies der Boden zulässt. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist durch eine gutachterliche Stellungnahme nachzuweisen.

2.3 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden. Bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück sind zwei Stellplätze erforderlich, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann.

2.4 Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Freistehende Müllbehälter sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.

2.5 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.5.1 Auf den Grundstückseiten, die an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzen, dürfen tote Einfriedungen (Zäune, Mauern etc.) gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen, nicht höher als 0,80 m sein. Lebende Einfriedungen (Hecken) dürfen, gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen, nicht höher als 1,20 m sein.
- 2.5.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.
- 2.5.3 Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.
- 2.5.4 Zur Landesstraße hin sind die Einfriedungen mit einem lückenlosen Zaun ohne Tür oder Tor auszubilden.

2.6 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

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

2.7 Außenantennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne bzw. Satellitenantenne zugelassen.

2.8 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

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

3 HINWEISE

3.1 Sichtflächen im Bereich von Straßenkreuzungen

Sichtflächen in Kreuzungsbereichen müssen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

3.2 Denkmalschutz

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

3.3 Hochwasserangepasstes Bauen

Teile des Geltungsbereichs, insbesondere an der Stegenbach und der Gottenheimer Straße (siehe Plan in der Begründung Kapitel 5) liegen innerhalb der HQ_{Extrem}-Abgrenzung. Nach lang anhaltender feuchter Witterung kann ein Anstieg des Schicht-, Hang und Oberflächenwassers im Extremfall bis an die Geländeoberfläche nicht ausgeschlossen werden. Der Schutz der Bauwerke vor Grund-, Hang-, Schichten- und Oberflächenwasser liegt in der Verantwortung des Bauherrn. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

3.4 Baumpflanzungen

Zum Schutz der unterirdischen Leitungen und Kanäle einschließlich der zugehörigen Einrichtungen sind bei Baum- und Strauchpflanzungen passive und/oder aktive Schutzmaßnahmen zu treffen (Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, Abschnitt 7, Bau- und Schutzmaßnahmen). Art und Umfang der Schutzmaßnahmen (z.B. parallele Trennwände/ringförmige Trennwände usw.) sind mit den Versorgungsträgern (z.B. Deutsche Telekom, Netze BW GmbH etc.) abzustimmen.

3.5 Boden - Allgemeine Bestimmungen

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

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

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

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

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

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

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

3.6 Mutterboden

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

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

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Gemeinde March, den 25.04.2016


Mursa, Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentoring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

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

March, den 26.04.2016

Helmut Mursa, Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 17 am 23.04.2016.
Der Bebauungsplan wurde damit am 25.04.2016 rechtsverbindlich.

Anhang Pflanzenliste

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

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

Heimische Baumarten:

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

Obstbäume:

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

Sträucher :

Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Cornus mas	Kornell-Kirsche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn

Saatgutvorschlag :

Wildblumenwiese von „TerraGrün“, Hofgut
Maurer in 70825 Korntal-Münchingen

Solitiergehölze u. Ziergehölze und heimische Wildgehölze

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus - Arten	Hartriegel, Kornelkirsche
Buddleia davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera Arten	Wild- und Zierheckenkirschen
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus Arten	Zier- u. Wildapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec.	Spiräesträucher

Syringa vulgaris
Viburnum rhytidophyllum
Juniperus communis
Juniperus chinensis/sabina
Ribes spec.
Rosa spec.
Caragana arborescens
Prunus cerasifera „Nigra“

Flieder
Immergr. Schneeball
Wacholder
Nied. Wacholderarten
Wild- u. Zierjohannisbeere
Strauch- und Wildrosen
Erbsenstrauch
Zierkirsche

Niedrige Gehölze

Hypericum calycinum
Hypericum patulum
Jasminum nudiflorum
Lavandula angustifolia
Lonicera pileata
Mahonia aquifolium
Potentilla fruticosa
Rosa rugosa
Rosa "Schneewittchen"
Rosa "Swany"
Symphoricarpos "Hancock"
Spiraea albifolia/japonica
Vinca minor/major

Johanniskraut
Johanniskraut
Winterjasmin
Lavendel
Böschungsmyrte
Mahonie
Fünffingerstrauch
Apfel- Rose
Strauchrose
Rose "Swany"
Schneebeere
Spierstrauch
Immergrün

BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 23

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Planungsanlass und Ziel	2
1.2	Lage des Plangebietes, Rechtslage	3
2	PLANUNGSVERFAHREN	5
2.1	Durchführung der 2. Offenlage	5
2.2	Durchführung der 3. Offenlage	6
2.3	Verfahrensablauf	6
2.4	Flächennutzungsplan	7
3	BELANGE DES KLIMASCHUTZES	7
4	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen / Grund- und Geschossflächenzahl /Vollgeschosse	13
4.3	Bauweise / Stellung baulicher Anlagen	14
4.4	Baugrenzen/Überbaubare Grundstücksflächen	14
4.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	15
4.6	Anzahl der Wohnungen	15
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
4.8	Pflanzgebote, Pflanzbindungen	16
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
5.1	Gestaltung der Dächer	16
5.2	Umgang mit Niederschlagswasser	18
5.3	Stellplatzverpflichtung	18
5.4	Müllbehälterstandorte	18
5.5	Einfriedungen	19
5.6	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen	19
5.7	Außenantennen	19
5.8	Niederspannungsfreileitungen	19
6	HOCHWASSER	20
7	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG	21
7.1	Betrachtung der Schutzgüter	21
7.2	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	21
8	VERKEHRSFLÄCHEN/STRASSENEINMÜNDUNGEN	21
9	STÄDTEBAULICHE DATEN	22
10	KOSTEN DER PLANUNG	22
11	VER- UND ENTSORGUNG	22
12	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	22

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel

Die Gemeinde March hat im Bereich Stegen-Furttfeld im Ortsteil Buchheim mehrere Bebauungspläne bzw. Straßen- und Baufluchtenpläne aufgestellt, die im Laufe der Zeit auch mehrfach geändert wurden (Bebauungsplan „Stegen-Furttfeld I“ (Fassung der 5. Änderung), Bebauungsplan „Stegen-Furttfeld II“ (Fassung der 2. Änderung)). Das Gebiet ist zwischenzeitlich nahezu vollständig aufgesiedelt.

Die Erstfassung der Pläne stammt aus den Jahren 1962 bzw. 1965. In den letzten Jahren kam es immer wieder zu Konflikten mit den in den Straßen- und Baufluchtenplänen festgesetzten Baulinien. Einerseits war der Wunsch vorhanden, im Sinne einer angemessenen Baudichte die Baulinien zu überschreiten, andererseits gab es auch Fälle, bei denen ein zurückbleiben von der Baulinie städtebaulich durchaus wünschenswert wäre. Da diese starre Anwendung der Baulinien und die veralteten Bebauungspläne insgesamt nicht mehr zeitgemäß erscheinen, hat der Gemeinderat beschlossen, diese Regelungen zu überprüfen und neu zu fassen und dabei die für das Baugebiet geltenden Bebauungspläne Stegen-Furttfeld I und II zu einem gemeinsamen Bebauungsplan zusammenzulegen.

Wesentliches Ziel der Neufassung der zuvor genannten Bebauungspläne „Stegen-Furttfeld I“ und „Stegen-Furttfeld II“ sollte es sein, die Baulinien aufzuheben, die überbaubaren Flächen städtebaulich sinnvoll neu zu ordnen und im Bebauungsplan als Baugrenzen festzusetzen.

