

Satzung

Zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles March-Buchheim

Zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung der Substanz und Struktur des Satzungsgebietes, das von städtebaulicher Bedeutung ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde March am ~~24.02.97~~ aufgrund des § 34 Abs. 4 (Nr. 1 + 3) des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 74 Landesbauordnung (LBO) / Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) und § 4 der Gemeindeordnung folgende Abrundungssatzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt das Gebiet innerhalb der in dem beigefügten Übersichtsplan im Maßstab 1:1000 v. 07.10.1996 eingezeichneten Grenzen. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im Abrundungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO ausgenommen Abs. 2 Nr. 6 - 9 (Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe, Nr. 7 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Nr. 8 Gartenbaubetriebe u. Nr. 9 Tankstellen) sowie Abs. 3 (Vergnügungsstätten).

Maß der baulichen Nutzung

1. Zahl der zulässigen Vollgeschosse: I + I DG
2. Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
3. Höhe der baulichen Anlagen,
 - a) Firsthöhe (FH): 9,00 m jeweils über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe
 - b) Traufhöhe (TH): 3,70 m jeweils über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe
 - c) Sockelhöhe (SH): 0,80 m jeweils über natürlichem Gelände.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen bestimmt sich nach der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe, gemessen bei der Traufhöhe bis Schnittpunkt Aussenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut und bei der Firsthöhe bis Oberkante First.

Hinweis:

Diese Höhe wird im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Zur Festlegung von dieser kann verlangt werden, daß in den Bauvorlagen mindestens zwei entlang der Gebäudeaußenseite aufgenommene amtliche Gebäudeschnitte sowie eine Straßenabwicklung mit Darstellung der umliegenden Gebäude beizufügen ist.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

1. Offene Bauweise, eingeschränkt auf "nur Einzelhäuser". Als Ausnahme können auch Doppelhäuser zugelassen werden.
2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweitung von Baugrenzen im Lageplan v. 07.10.1996 festgesetzt.

3. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen (Bereich außerhalb der Baugrenzen zur freien Landschaft) sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen und sonstige Anlagen (§ 12, 14+ 15 BauNVO) unzulässig.

Diese Flächen sind als Grünanlagen zu gestalten und zu unterhalten.

Anzahl der Wohnungen

Maximale Zahl der Wohnungen je Gebäude ist auf zwei festgesetzt.

Pflanzgebot

Am Rande des Baugebietes zur freien Landschaft müssen heimische Hecken und Sträucher gepflanzt werden.

§ 3

Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im Abrundungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1. Dachgestaltung

Die Haupt- und Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit Dachüberstand mit einer Neigung von mindestens 40 ° und höchstens 48 ° in roter oder rotbrauner Ziegeleindeckung auszubilden. Für untergeordnete Nebengebäude sind Ausnahmen zulässig.

Dachaufbauten sind bis maximal 50 % der Trauflänge zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muß mindestens 2 m betragen. Von Traufe und First sind Dachaufbauten deutlich abzurücken.

Die Firstrichtung der Hauptgebäude verläuft parallel zur Hauptstraße, in süd-nördlicher Richtung.

2. Fassadengestaltung

Für Wandanstriche sind gebrochene oder Erdfarbtöne zu wählen. Grelle Farbtöne sowie Verkleidungen aus Kunststoff und Metall sind nicht zulässig.

3. Gestaltung der befestigten Flächen

Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind mit wasserdurchlässigem Material (z. B. großfugiges Pflaster, Rasengittersteine) herzustellen. Diese Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

4. Werbeanlagen

Bauliche und sonstige Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind unzulässig.

5. Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauern) sind nicht zulässig. Soweit die Nachbargrundstücke bereits eingezäunt sind, ist die Einfriedung mit diesen Materialien und Form abzustimmen. Gestattet sind Sockel bis zu 30 cm Höhe aus Naturstein oder Einfassungsplatten aus Beton mit einer Heckenhinterpflanzung.

6. Stellplatzzahl

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
Ergibt sich bei der Berechnung der Stellplatzzahl eine Bruch-
stelle, so ist diese auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzu-
runden.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

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

Anzeige bestätigt

March, den 25.02.97

14. MRZ. 1997

Freiburg, den _____
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

Hügele, Bürgermeister



Brenneisen

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 17.03.97

Nach § 12 BauGB i.d.F. der
Bekanntmachung vom 08.12.1986
(BGBl S. 2253) ortsüblich
bekanntgemacht am 21.03.97

- Hügele -
Bürgermeister



- Hügele -
Bürgermeister



III. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung

Für die Haupt- u. Nebengebäude sind Satteldächer mit Dachüberstand, mit roter oder rotbrauner Ziegeleindeckung festgesetzt, um mit bewährten Bautraditionen ein dem ländlichen Raum entsprechendes Ganzes zu erreichen. Durch die vorgegebene Firstrichtung, parallel verlaufend zur Erschließungsstraße wird der gewünschte Übergang in die freie Landschaft unterstützt.

2. Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Fassade sollte durch Wandanstriche in gebrochenen oder erdfarbartigen Tönen erfolgen. Andere Materialien können zugelassen werden. Nicht zugelassen sind Verkleidungen aus Kunststoff und Metall.

