

G E M E I N D E M A R C H
=====

Bebauungsplan "Nächstmatten"

Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald
Eing. 28. MRZ 1991

Fertigung:¹



Inhalt:

- | | |
|--|----------|
| 1. Satzung vom 12.12.1990 | |
| 2. Begründung | Anlage 1 |
| 3. Bebauungsvorschriften | Anlage 2 |
| 4. Zeichnerischer Teil (M. 1 : 500) | Anlage 3 |
| 5. Funktionsplan (M. 1 : 500) | Anlage 4 |
| 6. Schnitte I-I bis IV-IV (M. 1 : 200) | Anlage 5 |
| 7. Übersichtsplan (M. 1 : 5000) | Anlage 6 |
| 8. Flächennachweis | Anlage 7 |

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung

7800 Freiburg Stadtstraße 43 T 0761/38 30 18

Satzung

der Gemeinde March (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) über den Bebauungsplan in den Gewannen "Nächstmatten" und "Hinter den Gärten".

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung: "Nächstmatten".

Der Gemeinderat hat am 12.12.1990 den Bebauungsplan "Nächstmatten" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.86 (BGBl. I S. 2253);
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) in Verb. mit § 25c BauNVO 1990;
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planz V 81) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833);
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Nov. 1983 (Ges.Bl. S. 246);
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.10.1983 (Ges.Bl. S. 577).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Abgrenzung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 3).

§ 2

Bestandteile

1. Die Satzung besteht aus:
 - a. den "Bebauungsvorschriften" vom 13.12.89 (Anlage 2, Bl. 1-3)
 - b. dem "Zeichnerischen Teil" (M. 1 : 500) vom 13.12.89 (Anlage 3, 1 Blatt)
2. Der Satzung beigefügt sind:
 - a. die "Begründung" vom 13.12.89 (Anlage 1, Bl. 1-6)
 - b. der "Funktionsplan" (M. 1 : 500) vom 13.12.89 (Anlage 4, 1 Blatt)
 - c. die "Schnitte" I-I+II-II bis IV-IV (M. 1 : 200) vom 13.12.89 (Anlage 5, Bl. 1+2)
 - d. der "Übersichtsplan" (M. 1 : 5000) vom 13.12.89 (Anlage 6, 1 Blatt)
 - e. der "Flächennachweis" (M. 1 : 500) vom 13.12.89 (Anlage 7, 1 Blatt)

Letzte Änderungen: 26.9.1990

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde March, den 27. März 1991



.....
Bürgermeister

- Angezeigt -
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 17. April 1991
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Ramminger
Ramminger

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 29.04.1991

- Hügeler -
Bürgermeister



Nach § 12 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl S. 2253) ortsüblich bekanntgemacht am 03.05.1991

7806 March, den 06.05.1991

- Hügeler -
Bürgermeister



Bebauungsvorschriften

der Gemeinde March zum Bebauungsplan "Nächstmatten" (Ortsteil Holzhausen).

Es gilt die BauNVO '77.

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

1.00 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.11 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

1.12 Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet WA (§ 4 (3) Nrn. 2, 5 und 6 BauNVO)

Als Ausnahmen unzulässig sind:

Nr. 2 - "sonstige nicht störende Gewerbetriebe"

Nr. 5 - "Tankstellen"

Nr. 6 - "Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen".

1.13 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO)

1.14 Ausnahmen im Mischgebiet nach (§ 6 (3) BauNVO)

Als Ausnahmen nach Abs. 3 sind unzulässig:

"Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen."

1.20 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Offene Bauweise, teilweise eingeschränkt auf "nur Einzelhäuser" bzw. "nur Einzel- und Doppelhäuser" und "nur Doppelhäuser".

1.30 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 12, 16 - 21a BauNVO)

1.31 Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird im WA-Gebiet festgesetzt:

- durch den jeweils geringeren Wert von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) oder von (durch Baugrenzen festgesetzter) überbaubarer Fläche,

- durch die Geschoßzahl (Z). Hierbei ist unterschieden zwischen Vollgeschossen im Sinne der LBO und Dachgeschossen (DG), welche als "oberste Geschosse" nach § 2 Abs. 1 Nr. 5 LBO als Vollgeschosse zählen.

1.32 Überschreitung von Baugrenzen

Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge sind als Ausnahme zugelassen.

Ferner ist die Überschreitung von Baugrenzen bis max. 2,00 m dann durch Garagen als Ausnahme zulässig, wenn die Garagen mit dem Hauptbaukörper zusammengefaßt werden und überwiegend innerhalb des Baufensters ("überbaubare Grundstücksfläche") liegen.

1.33 Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind zulässig innerhalb der Baugrenzen (siehe auch 1.32!) sowie auf den hierfür im Zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen.

1.40 Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 (a und b) BauGB)

1.41 Auf jedem Baugrundstück muß mindestens ein hochstämmiger, heimischer Baum (z.B. Linde, Kastanie oder Nuß) gepflanzt werden.

1.42 Zusätzlich zu 1.41 muß an den im Zeichnerischen Teil mit Pflanzgebot bezeichneten Stellen jeweils ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum gepflanzt werden.

1.43 Am Rande des Baugebietes zur freien Landschaft sowie auf bzw. entlang dem am Rand der Bebauung verlaufenden Schutzwall müssen heimische Hecken und Sträucher (z.B. Feldahorn, Heibuche, Faulbaum, Vogelkirsche, Schlehe, Holunder) gepflanzt werden.

1.50 Sichtfelder (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Sichtfelder müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Straße, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Bäume, Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Ihr Standort kann also nur an Ort und Stelle festgelegt werden.

2.00 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 9 (4) BauGB, § 73 LBO)

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

Im gesamten Planungsgebiet sind für Haupt- und Nebengebäude Satteldächer mit Dachüberstand und roter bis rotbrauner Dacheindeckung festgesetzt.

2.11 Die Dachneigung (und die Firsthöhe) von Doppelhäusern muß einheitlich sein.

2.12 Dachgaupen dürfen pro Hausseite eine Gesamtlänge von 1/3 der Länge des Hauses nicht überschreiten.

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

2.21 Garagen innerhalb der Baugrenze sind in das Gebäude mit einzubeziehen oder als bauliche Einheit mit einem der Dachneigung des Gebäudes entsprechenden Dach zu versehen.

Garagen außerhalb der Baugrenzen: siehe Festsetzung im Zeichnerischen Teil (wie Nebengebäude)!

Flachdachgaragen können zugelassen werden, wenn sie mit einer dauerhaften Begrünung versehen werden.

2.50 Gebäudehöhe (§ 73 (1) 7 LBO)

2.51 Sockelhöhe (Diff. OK. Gehweg Mitte Haus - OK. Rohfußboden im EG: mindestens 0,60 m, maximal 1,00 m.

2.52 Als maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude an der jeweiligen Traufseite zwischen Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut wird festgesetzt:

- bei 1 Vollgeschoß (1 Normalgeschoß als Vollgeschoß und 1 Dachgeschoß als "oberstes Geschoß", welches nach § 2 (1) 5 LBO als Vollgeschoß zählt: 3,50 m.
- bei 2 Vollgeschossen (2 Normalgeschosse als Vollgeschosse und 1 Dachgeschoß, welches als "oberstes Geschoß" nach § 2 (1) 5 LBO nicht als Vollgeschoß zählt: 6,00 m.

2.53 Als maximale Gebäudehöhe für Nebengebäude und/oder Garagen an der jeweiligen Traufseite zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut wird festgesetzt: 3,00 m.

2.54 Die Firsthöhe (und die Dachneigung) von Doppelhäusern muß einheitlich sein.

2.60 Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)

Die Vorgartenbereiche dürfen mit einer Einfriedigung bis zu 150 cm Höhe versehen werden. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

2.70 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind untersagt.

3. Hinweis: Denkmalschutz

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 78 Freiburg, Telefon 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Es ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4. Hinweis: Wasserwirtschaft

Das Baugebiet liegt im Grundwasser-Schwankungsbereich (siehe auch Kennzeichnung im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes). Als Vorkehrung zum Schutz des Grundwassers und zum Schutz der Kellergegen Grundwasser sind die Gebäudekeller bis OK. aufgefülltes Gelände als wasserdichte Wanne auszuführen.

Der Kellerfußboden darf nicht in den Grundwasserschwenkbereich eintauchen. Die hierfür maßgeblichen Grundwasserhöhen sind in der Planung "Angaben über die Grundwasserstände", Ing. Tellmann 1991, enthalten. Die in den Bebauungsvorschriften festgelegte maximale Sockelhöhe (bezogen auf die Straßenhöhe) in Verbindung mit der geplanten Straßenhöhe ermöglicht die Einhaltung dieser Auflage. Sollte in Einzelfällen dies nicht möglich sein, sind insoweit Ausnahmen von der festgesetzten Sockelhöhe zulässig, als dies bei Einhaltung einer normalen Kellerhöhe notwendig wird.

Genehmigungen zum Abbruch von Gebäuden sind den "Bestimmungen des Wasserwirtschaftsamtes Freiburg für Abbruchgenehmigungen" anzuschließen.

5. Hinweis: Gasmigration

Nordöstlich des Baugebietes wurde durch ein entsprechendes Gutachten das Vorhandensein einer Altlast mit Gasmigration festgestellt. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen hierfür werden durchgeführt.

Gemeinde March, den 27. März 1991..



.....
Bürgermeister

Freier Architekt Karlheinz Allgayer, Städtebau Planung

7800 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761/38 30 18

,den 13.12.1989

Letzte Änderungen: 26.9.90

.....
Planer

Begründung

zum Bebauungsplan "Nächstmatten" der Gemeinde March, Ortsteil Holzhausen.

1 Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Die Gemeinde March stellt zur Sicherung der Versorgung mit Baugelände in den einzelnen Ortsteilen für Holzhausen im Gebiet Nächstmatten den vorliegenden Bebauungsplan auf. Innerhalb dieser Planung soll auch die Beziehung zu den angrenzenden Sporteinrichtungen (Sportplatz, Tennisplätze) geregelt und endgültig abgegrenzt werden. Darüber hinaus wird durch diese Planung der Übergang von der Bebauung im Ortsetter zur Neubebauung planerisch geregelt.

Bei der Beurteilung des Umfanges des Gesamt-Plangebietes muß berücksichtigt werden, daß der Ortsteil Holzhausen auch für andere Ortsteile teilweise Eigenbedarf mit übernehmen muß, weil dort entsprechende Möglichkeiten derzeit fehlen (z.B. Buchheim).

1.2 Lage des Plangebietes (siehe auch Übersichtsplan - Auszug aus dem FNP M 1 : 5000)

Das Baugebiet liegt im Südosten von Holzhausen im Winkel der Benzhauser und der Vörstetter Straße. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches umfaßt auch teilweise schon vorhandene Sport- und Erholungsflächen, welche einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

1.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde March verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Bebauungsplanung ist durch die dortige Flächendarstellung weitgehend gedeckt. Zusätzlich mußte eine Teilfläche der rückwärtigen Gartenbereiche (ehemals) landwirtschaftlicher Grundstücke östlich der Benzhauser Straße einbezogen werden, um die Wirtschaftlichkeit der Erschließung zu gewährleisten (beiderseitiger Anbau an die Erschließungsstraße). Es wird davon ausgegangen, daß es sich hierbei um ein "Entwickeln aus dem FNP" handelt. Im Nordwesten des Baugebietes ist in den räumlichen Geltungsbereich auch der derzeitige Sportplatz als zukünftiger Bolzplatz einbezogen. Dies ergab sich zum einen dadurch, daß der Sportplatz in Richtung Nordwesten verlegt werden soll, zum anderen durch eine veränderte Straßenführung (keine Umgehungsstraße wie im FNP dargestellt) und damit die Möglichkeit einer anderen Anbindung des Baugebietes. Der derzeitige Sportplatz ist im FNP lediglich als Bestand vermerkt.

2 Planung

2.1 Nähere Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist eben und nach den Erfahrungen bei der Errichtung von Neubauten im Gebiet auch für eine Bebauung der vorgesehenen Art grundsätzlich geeignet. Das Angebot der Neubebauung richtet sich an den Eigenbedarf der Gemeinde March, besonders des Ortsteils Holzhausen. Die Verwirklichung der Planung wird daher voraussichtlich in Abschnitten und verteilt über einen längeren Zeitraum erfolgen. Hinsichtlich seiner Lage zu den öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen ist das Neubaugebiet günstig gelegen, die vorgesehenen Anschlüsse an den überörtlichen Verkehr lassen, insbesondere durch Berufspendler, keine unzumutbaren Verkehrsbelästigungen in der Ortsdurchfahrt erwarten (siehe auch 2.4).

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Soweit neues Baugebiet ausgewiesen wird, ist die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO bzw. als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO getroffen.

Die Ausnahmeregelung in beiden Baugebieten erfolgte so, daß die Wohnnutzung bevorzugt wird und diese störenden Nutzungen ausgeschlossen werden.

Für die Festsetzung des Mischgebietes war die prägende Wirkung des Schreinereibetriebes Heidiri auf Flst.Nr. 173/2 maßgebend. Sie prägt den umgebenden Charakter des Baugebietes als Mischgebiet. Durch Einbeziehung des Grundstückes selbst in den räumlichen Geltungsbereich (einschließlich der unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke) soll dem Betrieb selbst auch in der derzeitigen Form Bestandsschutz gegeben werden.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse: Der Bebauungsplan enthält 1- bis 2-geschossige Bebauung. Aus gestalterischen Gründen ist die 1-geschossige Bebauung in Angleichung an die ortstypische Bebauung mit Steildächern versehen, die 2-geschossige Bebauung zur Vermeidung zu großer Höhenentwicklung mit einer mittleren Dachneigung von 30° - 35°. Die höhere Bebauung ist zur städtebaulichen Betonung der Haupterschließung des Gebietes vorwiegend im Inneren entlang dieser Erschließungsstraße festgesetzt. Die 1-geschossige Bebauung mit Steildach dient als Übergang zum Baugebietsrand bzw. zur vorhandenen Altbausubstanz.

Wegen der auf der 1-geschossigen Bebauung vorgesehenen Steildächern

ist damit zu rechnen, daß in der Regel die Dachgeschosse als zählende oberste Geschosse im Sinne der LBO anzusehen sind. Aus diesem Grunde wählt die Festsetzung in den Nutzungsschablonen des "Zeichnerischen Teiles" die Ausweisung "I + I DG".

Grund- und Geschoßflächenzahlen: Die Ausweisung der Grund- und Geschoßflächenzahlen halten sich innerhalb der Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Da man von einer zulässigen Dachgeschoßnutzung infolge des Steildaches ausgeht, die auf die Zahl der Vollgeschosse zählt, wurde bei den Höchstwerten der zulässigen Geschoßflächenzahl auch der Tabellenwert bei § 17 BauNVO für 2-geschossige Bebauung gewählt. Befürchtungen hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse bzw. hinsichtlich der Erschließung des Baugebietes ergeben sich aus dieser zulässigen erhöhten Nutzung nicht.

2.2.3 Bauweise

Für die Neubebauung ist "offene Bauweise" festgesetzt. Entsprechend der jeweils beabsichtigten Art der Bebauung ist diese teilweise auf Einzel- bzw. Doppelhäuser eingeschränkt.

Aus dieser Festsetzungsart der Bauweise ergibt sich eine nachträgliche Teilungsmöglichkeit, welche dem derzeitigen Trend zu kleineren Grundstücken (aus wirtschaftlichen Gründen) Rechnung trägt. Insofern ist de facto mit einer höheren Verdichtung zu rechnen, als sich aus der rein rechnerischen Ermittlung dieser Begründung ergibt.

2.2.4 Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünfläche ist ein Bereich ausgenommen, welcher derzeit überwiegend als Sportplatz der Gemeinde dient. Dieser Sportplatz ist in einem baulichen Zustand, welcher seine Neuerstellung notwendig macht. Um das Baugebiet vor Sportimmissionen zu schützen und damit auch in der sportlichen Nutzung weniger beeinträchtigt zu sein, hat man sich entschlossen, diesen Sportplatz vom Baugebiet weg in Richtung Osten hart an den Lärmschutzwall des Autobahngeländes zu verlegen. Die derzeitige Sportplatzfläche wird damit frei als Spiel-, Freizeit- und Erholungsbereich, insbesondere für die jüngeren Bewohner des Baugebietes selbst.

Damit steht dem Baugebiet ein weitaus großzügigerer Spiel- und Freizeitbereich zur Verfügung, als es im allgemeinen bei Baugebieten dieser Größenordnung und dieses Zuschnittes möglich ist.

Weitere öffentliche Grünflächen sind vor allem in Form des Bachbegleitgrünes und an den jeweiligen Außenseiten des im Süden das Gebiet umgebenden Lärmschutzwalles vorgesehen. Die Innenbereiche des Lärmschutzwalles sollen den angrenzenden Privatgrundstücken zur Nutzung und Pflege über-

lassen werden. Ein weiterer öffentlicher Grünbereich reicht in das Baugebiet von der Südseite aus hinein und zielt in etwa auf den sehr großzügig ausgelegten langgestreckten Gartenbereich von Flst.Nr. 195. Es wird somit in diesem Zusammenwirken von privatem und öffentlichem Grün eine gliedernde Grünzäsur bis in die Mitte des Dorfbereiches vorgeführt.

2.2.5 Pflanzgebote

Es ist vorgesehen, das Baugebiet gegen die freie Landschaft hin mit einer standortgerechten Eingrünung zu versehen. Im Angrenzungsbereich an die vorhandene Tennissportanlage ist die Errichtung eines Schallschutzwalles festgesetzt. Letzterer soll übergrünt werden. Darüber hinaus ist die Haupteinschließung durch straßenbegleitende Bäume betont (letztere sind im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt). Der inneren Durchgrünung dient das Gebot, pro Hausgrundstück mindestens 1 Laubbaum einheimischer Art zu pflanzen ("Hausbaum").

2.2.6 Angrenzende Sportbereiche

Sowohl der südlich angrenzende Sportbereich der Tennisanlage als auch die östlich an das Baugebiet anschließenden Sportplatzflächen (Rasenplatz, Hartplatz mit Parkierungsflächen) waren daraufhin zu überprüfen, ob sie mit der Wohnnutzung des Baugebietes in Übereinstimmung zu bringen sind.

Die Gemeinde hat hierfür ein Immissionsgutachten erstellen lassen (ebenso wie für Einwirkungen der Schreinerei Heidiri auf den umgebenden Bereich). Aus diesem Gutachten resultiert die Anordnung des Lärmschutzwalles im Süden des Baugebietes und die größtmögliche Abrückung des neu zu beschaffenden Rasenplatzes nach Osten. Im übrigen wird auf das Lärmschutzgutachten des TÜV verwiesen.

2.3 Städtebauliche Gestaltung

Das Hauptziel der städtebaulichen Gestaltung ist die endgültige Ausformung des südöstlichen Ortsrandes von Holzhausen unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Sportanlagen. Insofern kommt auch der Randausbildung besondere Bedeutung zu. Es soll ein ruhiges Ortsbild nach außen dadurch erreicht werden, daß die Randbebauung vorwiegend traufständig angeordnet ist und darüber hinaus eine wirkungsvolle Eingrünung durch Pflanzgebote festgesetzt wurde. Durch geeignete Gestaltungsvorschriften

(Dachform, Dachfarbe) soll auch die Dachlandschaft dem dorftypischen Bild angepaßt werden. Dies ist um so mehr von Bedeutung, da Holzhausen in das Dorfentwicklungsprogramm des Landes Baden-Württemberg einbezogen ist und der Gestaltung des Ortsbildes auch in den übrigen Bereichen besondere Aufmerksamkeit widmet. Parzellenzuschnitt und Hausformen, insbesondere die Dachneigung, wurde nach Möglichkeit an die überkommene dörfliche Bauweise angepaßt (Dachneigung, Geschossigkeit, Einzäunung usw.).

2.4 Verkehr

2.4.1 Äußere Verkehrserschließung

Für die äußere Verkehrserschließung stehen die Vörstetter Straße und die Benzhauser Straße (K 4920, L 187) zur Verfügung. Es war jedoch schwierig, die richtigen Anbindungspunkte hierfür zu finden. Im Bereich der Benzhauser Straße war die bereits angeschlossene Wiesenstraße im Südwesten des Baugebietes sowohl hinsichtlich ihrer Einmündung als auch der Ausbaubreite nicht leistungsfähig genug. Es wurde daher etwa in der Mitte des angebauten Bereiches der Benzhauser Straße unter Opferung von vorhandener Bausubstanz ein neuer Anbindungspunkt gesucht, welcher auch der Übersichtlichkeit dieses Einmündungspunktes Rechnung trägt.

Der Anschluß des Baugebietes an die Vörstetter Straße konnte zusammengefaßt werden mit der bestehenden Anbindung des Sportgebietes. Wegen des notwendigen Abstandes zu den Sporteinrichtungen ist zwar eine etwa 120 m lange, nicht unmittelbar der Erschließung von Baugrundstücken dienende Straßenzuführung notwendig. Dafür konnte aber der zunächst planerisch untersuchte Anbindungspunkt schräg gegenüber der Gartenstraße an die Vörstetter Straße vermieden werden. Letzterer hätte erhebliche Eingriffe in das private Baugrundstück Flst.Nr. 204 und einen entsprechenden Knotenpunktausbau mit der K 4290 (Vörstetter Straße) notwendig gemacht. Es wäre auch eine zusätzliche Überbrückung des dort vorhandenen Bachlaufes notwendig gewesen.

Da diese beiden Fahrverbindungen an den Außenpunkten des Baugebietes liegen, wurden zusätzlich für den Fußgänger und den Radfahrer zur Ortsmitte hin zwei Verbindungen geschaffen, die westliche unmittelbar parallel bzw. teilweise überdeckend mit der dort vorhandenen Kanaltrasse, die östliche in Weiterführung der inneren Baugebieterschließung entlang dem vorhandenen Graben unter Ausnutzung einer bereits bestehenden Brückenzufahrt zu dem Privatgelände Flst.Nr. 99.

2.4.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung verbindet die beiden Anknüpfungspunkte miteinander, sucht aber durch eine verkröpfte Straßenführung eine zu zügige Benutzung zu vermeiden. Diese innere Sammelstraße ist, ihrer Bedeutung entsprechend, mit beiderseitigem Fußweg versehen und soll auch durch eine entsprechende Straßenbaumpflanzung optisch aufgewertet werden. In diese Erschließungsstraße 1. Kategorie ist eine untergeordnete Straßenschleife eingehängt, die ihrer Wertigkeit nach auch geringer ausgebaut werden soll.

Ferner zweigt von der Erschließungsstraße ein verkehrsberuhigter Wohnbereich nach Norden ab. Dieser wurde jedoch, weil er vor Kopf der Wendeplatte an deren Ende als Fußweg weitergeführt wird, entsprechend breiter vorgesehen.

Kleinere Bereiche sind durch kurze Stichwege erschlossen (Mischverkehrsfläche - verkehrsberuhigte Bereiche). Dieses Straßenkonzept ermöglicht es, den Neubauteil des Plangebietes auch in zeitlich voneinander unabhängigen Schritten zu erschließen.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Trink- und Brauchwasser kann durch die zentrale Wasserversorgung des Ortsteiles Holzhausen sichergestellt werden.

2.5.2 Abwasserversorgung

Die Abwasserversorgung ist im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser wird dem vorhandenen Nebensammler des AVZ Breisgauer Bucht (Benzhausen - Vörstetten) zugeführt. Der Nachweis der schadlosen Oberflächenbeseitigung wird im Rahmen eines Nachtragsentwurfes zum Gesamtentwässerungsplan erbracht.

2.5.3 Abfallbeseitigung

Das Baugebiet enthält Möglichkeiten zur Aufstellung von Sammelbehältern für Wertstoffe. (Siehe Eintrag im Funktionsplan!).

Baugrubenaushub kann in jedem Fall im Gebiet selbst wieder verwendet werden, da durch die hochliegenden Erschließungsstraßen auf den tiefliegenden Grundstücken Auffüllbedarf besteht.

2.5.4 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung liegt in Händen der Badenwerk-AG. Das Baugebiet ist zur Elektroversorgung mit einem Kabelnetz vorgesehen.

3 Folgeeinrichtungen

Das Baugebiet löst keinen Zwang zur Erweiterung von Versorgungseinrichtungen aus. Es dient vielmehr zur Stärkung der vorhandenen Infrastruktur.

4 Städtebauliche Daten

(siehe auch Plan "Flächennachweis" - Anlage 7-)

Bauformen, Wohneinheiten und Einwohner

		<u>WoE/Haus</u>	<u>WoE/insges.</u>
33 Einfamilienhäuser	1-gesch. 40°-48°	1,5	49,5
11 Einfamilienhäuser	2-gesch. 30°-35°	2,0	22
18 Doppelhaushälften	1-gesch. 40°-48°	1,5	27
16 Doppelhaushälften	2-gesch. 30°-35°	1,5	24
3 Reihenhaushälften	1-gesch. 40°-48°	1,5	4,5
	zus.		127

127 Wohneinheiten $\hat{=}$ 2,6 Einwohner/WoE = ca. 330 Einwohner

Siedlungsdichten

Netto- Siedlungsdichte EW/ha = 66,3 Einwohner
Brutto-Siedlungsdichte EW/ha = 42,9 Einwohner.

