

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "In der Reis" (Ortsteil Buchheim) der Gemeinde March, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 1).

§ 2

Art der baulichen Nutzung

a) Der gesamte räumliche Geltungsbereich ist "Gewerbegebiet" nach § 8 BauNVO. Das Gewerbegebiet ist gegliedert (GE 1, GE 2 und GE 3).

b) Gebiet 1 (GE 1)

Das GE 1 ist so eingeschränkt, daß dort nur "das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" i.S. von § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig sind.

Hinweis: Als wesentlich störend sind Betriebe einzustufen, die in der beigefügten Abstandsliste 1982 unter den Nummern 1 -182 aufgeführt sind.

Gebiet 2 und 3 (GE 2 und GE 3)

Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach der als Anlage beigefügten Abstandsliste 1982 in folgende Abstandszonen mit gewerblichen Betrieben und Anlagen eingeteilt:

a) GE 2 Anlagen lfd. Nr. 1 - 135 (Abstandsklassen I-VI)

b) GE 3 Anlagen lfd. Nr. 1 - 71 (Abstandsklassen I-V)

Nicht zulässig sind die unter den jeweiligen lfd. Nummern aufgeführten Betriebe und Anlagen. Dabei ist von einem dem jeweiligen Stand der Technik entsprechenden Anlage- bzw. Betriebstyp auszugehen.

Ausnahmsweise können Betriebe zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß durch besondere Baumaßnahmen, durch Betriebseinschränkungen oder auf andere geeignete Weise die Emissionen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen sind.

c) Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können nur zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, daß diese Wohnungen in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit den Betriebsgebäuden errichtet werden.

d) Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

e) Hinweis: Wegen der benachbarten Wohnbebauung unterliegen gewerbliche Bauvorhaben Beschränkungen nach der Immissionsschutzgesetzgebung.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Hinsichtlich der Nebenanlagen gilt § 14 BauNVO.

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a. der Höchstzahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO
 - b. der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 - c. der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO
2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil".
3. Sollten sich aus der notwendigen Installation von technischen Anlagen eine höhere Zahl der Vollgeschosse ergeben, so kann diese im Einzelfall zugelassen werden, wenn hinsichtlich der Gestaltung (städtebaulichen Einordnung) keine Bedenken bestehen.

§ 5

Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

Es ist nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine "abweichende (besondere) Bauweise" festgesetzt. Die "abweichende" Bauweise entspricht "offener" Bauweise nach § 22 Abs. 2, jedoch ohne Begrenzung der Baukörper auf 50 m Länge. Im Einvernehmen mit den jeweiligen Grundstücksnachbarn kann auf einen seitlichen Grenzabstand verzichtet werden, wenn die überbaubare Grundstücksfläche dies zuläßt.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt (siehe auch § 12).
2. Auf dem anbaufreien Schutzstreifen entlang der Landesstraße 187 und innerhalb der Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 7

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhenlage der geplanten Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen.
2. Sockelhöhe: Der Rohfußboden des EG der Gebäude darf nicht höher als 1 m unter bzw. über der Höhe der Erschließungsstraße sein.
3. Die Traufhöhe der Wohn-, Verwaltungs- und Bürogebäude (Abstand OK Erschließungsstraße - Schnittpunkt Außenseite Außenmauer - Unterkante Dachhaut - darf maximal 7 m betragen.

4. Die Höhe der Gebäude (über alles) der gewerblichen Werkstatt- und Hallenbauten ab der Höhe der Erschließungsstraße (gleicher Bezugspunkt wie bei Nr. 2) darf im GE 1 bis zu 8 m, im GE 2 und 3 bis zu 10,0 m betragen.

Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen können bei betrieblich bedingten Anlagen und Einrichtungen wie Aufzügen, Silos, Türmen und Schornsteinen getroffen werden, wenn aus städtebaulichen Gründen keine Bedenken bestehen und die Höhenfestsetzung um nicht mehr als 1/4 übertroffen wird.

5. Die Dachneigung bei Verwaltungs-/Wohngebäuden darf zwischen 30° und 45° betragen. Bei gewerblichen Gebäuden muß die Dachneigung mindestens 10° betragen. Bei flacheren Dachneigungen sind die Dachflächen zu begrünen.
6. Grelle Farben in der Gestaltung der Außenflächen sind nicht zulässig.
7. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünanlagen zu gestalten und zu unterhalten (siehe auch Pflanzgebote in § 9 der Bebauungsvorschriften).

§ 8

Einfriedigungen und Vorgärten

Die Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. (Im Bereich von Sichtfeldern siehe § 11,1 der Bebauungsvorschriften). Geschlossene Einfriedigungen (Mauern, Holzwände) sind gärtnerisch zu bepflanzen und zu unterhalten.

§ 9

Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB

1. Der Zeichnerische Teil enthält Festsetzungen von Pflanzgeboten. Von den festgesetzten Standorten kann insoweit abgewichen werden, als dies für Grundstückszufahrten usw. erforderlich ist.
2. Als Straßenbäume sind standorttypische Laubbäume zu pflanzen.
3. Die Bepflanzung ist im Bauantrag (Bepflanzungsplan) nachzuweisen.