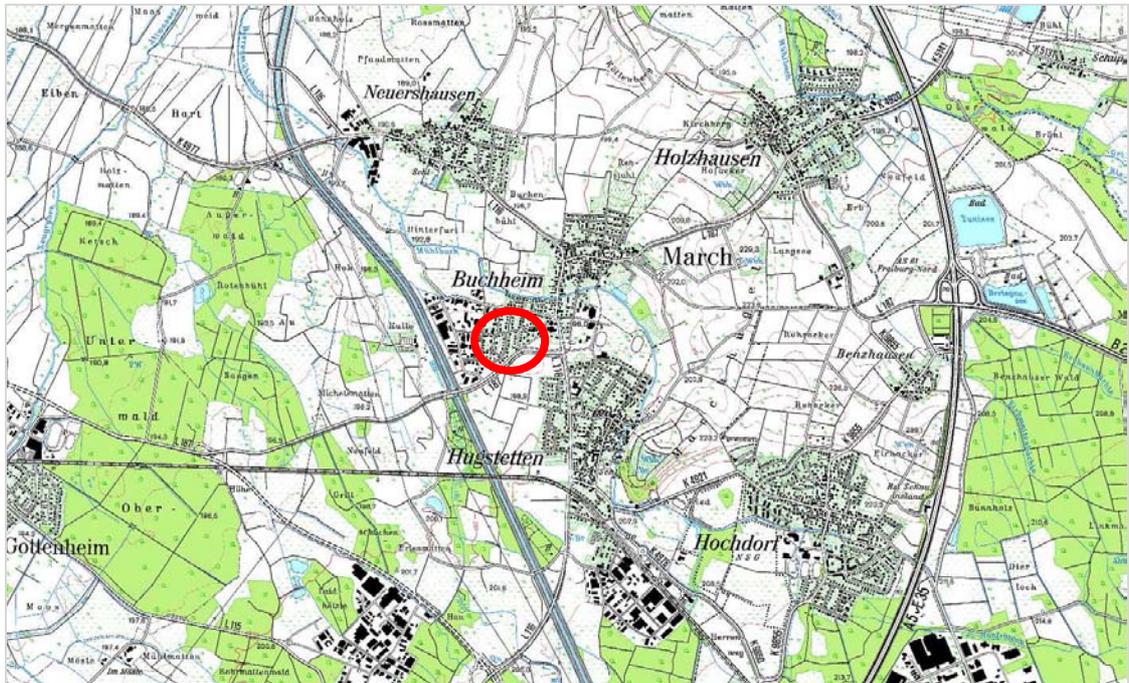
Nach gegenwärtiger Sicht werden mit der Planung folgende Einzelziele verfolgt:

- Sicherung des quartiersprägenden Erscheinungsbildes durch Beibehaltung wesentlicher Gestaltungsmerkmale (Trauf- und Gebäudehöhen, Bauweise, Gebäudestellung, Überbaubarkeit etc.)
- Mehr Spielraum für die Gebäudestellung durch Aufhebung der Baulinien
- Entwicklungsspielraum für Anbauten und Erweiterungen durch größere Bauflächen bei Beibehaltung der Zulässigkeit der überbaubaren Flächen
- Sicherung der Qualität des öffentlichen Raums durch Einschränkung von Nebenanlagen, Garagen, Carports etc.

Das Bebauungsplanverfahren der Neufassung soll gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Da die Flächengröße jedoch über 20.000 m² liegt, wurde eine Einzelfallprüfung gemäß Anlage 2 zum BauGB notwendig.

1.2 Lage des Plangebietes, Rechtslage

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Buchheim.

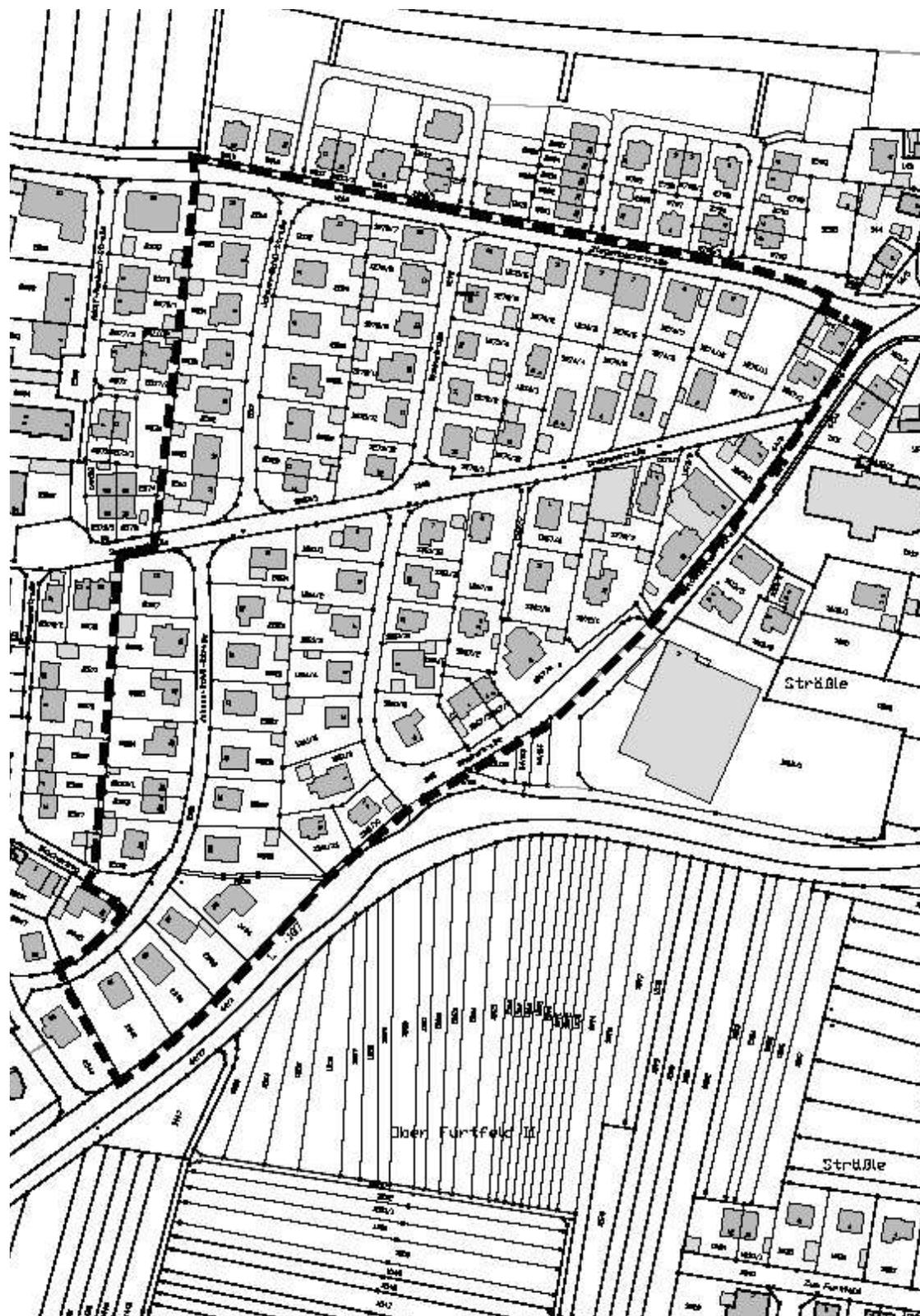


Ausschnitt topographische Karte (ohne Maßstab)

Im Norden wird das Gebiet durch die Stegenbachstraße begrenzt, im Süden durch die Landesstraße L187 sowie die Gottenheimer Straße und die Rheinstraße. Östlich grenzt das Gebiet bis an die Hauptstraße an. Das Gebiet ist vollständig bebaut und wird überwiegend zum Wohnen genutzt.