Flächengliederung

Private Grundstücksfläche MI	9.725 qm	12,6 %
Private Grundstücksfläche WA	39.840 qm	51,8 %
Öffentliche Grünfläche	17.555 qm	22,9 %
Straßenverkehrsfläche	9.515 qm	12,4 %
Private Grundstücksfläche	205 qm	0,3 %
	<u>76.840 qm</u>	<u>100 %</u>

5 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

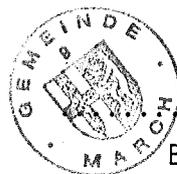
Kanalisation	a) Regenwasser	}	DM 1.160.000.--
	b) Schmutzwasser		
Wasserversorgung			DM 440.000.--
Straßenbau (mit Beleuchtung)			<u>DM 1.300.000.--</u>
			DM 2.900.000.--
			=====

Die Finanzierung der Erschließung wird durch Einstellung der erforderlichen Mittel im Haushalt der Gemeinde March sichergestellt.

6 Bodenordnung

Es ist vorgesehen, für das Baugebiet eine Baulandumlegung, ggfls. in Abschnitten, durchzuführen.

Gemeinde March, den 27. März 1991

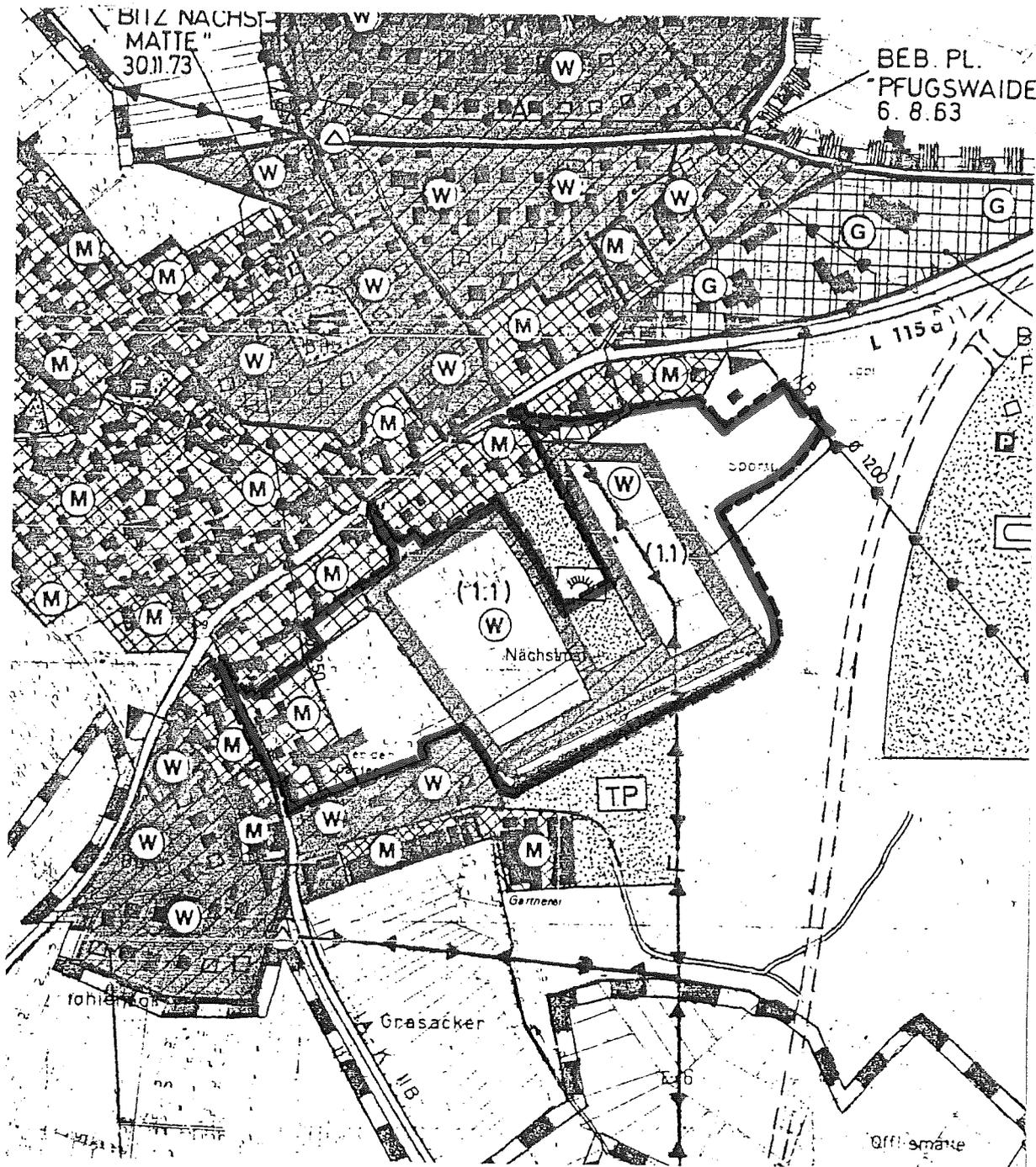


.....
Bürgermeister

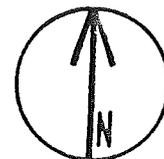
Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung
7800 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761/38 30 18
,den 13.12.1989

.....
Planer

Letzte Änderungen: 26. 9. 1990



Gemeinde March
Bebauungsplan "Nächstmatten" (Holzhausen)
Übersichtsplan M. 1 : 5.000 (Auszug aus dem FNP)



Gemeinde March

Bebauungsplan "Nächstmatten"

- Fassung der 1. Änderung -

Inhalt:

- | | | |
|--|---------------|-----------|
| 1. Satzung vom 12.12.1990 | | |
| 2. Satzung der 1. Änderung vom 31.3.93 | | |
| 3. Begründung | | Anlage 1 |
| 4. Begründung zur 1. Änderung | | Anlage 1a |
| 5. Bebauungsvorschriften | | Anlage 2 |
| 6. Zeichnerischer Teil | | |
| i.d.F. der 1. Änderung | (M. 1 : 500) | Anlage 3 |
| 7. Funktionsplan | | |
| i.d.F. der 1. Änderung | (M. 1 : 500) | Anlage 4 |
| 8. Schnitte I-I bis IV-IV | (M. 1 : 200) | Anlage 5 |
| 9. Übersichtsplan | (M. 1 : 5000) | Anlage 6 |
| 10. Flächennachweis | | Anlage 7 |

Fertigung: 1

Satzung

der Gemeinde March zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nächstmatten" (Gemarkung Holzhausen).

Der Gemeinderat hat am 31.03.93 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nächstmatten" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften beschlossen:

1. § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 - Einigungsvertragsgesetz - (BGBl. I S. 885)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO vom 23.01.1990 BGBl. I S. 127)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58)
4. § 73 LBO (Landesbauordnung) für Baden-Württemberg i.d. Neufassung v. 28.11.1983 (BGBl. S. 770)
5. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25.07.1975 (Ges.Bl. S. 1ff), zuletzt geändert am 03. Okt. 1983 (Ges.Bl. S. 577).

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind:

- | | | |
|----|---------------------------------------|----------|
| 1. | der "Zeichnerische Teil" vom 13.12.89 | Anlage 3 |
| 2. | der "Funktionsplan" vom 13.12.89 | Anlage 4 |

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 31.03.1993 werden:

1. der "Zeichnerische Teil" durch ein Deckblatt und
2. der "Funktionsplan" durch ein Deckblatt ergänzt.

§ 3

Unterlagen des geänderten Bebauungsplanes

1. Bestandteile:

- | | | |
|----|--------------------------------------|-------------------|
| a) | "Bebauungsvorschriften" vom 13.12.89 | Anlage 2, Bl. 1-3 |
|----|--------------------------------------|-------------------|

- b) "Zeichnerischer Teil" (M. 1: 500) vom 13.12.89
i.d.F. der 1. Änderung

Anlage 3, 1 Blatt

2. Beifügungen:

- a) "Begründung" vom 13.12.89
b) "Begründung" zur 1. Änderung vom 31.3.93
c) Funktionsplan (M 1 : 500) vom 13.12.1989
i. d. F. der 1. Änderung
d) "Schnitte" I-I + II-II bis IV-IV (M. 1 : 200)
vom 13.12.89
e) "Übersichtsplan" (M. 1 : 5000) vom 13.12.1989
f) "Flächennachweis" (M. 1 : 500) vom 13.12.1989

Anlage 1, Bl. 1-6

Anlage 1a, Bl. 1+2

Anlage 4, 1 Blatt

Anlage 5, Bl. 1 + 2

Anlage 6, 1 Blatt

Anlage 7, 1 Blatt

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde March, den 02.04.93.....

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, 05.04.93

- Hügeler -
Bürgermeister



Bürgermeister

Nach § 12 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. S. 2253) ortsüblich bekanntgemacht am 08.04.93

7806 March, den 08.04.93

- Hügeler -
Bürgermeister



GEMEINDE MARCH

Fertigung: 1
 Anlage: 1 b
 Blatt 1-3

Bebauungsplan "Nächstmatten" im Ortsteil Holzhausen"

- Begründung zur 2. Änderung -

Anlaß der Planänderung

Vorliegende zweite Planänderung erfolgt, um im Zuge der Baulandumlegung, des Grundstücksverkaufes und der Erschließungsmaßnahmen erforderlich gewordene kleinere Änderungen der Ausweisungen vorzunehmen. Die Grundzüge der Planung sind hiervon nicht berührt.

Bereich Plan-Nr.: 5-9, 30 und 31

Dieser Bereich wurde wegen der Dringlichkeit (Abschluß des Baulandumlegungsverfahrens) bereits in einer ersten Änderung überarbeitet. Aus der seinerzeitigen Änderung ist der Planinhalt in die Neufassung des Bebauungsplanes übernommen.

An kleineren Korrekturen folgt hierbei lediglich noch eine Änderung der Vermaßung, der Grundstücke Plan Nr. 8 bis 9a (zur Vermeidung einer Überdefinition des Baufensters). Darüber hinaus ist wegen einer anderen Grundstückszuteilung für Plan Nr. 31 und 31 a ein Stück der öffentlichen Verkehrsfläche vor Plan Nr. 31 a als solche nicht mehr notwendig. Deswegen wurde dort lediglich für das hinterliegende Grundstück ein Überfahrtsrecht eingeräumt.

Geschoßwohnbau

Vorliegender Bebauungsplan sieht entsprechend den damaligen Wünschen bei der Planaufstellung die in einer intensiven Beteiligung der Bürger und der Betroffenen ermittelt wurden, keine für den Geschoßwohnbau gut geeigneten Baugrundstücke vor. Da die Gemeinde nun einen Überblick hat, welche Baugrundstücke im Rahmen der Baulandumlegung ihr zufallen, hat sich der Gemeinderat entschlossen, zukünftig gemeindeeigene Grundstücke zu umzuplanen, daß Geschoßwohnbau im Gebiet errichtet werden kann. Diese Absicht ist nicht nur im Interesse der Befriedigung des Wohnungsbedarfes zu begrüßen, sondern sie bietet auch Gelegenheit, die Baumassengliederung im Gebiet abwechslungsreicher zu gestalten. Aus dieser Sicht bot sich vor allem der Bereich von Plan-Nr. 62 und 63 an. Die Straßenführung im Bogen an dieser Stelle fand bisher keine sinnfällige Entsprechung in der Ausformung der Baumassen. Es sind dort zwei größere und ein kleinerer Baukörper vorgesehen. Der ruhende Verkehr wurde teils durch Garageneinbau im Sockelgeschoß, teils durch parallel dem Straßenbogen geführte Zwischenbaukörper bewältigt.

Verdichtung auf Plan-Nr. 73 und 74

Für diese beiden Grundstücke wurde insofern eine intensivere Nutzung festgesetzt als im Süden (entlang der neu vorgesehenen Verkehrsfläche) eine Kettenbauweise mit drei Einheiten (mit dazwischengeschobenen Garagenzwischengliedern) vorgesehen wurde und im nördlichen Grundstücksbereich eine Doppelhausgruppe Platz fand. Die Grundstücksgrößen hierfür bewegen sich zwischen 310 und 180 qm und sind somit sozialen Gesichtspunkten angepaßt. Die Errichtung der Kettenhausgruppe bedurfte keiner speziellen Festsetzung, da sich das Grundstück in Gemeinde-Eigentum befindet und damit privatrechtlich die beabsichtigte Bebauung vereinbart werden kann.

Teilbarkeit der Grundstücke

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Ein-, Zweifamilienhausbauplätze daraufhin untersucht, ob sie für eine (ggf. durch nachträgliche Teilung) Bebauung mit Doppelhäusern geeignet sind. Erfahrungsgemäß stellt sich die Unterbringung der notwendigen Garagen als der eigentliche Engpaß bei einer nachträglichen (in der Planung nicht vorgesehenen) Teilung der Grundstücke heraus. Von einer guten Unterbringungsmöglichkeit dieser Garagen wurde also die mögliche Unterteilung im Rechtsplan nach Einzelbebauung einerseits sowie Einzel- und Doppelhausbebauung andererseits entschieden. Bei der Zuteilung der Grundstücke im Rahmen der Baulandumlegung stellt sich nun heraus, daß vermehrt der Wunsch nach Doppelhausbebauung besteht und die Doppelhauswünsche, wegen des Lageanspruchs bei der Zuteilung, nicht auf die sowieso schon im Bebauungsplan vorgesehenen Doppelhausgrundstücke gelenkt werden können. Aus diesem Grunde wurde der gesamte Bebauungsplan daraufhin untersucht, wo (ggf. unter Inkaufnahme nicht ganz so günstiger Garagenlösungen) weiterhin Doppelhausbebauung noch zusätzlich möglich gemacht werden kann. Hierbei ist man davon ausgegangen, daß dieses nun weitgehend flächendeckende Angebot immer nur vereinzelt bzw. isoliert wahrgenommen wird, so daß es nicht zu einer unerwünschten Verdichtung der Bebauung durch die seitlichen Garagenbauten kommen wird. Diese nachträgliche Umwidmung von "nur Einzelhausbebauung" in "Einzel- und Doppelhausbebauung" betrifft die bisherigen Plan-Nr. 1, 2, 3, 11, 14, 23 - 26, 29, 50, 60, 66, 75, 76, 77.

Fußgängeranbindung an die K 4920 gegenüber der "Gartenstraße"

Die Öffnung des Baugebietes für Fußgänger und Radfahrer an dieser wichtigen Nahtstelle zwischen Alt- und Neubebauung ist in der bisherigen Plankonzeption so vorgesehen, daß eine private Grundstückszufahrt, allerdings auf öffentlichem Gelände, mit einer kleinen Bachbrücke mitbenutzt wird. Zweckmäßigkeitsgründe haben nun dazu geführt, daß die Fußgängeranbindung nicht an dieser Stelle, sondern etwas nordwestlich versetzt, unter geringfügiger Inanspruchnahme des Flurstücks Nr. 204 (bisher außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelegen) geführt wird. Diese Veränderung in der Planung macht auch eine geringfügige Ausdehnung des Verfahrensbereiches des Bebauungsplanes an dieser Stelle notwendig.

Firsthöhe bei Doppelhäusern

Bei der Bebauung von Doppelwohnhäusern tauchten bisher in der Regel Abstimmungsprobleme auf, weil in Ziff. 2.11 der Bebauungsvorschriften vorgeschrieben wird, daß Dachneigung und Firsthöhen von Doppelhäusern einheitlich sein müßten. In der Praxis der Durchführung des Bebauungsplanes zeigte sich jedoch, daß es durchaus aufeinander abgestimmte Planungen geben kann, welche zwar die Dachneigung, nicht jedoch die Firsthöhe gleich halten. Es wurde im Zuge des 2. Änderungsverfahrens beschlossen, nur einheitliche Dachneigungen, nicht jedoch einheitliche Firsthöhen vorzuschreiben. Dies gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nächstmatten".

Weitere Veränderungen

Die übrigen in die Planung eingegangenen Änderungen sind geringfügig. Es handelt sich hierbei überwiegend um kleine Verschiebungen der "Baufenster", z.B. um im Vorgartenbereich Stellplatztiefe für mögliche Abstellplätze zu gewinnen - hierdurch werden geringfügige Verkleinerungen des Wohngartenbereiches in Kauf genommen.

Zur Technik der Planänderung

Obwohl die Planänderungen wie vorstehend ausgeführt nicht grundsätzlicher Natur sind, erstrecken sie sich doch über den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Aus diesem Grunde wäre die Änderung durch Deckblätter unzweckmäßig gewesen. Beim "Zeichnerischen Teil" und "Funktionsplan" wurden das Transparent-Original geändert und eine veränderte Planfassung hergestellt.

Zur Dokumentation des früheren Zustandes bleibt die alte Planfassung den Bebauungsplanunterlagen nachrichtlich beigelegt.

Die Schnitte I-I und IV-IV und der "Flächennachweis" konnten mit Deckblättern geändert werden.

Bodenordnung

Die im Änderungsverfahren bearbeiteten Änderungspunkte gehen grundsätzlich davon aus, die bereits festliegenden Grenzen der Baulandumlegung nicht zu berühren. - Teilungen für Doppelhausgrundstücke würden lediglich zusätzliche Grenzen bedeuten.

Kosten

Durch die Planänderung entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten für Bodenordnung und Erschließung

Gemeinde March, den 14.12.94.....



.....
Bürgermeister

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18

14.12.1994

Anzeige bestätigt

.....
Planer

Freiburg, den 31. JAN. 1995
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Rennis
Brenneisen

Bebauungsplan "Nächstmatten"
- Fassung der 3. Änderung -

Inhalt:

- | | | |
|-----|--|-----------|
| 1. | Satzung vom 12.12.1990 | |
| 2. | Satzung der 1. Änderung vom 31.3.1993 | |
| 3. | Satzung der 2. Änderung vom 14.12.1994 | |
| 4. | Satzung der 3. Änderung vom 6. 7.1994 | |
| 5. | Begründung | Anlage 1 |
| 6. | Begründung zur 1. Änderung | Anlage 1a |
| 7. | Begründung zur 2. Änderung | Anlage 1b |
| 8. | Begründung zur 3. Änderung | Anlage 1c |
| 9. | Bebauungsvorschriften | Anlage 2 |
| 10. | Zeichnerischer Teil (Neufassung)
(M. 1 : 500) i.d.F.der 3. Änd. | Anlage 3 |
| 11. | Funktionsplan (Neufassung)
(M. 1 : 500) i.d.F. der 3. Änd. | Anlage 4 |
| 12. | Schnitte I-I, II-II, III-III und IV-IV
(M. 1 : 200) | Anlage 5 |
| 13. | Übersichtsplan (M 1:5000) | Anlage 6 |
| 14. | Flächennachweis | Anlage 7 |

Ungültige Unterlagen:

Zeichnerischer Teil i.d.F. der 1. Änderung
Funktionsplan i.d.F. der 1. Änderung

Satzung:

Fertigung

der Gemeinde March zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Nächstmatten" (Gemarkung Holzhausen).

Der Gemeinderat hat am ...6.7.1994.. die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Nächstmatten" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen:

1. § 10¹³ Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132);zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I. S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 v. 22.1.1991)
4. § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d. F. vom 28.11.1983 (GBl. S 770);zuletzt geändert am 17.12.1990 (GBl. S. 426)
5. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 3.10.1983 (GBl. S. 577,ber. S. 720), geändert durch Gesetz v. 23.7.1984 (GBl. S. 675) v. 16.12.1987 (GBl. S. 43) und vom 18.5.1987 (GBl. S. 161).

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind:

- | | | | |
|----|--|------------|----------|
| 1. | der "Zeichnerische Teil" vom Neufassg. der 2. Änderung | 13.12.1989 | Anlage 3 |
| 2. | der "Funktionsplan" vom Neufassg. der 2. Änderung | 13.12.1989 | Anlage 4 |

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom ..23.3.1994.. werden:

1. der "Zeichnerische Teil" und
2. der "Funktionsplan" durch je 1 Deckblatt ergänzt.

§ 3Unterlagen des geänderten Bebauungsplanes

- | | | | |
|----|--|--------------|-----------------------|
| 1. | Bestandteile | | |
| | a. "Bebauungsvorschriften" | vom 13.12.89 | Anlage 2, Blatt 1-3 |
| | b. "Zeichnerischer Teil" (M 1:500)
(Neufassg.) i.d.F. der 3. Änd. | vom 6. 7.94 | Anlage 3, 1 Blatt |
| 2. | Beifügungen | | |
| | a. "Begründung" | vom 13.12.89 | Anlage 1, Blatt 1-6 |
| | b. "Begründung zur 1. Änderung" | vom 31. 3.93 | Anlage 1a, Blatt 1+2 |
| | c. "Begründung zur 2. Änderung" | vom 14.12.94 | Anlage 1b, Blatt 1-3 |
| | d. "Begründung zur 3. Änderung" | vom 23. 3.94 | Anlage 1c, 1 Blatt |
| | e. "Schnitte" I-I, II-II,
III-III- und IV-IV (M. 1:200) | vom 13.12.89 | Anlage 5, Blatt 1 + 2 |
| | f. "Funktionsplan" (M 1:500)
(Neufassg.) i.d.F. der 3. Änd. | vom 6. 7.94 | Anlage 4, 1 Blatt |
| | g. "Übersichtsplan" (M 1:5000) | vom 14.12.94 | Anlage 6, 1 Blatt |
| | h. "Flächennachweis" (M 1:500) | vom 14.12.94 | Anlage 7, 1 Blatt |

§ 4Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde March, den 25.07.94



Bürgermeister

Anzeige bestätigt

9. SEP. 1994

Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen

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

Ausgefertigt, 12.09.94

- Hügele -
Bürgermeister



Nach § 12 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253) ortsüblich bekanntgemacht am 10.02.95

79232 March, den 13.02.95

- Hügele -
Bürgermeister



GEMEINDE MARCH

Fertigung:
Anlage: 1 c
Blatt 1

Bebauungsplan "Nächstmatten" im Ortsteil Holzhausen"

- Begründung zur 3. Änderung -

Vorliegendes Änderungsverfahren betrifft die Grundstücke Plan-Nr. 62 und 73 des Bebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung.

Der gültige Bebauungsplan sieht dort eine bauliche Gesamtanlage vor, welche im Westen aus einem Mehrfamilienhaus, im Osten aus einem Ein- bis Zweifamilienhausbaukörper besteht. Die beiden Hauptgebäude sind durch einen gerundeten Zwischenbaukörper verbunden, welcher im Erdgeschoß für Parkierung, im Dachbereich als ergänzende Nutzung, zu den jeweils anschließenden Wohnungen in den beiden Baukörpern gedacht war.

Vorliegende Bebauungsplanänderung ist ausgelöst durch ein konkretes Projekt für einen Mehrfamilienhausbaukörper, welcher insgesamt die seinerzeitige Planungsidee, nämlich die Krümmung der Straße im Baukörper als Straßenraumbegrenzung gestalterisch aufzunehmen, verfolgt. Bei der Zahl der Wohneinheiten ist vorliegende Planung auf eine bessere Nutzung ausgerichtet. Hinsichtlich genereller Nutzungsfestsetzungen im Bebauungsplan, ist eine Änderung durch vorliegende Änderung nicht erforderlich. Auch die Gestaltungsvorschriften, sowie die festgesetzte Zahl der Vollgeschoße, Dachneigung usw., werden eingehalten.

Die durch die größere Anzahl von Wohneinheiten erforderliche höhere Zahl an Einstellplätzen wird dadurch erreicht, daß unter Ausnutzung der relativ hohen zulässigen Sockelhöhe und bei leichter Absenkung des rückwärtigen Garten-/Hofbereiches ein Teil des Kellergeschosses als Garagengeschoß verwendet wird. Darüber hinaus sind im Hofbereich Stellplätze festgesetzt. Es ist daran gedacht, diese mit einer Pergola so zu überbauen, daß von Seiten des westlich anschließenden Wohnstraßenbereiches, die parkierten Autos weitgehend verborgen sind. Auch dieser Stellplatzbereich ist gegenüber der Straßenhöhe deutlich abgesenkt. Lediglich die im Nordwesten hieran angrenzende Reihe von Stellplätzen auf Straßenhöhe ist auch von dort, nämlich von der Wohnstraße her, erschlossen.

Die Grundzüge der Planung sind durch vorstehende Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Änderung erfolgt daher nach dem vereinfachten Verfahren, entsprechend § 13 BauGB.

Aufwendungen der Gemeinde für Bodenordnung und Erschließung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht notwendig.

