

## SATZUNG

### der Gemeinde March über den Bebauungsplan „Buchweiler Straße“ im Ortsteil Holzhausen

Der Gemeinderat hat am 19.07.1999 den Bebauungsplan für das Gebiet "Buchweiler Straße" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften 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), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 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 Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 20.03.1997 (GBl. S. 101);
- § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

#### § 1

##### Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Flst.-Nr. 105, sowie Teile der Grundstücke Flst.-Nrn. 105/1 und 106. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Bebauungsplan (Planzeichnung) vom 19.07.1999.

#### § 2

##### Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- |                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| (1) Zeichnerischer Teil, M 1:500     | vom 19.07.1999 |
| (2) Textteil - Bebauungsvorschriften | vom 19.07.1999 |

Beigefügt ist:

(1) Begründung mit grünordnerischem Begleitplan

vom 19.07.1999

### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

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

### § 4

#### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

March, den *20.07.99*

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 *30.07.99*

Hügele, Bgm.



Nach § 10 BauGB i.d.F. v. 27.08.1997 ortsüblich bekannt gemacht am *12.05.00*

Hügele, Bgm.



### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141),
- 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. 2253)
- Landesbauordnung (LBO) 1996 in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

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

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB, BAUNVO)**

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

#### **1.1.1 Ausschluß bzw. Einschränkung von allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 (5) und (6) BauNVO)**

1.1.1.1 In den Mischgebieten sind Nutzungen nach § 6 (2) Nrn. 5 bis 8 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.1.1.2 Vergnügungsstätten sind auch als Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.

#### **1.1.2 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)**

1.1.2.1 Garagen und Stellplätze sind in den Mischgebieten nur innerhalb der Baufenster sowie im Bereich der jeweilig dafür gekennzeichneten Garagen- und Stellplatzzonen (GA/ST) zulässig.

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

**Hinweis:** Für das Mischgebiet MI 1 werden bis auf die Dachneigung von 40-45° keine besonderen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise getroffen, so daß die Bebauung in diesem Bereich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist.

#### **1.2.1 Höhen, Höhenlage (§ 18 BauNVO, § 9 (2) BauGB)**

1.2.1.1 Als maximale Traufhöhe im Mischgebiet MI 2 werden 4,80 m bei 2 Vollgeschossen (I+ID) festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut.

1.2.2 Als maximal zulässige Sockelhöhe im Mischgebiet MI 2 wird 1,00 m festgesetzt.

Bezugshöhe ist jeweils die Oberkante des natürlichen Geländes gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade, OK Rohfußboden im EG.

- 1.2.3 **Vollgeschosse** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 (1) BauNVO)
- 1.2.3.1 Die Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet MI 2 beträgt 2, wobei das zweite Vollgeschöß nur als Dachgeschöß (I + ID) zulässig ist.
- 1.2.4 **Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.2.4.1 Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,00 m durch untergeordnete Bauteile oder Vorbauten wie Balkone und Erker sind als Ausnahme zugelassen, wenn sie eine Breite von 5,00 m nicht überschreiten. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenze auf der gesamten Länge um max. 1,00 m überschreiten.
- 1.2.4.2 Die die überbaubare Fläche nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen definierenden Baugrenzen dürfen als Ausnahme mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70% verglast ist und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten), um bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn die Bauteile nicht breiter als 5,00 m sind.
- 1.2.5 **Festsetzungen zu Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 1.2.5.1 Die Zahl der Wohnungen im MI 2 wird auf maximal 2 je Wohngebäude festgesetzt.
- 1.3 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.3.1 Wegeflächen, Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind ausschließlich mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mindestens 30% Fuganteil, Belag mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszubilden.
- 1.4 **Pflanzbindungen und Pflanzgebote** (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB)
- 1.4.1 Auf allen Baugrundstücken im MI 2 ist pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche unter Anrechnung etwaiger Pflanzgebote ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum (z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Winterlinde, Hainbuche, Vogelbeere, Feldahorn) zu pflanzen.
- 1.4.2 Die im Plan mit einer Pflanzbindung belegten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und ggf. bei Abgang zu ersetzen.
- 2 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS MISCHGEBIET MI 2** (§ 74 LBO, § 9 (4) BAUGB)
- 2.1 **Dächer** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
- 2.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Satteldächer mit Dachüberstand herzustellen. Zur Eindeckung der Dächer sind rote bis rotbraune Farbtöne zu verwenden. Wellfaserzement, Trapezblech und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.
- 2.1.2 Die auf einen gemeinsamen First zulaufenden Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen.
- 2.1.3 Dachaufbauten z.B. in Form von Dachgaupen oder Wiederkehren sind nur bis zu maximal 50 % der Hausbreite zulässig.

