Fertigung:....

### Satzung

der Gemeinde March (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) über den Bebauungsplan in den Gewannen "Bitz" und "Pflugsweide" Gemarkung Holzhausen.

### Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung "Bitz - Pflugsweide II".

Der Gemeinderat hat am .07.09.19.77 den Bebauungsplan "Bitz - Pflugsweide II" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1. §§ 1,2,8,9 u. 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl.I S. 341) in Verbindung mit Art.3 (Überleitungs- und Schlußvorschriften) des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl.I S. 2221).
- 2. §§ 1 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) v. 26.6.62 (BGBl. I S. 429) i.d.F. vom 26.11.68 (BGBl. I S. 1237),
- 3. §§ 1 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlzVO-) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21),
- 4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208), i.d.F. vom 16.2.1977 (GesBl. S. 52);
- 5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6.4.1964 in der Neufassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351),
- 6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25.7.1955 (Ges.Bl. S. 129) i.d.F. vom 22. Dez. 1975 (Ges.Bl. 76 S. 1 ff.)

§ 1

### Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2

### Bestandteile

### Diese Satzung besteht aus:

- 1. dem "Zeichnerischen Teil" (M. 1:1000) v. 24.9.1975. Anlage 1, Blatt 1
- 2. den "Bebauungsvorschriften" v.24.9.1975 Anlage 2, Bl. 1-5

### Der Satzung beigefügt sind:

1. der Übersichtsplan

(M. 1:5000)

v.:4:0:1:7:... Anlage 3, Blatt 1

2. die Begründung

v. 24:3:1075 Anlage 4, Bl. 1-

§ 3

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinn von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig werden die Bebauungspläne "Bitz" der ehem. Gemeinde Holzhausen(genehmigt vom Landratsamt Freiburg am 25. 3. 69, geänderte Fassung vom 30. 11. 73), und "Pflugsweide II" (genehmigt vom Landratsamt Freiburg am 7.10.71, geänderte Fassung vom 3. 192. 197) einschließlich ihrer textlichen und sonstigen Festsetzungen aufgehoben.

Gemeinde March, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald den 07.09.1977

OF ME/4 9 ME/4 9 ME/4 MACH

der Bürgermeister

## G E N E H M I G T

MIT VEF

1 R. JAN. 1978



Breisgau-Hochschwarzweid

Nach § 12 BBauG v. 23.6.1960 (BGB1.I. S. 341) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGB1.I.S. 2256) ortsüblich öffentlich bekannt gemacht am 3. Februar 1978.

7801 March, den 11. Mai 1978

Der Bürgermeister

-Sonthoimon-

-Sontheimer-

### SATZUNG

### 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:

OT Buchheim - Zentralgebiet - Scheuermatten II Stegen-Furtfeld II - Stegen-Furtfeld III - Hinterhöfen-Gängler - Sträßle	Satzung v. 05.05.93 16.12.65 11.02.65 26.04.89 28.02.79 04.10.89	OT Hugstetten - Hugstetten-Süd - Steinacker - Ergelacker - Güllen - Lehefeld	Satzung v. 15.04.81 14.03.90 11.06.86 03.07.85 22.05.95

OT Holzhausen	Satzung v.	OT Neuershausen	Satzung v.
- Hohlenacker	14.10.92	- Hofacker	15.04.81
- Pflugsweide I	30.05.63	- Hägle	26.11.80
- Pflugsweide II	07.09.77	- Hägle-Erweiterun	g:17.03.82
- Nächstmatten,	06.07.94	- Eichstetter Str.	22.02.84
(außer 4. Änderung)	9		

Avery at gental to a star

### Ordnungswidrigkeit

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

### § 4

### Inkrafttreten

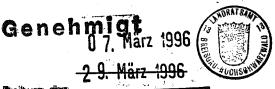
Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

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 übeneinstimmt.

Ausgefertigt, den 19.03.76



Freiburg, dem Landratsant Breisgau-Hochschwarzwald



Garage Control of the

- Hügele - Bürgermeister

Nach § 12 BauGb i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI S. 2253) ortsüblich bekanntgemacht am 22.03%

March, den 25.03.96



### 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
- Sträßle

### OT Holzhausen

- Hohlenacker Pflugsweide I

## OT Hugstetten

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

### OT Neuershausen

- Hofacker
- Hägle
- Pflugsweide II Hägle-Erweiterung
- Nachstmatten, außer 4. And. / Eichstetter Str.

Bauordnungsamt March

Aufgestellt am 15.01.1996



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



Nach § 12 BauGb i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI S. 2253) ortsüblich bekanntgemacht am 22.03%



March, den 25.03.96

Genehmigt

0 7, März 1996

2 9. März 1996

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



1-2-7-4-7

Brenneisen

with the site

### Bebauungsvorschriften

der Gemeinde March, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, zum Bebauungsplan "Bitz - Pflugsweide II" (Ortsteil Holzhausen).

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

### Baugebiete

- 1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt teils "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO, teils "Dorfgebiet" (MD) nach § 5 BauNVO, teils "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO.
- 2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und der Baugebiete erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 1).

§ 2

### Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4, Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind allgemein zulässig.

§ 3

### Dorfgebiet

Auf eine Gliederung des Dorfgebietes nach § 5, Abs. 3 BauNVO wird verzichtet.

8 4

### Neben- und Versorgungsanlagen

- 1. Nebenanlagen nach § 14, Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 2. Versorgungsanlagen nach § 14, Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.
- II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:

a. der Zahl 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 Eintragung im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1).
- 3. Sollte durch den Ausbau eines Dachgeschoßes, wo dies auch nach anderen Vorschriften zulässig ist, ein nach § 2, Abs. 8, Ziff. 2 LBO auf die Zahl der Vollgeschoße anzurechnendes Dachgeschoß entstehen, so kann dies zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschoße zugelassen werden.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### § 6

### Bauweise

- 1. Als Bauweise wird die "offene Bauweise" nach § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

### § 7

### berbaubare Grundstücksfläche

- 1. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Eintragung von Baugrenzen im "Zeichnerischen Teil".
- 2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.
- J. Das EVU erhölt die Genehmigung für den Einbau von Niederspannungsverteilerschränken und Beleuchtungsmasten der öffentlichen Straßenbeleuchtung auch auf den im Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen. Art, Anzahl und Einbauorte der Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsmasten werden vom EVU zu gegebener Zeit im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt.

8 8

### Grenzabstände

Im Bereich zwischen den Straßenpunkten B-C-D-E, jedoch mit Ausnahme der Grundstücke Flurst.-Nr. 1944, 1944/1, 1946, 1946/1, 1946/2, sind mit den Hauptgebäuden seitliche Grenzabstände von mindestens 4,0 m, auf der Garagenseite 6,0 m einzuhalten.

IV. Gestaltung

§ 9

### Gestaltung der Gebäude

1. Die Höhe der Gebäude darf zwischen Gehweghinterkante und Traufe höchstens betragen:

1-geschoßige Gebäude: 4,50 m

2-geschoßige Gebäude: 6,50 m

mehr als 2-gesch. ": 3,00 m je Vollgeschoß

### 2. Sockelhöhe:

- a) Die Sockelhöhe ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf 1,0 m nicht überschreiten. Durch entsprechende Anfüllung zwischen Gehweghinterkante und Haus ist sicherzustellen, daß der Sockel nicht höher als 80 cm in Erscheinung tritt.
- b) In begründeten Fällen (hoher Grundwasserstand, hohe Lage des Kanalanschlußes) kann ein höherer Sockel bis 1,40 m als Ausnahme zugelassen werden, wenn durch entsprechende Anfüllung die sichtbare Höhe des Sockels auf 80 cm vermindert wird.
- 3. <u>Die Dachneigung</u> der Hauptbaukörper ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

Bei Hausgruppen und Doppelhäusern muß die Dachneigung gleich sein.

- 4. <u>Dachgaupen</u> sind nur in Verbindung mit Dachneigungen über 48° zulässig. Sie dürfen eine Länge von zusammen 50 % der Hauslänge nicht überschreiten.
- 5. Für die <u>Dachdeckung</u> ist dunkles, nichtglänzendes Material zu verwenden.
- 6. <u>Die Stellung der Gebäud</u>e (Firstrichtung) ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.
- 7. Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschoßig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen.

8. <u>Die Außenfläche</u>n der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Bezugfertigstellung entsprechend dem Bauantrag zu behandeln.

### § 10

### Einfriedigungen

- 1. Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. (Ausnahme: im Bereich der Sichtflächen sind nur 80 cm zulässig).
- 2. Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.
- 3. Es sind nur teilweise durchbrochene Einfriedigungen zulässig. Mauern, Holzwände u. ä. sind nicht zulässig. Stacheldraht ist unzulässig.
- 4. Bei der Gestaltung der Einfriedigung ist in Material und Konstruktion auf die angrenzende Bebauung Rücksicht zu nehmen.

### \$ 11

### Grundstücksgestaltung

- 1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück dürfen die gegebenen Geländeverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
- 3. Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.
- 4. Abfälle jeder Art dürfen auf den Grundstücken nicht offen gelagert werden. Hierfür sind besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen, die im Einzelfalle angeordnet werden können.

### § 12

### Garagen

- 1. Im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Garagen einschließlich ihrer Zufahrten festgesetzt.
- 2. Bei denjenigen Grundstücken, für die Garagen nicht festgesetzt sind, sind Garagen im Rahmen der LBO allgemein zulässig (auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen).
- 3. Eine andere, als die im Bebauungsplan vorgesehene Stellung kann im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn folgende Gesichtspunkte dem nicht entgegenstehen:

- a) städtebaulich-gestalterische Gesichtspunkte (z.B. einheitliches Straßenbild)
- b) verkehrliche Gesichtspunkte
  (z.B. Stauraum, Sichtflächen, verkehrsgünstige Zufahrt,
  Konzentration des Verkehrs an einigen Stellen)
- c) gesundheitlich-nachbarliche Gesichtspunkte (z.B. Schutz vor Lärm, ruhige Wohn- und Gartenbereiche)
- 4. Der Einbau von Garagen in das Hauptgebäude kann zugelassen werden, wenn nicht erhebliche Veränderungen im Gelände für die Zufahrt vorgenommen werden müssen und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.
- 5. Vor den Garagen ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.
- 6. Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement sind nicht zulässig. X

### § 13

### Sichtflächen

Die im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Sichtflächen sind von sichtbehindernden Anlagen und Nutzungen freizuhalten, die höher sind als 80 cm - gemessen von Straßenoberkante.

### § 14

### Ausnahmen und Befreiungen

Für die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen gelten § 31 BBauG und § 94 LBO.

Gemeinde March, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

den 07.09.1977

Der Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde March:

Büro für Städtebau + Flanung Karlheinz Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG. 78 Freiburg i. Ersg., Goethestr. 17, Tel. 74171

Der Planer

### GENEHMIGT MITVEFTON

18. JAN. 1978



t om memt Breisgau-Hochschwa<mark>rzwald</mark>

Nach § 12 BBauG v.23,6.1960 (BGB1. I. S. 341) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGB1.I.S. 2256) ortsüblich öffentlich bekannt gemacht am 3. Februar 1978.

7801 March, den 11. Mai 1978

AN A ROY

Der Bürgermeister

-Sentheimer-

### Begründung

zum Bebauungsplan "Bitz - Pflugsweide II".

### 1. Planungsabsichten

### 1.1. Anlaß der Planaufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine Zusammenfassung der Bebauungspläne "Pflugsweide II" (genehmigt vom Landratsamt Freiburg am 7. Oktober 1971) und "Bitz" (genehmigt vom Landratsamt Freiburg am 25. März 1969) der ehemaligen Gemeinde Holzhausen dar.

Diese Bebauungspläne werden mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes aufgehoben.

Diese Neuplanung soll das städtebaulich ineinander übergehende Baugebiet in einem einheitlichen Plangebiet erfassen und so auch die Voraussetzung für ein einheitliches Abrechnungsgebiet der Erschließungskosten schaffen.

Gleichzeitig sollen einige geringfügige Änderungen der Planung eingearbeitet werden, die sich im Vollzug der Bebauungspläne eingestelltöhaben. Die Grundzüge der Planung nach Art und Maß der baulichen Nutzung jedoch bleiben unverändert.

### 1.2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Nordostrand des Ortsbereiches Holzhausen, nördlich der Landesstraße 115a.

### 1.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde March ist als Teilplan der Planung für den Gemeindeverwaltungsverband March - Umkirch in Bearbeitung durch das Kreisplanungsamt Breisgau-Hochschwarzwald. Da die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nur Flächen erfaßt, die durch gültige Bebauungspläne gedeckt sind, dürfte es sich hierbei nicht um eine "Vorzeitige Aufstellung" (§ 8,2 BBauG) handeln.

#### 2. Planung

### 2.1. Nähere Beschreibung des Planungsgebietes

Es handelt sich um ein im wesentlichen ebenes Gelände in guter Zuordnung zur Ortslage und zum überörtlichen Verkehr. Wie der Plan ausweist, ist es überwiegend bebaut. Die rege Bautätigkeit läßt erwarten, daß das Baugebiet bald gefüllt sein wird. Wegen der günstigen Lage des Baugebietes im Einzugsgebiet von Freiburg wird das Gebiet außer von Ortsansässigen auch von Auswärtigen gut angenommen.

### 2.2. Bauliche Nutzung

### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte "Art der baulichen Nutzung" wurde weitgehend aus den alten Bebauungsplünen übernommen. Leuiglich ein kleiner Bereich an der Ecke "Hirtengasse"-"Gartenstraße" wurde in das "Jorfgebiet" übernommen, ferner wurden einige Grundstücke in der Südostecke des Baugebietes als "Mischgebiet" ausgewicsen.

Die Ausnahmeregelungen nach \$4 Abs. 4 BauNVO wurden übernommen.

### 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschoße: Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße ist in den bestehenden Bebauungsplänen z. T. als Höchstgrenze, z. T. zwingend festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden übernommen.

Grund- und Geschoßflächenzahl: In den bestehenden Bebauungsplänen wurden Grund- und Geschoßflächenzahl nach den höchstzulässigen Werten des § 17 BauNVO festgesetzt. Diese Regelung wurde übernommen.

### 2.2.3 Bauweise

Aus den alten Bebauungsplänen ist die Festsetzung der "offenen Bauweise" nach § 22, Abs. 2 BauNVO übernommen.

Diese Regelbauweise enthält auch Reihen- und Doppelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von 50 m.

Im Bebauungsplan "Pflugsweide II" war für den Bereich der Waldstraße ein erhöhter Grenzabstand vorgesehen. Diese Regelung wurde, mit Ausnahme des durch Deckblatt geänderten Teilbereiches, übernommen (§ 8 Bebauungsvorschriften).

### 2.2.4 Grundstücke für den Gemeinbedarf

Im Baugebiet ist ein Grundstück für den Gemeinbedarf (Kindergarten) festgesetzt. (Übernahme aus bisheriger Planung).

### 2.3. Städtebauliche Gestaltung

Das Baugebiet trägt weitgehend den Charakter eines "gehobenen Wohngebietes" mit 1 - 2-geschoßiger Bebauung. Lediglich im nördlichen Bereich ist 4-geschoßiger Geschoßwohnungsbau vorhanden. Die bisherigen beiden Bebauungspläne haben die der Gestaltung dienenden Vorschriften z. T. großzügig vorgesehen. Insbesondere die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche bot einen großen Spielraum (siehe auch 2.2.3 "Bauweise"). Aus Gründen des "Bestandschutzes" wurde diese Festsetzungsart, so weit es ging, in den neuen Plan übernommen. Dort, wo der Plan noch zum größten Teil unbebaut ist oder wo ein Mißbrauch zu befürchten ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Bereiche:

### a) Zwischen "Waldstraße" und Bachlauf:

Die Grundstücke lgb. Nr. 1957 bis 1965 erhielten eine hintere Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, um den Grünzug zu schonen und die Abtrennung und selbständige Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile zu verhindern.

lgb. Nr. 1966 und 1966/1: Hier war bereits bachseits ein Grundstücksteil abgetrennt. Da die Entfernung zum Bach dort ausreichend groß ist, und eine ordnungsgemäße Erschließung sichergestellt ist, wurde hier die rückwärtige Bebauung ermöglicht.

### b) Südlich von "In der Pflugsweide":

lgb. Nr. 223/5: Die überbaubare Grundstücksfläche wurde zum Bach zu um 3,0 m eingeschränkt.

### c) An der "Bachstraße":

lgb. Nr. 223/10: Der baurechtliche Grenzabstand wurde mit 3,0 m zu lgb. Nr. 223/6 in den Plan aufgenommen.

### d) Östlich "Gartenstraße":

lgb. Nr. 118/1: Die überbaubare Grundstücksfläche wurde zum Bach hin um 4,0 m und zur Nachbargrenze um den baurechtlichen Grenzabstand eingeschränkt.

- e) Westlich bzw. nördlich "Hirtengasse":

  lgb. Nr. 2 und ....: Die überbaubare Grundstücksfläche wurde
  an der Nordseite und an der Südwestseite in einem 3-Meter-Abstand
  (entsprechend dem Grenzabstand) geschlossen.
- f) Südlich "Hirtengasse" westlich "Gartenstraße":

  lgb. Nr. 137, 1922, 1933: Die überbaubare Grundstücksfläche
  wurde an der Südwestseite in 3 m Abstand zum Kindergarten, an
  der Südseite im Abstand zwischen 14 m und 6 m zum Kindergarten
  geschlossen.
- g) Westlich "Gartenstraße", südlich "Im Grün":
  lgb. Nr. 130/2, 130/6, 130/7, 1931, 1930, 118, 117:
  Die überbaubare Grundstücksfläche wurde an der Rückseite der (geplanten) Gebäude so geschlossen, daß eine Bautiefe von ca.
  16 m bis ca. 19 m entsteht. Die bestehenden Gebäude auf lgb. Nr. 117 und 118 entsprechen derzeit nicht vorbehaltslos der angewiesenen Bauweise. Im Laufe der Jahre wird hier eine Bereinigung erfolgen, sei es durch Grundstücksveränderung, sei es durch eine andere Bebauung. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde jedoch so ausgewiesen, daß die derzeit bestehenden Gebäude erfaßt sind.
- h) Nördlich, westlich und südlich Wendeplatte "Im Grün" (G') lgb. Nr. 131/1, 131, 130, 130/4, 130/5, 130/3:

  Die straßenseitigen Baugrenzen blieben unverändert. Zu den seitlichen Nachbargrenzen wurden jeweils Baugrenzen vorgesehen, ebenso in der Tiefe der Grundstücke. Dabei wurden bei den fünf kleineren Grundstücken lediglich die sowieso zu erwartenden Grenz- bzw. Fensterabstände zugrunde gelegt.