§ 10

Garagen

1. Garagen und private Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

§ 11

Straßenrechtliche Festsetzungen

1. Sichtdreiecke: Im Bereich der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen sind bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Bepflanzungen o.ä. Nutzungen über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante nicht zulässig.
2. Private Hinweiszeichen oder Werbeschilder dürfen im unmittelbaren Kreuzungsbereich (hierzu gehören auch Tropfen und Dreiecksinseln) nicht aufgestellt werden.
4. An die Landesstraße 187 angrenzende Baugrundstücke sind gegen diese mit einem schlupfsicheren Zaun ohne Tür oder Tor einzufriedigen.

§ 12

Elektrische Anlagen

Bauten, die im Einwirkungsbereich der 20 KV-Anlagen zu stehen kommen, müssen unter Einhaltung der in den VDE 0210 festgelegten Mindestabständen erstellt werden.

Die EVV ist berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlußkabel in die Grundstücke zu verlegen.

Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

§ 13

Wasserrechtliche Festsetzungen

1. Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die Zufahrten zu den Gebäuden, die Hofflächen und die Abstellplätze mit wasserdurchlässigem Material auszubilden.
2. Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen herzustellen.

§ 14

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen nur vor dem Hintergrund der Gebäude, nicht jedoch freistehend über Gebäuden angebracht werden.
2. Leuchtende Werbeanlagen dürfen nicht blinken oder beweglich sein.
3. Hinweis: Anlagen der Außenwerbung bedürfen im Einzelfall einer Stellungnahme des Straßenbauamtes. Siehe auch Beb.Vorschr. § 11/2!).

§ 15

Verkehrssicherheit

1. Die Sichtfelder an der Straßeneinmündung L 187/Am Untergrün müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.
2. Lichtquellen im Baugebiet dürfen den Verkehr auf der L 187 nicht beeinträchtigen.

§ 16

Abfallbeseitigung

1. Baugrubenaushub soll auf dem Baugrundstück verbleiben.
2. Die Grundstücksbesitzer haben auf Anordnung durch die Gemeinde entschädigungslos die erforderliche Fläche zur Aufstellung von Depot-Containern für die bei ihnen anfallenden Wertstoffe bereitzustellen.

§ 17

Unterkellerungen

1. Unterkellerungen sind im Baugebiet untersagt.
2. Ausnahmsweise können Unterkellerungen zugelassen werden, wenn keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen (Grundwasserschutz).

Gemeinde March, den 12.01.90.....



.....
Bürgermeister

Angelegenheit -
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 12. MRZ 1990
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



[Handwritten Signature]
gez. Heute-Blum
Begl. Flamminger

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung
7800 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761/38 30 18
,den 30.8.1989
Letzte Planfassung: 13.12.1989

.....
Planer

S a t z u n g

der Gemeinde March zur 1. Änderung des Bebauungsplanes " In der Reis " auf Gemarkung Buchheim

Der Gemeinderat hat am 02.06.1997 die 1. Änderung des Bebauungsplanes " In der Reis " unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften (gelten nur für diese Änderung) gem. § 10/13 BauGB als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung 1996 (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GB1 S. 617)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. vom 03.10.1983 (GB1. S. 578 ber. S. 720) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1991 (GB1. S. 860).

§ 1

Gegenstand der Änderung:

Gegenstand der Änderung sind die Bebauungsvorschriften i.d.F. vom 30.08.1989.

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 24.02.1997 wird der § 10 Abs. 1 der Bebauungsvorschriften wie folgt geändert bzw. ersetzt:

" Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Dies gilt auch für Stellplätze im Bereich der festgesetzten Pflanzgebote (Sträucher). "

§ 3

Bestandteile

1. geänderte Bebauungsvorschriften gem. § 2 dieser Satzung.
2. Begründung vom 24.02.1997.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde March, den 03.06.1997

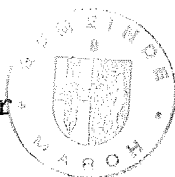
.....
Hügele, Bürgermeister



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 05.06.1997

- Hügele -
Bürgermeister



Nach § 12 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253) ortsüblich bekanntgemacht am 06.06.1997

- Hügele -
Bürgermeister



8

S a t z u n g

der Gemeinde March 2. Änderung des Bebauungsplanes "In der Reis" im Ortsteil Buchheim

Der Gemeinderat hat am 20.07.98 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "In der Reis" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften (gelten nur für diese Änderung) gem. § 10/13 BauGB als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Art. 13 des 3. Gesetzes zur Bereinigung des baden-württembergischen Landesrechts vom 18.12.1995 (GBl. 1996 S. 29);
- § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

§ 1

Gegenstand der Änderung

- | | | |
|---|---|--------------|
| 1 | die Bebauungsvorschriften Fassung der 1. Änderung | vom 02.06.97 |
| 2 | der Bebauungsplan (zeichn. Teil) Fassung | vom 13.12.89 |
| 3 | der Flächennachweis Fassung | vom 13.12.89 |