Gemeinde March, den 23.03.94

Bürgermeister

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18

23.03.1994

Anzeige bestätigt

Planer

Freiburg, den 9. SEP. 1994
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen

Bebauungsplan "Nächstmatten"
- Fassung der 4. Änderung -

Inhalt:

1.	Satzung vom 12.12.1990	
2.	Satzung der 1. Änderung vom 31.03.1993	
3.	Satzung der 2. Änderung vom 14.12.1994	
4.	Satzung der 3. Änderung vom 06.07.1994	
5.	Satzung der 4. Änderung vom 22.04.1996	
6.	Begründung	Anlage 1
7.	Begründung zur 1. Änderung	Anlage 1a
8.	Begründung zur 2. Änderung	Anlage 1b
9.	Begründung zur 3. Änderung	Anlage 1c
10.	Begründung zur 4. Änderung	Anlage 1d
11.	Bebauungsvorschriften	Anlage 2
12.	Zeichnerischer Teil (Neufassung) (M. 1 : 500) i.d.F. der 4. Änd.	Anlage 3
11.	Funktionsplan (Neufassung) (M. 1 : 500) i.d.F. der 4. Änd.	Anlage 4
12.	Schnitte I-I, II-II, III-III und IV-IV (M. 1 : 200)	Anlage 5
13.	Übersichtsplan (Neufassung) (M 1:5000) i. d. F. der 4. Änd.	Anlage 6
14.	Flächennachweis (M 1 : 500) i.d.F. der 4. Änderung	Anlage 7

Ungültige Unterlagen:

Zeichnerischer Teil i.d.F. der 1. Änderung
Funktionsplan i.d.F. der 1. Änderung

Satzung:

Fertigung 1

der Gemeinde March zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Nächstmatten" (Gemarkung Holzhausen).

Der Gemeinderat hat am 22.04.1996 die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Nächstmatten" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in der Fassung der Bekanntmachung aufgrund des Artikels 1 des Gesetzes über das Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191), zuletzt geändert durch Art. 2 MagnetschwebbahnplanungsG vom 23.11.1994 (BGBl. I. S. 3486)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F.der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (EGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I. S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
4. § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d. F. vom 28.11.1983 (GBl. S 770); GBl. 1984 S. 519, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.1990.
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. vom 3. Okt. 1983 (GBl. S 578, ber. S. 720) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1991 (GBl. S 860)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind:

- | | | | |
|----|---|------------|----------|
| 1. | die Bebauungsvorschriften
Fassung der 2. Änderung | 26.09.1990 | Anlage 2 |
| 2. | der "Zeichnerische Teil"
Fassung der 3. Änderung vom | 06.07.1994 | Anlage 3 |
| 3. | der "Funktionsplan"
Fassung der 3. Änderung vom | 06.07.1994 | Anlage 4 |
| 4. | der "Flächennachweis"
Fassung der 2. Änderung vom | 14.12.1994 | Anlage 7 |
| 5. | der "Übersichtsplan" vom | 13.12.1989 | Anlage 6 |

§ 2Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 22.04.1996 werden:

1. die Bebauungsvorschriften wie folgt ergänzt:

- OZ 1.4.4 Entlang den Gräben im Geltungsbereich der 4. Änderung sind heimische Hecken und Sträucher zu pflanzen (Hecken- und Sträucherart siehe OZ 1.4.3).
- OZ 2.3 Private Zufahrten, Stell- und Vorplätze im Geltungsbereich der 4. Änderung sind mit wasserdurchlässigem Material (z.B. großfugiges Pflaster, Rasengittersteine) herzustellen.
- OZ 2.8 Die Bebauung im Geltungsbereich der 4. Änderung liegt nach der DIN 4109 bezüglich der K 4920 im Lärmpegelbereich I (bis 55 dB/A) und bezüglich der BAB A 5 im Lärmpegelbereich II (56 bis 60 dB/A). Dabei sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büroräumen ein Luftschalldämmwert von 30 dB zu beachten.
- OZ 4.0 Die Unterkante der Fundamentierung der Gebäude im Geltungsbereich der 4. Änderung darf nicht tiefer als ~~198,20~~^{197,90} m + NN liegen.
- OZ 6.0 Hinweise für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben im Geltungsbereich der 4. Änderung
- 6.1 Allgemeine Bestimmungen:
- 6.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Deshalb sollte unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen vermieden werden.
- 6.1.2 Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen, die das Wachstum der späteren Bepflanzung erschweren, sind Bodenarbeiten möglichst nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchzuführen.
- 6.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.
- 6.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden zu verwenden).
- 6.1.5 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald) zu melden.

- 6.2 Bestimmungen zur Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden
- 6.2.1 Für die Lagerung bis zur Wiederverwendung ist der Oberboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 6.2.2 Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind innerhalb des Bauteides Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- OZ 7.0 Hinweis zum Baugrubenaushub im Geltungsbereich der 4. Änderung
Der Baugrubenaushub soll, soweit möglich, auf den Baugrundstücken verbleiben und wieder eingebracht werden.
- OZ 8.0 Hinweis zum Schutz des Verbandskanals im Geltungsbereich der 4. Änderung
Von der Kanalachse (im Zeichnerischen Teil eingetragen) zur Bebauung ist ein entsprechender Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten. Sollte sich nach der Berechnung ein kleinerer Sicherheitsabstand von 3,50 m ergeben, ist dieser auf jeden Fall einzuhalten. Bei der Anpflanzung von größeren Bäumen ist ebenfalls auf entsprechenden Sicherheitsabstand zu achten.
- OZ 9.0 Hinweise zum Ableiten von Regenwasser im Geltungsbereich der 4. Änderung
Das nicht verschmutzte Regenwasser von Dachflächen sollte im Bereich des Grundstückes breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden. Bei den Grundstücken, die an das Grabensystem angrenzen, sollte das Regenwasser in den Graben geleitet werden (auch bei den öffentlichen Grünflächen).

2. der "Zeichnerische Teil" und
3. der "Funktionsplan" durch je 1 Deckblatt und
4. der "Flächennachweis" durch 2 Deckblätter ergänzt.
5. der "Übersichtsplan" durch eine Neufassung ersetzt

§ 3Unterlagen des geänderten Bebauungsplanes

- | | | | |
|----|--|----------------|-----------------------|
| 1. | Bestandteile | | |
| | a. "Bebauungsvorschriften"
i.d.F. der 4. Änderung | vom 22.04.1996 | Anlage 2, Blatt 1-4 |
| | b. "Zeichnerischer Teil" (M 1:500)
(Neufassung.) i.d.F. der 4. Änd. | vom 22.04.1996 | Anlage 3, 1 Blatt |
| 2. | Beifügungen | | |
| | a. "Begründung" | vom 13.12.1989 | Anlage 1, Blatt 1-6 |
| | b. "Begründung zur 1. Änderung" | vom 31.03.1993 | Anlage 1a, Blatt 1+2 |
| | c. "Begründung zur 2. Änderung" | vom 14.12.1994 | Anlage 1b, Blatt 1-3 |
| | d. "Begründung zur 3. Änderung" | vom 23.03.1994 | Anlage 1c, 1 Blatt |
| | e. "Begründung zur 4. Änderung" | vom 22.04.1996 | Anlage 1d, Blatt 1-5 |
| | f. "Schnitte" I-I, II-II,
III-III- und IV-IV (M. 1 : 200) | vom 13.12.1989 | Anlage 5, Blatt 1 + 2 |
| | g. "Funktionsplan" (M 1:500)
(Neufassung.) i.d.F. der 4. ÄndG. | vom 22.04.1996 | Anlage 4, 1 Blatt |
| | h. "Übersichtsplan" (M 1:5000)
(Neufassung.) i. d. F. der 4. Änd. | vom 22.04.1996 | Anlage 6, 1 Blatt |
| | i. "Flächennachweis" (M 1:500)
(Neufassung.) i. d. F. der 4. Änd | vom 22.04.1996 | Anlage 7, 1 Blatt |

§ 4Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anzeige bestätigt

Gemeinde March, den 14.05.96



Bürgermeister

Freiburg, den 25. JUNI 1996
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen

Satzung:

Fertigung 1

der Gemeinde March zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Nächstmatten" (Gemarkung Holzhausen).

Der Gemeinderat hat am 22.04.1996 die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Nächstmatten" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in der Fassung der Bekanntmachung aufgrund des Artikels 1 des Gesetzes über das Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191), zuletzt geändert durch Art. 2 MagnetschwebbahnplanungsG vom 23.11.1994 (BGBl. I. S. 3486)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I. S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
4. § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d. F. vom 28.11.1983 (GBl. S 770); GBl. 1984 S. 519, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.1990.
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. vom 3. Okt. 1983 (GBl. S 578, ber. S. 720) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1991 (GBl. S 860)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind:

- | | | | |
|----|---|------------|----------|
| 1. | die Bebauungsvorschriften
Fassung der 2. Änderung | 26.09.1990 | Anlage 2 |
| 2. | der "Zeichnerische Teil"
Fassung der 3. Änderung vom | 06.07.1994 | Anlage 3 |
| 3. | der "Funktionsplan"
Fassung der 3. Änderung vom | 06.07.1994 | Anlage 4 |
| 4. | der "Flächennachweis"
Fassung der 2. Änderung vom | 14.12.1994 | Anlage 7 |
| 5. | der "Übersichtsplan" vom | 13.12.1989 | Anlage 6 |

§ 2Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 22.04.1996 werden:

1. die Bebauungsvorschriften wie folgt ergänzt:

- OZ 1.4.4 Entlang den Gräben im Geltungsbereich der 4. Änderung sind heimische Hecken und Sträucher zu pflanzen (Hecken- und Sträucherart siehe OZ 1.4.3).
- OZ 2.3 Private Zufahrten, Stell- und Vorplätze im Geltungsbereich der 4. Änderung sind mit wasserdurchlässigem Material (z.B. großfugiges Pflaster, Rasengittersteine) herzustellen.
- OZ 2.8 Die Bebauung im Geltungsbereich der 4. Änderung liegt nach der DIN 4109 bezüglich der K 4920 im Lärmpegelbereich I (bis 55 dB/A) und bezüglich der BAB A 5 im Lärmpegelbereich II (56 bis 60 dB/A). Dabei sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büroräumen ein Luftschalldämmwert von 30 dB zu beachten.
- OZ 4.0 Die Unterkante der Fundamentierung der Gebäude im Geltungsbereich der 4. Änderung darf nicht tiefer als ~~198,20~~ ^{197,90} m + NN liegen.
- OZ 6.0 Hinweise für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben im Geltungsbereich der 4. Änderung

6.1 Allgemeine Bestimmungen:

- 6.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Deshalb sollte unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen vermieden werden.
- 6.1.2 Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen, die das Wachstum der späteren Bepflanzung erschweren, sind Bodenarbeiten möglichst nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchzuführen.
- 6.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.
- 6.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden zu verwenden).
- 6.1.5 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald) zu melden.

- 6.2 Bestimmungen zur Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden
- 6.2.1 Für die Lagerung bis zur Wiederverwendung ist der Oberboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 6.2.2 Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind innerhalb des Baureides Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- OZ 7.0 Hinweis zum Baugrubenaushub im Geltungsbereich der 4. Änderung
Der Baugrubenaushub soll, soweit möglich, auf den Baugrundstücken verbleiben und wieder eingebracht werden.
- OZ 8.0 Hinweis zum Schutz des Verbandskanals im Geltungsbereich der 4. Änderung
Von der Kanalachse (im Zeichnerischen Teil eingetragen) zur Bebauung ist ein entsprechender Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten. Sollte sich nach der Berechnung ein kleinerer Sicherheitsabstand von 3,50 m ergeben, ist dieser auf jeden Fall einzuhalten. Bei der Anpflanzung von größeren Bäumen ist ebenfalls auf entsprechenden Sicherheitsabstand zu achten.
- OZ 9.0 Hinweise zum Ableiten von Regenwasser im Geltungsbereich der 4. Änderung
Das nicht verschmutzte Regenwasser von Dachflächen sollte im Bereich des Grundstückes breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden. Bei den Grundstücken, die an das Grabensystem angrenzen, sollte das Regenwasser in den Graben geleitet werden (auch bei den öffentlichen Grünflächen).
2. der "Zeichnerische Teil" und
3. der "Funktionsplan" durch je 1 Deckblatt und
4. der "Flächennachweis" durch 2 Deckblätter ergänzt.
5. der "Übersichtsplan" durch eine Neufassung ersetzt

§ 3Unterlagen des geänderten Bebauungsplanes

- | | | | |
|----|--|----------------|-----------------------|
| 1. | Bestandteile | | |
| | a. "Bebauungsvorschriften"
i.d.F. der 4. Änderung | vom 22.04.1996 | Anlage 2, Blatt 1-4 |
| | b. "Zeichnerischer Teil" (M 1:500)
(Neufassung.) i.d.F. der 4. Änd. | vom 22.04.1996 | Anlage 3, 1 Blatt |
| 2. | Beifügungen | | |
| | a. "Begründung" | vom 13.12.1989 | Anlage 1, Blatt 1-6 |
| | b. "Begründung zur 1. Änderung" | vom 31.03.1993 | Anlage 1a, Blatt 1+2 |
| | c. "Begründung zur 2. Änderung" | vom 14.12.1994 | Anlage 1b, Blatt 1-3 |
| | d. "Begründung zur 3. Änderung" | vom 23.03.1994 | Anlage 1c, 1 Blatt |
| | e. "Begründung zur 4. Änderung" | vom 22.04.1996 | Anlage 1d, Blatt 1-5 |
| | f. "Schnitte" I-I, II-II,
III-III- und IV-IV (M. 1 : 200) | vom 13.12.1989 | Anlage 5, Blatt 1 + 2 |
| | g. "Funktionsplan" (M 1:500)
(Neufassung.) i.d.F. der 4. ÄndG. | vom 22.04.1996 | Anlage 4, 1 Blatt |
| | h. "Übersichtsplan" (M 1:5000)
(Neufassung.) i. d. F. der 4. Änd. | vom 22.04.1996 | Anlage 6, 1 Blatt |
| | i. "Flächennachweis" (M 1:500)
(Neufassung.) i. d. F. der 4. Änd | vom 22.04.1996 | Anlage 7, 1 Blatt |

§ 4Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anzeige bestätigt

Gemeinde March, den 14.05.96



Bürgermeister

Freiburg, den 25. JUNI 1996
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde March übereinstimmt.
Ausgefertigt, den 26.06.96

- Hügele -
Bürgermeister



Nach § 12 BauGb i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl S. 2253) ortsüblich bekanntgemacht am 28.06.96

- Hügele -
Bürgermeister



Anzeige bestätigt

Am 28.06.1996
Bürgermeister



Bürgermeister

Bebauungsplan "Nächstmatten" im Ortsteil Holzhausen"

- Begründung zur 4. Änderung -

Anlaß der Planänderung und Planungsziele

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes (1990) wurde in seinem östlichen Bereich eine Sportplatzanlage und das zugehörige Vereinsheim als öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz, Jugendspielfeld, Erholungsgrün) erfaßt.

Im zeitlichen Zusammenhang mit der Planaufstellung hatte man sich entschlossen, den Vereins-sportplatz von Holzhausen, vor allem wegen seiner mangelnden bautechnischen Qualität, aber auch um Immissionskonflikten aus dem Weg zu gehen, nach Westen auf das dort vorhandene, gemeinde-eigene ehemalige Almendfeld zu verlegen. Der Spielfeldbereich des alten Sportplatzes sollte (teilweise) als Jugendspielfeld erhalten bleiben. Die Entwicklung in der Zwischenzeit hat ergeben, daß eine derart nah am Wohngebiet gelegene Spielmöglichkeit für Halbwüchsige und Jugendliche störend wirkt. Ein Ersatz für den Bolzplatz wird neben dem in direkter Nähe liegenden Sportplatz geschaffen. Dieser für die Allgemeinheit zugängliche Bolzplatz dient gleichzeitig dem SC Holzhausen als Aufwärmplatz. Das (ehemalige) Vereinsheim wurde inzwischen von der Gemeinde übernommen und zu einem gemeindeeigenen Wohnheim ausgebaut. Vorliegende Planänderung erfolgt nun um diesen Gesichtspunkt Rechnung zu tragen, aber auch um einem erkennbaren starken Bedarf nach Wohnbaumöglichkeiten abzuwehren. Das zur Änderung anstehende Plangebiet ist fast vollständig durch den Straßenanschluß des Baugebietes an die K 4920 erschlossen. Neben der Schaffung von neuem Wohnraum ist auch die Anlage einer öffentlichen Grünfläche als Parkanlage und Kinderspielplatz für das gesamte Baugebiet "Nächstmatten" geplant.

Die Umwidmung der im Flächennutzungsplan dargestellten öffentlichen Grünfläche "Sport" in ein "Allgemeines Wohngebiet" und eine öffentliche Grünfläche "Park und Kinderspielplatz" wird nach § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Diese Änderung wird bei der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung nachgetragen.

Städtebaulicher Entwurf

Unter Ausnutzung der vorhandenen bzw. den Endausbau betreffenden Straßenerschließung wurde zunächst eine ein- bis zweigeschossige Bebauung entlang diesem, zum Baugebiet gehörenden Straßenstück vorgesehen. Ein größerer zusammenhängender Baukörper betont zunächst die Ecke

an der Einmündung in die Kreisstraße als städtebaulicher Auftakt der Baugebietszufahrt. Dieser Standort bietet sich an, um, über den Wohnbedarf hinaus, evtl. auch ein Wohn- und Geschäftshaus, ggf. auch Büro- und Praxisräume, aufzunehmen. Aus diesem Grunde wurde dieses Grundstück für eine maximal zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Damit ist ggf. eine wirtschaftliche Nutzung gesichert. Im weiteren Verlauf der Bebauung entlang der Haupteerschließungsstraße wird dann von der "bis zweigeschossigen" Bebauung auf "eingeschossige" Bebauung mit Steildach übergeleitet. Die Traufstellung dieser folgenden Gebäude Richtung Südost / Süd sorgt für einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft, welche unbebaut bleiben soll. Drei Einzelhausbaukörper entlang der südwestlichen Baugebietsgrenze sind in ihrer Traufstellung so gewählt, daß aus dem Baugebiet heraus zwischen den Baukörpern hindurch ein Blickkontakt auf den Grünzug entlang dem Bachlauf bestehen bleibt.

Trotz des geringen Umfangs der Neuüberplanung wurde versucht, ein möglichst breites Spektrum an Wohnformen zu bringen: Vom Einzelhaus über wahlweise Einzel- und Doppelhaus bis zu einer Dreierhausgruppe im Süden.

Die Aufreihung des größten Teils der neu vorgesehenen Bebauung entlang der vorhandenen Erschließungsstraße und deren Anfahrbarkeit von dorthin ermöglichen es, die Erschließung ins Innere des Baugebietes sehr knapp zu halten. Sie ist als Misch-Verkehrsfläche ausgelegt und bietet sich, bei entsprechendem Ausbau für eine "Spielstraße" (7 km Geschwindigkeitsbegrenzung) an. Diese leitet räumlich über in den verbleibenden sehr großzügig bemessenen Grünraum, welcher nach wie vor als öffentliche Grünfläche (Park und Kinderspielplatz) zur Erholung von Jung und Alt ausgewiesen ist. Die Fahrerschließung ist so angelegt, daß sie durch entsprechende Verkehrsregelung vom Durchfahrtsverkehr bewahrt werden kann.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet – WA –) wurde aus dem anschließenden Baugebietsteil Nächstmatten übernommen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung hält sich im Rahmen dessen, was auch im angrenzenden Baugebiet überwiegend festgesetzt wurde. Für den vorliegenden Gebietsteil werden neue Bebauungsvorschriften nicht eingeführt – die vorhandenen textlichen Festsetzungen decken auch den Bereich der 4. Änderung ab.

Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 a BNatSchG

Bei dem vorliegenden Gebiet handelt es sich um eine bisher sportlich genutzte Grünfläche mit einem Bolzplatz. Durch die Bolzplatznutzung ist eine Bodenverdichtung entstanden. Diese "Grünbrache" ist aus ökologischer Sicht keine wertvolle bzw. schützenswerte Fläche.

Im nördlichen und östlichen Bereich verläuft ein Graben, der in der nordwestlichen Ecke in den neu angelegten westlichen Graben mündet. Mittlerweile führt dieser Graben kein Wasser mehr. Gewässergrabenbegleitende Bepflanzung gibt es nur im Nordosten (Birken) und im Osten kleinere Baumneupflanzungen. Hecken und Sträucher sind keine vorhanden. Im nordöstlichen Bereich befindet sich das ehemalige Sportlervereinsheim, das von Osten erschlossen wird.

Das Landschaftsbild wird durch die Erweiterung nicht beeinträchtigt, weil es sich um eine Baugebietserweiterung handelt und ein Baugebietsrandeingrünung in Form hochstämmiger heimischer Laubbäume erfolgt. Weiterhin ist nur eine ein- bis zweigeschossige Bebauung vorgesehen.

Der Eingriff erfolgt durch Freiflächenverlust durch die Bebauung, deren Zufahrten und der inneren Erschließung, ebenso durch den Verlust einzelner Bäume im östlichen Teil. Weiterhin wird der östliche Abschnitt des Grabens bis zur Einmündung der Erschließungsstraße in die K 4920 aufgrund der vorgesehenen Planung zugeschüttet.

Der nördliche Abschnitt des Grabens mit seinen begleitenden Bäumen und der neu angelegte Graben werden erhalten. Der Charakter der nördlichen Eingrünung durch hochstämmige Bäume wird dahingehend erhalten, daß bei einer notwendigen Fällung einer der älteren Birken ein neuer heimischer und hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Dies geschieht einerseits durch Pflanzgebote im "Zeichnerischen Teil" und in den bestehenden Bebauungsvorschriften OZ 1.4.

Der Graben wurde zwischenzeitlich verlegt. Die Verlegung erfolgte ca. 40 m südöstlich des Geltungsbereichs der 4. Änderung bzw. der Erschließungsstraße. Dieser Graben mündet im Südwesten in die Graben entlang des bestehenden Schutzwalls. Die Verlegung war aufgrund eines zu geringen Gefälles des alten Grabens notwendig (Abflußprobleme).

Zu den Ausgleichsmaßnahmen zählen die Anlage der großen öffentlichen Grünfläche (Gesamtfläche mit Grabensystem im Nordwesten und Westen ca. 5.480 qm) mit Pflanzgeboten von Bäumen (siehe "Zeichnerischer Teil" und "Bebauungsvorschriften" OZ 1.4), die Pflanzgebote von Bäumen auf den Privaten Grundstücken (siehe "Zeichnerischer Teil und Bebauungsvorschriften OZ 1.4) und die Pflanzgebote entlang der Gräben im Geltungsbereich der 4. Änderung (siehe Bebauungsvorschriften OZ 1.4).

Der bereits verlegte Graben ist eine Ersatzmaßnahme für den Verlust des östlichen Grabenabschnittes. Zusätzlich werden entlang des verlegten Grabens heimische Hecken und Sträucher gepflanzt. Diese vorgesehene Pflanzmaßnahme / Ersatzmaßnahme wird durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag abgesichert.

Zu den Minimierungsmaßnahmen zählen die Festsetzung zur Baugedietsrandeingrünung (Einbindung), von wasserdurchlässigen Materialien für private Zufahrten, Stell- und Vorplätze, die Hinweise zum Baugrubenaushub, zum Ableiten nicht verschmutzten Regenwassers von Dachflächen in den Graben und zum Bodenschutz.

Durch die getroffenen Erhaltungs-, Ausgleichs-, Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen wird der Eingriff in die ökologisch weniger wertvolle Fläche nach § 8 a BNatSchG als ausgeglichen angesehen.

Immissionsschutz bezüglich K 4920 und BAB A 5

Im Nordosten grenzt der Geltungsbereich an die Kreisstraße K 4920 an. Daher wurde untersucht, ob bezüglich der Kreisstraße K 4920 Lärmimmissionen zu erwarten und Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Nach Aussage der "Verkehrsuntersuchung B 31" – Anlage F.1 des Büros Beller Consult in Freiburg ist für die K 4920 im Abschnitt "Holzhausen – K 5131 ein Gesamtverkehrsaufkommen von 1770 Kfz/24 Std. ermittelt worden.

Aufgrund einer Grobermittlung nach DIN 4109 ergibt sich beim vorhandenen Verkehrsaufkommen und einem geschätzten LKW-Anteil von max. 10 % für den Bereich der überbaut werden soll, ein Lärmpegel von unter 55 dB/A. Dieser liegt nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich I (bis 55 dB/A), bei dem für Aufenthaltsräume von Wohnungen ein Luftschalldämmwert für Außenbauteile von 30 dB gilt.

Vom Autobahnbetriebsamt Freiburg wurde für die BAB A 5 im Jahr 1994 eine Schallberechnung für das Jahr 2010 vorgenommen. Dabei wurde der vorhandene Lärmschutzwall berücksichtigt, jedoch nicht die K 49 20. Bei der "Prognose 2010" wurden für die südöstliche Ecke des bestehenden Baugebietes "Nächstmatten" ein Tagwert von 58,2 dB (A) und ein Nachtwert von 52,3 dB (A) ermittelt. Dieser Meßstandort kann auch für die vorliegende Erweiterungsfläche herangezogen werden. Dieser Bereich liegt nach der DIN 4109 im Lärmpegelbereich II (56 bis 60 dB/A). Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und für Außenbauteile von Büroräumen und ähnliches gilt hier ein Luftschalldämmwert von 30 dB/A.

Die zu beachtenden Luftschalldämmwerte werden in die Bebauungsvorschriften übernommen.