Die Höhenentwicklung der Bauten (innerhalb der planungsrechtlichen Festsetzung der "Zahl der Vollgeschoße") wurde durch eine entsprochende Gestaltungsvorschrift geregelt (§ 9, Abs. 1 Bebauungsvorschriften).

### 2.4. Verkehr

## 2.4.1 Außere Verkehrserschließung

Die Eußere Verkehrserschließung erfolgt von Süden über die L 195a. Die Gartenstraße ist nach den Richtlinien RAL-K mit Knotenpunktstyp II (Einmündung) an die L 115 a anzuschließen. Es gilt die Vereinbarung zwischen dem Land Eaden-Württenberg (vertreten durch das Straßenbau-amt Freiburg) und der ehemaligen selbstständigen Gemeinde Holzhausen vom 16.9.1971.

Die Hirtensasse stellt nur eine untergeordnete Verbindung zur Ortsmitte

Die innere Verkehrserschließung ist weitestgehend aufgrund der alten Bebauungspläne hergestellt. Sie genügt in ihrer Führung und ihrer Ausbaubreite den Ansprüchen dieses Baugebietes.

### 2.4.3 Fußwege

Die Haupterschließungsstraßen Flurstraße, Waldstraße, nördliche Hirtengasse, Gartenstraße sind mit beidseitigen Gehwegen ausgewiesen. Untergeordnete Anliegerstraßen (Kandelstraße, Im Grün) haben einseitige Gehwege. Ausgesprochene Fußwege sind entlang der Bachuferzone und als Abkürzungswege (zur Ringstraße, in Verlängerung der Straße "Im Grün" zur Wendeplatte, in Verlängerung der nördlichen Kandelstraße zum landwirtschaftlichen Weg) ausgewiesen.

### 2.4.4 Ruhender Verkehr

Da die Bebauung zum größten Teil vorhanden ist, läßt sich auch der ruhende Verkehr übersehen. Die vorhandenen Garagen und Stellplätze wurden in den Plan übernommen, für die neuen Gebäude ausreichende Ausweisungen vorgenommen. Im Bereich der Altbebauung
war eine vorsorgliche Ausweisung nicht zweckmäßig, wegen der
großzügigen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen auch
nicht dringend notwendig. In den Bebauungsvorschriften (§ 12,
Abs. 2) wurde hierfür jedoch zusätzlich geregelt, daß Garagen
dort allgemein zulässig sind.

§ 12, Abs. 3 Bebauungsvorschriften sieht auch eine Ausnahme für eine, gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes veränderte, Stellung der Garagen unter bestimmten Bedingungen vor.

### 2.5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist vorhanden. Versorgungsflächen sind im Bebauungsplan dargestellt.

### 3. Folgeeinrichtungen

Die Auswirkung des Bebauungsplanes auf die Folgeeinrichtungen wurden berücksichtigt. Die Auffüllung des unbebauten Restes erbringt keine großen Einflüsse mehr.

### 4. Städtebauliche Daten

Größe des Planungsgebietes .1125.... ha davon: ehem. BP. "Bitz": .227.... ha ehem. BP. "Pflugsweide II": .828.... ha

noch unbebaute Grundstücke: 32 (ändert sich ständig)!
Wohneinheiten: 32 Grundstücke å 1,5 WoE = 48 WoE

### 5. Kosten

Ein Großteil der Kosten für die Erschließungsanlagen ist von der Gemeinde schon aufgewendet. Nachfolgend werden die überschlägigen Gesamtkosten aufgeführt, getrennt nach bereits vollzogenen und noch

auszuführenden Maßnahmen:

	ausgeführt	noch auszuführen	insgesamt
Straßenbau	771,535,90	230.000,-	1.001.535,90
Straßenbeleuchtung	62.500,-	5.500,-	68.000,-
Kanalisation	548.069,63	25.000,-	573.069,63
Wasserversorgung	163.546,46	8.000,-	171.546,46
Summe	1.545.651,90	268.500,-	
zusammen:			1.814.151,99

### 6. Bodenordnung

Die Bodenordnung im Baugebiet ist vollzogen.

Gemeinde March, den 07.09.1977

er Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde March: Büro für Städtebau + Planung

Karlheinz Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.

78 Freiburg i. Brsg., Goethestr. 17, Tel. 74171

den den

Der Planer

### Satzungen

### der Gemeinde March über

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bitz-Pflugsweide II " im Ortsteil Holzhausen
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung zum Bebauungsplan "Bitz-Pflugsweide II"

### Der Gemeinderat hat am 12.02.2007

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bitz-Pflugsweide II" im Ortsteil Holzhausen b) die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung zum Bebauungsplan "Bitz-Pflugsweide II"
- unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften -gelten nur für diese Änderunggemäß § 10/13 BauGB als Satzungen beschlossen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);
- 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);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1 S. 58);
- § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m.W.v. 02.01.05;
- § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBI. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (GBI S.771).

### § 1

### Räumlicher Geltungsbereich und Gegenstand der Änderungen

- 1. der Bebauungsplan (zeichn. Teil) Fassung vom 07.09.1977.
- 2. die Bebauungsvorschriften Fassung vom 07.09.1977.
- 3. die Änderung umfasst das Grundstück, Flurstück Nr. 137 + 137/1, Hirtengasse 4 + 6

#### 8 2

### Inhalt der Änderungen

1. Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) wird durch ein Deckblatt ergänzt.

2. Die textlichen (planungsrechtlichen) Festsetzungen der § 9 Nr. 3 –5, § 10, § 11, § 12 Nr. 6 werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung dieser Satzung aufgehoben.

Die übrigen Textlichen (planungsrechtlichen) Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung übernommen. Hierfür gilt die BauNVO in der Fassung von 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions- und WohnbaulandG vom 22.04.1993.

Darüber hinaus gelten für den Geltungsbereich der 1. Änderung folgende ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen:

- In § 2 (Allgemeines Wohngebiet) wird der Satz "Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind allgemein zulässig" gestrichen und durch den Satz "Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen" ersetzt.
- Der § 2 (Allgemeines Wohngebiet) wird ergänzt durch "Die in § 4 Abs. 2 BauNVO unter Nr.2 zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden Ausgeschlossen."
- Nach § 3 (Dorfgebiet) wird der § 3 a (Mischgebiet) eingefügt:

"Für das Mischgebiet (MI) werden die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen die Nrn. 3, 5 – 8 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sowie die nach § 6 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebiets ausgeschlossen."

• Der § 5 (Zulässiges Maß der baulichen Nutzung) wird ergänzt durch Nr. 4 (Festsetzungen zu Wohnungen):

"Die Zahl der Wohnungen wird für Einzelhäuser auf maximal 3 je Gebäude und für Doppelhäuser auf maximal 2 je Doppelhaushälfte festgesetzt."

• Der § 9 (Gestaltung der Gebäude) wird ergänzt durch Nr. 1 a:

"Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Höhe der Gebäude zwischen Gehweghinterkante und Traufe (Schnittpunkt Aussenkante/Oberkante Dachhaut) höchstens 5,00 m betragen".

§ 3

### Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich der 1. Änderung dieser Satzung werden nach § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Dachgauben sind allgemein zulässig. Sie dürfen eine Länge von zusammen 50% der Hauslänge nicht überschreiten.

- 2. Einfriedigungen dürfen im Bereich der Sichtflächen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- 3. Stellplatzzahl
  Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Ergibt sich bei der Berechnung der
  Stellplatzzahl eine Bruchstelle, so ist diese auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

### § 4

### Planungsrechtliche Bestandteile der Änderung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:

- 1 dem zeichnerischen Teil, Deckblatt i.d.F. der 1. Änderung vom 15.05.2006
- 2 ergänzte Festsetzungen gemäß § 2 Nr. 2 dieser Satzung Beigefügt ist die Begründung i.d.F. der 1. Änderung vom 15.05.2006

### § 5

### Bauordnungsrechtliche Bestandteile der Änderung

- 1. dem zeichnerischen Teil (Deckblatt) i.d.F. der 1. Änderung vom 15.05.2006
- 2 dem textlichen Teil von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 dieser Satzung Beigefügt ist die Begründung i.d.F. der 1. Änderung vom 15.05.2006

§ 6

### Ordnungswidrigkeiten

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

§ 7

### In-Kraft-Treten

Die Bebauungsplanänderung und die örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung treten nach § 10 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

March, den 13.02.2007

Hügele, Bürgermeiste

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.

Ausgafertigt, den 15.02.2007

Hügele, Egm.

Nach § 10 auGB ortsüblich bekannt gemacht am 23.02.2007

Hügele, Bgm.

## Gemeinde March, Ortsteil Holzhausen AZ 621.433

### 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bitz-Pflugsweide II"

### Begründung:

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die Grundstücke Flurst. Nr. 137 und 137/1, Hirtengasse 4 und 6

Auf dem Planänderungsbereich befindet sich eine Landmaschinenwerkstätte, die nicht nur wegen räumlicher Engpässe, sondern in erster Linie wegen immer wieder auftretenden Immissionsbelästigungen ins Gewerbegebiet umsiedelt. Die bisher vorgegebenen planungsrechtlichen Festsetzungen auf diesen Grundstücken müssen auf Grund der differenzierten Nutzung neu festgelegt werden. Vorgesehen hierfür ist die jetzige überbaubare Fläche zu reduzieren und gleichzeitig auf Grund der Veränderungen des Gebietscharakters die Art der baulichen Nutzung von Dorfgebiet (MD) in ein Mischgebiet (MI) zu ändern. Dadurch kann auf der bisher versiegelten Freifläche 2 Baufenster für eine Wohnhausbebauung ausgewiesen werden. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem vorherrschenden Gebietscharakter.

Sowohl das allgemeine Wohngebiet (WA) als auch die Nutzungsart Mischgebiet (MI) unterliegt in städtebaulicher Hinsicht einer Gebietsverträglichen Nutzung, daher werden gemäß § 2 Nr. 2 der Satzung in den Nutzungsarten bestimmte Nutzungen ausgeschlossen.

Zu den örtlichen Bauvorschriften:

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist der Einbau von Dachgauben allgemein zulässig. Sie entspricht der umliegenden Bebauung. Pro Wohneinheit sind entsprechend der Stellplatzsatzung auch hier 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Ergibt sich bei der Berechnung der Stellplatzzahl eine Bruchstelle, so ist diese auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, betreibt die Gemeinde die vorliegende Bebauungsplanänderung nach dem "vereinfachten Verfahren" gemäß § 13 BauGB.

Gemeinde March, den 15.05.2006

Hügele Büşermeister

Bauordnungsamt March

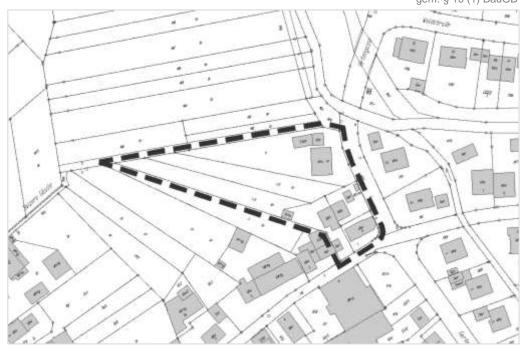


# 2. Änderung des Bebauungsplans "Bitz – Pflugsweide II" und Erlass Örtlicher Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Satzungen Deckblatt Geänderte Planungsrechtliche Festsetzungen Erlass Örtlicher Bauvorschriften und Begründung

> Stand: 04.07.2016 Satzung gem. § 10 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

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

### SATZUNGEN DER GEMEINDE MARCH

über

- a) die 2. Änderung des Bebauungsplans "Bitz Pflugsweide II"
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "Bitz Pflugsweide II"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am 04.07.2016

- a) die 2. Änderung des Bebauungsplans "Bitz Pflugsweide II" sowie
- b) den Erlass der örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "Bitz Pflugsweide II"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

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

### § 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die 2. Änderung des Bebauungsplans "Bitz Pflugsweide II"
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "Bitz Pflugsweide II"

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt).

### § 2 Inhalt der Änderung

- a) Nach Maßgabe der Begründung
  - wird der zeichnerische Teil durch ein Deckblatt im Bereich der Grundstücke Flst.
     Nrn. 1,1/2, 1/3 und 2 geändert.
  - werden die nachfolgend aufgeführten, bisherigen Festsetzungen
    - § 9 (Gestaltung der Gebäude), Ziffer 3 5.
    - § 10 (Einfriedungen).
    - § 11 (Grundstücksgestaltung).
    - § 12 (Garagen), Ziffer 6

für den Deckblattbereich außer Kraft gesetzt.

- werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich ergänzt.
- b) Gleichzeitig werden nach Maßgabe der Begründung für den Deckblattbereich örtliche Bauvorschriften erlassen.

### § 3 Bestandteile der Änderung

- 1. Die 2. Änderung des Bebauungsplans besteht aus:
- a) dem zeichnerischen Teil zur Bebauungsplanänderung (Deckblatt M 1:500)

vom 04.07.2016

b) den geänderten bzw. ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich (textlicher Teil)

vom 04.07.2016

- 2. Die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "Bitz Pflugsweide II" bestehen aus:
- a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:500)

vom 04.07.2016

b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) für den Deckblattbereich

vom 04.07.2016

- 3. Beigefügt ist
- a) die gemeinsame Begründung

vom 04.07.2016

### § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### § 5 Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Bitz – Pflugsweide II" sowie der Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich der 2. Änderung treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Die nicht von der 2. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Bitz – Pflugsweide II" in der Fassung der 1. Änderung vom 23.02.2007 gelten für den Deckblattbereich unverändert fort. Gleichzeitig tritt der durch die 2. Änderung des Bebauungsplans "Bitz – Pflugsweide II" überlagerte Teilbereich des Bebauungsplans "Bitz – Pflugsweide II" außer Kraft.