- 2.1.4 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten sind aus blendfreiem Material herzustellen.
- 2.1.5 Garagen und Nebengebäude sind mit einem Dach zu versehen, daß in der Eindeckung dem Dach des Hauptgebäudes entspricht. Die zulässige Dachneigung beträgt 25 – 45°.
- 2.2 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**
- 2.2.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.2.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.
- 2.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3)**
- 2.3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder Nutz- bzw. Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sind standortgerechte Arten zu verwenden.
- 2.4 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.4.1 Einfriedigungen dürfen bezogen auf die Straßenoberkante zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.4.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zulässig.
- 2.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**
- 2.5.1 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. Als notwendige Stellplätze werden auch Garagen und Carports angerechnet.
- 3 HINWEISE**
- 3.1 Denkmalschutz**
- Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg i. Br., Tel. 0761/20712-0, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollte.
- 3.2 Fernmeldetechnische Versorgung**
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, Postfach 1140, 77601 Offenburg so früh wie möglich, mindestens aber 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

### 3.3 Hinweise zum Baugrund

Der Baugrund wird von quartären, oberflächennah bindigen, darunter rolligen Lokersedimenten aufgebaut. Der Flurabstand des Grundwassers liegt bei ca. 3 m. Auf einem hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitlichen Gründungshorizont ist zu achten.

Sollte die Anlage von Erdwärmesonden vorgesehen sein, ist grundsätzlich darauf zu achten, daß durch eine Suspensionsabdichtung des Bohrlochringraumes eine hydraulische Verbindung zwischen dem Kiesgrundwasserleiter und dem unterlagernden Festgestein sowie zwischen den Klüften im Festgestein ausgeschlossen ist.

### 3.4 Versickerung bzw. Sammlung von unverschmutzten Niederschlagswässern, Grundwasserschutz

3.4.1 Punktuelle bzw. linienförmige Versickerungen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, wie Sickerschächte oder -drainagen sind nicht zulässig.

3.4.2 Neben der Regenwasserversickerung ist auch das Sammeln der Niederschlagswässer in Zisternen zwecks späterer Verwendung für die Freiflächenbewässerung zu empfehlen. Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, daß je 50 m<sup>2</sup> Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht.

3.4.3 Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde March anzuwenden.

3.4.4 Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach Fertigstellung der Vorhaben durch Drainagen abgeleitet werden.

3.4.5 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

3.4.6 Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in die Versickerungsmulden oder unmittelbar in Oberflächengewässer ist darauf zu achten, daß keine Gewässerunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder auch Erdschlamm eintritt. Das Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in einen Schmutz- oder Mischwasserkanal ist unzulässig.

3.4.7 Unweit des Bebauungsplangebietes liegt die Grundwassermeßstelle im Landesnetz Nr. 0110/069-7. Es wird darauf hingewiesen, daß nach den Unterlagen der Gewässerdirektion der Grundwasserspiegel im Bereich des Bebauungsplans in den sechziger Jahren bis ca. 3-4 m unter Geländeoberfläche angestiegen ist.

### 3.5 Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen dienen der Erhaltung des Bodens und der Sicherung der Bodenfunktionen. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

#### 3.5.1 Allgemeine Bestimmungen

3.5.1.1 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.

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

- 3.5.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.5.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, 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.
- 3.5.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen. (vgl. auch Festsetzung in Ziff 1.3.1 der Bebauungsvorschriften)
- 3.5.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.5.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 3.5.2 **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**
- 3.5.2.1 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 wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).
- 3.5.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.5.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 3.5.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### 3.6 Immissionen

Da in der Nähe des Plangebiets landwirtschaftlich genutzte Grundstücke liegen, sind durch deren ordnungsgemäße Bewirtschaftung gelegentliche Immissionen (z.B. Geräusche durch Maschinenarbeiten) zu erwarten und zu tolerieren.

March, den 20.07.99

Der Bürgermeister



BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

**Körber • Barton • Fahle**

DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN

SCHWABENTORRING 12 • 70096 FREIBURG

TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Der Planverfasser

## 1 PLANUNGSANLAß

Die Eigentümer mehrerer Grundstücke im Ortskernbereich von Holzhausen hatten gegenüber der Gemeinde den Wunsch geäußert, die rückwärtigen Bereiche Ihrer Grundstücke für eine Überbauung mit selbstgenutzten Einfamilienhäusern zu entwickeln.

Nach städtebaulicher Prüfung erschien diese Fläche als ein geeigneter Arrondierungsbereich für Wohnungsbau in Ortskernlage.

Planungsrechtlich gelten die rückwärtigen grünen Gartenbereiche als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“, weshalb für die Verwirklichung der Wohnbebauung die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig ist.