Für den Bereich „Stegen-Furtfeld“ existieren bereits mehrere Bebauungspläne („Stegen-Furtfeld I“ in der Fassung der 5. Änderung (Inkrafttreten am 17.10.2003), „Stegen-Furtfeld II“ (Inkrafttreten am 11.02.1965), „Stegen-Furtfeld III“ in der Fassung der 2. Änderung (Inkrafttreten am 25.09.1998)), die zum Teil vollständig, zum Teil nur in einem kleinen Bereich überlagert werden.

BEGRÜNDUNG



Geltungsbereich „Stegen-Furtfeld Neufassung“ (ohne Maßstab)

2 PLANUNGSVERFAHREN

Seit der Änderung im Jahr 2007 ermöglicht das Baugesetzbuch die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne als Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an. Das beschleunigte Verfahren kann ohne weitere Untersuchung angewendet werden bei Bebauungsplänen, die eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² festsetzen. Hierbei ist die Größe der zulässigen Grundfläche maßgebend.

Nach aktueller Planung beträgt die Fläche des Bebauungsplans „Stegen-Furtfeld Neufassung“ insgesamt 6,8 ha. Bei einer geplanten GRZ von 0,4, berechnet auf die ca. 57.400 m² Wohnbaufläche, ist nach durchgeführter Berechnung im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eine Grundfläche von ca. 23.000 m² zu erwarten. Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB kann jedoch auch bei einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m² angewendet werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Prüfung hat gemäß den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB zu erfolgen.

Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a BauGB wurden unter Beteiligung der zuständigen Behörden durchgeführt. Die Vorprüfung kam zum Ergebnis, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Unterlagen der Vorprüfung liegen dem Bebauungsplan bei.

Bei der Flächenberechnung sind neben dem eigentlichen Bebauungsplan „Stegen-Furtfeld Neufassung“ auch Bebauungspläne zu berücksichtigen, die in zeitlichem, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen. Da in diesem Kontext jedoch keine Bebauungspläne vorliegen, bedarf es keiner weiteren Flächenberechnungen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) liegen nicht vor, sodass ein Verfahren nach § 13 a BauGB auch unter diesen Gesichtspunkten möglich ist.

Bei Verfahren nach § 13 a BauGB kann auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Zudem kann auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist durchzuführen.

2.1 Durchführung der 2. Offenlage

Die Durchführung der 2. Offenlage wurde notwendig, da aufgrund konkreter Baugesuche einige Festsetzungen überarbeitet wurden. Dies betrifft z.B. die Festsetzung der Abstandsflächen (diese entfällt) oder die Dachneigungen in Abhängigkeit der maximalen Traufhöhe. Die in den Festsetzungen geänderten Punkte wurden farblich markiert; Festsetzungen, die gestrichen werden sollen, wurden zur 2. Offenlage durchgestrichen.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 23

2.2 Durchführung der 3. Offenlage

Die Durchführung der 3. Offenlage wird notwendig, da Festsetzungen z.B. zur Zulässigkeit von Dachaufbauten, Anbauten und Dächern von Garagen, Carports und Nebenanlagen geändert werden sollen.

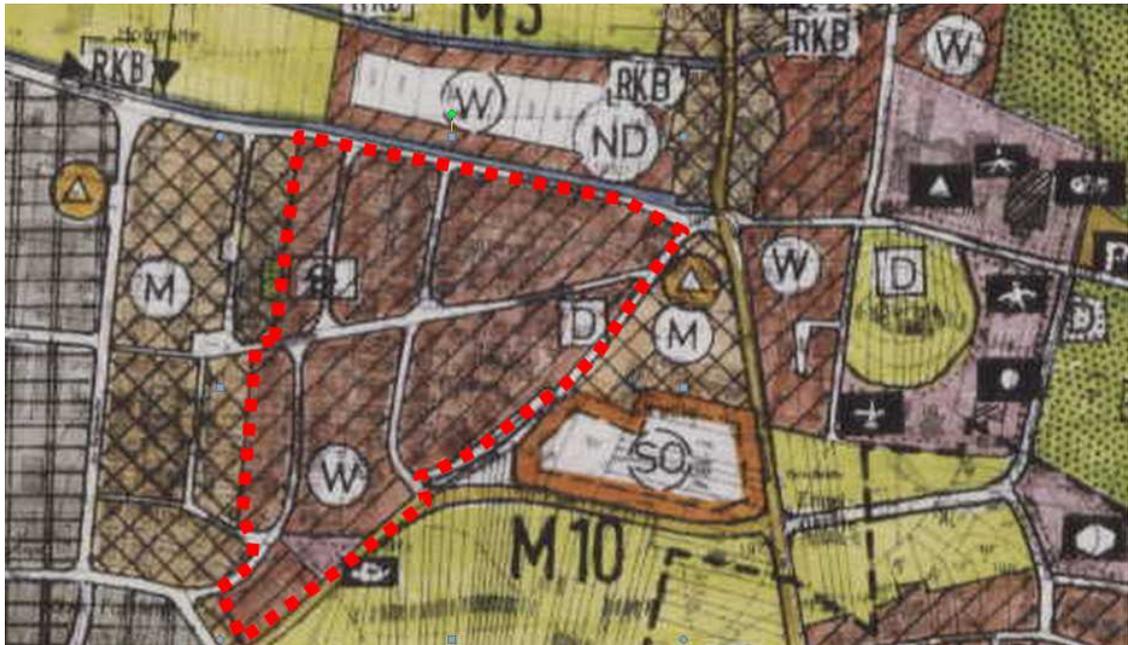
Die in den Festsetzungen geänderten Punkte wurden farblich markiert; Festsetzungen, die gestrichen werden sollen, werden zur 3. Offenlage durchgestrichen in den Festsetzungen erhalten und zum Satzungsbeschluss entfernt.

2.3 Verfahrensablauf

- | | |
|---|--|
| 08.06.2015 | Der Gemeinderat der Gemeinde March beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Stegen-Furtfeld Neufassung“ |
| 14.09.2015 | Der Gemeinderat beschließt die Durchführung der Offenlage und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB |
| 12.10. -
13.11.2015 | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB |
| Anschreiben
vom 28.09.
mit Frist bis
zum
06.11.2016 | Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in der Form der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB |
| 01.02. –
15.02.2016 | Durchführung der 2. Offenlage gem. § 4a (3) BauGB i.V. m. § 3 (2) BauGB |
| Anschreiben
vom 04.01.
mit Frist bis
zum
27.01.2016 | Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in Form der 2. Offenlage gem. § 4a (3) BauGB i.V. m. § 4 (2) BauGB |
| 14.03. –
29.03.2016 | Durchführung der 3. Offenlage gem. § 4a (3) BauGB i.V. m. § 3 (2) BauGB |
| Anschreiben
vom 11.03.
mit Frist bis
zum
29.03.2016 | Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in Form der 3. Offenlage gem. § 4a (3) BauGB i.V. m. § 4 (2) BauGB |
| 25.04.2016 | Der Gemeinderat der Gemeinde March behandelt die in der Offenlage, der 2. und der 3. Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan „Stegen-Furtfeld Neufassung“ und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

2.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes March-Umkirch, der mittlerweile in der Fassung der 3. Änderung vorliegt, sieht für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Stegen-Furtfeld Neufassung“ Wohnbaufläche vor, sodass der Bebauungsplan in vollem Umfang aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.



Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV March-Umkirch (ohne Maßstab)

3 BELANGE DES KLIMASCHUTZES

Gem. § 1a (5) BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Darunter fallen inzwischen jedoch nicht nur Maßnahmen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO₂-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die planungsrechtliche Neufassung eines bereits bebauten und überplanten Gebietes, welches mit seiner aufgelockerten Bebauung und der Orientierung an den Erschließungsstraßen den Charakter des Quartiers „Stegen-Furtfeld“ prägt. Teilweise bestehen durch die Neufassung des Bebauungsplans Nachverdichtungsoptionen und Anbaumöglichkeiten, die zuvor in den originalen Bebauungsplänen (Baufluchtenpläne mit Baulinien) nicht gegeben waren, ohne jedoch das Gesamterscheinungsbild des Quartiers nachteilig zu verändern.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Plangebietes und der geringen Möglichkeiten für Neu- und Anbauten sind negative Auswirkungen, im Vergleich zur Bestandssituation, auf das Klima nicht zu erwarten.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung (Erweiterung, Neubau) im Bestand ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt, den Flächenverbrauch an den Ortsrändern zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung außerhalb von Siedlungszusammenhängen und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich auch positiv auf den Klimaschutz aus.

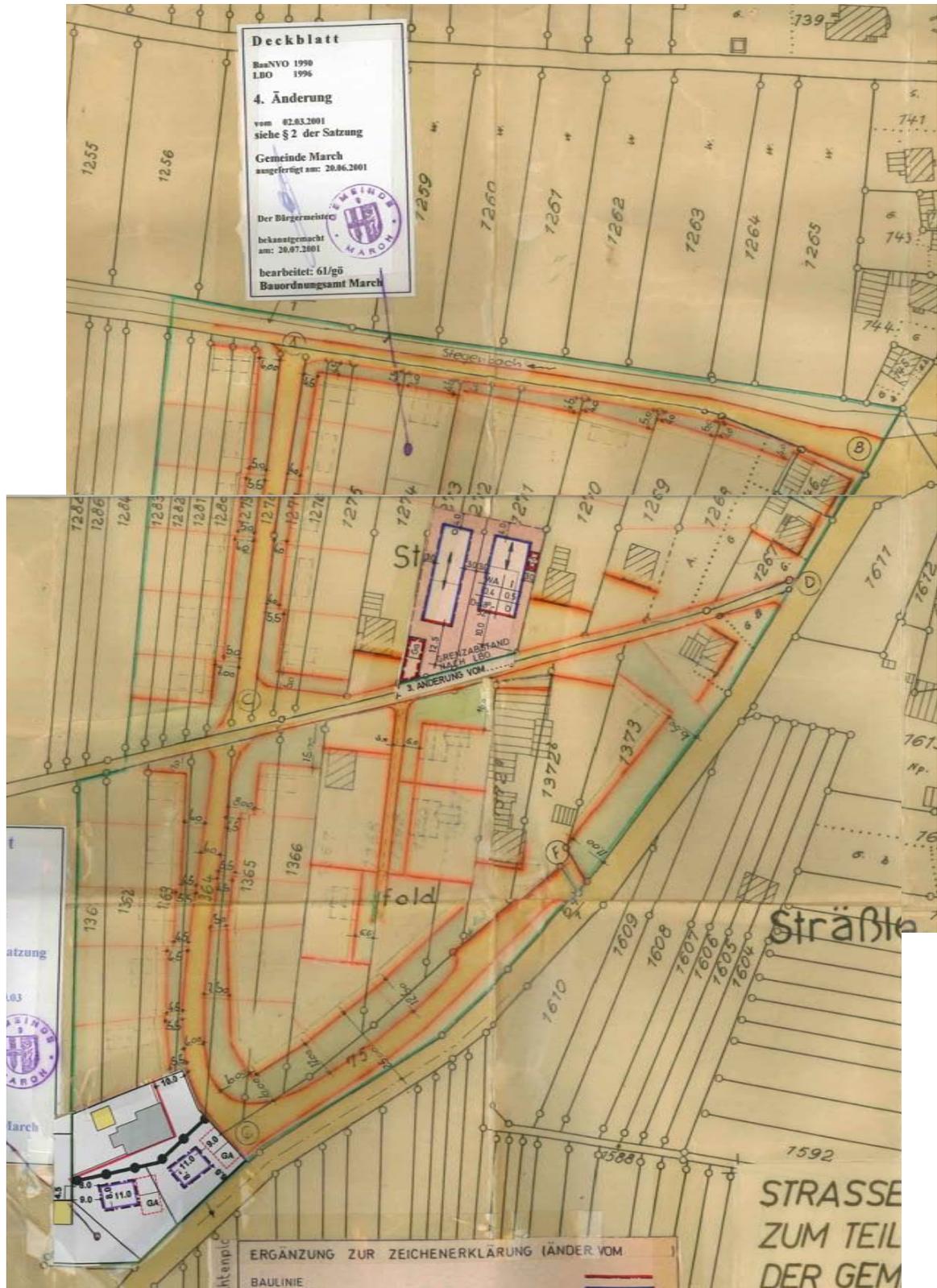
4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Bereich „Stegen-Furtfeld“ existieren bereits mehrere Bebauungspläne („Stegen-Furtfeld I“ in der Fassung der 5. Änderung (Inkrafttreten am 17.10.2003), „Stegen-Furtfeld II“ (Inkrafttreten am 11.02.1965), „Stegen-Furtfeld III“ in der Fassung der 2. Änderung (Inkrafttreten am 25.09.1998)), welche zum Teil noch als Baufluchtenpläne samt Gestaltungsplan vorliegen.