Gemeinde March, den 04.07.2016

Helmut Mursa, Bürgermeistel

### Ausfertigungsvermerk:

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

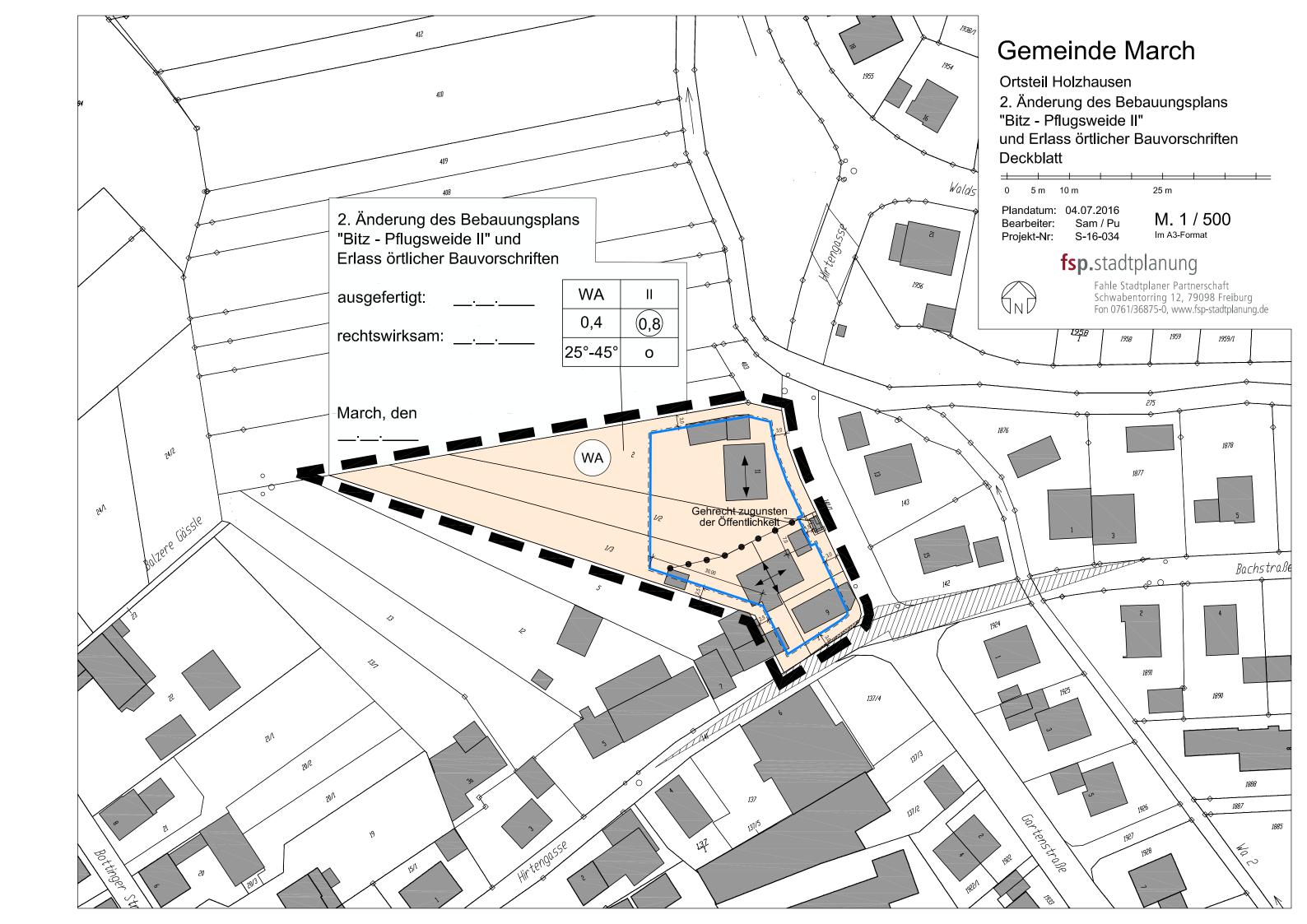
March, den 04.07.2016

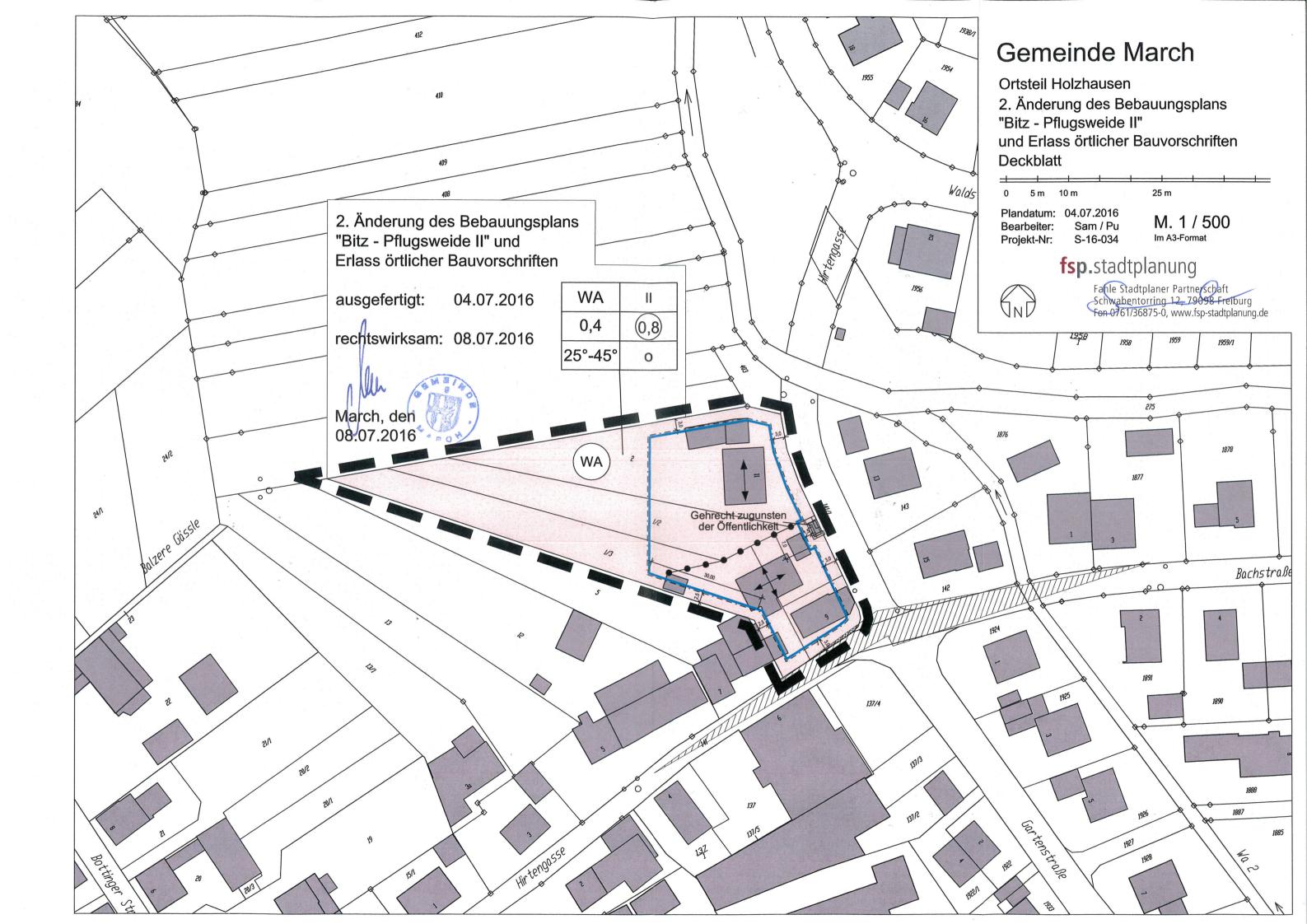
Helmut Mursa, Burgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 27 am 08.07.2016.

Der Bebauungsplan wurde damit am 08.07.2016 rechtsverbindlich.





Stand: **04.07.2016**Fassung: **Satzung**gemäß § 10 (1) BauGB

Seite 1 von 8

Nachfolgende Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans "Bitz – Pflugsweide II" in der Fassung der 1. Änderung mit Datum vom 15.02.2007, in Kraft getreten am 23.02.2007, finden für den Änderungsbereich keine Anwendung:

- § 9 (Gestaltung der Gebäude), Ziffer 3 5.
- § 10 (Einfriedungen).
- § 11 (Grundstücksgestaltung).
- § 12 (Garagen), Ziffer 6

Die folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen vom 04.07.2016 beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "Bitz -Pflugsweide II". Alle anderen textlichen Festsetzungen gelten unverändert auch für den Änderungsbereich.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

#### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen:

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

### § 2 (Allgemeines Wohngebiet) wird für den Deckblattbereich ersetzt:

- 1. Die in § 4 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 2 zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind nicht zulässig.
- 2. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

# § 5 (Zulässiges Maß der baulichen Nutzung) wird für den Deckblattbereich wie folgt **ergänzt**:

4. Die Zahl der Wohnungen wird für Einzelhäuser auf maximal 3 je Gebäude und für Doppelhäuser auf maximal 2 je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Stand: **04.07.2016**Fassung: **Satzung**gemäß § 10 (1) BauGB

Seite 2 von 8

#### § 9 (Gestaltung der Gebäude) wird für den Deckblattbereich wie folgt **geändert**:

### hinzugefügt:

1. Die Traufhöhe von Dachaufbauten und Wiederkehren darf die festgesetzte zulässige Traufhöhe von Gebäuden um max. 2,5 m überschreiten. Weder die Traufhöhe noch die oberste Dachbegrenzungskante des Dachaufbaus dürfen die tatsächliche Firsthöhe des Hauptgebäudes überragen. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt Außenwand/ Oberkante Dachhaut.

#### ersetzt:

2b) In begründeten Fällen (hoher Grundwasserstand, hohe Lage des Kanalanschlusses) ist ein höherer Sockel bis 1,40 m zulässig, wenn durch entsprechende Anfüllung die sichtbare Höhe des Sockels auf 0,8 m vermindert wird.

### § 15 wird für den Deckblattbereich hinzugefügt:

## § 15 <u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)</u>

- 1. Pkw-Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.
- 2. Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer und Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 3. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).
- 4. Eine Gründung unterhalb des MHW (mittlerer Grundwasserhochstand) ist im gesamten Gebiet nicht zulässig; die Einhaltung dieser Festsetzung ist im Bauantrag nachzuweisen. Die Ausbildung der Kellergeschosse ist als wasserdichte Wanne auszuführen. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

Hinweis: Der Grundwassergleichenplan Breisgauer Bucht stellt nahe des Plangebiets eine Grundwassergleiche bei 196,00 m ü NN dar (siehe Begründung). Wenn Bohrungen oder Erdarbeiten in den Grundwasserleiter eindringen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

### § 16 wird für den Deckblattbereich hinzugefügt:

# § 16 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

- 1. In den Wohngebieten sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangene 500 m² überbaubarer Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum und 5 Sträucher gem. Pflanzliste im Anhang zu pflanzen.
- 2. Für alle Pflanzfestsetzungen sowie die bestehenden Bäume und Sträucher im Plangebiet gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes/Strauches als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gem. der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen ist.

Stand: **04.07.2016** Fassung: **Satzung** gemäß § 10 (1) BauGB

Seite 3 von 8

### § 17 wird für den Deckblattbereich hinzugefügt:

### § 17 <u>Gehrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)</u>

1. Auf der mit einem Gehrecht gekennzeichneten Fläche ist ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu sichern.

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "Bitz – Pflugsweide II". Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) werden folgende örtliche Bauvorschriften neu erlassen:

### B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen:

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

### 1 Gestaltung der Gebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 1.1 Die zulässige Dachneigung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Sie darf für Hauptgebäude 25 45° betragen. Die Dächer von Doppelhäusern müssen die gleiche Dachform aufweisen. Die Dachneigung benachbarter Doppelhauseinheiten ist anzugleichen, d.h. es ist maximal eine Abweichung von 3° zulässig. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus als Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 40°.
- 1.2 Dachaufbauten und Widerkehren dürfen insgesamt pro Gebäudeseite maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Widerkehren zu den seitlichen Giebelwänden des Gebäudes muss, gemessen von der jeweiligen Außenkante Außenwand, mindestens 1,00 m betragen.
- 1.3 Als Farbe der Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind nur rote bis rotbraune oder graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Wellfaserzement, Trapezblech und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung nicht zugelassen.
- 1.4 Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

### 2 Müllstandorte (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Müllstandorte sind entweder so anzulegen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht direkt einsehbar sind, oder sie sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

Stand: **04.07.2016** Fassung: **Satzung** gemäß § 10 (1) BauGB

Seite 4 von 8

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

- 3.1 Einfriedungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 1,50 m sein, Mauern und Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist jeweils die nächstgelegene Gehweg- bzw. Straßenoberkante.
- 3.2 Draht- oder Maschendrahtzäune sind nur zulässig in Verbindung mit einer Hecken-Hinterpflanzung.
- 3.3 Einfriedigungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.
- 3.4 Einfriedigungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

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

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

### 5 Außenantennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)

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

### 6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

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

### 7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

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

#### C HINWEISE

#### 1 Grundwasser

Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens durch Dränagen abgeleitet werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte, etc.). Abfälle jeder Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Beim Ausheben der Baugrube sind der eventuell angetroffene Grundwasserstand und das Maß der zur Baudurchführung notwendigen Grundwasserabsenkung umgehend der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald schriftlich mitzuteilen. Die sich hieraus gegebenenfalls ergebenden wasserrechtli-

Stand: **04.07.2016**Fassung: **Satzung**gemäß § 10 (1) BauGB

Seite 5 von 8

chen Belange sind zusammen mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald abzuklären.

Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial – kein Humus oder Bauschutt – aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.

### 2 Denkmalschutz

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

#### 3 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlagen finden sich § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) und für den Bereich der Bauleitplanung in § 1 a BauGB. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

### 3.1 Allgemeine Bestimmungen

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

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

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

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

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

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

### 3.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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

Stand: 04.07.2016 Fassung: Satzung

gemäß § 10 (1) BauGB

Seite 6 von 8

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

#### Anpflanzungen 4

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

#### 5 Baumfällungen

Etwaige Baumfällungen sind aus Artenschutzgründen ausschließlich im Winterhalbjahr (von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.

#### 6 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolat.

Gemeinde March, den 04.07.2016

Helmut Mursa,

fsp.stadtplanung

Fahre Stadtplaner Partnerschaft Schwigbentorring 12, 7909 Freiburg Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung de

Der Planverfasser

### Ausfertigungsvermerk:

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

March, den 04.07.2016

Helmut Mursa, Bü

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 27 am 08.07.2016.

Der Bebauungsplan wurde damit am 08.07.2016 rechtsverbindlich.

#### **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 7 von 8

#### **Anhang: Pflanzenliste**

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

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

#### Heimische Bäume:

Acer platanoides Spitz- Ahorn Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Acer campestre Feld-Ahorn Carpinus betulus Hainbuche Castanea sativa Marone Betula pendula Birke Fagus sylvatica Buche Fraxinus excelsior Esche

Populus tremula Zitter-Pappel Quercus robur Stiel-Eiche Quercus petraea Trauben-Eiche Ulmus minor Feld-Ulme Ulmus glabra Berg-Ulme Silber-Weide Salix alba Tilia cordata Winter-Linde Tilia platyphyllos Sommer-Linde Pinus sylvestris Gewöhnliche Kiefer

Pyrus communis Wild-Birne

Prunus padus Trauben-Kirsche

Malus sylvestris Wild-Apfel
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus torminalis Elsbeere
Taxus baccata Eibe

Obstbäume:

Sorbus domestica Speierling Juglans regia Nussbaum

Morus alba Weiße Maulbeere

Prunus avium- Sorten gebietsheimische Süßkirsche (Markgräfler Kracher,

Schauenberger, Hedelfinger)

Pyrus pyraster- Sorten Kulturbirne (Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)

Malus sylvestris- Sorten gebietsheimische Apfelsorten (Bohnapfel, Ziegler Apfel,

Boskoop)

Prunus domestica- Sorten gebietsheimische Zwetschgen, Aprikosen, Pfirsiche,

Mandeln

Mespilus germanica Mispel

Sträucher:

Cornus sanguinea Gemeiner Hartriegel
Cornus mas Kornell-Kirsche
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Prunus padus Traubenkirsche

Prununs spinosa Schlehe

Gemeinde March, OT Holzhausen 2. Änderung des Bebauungsplans "Bitz – Pflugsweide II" Stand: **04.07.2016**Fassung: **Satzung**gemäß § 10 (1) BauGB

#### **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 8 von 8

Rosa canina Hunds-Rose Salix caprea Sal-Weide

Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Rhamnus frangula Gemeiner Faulbaum
Rhamnus cathartica Echter Kreuzdorn

## BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 15

## **INHALT**

1	Planungsanlass und Ziel	2
2	Abgrenzung, Lage und Grösse des Änderungsbereichs	2
3	Planungsverfahren	3
4	Flächennutzungsplan	5
5	Inhalte der Änderung	6
5.′	1 Änderungen zeichnerischer Teil	6
5.2	2 Änderungen der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen	8
5.3	3 Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 2. Änderung	11
5.4	4 Änderungen bei den Hinweisen	12
6	Umweltbelange	12
6.′	1 Bestandsanalyse	13
6.2	2 Abwägung	14
7	Erschliessung, Ver- und Entsorgung	14
8	Kosten	15
9	Bodenordnung	15
10	Städtebauliche Daten	15

BEGRÜNDUNG Seite 2 von 15

#### 1 PLANUNGSANLASS UND ZIEL

Der Bebauungsplan "Bitz – Pflugsweide II" wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 03.02.1978 rechtskräftig. In einem ersten Änderungsverfahren wurden für einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplans südlich der Hirtengasse die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen neu geregelt. Diese Änderung wurde am 23.02.2007 durch Bekanntmachung rechtskräftig. Im nun vorliegenden 2. Änderungsverfahren sollen für einen weiteren Teilbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden.

Stand: 04.07.2016

Fassung: Satzung

gemäß § 10 (1) BauGB

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Holzhausen und umfasst insgesamt eine Fläche von 4.155 m². Es wird im Süden und Osten von der Hirtengasse begrenzt, im Norden liegen landwirtschaftliche Flächen und im Westen die Wohnbebauung des Ortsteils Holzhausen. Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich von Holzhausen und bildet zusammen mit den umliegenden Wohngebieten eine lockere Wohnbebauung: zentrumsnah, gut erschlossen und mit einem überwiegend hohen Freiflächenanteil.

An die Gemeinde March ist nun ein Grundstückseigentümer mit der Planung herangetreten, auf seinem Grundstück die bestehende, nicht mehr den heutigen Standards entsprechende Bebauung zu erneuern. Eine entsprechende Bauvoranfrage an die Gemeinde konnte aufgrund verschiedener Punkte jedoch nicht positiv beschieden werden, so dass eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplans notwendig wird.

Die Gemeinde March hat das Vorhaben geprüft und steht diesem grundsätzlich positiv gegenüber. Auf der einen Seite soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die vorhandene Wohnbaufläche optimal genutzt werden, zum anderen soll eine moderne Bebauung ermöglicht werden, die den heutigen Anforderungen an modernes, energiesparendes Bauen entspricht.

Insgesamt stellt das nun vorliegende Vorhaben eine sinnvolle Wiedernutzung und Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs dar. Der Gemeinderat der Gemeinde March hat deshalb beschlossen, den Bebauungsplan "Bitz – Pflugsweide II" im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 1, 1/2, 1/3 und 2 im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB zu ändern.

Durch die Bebauungsplanänderung werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sinnvolle Ausnutzung von Flächenpotentialen durch angemessene Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes
- Schaffung und Sicherung von modernem und nachhaltigem Wohnraum zur Deckung des bestehenden Bedarfs

#### 2 ABGRENZUNG, LAGE UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

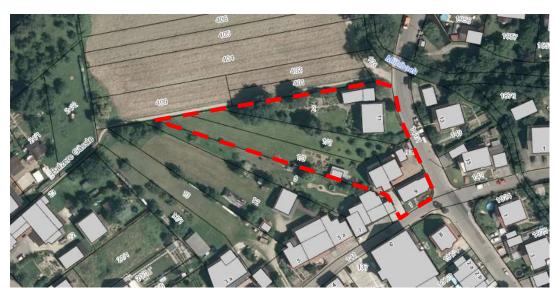
Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Flst.Nrn. 1, 1/2, 1/3 und 2 im Norden des Ortsteils Holzhausen in der Gemeinde March. Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebiets und hat eine Größe von ca. 4.155 m². Das Plangebiet wird im Osten und Süden von der Hirtengasse begrenzt, im Westen grenzt Wohnbebauung, im Norden landwirtschaftliche Fläche an.

**BEGRÜNDUNG** 

Fassung: Satzung gemäß § 10 (1) BauGB

Stand: 04.07.2016

Seite 3 von 15



Luftbild mit ungefährer Abgrenzung des Änderungsbereichs (rote Umrandung), Quelle: **LUBW** 

#### **PLANUNGSVERFAHREN** 3

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Bitz – Pflugsweide II" wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 a BauGB Absatz 1 Satz 1 kann dieses Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Die Bebauungsplanänderung liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs und ist fast vollständig von bestehender Bebauung umgeben. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wird die Art der Nutzung sowie die Anordnung der Bebauung verändert, so dass die bestehenden Bauflächen optimal genutzt werden können. Im weiteren Sinne optimiert die Gemeinde damit die Nutzung eines Innenentwicklungspotenzials und ermöglicht eine moderne Bebauung. Die Gemeinde leistet damit einen kleinen Beitrag zum Flächensparen. Das Plangebiet fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein, so dass die Änderung des Bebauungsplans eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Durch die Planung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Gemäß § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die Abgrenzung der Bebauungsplanänderung weist eine Fläche von insgesamt weniger als 4.160 m<sup>2</sup> aus, so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb der 20.000 m² liegt. Darüber hinaus wurde geprüft, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem,

BEGRÜNDUNG Seite 4 von 15

dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen.