Im Bebauungsplanverfahren sollten daher in einer detaillierteren Untersuchung die maßgebenden Entwicklungsvoraussetzungen überprüft und ein dem Standort wie auch den Grundstückseigentumsverhältnissen gemäßes, geeignetes Siedlungskonzept gefunden werden.

Ursprünglich sollte der Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Ringstraße“ für den gesamten im rückwärtigen, heute als Garten genutzten Bereich der Grundstücke, die von Vörstetter -, Buchweiler -, Ringstraße und „Im Grün“ umschlossen werden, aufgestellt werden. Im einzelnen handelte es sich um Teile der Flst.-Nrn. 111, 105 (inzwischen eigenständiges Grundstück 105/1), 106, 112/1 und 113. Für diese umfassendere Abgrenzung wurden auch die vom Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahrensschritte der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung und die Offenlage durchgeführt.

Nachdem sich der Interessent mit dem größten Flächenanteil im Bebauungsplangebiet „Ringstraße“ von der Planung zurückgezogen hat, gleichzeitig aber ein dringender Bauwunsch auf Teilbereichen der Grundstücke Flst.-Nr. 105/1 und 106 ermöglicht werden sollte, mußte eine andere Lösung für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens gesucht werden.

Nach Gesprächen mit den Beteiligten und dem Landratsamt wurde die Aufteilung des Plangebietes in zwei Teilbereiche als beste Lösung angesehen. Das Verfahren des ursprünglichen Bebauungsplans „Ringstraße“, daß den größten Teil der bisher unbebauten Grünbereiche betrifft, soll zunächst ruhen und zu einem späteren Zeitpunkt zu Ende geführt werden.

Der Bereich der vorgesehenen Baufenster 1 und 2 auf Teilbereichen der Grundstücke 105/1 und 106 wird aus dem Bebauungsplan „Ringstraße“ herausgelöst und um die Grundstücksteile zur Buchweiler Straße hin erweitert, um die Erschließung zu sichern. Dieser Bereich soll unter der Bezeichnung Bebauungsplan „Buchweiler Straße“ zu Ende geführt werden, um für die Eigentümer schnellstmöglich Planungsrecht zu schaffen. Da die für die neue Bebauung vorgesehenen Baugrundstücke (Baufenster 1 und 2) bereits Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Ringstraße waren, die Bebauungsvorschriften übernommen wurden, und es sich bei den ergänzten Bereichen hauptsächlich um Bestandsdarstellungen handelt, ist eine zusätzliche Bürger- und Behördenanhörung nicht notwendig. Die betroffenen Angrenzer wurden gehört und hatten keine Bedenken gegen die Planung.

## 2 LAGE UND ÄUßERE ERSCHLIEßUNG

Das Entwicklungsgebiet befindet sich im Ortskernbereich des Ortsteils Holzhausen direkt an der Buchweiler Straße und reicht bis in den rückwärtigen, heute als Garten genutzten Bereich der Grundstücke. Im einzelnen handelt es sich um das Grundstück 105 sowie große Teile der Flst.-Nrn. 105/1 und 106.

Die Verkehrserschließung soll zunächst von der Buchweiler Straße aus erfolgen. Diese ist direkt an die Hauptdurchgangsstraße (Vörstetter Straße) und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