Flächengliederung

Siehe Flächennachweis Anlage 7

Bodenordnung

Das gesamte Plangebiet ist im Eigentum der Gemeinde March. Die Grundstücksteilung läßt sich daher im Meßbriefverfahren vollziehen.

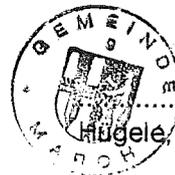
Die Gemeinde hat es dadurch auch in der Hand, durch entsprechende Grundstücksvergabe und Gestaltung der Kaufverträge die Ziele der gemeindlichen Bodenpolitik zu beeinflussen.

Kosten

Der Gemeinde werden folgende Kosten entstehen:

Kanal	DM	500.000,--
Wasserversorgung	DM	200.000,--
Straßen mit Beleuchtung	DM	<u>510.000,--</u>
Gesamt	DM	1.210.000,--

Gemeinde March, den 14.05.96



.....
Hügele, Bürgermeister

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau · Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18

ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde

, den 22.04.1996

.....
Allgayer, Stadtplaner

Anzeige bestätigt

25. JUNI 1996

Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

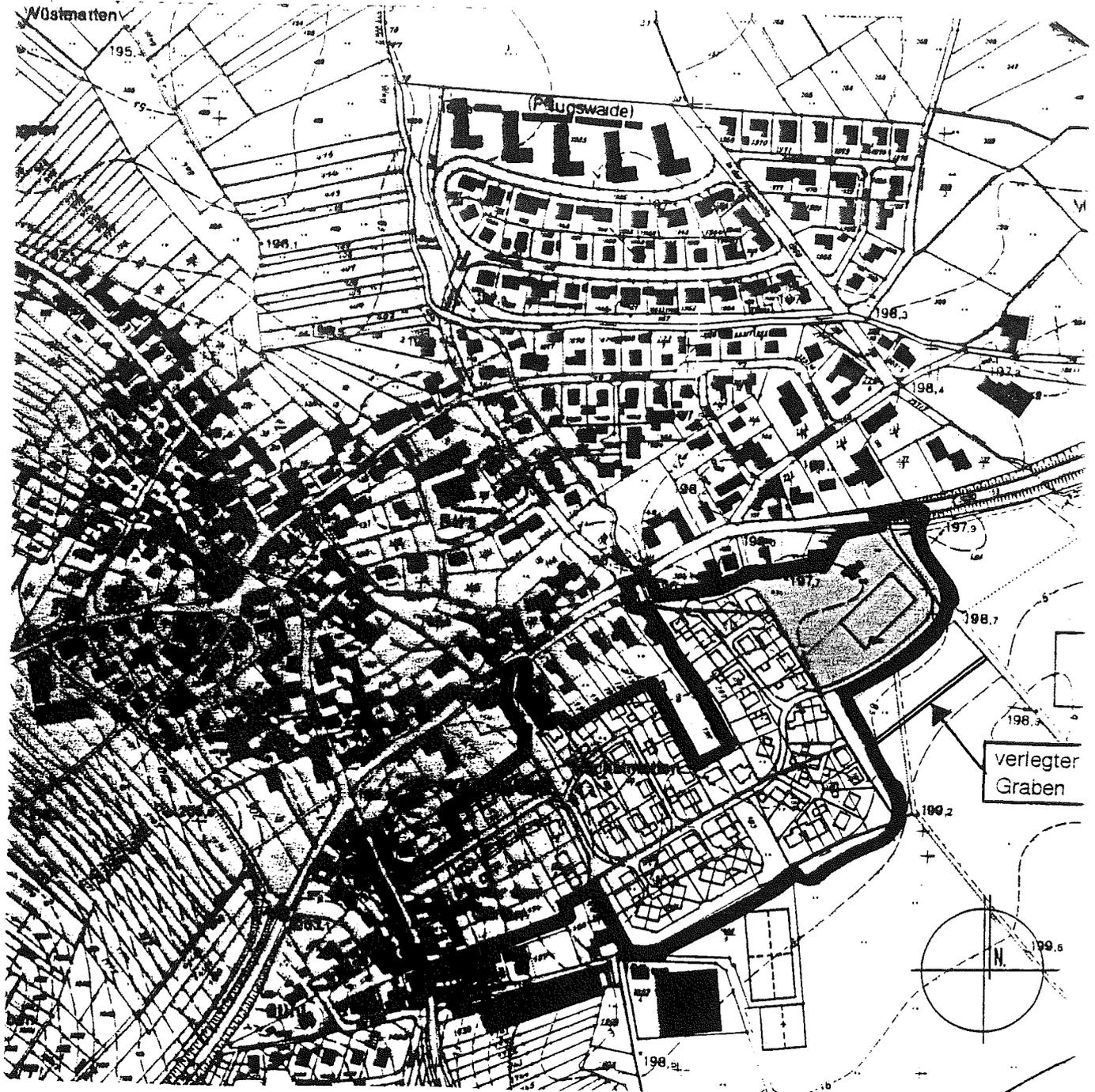


.....
Brenneisen

FERTIGUNG 1
ANLAGE 6
BLATT 1

GEMEINDE MARCH

BP "NÄCHSTMATTEN" 4. ÄNDERUNG



ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5000

22.04.1996

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau · Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18

S a t z u n g

der Gemeinde March zur 5. Änderung des Bebauungsplanes " Nächst-
matten " auf Gemarkung Holzhausen

Der Gemeinderat hat am 02.12.1996 die 5. Änderung des Bebauungs-
planes " Nächstmatten " unter Zugrundelegung der nachfolgenden
Rechtsvorschriften gem. § 10/13 BauGB als Satzung beschlossen:

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

§ 1

Gegenstand der Änderung:

Gegenstand der Änderung sind die Bebauungsvorschriften i.d.F.
der 4. Änderung vom 22.04.1996.

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 20.11.1996 wird die OZ 4.0 der
Bebauungsvorschriften wie folgt geändert bzw. ersetzt:

" Die Unterkante der Fundamentierung der Gebäude
im Geltungsbereich der 4. Änderung darf nicht
tiefer als 197,70 m + NN liegen. "

§ 3

Bestandteile

1. geänderte Bebauungsvorschriften vom 20.11.1996
2. Begründung vom 20.11.1996

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde March, den 03.12.1996

.....
Hügele, Bürgermeister



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

Ausgefertigt, den 02. Jan. 1997

- Hügele -
Bürgermeister



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

17. Jan. 1997

- Hügele -
Bürgermeister



S a t z u n g

der Gemeinde March zur 5. Änderung des Bebauungsplanes " Nächst-
matten " auf Gemarkung Holzhausen

Der Gemeinderat hat am 02.12.1996 die 5. Änderung des Bebauungs-
planes " Nächstmatten " unter Zugrundelegung der nachfolgenden
Rechtsvorschriften gem. § 10/13 BauGB als Satzung beschlossen:

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

§ 1

Gegenstand der Änderung:

Gegenstand der Änderung sind die Bebauungsvorschriften i.d.F.
der 4. Änderung vom 22.04.1996.

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 20.11.1996 wird die OZ 4.0 der
Bebauungsvorschriften wie folgt geändert bzw. ersetzt:

" Die Unterkante der Fundamentierung der Gebäude
im Geltungsbereich der 4. Änderung darf nicht
tiefer als 197,70 m + NN liegen. "

§ 3

Bestandteile

1. geänderte Bebauungsvorschriften vom 20.11.1996
2. Begründung vom 20.11.1996

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

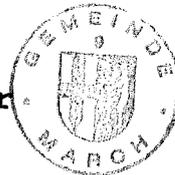
Gemeinde March, den 03.12.1996

.....
Hügele, Bürgermeister



Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde March übereinstimmt.
Ausgefertigt, den 02. Jan. 1997

- Hügele -
Bürgermeister



Nach § 12 BauGb i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl S. 2253) ortsüblich bekanntgemacht am 17. Jan. 1997

- Hügele -
Bürgermeister



Bebauungsplan " Nächstmatten " im OT Holzhausen

Begründung zur 5. Änderung

Aufgrund der Ermittlungen des Ing. Büros Tellmann aus Umkirch zu den Grundwasserständen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes " Nächstmatten ", war vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz verlangt worden, daß die Unterkante der Fundamentierung der Gebäude nicht tiefer als 198,20 m + NN zu liegen kommt. Für den Geltungsbereich des ehem. Sportplatzes (4. Änderung), der in der früheren Planung als öffentliche Grünfläche ausgewiesen war, würden sich, da das Gelände dort relativ tief liegt, durch diese Festsetzung Gründungshöhen ergeben, die über dem derzeitigen Geländeniveau liegen.

Für den Grundwasserschutz ist es jedoch noch ausreichend, wenn die Gebäude in diesem Bereich nach Abschieben des Oberbodens auf dem Gelände gegründet werden. Nach der vorliegenden Geländeaufnahme ergibt sich jetzt für diesen Bereich eine Höhe von 197,70 m + NN, die von der Unterkante der Fundamentierung nicht unterschritten werden darf.

Gemeinde March, den 03.12.1996

Bürgermeister



Ausgearbeitet durch Bauordnungsamt der Gemeinde March

Gemeinde March, den 20.11.1996

Satzung

der Gemeinde March zur 6. Änderung des Bebauungsplanes " Nächstmatten " im Ortsteil Holzhausen

Der Gemeinderat hat am 15.01.2001 die 6. Änderung des Bebauungsplanes " Nächstmatten " unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften (gelten nur für diese Änderung) gem. § 10/13 BauGB als Satzung beschlossen:

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

§ 1

Gegenstand der Änderung

1. die Bauvorschriften Fassung der 5. Änderung vom 03.12.96
2. der Bebauungsplan (zeichn. Teil) Fassung der 4. Änderung vom 22.04.96

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung werden

1. die OZ 2.52 der Bauvorschriften wie folgt ergänzt:

„ Die maximale Gebäudehöhe im Geltungsbereich der 6. Änderung mit flachgeneigten Dächern beträgt 7,30 m gemessen ab Oberkante Straßenmitte vor Mitte Gebäude bis zur obersten Dachbegrenzungskante“.

2. der Bebauungsplan (zeichn. Teil) durch ein Deckblatt ergänzt.

§ 3

Bestandteile

1. geänderte Bebauungsvorschriften gem, § 2 Ziffer 1 dieser Satzung
2. „zeichnerischer Teil“ (Deckblatt) i.d.F. der 6. Änderung vom 12.10.2000
3. Begründung vom 12.10.2000

§ 4

Inkrafttreten

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

March, den 16.01.2001

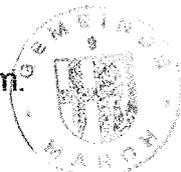
Hügele, Bürgermeister



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

Ausgefertigt, den 17.01.2001

Hügele, Bgm.



Nach § 10 BauGB i.d.F. v. 27.08.1997 ortsüblich bekannt gemacht am 19.01.2001

Hügele, Bgm.



Satzung

der Gemeinde March zur 6. Änderung des Bebauungsplanes " Nächstmatten " im Ortsteil Holzhausen

Der Gemeinderat hat am 15.01.2001 die 6. Änderung des Bebauungsplanes " Nächstmatten " unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften (gelten nur für diese Änderung) gem. § 10/13 BauGB als Satzung beschlossen:

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

§ 1

Gegenstand der Änderung

1. die Bebauungsvorschriften Fassung der 5. Änderung vom 03.12.96
2. der Bebauungsplan (zeichn. Teil) Fassung der 4. Änderung vom 22.04.96

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung werden

1. die OZ 2.52 der Bebauungsvorschriften wie folgt ergänzt:

„ Die maximale Gebäudehöhe im Geltungsbereich der 6. Änderung mit flachgeneigten Dächern beträgt 7,30 m gemessen ab Oberkante Straßenmitte vor Mitte Gebäude bis zur obersten Dachbegrenzungskante“.

2. der Bebauungsplan (zeichn. Teil) durch ein Deckblatt ergänzt.

§ 3

Bestandteile

1. geänderte Bebauungsvorschriften gem, § 2 Ziffer 1 dieser Satzung
2. „zeichnerischer Teil“ (Deckblatt) i.d.F. der 6. Änderung vom 12.10.2000
3. Begründung vom 12.10.2000

§ 4

Inkrafttreten

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

March, den 16.01.2001

Hügele, Bürgermeister



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

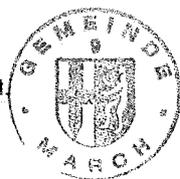
Ausgefertigt, den 17.01.2001

Hügele, Bgm.



Nach § 10 BauGB i.d.F. v. 27.08.1997 ortsüblich bekannt gemacht am 19.01.2001

Hügele, Bgm.



Gemeinde March OT Holzhausen

6. Änderung des Bebauungsplanes „Nächstmatten“

Begründung

Der Bebauungsplan „Nächstmatten“ (Gemarkung Holzhausen) soll in dem Bereich Vörstetter Straße - Nächstmatten - Im Neufeld überplant werden. Die Gemeinde March ließ von verschiedenen Investoren vorgenannten Bereich überplanen. In einer nichtöffentlichen Sitzung am 10.07.2000 wurden die verschiedenen städtebaulichen Anregungen sowie Nutzungskonzepte vorgestellt. Von seiten des Gemeinderates entschied man sich für eine Bebauung mit gemischten Nutzungen. Hier sollen u.a. ein Wohn- u. Geschäftshaus mit Bankfiliale sowie im westlichen Bereich zwei Doppelhäuser errichtet werden.

Auf Anregung des Gemeinderates soll die Straße im Neufeld mit einer bisherigen Breite von 3,50 m um 1,25 m verbreitert werden, so dass hier ein verkehrsberuhigter Bereich mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m entsteht, wodurch Gegenverkehr ohne erforderliche Ausweichmöglichkeiten gestattet werden kann.

Die bisher vorgegebenen Baufenster müssen aufgrund der differenzierten Nutzung verschoben und neu festgelegt werden. Maßgabe hierfür ist, dass die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der vierten Fassung vom 22.04.1996 als Eckparameter eingehalten werden. Vorgesehen ist, in der Nord-Ost-Ecke ein zweigeschossiges straßenbekleidendes Flachdachgebäude, welches an einem zweieinhalbgeschossigen Satteldachgebäude parallel zu Nächstmatten angeschlossen ist. Stellplätze entlang Straße bzw. im Innenbereich. Im westlichen Grundstücksbereich sind zwei zweieinhalbgeschossige Doppelhäuser vorgesehen. Die durch die Baufenster festgelegte überbaubare Fläche von 620 m² erhöht sich geringfügig um ca. 3 %. Die GRZ von 0,4 wird hierdurch nicht überschritten. Lt. Bebauungsplan beträgt die Traufhöhe 6,00 m ab EG. Die max. Sockelhöhe darf in Ausnahmefällen erhöht werden, jedoch darf das Untergeschoss nicht soweit herausragen, dass entsprechend LBO dies als Vollgeschoss angerechnet werden muss (max. Sockelhöhe 1,40 m). Aufgrund der vorgenannten Höhengliederung wird für das Flachdachgebäude eine maximale Gebäudehöhe von 7,30 m gemessen ab Oberkante Straßenmitte festgelegt.

Die Freiflächen des Wohn- u. Geschäftshauses sollen als halböffentliche Flächen ausgebildet werden. Die fußgängerische Erschließung an diesem Punkt soll sowohl gleichwertig vom alten Dorfkern als auch vom Neubaugebiet möglich sein. Der gesamte Komplex rundet den Ortsrand in harmonischer Weise ab und stellt einen repräsentativen Ortseingang von Reute aus her kommend dar.

Gemeinde March, den 12.10.2000

Hügele, Bürgermeister



Bauordnungsamt March

Satzungen

der Gemeinde March über die 7. Änderung des Bebauungsplanes " Nächstmatten " im Ortsteil Holzhausen

Der Gemeinderat hat am 28.06.2004 unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften (gelten nur für diese Änderung) gem. § 10/13 BauGB

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466);
- § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S.578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1999 (GBl. S. 292);
- § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S.760).

folgende Satzungen beschlossen:

a) 7. Änderung des Bebauungsplanes " Nächstmatten " im Ortsteil Holzhausen

b) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur 7.Änderung des Bebauungsplanes „Nächstmatten“

§ 1

Gegenstand der Änderungen

1. der Bebauungsplan (zeichn. Teil) Fassung der 6.Änderung vom 16.01.2001.
2. die Bebauungsvorschriften Fassung der 6. Änderung vom 16.01.2001.

§ 2

Inhalt der Änderungen

Für den Änderungsbereich wird folgendes geregelt:

1. Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) durch ein Deckblatt ergänzt.
2. Die Ergänzung der OZ 2.52 der Bebauungsvorschriften „die maximale Gebäudehöhe im Geltungsbereich der 6. Änderung mit flachgeneigten Dächern beträgt 7,30 m gemessen ab Oberkante Straßenmitte vor Mitte Gebäude bis zur obersten Dachbegrenzungskante“ wird ersatzlos gestrichen.

§ 3**Örtliche Bauvorschriften**

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück im Änderungsbereich dieser Satzung werden nach § 74 LBO ergänzend folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Dachgestaltung

Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach mit Dachüberstand mit einer Neigung von 30 bis 35 ° auszubilden.

2. 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**

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:
 - a) dem zeichnerischen Teil, Deckblatt i.d.F. der 7 Änderung vom 25.03.2004
 - b) ergänzte Festsetzungen gemäß § 2 dieser Satzung
2. Begründung i.d.F. der 5. Änderung vom 25.03.2004

§ 5**Bauordnungsrechtliche Bestandteile der Änderung**

1. Der Erlass von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 dieser Satzung
2. Begründung i.d.F. der 5. Änderung vom 25.03.2004

§ 6**Ordnungswidrigkeiten**

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

In-Kraft-Treten

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

March, den 29.06.2004


Hüele, Bürgermeister



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

Ausgefertigt, den 30.06.2004


Hüele, Bgm.



Nach § 10 BauGB i.d.F. v. 27.08.1997 ortsüblich bekannt gemacht am 02.07.2004


Hüele, Bgm.



Satzungen

der Gemeinde March über die 7. Änderung des Bebauungsplanes " Nächstmatten " im Ortsteil Holzhausen

Der Gemeinderat hat am 28.06.2004 unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften (gelten nur für diese Änderung) gem. § 10/13 BauGB

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466);
- § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S.578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1999 (GBl. S. 292);
- § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S.760).

folgende Satzungen beschlossen:

- a) **7. Änderung des Bebauungsplanes " Nächstmatten " im Ortsteil Holzhausen**
- b) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur 7.Änderung des Bebauungsplanes „Nächstmatten“**

§ 1

Gegenstand der Änderungen

1. der Bebauungsplan (zeichn. Teil) Fassung der 6.Änderung vom 16.01.2001.
2. die Bebauungsvorschriften Fassung der 6. Änderung vom 16.01.2001.

§ 2

Inhalt der Änderungen

Für den Änderungsbereich wird folgendes geregelt:

1. Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) durch ein Deckblatt ergänzt.
2. Die Ergänzung der OZ 2.52 der Bebauungsvorschriften „die maximale Gebäudehöhe im Geltungsbereich der 6. Änderung mit flachgeneigten Dächern beträgt 7,30 m gemessen ab Oberkante Straßenmitte vor Mitte Gebäude bis zur obersten Dachbegrenzungskante“ wird ersatzlos gestrichen.

§ 3**Örtliche Bauvorschriften**

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück im Änderungsbereich dieser Satzung werden nach § 74 LBO ergänzend folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Dachgestaltung

Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach mit Dachüberstand mit einer Neigung von 30 bis 35 ° auszubilden.

2. 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**

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:
 - a) dem zeichnerischen Teil, Deckblatt i.d.F. der 7 Änderung vom 25.03.2004
 - b) ergänzte Festsetzungen gemäß § 2 dieser Satzung
2. Begründung i.d.F. der 5. Änderung vom 25.03.2004

§ 5**Bauordnungsrechtliche Bestandteile der Änderung**

1. Der Erlass von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 dieser Satzung
2. Begründung i.d.F. der 5. Änderung vom 25.03.2004

§ 6**Ordnungswidrigkeiten**

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

In-Kraft-Treten

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

March, den 29.06.2004


Hügle, Bürgermeister



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

Ausgefertigt, den 30.06.2004


Hügle, Bgm.



Nach § 10 BauGB i.d.F. v. 27.08.1997 ortsüblich bekannt gemacht am 02.07.2004


Hügle, Bgm.



Gemeinde March, Ortsteil Holzhausen

7. Änderung des Bebauungsplanes „Nächstmatten“

Begründung:

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die Grundstücke Flurst. Nr. 2094, 2095, 2096 und 2096/1, Im Neufeld.

Bereits im Jahre 2000 ist dieser Bereich (6. Änderung) überplant worden. Damals war u.a. die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Bankfiliale sowie zwei Doppelhäuser angedacht. Zwischenzeitlich verfolgt die Raiffeisenbank eG andere Ziele. Der jetzige Standort der Zweigstelle in der Mühlenstraße bleibt erhalten und wird modernisiert.

Den ursprünglichen Wunsch ein Geschäftshaus an dieser Stelle zu verwirklichen lässt sich derzeit nicht erfüllen.

Geplant ist jetzt durch eine Baugesellschaft die Errichtung von zehn Hauseinheiten – zwei Doppelwohnhäuser und zwei mal drei Reihenhäuser. Aufgrund dieser differenzierten Nutzung müssen die bisher vorgegebenen Baufenster verschoben und neu festgesetzt werden. Maßgabe hierfür ist, dass die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der 4. Fassung als Eckbarometer eingehalten werden. Die durch die Baufenster neu festgelegte überbaubare Fläche erhöht sich mit dieser Änderung nicht. Die gewählte Bauweise – Doppelhaus und Hausgruppen – entspricht dem vorherrschendem Gebietscharakter. Durch den Wegfall des ursprünglich geplanten Flachdachgebäudes entfällt die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 7,30 m.

Zu den örtlichen Bauvorschriften:

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlage wird für die Satteldachform eine Dachneigung von 30 bis 35 ° erlassen. Sie entspricht der umliegenden Bebauung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Da die Grundzüge der Planung durch diese Bauwünsche nicht berührt sind, betreibt die Gemeinde die vorliegende Bebauungsplanänderung nach dem „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 BauGB.

Gemeinde March, den 25.03.2004

Hügele, Bürgermeister



Bauordnungsamt March

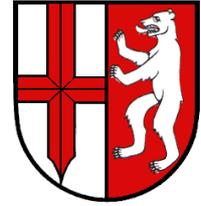


Bebauungsplan "Nächstmatten" Ortsteil Holzhausen 9. Änderung
und Erlass örtlicher Bauvorschriften zum Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes
„Nächstmatten“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Inhalt der 9. Änderung:

1. Satzungen über die 9. Änderung des Bebauungsplanes und den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 9. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vom 17.12.2018
2. Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 9. Änderung
3. Pflanzliste für den Geltungsbereich der 9. Änderung
4. Deckblatt der 9. Änderung für den Zeichnerischer Teil (M 1 : 500) mit örtlichen Bauvorschriften
5. Begründung über die 9. Änderung des Bebauungsplanes
6. Übersichtsplan zur 9. Änderung des Bebauungsplanes (M 1:2500)
7. Artenschutzrechtliche Prüfung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes (Dipl. Biologe W. Röske)

Fassung: Satzungsbeschlüsse nach § 10 Abs. 1 BauGB

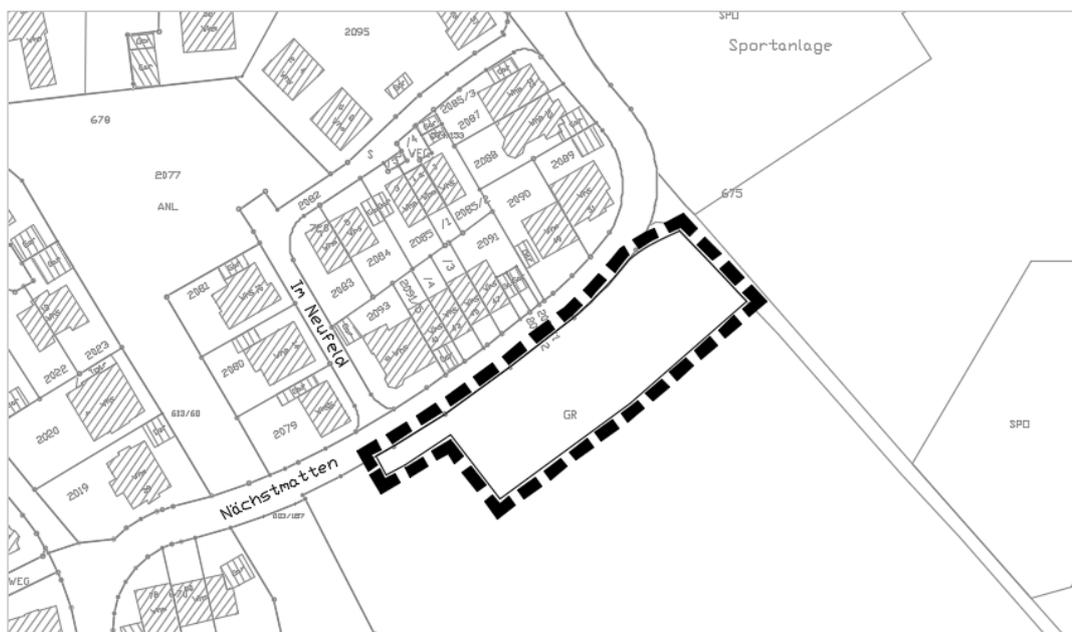


8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und Erlass der Örtlichen Bauvorschriften „Nächstmatten“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB

Satzungen
Deckblatt
Begründung

Stand: 16.07.2018

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 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“**
- b) **den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“**
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am __. __. ____

- a) **die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“ sowie**
- b) **den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“**

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

§ 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der vorliegenden Änderung ist der Bebauungsplan „Nächstmatten“ i.d.F. der 7. Änderung vom 02.07.2004.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“
- b) den Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblätter) vom 16.07.2018.