Der vorliegende Bebauungsplan liegt im Norden der Gemeinde March, innerhalb eines vollständig realisierten Wohngebiets. Parallel zu diesem Verfahren befindet sich in der Gemeinde March noch eine weitere Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren: Der Bebauungsplan "Am Bahnhof" wird geändert, um einen Ausschluss von Einzelhandel dort zu ermöglichen. Beide Bebauungspläne stehen zwar in einem zeitlichen Zusammenhang, räumlich und inhaltlich bestehen jedoch keine Zusammenhänge, so dass die Kumulationsregel nicht zur Anwendung kommt. Auch im Ortsteil Neuershausen wird parallel der bestehende Bebauungsplan "Kapellenweg" im beschleunigten Verfahren geändert, hier soll eine Baugrenze verschoben und die Darstellung der Straßenverkehrsfläche angepasst werden. Insgesamt umfasst diese Bebauungsplanänderung im Baugebiet Kapellenweg knapp 1.062 m². Auch diese Bebauungsplanänderung steht jedoch weder im sachlichen noch räumlichen Zusammenhang, so dass auch hier die Kumulationsregel nicht zur Anwendung kommt. Ein drittes beschleunigtes Verfahren wird im Ortsteil Buchheim durchgeführt, hier wird das bestehende Baurecht an die aktuellen Planungsbedingungen angepasst. Nach nun 3 Offenlagen wird dieses Verfahren im nächsten Schritt durch den Satzungsbeschluss beendet. Sowohl räumlich als auch zeitlich besteht demnach kein Zusammenhang, so dass auch hier die Kumulationsregel nicht zur Anwendung kommt.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt, da es darüber hinaus keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) gibt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Glotter und nördlicher Mooswald" Nr. 7912341 liegt etwa 600 m entfernt und ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Bebauung vom Plangebiet getrennt. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet "Mooswälder bei Freiburg" Nr. 7912441 ist etwa 1,7 km entfernt und wird ebenfalls durch die Bebauung von Holzhausen, landwirtschaftliche Flächen sowie die Trasse der A5 vom Plangebiet getrennt, so dass bei beiden Schutzgebieten davon ausgegangen werden kann, das durch die nun vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten sind.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

BEGRÜNDUNG Seite 5 von 15

#### Verfahrensablauf:

25.04.2016 Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungs-

plans "Bitz – Pflugsweide II" und den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich im beschleunigten

Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Beschluss zur Durchführung der Offenlage.

09.05.2016 -10.06.2016 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Anschreiben vom 28.04. mit Frist bis 10.06.2016 Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentli-

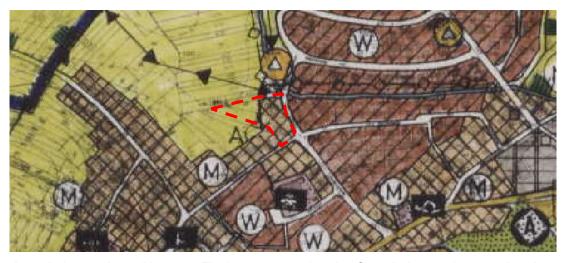
cher Belange gem. § 4 (2) BauGB

04.07.2016

Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans "Bitz – Pflugsweide II" und den Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich gem. §

10 (1) BauGB als Satzung.

#### 4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes March-Umkirch mit Darstellung des Änderungsbereichs (rote Markierung), unmaßstäblich

Im wirksamen Flächennutzungsplan des gemeinsamen Verwaltungsverbandes March-Umkirch in der Fassung der 4. punktuellen Änderung vom 17.03.2015 (Feststellungsbeschluss) ist der Bereich der Änderung in einem Teilbereich als Mischbaufläche, in einem anderen Teilbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Rahmen der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die zulässige Nutzung hin zu einem allgemeinen Wohngebiet geändert werden. Damit entsprechen die geplanten Darstellungen nicht dem wirksamen Flächennutzungsplan.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde

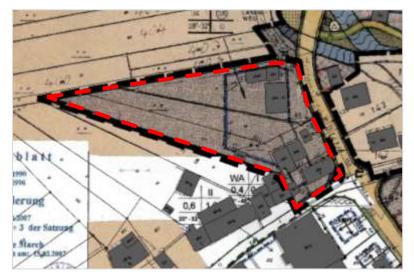
BEGRÜNDUNG Seite 6 von 15

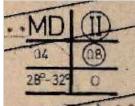
dadurch nicht beeinträchtigt wird. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplans handelt, in dem vor allem die Art der baulichen Nutzung von einem Dorf- zu einem Wohngebiet den aktuellen Anforderungen entsprechend geändert wird, ist dies gegeben, so dass gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB die vorliegende Bebauungsplanänderung zulässig ist und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

#### 5 INHALTE DER ÄNDERUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Bitz – Pflugsweide II" betrifft sowohl die Planzeichnung als auch die textlichen Festsetzungen. Gleichzeitig werden für den Änderungsbereich örtliche Bauvorschriften erlassen, da die im bestehenden Bebauungsplan enthaltenen Gestaltungsvorschriften damals als Festsetzungen erlassen wurden, was aktuell nicht mehr zulässig ist.

#### 5.1 Änderungen zeichnerischer Teil





Stand: **04.07.2016** 

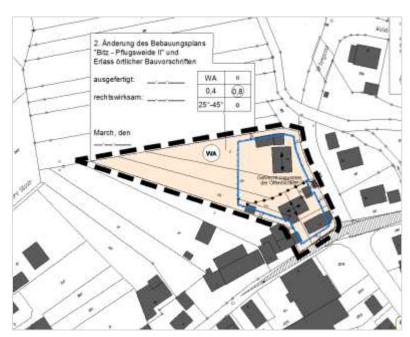
Fassung: Satzung

gemäß § 10 (1) BauGB

Ausschnitt BPL "Bitz – Pflugsweide II" und Ausschnitt der Nutzungsschablone mit Darstellung des Änderungsbereichs (rot umrandet), unmaßstäblich/nicht genordet

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Dorfgebiet fest mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8, einer zwingend zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise und eine zulässige Dachneigung von 28°-32°. Die Baugrenze definiert die überbaubaren Grundstücksflächen in den östlichen Bereichen des Plangebiets. Im Kreuzungsbereich der Hirtengasse mit der Garten- und Bachstraße stellt ein Sichtdreieck die Fläche dar, in der eine Bebauung ausgeschlossen ist.

**BEGRÜNDUNG** Seite 7 von 15



2. Änderung des Bebauungsplans "Bitz-Pflugsweide II" (Deckblattbereich) mit neuer Nutzungsschablone, unmaßstäblich

Deutlichste Änderung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans "Bitz -Pflugsweide II" ist die Darstellung der Art der baulichen Nutzung. Das bisher dargestellte Dorfgebiet soll im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt werden, so dass eine den heutigen Anforderungen angemessene Wohnbebauung zulässig wird. Die Darstellung als Dorfgebiet entspricht dabei nicht mehr dem wirklichen Charakter des Plangebiets, denn landwirtschaftliche Betriebe sind hier nicht mehr angesiedelt, so dass eine Änderung des Charakters zu einem Wohngebiet folgerichtig ist. Darüber hinaus werden auch weitere Parameter der Zulässigkeit geändert, wie beispielsweise die zulässige Dachneigung oder die Geschossigkeit der Bebauung, die von einer zwingenden zu einer maximal möglichen zweigeschossigen Bebauung geändert wird. Dies ermöglicht den Eigentümern eine individuelle Bebauung der Flurstücke unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der benachbarten Bebauung.

Die Baugrenze wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, lediglich die bisher großen Abstände zu den begleitenden Verkehrsflächen im Osten und Süden werden verringert, um eine angemessene Bebaubarkeit der Flurstücke sowie eine mit der Umgebung harmonierende Bebauung zu ermöglichen. Aus verkehrlicher Sicht sind die bisher dargestellten Abstände zu den Verkehrsflächen nicht notwendig und auch bezüglich des Ortsbildes bestehen keine zwingenden Gründe die Bebauung von den Straßen zurückzusetzen. Durch diese Änderung der Baugrenzen wird es vor allem auf den beiden südlichen Grundstücken möglich, die vorhandenen Flurstücke besser auszunutzen und die baulichen Anlagen so zu positionieren, dass die verbleibenden nicht bebauten Flächen sinnvoll gestaltet und genutzt werden können. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird jedoch nicht geändert, da sowohl die Grundflächenzahl als Geschossflächenzahl aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen werden, so dass eine zusätzliche Erhöhung der Bebaubarkeit des Plangebiets nicht gegeben ist. Zur Verbesserung der Lesbarkeit wird das Baufenster entsprechend vermaßt.

BEGRÜNDUNG Seite 8 von 15

Eine weitere Änderung in der Planzeichnung betrifft die zulässige Firstrichtung: Während im nördlichen Gebäude im rechtskräftigen Bebauungsplan eine nordsüd-gerichtete Firstrichtung eingezeichnet ist, fehlen in den anderen Gebäuden entsprechende Darstellungen, SO dass davon auszugehen ist, planungsrechtlich für das gesamte Baufenster diese Festsetzung gilt. Im Zuge einer Neubebauung soll nun im Süden des Änderungsbereichs eine andere Firstrichtung zulässig werden, so dass der First parallel zu den umgebenden Straßen errichtet werden kann, also sowohl in nord-südlicher Richtung als auch in west-östlicher. Das Ortsbild wird durch diese Erweiterung der Zulässigkeit nicht beeinträchtigt, der Eigentümer hat nun aber die Möglichkeit Anlagen zur solaren Energiegewinnung zu errichten und somit einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Eine Knödellinie innerhalb des Baufensters definiert die Zulässigkeit der jeweiligen Zulässigkeit der Firtsrichtung.

Eine weitere Änderung betrifft die Darstellung des Sichtdreiecks. Dieses wird den aktuellen Rechtsgrundlagen angepasst. Die Zone, in der zugunsten der Einsehbarkeit des Kreuzungsbereichs eine Bebauung bzw. Bepflanzung nur unter bestimmten Vorraussetzungen zulässig ist, wird neu definiert.

Ebenfalls werden in der Nutzungsschablone die zulässigen Dachneigungen angepasst (s. Kapitel örtliche Bauvorschriften).

#### 5.2 Änderungen der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen

#### § 2 Art der baulichen Nutzung

Basierend auf der Darstellung in der Planzeichnung wird das Plangebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet umgewandelt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden in § 2 entsprechende vertiefende Festsetzungen zu den bereits im Bebauungsplan dargestellten allgemeinen Wohngebieten getroffen. Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs der nun vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung am Ortsrand von Holzhausen in dezentraler Lage sollen diese jedoch überarbeitet werden. so dass bestimmte Nutzungen für den Änderungsbereich nicht zugelassen werden sollen. So werden der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen, um die Wohnruhe in den angrenzenden Gebieten nicht zu stören, keinen zusätzlichen Verkehr zu generieren und die bestehenden Strukturen in der Gemeinde nicht zu schwächen. Aus diesen Gründen wird auch festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 genannten Nutzungen wie zum Beispiel Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbe oder Anlagen für die Verwaltung auch ausnahmsweise nicht zulässig sind. Auch Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da zum einen die Größe des Änderungsbereichs entsprechende Nutzungen nicht zulässt, zum anderen aber auch die Lage innerhalb Holzhausens und der Gemeinde March für diese Nutzungen nicht geeignet ist.

#### § 5 Anzahl der Wohnungen

Analog den Festsetzungen zur südlich angrenzenden 1. Änderung des Bebauungsplans soll auch im nun vorliegenden 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplans "Bitz – Pflugsweide II" die zulässige Anzahl der Wohneinheiten beschränkt werden, um eine städtebaulich angemessene Bebauung zu sichern. Vor allem in Verbindung mit der in der Gemeinde March geltenden Stellplatzsatzung (siehe Kapitel 5.3) soll so vermieden werden, dass zu viele kleine Wohneinheiten entste-

BEGRÜNDUNG Seite 9 von 15

hen und der dadurch generierte Stellplatzbedarf sich negativ auf das Ortsbild auswirkt. Dementsprechend wird festgesetzt, dass in Einzelhäusern maximal 3 Wohneinheiten errichtet werden dürfen, in Doppelhäusern maximal 2 je Doppelhaushälfte.

Stand: 04.07.2016

Fassung: Satzung

gemäß § 10 (1) BauGB

#### § 9 Gestaltung der Gebäude

#### 1. Hinzufügen Traufhöhe

Die zulässigen Traufhöhen wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan definiert. Diese Festsetzung wurde dahingehend ergänzt, dass die zulässige Traufhöhe durch Dachaufbauten und Wiederkehren um bis zu 2,5 m überschritten werden darf, jedoch darf die tatsächliche Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überragt werden. Diese Ergänzung wurde zur Klarstellung aufgenommen und dient der Verdeutlichung der Planungsabsicht der Gemeinde, entsprechende Dachaufbauten und Wiederkehren zuzulassen, sie jedoch in ihrer Dimensionierung zu regulieren.

#### 2b) Zulässige Sockelhöhe

Die Zulässigkeit bei den Sockelhöhen wurde dahingehend geändert, dass ein Sockel bis 1,40 m in begründeten Fällen zulässig ist. Bisher war die Festsetzung so formuliert, dass dies nur als Ausnahme zulässig ist. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Plangebiet ist bei der Errichtung eines Kellers jedoch davon auszugehen, dass ein entsprechend hoher Sockel nötig ist, dementsprechend soll die Festsetzung nun dahingehend geändert werden, dass dies nicht mehr nur ausnahmsweise zulässig ist, um für die Grundstückseigentümer eine planungsrechtliche Sicherheit zu gewähren.

# § 15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "Bitz - Pflugsweide II" waren im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen. Aufgrund der veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie des Umweltbewusstseins der Gemeinde sollen nun entsprechende Festsetzungen mit aufgenommen werden. So sollen sie Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Bauweise errichtet werden, so dass die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereichs verringert werden kann und das anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Darüber hinaus werden bestimmte Materialien für Dächer und Dachaufbauten verboten, von denen durch Auswaschung schädliche Ionen in den Boden und damit in die Umwelt gelangen können. Zum Schutz nachtaktiver Insekten darf die Außenbeleuchtung nur so errichtet werden, dass keine nachteiligen Wirkungen auf Insekten entstehen. Gerade im Übergangsbereich zur freien Landschaft soll so eine Beeinträchtigung der verschiedenen Tiere vermieden werden.

Ein weiterer wichtiger Aspekt betrifft den Schutz des Grundwassers, da in der Gemeinde March das Grundwasser bekanntermaßen hoch ansteht. Im Grundwassergleichenplan (Breisgauer Bucht Grundwasser - Stichtagmessung vom 20.11.2000 Grundwassergleichenplan) werden die Grundwassergleichen dargestellt. Der Geltungsbereich der nun vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans "Bitz – Pflugsweide II" liegt demnach nahe der Grundwassergleiche 196 m.ü.NN, eine Messstelle in etwa 200 m Entfernung weist einen Grundwasserstand von 196,42 m.ü.NN aus. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans

gemäß § 10 (1) BauGB **BEGRÜNDUNG** 

> "Kapellenweg" im Ortsteil Neuershausen wurde eine "Geotechnische Untersuchung – Baugrunderkundung" vom Büro Frey & Ruppenthal durchgeführt, welches zu dem Ergebnis kam, dass die Werte des Grundwassergleichenplans für das dortige Plangebiet plausibel sind, die tatsächlichen Werte jedoch leicht darunter liegen.

Stand: 04.07.2016

Fassung: Satzung

Seite 10 von 15

Dementsprechend wurde eine Festsetzung in die Bebauungsplanänderung aufgenommen, dass eine Gründung unterhalb des mittleren Grundwasserhochstandes (MHW) im gesamten Plangebiet nicht zulässig ist. Die Einhaltung dieser Festsetzung ist im Bauantrag nachzuweisen. Ziel dieser Festsetzung ist es, das Grundwasser zu schützen. Da es sich im vorliegenden Fall um die Überplanung einer bereits bestehenden Bebauung handelt und nur in einem kleinen Teilbereich eine Neubebauung geplant ist, wird auf die Erstellung ein entsprechendes Gutachten zur Ermittlung des MHW verzichtet, da dies eine kosten- und zeitaufwendige Maßnahme darstellt. Im konkreten Planfall kann dann jeder Bauherr entscheiden, ob er einen Keller planen möchte und im Rahmen des Bauantrags dann die notwendigen Aussagen erarbeiten.

Aufgrund der vorhandenen Daten aus dem Grundwassergleichplan sowie des Kanaldeckelplans der Gemeinde, die Kanaldeckel im Kreuzungsbereich der Hirtengasse mit der Gartenstraße liegen bei etwa 197, 2 m, ist davon auszugehen, dass das Grundwasser relativ dicht unter der Erdoberfläche ansteht, so dass eine Unterkellerung des Plangebiets voraussichtlich nur im Zusammenhang mit der Ausbildung eines Sockels möglich ist.



Ausschnitt aus dem Grundwassergleichenplan mit der Lage des Plangebiets (rot umrandet), unmaßstäblich

BEGRÜNDUNG Seite 11 von 15

Stand: 04.07.2016

Fassung: Satzung

gemäß § 10 (1) BauGB

#### § 16 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans waren keine Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt. Um ein Mindestmaß an grünordnerischer Gestaltung im Plangebiet zu sichern, wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen sind. Dies ist in March eine ortsübliche Festsetzung und sichert eine angemessene Eingrünung des Plangebiets. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen ist. Diese Festsetzung dient vor allem der Gestaltung des Ortsrandes von Holzhausen, da so die bestehenden Strukturen im Plangebiet erhalten werden können. Vor allem im westlichen Bereich bzw. an der nördlichen Grenze des Plangebiets befinden sich heute entsprechende Strukturen, die erhalten werden sollen.