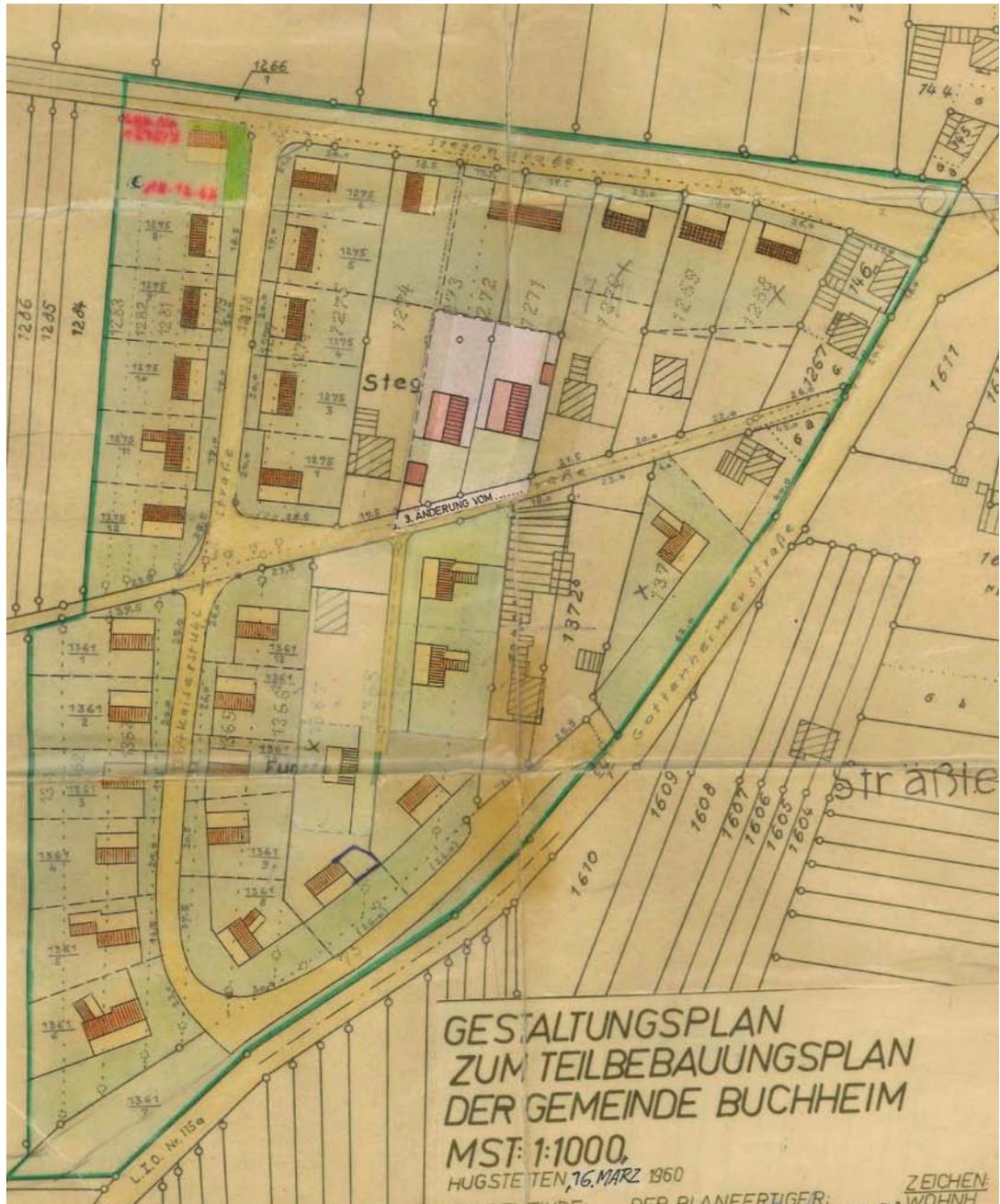
Die Bebauungspläne werden zum Teil vollständig (Stegen-Furtfeld I und II), zum Teil nur in einem kleinen Bereich (Stegen-Furtfeld III) überlagert. Die bereits im Gebiet vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz, soweit sie zulässiger Weise errichtet wurden. Das bedeutet, dass die Festsetzungen und Bauvorschriften der Neufassung für bestehende Gebäude nicht greifen. Erst im Falle eines Neubaus oder einer wesentlichen Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage kommen die Regelungen der Bebauungsplanneufassung zur Anwendung.

BEGRÜNDUNG

Straßen- und Baufluchtenplan Stegen-Furtfeld I



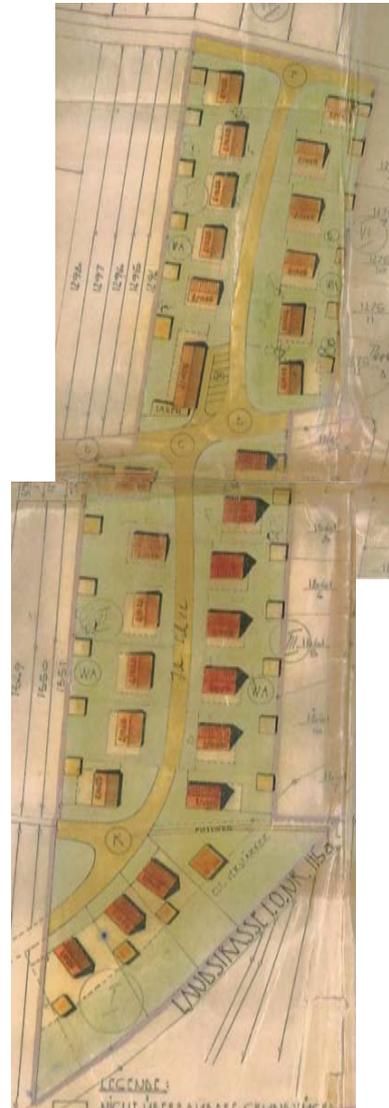
Gestaltungsplan Stegen-Furfeld I



Straßen- und Baulinienplan Stegen-
Furthfeld II



Gestaltungsplan Stegen-Furthfeld II



Bebauungsplan Stegen-Furtfeld III



Wesentliches Ziel der geplanten Neufassung der zuvor genannten Bebauungspläne „Stegen-Furtfeld I“ und „Stegen-Furtfeld II“ ist es, die Baulinien aufzuheben, die überbaubaren Flächen städtebaulich sinnvoll neu zu ordnen und im Bebauungsplan als Baugrenzen festzusetzen. Der Bereich „Stegen-Furtfeld III“ wird nur im Bereich der westlichen Verkehrsfläche tangiert und erfährt durch die Neufassung keine inhaltliche Änderung.

Wesentliche Änderungen werden durch die Neufassung des Bebauungsplans nicht vorbereitet. Am Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4) soll auch in der Neufassung festgehalten werden, sodass sich im Vergleich zur derzeit flächenmäßigen Überbaubarkeit kein höherer Versiegelungsgrad ergeben wird. Die Festsetzungen der Neufassung orientieren sich an den Vorgaben der vorherigen Bebauungspläne und greifen sowohl die bestehenden städtebaulichen und gestalterischen Entwicklungen im Gebiet als auch aktuelle Vorgaben auf.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt und bildet somit die aktuelle Nutzungssituation im Gebiet ab. In Gebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nicht zugelassen. Die Festsetzung bzgl. der Schank- und Speisewirtschaften wurde getroffen, um Nutzungskonflikte in Form von Lärm z.B. durch An- und Abfahrenden Besucherverkehr und Ruhestörungen einzudämmen. Darüber hinaus soll der Ausschuss dazu beitragen, dass sich Schank- und Speisewirtschaften auch weiterhin im Ortskern ansiedeln bzw. erhalten werden. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke wurden nicht zugelassen, da diese oftmals mit einer hohen Flächeninanspruchnahme einhergehen und solche Flächen im Plangebiet nicht mehr verfügbar sind. Außerdem würden derartig Nutzungen einen zusätzlich für das Gebiet unverträglichen Stellplatzbedarf nach sich ziehen. Darüberhinaus soll das Wohngebiet in seiner Prägung erhalten bleiben.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen, um zum einen der Wohnnutzung langfristig den Vorrang vor andern großflächigeren Nutzungen (Gartenbaubetrieb, Verwaltungsgebäude und deren Parkplatz) zu geben und zum anderen Nutzungskonflikte in Form von Lärm z.B. durch an- und abfahrenden Kundenverkehr innerhalb des Gebiets zu vermeiden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen / Grund- und Geschossflächenzahl / Vollgeschosse

Bezugnehmend auf die bestehenden Gebäude im Plangebiet wurde an der maximalen Traufhöhe von 7,0 m festgehalten; diese darf für Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 24°-35° verwendet werden. Eine niedrigere Traufhöhe von maximal 5,2 m wurde für Gebäude mit einer Dachneigung von 38°-52° festgesetzt. Durch diese beiden Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass die Gebäude sich in ihrer Dimension ähneln: entweder kleineres Gebäude mit spitzem Dach oder größeres Gebäude mit flacherem Dach. Als maximale Gebäudehöhe wurden 12,50 m für Satteldächer und versetzte Satteldächer festgesetzt. Für Pultdächer wurde die maximale Gebäudehöhe auf 11,00 m begrenzt, um ein zu hohes in Erscheinung treten der Wandseite zu verhindern.