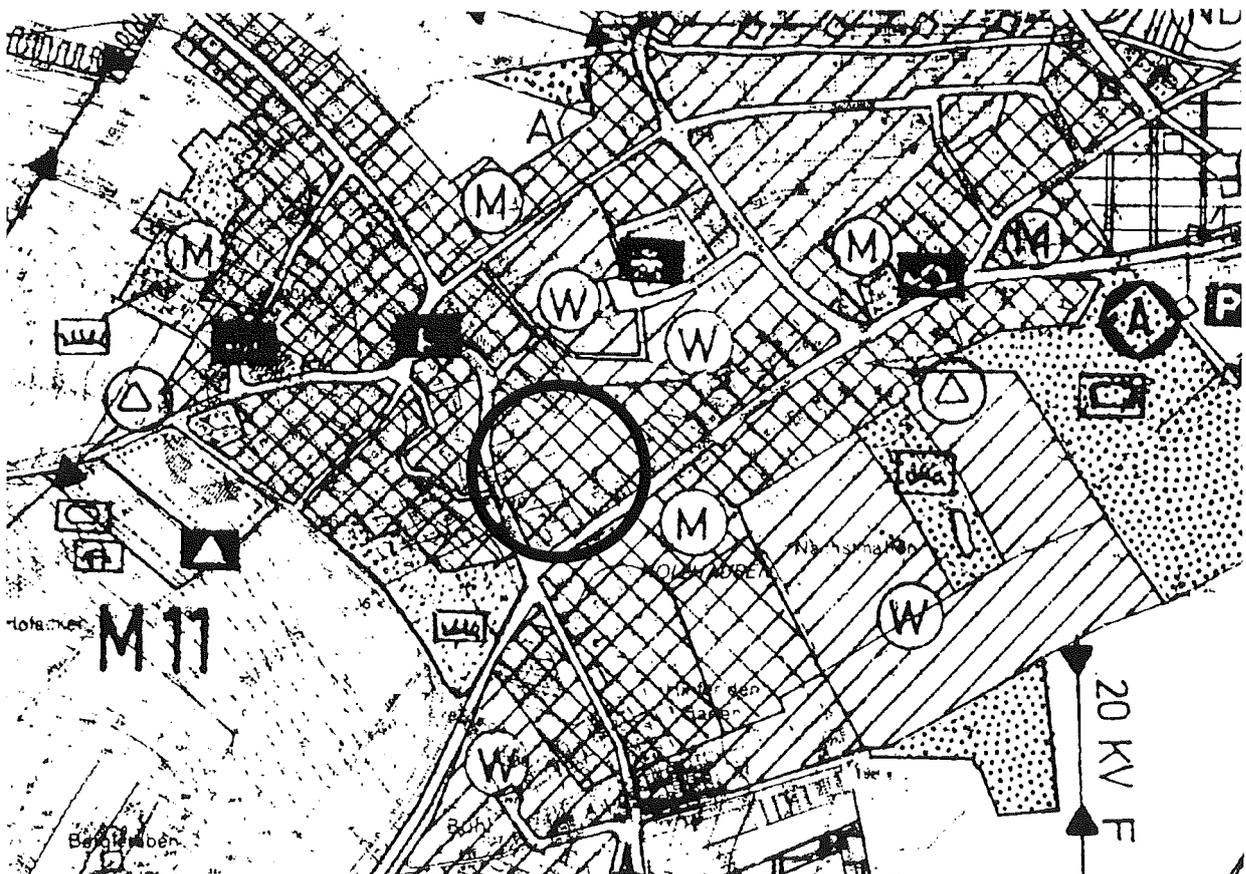
Durch vertragliche Regelungen zwischen Grundstücksbesitzern und Gemeinde soll sichergestellt werden, daß die rückwärtigen Grundstücke (Baufenster 1 und 2) zu einem späteren Zeitpunkt, falls das Bebauungsplanverfahren „Ringstraße“ fortgeführt wird an die dort vorgesehenen Erschließungsstraße angeschlossen werden.

Die technische Ver- und Entsorgung soll ebenfalls über die im Plan eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte von der Buchweiler Straße aus erfolgen.

## 3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das betreffende Gebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde March als bestehende Mischbaufläche (M) dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf sieht Mischgebiete vor, was der Darstellung des Flächennutzungsplans entspricht.

### Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



## BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 7

### 4 NUTZUNGSZIELE

Aufgrund seiner Lage im Ortskernbereich und in einem attraktiven Grünbereich und auch aufgrund der Umgebungs-, Orientierungs- und Erschließungsbedingungen eignet sich das Planungsgebiet für ein aufgelockertes Mischgebiet. Dabei ist auch der familiäre Zusammenhang zu beachten, da es sich bei den Bauwilligen jeweils um Familienangehörige der in den vorhandenen Gebäuden an der Buchweiler Straße wohnenden Grundstücksbesitzer handelt. Vorgesehen sind insgesamt 4 Baufenster für Einzelhäuser im Mischgebiet MI 2 und zwei Baufenster im MI 1, die jedoch lediglich die Bestandsgebäude planungsrechtlich sichern.

Da das Plangebiet im Ortskern liegt und die städtebaulich für das Plangebiet maßgebliche Umgebung (Wohnen, landwirtschaftliche Betriebe, Handwerker und Gaststätten) tatsächlich eher dörflich geprägt ist, wird ein Mischgebiet ausgewiesen, in dem neben dem Wohnen auch die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe zulässig sind. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden werden flächenintensive und lärmintensive Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

### 5 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das Mischgebiet MI 1 werden bis auf die Dachneigung von 40-45° keine besonderen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise getroffen, so daß die Bebauung in diesem Bereich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist.

Um dem Erfordernis nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden einerseits und der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken andererseits gerecht werden zu können, wird ein Mischgebiet (MI 2) mit einer GRZ von 0,3 und GFZ von 0,6 als Höchstwerte festgesetzt. Die für ein Mischgebiet relativ niedrigen Ausnutzungsziffern im MI 2 sind dadurch begründet, daß eine aufgelockerte Bebauung erreicht werden und möglichst wenig Fläche versiegelt werden soll. Darüber hinaus kann nur so wenigstens ein Teil der vorhandenen Obstbäume erhalten werden.

