

Satzung

der Gemeinde 7806 March, Ortsteil Buchheim über die Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet "Sträßle"

Der Gemeinderat hat am 04.10.1989 die Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet "Sträßle" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

§§ 10 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBI. I S. 1763)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBI. I S. 833)

§ 73 LBO (Landesbauordnung) für Baden-Württemberg i.d. Neufassung vom 28.11.1983 (GBI. S. 770)

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25.07.1975 (GBI. S. 129) zuletzt geändert durch Novelle vom 29.06.1983 (GBI. S. 229)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind:

- 1) der Bebauungsplan vom 22.01.1986
- 2) die Bebauungsvorschriften vom 22.01.1986

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 02.10.1989 wird der Bebauungsplan

- ersetzt durch den Bebauungsplan vom 02.10.1989

werden die Bebauungsvorschriften

- ersetzt durch die Bebauungsvorschriften vom 02.10.1989

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplans

Neben den durch § 2 geänderten Bestandteilen des Bebauungsplans besteht der Bebauungsplan nunmehr aus:

- 1) Bebauungsplan vom 02.10.1989
- 2) Bebauungsvorschriften vom 02.10.1989

Beigefügt sind:

- 3) Begründung vom 02.10.1989

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Änderung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan vom 22.01.1986 genehmigt am ~~19.08.86~~ außer Kraft.

March, Ortsteil Buchheim, den 26.10.89....

Bürgermeister
(Hügele)



— Angezeigt —
gem. § 11-BauGB

Freiburg, den 26. JAN. 1990
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Ramminger
Ramminger

Nach § 12 BauGB i.d.F.
der Bekanntmachung vom
08.12.1986 (BGBl I S.
2253) ortsüblich bekannt
gemacht am 09.02.1990.

7806 March, den 12.02.1990

~~- Hügelle -~~
Bürgermeister



02.10.1989

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplanentwurf der Gemeinde March,
Ortsteil Buchheim "STRÄSSLE"

Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

1.00 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.10 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.11 Vertikale Gliederung (§ 1 (7) 1 BauNVO)

Im MI 1 sind im Erdgeschoss nur Anlagen nach § 6 (2) Nr. 2 BauNVO (Läden und Büros), davon mindestens 75 % der EG-Geschossfläche für Lebensmittel und von § 6 (2) Nr. 3 BauNVO nur Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Im Obergeschoss sind nur Anlagen nach § 6 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO (Läden, Büros und Wohnen) und/oder § 6 (2) Nr. 3 BauNVO eingeschränkt wie im EG zulässig. Die übrigen gewerblichen Nutzungen sind ausgeschlossen. Das KG ist nur als Lager zulässig.

1.12 Ausschluss von Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) und im Mischgebiet (MI 1) sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.13 Ausschluss von Ausnahmen (§ 1 (6) 1 BauNVO)

Im Mischgebiet MI 1 sind die unter § 6 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die unter § 4 (3) 1 - 6 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

1.14 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.

1.15 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen oder innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

./..

02.10.1989

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplanentwurf der Gemeinde March,
Ortsteil Buchheim "STRÄSSLE"

- 1.20 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 1.21 Im MI 1 ist ein Einzelgebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 M
als abweichende Bauweise festgesetzt.
- 1.22 Im WA 1 sind Doppelhäuser als offene Bauweise festgesetzt.
- 1.30 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 BauGB)
- 1.31 An den im zeichnerischen Teil mit Pflanzgebot bezeichneten Stellen
muß ein hochstämmiger, heimischer Baum, wie Linde, Kastanie, Buche
oder Nuß gepflanzt werden.
- 1.32 Entlang der Grenze zwischen Lgb. Nr. 1613 und 1602, sowie 1602/1
bis an das südliche Ende des Kinderspielplatzes sind ca. 1,50 M
hohe heimische Büsche und Sträucher dicht zu pflanzen.

02.10.1989

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplanentwurf der Gemeinde March,
Ortsteil Buchheim "STRÄSSLE"

2.00 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB, § 73 LBO)

2.10 Gestaltung der Dächer (§ 73 (1) LBO)

2.11 Im Planungsgebiet sind Satteldächer mit Dachüberstand und roter/
rotbrauner Ziegeleindeckung festgesetzt.

2.12 Im Mischgebiet MI 1 ist im 1-geschossigen Bereich Flachdach mit
Pultdachrand festgesetzt.

2.13 Die Dachneigung (und die Firsthöhe) von Doppelhäusern müssen
einheitlich sein.

2.20 Gestaltung der Stellplätze (§ 73 (1) LBO)

Im Mischgebiet MI 1 gilt:

Die Stellplätze westlich der Gebäudemitte sind im Belag mit
Rasenfugen zu versehen.