#### § 17 Bushaltestelle

Im Plangebiet auf dem Flurstück Nr. 1/2 liegt eine Bushaltestelle, die von verschiedenen Linien angefahren wird und somit den Ortsteil Holzhausen an den ÖPNV anbindet. Diese Haltestelle liegt auf dem privaten Grundstück und ist über eine Dienstbarkeit gesichert. Im Zuge der nun vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung soll die Bushaltestelle darüber hinaus über ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit gesichert werden.

Die Paragraphen 9 (Ziffern 3-5), 10, 11 und 12 (Ziffer 6) entfallen, da es sich hier um gestalterische Vorgaben handelt, die in die neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften aufgenommen wurden.

#### 5.3 Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 2. Änderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren einige Festsetzungen getroffen, die nach aktueller Rechtsprechung zu den örtlichen Bauvorschriften zählen und dementsprechend in einer eigenen Satzung beschlossen werden müssen. Dementsprechend wurden die betroffenen Festsetzungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen gestrichen und sollen nun im Zuge des Erlasses eigenständiger örtlicher Bauvorschriften neu aufgenommen werden. Dabei wurden die Vorschriften überprüft und teilweise gestrichen oder vereinfacht bzw. neue örtliche Bauvorschriften aufgenommen.

#### Gestaltung der Gebäude

Wesentliches gestalterisches Merkmal eines Ortsbildes ist die Dachlandschaft der Siedlungsstruktur. Der bestehende Bebauungsplan hatte bereits die grundlegendsten Festsetzungen aufgenommen, wie z.B. die Regelung der Dachneigungen mit einem Winkel zwischen 28° und 32°. Diese Regelung wird geringfügig den modernen Anforderungen angepasst, so dass nun Dachneigungen zwischen 25° und 45° zulässig sind und somit etwas steilere Dächer errichtet werden können. Damit kann zum einen die Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses verbessert werden, zum anderen können auch Anlagen zur Nutzung der solaren Energie besser platziert werden. Für Doppelhäuser wird bestimmt, dass die Dächer die gleiche

Fassung: **Satzung** gemäß § 10 (1) BauGB

Stand: 04.07.2016

BEGRÜNDUNG Seite 12 von 15

Dachform und –neigung aufweisen müssen, so dass ein harmonisches Ortsbild entsteht.

Festsetzungen zu Dachgaupen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten, diese werden in die örtliche Bauvorschriften übernommen und der aktuellen Rechtsprechung entsprechend ergänzt und präzisiert. Auch Aussagen zur Farbe und Materialität der Dächer werden aktualisiert und tragen zu einer harmonischen Gestaltung des Ortsbildes von Holzhausen bei. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen wird in den örtlichen Bauvorschriften ergänzt. Die Gemeinde möchte damit einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, indem sie den Eigentümern zumindest die Möglichkeit gibt, entsprechende Anlagen zu betreiben. Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes auszuschließen und nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden wird lediglich die zulässige Materialität eingeschränkt, indem nur blendfreie Materialien verwendet werden dürfen.

## <u>Müllstandorte, Einfriedungen, Grundstücksgestaltung, Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen</u>

Über die Gestaltung der Dächer hinaus wurden in die örtlichen Bauvorschriften ortsübliche Regelungen aufgenommen zu den Themen Müllstandorte, Einfriedungen oder Grundstücksgestaltung. So können für die neueren Wohngebiete in March gleiche Standards eingehalten werden, die v.a. die Gestaltqualität der verschiedenen Wohngebiete gewährleisten sollen und nachbarschaftliche Konflikte vermeiden helfen. Auch im Sinne der Gleichbehandlung aller neuen Bauherren wurden diese örtlichen Bauvorschriften erlassen.

#### Stellplatzverpflichtung

Die Gemeinde March hat im März 1996 eine Stellplatzverpflichtung für Wohnungen erlassen. In dieser wird für die gesamte Gemeinde festgelegt, dass je Wohneinheit 1,5 Stellplätze zu errichten sind. Eine entsprechende Festsetzung wird in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

#### 5.4 Änderungen bei den Hinweisen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind bisher keine Hinweise enthalten. Dementsprechend werden diese neu aufgenommen, so dass auf verschiedene Themen wie zum Beispiel im Bereich des Denkmal- oder Bodenschutzes sowie des Grundwassers hingewiesen wird.

#### 6 UMWELTBELANGE

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

Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans (oder einer Bebauungsplanänderung) gem. § 13 a BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

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

BEGRÜNDUNG Seite 13 von 15

Stand: 04.07.2016

Fassung: Satzung

gemäß § 10 (1) BauGB

#### 6.1 Bestandsanalyse

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebietes im Bebauungsplangebiet "Bitz - Pflugsweide II" und ist bereits bebaut. Im bestehenden Bebauungsplan ist das Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt mit einer zulässigen Ausnutzung definiert durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der zulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8. Im Rahmen der nun vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung soll vor allem die Art der baulichen Nutzung geändert werden, sowie die Lage der Bebauung auf den jeweiligen Grundstücken angepasst werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird kaum verändert, lediglich die bisher zwingend zweigeschossige Bebauung wird dahingehend geändert, dass nun nicht mehr zwei Geschosse zwingend notwendig, aber weiterhin möglich sind. Da die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 jedoch erhalten bleibt, ändert sich an der theoretisch zulässigen Ausnutzbarkeit der Fläche nichts, so dass planungsrechtlich keine weiteren Flächen in Anspruch genommen werden. Ein Eingriff in die Natur und Umwelt ist dementsprechend nicht zu erwarten. Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

#### Schutzgut Boden

Im Bebauungsplan "Bitz – Pflugsweide II" ist für den Geltungsbereich der 2. Änderung eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese bleibt erhalten, auch wenn durch die Änderung der Baugrenze die Lage des Gebäudes verändert werden kann. Im Sinne einer optimalen Ausnutzung der Grundstücke ist diese Veränderung eher positiv zu bewerten, da die Stellung der Gebäude nun so gewählt werden kann, dass die verbleibenden Flächen sinnvoll genutzt werden und beispielsweise als Gartenfläche gestaltet werden können. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Schutz des Bodens aufgenommen, wie die Verpflichtung, Pkw-Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten, oder das Verbot verschiedener Materialien zum Schutz des Bodens vor einem Eintrag von Metallionen. Durch diese Maßnahmen kann der Schutz des Bodens verbessert werden.

#### Schutzgut Wasser

Das Plangebiet mit dem Änderungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. In die 2. Änderung werden zum Schutz des Grundwassers verschiedene Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften aufgenommen, so dass die aktuellen Standards der Gemeinde March nun auch für das neue Bauvorhaben Anwendung finden. So kann auch der Schutz des Grundwassers verbessert werden.

#### Schutzgut Pflanzen/Tiere

Das Plangebiet ist heute bereits bebaut und wird dementsprechend genutzt. Im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung soll vor allem die Art der baulichen Nutzung angepasst und die Lage der Gebäude innerhalb der Flurstücke angepasst werden. Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten, zum einen da keine neuen Flächen für eine Bebauung in Anspruch genommen werden, zum anderen weil die vorhandenen Strukturen auf den Grundstücken vor allem im Norden und Westen des Plangebiets sind, die durch die Planungen nicht berührt werden. Die Baugrenzen wurden lediglich im Bereich der begleitenden Verkehrswege erweitert, in den rückwärtigen Bereichen bleiben die überbaubaren Flächen gleich.

Darüber hinaus werden jedoch Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die positiv für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind. So werden zum ei-

BEGRÜNDUNG Seite 14 von 15

nen Bestimmungen zu Anpflanzungen auf den Grundstücken aufgenommen, nachdem die Flurstücke in einem ortsüblichen Maß durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu begrünen sind. Auch die bestehenden Strukturen werden geschützt, da nun bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches die Verpflichtung besteht, einen entsprechenden Ersatz vergleichbarer Qualität zu pflanzen. Zum anderen müssen zum Schutz nachtaktiver Insekten die Außenbeleuchtungen in einer entsprechenden insektenschonenden Qualität hergestellt werden, so dass die Fallenwirkung vermieden wird. Dementsprechend kann sogar von einer Verbesserung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ausgegangen werden.

#### Schutzgut Klima/Luft

Durch die nun vorliegende 2. Bebauungsplanänderung werden hauptsächlich die Art der Nutzung, die Gestaltung der Gebäude und die Lage der Gebäude innerhalb der Flurstücke überarbeitet. Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind dementsprechend nicht zu erwarten. Positiv kann gewertet werden, dass durch die Veränderung der zulässigen Firstrichtung nun auch Gebäude errichtet werden können, auf deren Dachflächen Anlagen für die Nutzung solarer Energie integriert werden können.

#### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Lage im Innenbereich mit bestehender Bebauung ebenfalls nicht gegeben. Für die Erholung über die der Grundstückseigentümer hinaus, hat der Bereich keine Funktion.

#### Schutzgut Mensch

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des Änderungsbereichs und der geringfügigen Änderungen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans entstehen für die Menschen keine negativen Auswirkungen. Eine bisherige Bebauung soll erneuert werden, darüber hinaus werden nur geringfügige Änderungen der bestehenden Festsetzungen vorgenommen.

## Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Änderungsbereich bekannt.

#### 6.2 Abwägung

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung nur eine geringfügige, eher positive Veränderung der Belange des Natur- und Umweltschutzes zu erwarten ist.

#### 7 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet liegt heute im Kreuzungsbereich der Hirtengasse und Gartenstraße. Es ist bebaut und vollständig erschlossen. Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird lediglich die Art der baulichen Nutzung sowie die Anordnung der Bebauung auf den Flurstücken neu geregelt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die bestehenden Strukturen der Ver- und Entsorgung ausreichend dimensioniert sind.

#### **BEGRÜNDUNG**

Stand: **04.07.2016**Fassung: **Satzung**gemäß § 10 (1) BauGB

Seite 15 von 15

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Hirtengasse sowohl von Süden als auch von Osten. Durch die nun vorliegende Bebauungsplanänderung wird diese nicht berührt, so dass die Erschließung ausreichend gewährleistet ist.

#### 8 KOSTEN

Alle entstehenden Kosten einschließlich der Planungskosten werden vom Grundstückeigentümer getragen, so dass durch die Bebauungsplanänderung auf die öffentliche Hand keine Kosten zukommen.

#### 9 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

#### 10 STÄDTEBAULICHE DATEN

Änderungsbereich (= Wohngebiet WA)

4.155 m<sup>2</sup>

Gemeinde March, den 04.07.2016

Helmut Mursa, Bürgermeiste

fsp.stadtplanung

Schwabentorling 12, 79098 Freiburg Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung de

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

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

March, den 04.07.2016

Helmut Mursa, Bürgermeiste

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 27 am 08.07.2016.

Der Bebauungsplan wurde damit am 08.07.2016 rechtsverbindlich.



# 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bitz – Pflugsweide II" und Erlass Örtlicher Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Satzungen Deckblatt Geänderte Planungsrechtliche Festsetzungen Erlass Örtlicher Bauvorschriften und Begründung

> Stand: 06.03.2017 Satzung gem. § 10 (1) BauGB



**fsp**.stadtplanung

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

#### SATZUNGEN DER GEMEINDE MARCH

über

- a) die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bitz Pflugsweide II"
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bitz Pflugsweide II"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am 06.03.2017

- a) die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bitz Pflugsweide II" sowie
- b) den Erlass der örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bitz Pflugsweide II"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

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

#### § 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bitz Pflugsweide II"
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bitz Pflugsweide II"

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt).

## § 2 Inhalt der Änderung

- a) Nach Maßgabe der Begründung
  - wird der zeichnerische Teil durch ein Deckblatt im Bereich der Grundstücke Flst.
     Nrn. 131, 131/1 (teilweise) und 140 geändert und erweitert.
  - werden die nachfolgend aufgeführten, bisherigen Festsetzungen
    - § 9 (Gestaltung der Gebäude), Ziffer 3 5.
    - § 10 (Einfriedungen).
    - § 11 (Grundstücksgestaltung).
    - § 12 (Garagen), Ziffer 6

für den Deckblattbereich außer Kraft gesetzt.

- werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich ergänzt.
- b) Gleichzeitig werden nach Maßgabe der Begründung für den Deckblattbereich örtliche Bauvorschriften erlassen.

#### § 3 Bestandteile der Änderung

- 1. Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans besteht aus:
- a) dem zeichnerischen Teil zur Bebauungsplanänderung (Deckblatt M 1:500)

vom 06.03.2017

b) den geänderten bzw. ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich (textlicher Teil)

vom 06.03.2017

- 2. Die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bitz Pflugsweide II" bestehen aus:
- a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:500)

vom 06.03.2017

b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) für den Deckblattbereich

vom 06.03.2017

- 3. Beigefügt ist
- a) die gemeinsame Begründung

vom 06.03.2017

## § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

#### § 5 Inkrafttreten

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bitz – Pflugsweide II" sowie der Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich der 3. Änderung und Erweiterung treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Die nicht von der 3. Änderung und Erweiterung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Bitz – Pflugsweide II" in der Fassung der 2. Änderung vom 08.07.2016 gelten für den Deckblattbereich unverändert fort.