Im Mischgebiet 2 sind aus funktionalen und verkehrlichen Gründen pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten, jeweils verteilt auf 2 Vollgeschosse, zulässig. Die Festsetzung ist dadurch begründet, daß einerseits nur eine ortstypische, aufgelockerte Bebauung stattfinden soll und andererseits aufgrund der schwierigen Erschließungssituation die Zahl der notwendigen Stellplätze gering gehalten werden soll.

Im Mischgebiet MI 2 wurde die max. Traufhöhe auf 4,80 m bei 2 Vollgeschossen festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschosß nur als Dachgeschosß ausgebildet werden kann (I+ID). Die Festsetzung der maximalen Traufhöhen gewährt eine gewisse Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes. Auf diese Weise ist im Zusammenhang mit der Festlegung der Dachneigungen eine zusammenhängende Höhenentwicklung und Gestaltung der Dachlandschaft gesichert.

Um massierte Überschreitungen der Baugrenzen, in Form von Balkonen, Erkern oder Vorbauten zu verhindern, wurden diese auf max. 1,00 m und eine Breite von max. 5,00 m festgesetzt. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenze auf der gesamten Länge um max. 1,00 m überschreiten. Aus gleichen Gründen wurde auch die Überschrei-

tung der Baugrenzen in Form von Wintergärten auf 1,50 m und eine Breite von 5,00 m beschränkt.

## 6 ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR

Nachdem die im Bebauungsplan „Ringstraße“ vorgesehene innere Erschließung in Form eines Erschließungsstichs zunächst nicht zu realisieren ist, soll den dringenden Bauwünschen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke durch die Erschließung von der Buchweiler Straße aus nachgekommen werden. Hierfür sind im Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf beiden Grundstücken festgesetzt. Da es sich bislang bei den vorderen und hinteren Bereichen um den gleichen Grundstückseigentümer handelt, bzw es sich bei den Bauwilligen im rückwärtigen Bereich jeweils um Familienangehörige handelt, sind hier keine Probleme zu erwarten.

Da jedoch langfristig die Erschließung einer „dritten Reihe“ von der Buchweiler Straße aus nicht als besonders zweckmäßig angesehen wird, soll durch vertragliche Regelungen zwischen Grundstücksbesitzern und Gemeinde sichergestellt werden, daß die rückwärtigen Grundstücke (Baufenster 1 und 2) zu einem späteren Zeitpunkt, falls das Bebauungsplanverfahren „Ringstraße“ fortgeführt wird, an die dort vorgesehene Erschließungsstraße angeschlossen werden.

Für die technische Erschließung sollen die bereits vorhandenen Leitungen der an der Straße gelegenen Gebäude und die eingezeichneten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte genutzt werden.

Baumaßnahmen im Innenbereich sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muß, wobei unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze ein Stellplatz je Wohnung nicht ausreicht. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Plangebiet gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

### Verkehrliche Gründe

Die Zielsetzungen der neuen Landesbauordnung berücksichtigen die Verhältnisse im ländlichen Raum leider nur unzureichend. Das Angebot im öffentlichen Nahverkehr in der Gemeinde March wird nicht dazu führen, daß die Bewohner ganz auf ihr Fahrzeug verzichten. Der öffentliche Personennahverkehr und der Radverkehr können daher allenfalls dazu beitragen den Kfz-Verkehr zu reduzieren, sind aber nach Leistungsfähigkeit und Ausbaurzustand nicht geeignet, das Auto ganz zu ersetzen.

Insofern erfordert die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr weiterhin die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen 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.

## 7 ÖKOLOGIE UND GRÜNGESTALTUNG

### Bestandsaufnahme

Die Fläche des Plangebiets ist bis auf die rückwärtigen Gartenbereiche (Baufenster 1 und 2) weitgehend versiegelt. Die vorhandene Struktur ergab sich aus den historisch entstandenen langen Grundstücken, die im vorderen Bereich an der Straße eine ortstypische Haus-Hof-Bebauung aufweisen und in den rückwärtigen Grundstücken Hausgärten vorsahen, die aber heute immer weniger genutzt werden.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Ringstraße“ wurde eine Bestandsaufnahme vom vorhandenen Grünbestand (siehe Beiplan „grünordnerische Bestandsaufnahme“) durchgeführt, um dessen Wertigkeit besser beurteilen zu können. Die bestehenden Gehölze im Plangebiet wurden nach Größe, Stammumfang und Art bzw. Sorte aufgenommen. Erhaltenswerte Bäume mit einem Stammumfang, gemessen in einem Meter Höhe, von mehr als 80 cm, sowie abgängige Bäume wurden durch eine Signatur besonders gekennzeichnet. Bei den Bäumen handelt es sich weitgehend um Obstbäume wie Zwetschge, Apfel und Birne, sowie zwei sehr markanten Walnußbäumen die auf dem Flst. Nr. 106 stehen. Vereinzelt sind Blühsträucher, sowie Nadelgehölze in den Obstbaumbestand eingestreut. Die Obstbäume differieren sehr stark in ihrer Größe und Alter. Zum Teil sind noch Strukturen hochstämmiger Streuobstbestände zu erkennen. Überwiegend handelt es sich jedoch um relativ junge, meist halbstämmige Obstbaumformen. Bis auf die Grundstücke der Baufenster 1 und 2 werden durch den Bebauungsplan „Buchweiler Straße“ keine bisherigen Grünflächen in Anspruch genommen.