§ 2

Inhalt der Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Nach Maßgabe der Begründung

- wird der zeichnerische Teil durch ein Deckblatt im Bereich eines Teils des Grundstücks Flst.Nr. 1827 geändert und erweitert.
- werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich wie folgt geändert und ergänzt:

Ziffer 2 (bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften)

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften unter Ziffer 2 des Bebauungsplans „Nächstmatten“ in der Fassung der 7. Änderung vom 02.07.2004 finden für den Änderungsbereich keine Anwendung.

Ziffer 1.32 (Überschreitung von Baugrenzen) wird für den Deckblattbereich ersetzt:

Untergeordnete Bauteile wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Wände Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind.

Ziffer 1.33 (Garagen) wird für die Deckblattbereiche ersetzt:

Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster und zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig. Für Grundstücke, die an zwei Erschließungsstraßen grenzen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Zufahrt erfolgt. Carports werden definiert, als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

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

Ziffer 1.34 (Gebäudehöhe) wird für den Deckblattbereich neu aufgenommen:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 11,0 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße (Fahrbahn) in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen). Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

Ziffer 1.35 (Traufhöhe) wird für den Deckblattbereich neu aufgenommen:

Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 7,0 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße (Fahrbahn) in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen). Als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Schnittpunkt Außenwand / äußere Dachhaut.

Ziffer 1.36 (Unterkellerung) wird für den Deckblattbereich neu aufgenommen:

Unterkellerungen sind nicht zulässig.

Ziffer 1.43 (Pflanzgebot und Pflanzbindung) wird für den Deckblattbereich wie folgt ersetzt:

Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze sind je angefangener 10 m insgesamt 15 Sträucher (jeweils 3 Sträucher als Gruppenpflanzung) im Abstand von max. 2,0 m

zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ziffer 1.44 (Pflanzgebot und Pflanzbindung) wird für den Deckblattbereich wie folgt neu aufgenommen:

Für alle Pflanzfestsetzungen sowie die bestehenden Bäume und Sträucher im Plan-
gebiet gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes/Strauches als Ersatz ein
vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gem. der Pflanzenliste im Anhang nachzu-
pflanzen ist.

Ziffer 1.60 (Nebenanlagen) wird wie folgt neu aufgenommen:

Nebenanlagen, die der Versorgung oder Entsorgung der Baugebiete dienen (nach §
14 (2) BauNVO) sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Ziffer 1.70 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Na-
tur und Landschaft) wird wie folgt neu aufgenommen:

- 1.71 Die oberirdischen Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen auf öffentlichen und pri-
vaten Flächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen,
wassergebundene Decken, Rasenpflaster etc.).
- 1.72 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie
beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination
des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.73 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbe-
leuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-
Niederdrucklampen, LED-Leuchten).
- 1.74 Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind exten-
siv mit einer Substrathöhe von mind. 8 cm zu begrünen.
- 1.75 Im Plangebiet sind 5 Nistkästen für Vögel aufzuhängen und dauerhaft zu pflegen.

Ziffer 1.80 (Lärmschutz) wird wie folgt neu aufgenommen:

- 1. Zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohngebäuden sind die auf der Grundlage der
Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels (siehe Abbildung 1) gemäß dem Verfah-
ren der DIN 4109 (Stand: Januar 2018) ermittelten Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,ges}$
durch die gesamte Außenfläche des Raums einzuhalten. Die Anforderung der DIN
4109 (Stand Januar 2018) an die Schalldämmung der Außenbauteile ist zu erfüllen
und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Auf der Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels ergibt sich das erforderliche
bewertete Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,ges}$ der gesamten Außenfläche eines schutzbe-
dürftigen Raums gemäß DIN 4109 (2018-01) wie folgt:

$$\text{erf. } R'_{w,ges} = L_a - K_{\text{Raumart}} + K_{AL}$$

und $K_{AL} = 10 \cdot \lg (S_s / 0,8 \cdot S_G)$ in dB (Gleichung 33 der DIN 4109-2)

mit

L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)

K_{Raumart} = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume
in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

S_s = vom Raum aus gesehene gesamte Außenfläche in m^2

S_G = Grundfläche des Raums in m^2

Sofern vor einzelnen Außenflächen eines Raums unterschiedliche maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen, ist gemäß dem in Abschnitt 4.4.1 der DIN 4109-2 (Stand Januar 2018) beschriebenen Verfahren noch ein Korrekturwert KLPB zu berücksichtigen. Dieser Korrekturwert *"... berechnet sich aus der Differenz des höchsten an der Gesamtfassade des betrachteten Empfangsraums vorhandenen maßgeblichen Außenlärmpegels und des auf die jeweils betrachtete Fassadenfläche einwirkenden geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels"*.

2. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 (Stand Januar 2018) reduziert werden.
3. Im gesamten Geltungsbereich wird der Immissionsgrenzwert "nachts" von 49 dB(A) überschritten, deshalb sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen an Schlafräumen oder zum Schlafen geeigneten Räumen vorzusehen. Ausgenommen hiervon sind Schlafräume, die über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden können.
4. Gemäß Darstellung in Abbildung 2 (Nachtrag I, Anlage 17 insgesamt) wird der Immissionsgrenzwert "tags" von 59 dB(A) lediglich in einem kleinen Bereich in 2 m Höhe über Gelände eingehalten und ansonsten überschritten. Deshalb ist die Anordnung von Außenwohnbereichen (z. B. Terrassen, Balkon, Dachterrasse) innerhalb der von einer Überschreitung des Grenzwerts "tags" betroffenen Bereiche nicht zulässig, sofern Außenwohnbereiche nicht durch die Eigenabschirmung des Gebäudes oder durch private "aktive" Schallschutzmaßnahmen (Teilverglasung von Balkon, Lärmschutzwand o. ä.) geschützt werden.

Hinweis: Die Wirksamkeit dieser aktiven, privaten Maßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

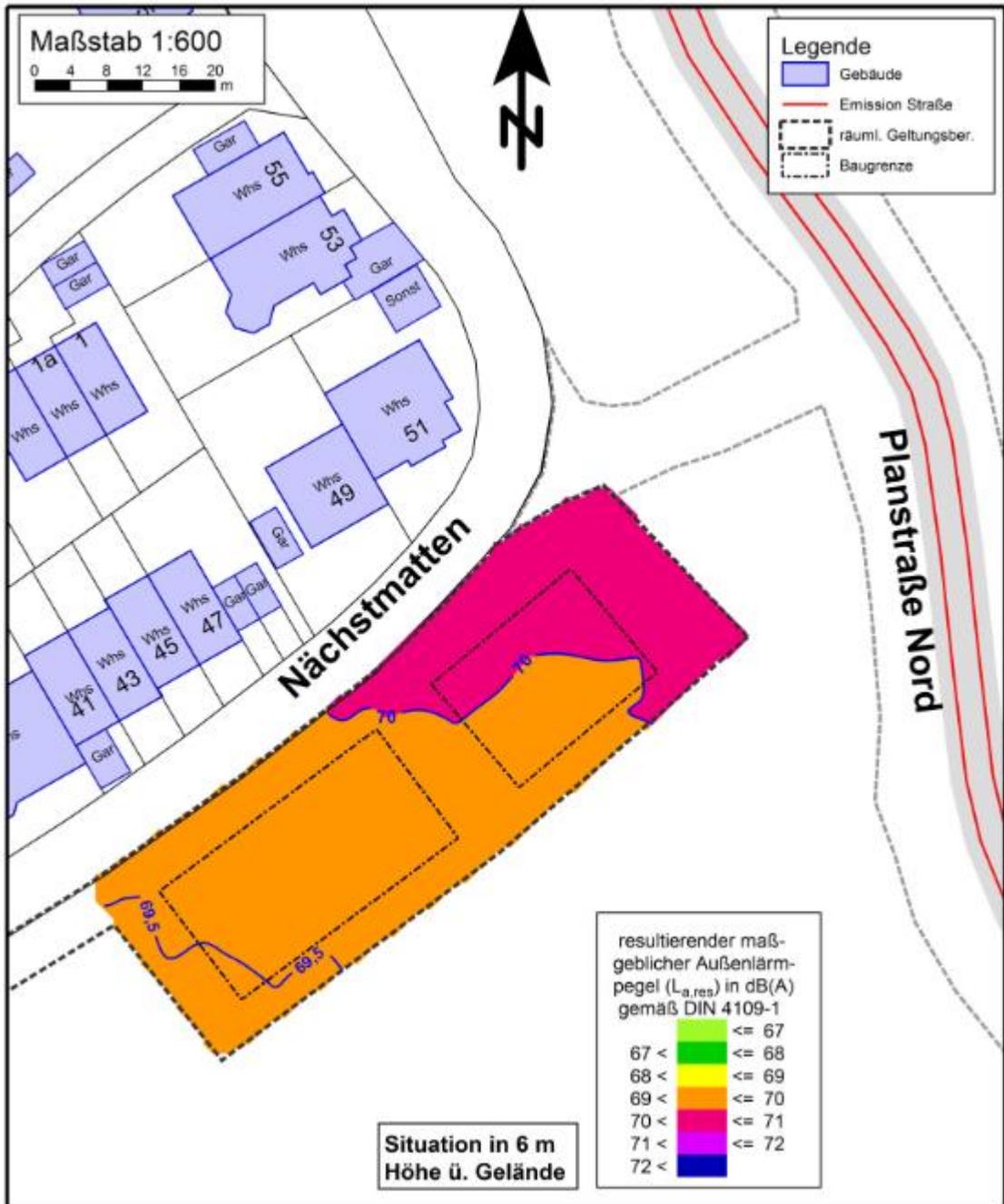


Abb. 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel in 6 m Höhe über Gelände

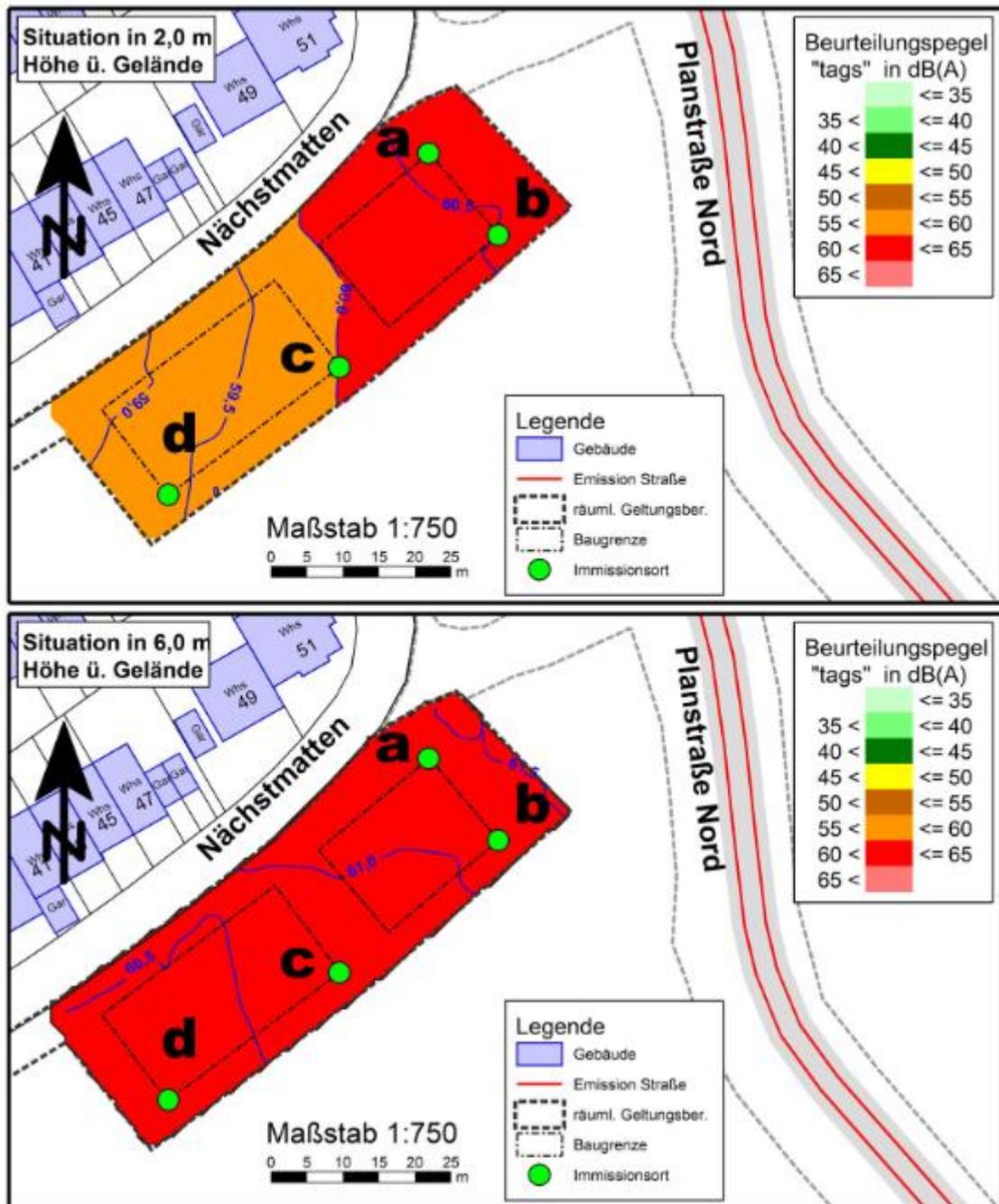


Abb. 2: Beurteilungspegel "tags" in 2m bzw. 6 m Höhe über Gelände

Ziffer 1.90 (Stellung baulicher Anlagen) wird wie folgt neu aufgenommen:

Die Stellung der baulichen Anlagen ist dem Planeintrag zu entnehmen.

§ 3

Erlass örtlicher Bauvorschriften

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Nächstmatten“. Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) werden folgende örtliche Bauvorschriften neu erlassen:

Ziffer 2.10 Gestaltung der Dächer

- 2.11 Im Plangebiet sind die Dächer der Haupt- und Nebengebäude nur als Satteldächer mit Dachüberstand und roter bis rotbrauner Dacheindeckung zulässig.

- 2.12 Dachgauben dürfen pro Hausseite eine Gesamtlänge von 1/3 der Länge des Hauses nicht überschreiten.

Ziffer 2.20 Garagen

Die Dächer von Garagen sind als Satteldächer, Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 20° zulässig.

Ziffer 2.30 Einfriedungen

- 2.31 Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,20 m sein, Mauern und Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Draht- oder Maschendrahtzäune sind nur zulässig in Verbindung mit einer Heckenhinterpflanzung. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände nach Abschluss der Baumaßnahme.
- 2.32 Einfriedungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.
- 2.33 Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

Ziffer 2.40 Müllstandorte

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.

Ziffer 2.50 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

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

Ziffer 2.60 Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne bzw. Satellitenantenne zugelassen. Satellitenanlagen sind farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

Ziffer 2.70 Niederspannungsfreileitungen

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

Ziffer 2.80 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten. Das anfallende Niederschlagswasser muss in Retentionszisternen gesammelt, gespeichert und zeitverzögert, gedrosselt abgeleitet werden. Das Rückhaltevolumen und der Drosselwert sind im Entwässerungsgesuch mit den Behörden abzustimmen.

§ 4

Ergänzung der Hinweise

Nach Maßgabe der Begründung werden die Hinweise für den Deckblattbereich wie folgt ergänzt:

6. Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlagen finden sich § 2 des Landesbodenschutz-

gesetzes (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.

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 abzuschleppen. 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.

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.

7. 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.

Es wird auf das Merkblatt „Baumschutz im Bereich von Baustellen“ vom Sachverständigenbüro Peter Klug, Eichhaldenstraße 16, 73087 Bad Boll hingewiesen.

8. Baumfällungen

Etwaige Baumfällungen sind aus Artenschutzgründen ausschließlich im Winterhalbjahr (von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. In die vorhandenen Heckenstrukturen ist so wenig wie möglich einzugreifen.

9. Hochwasser / hochwasserangepasste Bauweise

Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für das Gebiet eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQextrem). Die Wasserspiegellage liegt durchgehend bei 199,0 m. ü.NN. Die Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Bebauung sollte deshalb, zzgl. eines Sicherheitszuschlags gegenüber Wellenschlag, nicht unter 199,3 m ü. NN liegen. Die geplanten Gebäude sollten unbedingt eine hochwasserangepasste Bauweise haben. Sämtliche Zugänge und Durchlässe für Ver- und Entsorgungsleitungen in den Baukörper hinein sollte druckwasserdicht ausgeführt werden.



Ausschnitt Hochwassergefahrenkarte mit Darstellung des Plangebiets (rot) (Quelle: LUBW)

Bei der Lagerung und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten in Überschwemmungsgebieten besondere Schutzvorschriften. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren.

Aufgrund des verbleibenden Risikos wird eine vorzeitige Abstimmung mit der Elementarschadensversicherung empfohlen. Ggf. wird hier nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz für das Gebäude gewährt.

10. Neophyten

Um die Ausbreitung des im Plangebiet kleinflächig kartierten Neophyts „Japan-Knöterich“ auf dem Gelände zu verhindern, sollte dieser Bestand sowie der durchwurzelte Boden separat gerodet und fachgerecht entsorgt werden.

11. Landwirtschaftliche Emissionen

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis entstehen durch die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutlehm) unbekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

§ 5 Bestandteile der Änderung

1. Die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans besteht aus:
 - a) dem zeichnerischen Teil zur Bebauungsplanänderung (Deckblatt M 1:500) vom 16.08.2018
 - b) den geänderten bzw. ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich (textlicher Teil gemäß § 2 dieser Satzung) vom 16.08.2018
2. Die örtlichen Bauvorschriften für die Bereiche der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“ bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:500) vom 16.08.2018
 - b) den geänderten örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil gemäß § 2 dieser Satzung) für die Deckblattbereiche vom 16.08.2018
3. Beigefügt ist
 - a) die gemeinsame Begründung vom 16.08.2018
 - b) artenschutzrechtliche Prüfung von Dipl.-Biol. W. Röske vom 25.01.2018
 - c) schalltechnische Untersuchung vom Büro Jans vom 09.02.2018
 - d) Nachtrag I zur schalltechnischen Untersuchung vom Büro Jans vom 18.05.2018

§ 6 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.

§ 7 Inkrafttreten

Die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“ sowie die örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich der 8. Änderung und Erweiterung treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Die nicht von der 8. Änderung und Erweiterung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nächstmatten“ in der Fassung der 7. Änderung vom 02.07.2004 gelten für den Deckblattbereich unverändert fort.

Gemeinde March, den 23.07.2018

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.

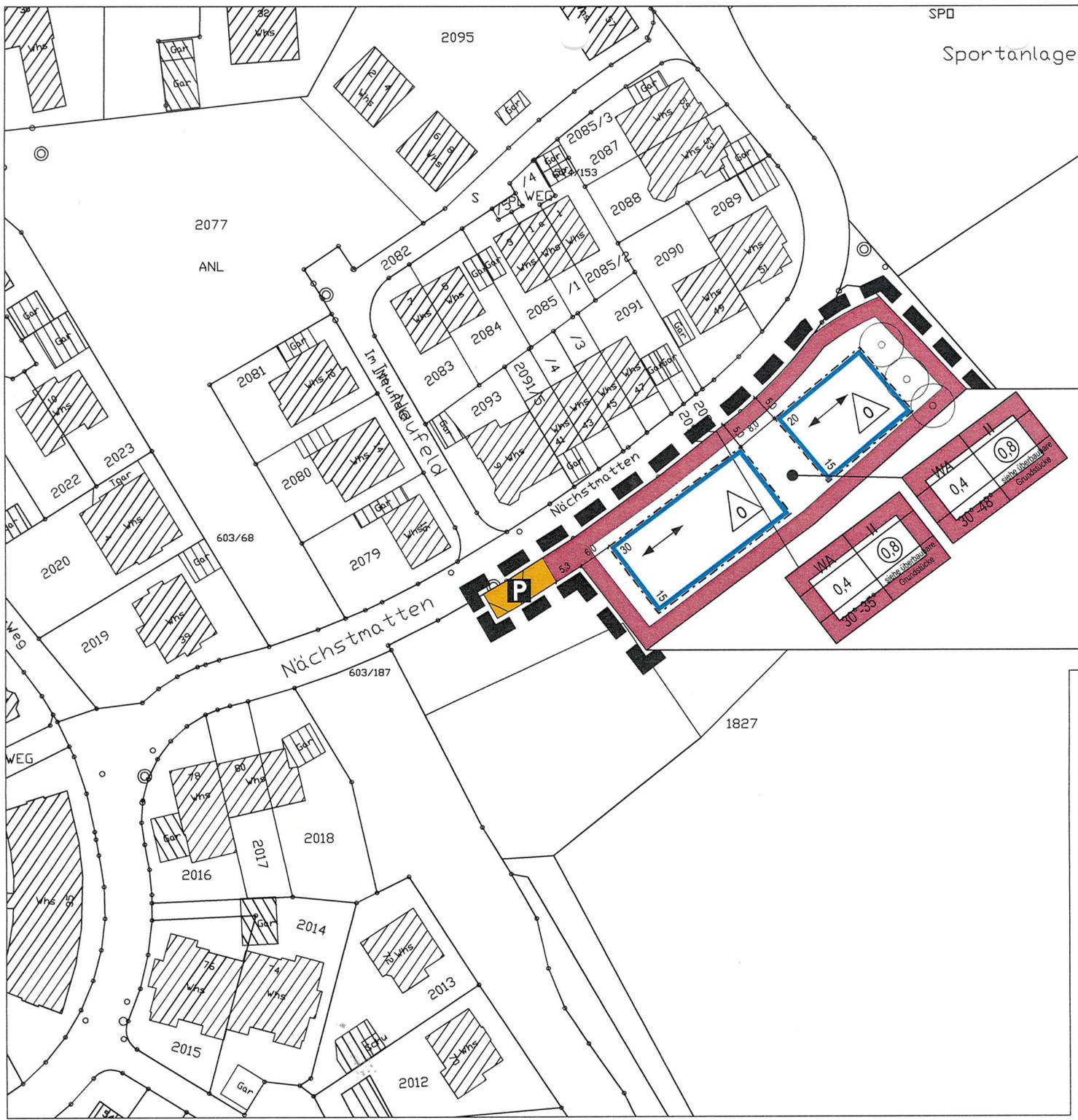
March, den 23.07.2018


Helmut Mursa, Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 30 am 27.07.2018.
Der Bebauungsplan wurde damit am 27.07.2018 rechtsverbindlich.



8. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplans und Erlass
der örtlicher Bauvorschriften
"Nächstmatten"

ausgefertigt: 26.07.2018
rechtswirksam: 27.07.2018

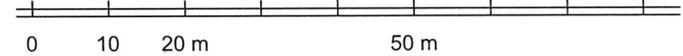
March, den
27.07.2018



Gemeinde March

Ortsteil Holzhausen

8. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplans Nächstmatten und
Erlass der örtlichen Bauvorschriften



Planstand: 16.07.2018
Projekt-Nr: S-17-169
Bearbeiter: Sam/Pu

M. 1 / 1000
Im A4-Format

fsp.stadtplanung

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



INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Planungsanlass und Ziel	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Grösse des Änderungsbereichs	4
1.3	Planungsverfahren	5
1.4	Flächennutzungsplan	6
1.5	Bedarfsermittlung	7
2	INHALT DER ÄNDERUNG	9
2.1	Zeichnerischer Teil	9
2.2	Bebauungsvorschriften	11
2.3	Örtlichen Bauvorschriften	14
2.4	Hinweise	15
3	UMWELTBELANGE	15
3.1	Bestandsanalyse	15
3.2	Abwägung	20
4	ERSCHLIEßUNG	20
4.1	Ver- und Entsorgung	20
4.2	Kosten	20
4.3	Bodenordnung	20
5	STÄDTEBAULICHE DATEN	20

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel

Der Bebauungsplan „Nächstmatten“ wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 03.05.1991 rechtskräftig. Seitdem wurden in insgesamt 7 verschiedenen Änderungsverfahren jeweils für die entsprechenden Bereiche Änderungen vorgenommen oder das Plangebiet erweitert und somit die Bebauung nach Osten ausgedehnt. Die letzte Änderung wurde am 02.07.2004 bekanntgemacht, in ihr wurde der Bebauungsplan durch ein Deckblatt ergänzt und eine Festsetzung zur zulässigen Gebäudehöhe, die im Laufe der 6. Änderung in die Planungen aufgenommen wurde, wieder gestrichen. Anlass der nun vorliegenden 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“ ist der in der Gemeinde dringend vorhandene Bedarf, den geflüchteten Menschen, die der Gemeinde zugeteilt werden oder bereits sind, eine angemessene Anschlussunterbringung zur Verfügung stellen zu können. Der Gemeinde stehen trotz großer Bemühungen keine angemessenen Wohnungen zur Verfügung, so dass resultierend aus den gesetzlichen Vorgaben und den Veränderungen bei den Verteilungsschlüsseln schnell entsprechender Wohnraum geschaffen werden muss.