Gemeinde March, den 07.03.2017

Helmut Mursa, Bürgermeister

#### Ausfertigungsvermerk:

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

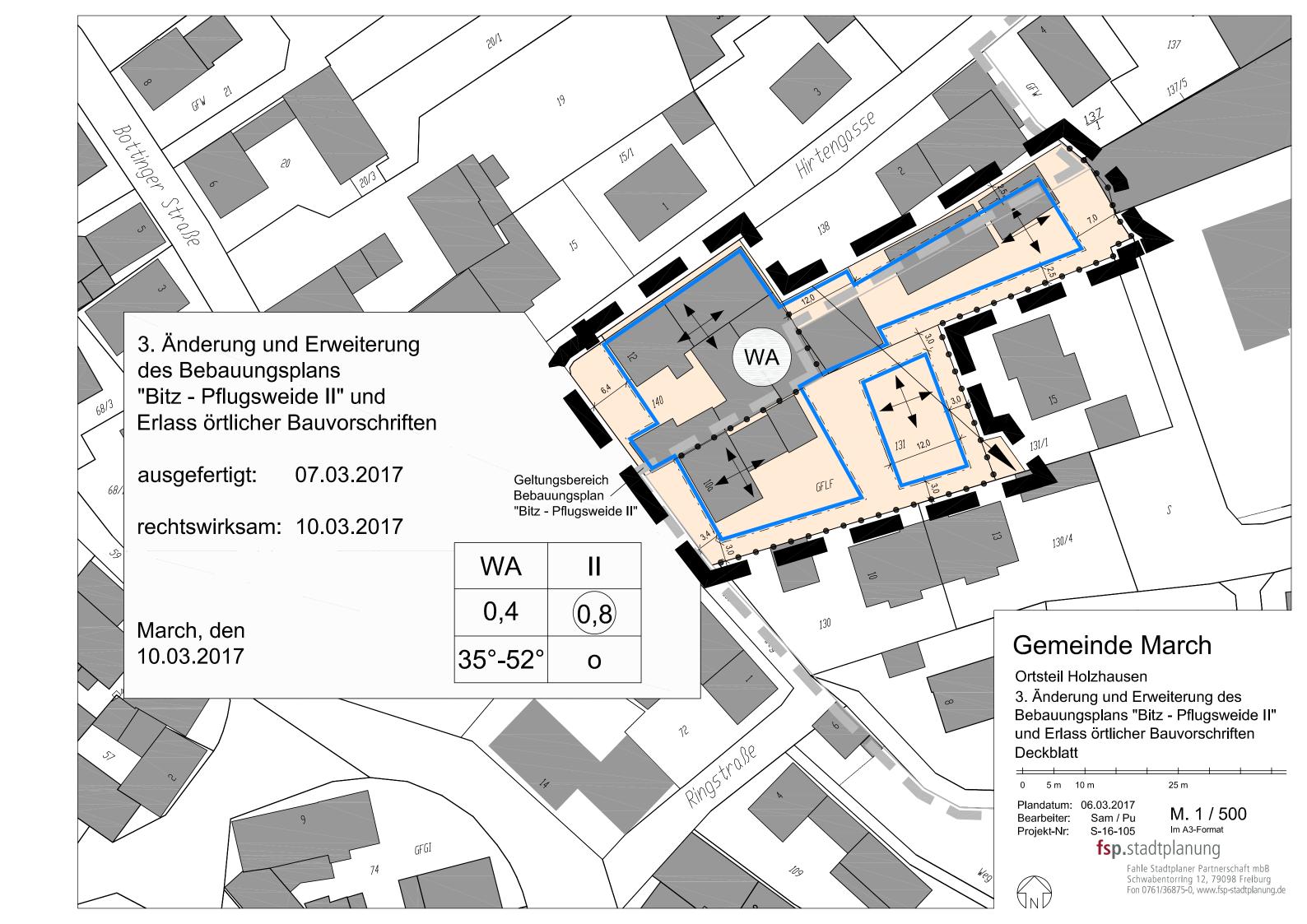
March, den 07.03.2017

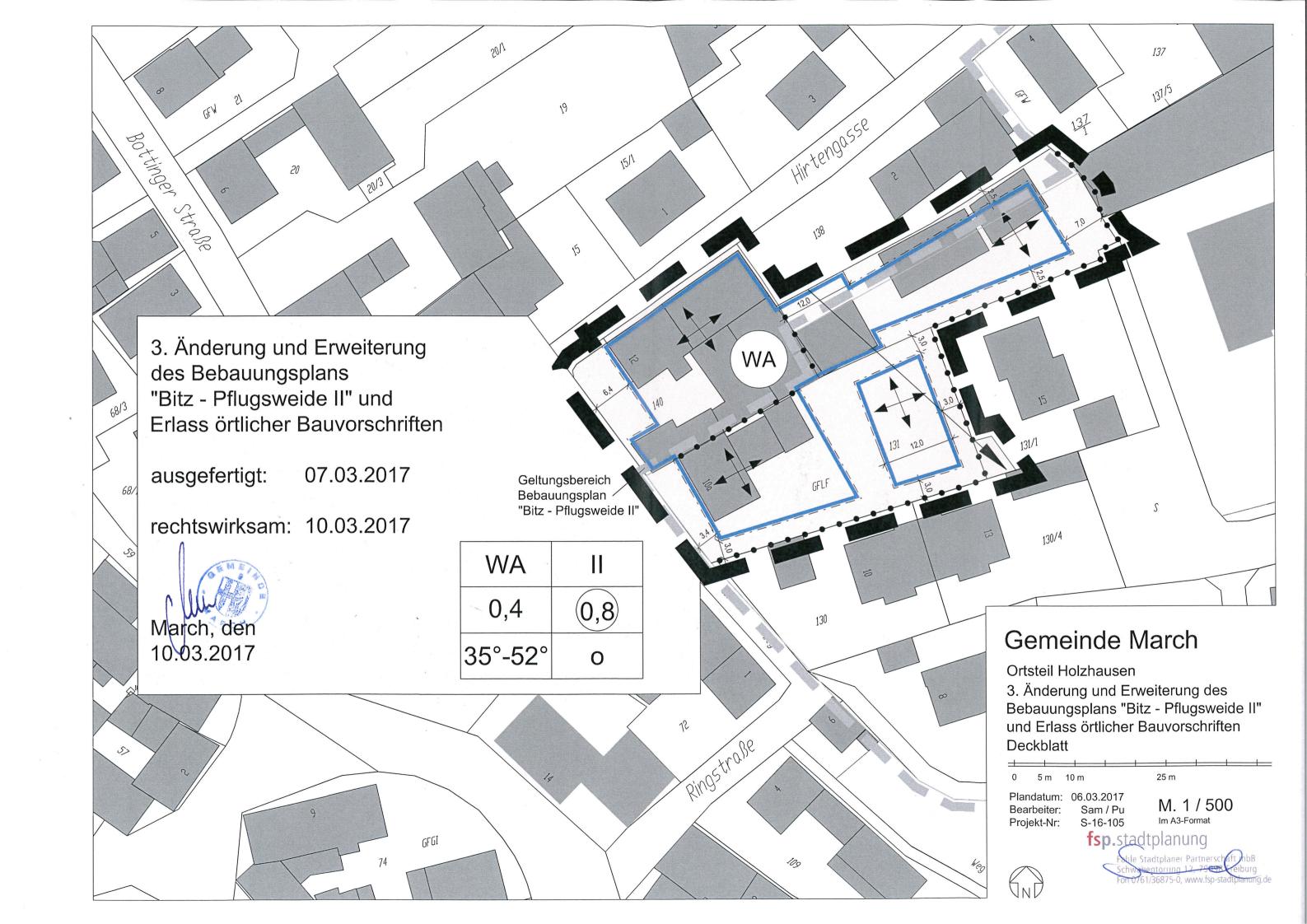
Helmut Mursa, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 10 am 10.03.2017.

Der Bebauungsplan wurde damit am 10.03.2017 rechtsverbindlich.





Fassung: **Satzung** gemäß § 10 (1) BauGB

Stand: **06.03.2017** 

Seite 1 von 9

Nachfolgende Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans "Bitz – Pflugsweide II" in der Fassung der 2. Änderung, in Kraft getreten am 08.07.2016, finden für den Änderungsbereich keine Anwendung:

- § 9 (Gestaltung der Gebäude), Ziffer 3 5.
- § 10 (Einfriedungen).
- § 11 (Grundstücksgestaltung).
- § 12 (Garagen), Ziffer 6

Die folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen vom 06.03.2017 beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bitz –Pflugsweide II". Alle anderen textlichen Festsetzungen gelten unverändert auch für den Änderungsbereich.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

#### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Rechtsgrundlagen:

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

#### § 2 (Allgemeines Wohngebiet) wird für den Deckblattbereich ersetzt:

- 1. Die in § 4 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 2 zulässigen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften) sind nicht zulässig.
- 2. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3-5 BauNVO genannten Ausnahmen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

# § 5 (Zulässiges Maß der baulichen Nutzung) wird für den Deckblattbereich wie folgt **ergänzt**:

4. Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für Einzelhäuser auf maximal 3 je Gebäude und für Doppelhäuser auf maximal 2 je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Fassung: **Satzung** gemäß § 10 (1) BauGB

Stand: **06.03.2017** 

Seite 2 von 9

#### § 9 (Gestaltung der Gebäude) wird für den Deckblattbereich wie folgt **geändert**:

#### hinzugefügt:

1. Die Traufhöhe von Dachaufbauten und Wiederkehren darf die festgesetzte zulässige Traufhöhe von Gebäuden um max. 2,5 m überschreiten. Weder die Traufhöhe noch die oberste Dachbegrenzungskante des Dachaufbaus dürfen die tatsächliche Firsthöhe des Hauptgebäudes überragen. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt Außenwand/ Oberkante Dachhaut.

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Straßenoberkante der Erschließungsstraße (Gehweghinterkante) auf der Höhe der Gebäudemitte und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut. Liegt ein Grundstück an mehreren Erschließungsstraßen, ist für die jeweilige Bebauung die Straße maßgebend, von der die Erschließung erfolgt.

#### ersetzt:

2b) In begründeten Fällen (hoher Grundwasserstand, hohe Lage des Kanalanschlusses) ist ein höherer Sockel bis 1,40 m zulässig, wenn durch entsprechende Anfüllung die sichtbare Höhe des Sockels auf 0,8 m vermindert wird.

#### § 12 (Garagen) wird für den Deckblattbereich ergänzt:

Zwischen Garagenöffnung und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Zwischen Carportöffnung und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 1,0 m einzuhalten. Garagen und Carports, die parallel zum öffentlichen Verkehrsraum erstellt werden (d.h. Öffnung nicht direkt zum Straßenraum), müssen zur Straßenverkehrsfläche einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

#### § 15 wird für den Deckblattbereich hinzugefügt:

# § 15 <u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)</u>

- 1. Pkw-Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.
- Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer und Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 3. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).
- 4. Eine Gründung unterhalb des MHW (mittlerer Grundwasserhochstand) ist im gesamten Gebiet nicht zulässig; die Einhaltung dieser Festsetzung ist im Bauantrag nachzuweisen. Die Ausbildung der Kellergeschosse ist als wasserdichte Wanne auszuführen. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

Fassung: **Satzung** gemäß § 10 (1) BauGB

Stand: 06.03.2017

Seite 3 von 9

Hinweis: Der Grundwassergleichenplan Breisgauer Bucht stellt nahe des Plangebiets eine Grundwassergleiche bei 196,00 m ü NN dar (siehe Begründung). Wenn Bohrungen oder Erdarbeiten in den Grundwasserleiter eindringen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

#### § 16 wird für den Deckblattbereich hinzugefügt:

## § 16 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

- 1. In den Wohngebieten sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangene 500 m² überbaubarer Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum und 5 Sträucher gem. Pflanzliste im Anhang zu pflanzen.
- 2. Für alle Pflanzfestsetzungen sowie die bestehenden Bäume und Sträucher im Plangebiet gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes/Strauches als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gem. der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen ist.

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans "Bitz – Pflugsweide II". Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) werden folgende örtliche Bauvorschriften neu erlassen:

#### B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### Rechtsgrundlagen:

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

#### 1 Gestaltung der Gebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 1.1 Die zulässige Dachneigung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Sie darf für Hauptgebäude 35 52° betragen. Die Dächer von Doppelhäusern müssen die gleiche Dachform aufweisen. Die Dachneigung benachbarter Doppelhauseinheiten ist anzugleichen, d.h. es ist maximal eine Abweichung von 3° zulässig. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus als Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 40°.
- 1.2 Dachaufbauten und Widerkehren dürfen insgesamt pro Gebäudeseite maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Widerkehren zu den seitlichen Giebelwänden des Gebäudes muss, gemessen von der jeweiligen Außenkante Außenwand, mindestens 1,00 m betragen.

Seite 4 von 9

Stand: **06.03.2017** 

Fassung: **Satzung** 

gemäß § 10 (1) BauGB

- 1.3 Als Farbe der Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind nur rote bis rotbraune oder graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Wellfaserzement, Trapezblech und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung nicht zugelassen.
- 1.4 Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

#### 2 Müllstandorte (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Müllstandorte sind entweder so anzulegen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht direkt einsehbar sind, oder sie sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

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

- 3.1 Einfriedungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 1,50 m sein, Mauern und Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist jeweils die nächstgelegene Gehweg- bzw. Straßenoberkante.
- 3.2 Draht- oder Maschendrahtzäune sind nur zulässig in Verbindung mit einer Hecken-Hinterpflanzung.
- 3.3 Einfriedigungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.
- 3.4 Einfriedigungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

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

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

#### 5 Außenantennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)

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

#### 6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

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

#### 7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

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

Stand: **06.03.2017**Fassung: **Satzung**gemäß § 10 (1) BauGB

Seite 5 von 9

#### C HINWEISE

#### 1 Grundwasser

Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens durch Dränagen abgeleitet werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte, etc.). Abfälle jeder Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Beim Ausheben der Baugrube sind der eventuell angetroffene Grundwasserstand und das Maß der zur Baudurchführung notwendigen Grundwasserabsenkung umgehend der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald schriftlich mitzuteilen. Die sich hieraus gegebenenfalls ergebenden wasserrechtlichen Belange sind zusammen mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald abzuklären.

Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial – kein Humus oder Bauschutt – aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.

#### 2 Denkmalschutz

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

#### 3 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlagen finden sich § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) und für den Bereich der Bauleitplanung in § 1 a BauGB. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

#### 3.1 Allgemeine Bestimmungen

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

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

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

#### **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 6 von 9

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 abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

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

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

#### 3.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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

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

#### 4 Anpflanzungen

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

#### 5 Baumfällungen

Etwaige Baumfällungen sind aus Artenschutzgründen ausschließlich im Winterhalbjahr (von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.

#### 6 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Gemeinde March, den 07.03.2017

Fon 0761/36875-0, www.fs

ahle Stadtplaner Partnerschaft mbB

stadtplanung.de

tsp.stadtplanung

Der Planverfasser

Gemeinde March, OT Holzhausen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bitz – Pflugsweide II" Stand: 06.03.2017 Fassung: Satzung gemäß § 10 (1) BauGB

Seite 7 von 9

#### **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

#### Ausfertigungsvermerk:

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

March den 07.03.2017

Helmul Mursa, Bürgermeiste

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 10 am 10.03.2017.

Der Bebauungsplan wurde damit am 10.03.2017 rechtsverbindlich.

#### **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 8 von 9

#### **Anhang: Pflanzenliste**

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

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

#### Heimische Bäume:

Acer platanoides Spitz- Ahorn Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Acer campestre Feld-Ahorn Carpinus betulus Hainbuche Castanea sativa Marone Betula pendula Birke Fagus sylvatica **Buche** Fraxinus excelsior Esche

Populus tremula Zitter-Pappel Quercus robur Stiel-Eiche Quercus petraea Trauben-Eiche Ulmus minor Feld-Ulme Ulmus glabra Berg-Ulme Silber-Weide Salix alba Tilia cordata Winter-Linde Tilia platyphyllos Sommer-Linde Pinus sylvestris Gewöhnliche Kiefer

Pyrus communis Wild-Birne

Prunus padus Trauben-Kirsche

Malus sylvestris Wild-Apfel
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus torminalis Elsbeere
Taxus baccata Eibe

Obstbäume:

Sorbus domestica Speierling Juglans regia Nussbaum

Morus alba Weiße Maulbeere

Prunus avium- Sorten gebietsheimische Süßkirsche (Markgräfler Kracher,

Schauenberger, Hedelfinger)

Pyrus pyraster- Sorten Kulturbirne (Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)

Malus sylvestris- Sorten gebietsheimische Apfelsorten (Bohnapfel, Ziegler Apfel,

Boskoop)

Prunus domestica- Sorten gebietsheimische Zwetschgen, Aprikosen, Pfirsiche,

Mandeln

Mespilus germanica Mispel

Sträucher:

Cornus sanguinea Gemeiner Hartriegel
Cornus mas Kornell-Kirsche
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Prunus padus Traubenkirsche

Prununs spinosa Schlehe

Gemeinde March, OT Holzhausen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bitz – Pflugsweide II" Stand: **06.03.2017** Fassung: **Satzung** gemäß § 10 (1) BauGB

#### **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 9 von 9

Rosa canina Hunds-Rose Salix caprea Sal-Weide

Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Rhamnus frangula Gemeiner Faulbaum
Rhamnus cathartica Echter Kreuzdorn

BEGRÜNDUNG Seite 1 von 17

## **INHALT**

1	Planungsanlass und Ziel	2
2	Abgrenzung, Lage und Grösse des Änderungsbereichs	3
3	Planungsverfahren	3
4	Flächennutzungsplan	5
5	Inhalte der Änderung	6
5.′	I Erweiterungsbereich	6
5.2	2 Änderungen zeichnerischer Teil	7
5.3	Änderungen der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen	9
5.4	Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 3. Änderung	12
5.5	Änderungen bei den Hinweisen	13
6	Umweltbelange	14
6.1	l Bestandsanalyse	14
6.2	2 Abwägung	16
7	Erschliessung, Ver- und Entsorgung	16
8	Kosten	16
9	Bodenordnung	16
10	Städtebauliche Daten	17

Bitz – Pflugsweide II" gemäß § 10 (1) BauGB

Stand: 06.03.2017

Fassung: Satzung

Seite 2 von 17

#### 1 PLANUNGSANLASS UND ZIEL

**BEGRÜNDUNG** 

Der Bebauungsplan "Bitz – Pflugsweide II" wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 03.02.1978 rechtskräftig. In einem ersten Änderungsverfahren wurden für einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplans südlich der Hirtengasse die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen neu geregelt. Diese Änderung wurde am 23.02.2007 durch Bekanntmachung rechtskräftig. Eine zweite Änderung wurde im Juli 2016 rechtskräftig, hier wurde ebenfalls für einen kleinen Teilbereich die Bebaubarkeit des Plangebiets neu geordnet, so dass auch hier im Sinne einer Nachverdichtung eine verbesserte Nutzbarkeit der bestehenden Siedlungsfläche ermöglicht wurde. Im nun vorliegenden 3. Änderungsverfahren sollen für einen weiteren Teilbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden, sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig erweitert werden.

Anlass der nun vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans "Bitz – Pflugsweide II" ist die Anfrage eines Grundstückseigentümers, der auf seinem großen Grundstück die bestehenden Schuppen und Nebenanlagen abbrechen möchte, um im hinteren Bereich ein weiteres Wohnhaus zu realisieren. Die Gemeinde March ist daraufhin mit den angrenzenden Grundstückseigentümern in Kontakt getreten, um zu klären in wie weit auch auf anderen Flächen ein entsprechender Bedarf beziehungsweise eine Mitwirkungsbereitschaft an einer entsprechenden Änderung des bestehenden Baurechts besteht. Im Zuge dieser Anfragen hat auch der Eigentümer des südlich angrenzenden Grundstücks Interesse bekundet, ebenfalls im rückwärtigen Bereich ein weiteres Wohnhaus zu errichten. Bei anderen Grundstückseigentümern besteht indes kein Änderungsbedarf, so dass das Plangebiet der nun vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans entsprechend abgegrenzt wurde.

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Holzhausen und umfasst insgesamt eine Fläche von 2.843 m². Es wird im Nordosten durch die Straßenkreuzung Hirtengasse / Ringstraße begrenzt und umfasst insgesamt 2 Flurstücke sowie aus plangraphischen Gründen einen kleinen Teil des östlich angrenzenden Flurstücks. Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Ortsteils Holzhausen und umfasst bereits bestehende Strukturen innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Es sind zentrumsnahe, gut erschlossene Flächen.

Die Gemeinde March verzeichnet in den vergangenen Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs, so dass Wohnraum knapp ist und dringend neue Bauflächen benötigt werden. Im nun vorliegenden Fall möchten zwei Grundstückseigentümer für sich bzw. die folgende Generation im bereits bebauten Innenbereich neuen Wohnraum schaffen, um den eigenen Bedarf zu decken. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der behutsamen Nachverdichtung der historisch gewachsenen Strukturen, möchte die Gemeinde March dieses Potenzial nutzen und der Gemeinderat hat dementsprechend beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan "Bitz – Pflugsweide II" im Bereich der Flurstücke Flst.Nrn. 131, 131/1 und 140 im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB zu ändern und zu erweitern, so dass eine hinterliegende Bebauung ermöglicht wird.

Durch die Bebauungsplanänderung werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

gemäß § 10 (1) BauGB **BEGRÜNDUNG** 

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sinnvolle Ausnutzung von Flächenpotentialen durch angemessene Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes

Stand: 06.03.2017

Fassung: Satzung

Seite 3 von 17

Schaffung und Sicherung von modernem und nachhaltigem Wohnraum zur Deckung des bestehenden Bedarfs

#### ABGRENZUNG, LAGE UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSBEREICHS 2

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich umfasst die Flurstücke Flst.Nrn. 131 und 140 im Norden des Ortsteils Holzhausen in der Gemeinde March. Darüber hinaus wird ein kleiner Teilbereich (27 m²) des angrenzenden Flurstücks 131/1 in die Bebauungsplanänderung integriert. Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebiets und hat eine Größe von 2.843 m². Das Plangebiet wird im Norden von der Hirtengasse, im Westen von der Ringstraße und im Süden und Osten von der bestehenden Bebauung begrenzt.