### Bewertung und Maßnahmen

Die Bebauung dieser Fläche entspricht dem aus ökologischen Gründen sinnvollen Prinzip der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. D. h. es ist sinnvoller im bereits bebauten Bereich Möglichkeiten der Nachverdichtung auszuschöpfen, anstatt am Ortsrand den Landschaftsverbrauch durch neue Baugebiete voranzutreiben.

Zur Minimierung der Versiegelung wurde ein Konzept einer sehr aufgelockerten Bebauung und nur mit Einzelhäusern zugrunde gelegt. Dazu soll auch die eher niedrig festgelegte Grundflächenzahl von 0,3 beitragen. Durch diese Regelungen kann vorhandener Baumbestand weitgehend erhalten werden. Zur Verringerung der Versiegelung wurde auch bestimmt, daß Wegflächen, Stellplatzflächen und Garagenzufahrten nur mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszubilden sind.

Die durch die Baumaßnahmen wegfallenden Bäume sind aus der grünordnerischen Bestandsaufnahme ersichtlich. Aufgrund von Zustand und Größe wurden einige Bäume als erhaltenswert eingestuft. Sofern diese außerhalb der geplanten Baufenster liegen, wurden Sie als zu erhaltende Bäume im Plan festgesetzt.

Als Ausgleich für die nicht zu erhaltenden Bäume wurde ein Pflanzgebot festgesetzt, das bestimmt, daß pro 300 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum (z.B. Winterlinde, Hainbuche, Vogelbeere, Vogelkirsche, Wildbirne, Feldahorn) zu pflanzen ist und das die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen oder Gärten anzulegen sind. Diese Festsetzungen sollen auch weiterhin den grünen Charakter des Gebiets gewährleisten und zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

Insgesamt kann durch die beschriebenen Maßnahmen davon ausgegangen werden, daß Eingriffe in den Naturhaushalt angemessen ausgeglichen werden können.

## **8 SIEDLUNGSGESTALTUNG**

Zur ortstypischen Gestaltung der Gebäude im MI 2 wurden örtliche Bauvorschriften (Dachform, -farbe, -neigung, Einfriedigungen) festgesetzt, welche ein ansprechendes Erscheinungsbild des Plangebiets sowie seine harmonische Einbindung in die Umgebung fördern sollen. Dazu trägt auch die aufgelockerte Bauweise und die Höhenbeschränkung der Gebäude auf eine Traufhöhe von 4,80 m und zwei Vollgeschosse bei, wobei das obere Vollgeschosß nur als Dachgeschosß ausgebildet werden darf.

Im ländlichen Raum hat sich aus bauphysikalischen und baukonstruktiven Gründen als traditionelle Dachform das Satteldach mit Dachüberstand und roter oder rotbrauner Ziegeleindeckung entwickelt.

Um die neuen Gebäude in ein dem ländlichen Raum entsprechendes Ortskerngefüge einzubeziehen, werden im MI 2 40°-45° geneigte Satteldächer mit Dachüberstand festgesetzt. Um insgesamt eine harmonische Gestaltung zu gewährleisten sind die Dächer der Garagen und Nebengebäude entsprechend den Dächern der Hauptgebäude zu gestalten, wobei hier eine größere Auswahl der Dachneigungen von 25°-45° zugestanden werden soll.

Wellfaserzement und Dachpappe sind als Eindeckmaterialien nicht zugelassen, weil sie nicht der ortstypischen, kleinformatischen Struktur der Dacheindeckungen entsprechen.

Um ein negatives Erscheinungsbild durch zu viele Dachaufbauten zu verhindern, wurde festgesetzt, daß Dachaufbauten in Form von Dachgauben oder Wiederkehren nur bis zur Hälfte der Hausbreiten zulässig sind.

Für das MI 1 wurden außer der Dachneigung von 40°-45° keine weiteren örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, so daß sich die Beurteilung von Bauvorhaben nach der Einfügung in die umgebende Bebauung richtet.

## **9 VERFAHREN**

In der Sitzung am 20.07.1998 hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan „Ringstraße“ im Ortsteil Holzhausen aufzustellen.