2.30 Werbeanlagen (§ 73 (1) LBO)

Werbeanlagen sind generell nur am Ort der Leistung im Erdge-
schossbereich bis zur Brüstung des 1. OGs zulässig.

2.40 Antennen (§ 73 (1) 3 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Antenne oder Gemeinschaftsantenne
zulässig.

2.50 Gebäudehöhen (§ 73 (1) 7 LBO)

Als maximale Gebäudehöhe an der jeweiligen Traufseite zwischen der
Geländeoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk - Ober-
kante Dachhaut (sogenannte Traufhöhe) wird festgesetzt:

- Im MI 1 5,00 M
- Im WA 1 4,00 M.

Der Kanaldeckel 235 a in der Hauptstraße (L 116) mit der Höhe von
196,68 m ü. NN ist Bezugspunkt für die max. Gebäudehöhe.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplanentwurf der Gemeinde March,
Ortsteil Buchheim "STRÄSSLE"

3.00 WASSERWIRTSCHAFTSAMTLICHE BESTIMMUNGEN

1. Das Untergeschoß des Bauvorhabens ist bis zur Oberkante des vorhandenen Geländes als wasserdichte Wanne auszubilden.
2. Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach der Fertigstellung der Bauvorhaben durch Dränagen abgeleitet werden.

4.00 HINWEISE

4.10 Wasserwirtschaftsamt Freiburg

1. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung der Vorhaben vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumschienen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugruben gelangen.
2. Beim Ausheben der Baugruben sind der angetroffene Grundwasserstand und das Maß der zur Baudurchführung notwendigen Grundwasserabsenkung umgehend auf dem beigefügten Vordruck dem Wasserwirtschaftsamt Freiburg, Turnseestr. 5, mitzuteilen.
3. Der Baugrubenaushub ist der Gemeinde für Lärmschutzmaßnahmen zur Verfügung zu stellen.
4. Die Baugruben und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen.
5. Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben durch einen von der Gemeinde zu bestimmenden Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheines ist der Gemeinde vorzulegen und bei dieser aktenmäßig zu verwahren.
6. Anträge für Abbruch sind dem Wasserwirtschaftsamt zur Stellungnahme vorzulegen.

4.20 Straßenbauamt Freiburg

Die Sichtfelder der Zufahrten zu den Landesstraßen 116 und 187 sind von Sichthindernissen jeder Art (Sträucher, Einfriedigung, Stellplätze o.ä.) in einer Höhe ab 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahnoberkante der Landesstraßen freizuhalten.

Abmessungen der Sichtdreiecke:

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

Länge = 70,00 m (gemessen längs der Landesstraße).

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplanentwurf der Gemeinde March,
Ortsteil Buchheim "STRÄSSLE"

4.30 Badenwerk AG

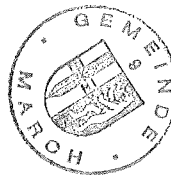
Die Abstände der vorgesehenen Bäume zur 20 KV-Kabeltrasse (die auf Lgb.Nr. 1611 verläuft) müssen nach DIN 18920 2.6 eingehalten werden. Sollten die Abstände unterschritten werden, so ist eine rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der Badenwerk AG erforderlich, damit Schutzmaßnahmen für die Kabel festgelegt werden könne.

— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 26. JAN. 1990
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Ramming
Ramming



7806 March, 26.10.89

Hügel
— Hügel —

02.10.1989

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplanentwurf der Gemeinde March
Ortsteil Buchheim "STRÄSSLE"

1.00 PLANUNGSABSICHTEN

1.10 Anlaß der Planaufstellung, Anlaß der Änderung I und Lage des Planungsgebiets

Die durch die Verlegung eines Sägewerks freigewordene Fläche des Grundstücks Lgb. Nr. 1613 soll unter Einbeziehung des Grundstücks Lgb. Nr. 1613/2 neu überplant werden. Aufgrund des Bedarfs an Büro- und Wohnbauflächen sowie Flächen für Einzelhandelsbetriebe im Zentrum der March wird der Bebauungsplan "Sträble" mit dem Ziel aufgestellt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen kombinierten Wohn- und Geschäftsbereich zu schaffen.