Luftbild mit ungefährer Abgrenzung des Änderungsbereichs (rote Umrandung), Quelle:

#### **PLANUNGSVERFAHREN** 3

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bitz – Pflugsweide II" wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 a BauGB Absatz 1 Satz 1 kann dieses Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Die Bebauungsplanänderung liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs und ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wird die Anordnung der Bebauung verändert, so dass die bestehenden Bauflächen optimal genutzt werden können. Im weiteren Sinne optimiert die Gemeinde damit die Nutzung eines Innenentwicklungspotenzials, ermögBEGRÜNDUNG Seite 4 von 17

licht eine Nachverdichtung sowie eine moderne Bebauung. Die Gemeinde leistet damit einen kleinen Beitrag zum Flächensparen. Das Plangebiet fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein, so dass die Änderung des Bebauungsplans eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Durch die Planung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Stand: 06.03.2017

Fassung: Satzung

gemäß § 10 (1) BauGB

Gemäß § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die Abgrenzung der Bebauungsplanänderung weist eine Fläche von insgesamt etwa 2.843 m² aus, so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb der 20.000 m² liegt. Darüber hinaus wurde geprüft, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen.

Der vorliegende Bebauungsplan liegt im Norden der Gemeinde March, innerhalb eines vollständig realisierten Wohngebiets. Parallel zu diesem Verfahren befindet sich in der Gemeinde March noch eine weitere Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren: Der Bebauungsplan "Lehefeld" im Ortsteil Hugstetten wird geändert, um die Sanierung eines bestehenden Gebäudes zu ermöglichen. Beide Bebauungspläne stehen zwar in einem zeitlichen Zusammenhang, räumlich und inhaltlich bestehen jedoch keine Zusammenhänge, so dass die Kumulationsregel nicht zur Anwendung kommt.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt, da es darüber hinaus keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) gibt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Mooswälder bei Freiburg" Nr. 7912311 liegt etwa 600 m entfernt und ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Bebauung vom Plangebiet getrennt. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet "Mooswälder bei Freiburg" Nr. 7912441 ist etwa 1,7 km entfernt und wird ebenfalls durch die Bebauung von Holzhausen, landwirtschaftliche Flächen sowie die Trasse der A5 vom Plangebiet getrennt, so dass bei beiden Schutzgebieten davon ausgegangen werden kann, das durch die nun vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten sind.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Stand: 06.03.2017 Fassung: Satzung gemäß § 10 (1) BauGB

BEGRÜNDUNG Seite 5 von 17

#### Verfahrensablauf:

12.12.2016

Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bitz – Pflugsweide II" und den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

schleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Beschluss zur Durchführung der Offenlage.

02.01.2017 – 03.02.2017 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

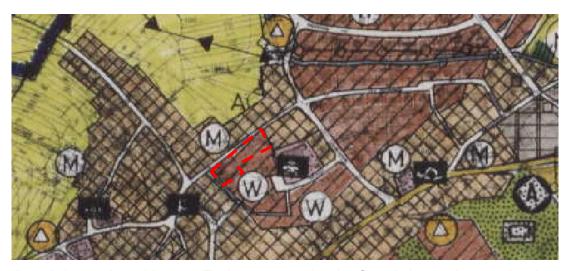
Anschreiben vom 23.12. mit Frist bis 03.02.2017 Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

06.03.2017

Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangen Stellungnahmen und beschließt die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bitz – Pflugsweide II" und den Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich gem § 10 (1) BauGR als Satzung

bereich gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

### 4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes March-Umkirch mit Darstellung des Änderungsbereichs (rote Markierung), unmaßstäblich

Im wirksamen Flächennutzungsplan des gemeinsamen Verwaltungsverbandes March-Umkirch in der Fassung der 4. punktuellen Änderung vom 17.03.2015 (Feststellungsbeschluss) ist der Bereich der Änderung vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die zulässige Nutzung nicht geändert werden, so dass weiterhin ein Wohngebiet dargestellt wird. Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bitz – Pflugsweide II" ist dementsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Fassung: Satzung gemäß § 10 (1) BauGB

Stand: 06.03.2017

Seite 6 von 17

#### **INHALTE DER ÄNDERUNG** 5

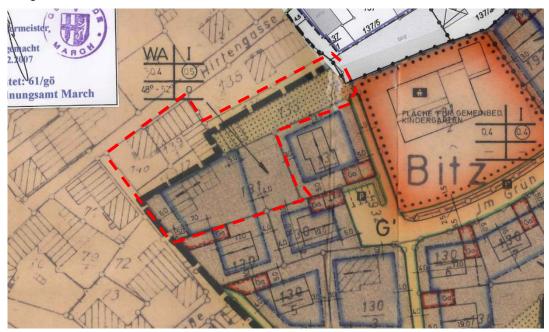
**BEGRÜNDUNG** 

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bitz – Pflugsweide II" betrifft sowohl die Planzeichnung als auch die textlichen Festsetzungen. Gleichzeitig werden für den Änderungsbereich örtliche Bauvorschriften erlassen, da die im bestehenden Bebauungsplan enthaltenen Gestaltungsvorschriften damals als Festsetzungen erlassen wurden, was nach aktueller Rechtsprechung nicht mehr zulässig ist.

#### 5.1 Erweiterungsbereich

#### Erweiterung des Geltungsbereichs

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Bitz – Pflugsweide II" in der Fassung der 2. Änderung vom Juli 2016 umfasste nicht den gesamten Bereich der nun vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans. Die vier Flurstücke Flst.Nrn. 140, 139/1, 139/2 und 134 wurden damals nicht in die Planungen integriert, da die Bebauung zum damaligen Zeitpunkt bereits bestand und kein Änderungsbedarf erkannt wurde.



Ausschnitt BPL "Bitz – Pflugsweide II" mit der Nutzungsschablone mit Darstellung des Änderungsbereichs (rot umrandet), unmaßstäblich/nicht genordet

Zwischenzeitlich wurden die verschiedenen Flurstücke miteinander verschmolzen. so dass nun nur noch die Flurstücke Flst.Nrn. 131 und 140 im Geltungsbereich liegen. Beide Flurstücke sollen nun aber vollständig in die Planung integriert werden, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert wird. Insgesamt werden knapp 816 m² neu in den Bebauungsplan "Bitz – Pflugsweide II" aufgenommen.

Eine Erweiterung darüber hinaus im Bereich des Flurstücks Flst.Nr. 135 ist nicht geplant, da der Eigentümer keinen Änderungsbedarf sieht und auch keine Mitwirkungsbereitschaft zeigt. Auch aus städtebaulicher Sicht bestehet hier kein Handlungsbedarf, da eine neue Bebauung (wie bereits jetzt auch) nach § 34 BauGB als

gemäß § 10 (1) BauGB

Stand: 06.03.2017

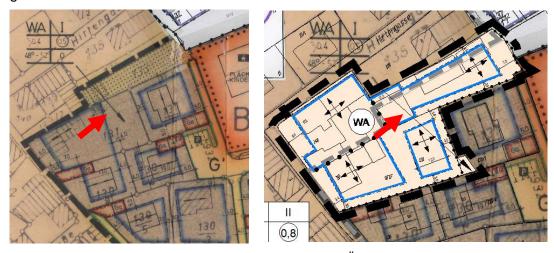
Fassung: Satzung

BEGRÜNDUNG Seite 7 von 17

Bebauung im Innenbereich zu bewerten wäre, so dass sie sich in die Umgebung einpassen müsste. Eine Änderung der bestehenden planungsrechtlichen Situation ist demnach nicht notwendig.

#### Flurstück 131/1

Eine kleine Teilfläche des Flurstücks 131/1 wurde aus rein plangraphischen Gründen in die Bebauungsplanänderung integriert. Ursprünglich war das gesamte Wohngebiet zwischen der Ringstraße, der Hirtengasse sowie der Straße Im Grün und dem verbindenden Fußweg als ein Wohngebiet ausgewiesen, die Nutzungsschablone war nördlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans angeordnet.



Ausschnitt BPL "Bitz – Pflugsweide II" und Ausschnitt 3. Änderung und Erweiterung mit der Zuordnung der Nutzungsschablone (roter Pfeil), unmaßstäblich/nicht genordet

Durch die nun vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans wird das neue Wohngebiet in einigen Parametern geändert, so dass eine neue Nutzungsschablone in die Planungen aufgenommen wird. Um für die verbleibenden Grundstücke des ursprünglichen Wohngebiets die Zuordnung zur alten Nutzungsschablone zu erhalten, wurde der vorhandene Pfeil als Verbindung in die Planzeichnung aufgenommen, so dass deutlich bleibt, dass die alte Nutzungsschablone für die Bereiche außerhalb der Flurstücke 131 und 140 weiterhin Gültigkeit hat. Um die Differenzierung des ursprünglichen Wohngebiets gegenüber dem Änderungsbereich auch planungsrechtlich abzusichern, wurde entlang der entsprechenden Flurstücksgrenzen eine Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen (Knödellinie) in die Planzeichnung aufgenommen, so dass nun die Bereiche in denen die alte bzw. die neue Nutzungsschablone gelten klar definiert sind. Inhaltlich ändert sich für die umgebenden Flurstücke durch diese Zuordnung nichts, auch nicht im kleinen Teilbereich des Flurstücks 131/1.

#### 5.2 Änderungen zeichnerischer Teil

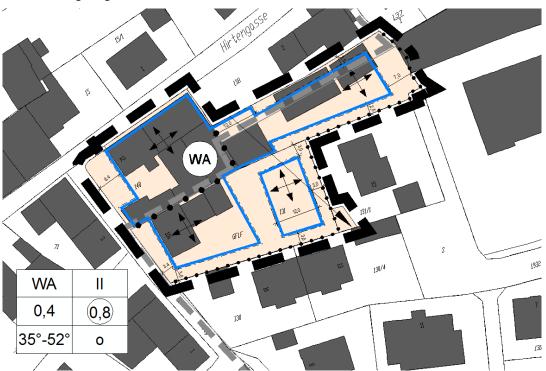
#### Art der baulichen Nutzung

Die Änderungen im zeichnerischen Teil betreffen zum einen die Flächen, die bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Bitz – Pflugsweide II" überplant sind. Hier ist im rückwärtigen Bereich eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Diese Darstellung sollte damals dazu dienen, die rückwärtigen Bereiche vor einer

Stand: **06.03.2017**Fassung: **Satzung**gemäß § 10 (1) BauGB

BEGRÜNDUNG Seite 8 von 17

Bebauung zu schützen, so dass die landwirtschaftlichen Flächen erhalten bleiben. Im Laufe der Zeit wurde diese Fläche jedoch nach und nach durch Nebenanlagen zugebaut, so dass heute hier mehrere Schuppen und Unterstände stehen. Im Zuge der nun vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung soll dementsprechend hier ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, da dies der realen Nutzung der Grundstücke sowie der Nutzung der Umgebung entspricht. Auch der neu in den Bebauungsplan aufgenommene Bereich soll als allgemeines Wohngebiet dargestellt werden, sowohl um die geplante Nutzung zu ermöglichen, als auch um den Bestand zu sichern. Insgesamt werden die Festsetzungen für den Erweiterungsbereich übernommen, so dass in diesem Bereich nun einheitliche Festsetzungen gelten.



3. Änderung des Bebauungsplans "Bitz-Pflugsweide II" (Deckblattbereich) mit neuer Nutzungsschablone, unmaßstäblich

#### Überbaubare Flächen

Darüber hinaus werden die bestehenden Baufenster angepasst, so dass diese eine flexible Bebauung der Flurstücke zulässt. Geplant ist, auf beiden Flurstücken im rückwärtigen Bereich jeweils eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen, so dass im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine sinnvolle Nachverdichtung des Gebiets erreicht werden kann. Vor allem auf dem nördlichen Grundstück müssen hierfür die verschiedenen Schuppen und Unterstände abgebrochen werden, so dass insgesamt eine Verbesserung der städtebaulichen Situation erreicht werden kann. Die rückwärtige Bebauung auf dem nördlichen Grundstück kann über die kleine Stichstraße Im Grün erschlossen werden, die Bebauung auf dem südlichen Grundstück hingegen wird über eine Zufahrt von der Ringstraße erschlossen. Im Falle einer Trennung der Grundstücke muss hier über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht durch Eintragung einer entsprechenden Baulast im Grundbuch die Erschließung gesichert werden.

Fassung: **Satzung** gemäß § 10 (1) BauGB

Stand: 06.03.2017

BEGRÜNDUNG Seite 9 von 17

#### Maß der baulichen Nutzung

Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen verändert und den modernen Anforderungen an eine verdichtete Bauweise angepasst werden. So bleibt zwar die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 erhalten, die Geschossflächenzahl (GFZ) indes wird auf 0,8 sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 2 erhöht. Damit können die Grundstücke angemessen bebaut werden, so dass im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Dichte erreicht wird. Auch die zulässige Dachneigung wird angepasst, so dass auch flachere Dachformen möglich sind mit Dachneigungen ab 35°. Dies ermöglicht den Eigentümern eine individuelle Bebauung der Flurstücke unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der benachbarten Bebauung (s. Kapitel örtliche Bauvorschriften).

Eine weitere Änderung in der Planzeichnung betrifft die zulässige Firstrichtung: Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird für das Gebäude Ringstraße 10a eine westost-orientierte Firstrichtung definiert. Das bestehende Gebäude weist jedoch eine nord-süd-orientierte Firstrichtung auf und auch das nun in den Bebauungsplan aufgenommene Grundstück weist mit seiner heterogenen Bebauung verschiedene Firstrichtungen auf. Um städtebaulich ein angemessenes Erscheinungsbild der Bebauung zu sichern, wird in den Baufenstern jeweils eine Firstrichtung festgesetzt, diese ermöglicht entlang der Hirtengasse sowie der Ringstraße eine Firstrichtung parallel zur Straße bzw. entsprechend der bestehenden Bebauung, in den rückwärtigen Bereichen hingegen parallel zu den Grundstücksgrenzen. Getrennt werden die jeweiligen Geltungsbereiche durch eine Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzungen (Knödellinie). Auf diese Weise kann das Ortsbild gesichert werden, es bleibt jedoch eine Flexibilität bei der Gestaltung der Gebäude bestehen. Im Zusammenspiel mit der umgebenden Bebauung entsteht so eine wechselvolle Dachlandschaft, die sich am Verlauf der Straßen orientiert und das Ortsbild von Holzhausen ergänzt.

## 5.3 Änderungen der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen

#### § 2 Art der baulichen Nutzung

Basierend auf der Darstellung in der Planzeichnung wird das Plangebiet als ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden in § 2 entsprechende vertiefende Festsetzungen getroffen. Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs der nun vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung in Holzhausen in zentraler Lage sollen diese jedoch überarbeitet werden, so dass bestimmte Nutzungen für den Änderungsbereich nicht zugelassen werden sollen. So werden Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen, um die Wohnruhe in den angrenzenden Gebieten nicht zu stören, keinen zusätzlichen Verkehr zu generieren und die bestehenden Strukturen in der Gemeinde nicht zu schwächen. Aus diesen Gründen wird auch festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3-5 genannten Nutzungen wie zum Beispiel Beherbergungsbetriebe oder Anlagen für die Verwaltung auch ausnahmsweise nicht zulässig sind. Auch Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da zum einen die Größe des Änderungsbereichs entsprechende Nutzungen nicht zulässt, zum anderen aber auch die Lage innerhalb Holzhausens und der Gemeinde March für diese Nutzungen nicht geeignet ist.

BEGRÜNDUNG Seite 10 von 17

#### § 5 Anzahl der Wohnungen

Analog den Festsetzungen zur 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans soll auch im nun vorliegenden 3. Änderungsverfahren des Bebauungsplans "Bitz - Pflugsweide II" die zulässige Anzahl der Wohneinheiten in den Wohngebäuden beschränkt werden, um eine städtebaulich angemessene Bebauung zu sichern. Vor allem in Verbindung mit der in der Gemeinde March geltenden Stellplatzsatzung (siehe Kapitel 5.4) soll so vermieden werden, dass zu viele kleine Wohneinheiten in den Wohngebäuden entstehen und der dadurch generierte Stellplatzbedarf sich negativ auf das Ortsbild auswirkt. Dementsprechend wird festgesetzt, dass in Einzelhäusern maximal 3 Wohneinheiten errichtet werden dürfen, in Doppelhäusern maximal 2 je Doppelhaushälfte.

Stand: 06.03.2017

Fassung: Satzung

gemäß § 10 (1) BauGB

#### § 9 Gestaltung der Gebäude

#### 1. Hinzufügen Traufhöhe

Die zulässigen Traufhöhen wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan definiert. Diese Festsetzung wurde dahingehend ergänzt, dass die zulässige Traufhöhe durch Dachaufbauten und Wiederkehren um bis zu 2,5 m überschritten werden darf, jedoch darf die tatsächliche Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überragt werden. Diese Ergänzung wurde zur Klarstellung aufgenommen und dient der Verdeutlichung der Planungsabsicht der Gemeinde, entsprechende Dachaufbauten und Wiederkehren zuzulassen, sie jedoch in ihrer Dimensionierung zu regulieren.

Darüber hinaus wurde eine weitere Präzisierung in die Festsetzungen aufgenommen, in der die enthaltene Definition der Traufhöhe sowie des unteren Bezugspunktes präzisiert wurde. Dies wird nötig, da das Gelände im Geltungsbereich leicht abfällt und eine hinterliegende Bebauung geplant wird, so dass eine klare Definition der Messpunkte notwendig wird. Die Bebauung auf dem südlichen Grundstück wird von der Ringstraße erschlossen, dementsprechend wird der untere Bezugspunkt hier weiterhin die Gehweghinterkante der Ringstraße sein. Die neue Bebauung auf dem nördlichen Grundstück hingegen wird von der Straße Im Grün erfolgen, so dass der Bezugspunkt auch hier liegt. Dementsprechend wurde die Festsetzung in die Planungen aufgenommen, dass jeweils die Straße, von der die Erschließung erfolgt, maßgebend ist.