Vor dem Hintergrund der ohnehin in der gesamten Gemeinde March vorhandenen hohen Nachfrage nach Wohnraum, generiert durch stetigen Bevölkerungszuwachs und der kaum zur Verfügung stehenden Bauplätze, möchte die Gemeinde March nun am Ortsrand von Holzhausen Bauplätze für zwei Doppel- sowie ein Reihenhauses mit 3 Einheiten schaffen. Ziel ist es, für die geflüchtete Menschen angemessenen Wohnraum zu schaffen, der im Eigentum der Gemeinde bleibt und entsprechend langfristig genutzt werden kann. So sollen im Plangebiet bis zu 10 Wohnungen entstehen, die durch die bestehende Ortsrandstraße erschlossen werden und die bestehende Bebauung sinnvoll abrunden. Für den Fall, dass die Wohnungen in der Zukunft nicht mehr durch Flüchtlinge belegt werden können, könnten auch andere sozial schwache Bevölkerungsgruppen hier durch die Gemeinde mit Wohnraum versorgt werden.

Die Gemeinde March betreibt bereits seit dem Jahr 2010 aktiv die Entwicklung von bestehenden Innenentwicklungspotenzialen. So konnten im Rahmen einer ausführlichen Untersuchung verschiedene Flächen als Innenentwicklungspotenziale bzw. als Abrundungspotenziale definiert und entsprechend bewertet werden. Diese wurden in der Dokumentation „Erfassung und Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale für Wohnbauflächen – Abschlussbericht – dargestellt. Nach Rücksprache mit den jeweiligen Grundstückseigentümern konnten in geringem Umfang seitdem verschiedene kleine Flächen entwickelt werden, wie beispielsweise im Bereich des Bebauungsplans Hofacker. Aufgrund der notwendigen Mitwirkungsbereitschaft vieler Grundstückseigentümer ist dieser Prozess jedoch langwierig und zeitintensiv, da viele Grundstückseigentümer die vorhandenen Flächen für die nächste Generation vorhalten bzw. die bestehende Nutzung (meist als Garten) nicht aufgeben wollen. Auch bei den definierten Abrundungspotenzialen ist die Gemeinde auf die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer angewiesen. Im Bereich des Bebauungsplans Nächstmatten wurde ein entsprechendes Potenzial definiert. Hier wurde durch die Gemeinde eine Entwicklung als Wohn- oder Mischgebiet gesehen mit einer Bebauung durch Einzel- oder Doppelhäuser mit 2 Vollgeschossen. So könnten hier auf einer Fläche entlang der gesamten Straße Nächstmatten von insgesamt etwa 3.500 m² 25-30 Wohneinheiten entstehen.



*Abrundungspotenzial-Fläche II.2, Ortsteil Holzhausen, Größe 3.500 m²
(Quelle:Innenentwicklung der Gemeinde March, Nov. 2010)*

Die Gemeinde hätte nun die Möglichkeit hier zeitnah die geplante, dringend notwendige Bebauung für Flüchtlingsfolgeunterbringungen zu realisieren, so dass für einen Bereich dieser Abrundungspotenzial-Fläche nun der bestehende Bebauungsplan erweitert werden soll. Da der Gemeinde keine anderen Flächen zur Verfügung stehen, vor allem auch nicht im Innenbereich der verschiedenen Ortsteile, soll nun hier flächensparend Wohnraum errichtet werden. Auch vor dem Hintergrund der Verteilung der zugewiesenen Flüchtlinge innerhalb der Gemeinde wurde der Standort positiv bewertet. March hat bereits an verschiedenen Standorten entsprechende Angebote geschaffen, die veränderten Zuteilungen generieren jedoch einen weiteren Bedarf.

March ist bemüht, über die Anmietung von Wohnungen, die Nutzung von Gemeindehäusern oder die Umnutzung verschiedener bestehender Bebauungen wie dem ehemaligen Treffmarkt in Buchheim, die geflüchteten Menschen langfristig in der Gemeinde zu verteilen. Ziel ist es, diesen langfristig Bleibenden mit ihren Familien innerhalb der Gemeinde einen angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und sie auch in die Bevölkerung zu integrieren, indem Sie nicht in großen Komplexen wohnen, ohne die Anbindung an die Bevölkerung. Auch im Ortsteil Holzhausen sollen dementsprechend geflüchtete Menschen untergebracht werden. Die Suche nach kleineren Standorten innerhalb des Ortsteils oder nach zur Verfügung stehenden Wohnungen blieb jedoch überwiegend erfolglos, so dass nun auf der gemeindeeigenen Fläche entsprechende Wohnungen realisiert werden sollen. Dementsprechend soll nun eine kleine Teilfläche der definierten Potenzialfläche in Holzhausen genutzt werden, so dass hier eine für die Nachbarschaft angemessene Zahl an Wohnungen für Flüchtlinge realisiert werden kann.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der behutsamen Nachverdichtung der gewachsenen Strukturen, möchte die Gemeinde March die-

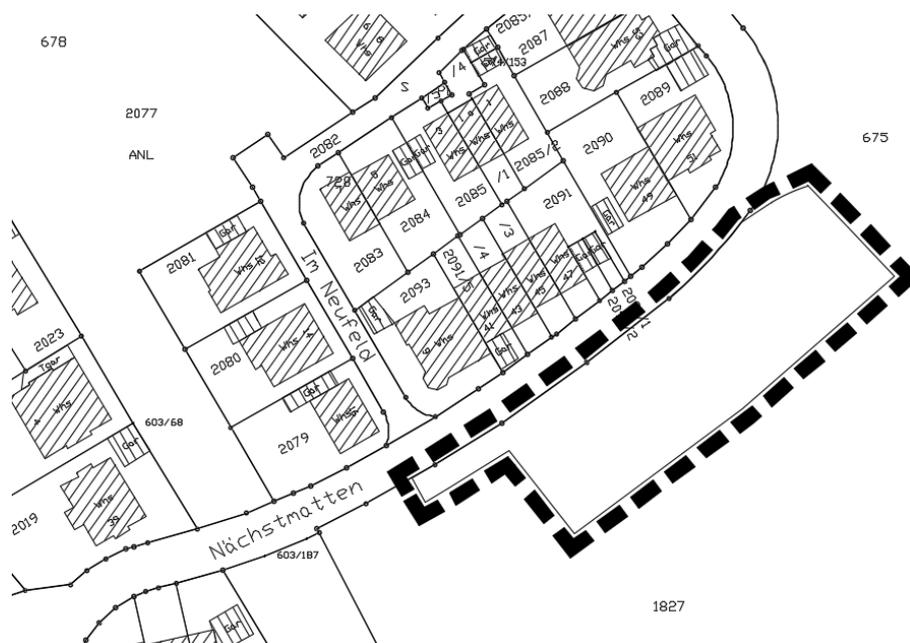
ses Abrundungspotenzial nutzen und der Gemeinderat hat dementsprechend beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan „Nächstmatten“ in einem kleinen Bereich des Flurstücks Flst.Nr. 1827 im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB zu ändern und zu erweitern, so dass eine Bebauung entlang der Ortsrandstraße ermöglicht wird.

Durch die Bebauungsplanänderung werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung dringend benötigten Wohnraums als Anschlussunterbringung für geflüchtete Menschen, die der Gemeinde zeitnah zugeteilt werden oder schon zugeteilt wurden
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sinnvolle Ausnutzung von Flächenpotentialen durch angemessene Nachverdichtung am Rand eines bestehenden Wohngebietes
- Einbindung der Bebauung in die Umgebung und Abrundung des Bebauung gegenüber der angrenzenden Landschaft
- Erhalt des westlich angrenzenden Biotops durch das Abrücken der Bebauung und das Freihalten der Fläche

1.2 Abgrenzung, Lage und Grösse des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“ umfasst einen kleinen Teilbereich des Flurstücks Nr. 1827. Das Flurstück Nr. 1827 ist ein überwiegend landwirtschaftlich genutztes Flurstück, das insgesamt eine Größe von etwa 33 ha aufweist und die Flächen zwischen der Kreisstraße K4920 und der Autobahn A5 bis hin zum Siedlungsgebiet von Holzhausen umfasst. Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche von etwa 1.859 m² im direkten Anschluss an die Straße Nächstmatten im Norden. Die Abgrenzung des Plangebiets wurde so gewählt, dass eine einreihige Bebauung entlang der bisherigen Ortsrandstraße realisiert werden kann, das bestehende Biotop im Westen jedoch nicht beeinträchtigt wird.



Darstellung des Geltungsbereichs mit der angrenzenden Bebauung von Holzhausen, unmaßstäblich

1.3 Planungsverfahren

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall hat das Plangebiet eine Größe von etwa 1.859 m², so dass dieser Schwellenwert der zulässigen Grundfläche deutlich unterschritten wird. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor.

Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist durch vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten, da das nächstgelegene FFH-Gebiet „Mooswälder bei Freiburg“ Nr. 7912311 in einer Entfernung von über 350 m und das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Mooswälder bei Freiburg“ Nr. 7912441 in einer Entfernung von über 1,3 km liegen. Getrennt sind beide Schutzgebiete vom Plangebiet durch Bebauungen, Straßenverkehrsstrassen sowie landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen, so dass eine Beeinträchtigung der Schutzziele nicht zu erwarten ist.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Des Weiteren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

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.

Verfahrensablauf:

- | | |
|---|---|
| 29.01.2018 | Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“ und die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Änderungs- und Erweiterungsbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB.
Beschluss zur Durchführung der Offenlage. |
| 19.02.2018 –
19.03.2018 | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB |
| Anschreiben vom
14.02. mit Frist bis
19.03.2018 | Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB |
| 04.06.2018 | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Planentwurf und beschließt aufgrund inhaltlicher Änderungen, eine erneute, eingeschränkte (2.) Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB durchzuführen. |
| 18.06.2018 –
02.07.2018 | Durchführung der erneuten, eingeschränkten (2.) Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB |
| Anschreiben vom
07.06. mit Frist bis
02.07.2018 | Durchführung der erneuten, eingeschränkten (2.) Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB) |
| 16.07.2018 | Der Gemeinderat behandelt die in der erneuten 2. Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“ und die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Änderungs- und Erweiterungsbereich gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

Nach der Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurden die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen teilweise berücksichtigt. Die Planungen wurden dementsprechend überarbeitet, so dass nun, aufgrund der vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplans, eine erneute Offenlage nach § 4a (3) BauGB erforderlich ist. Die Dauer der Auslegung bzw. die Frist zur Stellungnahme wird dabei auf zwei Wochen verkürzt und es können nur Stellungnahmen zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden.

1.4 Flächennutzungsplan

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 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Auch die Umgebung ist als Grünfläche dargestellt. Das westlich liegende Wohngebiet Nächstmatten wurde jedoch in den

vergangenen 20 Jahren in östlicher Richtung stetig weiterentwickelt, so dass ein großer Teil der dargestellten Grünfläche durch den Bebauungsplan Nächstmatten bereits als Wohngebiet entwickelt wurde. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans steht noch aus, diese soll nun im Zusammenhang mit der nun vorliegenden 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nächstmatten erfolgen.



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

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan handelt, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt wird, kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dadurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist nicht der Fall, da eine bestehende Ortsrandstraße durch eine zusätzliche Gebäudereihe ergänzt wird, so dass der bestehende Siedlungskörper abgerundet wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.5 Bedarfsermittlung

Durch die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nächstmatten soll Wohnraum für die langfristige Anschlussunterbringung von Flüchtlingen bzw. sozialer Wohnungsbau in der Gemeinde March geschaffen werden.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Jahre 1994 wurde der Wohnbauflächenbedarf entsprechend den damaligen Grundlagen ermittelt. Der Flächennutzungsplan wurde seitdem mehrmals punktuell geändert, die Grundzüge der Wohnbauflächenentwicklung wurden jedoch nicht verändert.

Zwar ist es im vorliegenden Fall ausreichend den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen; gleichwohl ist der Bedarf an zusätzlicher Wohnbaufläche nachzuweisen. Maßgebliche Vorgabe für die Flächenbedarfsermittlung sind die Festlegungen im Regionalplan Südlicher Oberrhein (Ziele und Grundsätze der Raumordnung). Hier wird eine Methodik zur Bedarfsermittlung vorgegeben, die im Wesentlichen auf den Angaben zur Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt basieren. Ausgangsbasis der hier dargestellten Bedarfsermittlung sind die zuletzt ver-

fügbaren Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg; dieses wies für die Gemeinde March zum 2. Quartal 2017 9.190 Einwohner aus.¹

Unberücksichtigt ist hierbei die Zuweisung von geflüchteten Personen zur langfristigen Anschlussunterbringung. Nach aktuellen Angaben wird March im Jahr 2018 insgesamt 137 zusätzliche geflüchtete Personen aufnehmen, die untergebracht werden müssen.

Entsprechend Plansatz 2.4.1.2 Regionalplan Südlicher Oberrhein kann in March, als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen, ein Zuwachsfaktor von 0,45 % pro Jahr sowie zur Umrechnung des Zuwachsfaktors eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar angesetzt werden. Dementsprechend lässt sich ein rechnerischer Wohnflächenbedarf für die nächsten fünf Jahre von ca. 4,14 ha ermitteln.² Hierbei ist weder der Einwohnerzuwachs, noch der entstehende Flächenbedarf, durch die mittel- bis langfristigen Flüchtlingsunterbringung berücksichtigt.

Nach derzeitigem Stand umfassen die grundsätzlich entwickelbaren Wohnbauflächenreserven ca. 4,1 ha, weitere im FNP dargestellten Flächen sind nach derzeitigem Stand aufgrund nicht überwindbarer Restriktionen (u. a. Planungsverbot nach § 78 WHG aufgrund HQ-100) nicht entwickelbar. Realisierbare Innenentwicklungspotenziale in relevantem Umfang liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Auch nach erheblichen Bemühungen der Gemeinde March zur Umsetzung der im Jahr 2011 erfassten Innenentwicklungspotenziale, erscheint eine weitere Aktivierung der verbleibenden Potenziale kaum möglich. Auch wurden für das hier vorliegende Vorhaben erhebliche Anstrengungen unternommen Innenentwicklungsflächen zu aktivieren, die jedoch erfolglos blieben.

Damit wird deutlich, dass die in March vorhandenen Flächenreserven maximal ausreichen, den rechnerischen Bedarf an Wohnbauflächen aus der eigenen Bevölkerungsentwicklung für die nächsten fünf Jahre decken zu können. Der Flächenbedarf durch die Zuweisung von geflüchteten Personen kann nicht durch die bestehenden Flächenreserven gedeckt werden, ohne dass dies zu Konkurrenzsituationen auf dem lokalen Wohnungsmarkt führt. Allein der Flächenbedarf der zugewiesenen geflüchteten Personen ergibt, bei einer Zugrundelegung einer deutlich höheren Wohndichte von 70 EW/ ha, im Vergleich zu 50 EW/ha der Bestandsbevölkerung, einen unmittelbar kurzfristig zu befriedigenden Bedarf von

137 Personen / 70 EW/ha = 1,957 ha.

Dabei ist die hierfür angesetzte Einwohnerdichte als angemessen zu betrachten, da bei einer langfristigen Anschlussunterbringung die geflüchteten Personen grundsätzlich in reguläre Wohnungen, die eine Integration in das Gemeinwesen erlauben, unterzubringen sind.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass im Planungszeitraum von fünf Jahren die Folgeunterbringung von weiteren geflüchteten Menschen mit dem damit verbundenen Flächenbedarf erforderlich wird, zumal einige von den nun Kommenden voraussichtlich Anspruch auf Familiennachzug haben. Da dieser zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch nicht hinreichend prognostiziert werden kann, ist er in dieser Berechnung nicht berücksichtigt.

¹ Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, aufgerufen unter: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/01035055.tab?R=GS315132>, Stand 22.05.2018.

² $9.190 \text{ Ew} \times 0,45 \% \times 5 / 50 \text{ Ew/ha} = 4,1355 \text{ ha}$.

Der Geltungsbereich der nun vorliegenden 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“ umfasst eine Fläche von 0,18 ha. Damit kann zum einen nur ein kleiner Teil des bestehenden Bedarfs durch geflüchtete Personen gedeckt werden, zum anderen werden auch die grundsätzlich erforderlichen rechnerischen Bedarfe kaum ausgeschöpft. Da es Ziel der Gemeinde ist, die geflüchteten Personen in die Gemeinde zu integrieren und so weit wie möglich Flächen im Innenbereich oder durch die Umnutzung bestehender Strukturen zu schaffen, sollen diese auf alle Ortsteile verteilt werden. So sollen die Ankommenden in die Dorfgemeinschaft besser integriert werden. Dementsprechend hat die Gemeinde für den Standort Nächstmatten eine Unterbringung von bis zu 50 Flüchtlingen geplant und die Abgrenzung des Plangebiets entsprechend gewählt.

2 INHALT DER ÄNDERUNG

Die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“ betrifft sowohl die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen als auch die örtlichen Bauvorschriften.

2.1 Zeichnerischer Teil

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Nächstmatten“ in der Fassung der 7. Änderung endet am Rand der Straße Nächstmatten. Durch die nun vorliegende Änderung soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans dahingehend erweitert werden, dass eine weitere Gebäudereihe südlich entlang der Straße Nächstmatten ermöglicht wird, so dass hier dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden kann. Die Abgrenzung der Erweiterung richtet sich nach dem Bedarf an Fläche und lässt die westlich des Plangebiets liegenden Flächen frei. Hier hat sich im Laufe der Zeit eine ökologisch wertvolle Feldheckenstruktur entwickelt, die auch entsprechend als Biotop („Feldhecken und Feldgehölze in der Niederung bei Holzhausen“ Nr. 179123150119) geschützt ist. Diese soll durch die nun vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Nächstmatten“ soll durch ein Deckblatt erweitert werden. Inhaltlich werden die Darstellungen des Bebauungsplans weitergeführt, indem überwiegend ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird mit entsprechenden Baugrenzen. Im Westen wird eine kleine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz dargestellt, so dass hier bei Bedarf einige zusätzlich öffentliche Stellplätze angelegt werden können. Eine neue Nutzungsschablone für den Erweiterungsbereich wird ergänzt.



Ausschnitt BPL „Nächstmatten“ mit der Darstellung des Erweiterungsbereichs (rot umrandet), unmaßstäblich/nicht genodet

Dachneigung

Die zulässige Dachneigung wird durch Einschrieb in der Planzeichnung definiert. Diese soll für das Wohngebiete 30°-48° betragen, so dass auch hier die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen und im angemessenen Rahmen erweitert werden. So können Dachformen realisiert werden, die das gewachsene Ortsbild vom March ergänzen.

Firstrichtung

Für die neu hinzukommende Wohnbebauung wird entsprechend den umgebenden Strukturen die Firstrichtung durch Eintragung in der Planzeichnung definiert. So sollen wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite Häuser mit einer parallel zur Straße verlaufenden Firstrichtung entstehen, so dass sich die Bebauung harmonisch in die umgebenden Strukturen einpasst.

Bauweise

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird eine offene Bauweise definiert, die teilweise in Einzelhaus, bzw. Doppelhausbebauung eingeschränkt ist. Diese Festsetzung wird durch die Darstellung in der Planzeichnung dahingehend geändert, dass im Plangebiet eine offene Bauweise ohne Einschränkung dargestellt wird, so dass Doppel- und Reihenhäuser realisiert werden können.



Ausschnitt Deckblatt zur 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“, unmaßstäblich

Rein plangraphisch wird die bestehende Nutzungsschablone für die nördlich der Straße Nächstmatten liegenden Bereiche durch die Erweiterung des Bebauungsplans überlagert, so dass diese inhaltsgleich an einer anderen Stelle neu abgebildet wird. Hierdurch ergeben sich für die betroffenen Bereiche inhaltlich keine Änderungen.

2.2 **Bebauungsvorschriften**

Überschreitung der Baugrenzen

Die Baugrenzen werden durch die zeichnerische Darstellung definiert. Überschreitungen dieser waren bereits in rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig, diese Überschreitungsmöglichkeiten werden nun jedoch präzisiert, so dass die Zulässigkeit eindeutig ist. Diese orientieren sich an den ortsüblichen Festsetzungen in der Gemeinde, so dass eine Gleichbehandlung aller Bauherren gegeben ist.

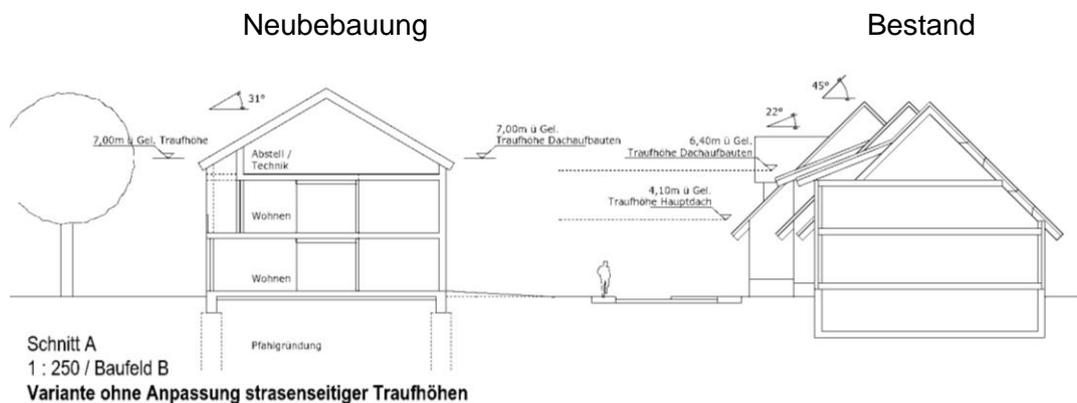
Garagen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden für die einzelnen Grundstücke jeweils Flächen für Garagen und Carports ausgewiesen. Da die Planungen im vorliegenden Fall noch nicht hinreichend präzise sind, wurde die Festsetzung nun dahingehend geändert, dass Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze nun zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudefront zulässig sind. Darüber hinaus müssen Garagen einen Abstand zur Straße von 5,0 m einhalten, so dass eine ausreichende Aufstellfläche vor den Garagen

gewährleistet ist und somit die Sicherheit bei der Ein- und Ausfahrt gegeben ist. Dieser Stauraum kann als Stellplatz genutzt werden. Carports müssen einen Abstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einhalten. Wenn Garagen und Carports parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, müssen sie einen Abstand von 0,5 m zu dieser einhalten, so dass der Straßenraum nicht eingengt wird.

Trauf- / Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe ist im bestehenden Bebauungsplan als bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift dargestellt. Diese wird nun unter Ziffer 1.34 als Bauvorschrift gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB festgesetzt, so dass sich rein formal eine entsprechende Änderung ergibt. Inhaltlich ist im Bebauungsplan heute eine Sockelhöhe zwischen 0,6 und 1,0 m über der Erschließungsstraße definiert. Auf die daraus resultierende Erdgeschossfußbodenhöhe bezieht sich dann die zulässige Höhe der Traufe von 6,0 m (Ziffer 1.35). Im Sinne einer Vereinfachung der Festsetzung wird die Zulässigkeit der Sockelhöhe dahingehend geändert, dass der Mindestwert gestrichen wird und somit nur eine Obergrenze von 1,0 m definiert wird. Die Trauf- und Gebäudehöhen werden ebenfalls auf die Erschließungsstraße bezogen. Um die gleichen Werte zu erhalten, wird die zulässige Traufhöhe auf 7,0 m begrenzt. Die Gebäudehöhe wird in die Planungen neu aufgenommen, um die mögliche Bebauung hinreichend zu präzisieren. Sie wird so gewählt, dass ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss realisiert werden kann.



Konzeptvariante Höhen- und Dachentwicklung, Quelle: roloff baukultur, Stand 16.03.2018, Präsentation im Gemeinderat 19.03.2018

Unterkellerung

Zum Schutz des hoch anstehenden Grundwassers wird die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der eine Unterkellerung des Plangebiets nicht zulässig ist.

Pflanzgebot und Pflanzbindung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die Formulierung ist jedoch unpräzise, so dass im Zuge der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans hier eine eindeutige Festsetzung in die Planungen aufgenommen wird. Nach dieser sind entlang der südlichen

Grundstücksgrenze entsprechende Heckenpflanzungen vorzunehmen, so dass mindestens eine lockere Hecke anzupflanzen ist. Darüber hinaus ist ein Baum je Baugrundstück zu pflanzen. Diese Festsetzung bleibt bestehen und wird ergänzt um die Festsetzung, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen ist. So können die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Sträucher geschützt werden.