Der Mischgebiet (MI) - Bereich wird aufgrund seiner zentralen Lage von der Gemeinde als geeigneter Standort für Versorgungseinrichtungen unterschiedlicher Art gesehen.

Einen Bedarf an Läden für z.B. Lebensmittel, Schuhe, Bekleidung, Kurzwaren, Haushaltswaren sowie an Bürofläche und Flächen für Freie Berufe wird von der Gemeinde gesehen. Da die Akzeptanz solcher Einrichtungen in hohem Maß von der einzelnen Betriebsführung abhängig ist, läßt sich der tatsächliche Bedarf nur mit entsprechender Ungenauigkeit voraussagen.

Als positives Beispiel kann die Firma Löhnig (Baby-/Kinderartikel) im Gewerbegebiet Buchheim angeführt werden, die aufgrund des umfassenden Angebots einen über die March hinausgehenden Einzugsbereich besitzt.

Der Bereich nördlich des Planungsgebiets zur "Lamm-Kreuzung" mit den Grundstücken Lgb.Nr. 1611 und 1614 wird durch die Planung "BPL Sträble" nicht eingeschränkt. Eine der zentralen Lage entsprechende stärkere Mischnutzung dieser beiden Grundstücke kann bei Bedarf und Bereitschaft der Grundstückseigentümer in einem weiteren Planungsabschnitt festgesetzt werden. Mit der Änderung des Bebauungsplans vom Oktober 1989 wird auf die veränderte Versorgungssituation in der March, insbesondere mit Lebensmittel, eingegangen. Durch die Schließung von kleineren Lebensmittelläden gilt es eine Versorgungslücke zu schließen.

1.20 Inhalt der Änderung I vom Oktober 1989

Mit der Änderung vom Oktober 1989 werden insbesondere geändert:

1.21 Im Mischgebiet MI 1:

- Erschließung des Mischgebiets von Süden
- Ausschluß von Tiefgaragen

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplanentwurf der Gemeinde March
Ortsteil Buchheim "STRÄSSLE"

- veränderte Lage der Stellplätze
- Zusammenfassung zweier überbaubarer Flächen (Baufenster)
- Verzicht auf Baulinien
- Abweichende Bauweise
- veränderte Lage der Pflanzgebote
- Einrichtung eines Spielplatzes.

1.22 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1:

- Veränderung der überbaubaren Fläche (Baufenster)
- Veränderung der Bauweise (nur Doppelhäuser)
- Veränderte Lage der Pflanzgebote.

1.30 Flächennutzungsplan

Der am 16.06.1978 genehmigte und am 15.02.1982 in der ersten Fortschreibung genehmigte Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes March-Umkirch stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche (W) mit südlich anschließender, gemischter Baufläche (M) dar.

Die gegenüber der Gebietsdarstellung "Wohnbauflächen (W)" des Flächennutzungsplans abweichende Festsetzung "Mischgebiet (MI)" für den nördlichen Teil des Planungsgebiets wird von der Gemeinde im Rahmen des Entwicklungsgebots nach § 8 (2) BBauG gesehen und wird begründet mit