#### 2b) Zulässige Sockelhöhe

Die Zulässigkeit bei den Sockelhöhen wurde dahingehend geändert, dass ein Sockel bis 1,40 m in begründeten Fällen zulässig ist. Bisher war die Festsetzung so formuliert, dass dies nur als Ausnahme zulässig ist. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Plangebiet ist bei der Errichtung eines Kellers jedoch davon auszugehen, dass ein entsprechend hoher Sockel nötig ist, dementsprechend soll die Festsetzung nun dahingehend geändert werden, dass dies nicht mehr nur ausnahmsweise zulässig ist, um für die Grundstückseigentümer eine planungsrechtliche Sicherheit zu gewähren.

#### § 12 Garagen

Eine Festsetzung zu Garagen und Carports wurde ebenfalls in die Festsetzungen aufgenommen, so dass baulich in Erscheinung tretende Garagen und Carports vom öffentlichen Straßenraum einen Mindestabstand einhalten müssen, so dass der Straßenraum nicht eingeengt wird und die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

BEGRÜNDUNG Seite 11 von 17

## § 15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Stand: 06.03.2017

Fassung: Satzung

gemäß § 10 (1) BauGB

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans "Bitz - Pflugsweide II" waren im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen. Aufgrund der veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie des Umweltbewusstseins der Gemeinde sollen nun entsprechende Festsetzungen mit aufgenommen werden. So sollen die Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Bauweise errichtet werden, so dass die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereichs verringert werden kann und das anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Darüber hinaus werden bestimmte Materialien für Dächer und Dachaufbauten verboten, von denen durch Auswaschung schädliche Ionen in den Boden und damit in die Umwelt gelangen können. Zum Schutz nachtaktiver Insekten darf die Außenbeleuchtung nur so errichtet werden, dass keine nachteiligen Wirkungen auf Insekten entstehen. Gerade im Übergangsbereich zur freien Landschaft soll so eine Beeinträchtigung der verschiedenen Tiere vermieden werden.

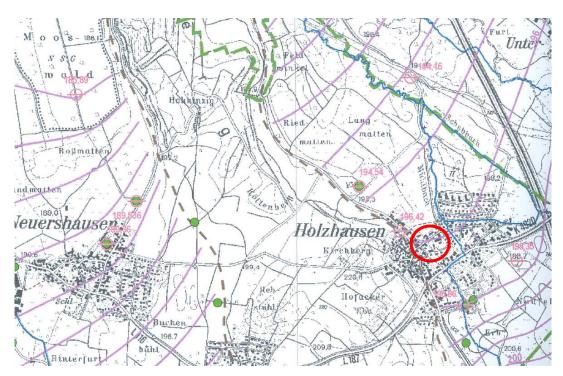
Ein weiterer wichtiger Aspekt betrifft den Schutz des Grundwassers, da in der Gemeinde March das Grundwasser bekanntermaßen hoch ansteht. Im Grundwassergleichenplan (Breisgauer Bucht Grundwasser - Stichtagmessung vom 20.11.2000 Grundwassergleichenplan) werden die Grundwassergleichen dargestellt. Der Geltungsbereich der nun vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans "Bitz – Pflugsweide II" liegt demnach nahe der Grundwassergleiche 196 m.ü.NN, eine Messstelle in etwa 150 m Entfernung weist einen Grundwasserstand von 196,42 m.ü.NN aus. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Kapellenweg" im Ortsteil Neuershausen wurde eine "Geotechnische Untersuchung – Baugrunderkundung" vom Büro Frey & Ruppenthal durchgeführt, welches zu dem Ergebnis kam, dass die Werte des Grundwassergleichenplans für das dortige Plangebiet plausibel sind, die tatsächlichen Werte jedoch leicht darunter liegen.

Dementsprechend wurde eine Festsetzung in die Bebauungsplanänderung aufgenommen, dass eine Gründung unterhalb des mittleren Grundwasserhochstandes (MHW) im gesamten Plangebiet nicht zulässig ist. Die Einhaltung dieser Festsetzung ist im Bauantrag nachzuweisen. Ziel dieser Festsetzung ist es, das Grundwasser zu schützen. Da es sich im vorliegenden Fall um die Überplanung einer bereits bestehenden Bebauung handelt und nur in einem kleinen Teilbereich eine Neubebauung geplant ist, wird auf die Erstellung ein entsprechendes Gutachten zur Ermittlung des MHW verzichtet, da dies eine kosten- und zeitaufwendige Maßnahme darstellt. Im konkreten Planfall kann dann jeder Bauherr entscheiden, ob er einen Keller planen möchte und im Rahmen des Bauantrags dann die notwendigen Gutachten erarbeiten.

Aufgrund der vorhandenen Daten aus dem Grundwassergleichplan sowie des Kanaldeckelplans der Gemeinde (die Kanaldeckel im Bereich der Ringstraße liegen etwa bei 198,17m bzw. 198,11 m) ist davon auszugehen, dass das Grundwasser relativ dicht unter der Erdoberfläche ansteht, so dass eine Unterkellerung des Plangebiets voraussichtlich nur im Zusammenhang mit der Ausbildung eines Sockels möglich ist.

Stand: 06.03.2017 Fassung: Satzung gemäß § 10 (1) BauGB

BEGRÜNDUNG Seite 12 von 17



Ausschnitt aus dem Grundwassergleichenplan mit der Lage des Plangebiets (rot umrandet), unmaßstäblich

#### § 16 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans waren keine Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt. Um ein Mindestmaß an grünordnerischer Gestaltung im Plangebiet zu sichern, wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen sind. Dies ist in March eine ortsübliche Festsetzung und sichert eine angemessene Eingrünung des Plangebiets. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen ist. Diese Festsetzung dient vor allem der Gestaltung des Ortes von Holzhausen, da so die bestehenden Strukturen im Plangebiet erhalten werden können. Vor allem im südlichen Bereich bzw. befinden sich heute entsprechende Strukturen, die erhalten werden sollen.

Die Paragraphen 9 (Ziffern 3-5), 10, 11 und 12 (Ziffer 6) entfallen, da es sich hier um gestalterische Vorgaben handelt, die in die neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften aufgenommen wurden.

### 5.4 Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 3. Änderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren einige Festsetzungen getroffen, die nach aktueller Rechtslage zu den örtlichen Bauvorschriften zählen und demzufolge in einer eigenen Satzung beschlossen werden müssen. Dementsprechend wurden die betroffenen Festsetzungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen gestrichen und sollen nun im Zuge des Erlasses eigenständiger örtlicher Bauvorschriften neu aufgenommen werden. Dabei wurden die Vorschriften überprüft und teilweise gestrichen oder vereinfacht bzw. neue örtliche Bauvorschriften aufge-

BEGRÜNDUNG Seite 13 von 17

nommen. Insgesamt wurden die örtlichen Bauvorschriften so gewählt, dass im Bereich der Änderungen des bestehenden Bebauungsplans etwa die gleichen Vorschriften bestehen, da diese den gestalterischen Willen der Gemeinde widerspiegeln und somit eine Quergerechtigkeit zwischen den Bauherrn gewahrt bleibt.

Stand: 06.03.2017

Fassung: Satzung

gemäß § 10 (1) BauGB

#### Gestaltung der Gebäude

Wesentliches gestalterisches Merkmal eines Ortsbildes ist die Dachlandschaft der Siedlungsstruktur. Der bestehende Bebauungsplan hatte bereits die grundlegendsten Festsetzungen aufgenommen, wie z.B. die Regelung der Dachneigungen mit einem Winkel zwischen 48° und 52°. Diese Regelung wird den modernen Anforderungen angepasst, so dass nun Dachneigungen zwischen 35° und 52° zulässig sind und somit etwas weniger steile Dächer errichtet werden können. Damit erhalten die Bauherren einen etwas größeren Spielraum bei der Gestaltung des Daches, ohne die Ausnutzbarkeit einzuschränken. Auch die Errichtung von Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, ist weiterhin möglich. Für Doppelhäuser wird bestimmt, dass die Dächer die gleiche Dachform und –neigung aufweisen müssen, so dass ein harmonisches Ortsbild entsteht.

Festsetzungen zu Dachgaupen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten, diese werden in die örtliche Bauvorschriften übernommen und der aktuellen Rechtsprechung entsprechend ergänzt und präzisiert. Auch Aussagen zur Farbe und Materialität der Dächer werden aktualisiert und tragen zu einer harmonischen Gestaltung des Ortsbildes von Holzhausen bei. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen wird in den örtlichen Bauvorschriften ergänzt. Die Gemeinde möchte damit einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, indem sie den Eigentümern zumindest die Möglichkeit gibt, entsprechende Anlagen zu betreiben. Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes auszuschließen und nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden wird lediglich die zulässige Materialität eingeschränkt, indem nur blendfreie Materialien verwendet werden dürfen.

# <u>Müllstandorte, Einfriedungen, Grundstücksgestaltung, Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen</u>

Über die Gestaltung der Dächer hinaus wurden in die örtlichen Bauvorschriften ortsübliche Regelungen aufgenommen zu den Themen Müllstandorte, Einfriedungen oder Grundstücksgestaltung. So können für die neueren Wohngebiete in March gleiche Standards eingehalten werden, die v.a. die Gestaltqualität der verschiedenen Wohngebiete gewährleisten sollen und nachbarschaftliche Konflikte vermeiden helfen. Auch im Sinne der Gleichbehandlung aller Bauherren wurden diese örtlichen Bauvorschriften erlassen.

#### Stellplatzverpflichtung

Die Gemeinde March hat im März 1996 eine Stellplatzverpflichtung für Wohnungen erlassen. In dieser wird für die gesamte Gemeinde festgelegt, dass je Wohneinheit 1,5 Stellplätze zu errichten sind. Eine entsprechende Festsetzung wird in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

### 5.5 Änderungen bei den Hinweisen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind bisher keine Hinweise enthalten. Dementsprechend werden diese neu aufgenommen, so dass auf verschiedene Themen wie zum Beispiel im Bereich des Denkmal- oder Bodenschutzes sowie des Grundwassers hingewiesen wird.

BEGRÜNDUNG Seite 14 von 17

#### 6 UMWELTBELANGE

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

Stand: 06.03.2017

Fassung: Satzung

gemäß § 10 (1) BauGB

Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans (oder einer Bebauungsplanänderung) gem. § 13 a BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

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

#### 6.1 Bestandsanalyse

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebietes, jedoch nur zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bitz – Pflugsweide II". Er ist bereits bebaut. Die Teilbereiche, die bisher nicht durch den Bebauungsplan überplant waren, sind bereits ebenfalls bebaut und liegen im Innenbereich, so dass die Überbaubarkeit gemäß § 34 BauGB zu bewerten wäre. Somit ist davon auszugehen, dass eine Bebauung in Art und Maß analog der Umgebung zulässig wäre, eine Neuinanspruchnahme von Flächen dementsprechend nicht gegeben ist.

Im bestehenden Bebauungsplan ist das Plangebiet als Wohngebiet und landwirtschaftliche Fläche dargestellt mit einer zulässigen Ausnutzung im Wohngebiet definiert durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der zulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5. Im Rahmen der nun vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung soll zum einen die landwirtschaftliche Fläche entsprechend der tatsächlichen Nutzung ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden, zum anderen soll der Erweiterungsbereich in die Planungen mit aufgenommen werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird dabei nur geringfügig angepasst und die Stellung der zulässigen Gebäude optimiert.

Im Vergleich zur momentanen Situation werden die städtebaulichen Rahmenbedingungen geordnet und klar definiert. Heute ist die landwirtschaftliche Fläche fast vollständig versiegelt, da hier eine Reihe von Schuppen, Unterständen und deren Zufahrten angeordnet sind. Auch der westliche Grundstücksteil ist fast vollständig bebaut oder als Zufahrten und Stellplätze versiegelt. Das südliche Grundstück ist im hinteren Bereich teilweise als Zufahrt versiegelt, in kleinen Teilbereichen bestehen jedoch auch Grünflächen und entlang der südlichen Grundstücksgrenze steht eine Hecke.

Im Zuge der nun vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung und Erweiterung werden verschiedene Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die dem Schutz der Natur und Umwelt dienen, so dass insgesamt die Situation geordnet, klar definiert und damit geringfügig verbessert werden kann. Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

BEGRÜNDUNG Seite 15 von 17

#### Schutzgut Boden

Im Bebauungsplan "Bitz – Pflugsweide II" ist für den Geltungsbereich der 3. Änderung der bereits als Wohngebiet festgesetzt war, eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese bleibt erhalten und wir auch für die anderen Teilbereiche übernommen. Auch wenn durch die Änderung und Ergänzung der Baugrenzen die Anzahl und Lage der Gebäude verändert wird, bleibt die maximal zulässige Bebaubarkeit im Geltungsbereich damit gleich, so dass nur bei der bisher landwirtschaftlichen Fläche von einer theoretischen Neuinanspruchnahme von Fläche ausgegangen werden kann. In der Realität sind diese Flächen jedoch fast vollständig in Anspruch genommen, so dass der Eingriff durch die nun vorliegende Bebauungsplanänderung tatsächlich gering ist. Die Flächen können nun sinnvoll nachverdichtet werden, Freibereiche hingegen werden geschützt und klarer definiert.

Stand: 06.03.2017

Fassung: Satzung

gemäß § 10 (1) BauGB

Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Schutz des Bodens aufgenommen, wie die Verpflichtung, Pkw-Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten, oder das Verbot verschiedener Materialien zum Schutz des Bodens vor einem Eintrag von Metallionen. Durch diese Maßnahmen kann der Schutz des Bodens verbessert werden.

#### Schutzgut Wasser

Das Plangebiet mit dem Änderungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. In die 3. Änderung werden zum Schutz des Grundwassers verschiedene Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften aufgenommen, so dass die aktuellen Standards der Gemeinde March nun auch für das neue Bauvorhaben Anwendung finden. So kann auch der Schutz des Grundwassers verbessert werden.

#### Schutzgut Pflanzen/Tiere

Das Plangebiet ist heute bereits bebaut und wird dementsprechend intensiv genutzt. Im Zuge der 3. Bebauungsplanänderung soll eine zusätzliche Bebauung in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke ermöglicht werden. Hierfür müssen vor allem im Bereich der heute landwirtschaftlichen Fläche, die bestehenden Schuppen und Unterstände abgebrochen werden. Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten, da die Grundstücke bereits stark überbaut sind. Nur auf dem südlichen Grundstück sind wenige Frei- und Grünflächen vorhanden, die zum Teil dann in Anspruch genommen werden. Im Zuge der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung werden jedoch Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die ein Mindestmaß an Be- und Eingrünung des Plangebiets festsetzen, wie die Verpflichtung von Baumpflanzungen oder die gärtnerische Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen. Darüber hinaus wird auch eine Festsetzung aufgenommen, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ein vergleichbarer Ersatz nachzupflanzen ist, so dass die bestehenden Strukturen geschützt werden.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten müssen die Außenbeleuchtungen in einer entsprechenden insektenschonenden Qualität hergestellt werden, so dass die Fallenwirkung vermieden wird. Dementsprechend kann sogar von einer Verbesserung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ausgegangen werden.

#### Schutzgut Klima/Luft

Durch die nun vorliegende 3. Bebauungsplanänderung werden hauptsächlich die Art der Nutzung, die Gestaltung der Gebäude und die Lage der Gebäude innerhalb der Flurstücke überarbeitet. Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

BEGRÜNDUNG Seite 16 von 17

sind dementsprechend nicht zu erwarten. Positiv kann gewertet werden, dass zum Teil durch die Veränderung der zulässigen Firstrichtung nun auch Gebäude errichtet werden können, auf deren Dachflächen Anlagen für die Nutzung solarer Energie integriert werden können.

Stand: 06.03.2017

Fassung: Satzung

gemäß § 10 (1) BauGB

#### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Lage im Innenbereich mit bestehender Bebauung ebenfalls nicht gegeben. Für die Erholung über die der Grundstückseigentümer hinaus, hat der Bereich keine Funktion.

#### Schutzgut Mensch

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des Änderungsbereichs und der geringfügigen Änderungen im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans entstehen für die Menschen keine negativen Auswirkungen. Eine bisherige Bebauung soll erneuert und ergänzt werden, darüber hinaus werden nur geringfügige Änderungen der bestehenden Festsetzungen vorgenommen.

#### Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Änderungsbereich bekannt.

#### 6.2 Abwägung

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung nur eine geringfügige, teilweise sogar eher eine positive Veränderung der Belange des Natur- und Umweltschutzes zu erwarten ist.

## 7 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet liegt heute im Kreuzungsbereich der Hirtengasse und der Ringstraße. Es ist bebaut und vollständig erschlossen. Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird vor allem die Art der baulichen Nutzung sowie die Anordnung der Bebauung auf den Flurstücken neu geregelt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die bestehenden Strukturen der Ver- und Entsorgung ausreichend dimensioniert sind.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Hirtengasse und der Ringstraße. Die Neubebauung auf dem nördlichen Grundstück soll über die Stichstraße Im Grün von Osten erfolgen. Diese ist ebenfalls ausreichend dimensioniert, so dass die Erschließung ausreichend gewährleistet ist.

#### 8 KOSTEN

Alle entstehenden Kosten einschließlich der Planungskosten werden vom Grundstückeigentümer getragen, so dass durch die Bebauungsplanänderung auf die öffentliche Hand keine Kosten zukommen.

#### 9 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Stand: 06.03.2017 Fassung: Satzung

gemäß § 10 (1) BauGB

#### **BEGRÜNDUNG**

Seite 17 von 17

#### 10 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 2.843 m², von denen 816 m² neu in den Bebauungsplan "Bitz - Pflugsweide II" aufgenommen werden. Das Plangebiet wird vollständig als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, wodurch landwirtschaftliche Flächen in einer Größe von 606 m² verloren gehen.

Gemeinde March, den 07.03.2017

fsp.stadtplanung

bentorring 12, 79098 Fr 6875-0, www.fsp-sta

Fahle Stadtplaner Partnerschaft pb

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

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

March, den 07.03.2017

Helmut Mursa, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 10 am 10.03.2017.

Der Bebauungsplan wurde damit am 10.03.2017 rechtsverbindlich.