Nebenanlagen

Nebenanlagen, die für die Ver- oder Entsorgung des Bebauungsplangebiets notwendig sind, sind überall zulässig. So erhält der Bauherr die Möglichkeit eventuell notwendige Verteilerkästen in Abstimmung mit den Trägern entsprechend anzuordnen, ohne dass heute schon ein konkreter Standort definiert werden muss.

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

Für den Geltungsbereich der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“ 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.

Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Holzhausen am Ortsrand. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Lärmquellen, so dass vom Büro für Schallschutz Dr. Jans aus Ettenheim eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde. Diese liegt den Unterlagen bei. Sie stellt die verschiedenen Lärmquellen dar und bewertet sie:

Sportlärm: In einiger Entfernung östlich des Plangebiets befinden sich verschiedene Sportanlagen mit einer dazugehörigen Vereinsgaststätte sowie begleitenden Stellplätzen. In der Stellungnahme wird nachgewiesen, dass *„...die bestimmungsgemäße Nutzung der Sportanlage innerhalb der geplanten Wohnbaufläche keine unzulässige Lärmeinwirkung verursachen wird.“*

Gewerbelärm: Nördlich der Kreisstraße und südlich in abgerückter Lage vom Siedlungskern von Holzhausen liegen Gewerbegebiete. In der Stellungnahme zum Schallschutz wird nachgewiesen, dass *„...durch die vorhandene sowie die zukünftig mögliche, bestimmungsgemäße Nutzung der Gewerbeflächen ... innerhalb der geplanten Wohnbaufläche keine unzulässige Lärmeinwirkung verursacht wird.“*

Verkehrslärm: Verkehrslärm geht von der geplanten Erschließungsstraße des neuen Gewerbegebiets Neufeld im Süden sowie von der nahegelegenen Autobahn A5 aus. Hier werden in der Stellungnahme die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte dargelegt sowie die notwendigen Maßnahmen zum Schallschutz

definiert. Diese Maßnahmen werden unter Ziffer 1.80 in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Im Rahmen der Offenlage wurden verschiedene Stellungnahmen vorgetragen, die darauf hinwiesen, dass bei der Bewertung des Verkehrslärms die geplante Tank- und Rastanlage an der Autobahn A5 sowie die Erweiterung der Schienentrasse durch die Deutsche Bahn (3. und 4. Gleis) nicht berücksichtigt wurden. Dementsprechend wurde die Schalltechnische Stellungnahme ergänzt und die notwendigen Festsetzungen geändert. Vor allem bezüglich der Außenwohnbereiche haben sich Änderungen ergeben.

2.3 Örtlichen Bauvorschriften

Seit der Änderung der Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d.h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie - rein äußerlich - in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch um eigenständige Satzungen.

Mit dem Bebauungsplan „Nächstmatten“ von 1991 wurden die Gestaltungsreglements zusammen mit den übrigen Bebauungsvorschriften als Festsetzungen erlassen. Da dies aktuell nicht mehr zulässig ist, werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften Ziffer 2) von 1991 für den Änderungsbereich außer Kraft gesetzt und insgesamt neue örtliche Bauvorschriften für den Änderungsbereich erlassen. Dabei wurden die Gestaltungsfestsetzungen überprüft, vereinfacht und an die modernen stadtplanerischen Zielsetzungen angepasst.

Gestaltung der Garagen

Die Dächer der Garagen sind als Sattel-, Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 20° zulässig. Diese Festsetzung vereinfacht die bisher geltende Festsetzung, die unterscheidet in Garagendächer, die innerhalb bzw. außerhalb der Baugrenzen liegen. Die nun geltende Festsetzung ermöglicht flache Dächer mit unterschiedlicher Dachform, so dass die Garagen nicht übermäßig hoch baulich in Erscheinung treten. Darüber hinaus sind Flachdächer zu begrünen, so dass das anfallende Regenwasser hier teilweise zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht werden kann.

Maximale Gebäudehöhe

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die zulässige Trauf- und Gebäudehöhe als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB festgesetzt, so dass die entsprechende örtliche Bauvorschrift gestrichen wird.

Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen werden geändert und präzisiert. So sind nun Einfriedungen bis zu 1,2 m, Mauern und Sockel jedoch nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig, um den angrenzenden Straßenraum nicht einzuengen. Die Festsetzungen zur Materialität und den notwendigen Hinterpflanzungen sind ortsüblich und definieren einen für alle Bauherren geltenden Standard in der Gemeinde.

Müllstandorte, Grundstücksgestaltung und Außenantennen

Über die Gestaltung der Einfriedungen hinaus wurden in die örtlichen Bauvorschriften ortsübliche Regelungen aufgenommen zu den Themen Müllstandorte,

Außenantennen 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.

Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Durch Festsetzung im Bebauungsplan wird geregelt, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und dann gedrosselt in die öffentliche Regenentwässerung eingeleitet werden muss.

2.4 Hinweise

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind bisher nur Hinweise zum Denkmalschutz, zur Wasserwirtschaft und zu Gasmigration enthalten. Hier werden entsprechende Hinweise zu den Themen Bodenschutz, Anpflanzungen, Baumfällungen und Artenschutz sowie zum Thema Hochwasser ergänzt. Darüber hinaus wurden nach der Offenlage Hinweise zu den Themen Neophyten und landwirtschaftliche Emissionen

3 UMWELTBELANGE

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 b 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).

3.1 Bestandsanalyse/ Planung

Der Geltungsbereich der nun vorliegenden 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“ liegt am Rand des Ortsteils Holzhausen und erweitert die bestehende Bebauung um eine zusätzliche Gebäudereihe entlang der bestehenden Ortsrandstraße. Durch die Planung wird eine bisher unbeplante Fläche neu in Anspruch genommen. Die Fläche ist heute eine ungenutzte Grünfläche im Übergangsbereich einer landwirtschaftlich genutzten Fläche zum Siedlungsgebiet von Holzhausen. Teilweise liegt sie gegenüber der Umgebung leicht erhöht und ist durch eine Wiese mit Sträuchern und Bäumen in den Randbereichen bewachsen. Entlang des östlich des Plangebiets verlaufenden Weges zum nahegelegenen Sportplatz stehen verschiedene Bäume und Sträucher und auch südlich und westlich des Plangebiets stehen Bäume, die durch die Planungen zum Teil berührt werden. Westlich des Plangebiets liegt eine Feldhecke, die als Biotop geschützt ist. Dieses Biotop wird durch die Planungen nicht berührt.

Die Planungen sehen vor, entlang der Straße zwei Doppelhäuser oder ein Doppelhaus und ein Reihenhaus mit 3 Einheiten zu errichten. Durch diese Bebauung wird eine Neuinanspruchnahme von Flächen ermöglicht, so dass insgesamt, ba-

sierend auf einer festgesetzten GRZ von 0,4 und der damit verbundenen zulässigen Inanspruchnahme des Baugrundstückes bis zu einer GRZ von 0,6, von einer zusätzlichen Versiegelung von etwa 1.115 m² ausgegangen werden muss. Hinzu kommen weitere 63 m², die durch die Herstellung der öffentlichen Stellplätze im Westen des Plangebiets versiegelt werden könnten, so dass insgesamt von einer Neuversiegelung von bis zu 1.178 m² ausgegangen werden muss. Hierdurch sind vor allem Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen zu erwarten.

3.2 Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Boden

Ein Eingriff in das Schutzgut Boden ergibt sich durch die Neuversiegelung bisher nicht in Anspruch genommener Fläche durch die Erweiterung des Bebauungsplans. Hier wird eine Fläche von 1.859 m² neu als Wohngebiet bzw. Verkehrsfläche dargestellt und eine entsprechende Bebaubarkeit definiert. Basierend auf einer festgesetzten GRZ von 0,4 sowie der zulässigen Versiegelung des Grundstücks bis zu einer GRZ von 0,6 kann davon ausgegangen werden, dass eine Fläche von knapp 1.115 m² versiegelt werden kann. Darüber hinaus wird die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung von öffentlichen Stellplätzen auf einer Fläche von 63 m² geschaffen. Durch die Versiegelung werden die Eigenschaften des Bodens nachteilig beeinflusst. Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen, wie beispielsweise die Festsetzung, dass Wege- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind, so dass das anfallende Niederschlagswasser hier weiterhin versickern kann. Auch das Verbot verschiedener Materialien bei der Dachendeckung soll dem Schutz des Bodens vor dem Eintrag schädlicher Ionen dienen. Darüber hinaus muss davon ausgegangen werden, dass der Boden im Plangebiet bereits anthropogen vorgeprägt ist, da die Fläche gegenüber der Umgebung teilweise erhöht ist.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet mit dem Änderungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist bereits zum Umgang mit dem in March bekanntlich hoch anstehenden Grundwassers ein entsprechender Hinweis enthalten, nach dem der Kellerfußboden nicht in den Grundwasserschwankungsbereich eingreifen darf und bis zur Geländeoberfläche die Bebauung als wasserdichte Wanne auszuführen ist. Dieser Hinweis bleibt zwar erhalten, es wird jedoch eine Festsetzung in die Planung aufgenommen, nach der eine Unterkellerung nicht zulässig ist, so dass das Grundwasser geschützt ist.

Im Grundwassergleichenplan (Breisgauer Bucht Grundwasser - Stichtagmessung vom 20.11.2000 Grundwassergleichenplan) werden die Grundwassergleichen dargestellt. Der Geltungsbereich der nun vorliegenden 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“ liegt demnach nahe der Grundwassergleiche 197,00 m.ü.NN, eine Messstelle in etwa 60 bis 80 m Entfernung (nordwestlich des Sportplatzes) weist einen Grundwasserstand von 196,35 m.ü.NN aus. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ im Norden des Ortsteils 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.



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

Aufgrund der vorhandenen Daten aus dem Grundwassergleichenplan sowie des Kanaldeckelplans der Gemeinde 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.

Ein weiterer Hinweis zum Thema Hochwasserschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen, da Teile des Plangebiets innerhalb des HQ_{extrem} -Bereichs liegen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch die Planungen jedoch nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Festsetzungen zur Begrünung flach geneigter Dächer, zur Ausführung von Wegen und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise sowie die Optimierung der Planungen hinsichtlich einer konzentrierten Bebauung zur Reduzierung der neu in Anspruch genommenen Flächen, wurden in die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans aufgenommen.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Das Plangebiet ist heute größtenteils eine Wiese, die in den Randbereichen durch Bäume und Sträucher bewachsen ist. Westlich des Plangebiets befindet sich ein ökologisch wertvolles Feldgehölz, das als Biotop („Feldhecken und Feldgehölze in der Niederung bei Holzhausen“ Nr. 179123150119) geschützt ist.



Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs (rot), unmaßstäblich (Quelle: Google.maps)

Durch die nun vorliegende Planung wird die Bebauung des Plangebiets mit 2 Baukörpern ermöglicht. Zulässig ist eine Grundflächenzahl von 0,4, so dass mit den Überschreitungsmöglichkeiten gemäß der Baunutzungsverordnung eine Neuversiegelung bisher noch nicht in Anspruch genommener Flächen von etwa 1.151 m² ermöglicht wird. In Anspruch genommen werden Wiesenflächen, die Bäume in den Randbereichen bleiben erhalten und durch eine entsprechende Festsetzung unter Ziffer 1.44 geschützt, so dass der Eingriff minimiert werden kann. Als weitere Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechende Baum- und Strauchpflanzungen auf den jeweiligen Grundstücken bzw. die gärtnerische Gestaltung der unbebauten Grundstücke definiert, so dass eine Eingrünung der Grundstücke gewährleistet ist. darüber hinaus wird eine Festsetzung aufgenommen, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ein vergleichbarer Ersatz zu pflanzen ist, so dass dann doch eventuell notwendige Fällungen ausgeglichen werden können. Ein Hinweis, dass diese Fällungen nur außerhalb der Brutperiode erfolgen dürfen, wurde ebenfalls aufgenommen, so dass die Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimiert werden. Ziel ist es jedoch, die bestehenden Strukturen so weit wie möglich zu erhalten, so wurde die Lage der Baufenster optimiert. Zum Schutz nachtaktiver Insekten müssen die Außenbeleuchtungen in einer entsprechenden insektenschonenden Qualität hergestellt werden, so dass die Fallenwirkung vermieden wird.

Auch die Belange des Artenschutzes wurden berücksichtigt. Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vom IFÖ (Institut für Ökosystemforschung) aus Bad Krotzingen wurden die artenschutzrechtlich relevanten Arten überprüft. Die Relevanzprüfung liegt den Unterlagen bei, das Ergebnis dieser Prüfung kann wie folgt zusammengefasst werden:

Im Plangebiet befinden sich Potenziale für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel, so dass diese näher untersucht wurden.

Für die Vögel sind vor allem die Bäume im Randbereich sowie das Gestrüpp von Bedeutung, darüber hinaus das westlich des Plangebiets liegende Biotop. Durch entsprechende Festsetzungen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden werden.

Für Fledermäuse sind innerhalb des Plangebiets keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden, die vorhandenen Bäume und Sträucher dienen jedoch als Leitstrukturen. Um eine Beeinträchtigung von Fledermäusen zu vermeiden werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden in die Bauvorschriften aufgenommen:

- Beachtung der gesetzlichen Schutzzeiten: Rodungen nur außerhalb der Brutperiode
- Beschränkung der Rodungen auf die eigentliche Baufläche
- Pflanzung von Sträuchern am südlichen Rand des Plangebiets
- Erhaltung vorhandener Bäume am Rand des Plangebiets und Ersatzpflanzung bei Abgang
- Verwendung von Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil und ohne Streuwirkung
- Aufhängen von fünf Vogelnistkästen

Schutzgut Klima/ Luft

Durch die nun vorliegende 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans werden zusätzlich bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen und bebaut. Das Gebiet liegt am Ortsrand von Holzhausen und ergänzt die bestehende Bebauung. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets ist jedoch nicht mit einer nachteiligen Veränderung des Klimas und der Luft zu rechnen, da bestehende Windsysteme stark genug sind und die lockere Bebauung umströmt werden kann.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Es werden zwar bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen, die wesentlichen landschaftsprägenden Bäume im Osten bleiben jedoch erhalten und auch das westlich außerhalb des Plangebiets liegende Feldgehölz bleibt unverändert. Darüber hinaus werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sichern und somit den neuen Ortsrand angemessen gestalten.

Schutzgut Mensch/ Erholung

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Holzhausen als Wiesenfläche. Eine Bedeutung für die Erholung der Bewohner von March hat das Plangebiet nicht, so dass durch die nun vorliegende Planung auch keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Südlich des Plangebiets verläuft ein Fußweg, der jedoch durch die Planungen nicht beeinträchtigt wird und auch die Wegebeziehungen zum nahegelegenen Sportplatz bleiben vollständig erhalten.

Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Änderungsbereich bekannt.

BEGRÜNDUNG

Seite 20 von 21

3.3 Abwägung

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung eine geringfügige Veränderung der Belange des Natur- und Umweltschutzes zu erwarten ist. Vor allem durch die Versiegelung des Bodens werden Eingriffe in die Natur- und Landschaft vorbereitet, die durch interne Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen jedoch verringert werden können. Durch die Planung werden bisher nicht in Anspruch genommene Flächen im Außenbereich einer Bebauung zugeführt. Aufgrund der Dringlichkeit des Vorhabens und dem Mangel alternativer Flächen soll die Bebauung jedoch realisiert werden, unter der Prämisse des Flächensparenden Bauens und der Reduktion der Eingriffe in die Natur und Landschaft durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

4 ERSCHLIEßUNG

4.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ergänzt die bereits bestehende einseitige Bebauung entlang der Straße Nächstmatten im Südosten des Ortsteils Holzhausen. Sowohl die Erschließung als auch die technische Infrastruktur im Bereich der Straße ist ausreichend dimensioniert, so dass die Erschließung des Plangebiets gesichert ist.

4.2 Kosten

Alle entstehenden Kosten einschließlich der Planungskosten werden von der Gemeinde March getragen. Die Erschließung ist jedoch bereits zum größten Teil vorhanden und die technische Infrastruktur ausreichend dimensioniert, so dass die Erschließungskosten hauptsächlich für die Errichtung der Stellplätze im Westen des Plangebiets entstehen. Die Kosten für die Errichtung und anschließenden Nutzung der Gebäude sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht hinreichend präzise zu definieren.

4.3 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig, das Plangebiet ist im Eigentum der Gemeinde March.

5 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 1.859 m², die neu in den Bebauungsplan Nächstmatten aufgenommen werden. Das Plangebiet wird überwiegend als allgemeines Wohngebiet dargestellt (1.797 m²), nur in einem kleinen Teilbereich wird das Plangebiet als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz dargestellt (63 m²).

Gemeinde March, den 26.07.2018

Helmut Mursa, Bürgermeister



fsp stadtplanung

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

Der Planverfasser

BEGRÜNDUNG

Seite 21 von 21

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 26.07.2018

Helmut Mursa, Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 30 am 27.07.2018. Der Bebauungsplan wurde damit am 27.07.2018 rechtsverbindlich.

Satzungen

Fertigung: 0

über die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Nächstmatten“ der Gemeinde March (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) im Ortsteil Holzhausen und den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Nächstmatten“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am 17.12.2018 die 9. Änderung des Bebauungsplanes "Nächstmatten" sowie den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Nächstmatten“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20. März 2010 (GBl. S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)
5. Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, S 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

§ 1**Gegenstand der Änderung**

- | | | |
|----|---|----------------|
| 1. | „Zeichnerischer Teil“ i.d.F. der 8. Änderung | vom 16.07.2018 |
| 2. | „Schriftliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften“ i.d.F. der 8. Änderung | vom 16.07.2018 |

§ 2**Inhalt der Änderung**

Nach Maßgabe der Begründung vom 17.12.2018 werden

1. der „Zeichnerische Teil“ durch ein Deckblatt ergänzt
2. die „Schriftlichen Festsetzungen - Bebauungsvorschriften“ ergänzt durch:
 - „OZ 1.34 (Zufahrt von Garagen und Stellplätzen im Geltungsbereich der 9. Änderung - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Die Grundstückszufahrt zu den Garagen und Stellplätzen im Geltungsbereich der 9. Änderung ist im Zeichnerischen Teil festgesetzt. Eine direkte Zufahrt von der Erschließungsstraße in die Garage bzw. auf die Stellplätze ist nicht zulässig.“
 - „OZ 1.80 (Artenschutz im Geltungsbereich der 9. Änderung)
Um das Eintreten von Verbotstatbeständen bei der Umsetzung des Bauvorhabens zu verhindern, sind folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erforderlich:
 - Beachtung der gesetzlichen Schutzzeiten: Rodungen nur außerhalb der Brutperiode
 - Beschränkung der Rodungen auf das unbedingt erforderliche Maß

- Pflanzung von standortheimischen Sträuchern aus der beigefügten Pflanzliste am südlichen Rand des Plangebiets
- Aufhängen von zwei Vogelnistkästen.“

3. Für den Geltungsbereich der 9. Änderung werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

- „2.00 Örtliche Bauvorschriften
- 2.10 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.11 Im Geltungsbereich der 9. Änderung sind für Haupt- und Nebengebäude Satteldächer mit Dachüberstand und roter bis rotbrauner Dacheindeckung festgesetzt.
- 2.12 Im Geltungsbereich der 9. Änderung dürfen Dachgauben pro Hausseite eine Gesamtlänge von 1/2 der Länge des Hauses nicht überschreiten.
- 2.20 Gestaltung der Garagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.21 Im Geltungsbereich der 9. Änderung sind Garagen innerhalb der Baugrenze in das Gebäude mit einzubeziehen oder als bauliche Einheit mit einem der Dachneigung des Gebäudes entsprechenden Dach zu versehen.
- 2.22 Garagen außerhalb der Baugrenzen im Geltungsbereich der 9. Änderung: siehe Festsetzung im Zeichnerischen Teil (wie Nebengebäude).
- 2.23 Im Geltungsbereich der 9. Änderung können Flachdachgaragen zugelassen werden, wenn sie mit einer dauerhaften Begrünung versehen sind.
- 2.30 Gebäudehöhe (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.31 Im Geltungsbereich der 9. Änderung beträgt die Sockelhöhe (Differenz Oberkante Gehweg Mitte Haus - Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss mindestens 0,60 m und maximal 1,00 m.
- 2.32 Im Geltungsbereich der 9. Änderung wird als maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude an der jeweiligen Traufseite zwischen Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk /Oberkante Dachhaut festgesetzt:
- bei 1 Vollgeschoss (1 Normalgeschoss als Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss als „oberstes Geschoss“, welches nach § 2 Abs. 6 Nr. 2 LBO als Vollgeschoss zählt: 3,50 m.
 - bei 2 Vollgeschossen (2 Normalgeschosse als Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss, welches nach § 2 Abs. 6 Nr. 2 LBO nicht als Vollgeschoss zählt: 6,00 m.
- 2.33 Im Geltungsbereich der 9. Änderung wird als maximale Gebäudehöhe für Nebengebäude und / oder Garagen an der jeweiligen Traufseite zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk /Oberkante Dachhaut festgesetzt: 3,00 m.
- 2.40 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Im Geltungsbereich der 9. Änderung dürfen die Vorgartenbereiche mit einer Einfriedung bis zu 1,50 m Höhe versehen werden. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist unzulässig.
- 2.50 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Im Geltungsbereich der 9. Änderung sind Niederspannungsfreileitungen untersagt.

4. Die Hinweise werden ergänzt durch:

- „OZ 6 Bodenschutz im Geltungsbereich der 9. Änderung
Für die Tiefbauarbeiten im Geltungsbereich der 9. Änderung sind zu beachten:
- Um zu starke Auflockerungen der Gründungssohle zu vermeiden, sollen

die Aushubarbeiten möglichst schonend und rückwärts schreitend durchgeführt werden (z.B. zahnlose Baggerschaufel).

- Die Aufschüttung einer allfälligen Ausgleichsschicht im Planungsniveau sollte vorzugsweise „über Kopf“ vorgenommen werden.
- Das Befahren und Bearbeiten der Gründungssohle bei Regen soll unterlassen werden.
- Aufgeweichte Schichten müssen zur Vermeidung unkontrollierbarer Setzungen mit tragfähigem, verdichtbarem und frostsicheren Material (z.B. Kiese der Bodenklassen GW oder GI, Rollkiese, Z0-Material, Grubenkies oder Recyclingmaterial) ausgetauscht werden.
- Bei nasser Witterung empfiehlt es sich, die letzten 20 cm bis zur Aushubtiefe erst kurz vor dem Betonieren bzw. Bodenaustausch auf das endgültige Niveau abzuziehen.
- Bei Unsicherheiten und Abweichungen gegenüber den hier angetroffenen und beschriebenen Untergrundverhältnissen empfiehlt sich die Baubegleitung mit dem Baugrundgutachter.“

„OZ 7 Nach § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer bestimmten angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.“

5. Für den Geltungsbereich der 9. Änderung wird folgende Pflanzliste aufgenommen:

„Pflanzliste für den Geltungsbereich der 9. Änderung:

Feld-Ahorn, Maßholder	(<i>Acer campestre</i>)	FAh
Schwarz-Erle	(<i>Alnus glutinosa</i>)	SEr
Hänge-Birke	(<i>Betula pendula</i>)	Bi
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)	Hb
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)	Hri
Gewöhnliche Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)	Ha
Zweigriffeliger Weißdorn	(<i>Craaegus laevigata</i>)	ZWd
Eingriffeliger Weißdorn	(<i>Craaegus monogyna</i>)	EWd
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)	Pf
Rotbuche	(<i>Fagus Sylvatica</i>)	Bu
Faulbaum	(<i>Frangula alnus</i>)	Fb
Gewöhnliche Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)	Es
Gewöhnlicher Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)	Lig
Silber-Pappel	(<i>Populus alba</i>)	SP
Zitterpappel, Espe	(<i>Populus tremula</i>)	ZP
Vogel-Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)	VKi
Gewöhnliche Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)	TKi
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)	Sc
Trauben-Eiche	(<i>Quercus petraea</i>)	TEi
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)	SEi
Echter Kreuzdorn	(<i>Rhamnus cathartica</i>)	Kd
Echte Hunds-Rose	(<i>Rosa canina</i>)	HRo
Silber-Weide	(<i>Salix alba</i>)	SiW
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)	SaW
Grau-Weide	(<i>Salix cinerea</i>)	GW
Purpur-Weide	(<i>Salix purpurea</i>)	PW
Fahl-Weide	(<i>Salix rubens</i>)	FW
Mandel-Weide	(<i>Salix triandra</i>)	MW
Korb-Weide	(<i>Salix viminalis</i>)	KW
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)	SHo
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)	WLi
Feld-Ulme	(<i>Ulmus minor</i>)	FUI
Wolliger Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i>)	WS
Gewöhnlicher Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)	GS

Durch Fettschrift hervorgehoben sind die Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.“

6. der „Übersichtsplan zur 9. Änderung“ beigefügt.

7. die „Artenschutzrechtliche Prüfung zur 9. Änderung“ beigefügt.