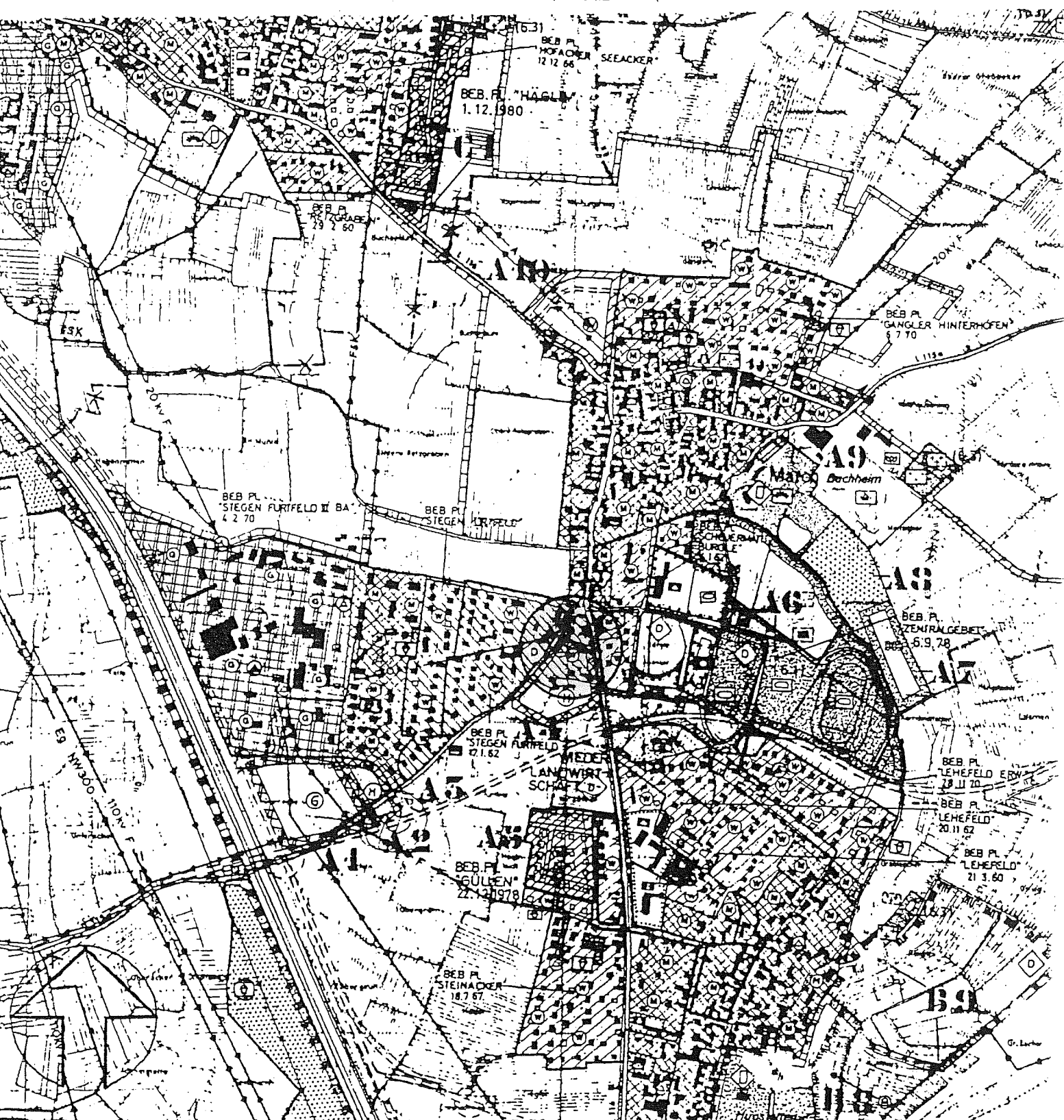
- zentrale Lage zwischen Buchheim und Hugstetten
- vorhandene Mischnutzung im Bereich nördlich des Planungsgebiets bis zur "Lamm-Kreuzung" (Sparkasse und Wohnen)
- ausschließlich Laden-/Büronutzung im EG
Mischnutzung im OG
ausschließlich Wohnnutzung im DG

02.10.1989

- 3 -

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplanentwurf der Gemeinde March
Ortsteil Buchheim "STRÄSSLE"