In der Sitzung am 19.10.1998 hat der Gemeinderat den vorgelegten Planentwurf mit einer geringfügigen Erweiterung des Geltungsbereichs (Flst.-Nr. 113) gebilligt, und beschlossen die vorgezogene Bürger- und Behördenanhörung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Die Bürgeranhörung erfolgt durch eine 14-tägige Planauslegung mit Bauvorschriften und Begründung in der Zeit vom 30.11. bis 14.12.1998. Parallel dazu werden die Träger öffentlicher Belange angehört.

In der Sitzung am 18.01.1999 hat der Gemeinderat die Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange behandelt. In dieser Sitzung wurde zugleich beschlossen, die alternative Erschließung über die Straße „Im Grün“ vorzuziehen und dies planerisch zu prüfen und zu entwickeln.

In der Sitzung am 08.03.1999 wurde der geänderte Planentwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde beschlossen die Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Vom 22.03. bis 22.04.1999 wird die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt und den Trägern öffentlicher Belange erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 7 von 7

Aufgrund der Aufteilung des Bebauungsplanverfahrens wurde vom 15. bis 20.06.1999 eine eingeschränkte Beteiligung der Angrenzer durchgeführt.

In seiner öffentlichen Sitzung am 05.07.1999 behandelt der Gemeinderat die zur Offenlage des Bebauungsplans „Ringstraße“ eingegangenen Anregungen der Bürger und Träger Öffentlicher Belange und beschließt die Herauslösung des Bebauungsplanverfahrens „Buchweiler Straße“.

Am 19.07.1999 beschließt der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Buchweiler Straße“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

**10 VER- UND ENTSORGUNG**

**10.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über den Eigenbetrieb Wasserversorgung „March“ der Gemeinde.

**10.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung wird durch den „Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht“ garantiert. Es soll an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Buchweiler Straße angeschlossen werden.

**10.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch das Badenwerk AG vorgenommen.

**10.4 Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald vorgenommen.

**11 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Fläche des Geltungsbereichs	<b>ca. 0,31 ha</b>
davon MI 1	0,20 ha
MI 2	0,11 ha

**12 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN**

Da es sich lediglich um Maßnahmen auf dem privaten Grundstücken handelt und die Erschließung bereits vorhanden ist, fallen für die Gemeinde keinen Kosten an.

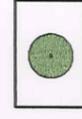
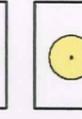
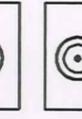
March, den **20.07.99**

Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
**Körber • Barton • Fahle**  
DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN  
SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG  
TELEFON (0761) 3 68 75-0 / TELEFAX (0761) 3 68 75-17

Der Planverfasser

LEGENDE

-  Wiese z.T. extensiv
-  Garten, Grabeland
-  Ostbaum
-  Laubgehölz i.d.R. standortheimisch
-  Nadelgehölz i.d.R. standortheimisch
-  nicht standortheim. Laub-/Nadelgehölz
-  Baum abgängig
-  erhaltenswerter Baum

- A Apfel
- B Birne
- Z Zwetschge
- Q Quitte
- K Kirsche
- N Nuß



GRÜNDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
BESTANDSPLAN

M. 1 : 500 08.03.1999

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
**KÖRBER o BARTON o FAHLE**  
DIPL.-INGENIEURE FREIE ARCHITECTEN  
SCHWABENTORRING 12, 79098 FREIBURG  
TELEFON (0761) 36875-0  
TELEFAX (0761) 36875-17



## **SATZUNG**

### **der Gemeinde March über**

#### **die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Buchweiler Straße" im Ortsteil Holzhausen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am 28.02.2011 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Buchweiler Straße“ in March-Holzhausen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften – gelten nur für diese Änderung - als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585);
- 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);
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814);
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 04.05.2009 (GBl. 185)

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich und Gegenstand der Änderungen**

1. der Bebauungsplan (zeichn. Teil) Fassung vom 19.07.1999.
2. die Bebauungsvorschriften Fassung vom 19.07.1999.
3. die Änderung umfasst das Grundstück, Flurstück Nr. 106/1, Buchweiler Str. 10 a + b

### **§ 2**

#### **Inhalt der Änderungen**

1. Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) wird durch ein Deckblatt ergänzt.
2. Die textlichen (planungsrechtlichen) Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung dieser Satzung wie folgt geändert bzw. ergänzt:
  - a) Unter 1.1.2 (Garagen und Stellplätze - § 12 BauNVO) wird die Ziffer 1.1.2.1 durch den Satz „Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen (Baufenster) zulässig“ ersetzt.
  - b) Unter 1.2.1 (Höhen, Höhenlage - § 18 BauNVO, § 9 (2) BauGB) wird die Ziffer 1.2.1.1 ergänzt durch „Überschreitungen der maximalen Traufhöhe ist bei Vorbauten wie Balkone und Erker oder Dachaufbauten als Ausnahme zugelassen, wenn sie eine Breite von 5,00 m nicht überschreiten.“