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung werden

- 1 die Bebauungsvorschriften wie folgt ergänzt:
 - 1.1 In § 6 (überbaubare Grundstücksflächen) wird ergänzt durch Nr. 3:

"Im Geltungsbereich der 2. Änderung sind bauliche Anlagen im Sinne des § 2 LBO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Aufschüttungen, Ausstellungs-, Abstell- u. Lagerplätze so wie Stellplätze innerhalb der Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (festgesetztes Freihaltegebot)

- 1.2 In § 13 (wasserrechtliche Festsetzungen) wird ergänzt durch Nr. 3:

"Im Geltungsbereich der 2. Änderung ist das Niederschlagswasser ohne punktuelle bzw. linienförmige Führung zu versickern." (sh. Hinweis in der Begründung)

- 1.3 ergänzt durch § 18 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 C 1) Nr. 20 BauGB):

"Im Geltungsbereich der 2. Änderung ist auf der Fläche - Uferschutzstreifen mit Ufergehölz - die bestehende Vegetation in ihrer Gesamtheit zu erhalten, zu ergänzen und dauerhaft zu pflegen."

- 1.4 ergänzt durch § 19 (Allgemeine Bestimmungen):

"Im Geltungsbereich der 2. Änderung sind zum Zwecke des Massenausgleichs bzw. der Geländemodellierung Aufschüttungen innerhalb des - festgesetztem Freihaltegebot - zulässig.

Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Diese Flächen sind ausschließlich mit einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung auszubilden. Sie sind mit einem Gefälle zu dem angrenzenden Uferschutzstreifen herzustellen."

- 2 der Bebauungsplan (zeichn. Teil) durch 1 Deckblatt und

- 3 der Flächennachweis durch 2 Deckblätter ergänzt.

§ 3

Bestandteile

- | | | |
|---|--|--------------|
| 1 | geänderte Bebauungsvorschriften gem. § 2 dieser Satzung | |
| 2 | "zeichnerischer Teil" (Deckblatt) i.d.F. der 2. Änderung | vom 30.06.98 |
| 3 | Begründung | vom 30.06.98 |

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

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

March, den 21.07.98

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 22.07.98

Hügele, Bgm.



Nach § 10 BauGB i.d.F. v. 27.08.1997 ortsüblich bekanntgemacht am **25.09.98**

Hügele, Bgm.



S A T Z U N G E N

der Gemeinde March über

- a) die 3. Änderung des Bebauungsplans „In der Reis“
b) die örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung zum Bebauungsplan „In der Reis“
im Ortsteil Buchheim im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.**

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am 05.12.2011 die 3. Änderung des Bebauungsplans „In der Reis“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung zum Bebauungsplan „In der Reis“ in March-Buchheim unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften – gelten nur für diese Änderungen – jeweils als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416),
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 09.11.2010 (GBl. 793)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

1. der Bebauungsplan (zeichn. Teil) Fassung der 2. Änderung vom 30.06.1998.
2. die Bauvorschriften Fassung der 2. Änderung vom 21.07.1998.

§ 2

Inhalt der Änderungen

1. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Festsetzungen (Bauvorschriften) in § 7 (Gestaltung der Bauten) wie folgt ergänzt:

a) durch § 7 Ziffer 3 a:

„Bei Attikageschossen mit Flachdach oder flachgeneigten Dächer gilt die jeweilige obere Dachbegrenzungskante und bei Gebäuden mit Pultdächern der jeweilige Pultfirst nicht als Traufe im Sinne der planungsrechtlichen Festsetzung § 7 Ziffer 3 sondern als maximale Gebäudehöhe im Sinne der Festsetzung § 7 Ziffer 3 b“.

b) durch § 7 Ziffer 3 b:

„Die maximale Gebäudehöhe gemessen zwischen der Oberkante der Erschließungsstraße und der oberen Dachbegrenzungskante bei Attikageschossen mit Flachdach oder flachgeneigten

Dächer, oder bei Pultdächern gemessen am Pultfirst beträgt bei Wohn-, Verwaltungs- und Bürogebäuden 10,00 m.“

2. Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nach § 74 LBO die örtliche Bauvorschrift (Bebauungsvorschriften) in § 7 (Gestaltungen der Bauten) die Ziffer 5 wie folgt neu gefasst:

„Bei Wohn-, Verwaltungs- und Bürogebäuden sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° bis 45° oder als Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 30° sowie bei Attikageschosse als flachgeneigte oder Flachdächer zwischen 0° und 10° herzustellen.“

§ 3

Planungsrechtliche Bestandteile der Änderung

Geänderte Bauvorschriften gemäß § 2 Nr. 1 dieser Satzung

Beigefügt ist die Begründung i.d.F. der 3. Änderung vom 09.09.2011

§ 4

Bauordnungsrechtliche Bestandteile der Änderung

Geänderte Bauvorschriften gemäß § 2 Nr. 2 dieser Satzung

Beigefügt ist die Begründung i.d.F. der 3. Änderung vom 09.09.2011

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 6

In-Kraft-Treten

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

March, den 06.12.2011

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 07.12.2011

Hügele, Bgm.

Nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am 09.12.2011

Hügele, Bgm.