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10000

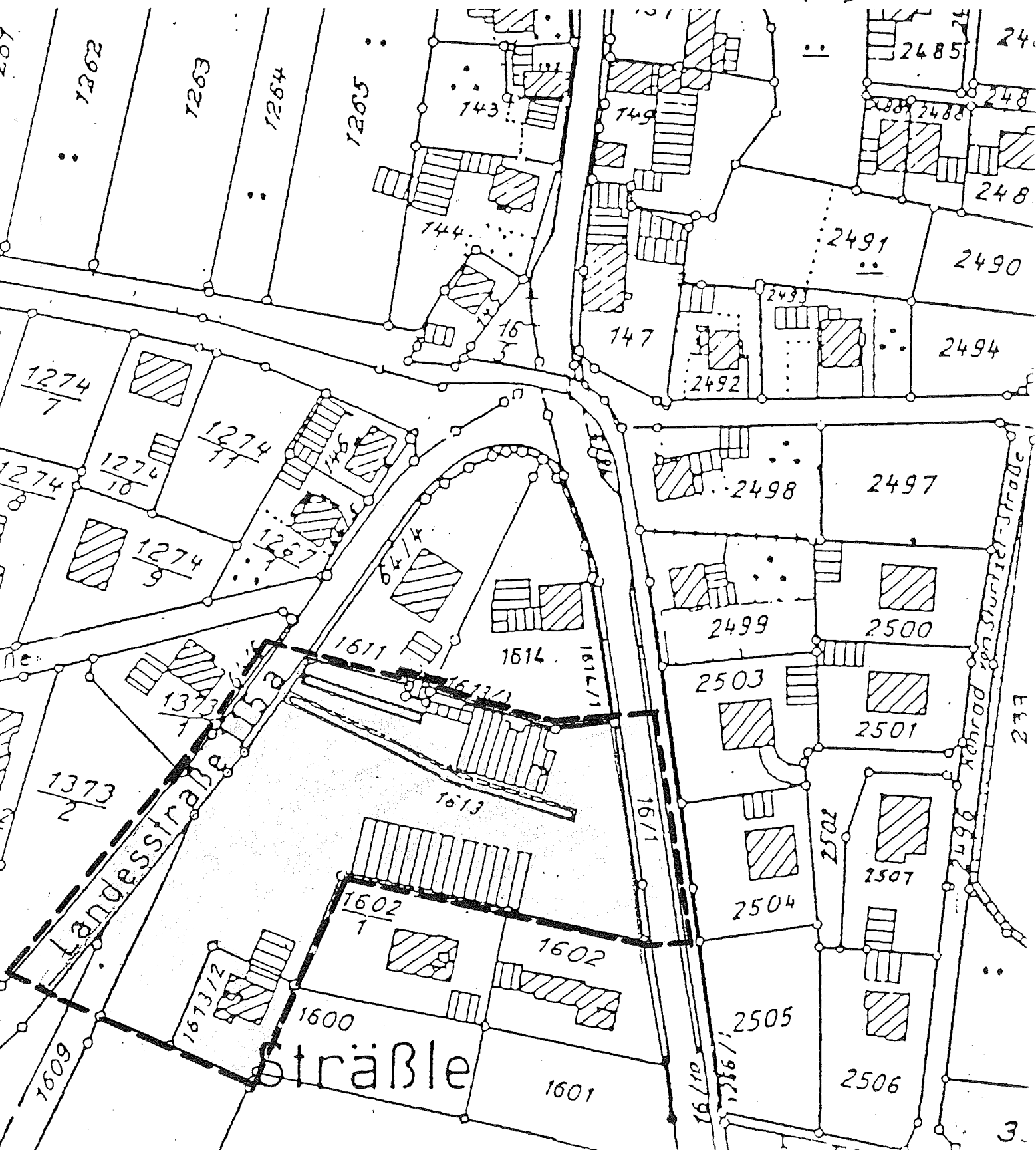
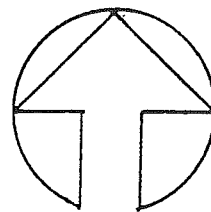


02.10.1989

- 4 -

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplanentwurf der Gemeinde March
Ortsteil Buchheim "STRÄSSLE"

BESTANDSPLAN M 1 : 1000



BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplanentwurf der Gemeinde March
Ortsteil Buchheim "STRÄSSE"

2.00 VERSORGUNG UND ENTSORGUNG DER GEMEINDE MARCH,
 ORTSTEIL BUCHHEIM

2.10 Wasserversorgung

- Öffentliche Wasserversorgung
- Anlagen der Gemeinde March

2.20 Abwasserbeseitigung

- Öffentliche Kanalisation (Trennsystem)
- Anlagen des Abwasserzweckverbandes "Breisgauer Bucht"

2.30 Elektroversorgung

Anlagen der Badenwerk AG

2.40 Gasversorgung

Der Ortsteil Buchheim hat Gasversorgung.

2.50 Müllbeseitigung

Über Privatfirma zur Kreisdeponie bei Neuenburg.

3.00 PLANUNG

3.10 Planungsgebiet

3.11 Topographie und Zuordnung

Das fast ebene Planungsgebiet liegt im Ortsteil Buchheim als zentrales Bindeglied zwischen Buchheim und Hugstetten, zwischen der Gottenheimer Straße (L 187) im Westen und der Hauptstraße (L 116) im Osten.

60 m nördlich des Planungsgebiets treffen die beiden Straßen mit der Stegenbachstraße und der Sportplatzstraße in einer Kreuzung zusammen. (Lamm-Kreuzung).

02.10.1989

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplanentwurf der Gemeinde March
Ortsteil Buchheim "STRÄSSLE"

3.12 Bisherige Nutzung

Das Grundstück Lgb. Nr. 1613 wurde bisher ausschließlich gewerblich genutzt (Sägewerk).

Auf dem Grundstück Lgb. Nr. 1613/2 steht ein Wohnhaus.