§ 3

1. Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:
 - a. „Zeichnerischen Teil“ (M. 1:500)
i.d.F. der 9. Änderung vom 17.12.2018
 - b. „Schriftlichen Festsetzungen“
i.d.F. der 9. Änderung mit Pflanzliste vom 17.12.2018
2. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften besteht aus:
 - a. „Zeichnerischen Teil“ (M. 1:500)
i.d.F. der 9. Änderung vom 17.12.2018
 - b. „örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich
der 9. Änderung vom 17.12.2018

Beigefügt sind:

- a. „Begründung zur 9. Änderung“ vom 17.12.2018
- b. „Übersichtsplan zur 9. Änderung“
(M 1:2500) vom 17.12.2018
- c. „Artenschutzrechtliche Prüfung zur 9. Änderung“ vom 15.08.2018

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinn des § 75 Abs.3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes und der Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 9. Änderung treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO i.V. m § 10 BauGB in Kraft.



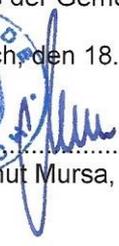
Gemeinde March, den 17.12.2018

.....
Helmut Mursa, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

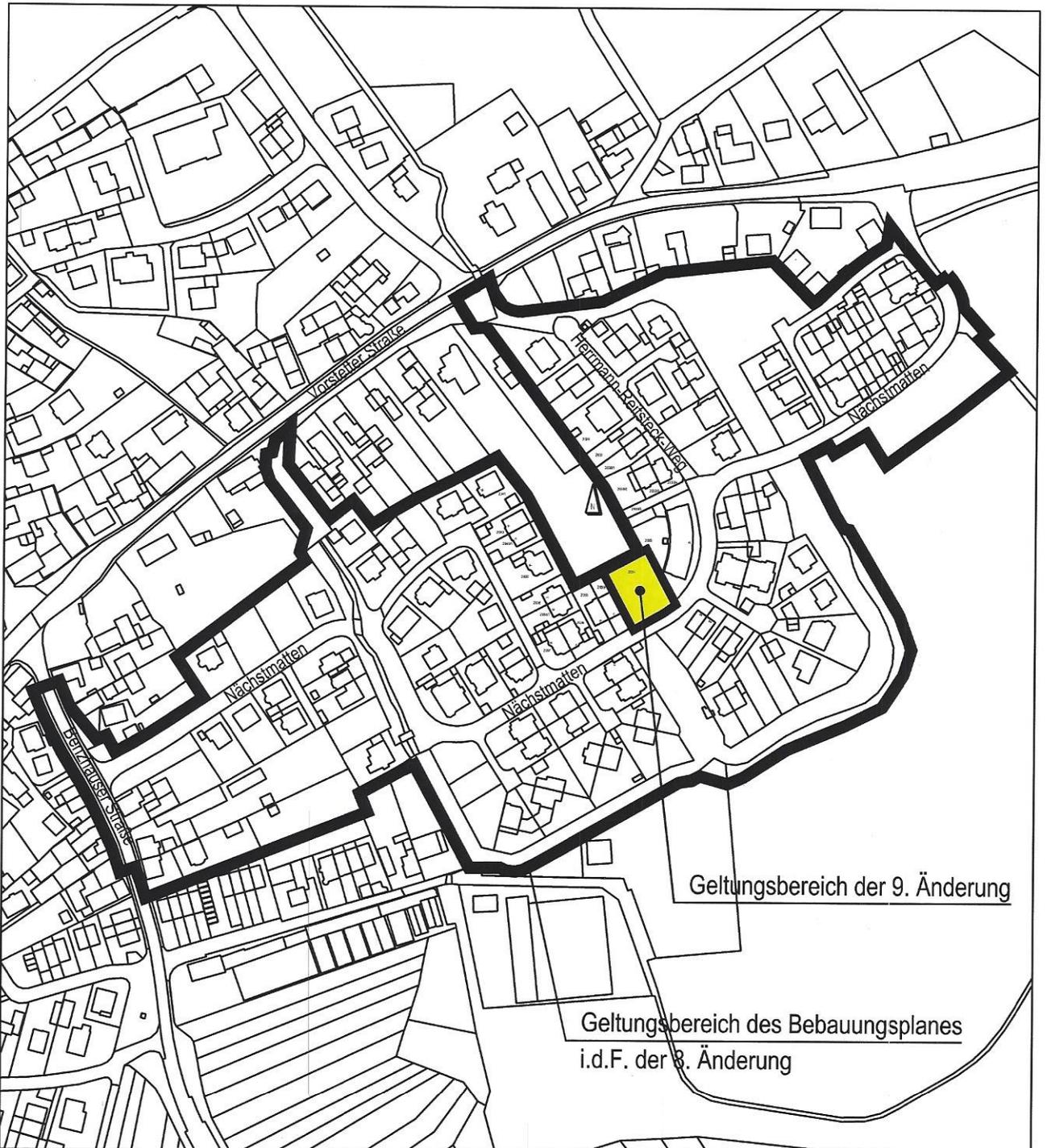
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungs-Rechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde March übereinstimmen.

March, den 18.12.2018


.....
Helmut Mursa, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 51 am 21.12.2018
Der Bebauungsplan wurde damit am 21.12.2018 rechtsverbindlich.



Fertigung 0

Gemeinde March - Ortsteil Holzhausen

Bebauungsplan Nächstmatten mit örtlichen Bauvorschriften
9. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Übersichtsplan

M 1:3.000

17.12.2018

Fassung: Satzungsbeschlüsse nach § 10 Abs. 1 BauGB

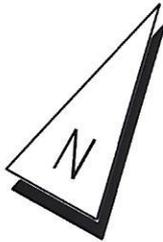
Deckblatt - 9. Änderung
Bebauungsplan
Nächstmatten

vom 17.12.2018
Gemeinde March
den

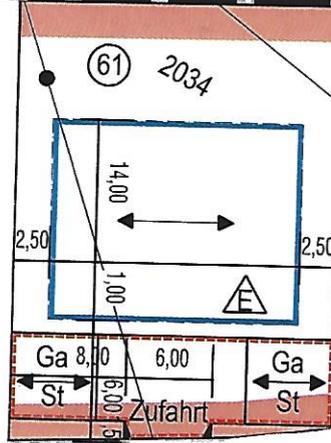
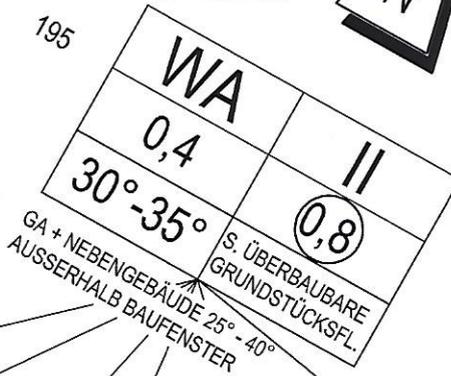
der Bürgermeister

Bearbeitet
Freier Architekt Karlheinz Allgayer
79104 Freiburg Stadtstr.43 T 383018
den 17.12.2018

der Planer



195



Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 9. Änderung

des Bebauungsplanes "Nächstmatten" der Gemeinde March (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20. März 2010 (GBl. S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

2.00 Örtliche Bauvorschriften2.10 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.11 Im Geltungsbereich der 9. Änderung sind für Haupt- und Nebengebäude Satteldächer mit Dachüberstand und roter bis rotbrauner Dacheindeckung festgesetzt.

2.12 Im Geltungsbereich der 9. Änderung dürfen Dachgauben pro Hausseite eine Gesamtlänge von 1/2 der Länge des Hauses nicht überschreiten.

2.20 Gestaltung der Garagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.21 Im Geltungsbereich der 9. Änderung sind Garagen innerhalb der Baugrenze in das Gebäude mit einzubeziehen oder als bauliche Einheit mit einem der Dachneigung des Gebäudes entsprechenden Dach zu versehen.

2.22 Garagen außerhalb der Baugrenzen im Geltungsbereich der 9. Änderung: siehe Festsetzung im Zeichnerischen Teil (wie Nebengebäude)!

2.23 Im Geltungsbereich der 9. Änderung können Flachdachgaragen zugelassen werden, wenn sie mit einer dauerhaften Begrünung versehen sind.

2.30 Gebäudehöhe (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.31 Im Geltungsbereich der 9. Änderung beträgt die Sockelhöhe (Differenz Oberkante Gehweg Mitte Haus - Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss mindestens 0,60 m und maximal 1,00 m.

2.32 Im Geltungsbereich der 9. Änderung wird als maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude an der jeweiligen Traufseite zwischen Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk /Oberkante Dachhaut festgesetzt:

- bei 1 Vollgeschoss (1 Normalgeschoss als Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss als „oberstes Geschoss“, welches nach § 2 Abs. 6 Nr. 2 LBO als Vollgeschoss zählt: 3,50 m.
- bei 2 Vollgeschossen (2 Normalgeschosse als Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss, welches nach § 2 Abs. 6 Nr. 2 LBO nicht als Vollgeschoss zählt: 6,00 m.

2.33 Im Geltungsbereich der 9. Änderung wird als maximale Gebäudehöhe für Nebengebäude und / oder Garagen an der jeweiligen Traufseite zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut festgesetzt: 3,00 m.

2.40 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Geltungsbereich der 9. Änderung dürfen die Vorgartenbereiche mit einer Einfriedung bis zu 1,50 m Höhe versehen werden. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist unzulässig.

2.50 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im Geltungsbereich der 9. Änderung sind Niederspannungsfreileitungen untersagt.



Gemeinde March, den 17.12.2018

.....
Helmut Mursa, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

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



March, den 18.12.2018

.....
Helmut Mursa, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekannt-
machungssatzung durch Nachrichtenblatt
Nr. 51 am 21.12.2018
Der Bebauungsplan wurde damit am 21.12.2018
rechtsverbindlich.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde March
Freier Architekt und Stadtplaner Karlheinz **Allgayer**
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 383018 Telefax 0761 / 39159
E-Mail: Allgayerplanung@t-online.de
, den 17.12.2018

.....
Allgayer, Stadtplaner

Pflanzliste für den Geltungsbereich der 9. Änderung:

Feld-Ahorn, Maßholder	(Acer campestre)	FAh
Schwarz-Erle	(Alnus glutinosa)	SEr
Hänge-Birke	(Betula pendula)	Bi
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Hb
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Hri
Gewöhnliche Hasel	(Corylus avellana)	Ha
Zweigriffeliger Weißdorn	(Craaegus laevigata)	ZWd
Eingriffeliger Weißdorn	(Craaegus monogyna)	EWd
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)	Pf
Rotbuche	(Fagus Sylvatica)	Bu
Faulbaum	(Frangula alnus)	Fb
Gewöhnliche Esche	(Fraxinus excelsior)	Es
Gewöhnlicher Liguster	(Ligustrum vulgare)	Lig
Silber-Pappel	(Populus alba)	SP
Zitterpappel, Espe	(Populus tremula)	ZP
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)	VKi
Gewöhnliche Traubenkirsche	(Prunus padus)	TKi
Schlehe	(Prunus spinosa)	Sc
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)	TEi
Stiel-Eiche	(Quercus robur)	SEi
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)	Kd
Echte Hunds-Rose	(Rosa canina)	HRo
Silber-Weide	(Salix alba)	SiW
Sal-Weide	(Salix caprea)	SaW
Grau-Weide	(Salix cinerea)	GW
Purpur-Weide	(Salix purpurea)	PW
Fahl-Weide	(Salix rubens)	FW
Mandel-Weide	(Salix triandra)	MW
Korb-Weide	(Salix viminalis)	KW
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)	SHo
Winter-Linde	(Tilia cordata)	WLi
Feld-Ulme	(Ulmus minor)	FUI
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)	WS
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)	GS

Durch Fettschrift hervorgehoben sind die Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.

Gemeinde March

Fertigung: 0

Blatt: 1 - 7

Begründung

zur 9. Änderung des Bebauungsplanes "Nächstmatten" und zum Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes "Nächstmatten" der Gemeinde March (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

1. Allgemeines1.1 Planungsanlass

Der neue Eigentümer des Grundstückes Flst.Nr. 2034 in der Straße Nächstmatten beabsichtigt das bisher noch nicht bebaute Grundstück zu bebauen. Im bisherigen Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) straßennah und zu den Grundstücksgrenzen gedreht (nicht parallel) festgesetzt. Im Ursprungsbebauungsplan waren im Kurvenbereich die Baufenster radial festgesetzt. Im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung wurden die beiden östlichen Einzelbaufenster zu einem, der Straßenbiegung angepassten großen Baufenster zusammengefasst. Nun soll das Baufenster auf dem Grundstück Flst.Nr. 2034 gedreht und parallel zum westlichen Baufenster der Grundstücke Nächstmatten Nr. 29/31 (Flst.Nrn. 2035 und 2035/1) gestellt werden. Durch die Gebäudedrehung kann das Grundstück besser genutzt werden.

1.2 Lage und Beschreibung des Änderungsbereiches

Das Grundstück Flst.Nr. 2034 liegt innerhalb des Baugebietes „Nächstmatten“ und wird von Süden aus über die Straße Nächstmatten erschlossen. Es ist noch eines der letzten noch nicht bebauten Baugrundstücke. Das Grundstück weist einen höheren Bestand an Bäumen und Sträuchern auf. Bisher war das Grundstück ein Teil der nördlich angrenzenden privaten Grünfläche.

2 Änderungsverfahren2.1 Art des Verfahrens

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes wird im „vereinfachten Verfahren“ nach § 13 BauGB durchgeführt, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

2.1.1 Gesetzliche Vorgabe des § 13 BauGB

Die Durchführung des vereinfachten Verfahrens ist in § 13 BauGB wie folgt geregelt:

„(1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

(2) Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Wird nach Satz 1 Nummer 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.

(3) Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.“

2.1.2 Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben des § 13 BauGB

Die Grundzüge der Planung werden nicht geändert. Es werden lediglich die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück gedreht, die Garagenzufahrt auf das Grundstück geregelt und Festsetzungen zum Artenschutz (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen) für das Grundstück aufgenommen. Durch den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 9. Änderung werden ebenfalls die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die o.g. Änderungen sind Maßnahmen, die keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden untersucht und sind in OZ 3 der Begründung (Umweltbelange und Artenschutz) beschrieben.

Der Artenschutz wurde fachlich untersucht (siehe Anlage). Zum Schutz der Vögel und der Fledermäuse wird empfohlen, die vorgeschlagenen Maßnahmen in die Bebauungsplanänderung zu übernehmen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist das Vorhaben im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zulässig.

Bei der 9. Änderung bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Nächstmatten“ kann daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen bezüglich Ökologie und Artenschutz müssen nicht durchgeführt werden.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Die Anhörung der Öffentlichkeit erfolgte durch die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB. Gleichzeitig wurden die betroffenen Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

2.2 Technik des Verfahrens

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich nur auf einen Teilbereich des Bebauungsplanes (Grundstück Flst.Nr. 2034). Somit erfolgt die Änderung im Zeichnerischen Teil und in den planungsrechtlichen Vorschriften (Textteil) in Form eines Deckblattverfahrens.

Für den Geltungsbereich der 9. Änderung werden neue örtliche Bauvorschriften erlassen.

Im Übersichtsplan der 9. Änderung ist der Geltungsbereich dargestellt.

2.3 Verfahrensablauf

08.10.2018	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB für die 9. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB Beschluss zu Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
22.10. - 23.11.2018	Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
22.10. - 23.11.2018	Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
17.12.2018	Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB Satzungsbeschlüsse nach § 10 Abs. 1 BauGB über die 9. Änderung des Bebauungsplanes und den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 9. Änderung

3 Umweltbelange und Artenschutz

Auch im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB müssen die Umweltbelange und die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden. Bei einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist ein Verfahren nach § 13 ausgeschlossen.

Die zu untersuchenden Schutzgüter sind: Mensch, Tiere, Biotope, Boden, Gewässer, Klima, Kulturgüter und Ortsbild.

3.1 Schutzgut Mensch

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Auf dem Grundstück wird ein Wohngebäude errichtet. Die umgebene Nutzung ist ebenfalls Wohnen.

In weiterer Entfernung zum Geltungsbereich der 9. Änderung befinden sich Sportanlagen: östlich in ca. 240 m Entfernung Sportanlage/Spielfeld und südlich in ca. 100m Entfernung Tennisplätze. Zwischen dem Änderungsbereich und den Spielstätten stehen Wohngebäude, welche gleichzeitig einen aktiven Schallschutz bieten. Die südliche Wohnbebauung wird durch einen Lärmschutzwall vor dem Lärm des Tennisplatzes aktiv geschützt.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch kann daher ausgeschlossen werden.

3.2 Schutzgut Biotope/Pflanzen

Das Grundstück ist mit einer hohen Hecke eingegrünt. In vorderen Bereich in straßennähe stehen höhere Nadelgehölze. Auf dem Grundstück stehen kleinere Bäume.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung durch Herrn Dipl. Biologe Röske wird das Grundstück wie folgt bewertet: „Die Vorhabensfläche kann zusammenfassend am ehesten als Feldgehölz angesprochen werden (LUBW-Biototyp 41.10). Eine Zuordnung zu einer bestimmten Waldgesellschaft ist nicht möglich. Das Feldgehölz ist nicht gesetzlich geschützt.“ - Siehe auch Artenschutzrechtliche Prüfung OZ 4.

Zusätzlich wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass § 178 BauGB die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten kann, sein Grundstück innerhalb einer bestimmten angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.

3.3 Tiere/Artenschutz

Für das Grundstück wurde von Herrn Dipl. Biologe W. Röske eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ erstellt - siehe Anlage.

Untersucht wurden die Artengruppen Vögel, Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Insekten und Fische (OZ 5.1). Davon wurden vertieft untersucht die Artengruppen Vögel (OZ 5.2) und Fledermäuse (OZ 5.3).

In beiden Fällen wurde ermittelt, dass bei der Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse mit keinem Eintreten der Verbotstatbestände zu rechnen ist.

Zum Schutz der Vögel und der Fledermäuse wird empfohlen, die u.a. Maßnahmen in die Bebauungsplanänderung zu übernehmen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist das Vorhandensein im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zulässig.

„Um das Eintreten von Verbotstatbeständen bei der Umsetzung des Bauvorhabens zu verhindern, sind folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erforderlich:

- Beachtung der gesetzlichen Schutzzeiten: Rodungen nur außerhalb der Brutperiode zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.
- Beschränkung der Rodungen auf das unbedingt erforderliche Maß
- Pflanzung von standortheimischen Sträuchern aus der beigefügten Pflanzliste am südlichen Rand des Plangebiets
- Aufhängen von zwei Vogelnistkästen.“

3.4 Boden und Grundwasser

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden nicht höher sein, als das, was bisher möglich war. Ein Eingriff in den Grundwasserschwankungsbereich ist ausgeschlossen, da der Bebauungsplan dies ausschließt. Die Grundwasserhöhen im Grundwasserhöhenplan von 1991 sind weiterhin zu beachten.

Zum Bauantrag wurde ein Bodengutachten erstellt. Die im Bodengutachten vorgebrachten Hinweise werden als Hinweise für das Grundstück Flst.Nr. 2034 in den Bebauungsplan ausgenommen.

3.5 Gewässer

Im Geltungsbereich der 9. Änderung befinden sich keine Gewässer.

3.6 Klima

Das Klima/Mikroklima wird durch die geänderte Gebäudestellung nicht beeinflusst.

3.7 Kulturgüter

Im Geltungsbereich der 9. Änderung befinden sich keine Kulturgüter.

3.8 Ortsbild

Das Ortsbild wird durch die 9. Änderung nicht beeinträchtigt. Maximale Gebäudehöhen und festgesetzte Dachneigung sowie die Einzelhausbebauung bleiben bestehen.

4 Übergeordnete Planungen und Vorgaben

4.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde March besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan im Rahmen des gemeinsamen Verwaltungsverbandes March-Umkirch. In der Fassung der 4. punktuellen Änderung vom 17.03.2015 (Feststellungsbeschluss) ist der Geltungsbereich, wie die umgebende Bebauung, als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Bei der

Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) wird die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Hochwasserschutz

Nach der Kartierung der LUBW (Stand August 2018) sind weder der Änderungsbereich noch die umgebende Bebauung als Überflutungsbereich HQ100 bzw. Überflutungsbereich HQextrem kartiert.

4.3 Natura 2000

Nach der Kartierung der LUBW (Stand August 2018) werden durch die Bebauungsplanänderung keine FFH-Gebiete und keine Vogelschutzgebiete tangiert.

5 Inhalt der Bebauungsplanänderung

5.1 Deckblatt Zeichnerischer Teil

Das Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) wird gedreht und parallel zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt, so dass die zukünftige Bebauung in einer Flucht zu den Nachbargebäuden Nächstmatten Nr. 29/31 zu stehen kommt.

Die Gebäudestellung (Firstrichtung) erfolgt parallel zur Erschließungsstraße.

Die Garagenstandorte orientieren sich ebenfalls an der westlichen Bebauung. Sie sind im vorderen Bereich zwischen dem Baufenster und der Erschließungsstraße zulässig, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Somit erfolgt die „private Parkierung“ im vorderen Grundstücksbereich. Der rückwärtige Bereich bleibt als Hausgarten erhalten und die Versiegelungsmöglichkeit des Grundstückes wird eingeschränkt.

Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen Bauweise (nur Einzelhaus), Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z=II), Grundflächenzahl (GRZ=0,4) und Geschossflächenzahl (GRZ=0,8) sowie die örtlichen Bauvorschriften Dachneigung (Hauptgebäude 30°-35°, Garagen- und Nebengebäude 25°-40° außerhalb des Baufensters) bleiben unverändert bestehen.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen im Textteil

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

OZ 1.80 (Artenschutz im Geltungsbereich der 9. Änderung)

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen bei der Umsetzung des Bauvorhabens zu verhindern, sind folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erforderlich:

- Beachtung der gesetzlichen Schutzzeiten: Rodungen nur außerhalb der Brutperiode
- Beschränkung der Rodungen auf das unbedingt erforderliche Maß
- Pflanzung von standortheimischen Sträuchern aus der beigefügten Pflanzliste am südlichen Rand des Plangebiets
- Aufhängen von zwei Vogelnistkästen.“

Die planungsrechtliche Vorschrift zum Artenschutz ist das Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung der 9. Änderung. Bei Einhaltung dieser Vorschrift werden die Belange des Artenschutzes berücksichtigt und eine Beeinträchtigung der Arten kann ausgeschlossen werden.

OZ 1.34 (Zufahrt von Garagen und Stellplätzen im Geltungsbereich der 9. Änderung)

Die Grundstückszufahrt zu den Garagen und Stellplätzen im Geltungsbereich der 9. Änderung ist im Zeichnerischen Teil festgesetzt. Eine direkte Zufahrt von der Erschließungsstraße in die Garage bzw. auf die Stellplätze ist nicht zulässig.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden für das im Kurvenbereich liegende Grundstück die Zufahrt auf das Grundstück und die Zufahrten in die Garagen und auf die Stellplätze vorgeschrieben. Dadurch kann ein „Rückwärtsrausfahren“ vom Grundstück vermieden

werden. Gerade im unübersichtlichen Kurvenbereich ist diese Vorschrift zur Vermeidung eines Unfalls erforderlich.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich der 9. Änderung müssen die örtlichen Bauvorschriften neu erlassen werden. Im Bebauungsplan „Nächstmatten“ (Satzungsbeschluss vom 12.12.1990) basierten die Gestaltungsvorschriften auf der LBO 1983 und wurden als bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen. Mit Neufassung der Landesbauordnung 1995 vom 08.08.1995 (Inkrafttreten zum 01.01.1996) besteht ein Trennungsgrundsatz hinsichtlich bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen / örtlicher Bauvorschriften. Sollen diese für den Änderungs- / Deckblattbereich weiterhin gelten, müssen die örtlichen Bauvorschriften getrennt von den planungsrechtlichen Festsetzungen neu erlassen werden.

Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen den bisherigen örtlichen Bauvorschriften mit der Änderung der maximal zulässigen Gesamtlänge der Dachgaupen pro Hausseite. Die Vergrößerung der Gesamtlänge der Gaupen pro Hausseite von 1/3 auf 1/2 der Länge des Hauses wird vorgenommen, um das Dachgeschoss besser zu belichten und nutzen zu können. In den aktuellen Bebauungsplänen wird die Gesamtlänge der Gaupen pro Hausseite ebenfalls auf maximal 1/2 der Hauslänge beschränkt.

6 Hinweise

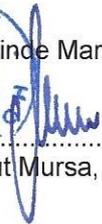
Für das geplante Bauvorhaben liegt bereits ein Bodengutachten vor. Die Hinweise des Bodengutachtens für das Bauvorhaben werden als Hinweise für die 9. Änderung in den Bebauungsplan aufgenommen.

7 Kosten

Die anfallenden Planungskosten werden vom Planungsveranlasser getragen.

8 Städtebauliche Daten

Durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes verändern sich die Städtebaulichen Daten nicht.

 Gemeinde March, den 17.12.2018


.....
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 18.12.2018


.....
Helmut Mursa, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 51 am 21.12.2018
Der Bebauungsplan wurde damit am 21.12.2018 rechtsverbindlich.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde March
Freier Architekt und Stadtplaner Karlheinz Allgayer
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 383018 Telefax 0761 / 39159
E-Mail: Allgayerplanung@t-online.de
, den 17.12.2018



Allgayer, Stadtplaner