3. Stellplatzzahl

Analog zur bestehenden Satzung - Stellplatzverpflichtung für Wohnungen vom 22.03.1996 - sind für den Abrundungsbereich pro Wohneinheit 1,5 Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

IV. Verkehr

Die Erschließung hat über die bereits vorhandenen Grundstückszufahrten zu erfolgen. Zusätzliche Aus- und Zufahrten über die Hauptstraße (L 116) zum Abrundungsbereich sind unzulässig. Bei eventueller Grundstücksteilung ist ein erforderliches Überfahrtsrecht durch Grunddienstbarkeit sowie durch Eintragung einer Bau- last zu sichern.

V. Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 a BNatSchG

Bei dem vorliegenden Gebiet handelt es sich im weitesten Sinne nicht um Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen. Für den Abrundungsbereich werden die bisher mögliche bauliche Nutzung durch die einschränkenden Festsetzungen in dieser Satzung eher reduziert, so daß ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht anzunehmen ist.

VI. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde durch den Erlaß der Abrundungssatzung keine.

Gemeinde March
den 07.10.1996

Bürgermeister



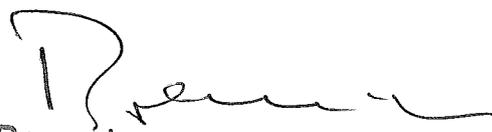
Bauordnungsamt March
den 07.10.1996/13.03.97

Götzmann

Anzeige bestätigt

Freiburg, den 14. MRZ. 1997
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald




Brenneisen

Abrundungssatzung Ortsteil Buchheim - Hauptstraße -

Begründung

I. Planungsabsichten

Das Baugebiet, vom Mühlbach aus Richtung Hugstetten westlich/südwestlich (linke Straßenseite) der Hauptstraße gelegen bis zum Ortsende ist derzeit überwiegend mit Wohngebäuden entlang dieser Straße baulich genutzt. Im rückwärtigen Bereich stehen vorwiegend Ökonomiegebäude und sonstige Nebengebäude, teilweise ist bereits eine zusätzliche Wohnbebauung in sogenannter zweiter Reihe vorhanden. Weitere werden folgen. Um jedoch den bisher eher ungeordneten Ortsrand städtebaulich gestalterisch aufzuwerten, verbunden mit dem Ziel der klaren Abgrenzung zwischen Außen- und Innenbereich, ist es im Interesse der Gemeinde March, durch den Erlaß einer Abrundungssatzung die hierzu notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Diese planungsrechtliche Vorgabe verhindert eine eventuell nicht gewollte Entwicklung. Die Steuerungsmöglichkeiten sind dadurch optimaler.

Die bisherigen Nutzungen sind gemischt und weisen eine noch dörfliche Struktur auf. Die geplante Ortsrandgestaltung deckt sich mit dem Flächennutzungsplan, zweite Fortschreibung vom 20.01.1995. Der Abrundungsbereich ist dort als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

II. Bauliche Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

Die gewählte Nutzungsart orientiert sich an dem Bestand. Um die bestehende und beabsichtigte Nutzung im Dorfgebiet realisieren zu können, werden von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Baunutzungsverordnung Nr. 6 (sonstige Gewerbebetriebe), Nr. 7 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) sowie die nach § 5 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für den Abrundungsbereich (rückwärtige überbaubare Grundstücksteile) wird durch die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, und der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Aus gestalterischen Gründen und als Übergang (Abstufung) zum Baugebietsrand beziehungsweise zur vorhandenen Altbausubstanz ist die eingeschossige ortstypische Bebauung mit Steildächern festgesetzt. Wegen der auf der eingeschossigen Bebauung vorgesehenen Steildächer ist damit zu rechnen, daß das Dachgeschoß als anrechenbares Vollgeschoß zu sehen ist. Aus diesem Grunde die Festsetzung I + I DG.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird unterhalb der nach § 17 Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstgrenzen vorgegeben mit der planerischen Absicht, Wohnquartiere in gemäßigter Verdichtung zu erreichen.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen dient ausschließlich zum Schutz städtebaulicher Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch die Festlegung der maximalen Traufhöhe, Firsthöhe verbunden mit der Dachneigung zwischen 40 und 48 Grad wird zwar einerseits eine bewußte geordnete Entwicklung vorgegeben, läßt aber andererseits den Bauwilligen noch ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten. Die Traufhöhe ist zwischen Oberkante Erdgeschoßrohfußboden und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut und die Firsthöhe zwischen Oberkante Erdgeschoßrohfußboden und Oberkante First bestimmt.

3. Bauweise

Für das Abrundungsgebiet gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung, jedoch beschränkt auf nur Einzelhäuser. Im Einzelfall können als Ausnahme auch Doppelhäuser zugelassen werden, wobei jedoch hier der Gebäudetyp - die Grundform des Baukörpers, die Fassade und deren einzelnen Bauteile, die Fassadengliederung, Material und Farben - so hergestellt wird, daß es wie ein Einzelhaus und somit als ein Gebäude in Erscheinung tritt.

4. Anzahl der Wohnungen

Pro Gebäude wird die maximale Zahl der Wohnungen auf zwei festgesetzt. Die Beschränkung der Wohnungsanzahl ist mit der Steuerung der Gebäudetypologie, der beabsichtigten Quantifizierung notwendiger Folgeeinrichtungen, wie Zahl der Garagen und Stellplätze, Verkehrsaufkommen begründet.

5. Pflanzgebote

Gegen die freie Landschaft hin soll durch das Pflanzgebot entlang dem offenen Baugebietsrand ein harmonischer Übergang durch standortgerechte Eingrünung erreicht werden.