Um den Gebäuden eine gute Ausbaumöglichkeit der Dachflächen zu ermöglichen, wurde eine Überschreitung der maximalen Traufhöhe um 2,5 m zugelassen, sofern die Dachaufbauten, Vorbauten, Wiederkehren und Zwerchhäuser in der Summe eine Breite von maximal 50 % der Länge der jeweils zugehörigen Hausbreite nicht überschreiten. Somit können die Dachgeschosse der Gebäude sowohl im Bestand als auch bei Neubauten ausgebaut und für Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Weder die Traufhöhe noch die oberste Dachbegrenzungskante des Dachaufbaus dürfen dabei jedoch die tatsächliche Firshöhe des Hauptgebäudes überragen.

Erweiterungen dürfen, sofern das bestehende Hauptgebäude die Traufhöhe von 7,0 m (bezogen auf den unteren Bezugspunkt Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) an der Mitte des Gebäudes und dem obersten Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut) überschreitet, ausnahmsweise von der maximal festgesetzten Traufhöhe abweichen. Dies ist nur zulässig, wenn die Erweiterungen dieselbe Dachform und -neigung wie das Haupthaus und dieselbe Firstrichtung vorweisen. Diese Festsetzung soll die Möglichkeit stärken, dass Hauptgebäude und An-

bauten die gleiche Traufhöhe ausbilden können und somit ein einheitliches Gesamtgebäude entsteht. Die Festsetzung wird notwendig, da zurzeit der anfänglichen Bebauung im Gebiet gemäß Landesbauordnung das Gelände als unterer Bezugspunkt galt. Heute müssen zur Festsetzung der Trauf- und Gebäudehöhen eindeutig definierte Punkte, wie z.B. bestehende Verkehrsflächen, herangezogen werden. Da im Plangebiet jedoch Unterschiede von bis zu 0,5 m zwischen Gelände und Verkehrsfläche liegen, wird die ausnahmsweise Zulässigkeit der Überschreitung der Traufhöhe für Anbauten notwendig.

Die GRZ wurde auf maximal 0,4 festgesetzt. Diese Überbaubarkeit der Grundstücke entspricht der bereits bisherigen überbaubaren Flächengröße und stellt die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete dar. Diese Obergrenze zuzulassen ist ökologisch sinnvoll, da dadurch eine geringfügige Nachverdichtung im Quartier erfolgen kann und dies dazu beiträgt, den Flächenverbrauch an den Ortsrändern zu reduzieren. Die festgesetzte GFZ von 0,8 spiegelt eine maximal zulässige zweigeschossige Bebauung wieder.

Die bekannten hohen Grundwasserstände in der March machen Festsetzungen in Bezug auf die Höhenlage der Gebäude notwendig. Zum Schutz des Grundwassers musste daher festgesetzt werden, dass die Unterkante der Gründung den mittleren Grundwasserhochstand (MHW) nicht unterschreiten darf und die Kellergeschosse als wasserdichte Wanne auszuführen sind. Zur Information wurden die Grundwassergleichen für MHW und HHW in der Planzeichnung dargestellt. Der MHW beträgt im Süden des Plangebiets 195 m ü NN und fällt bis zur nordöstlichsten Ecke des Plangebiets um 1,0 m auf 194 m ü NN ab. Die Einhaltung dieser Festsetzung ist im Bauantrag nachzuweisen.

Für das Wohngebiet wurden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt, damit sich Neuplanungen am Bestand orientieren können. Der Bestand wurde entweder eingeschossig mit ausgebautem Dach (Vollgeschoss) ausgebildet oder mit zwei Vollgeschossen und flachem Dach.

4.3 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Um den Charakter des Gebiets zu erhalten, wurden die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

Auf die Vorgabe der Firstrichtung wurde verzichtet, da das Gebiet bereits aufgesiedelt ist und sich sowohl traufständige wie giebelständige Gebäude im Plangebiet befinden, so dass auch im Falle eines Neubaus der Wechsel der First-Ausrichtung das Gesamtbild des Quartiers nicht beeinträchtigt.

4.4 Baugrenzen/Überbaubare Grundstücksflächen

Die bisherigen Baulinien der originalen Bebauungspläne wurden durch Baugrenzen ersetzt und zudem neu angeordnet, um einen höheren Spielraum für die Stellung der Gebäude samt Anbauten/Erweiterung auf dem Grundstück zu bieten und gleichzeitig auch Nachverdichtungen in rückwärtigen Grundstücksbereichen zu ermöglichen. Sie sind einheitlich so gewählt, dass von der Straße aus mindestens 3,0 m von Bebauung durch Hauptgebäude freigehalten werden müssen.

4.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Carports und Garagen sowie hochbauliche Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Garagen und Carports dürfen zudem auch in der Garagen- und Carportzone errichtet werden. Dadurch kann zum einen gewährleistet werden, dass genügend Abstand zum Straßenraum eingehalten und somit das bereits bestehende Quartierserscheinungsbild nicht durch ruhenden Verkehr beeinträchtigt wird. Zum anderen werden die bereits existierenden Garagen in den rückwärtigen Bereichen planungsrechtlich gesichert. Stellplätze sind im gesamten Gebiet der WA-Flächen zulässig, sodass auch Parkraum vor den Gebäuden entstehen kann.

Die Einschränkung, dass auch bauliche Anlagen, die gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur innerhalb der Baufenster zulässig sind, betrifft beispielsweise Terrassen, Überdachungen von Freisitzen oder auch Aufschüttungen und Abgrabungen oder Stützmauern. Hier sollen vor allem angrenzende Grundstücke von möglichen Beeinträchtigungen und Störungen bewahrt werden. Müllbehälterstandorte sind hiervon ausgenommen, um ein möglichst problemloses Entsorgen zu gewährleisten, da diese sich aus Praktikabilitätsgründen meist in den Vorgartenbereichen befinden. Stellplätze, Carports und Garagen und Nebenanlagen, die derzeit im Bereich zwischen Straße und dem geplanten Baufenster angelegt sind, genießen Bestandschutz.

Damit z.B. im Falle von elektrischen Garagentüröffnungen kein Rückstau auf die öffentlichen Straßen entsteht, müssen Garagen senkrecht zur Garageneinfahrt gemessen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Erschließungsstraße einhalten.

Nebenanlagen, die der Versorgung oder Entsorgung der Baugebiete dienen, sind im gesamten Plangebiet zulässig und können die technische und versorgende Anbindung des Quartiers stärken.

4.6 Anzahl der Wohnungen

Je Einzelhaus wird die maximale Anzahl an Wohnungen auf 4, je Doppelhaushälfte auf 2 festgesetzt. Diese Festsetzungen sorgen für eine verträgliche Bewohnerdichte im Wohngebiet, insbesondere auch im Hinblick auf die erforderlichen Stellplätze. Die bereits bestehenden Gebäude, die derzeit mehr Wohneinheiten beinhalten, haben Bestandsschutz und dürfen erhalten bleiben. Langfristig ist eine dichtere Neubebauung im Sinne von mehr Wohneinheiten je Gebäude im Quartier jedoch nicht gewünscht, um den Charakter des Wohngebiets zu erhalten und städtebauliche Spannungen zu vermeiden.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen neu angelegte oberirdische Stellplätze und Wegeflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung zählt zu den unterstützenden Maßnahmen der Klimaanpassung.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn sie beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt. Im Rahmen allgemeiner Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes sollen die Beleuchtungsanlagen zudem energiesparend sein (z.B. LED-Leuchten).