3.20 Bauliche Nutzung

3.21 Art der baulichen Nutzung

Um die vorhandene und beabsichtigte Gebietscharakteristik "Wohnen und Arbeiten in stadtnaher ländlicher Gemeinde" zu gewährleisten, sind festgesetzt:

- Im Bereich des nördlichen Teils des Grundstücks Lgb. Nr. 1613 - aufgrund beabsichtigter Mischnutzung (Läden, Büros, Praxen und Wohnungen) - das Mischgebiet MI 1
- Im Bereich des südlichen Teils des Grundstücks Lgb. Nr. 1613 des Grundstücks Lgb. Nr. 1613/2 und des nördlichen Teils der Lgb. Nr. 1609 und 1610 aufgrund vorhandener sowie beabsichtigter Wohnnutzung - das Allgemeine Wohngebiet WA 1.

Der Ausschluss von Ställen für die Kleintierhaltung (§ 4 (3) 6 und § 6 (3) BauNVO) von Ausnahmen nach § 4 (3) 1 - 5 sowie von Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO ist begründet in der beabsichtigten Gebietscharakteristik.

Im Mischgebiet MI 1 sind entsprechend der vertikalen Gliederungsmöglichkeit nach § 1 (7) 1 BauNVO im Erdgeschoss nur Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 2 BauNVO (Läden und Büros), davon mindestens 75 % der EG-Geschossfläche für Lebensmittel und nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO nur Einzelhandelsbetriebe, und im 1. Obergeschoss nur Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 1 und 2 (Läden, Büros und Wohnen) zulässig, um sicherzustellen, daß sich im Erdgeschoss des ausgewiesenen Baukörpers insbesondere Versorgungseinrichtungen, wie Lebensmittelläden, Drogerie, Schuhladen, Apotheke usw. ansiedeln können.

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten ist begründet durch die allgemeine städtebauliche Zielsetzung, die gemischten nutzbaren Grundstücke für Läden, Büros und Wohnungen zur Verfügung zu halten.

02.10.1989

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplanentwurf der Gemeinde March
Ortsteil Buchheim "STRÄSSLE"

3.22 Maß der baulichen Nutzung

Für das Mischgebiet MI 1 wurde die nach BauNVO maximal mögliche GFZ 0,8 als Obergrenze festgesetzt, um eine der zentralen Lage entsprechende Nutzungsdichte zu erreichen.

MI 1:	Grundflächenzahl	GRZ	0,4
	Geschossflächenzahl	GFZ	0,8
	Geschosszahl	Z	II (zwingend)

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird als Maximalnutzung festgelegt:

WA 1:	Grundflächenzahl	GRZ	0,4
	Geschossflächenzahl	GFZ	0,7
	Geschosszahl	Z	II(I+ID) (1 Normalgeschoß + 1 Dachgeschoß als Vollgeschoß)

3.30 Bauweise

Im MI 1 ist ein Einzelgebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 M als abweichende Bauweise festgesetzt.

Damit wird eine zusammenhängende Ladenzone mit erdgeschossig ca. 1100 M² Bruttogeschoßfläche möglich.

Im WA 1 sind Doppelhäuser als offene Bauweise festgesetzt.

3.40 Pflanzgebot

Die eingezeichneten Pflanzgebote sichern die Begrünung des Gebietes. Mit diesen Pflanzgeboten sollen Raumbildungen unterstützt werden.

3.50 Städtebauliche Gestaltung

3.51 Bebauung

Das Wohn- und Geschäftshaus mit 1 Normalgeschoß und einem Dachgeschoß als Vollgeschoß wirkt durch Dimension und Erscheinung ortsbildprägend. Um eine positive ortsbildprägende Wirkung zu erreichen, wird ein hohes Maß an Architekturqualität erwartet.

Als ergänzende Wohnbebauung auf dem südlichen Teil der BPL-Fläche passen sich die Wohngebäude durch reduzierte Gebäudehöhen der umliegenden Bebauung an.

./...

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplanentwurf der Gemeinde March
Ortsteil Buchheim "STRÄSSLE"

3.52 Garagen / Stellplätze

An der Gottenheimer Straße L 187 und im Süden des Wohn- und Geschäftshauses werden Stellplätze ausgewiesen.

3.53 Gestaltung der Dächer

Satteldächer mit Dachüberstand und roter Ziegeleindeckung werden festgesetzt, um mit bauphysikalisch bewährten Bautraditionen ein der Gemeinde March entsprechendes Ensemble zu erreichen. Dabei wirken die teilweise begrünten Flachdächer mit Pultdachbegrenzung als Terrassen.