## **SATZUNGEN**

### **der Gemeinde March über**

- a) die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Buchweiler Straße"**  
**b) die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung zum Bebauungsplan „Buchweiler Straße“**  
**im Ortsteil Holzhausen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.**

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am ~~07~~.07.2011 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Buchweiler Straße“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung zum Bebauungsplan „Buchweiler Straße“ in March-Holzhausen 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 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585);
- 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);
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814);
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 04.05.2009 (GBl. 185)

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

1. der Bebauungsplan (zeichn. Teil) Fassung der 1. Änderung vom 01.03.2011.
2. die Bauvorschriften Fassung der 1. Änderung vom 01.03.2011.

### **§ 2**

#### **Inhalt der Änderungen**

1. das Deckblatt der 1. Änderung des Bebauungsplans (zeichnerischer Teil) wird durch Neufassung ersetzt.
2. für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden für das Mischgebiet MI 2 nach § 74 LBO die örtlichen Bauvorschriften wie folgt geändert:

Unter 2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr.1 LBO) werden im Satz 1 der Ziffer 2.1.1 die Wörter „als Satteldächer“ ersatzlos gestrichen.

### § 3

#### Planungsrechtliche Bestandteile der Änderung

Zeichnerischer Teil, Deckblatt i.d.F. der 2. Änderung vom 02.05.2011

Beigefügt ist die Begründung i.d.F. der 2. Änderung vom 02.05.2011

### § 4

#### Bauordnungsrechtliche Bestandteile der Änderung

Zeichnerischen Teil, Deckblatt i.d.F. der 2. Änderung vom 02.05.2011

Geänderte Bauvorschriften gemäß § 2 Nr. 2 dieser Satzung

Beigefügt ist die Begründung i.d.F. der 2. Änderung vom 02.05.2011

### § 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 05.07.2011

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 06.07.2011

Hügele, Bgm.



Nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am 08.07.2011

Hügele, Bgm.



## Begründung:

### 2. Änderung des Bebauungsplans „Buchweiler Straße“

Mit der 1. Änderung des B-Plans ist auf Flurst. Nr. 106/1 ein Baufenster von 12 x 12 m auf 13 x 13 m vergrößert worden. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses stellte sich bei der Berechnung der überbauten Flächen im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche eine Überschreitung der im B-Plan festgesetzter GRZ 0,3 heraus. Aufgrund der heutigen Erkenntnisse wäre bei Überplanung von Innenbereichsflächen eine solche relativ niedrige Ausnutzungsziffer von 0,3 nur noch schwer zu begründen.

Um dem damaligen Gedanken einer aufgelockerten Bebauung jedoch gerecht zu werden, soll statt Erhöhung der GRZ, der Geltungsbereich im Bereich des Grundstücks Flurst. Nr. 106/1 um 4,0 m in nordöstlicher Richtung erweitert werden. Diese Vorgehensweise wird als vertretbar angesehen, zumal ursprünglich der B-Plan für den gesamten im rückwärtigen, heute als Garten genutzten Bereich umschlossen werden sollte. Für diese ursprüngliche umfassende Abgrenzung - mit der Bezeichnung „Ringstraße“ - wurden im Jahr 1999 auch bereits die vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie die Offenlage durchgeführt.

Durch Erweiterung des Geltungsbereichs des B-Plans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die bereits vollzogene Vergrößerung des Baufensters nicht fast bedeutungslos werden zu lassen. Die Erweiterung sorgt für keine negative städtebauliche Entwicklung.

Der Gemeinderat hat sich daher entschlossen, durch Erweiterung des Geltungsbereichs des B-Plans die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne der beabsichtigten baulichen Nutzung zu schaffen. Dabei geht er davon aus, dass die Grundzüge der seinerzeitigen Planung durch diese Änderung nicht berührt werden und auch nachbarliche Interessen im Verhältnis zu den bisherigen Festsetzungen nicht negativ berührt werden. Die Planänderung kann somit im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB betrieben werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 wird abgesehen. Ein Ausgleich wegen Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

Die für dieses Grundstück geltende Nutzungsschablone bleibt dabei unberührt, dies gilt auch für die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die örtlichen Bauvorschriften werden unter „2.1 Dächer“ geringfügig geändert. Um die vorhandenen quadratischen Baufenster ohne Angabe der Firstrichtung optimal ausnutzen zu können, soll das Satteldach nicht zwingend vorgeschrieben werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Gemeinde March, den 02.05.2011  
Josef Hügele, Bürgermeister



Bauordnungsamt March, den 02.05.2011  
Götzmann