4.8 Pflanzgebote, Pflanzbindungen

Im Wohngebiet sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 Laub- bzw. Obstbaum und 5 Sträucher gem. Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, um eine Durchgrünung des Quartiers zu gewährleisten. Zudem ist der bestehende Baum im Bereich des Blachenweges zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die weiteren Grünflächen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen wurden keine Pflanzgebote aufgenommen, weil in diesen Bereichen Leitungen (z.B. Telekom, Frischwasser etc.) verlaufen. Sollte die Gemeinde an dieser Stelle jedoch Pflanzungen vornehmen wollen, z.B. von flachwurzelnenden Bäumen oder Sträuchern, so kann sie dies in Abstimmung mit den Versorgungsträgern und gegebenenfalls unter Wahrung der Schutzmaßnahmen für unterirdische Leitungen tun.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Gestaltung der Dächer

5.1.1 Dachneigung

Im Plangebiet wurden, in Anlehnung an den Bestand, Satteldächer zugelassen. Um jedoch in Zukunft auch die modernen Formen des Satteldachs zu ermöglichen, wurden auch versetzte Satteldächer und Pultdächer in die Festsetzungen aufgenommen.

Um die Proportionen der im Gebiet bestehenden Gebäude aufzunehmen und auch im Falle eines Neubaus bzw. eines Anbaus/einer Erweiterung zu wahren, wurden Dachneigungen in Abhängigkeit der Traufhöhe festgesetzt. Gebäude mit niedriger Traufhöhe (bis maximal 5,2 m) dürfen ein steiles Satteldach (38°-52°, zum Ausbau) errichten, Gebäude mit einer Traufhöhe bis zu 7,0 m nur ein flachgeneigtes Satteldach (24°-35°). Pultdächer dürfen allgemein mit einer Dachneigung zwischen 15° bis 30° ausgebildet werden; so bleibt gewährleistet, dass die Wandseite der höheren Traufe nicht zu stark in Erscheinung tritt.

Die Dächer von Doppelhäusern müssen die gleiche Dachform aufweisen, um ein harmonisches Erscheinungsbild auszubilden. Die Dachneigung benachbarter Doppelhäuser ist anzugleichen, d.h. es ist maximal eine Abweichung von 3° zulässig. Um den seltenen Fall abzubilden, dass zwischen den beiden Eigentümern eines Doppelhauses keine Einigung über eine Dachneigung zustande kommt, wird geregelt, dass dann Satteldach mit einer Dachneigung von 30° (bei einer max. Traufhöhe von 7,0 m) bzw. 45°(bei einer max. Traufhöhe von 5,2 m) als festgesetzt gilt.

Um für kleinere Anbauten auch Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zuzulassen, wurde eine Festsetzung getroffen, dass dies bei Anbauten möglich sein soll, deren Fläche nicht mehr als 30 % der Grundfläche des Hauptgebäudes beträgt. Bei der Berechnung der Grundfläche des Anbaus sind Nebengebäude (z.B. Garagen, Fahrradschuppen etc.) nicht mitzurechnen.

5.1.2 Dacheindeckung

Damit sich Dächer von Hauptbaukörpern in das Gebiet einpassen, sind ausschließlich rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Materialien zulässig. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind als ortsuntypische Materialien für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Auch Dachbegrünungen sind zulässig.

5.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Wiederkehren sind nur bei Gebäuden mit Satteldach zulässig und als Schlepp-, Giebel- oder Walmdachgauben mit einer Dachneigung von min. 4° auszubilden. Die Breite der Dachaufbauten, Balkone, Zwerchhäuser und Wiederkehren darf inklusive Dachüberstand insgesamt 50% der Länge der jeweils zugehörigen Hausbreite (gemessen von Außenwand zu Außenwand) nicht überschreiten. Balkone dürfen die Trauflinie nur auf maximal 25 % der zugehörigen Hausbreite (gemessen von Außenwand zu Außenwand) unterbrechen.

Mit diesen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass die Proportionen von Gebäude und Dachfläche erhalten bleiben. Um die Dachlandschaft möglichst harmonisch zu gestalten, wurden Mindestabstände der Dachaufbauten zu den seitlichen Dachbegrenzungen (Ortgängen) festgelegt. Zudem darf die unter Dachaufbauten verlaufende Traufe nicht unterbrochen werden und muss mit min. 0,3 m durchlaufen.

Da die solare Energiegewinnung gefördert werden soll, wurde klargestellt, dass Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren), auf allen Dächern zulässig sind.

5.1.4 Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit Dachüberständen nach allen Seiten auszubilden, damit diese sich in das Ortsbild einfügen.

Zudem wird festgesetzt, dass bei versetzten Satteldächern der Firstversatz vom obersten Dachfirst nicht mehr als maximal 1,5 m betragen darf, damit die Wand zwischen den Dachflächen nicht zu massiv in Erscheinung tritt.

5.1.5 Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind entweder als Flachdach (0°-8°) oder als Satteldach mit einer Dachneigung ab 15° auszubilden. Sie dürfen die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht übersteigen, damit ein einheitliches Erscheinungsbild gewahrt bleibt. Aus demselben Grund sind Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen ausschließlich mit roten bis braunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Materialien oder Dachbegrünungen zu gestalten. Mit Ausnahme der Dachbegrünung haben sie sich in der Farbwahl dem Hauptgebäude anzupassen.

5.2 Umgang mit Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen der privaten Grundstücke ist auf den einzelnen Grundstücken über Retentionszisternen dem Regenwasserkanal zuzuführen. Eine Drosselung (max. 0,2 l/s je 100m² versiegelter Grundstücksfläche) ist dabei notwendig, um den Kanal bei Starkregen zu entlasten. Je angefangene 10 m² versiegelter Grundstücksfläche sind 0,3 cbm Retentionsvolumen vorzuhalten.

Sofern möglich kann das unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig auf dem Grundstück über eine bewachsene Bodenschicht versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist durch eine gutachterliche Stellungnahme nachzuweisen.

5.3 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung nicht aus. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich der Neufassung Stegen-Furtfeld gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind dabei auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden, so dass bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück zwei Stellplätze erforderlich sind, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann.

Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs nicht nur zugunsten der klimafreundlichen Mobilität in letzter Zeit viele Verbesserungen angestrebt und erreicht wurden, ist der ÖPNV in March-Buchheim nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen. Insofern erscheint es gerechtfertigt, die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl zu fordern.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich der Verkehrsflächen als öffentlichem Raum soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität ermöglicht werden; die Straßenflächen sollen daher nicht als „öffentliche Parkzonen“ zweckentfremdet werden.

5.4 Müllbehälterstandorte

Freistehende Müllbehälter sind aus gestalterischen Gründen und zugunsten der Qualität des öffentlichen Raumes dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen

öffentlichen Räumen abzuschirmen. Zudem sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen, um Geruchsbelästigungen auszuschließen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.

5.5 Einfriedungen

Um den bisher aufgelockerten und einladenden Gesamteindruck im Quartier auch in Zukunft zu erhalten, wurden differenzierte Festsetzungen zu den Einfriedungen getroffen. Gerade im Plangebiet wurden diesbezüglich große Unterschiede festgestellt. Neben frei einsehbaren Vorgartenbereichen, die das Straßenbild auf angenehme Weise optisch aufweiten, gibt es auch einige Beispiele von Grundstücken, die sich zum öffentlichen Verkehrsraum durch hohe Mauern, Zäune oder Hecken stark abschotten, was die Wahrnehmung der Gebäude stark einschränkt und das Straßenbild beeinträchtigt.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin dürfen tote Einfriedungen (Zäune, Mauern etc.) daher nicht höher als 0,8 m ausgeführt werden. Somit bleibt gewährleistet, dass sie nicht zu massiv und tunnelartig in Erscheinung treten. Lebende Einfriedungen (Hecken) dürfen bis zu 1,20 m hoch sein, da sie weniger massiv in Erscheinung treten und aufgrund ihrer durchlässigen Beschaffenheit auch in der Höhe nicht beeinträchtigend wirken.

Maschendraht und Drahtzäune sind zur Auflockerung des Gebiets nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.

Zur Landesstraße hin sind die Einfriedungen zur Personensicherheit mit einem lückenlosen Zaun ohne Tür oder Tor auszubilden.

5.6 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Die Festsetzung, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen und gärtnerisch anzulegen sind, unterstützt das bereits geordnete Erscheinungsbild des Wohngebietes und erhöht somit auch die Qualität des öffentlichen Raums.

5.7 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude bzw. pro Doppelhaushälfte jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig.

5.8 Niederspannungsfreileitungen

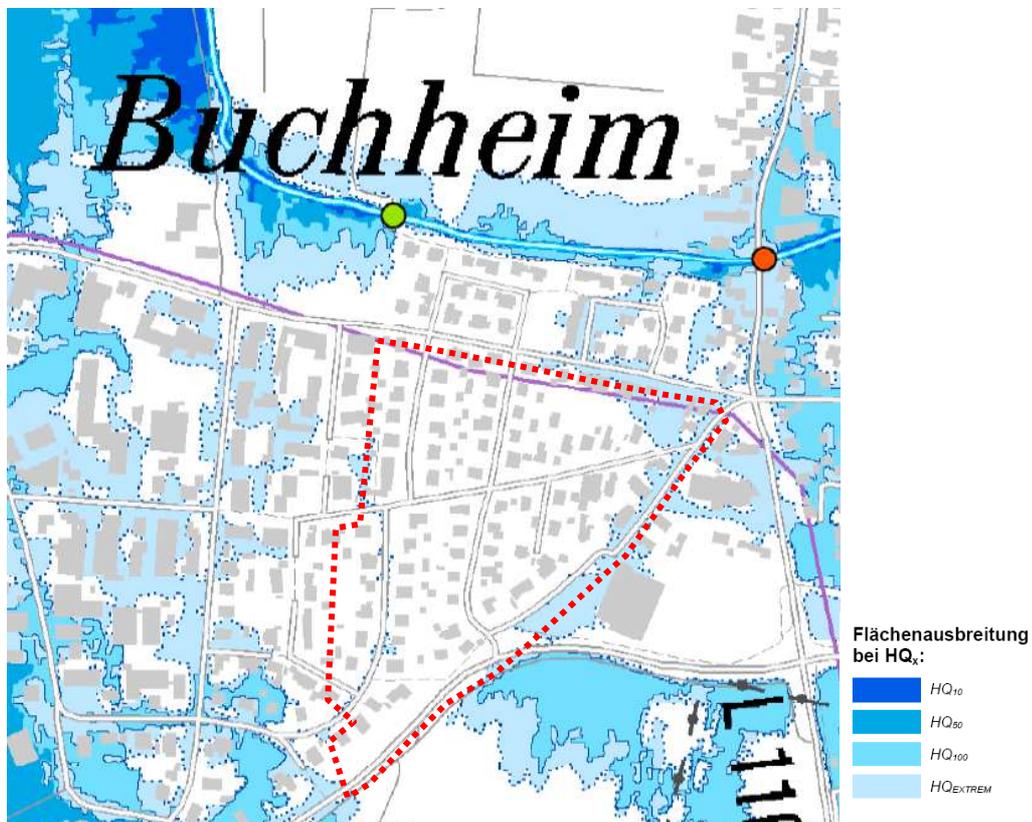
Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angebracht, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

6 HOCHWASSER

Teile des Plangebiets liegen im Bereich eines HQextrem. Dieses stellt die Flächenausbreitung bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit dar.

Das HQextrem ergibt sich z.B. bei Hochwasserabflüssen, die über dem HQ100 liegen (seltener als alle 100 Jahre), oder stellt sich bei einem Rückstau an blockierten Brückendurchlässen ein. Dieses Hochwasserrisiko besteht damit auch bei funktionsfähigen Hochwasserschutzanlagen.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise bzw. Nutzung können Schäden an Gebäuden infolge von Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren.



7 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

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

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

7.1 Betrachtung der Schutzgüter

Das Plangebiet liegt im Innenentwicklungsbereich von March, OT Buchheim und ist, mit Ausnahme eines Grundstücks, vollständig aufgesiedelt. Der beplante Bereich wird derzeit als Wohngebiet mit überwiegender Einzelhausbebauung und Hausgärten genutzt.

Durch die Planung ergeben sich Nachverdichtungspotentiale und Anbaumöglichkeiten; an der überbaubaren Fläche mit einer GRZ von 0,4 wurde festgehalten, sodass die Überbaubarkeit bereits im Rahmen der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne möglich gewesen wäre.

Aufgrund der überwiegend bereits bestehenden Bebauung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen und Tiere zu erwarten.

7.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Da der vorliegende Bebauungsplan aufgrund seiner überbaubaren Grundfläche von ca. 23.000 m² gem. § 13 a (1) Nr. 2 BauGB in den Bereich zwischen 20.000 m² und 70.000 m² fällt, wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung notwendig.

Da es sich bei der vorliegenden Neufassung jedoch nur um eine rechtliche Sicherung bereits bestehender Bebauungspläne in einem bereits aufgesiedelten Gebiet handelt und die Auswirkungen (Anbauten, Erweiterungen, Nachverdichtung) sich im Vergleich zur Bestandsbebauung nur geringfügig darstellen werden, ist keine Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Eine Pflanzmaßnahme (Laubbaum, Sträucher) wurde jedoch in Abhängigkeit der Größe für jedes Grundstück festgesetzt und soll die Durchgrünung des Gebiets stärken.

Auch an der Überbaubarkeit der Fläche durch eine GRZ von 0,4, wie sie bereits durch die bisherigen Bebauungspläne zulässig ist, wird festgehalten, sodass eine dichtere Bebauung bereits vor der Neufassung zulässig gewesen wäre.

8 VERKEHRSFLÄCHEN/STRASSENEINMÜNDUNGEN

Für das Plangebiet wurde nur ein Sichtdreieck im Bereich der Einfahrt auf die Landesstraße aufgenommen: dieses berührt das Plangebiet jedoch nicht.

Für die Bereiche der Straßeneinmündungen im Gebiet selbst wurden keine Sichtdreiecke eingezeichnet, weil hier aufgrund der nur geringen zulässigen Geschwindigkeit

von 30 km/h und der Straßenführung mit vielen Gabelungen ohnehin nur eine langsame Fahrgeschwindigkeit möglich ist.

Ein Hinweis wurde für die Sichtflächen im Bereich von Straßenkreuzungen ausgenommen.

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	68.225 m ²
Allgemeines Wohngebiet	57.359 qm
Verkehrsfläche	9.461 qm
öffentliche Grünfläche	238 qm
private Grünfläche	1.167 qm

10 KOSTEN DER PLANUNG

Der Gemeinde March entstehen mit Ausnahme der Planungskosten keine weiteren Kosten.

11 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist durch die in den Erschließungsstraßen verlaufenden Leitungen und Kanäle gesichert.

12 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Durch die vorliegende Planung werden keine weiteren bodenordnerischen Maßnahmen notwendig, zumal es sich um ein Bestandsgebiet handelt.

Gemeinde March, den 25.04.2016


Mursa, Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentoring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

BEGRÜNDUNG

Seite 23 von 23

Ausfertigungsvermerk:

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

March, den 26.04.2016

Helmut Mursa, Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 17 am 25.04.2016.
Der Bebauungsplan wurde damit am 29.04.2016 rechtsverbindlich.