3.60 Verkehr

3.61 Äußere Erschließung

Das Planungsgebiet wird im Osten von der Hauptstraße L 116 und im Westen von der Gottenheimer Straße L 187 erschlossen.

3.62 Innere Erschließung

Das Wohn- und Geschäftsgebiet wird intern erschlossen durch einen privaten, befahrbaren Wohnweg, der die Zufahrt zu den Stellplätzen sichert.

Die Erschließung des Grundstücks Lgb. Nr. 1613/2 ist durch ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht zur L 187 hin gesichert.

02.10.1989

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplanentwurf der Gemeinde March
Ortsteil Buchheim "STRÄSSLE"

4.00 STÄDTEBAULICHE DATEN (überschlägig ermittelt)

4.10 Fläche des räumlichen Geltungsbereichs 6.927 m²

4.20 Bruttobaufläche 6.927 m²
 Summe aus 4.30, 4.40 und 4.50

4.30 Nettowohnbaufläche 4.799 m²
 WA 1 1.942 m²
 MI 1 2.857 m²

4.40 Verkehrsfläche 1.138 m²

4.41 Fahrbahn 933 m²

4.42 Gehweg 205 m²

4.50 Private Grünfläche 990 m²
 (Kinderspielplatz)

5.00 AUFSTELLUNG DER ZU ERWARTENDEN KOSTEN

Da notwendige Erschließungseinrichtungen vorhanden sind,
entstehen voraussichtlich für die Bereiche

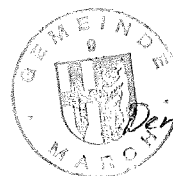
- Straßenbau
- Straßenbeleuchtung
- Wasserversorgung
- Kanalisation

keine weiteren Kosten.

6.00 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind bodenordnende
Maßnahmen notwendig.

7806 March , 26.10.89



Der Bürgermeister

— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 26. JAN. 1990
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Ramming
Ramming

6

Satzung

der Gemeinde March über die 1. Änderung des Bebauungsplanes " Sträßle " im Ortsteil Buchheim

Der Gemeinderat hat am 26.04.2004 unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften (gelten nur für diese Änderung) gem. § 10/13 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sträßle“ als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850);
- 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);
- § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S.578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1999 (GBl. S. 292);

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind die Bebauungsvorschriften i.d.F. vom 02.10.89.

§ 2

Inhalt der Änderung

Die Bebauungsvorschriften werden wie folgt geändert bzw. ersetzt:

1. In Ziffer 1.11 (Vertikale Gliederung § 1 (7) 1 BauNVO) wird der 1. Satz von Absatz zwei „Im Obergeschoss sind Anlagen nur nach § 6 (2) Nr.1 und 2 BauNVO (Läden, Büros und Wohnen) und/oder § 6 (2) Nr. 3 BauNVO eingeschränkt wie im EG zulässig.“ gestrichen und durch den Satz „ Im Obergeschoss sind nur Anlagen nach § 6 (2) Nr. 1, 2 und 4 BauNVO sowie von § 6 (2) Nr. 3 BauNVO nur Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zulässig “ ersetzt.
2. Die Ziffer 1.15 (Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO) wird ergänzt durch den Absatz: „Stellplätze für die gewerbliche Nutzung – Schank- und Speisewirtschaften – sind ausnahmsweise auch außerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig.

§ 3

Planungsrechtliche Bestandteile der Änderung

Ergänzte Festsetzungen gemäß § 2 dieser Satzung, beigelegt ist die Begründung i.d.F. der
1. Änderung vom 09.02.04

§ 4

In-Kraft-Treten

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

March, den 27.04.04

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 28.04.04

Hügele, Bgm.



Nach § 10 BauGB i.d.F. v. 27.08.1997 ortsüblich bekannt gemacht am 30.04.04

Hügele, Bgm.



1. Änderung des Bebauungsplanes „Sträßle“

Begründung:

I. Art der baulichen Nutzung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich auf das Grundstück Flurst. Nr. 1613, Hauptstr. 3, welches mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Edeka-Markt) bebaut ist. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, in den im Obergeschoss seit Monaten leer stehenden gewerblich nutzbaren Räumen ein Café mit 2 Billard-Tischen einzurichten. Ein Café in diesen Räumen war bereits 1992 genehmigt, jedoch nicht ausgeführt worden.

Das Café soll einerseits klassische Kaffee-Kundschaft ansprechen und zum anderen soll vor allem am frühen Abend eher jüngeren Kunden durch die Billardtische eine zusätzliche Attraktion geboten werden. Damit erhoffen sich die Betreiber, das Café wirtschaftlich auf zwei Füße zu stellen. So soll eine wirtschaftlich tragfähige Grundlage für den Betrieb des Cafés in der March geschaffen werden.

Nach genauer Prüfung der Rechtslage enthält der B-Plan bezüglich der zulässigen Nutzung im Obergeschoss eine Regelung, die als Ausschluss der Zulässigkeit von Gaststätten zu verstehen ist. Im Interesse der Rechtssicherheit ist es zweckmäßig, den B-Plan insoweit zu ändern und im Obergeschoss Schank- und Speisewirtschaften ausdrücklich zuzulassen.

In den anderen leer stehenden Räumen soll unter anderem ein Sonnenstudio eingerichtet werden. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wäre deshalb dahingehend zu ändern, dass künftig auch sonstige – nicht wesentlich störende – Gewerbebetriebe zulässig sind.

Mit der geplanten Lockerung der bisher festgesetzten Einschränkungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird die damals bei der Aufstellung des B-Planes ausschlaggebende Sicherstellung der vorhandenen und beabsichtigten Gebiets-Charakteristik noch gewährleistet.

II. Stellplätze

Die Frage, wie sich die Stellplätze auf dem Gelände verteilen, ist schwierig. Die Benutzer des Edeka-Marktes parken gerne im Eingangsbereich, weil die Kunden zu bequem sind, die Fahrzeuge im rückwärtigen Grundstücksbereich abzustellen. Auch die Café-Besucher werden ein Interesse daran haben, primär im vorderen Bereich zu parken.

Unmittelbar vor dem Café-Eingang gibt es bereits eine befestigte Fläche, die von den Edeka-Kunden kaum genutzt wird, da sie etwas umständlich anzufahren ist. Für die Benutzer des Cafés wäre dies jedoch geradezu die ideale Fläche. Deshalb ist es sinnvoll, für diese Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, indem Stellplätze für die gewerbliche Nutzung – Schank- und Speisewirtschaften – ausnahmsweise auch außerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig sind.

Gemeinde March, den 09.02.2004

Bauordnungsamt March

Hügele, Bürgermeister



S A T Z U N G

ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Stellplatzverpflichtung für Wohnungen -

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

§ 1

Gegenstand

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

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

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

<u>OT Buchheim</u>	<u>Satzung v.</u>	<u>OT Hugstetten</u>	<u>Satzung v.</u>
- Zentralgebiet	05.05.93	- Hugstetten-Süd	15.04.81
- Scheuermatten II	16.12.65	- Steinacker	14.03.90
- Stegen-Furttfeld II	11.02.65	- Ergelacker	11.06.86
- Stegen-Furttfeld III	26.04.89	- Gullen	03.07.85
- Hinterhöfen-Gängler	28.02.79	- Lehefeld	22.05.95
- Sträble	04.10.89		
<u>OT Holzhausen</u>	<u>Satzung v.</u>	<u>OT Neuershausen</u>	<u>Satzung v.</u>
- Hohlenacker	14.10.92	- Hofacker	15.04.81
- Pflugsweide I	30.05.63	- Hägle	26.11.80
- Pflugsweide II	07.09.77	- Hägle-Erweiterung	17.03.82
- Nächstmatten, (außer 4. Änderung)	06.07.94	- Eichstetter Str.	22.02.84

§ 3

Ordnungswidrigkeit

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

§ 4

Inkrafttreten

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

March, den 15.01.1996

Hügele, Bürgermeister



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

Ausgefertigt, den 19.03.96

Genehmigt

07. März 1996

~~29. März 1996~~

Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

- Hügele -
Bürgermeister



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

March, den 25.03.96

- Hügele -
Bürgermeister



Brenneisen
Brenneisen

Begründung zum Erlass einer örtlichen Bauvorschrift

gemäß § 74 LBO

hier: Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

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

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

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

Nach entsprechender Abwägung sollten als Geltungsbereich folgende Bauflächen mitaufgenommen werden:

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

Im einzelnen sind es folgende Bebauungspläne:

OT Buchheim

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

OT Hugstetten

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

OT Holzhausen

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

OT Neuershausen

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

Bauordnungsamt March

Aufgestellt am 15.01.1996



Hügele, Bgm.

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

Ausgefertigt, den 19.03.96

- Hügeler -
Bürgermeister



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

March, den 25.03.96

- Hügeler -
Bürgermeister



Genehmigt

07. März 1996

~~29. März 1996~~

Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen