

73

Fertigung: ...7.....

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

=====

Bebauungsplan "Lehefeld"

Ortsteil Hugstetten

Inhalt:

- | | |
|--|----------|
| 1. Satzung vom ...26.Januar.1983 | |
| 2. Zeichnerischer Teil (M. 1 : 500) | Anlage 1 |
| 3. Bebauungsvorschriften | Anlage 2 |
| 4. Übersichtsplan (M. 1 : 5000) | Anlage 3 |
| 5. Begründung | Anlage 4 |
| 6. Schnitte I-IV im Bereich des Mühlbaches | Anlage 5 |

Büro für Städtebau + Planung

K.H. Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.

78 Freiburg, Goethestr. 17, Tel. 74171

Satzung

der Gemeinde March (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) über den Bebauungsplan im Gewann "Lehefeld", Gemarkung Hugstetten.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung "Lehefeld".

Der Gemeinderat hat am ...26.Januar.1983 den Bebauungsplan "Lehefeld" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. §§ 1, 2, 2a, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (EBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949);
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763);
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlzVO) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21);
4. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 und 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351), geändert durch Gesetz vom 21.6.1977 (Ges.Bl. S. 226);
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2

Bestandteile

Diese Satzung besteht aus:

1. dem "Zeichnerischen Teil" M. 1:500 v. 23.7.1980 (Anlage 1, 1 Blatt)
geändert: 2.6.1982
2. den "Bebauungsvorschriften" v. 23.7.1980 (Anlage 2, Bl. 1-5)
geändert: 2.6.1982

Der Satzung beigelegt sind:

1. der "Übersichtsplan" M. 1:5000 v. 23.7.1980 (Anlage 3, 1 Blatt)
2. die "Begründung" v. 23.7.1980 (Anlage 4, Bl. 1-9)
geändert: 2.6.1982
3. Schnitte I-IV im Bereich des Mühlbaches
(Ing.Büro Hagen) M. 1 : 100 v. Sept. 81 (Anlage 5, Blatt 1)

§ 3

Aufhebung von Bebauungsplänen

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes deckt sich weitgehend mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungspläne:

- a. "Lehefeld" (festgestellt vom Landratsamt Freiburg am 13.3.1957)
- b. "Lehefeld II" (" " " " " 20. 11.62)
- c. "Lehefeld-Erweiterung (genehmigt vom Landratsamt Freiburg am 3.11.70)

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes werden die vorstehend genannten Bebauungspläne insoweit aufgehoben, als ihr räumlicher Geltungsbereich von diesem Bebauungsplan erfaßt wird.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den aufgrund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde March, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald,
den ..07.03.83.....



.....
Bürgermeister

Hügel

G E N E H M I G T
MIT VERFÜGUNG

vom 30. MAI 1983



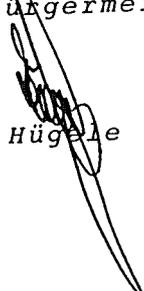
Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

Nach § 12 BBauG v. 23.06.1960 (BGBI. I. S. 341) i. d. F.
der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBI. I. S. 2256)
ortsüblich bekanntgemacht am 16.06.1983

7801 March, den 16.06.1983



Der Bürgermeister


- Hügelle -

09.08.83





Bebauungsvorschriften

der Gemeinde March, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, zum Bebauungsplan "Lehefeld" (Ortsteil Hugstetten).

§ 1

Baugebiete

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt:

- a. Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO
- b. Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- c. Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO
- d. ferner Flächen für den Gemeinbedarf ("Schule", "Kath. Kirche + Pfarrhaus" und "Kath. Kirchengemeindezentrum").

2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und der Baugebiete erfolgt im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 1).

§ 2

Neben- und Versorgungsanlagen

- 1. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 2. Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.
- 3. Im Bereich des anbaufreien Streifens längs der Landesstraße 116 sind nur Nebenanlagen der Versorgung zulässig. Diese, sowie Gelände auffüllungen und Abgrabungen in diesem Bereich dürfen nur im vorherigen Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung errichtet bzw. durchgeführt werden .

§ 3

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

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

- a. der Zahl der Vollgeschoße (Z) nach § 18 BauNVO
- b. der Grundflächenzahl (GRZ) " § 19 BauNVO
- c. der Geschoßflächenzahl (GFZ) " § 20 BauNVO.

2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1) des Bebauungsplanes.
3. Sollte durch den Ausbau eines Dachgeschoßes, wo dies auch nach anderen Vorschriften zulässig ist, ein nach § 2 Abs. 8 Ziff. 1 LBO auf die Zahl der Vollgeschoße anzurechnendes Dachgeschoß entstehen, so ist dies zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschoße bei den im "Zeichnerischen Teil" näher bezeichneten Grundstücken zulässig (Eintrag: "I + DG").
4. Sollte durch den Ausbau eines Untergeschoßes, wo dies auch nach anderen Vorschriften zulässig ist, ein nach § 2 Abs. 8 Ziff. 2 und 3 LBO auf die Zahl der Vollgeschoße anzurechnendes Untergeschoß entstehen, so kann dies zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschoße zugelassen werden.
5. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Abgrenzungen im Bebauungsplan für einzelne Planungsbereiche unterschiedlich festgelegt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen sind dabei Höchstwerte.

Diese Höchstwerte sind durch die mittels Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen auf den einzelnen Grundstücken eingeschränkt. Soweit die festgesetzten Höchstwerte nicht erreicht werden können, gilt das eingeschränkte Maß in Verbindung mit der zulässigen Geschoßzahl als zulässiges Maß der Nutzung.

§ 4

Bauweise und Stellung der Gebäude

1. Als Bauweise wird teils die "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO, teils die "geschlossene Bauweise" nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplans.
2. Im Zeichnerischen Teil ist die "offene Bauweise" teilweise auf
"nur Einzelhäuser" oder
"nur Doppelhäuser" oder
"nur Einzel- und Doppelhäuser"
eingeschränkt.
3. Für die Stellung (Firstrichtung) gelten die Eintragungen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 5

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Eintragung von Baugrenzen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 6

Gestaltung der Gebäude

1. Die höchstzulässige Höhe der Gebäude zwischen natürlichem oder eingeebnetem Gelände (festgelegte Geländeoberfläche) bis zur Traufe beträgt:
bei eingeschößigen Gebäuden 4,00 m
bei zweigeschößigen Gebäuden
im ebenen Gelände 6,50 m.
2. Die Sockelhöhe (Differenz OK Decke über KG - Straßenhöhe Mitte Haus) der Gebäude soll möglichst niedrig gehalten werden. Sie darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Abweichende Sockelhöhen bestehender Gebäude gelten als ausnahmsweise zugelassen. Überschreitungen können zugelassen werden, wenn wegen der Einordnung des Baukörpers in die umgebende Bebauung keine Bedenken bestehen.
3. Die Dachneigung der Hauptbaukörper ist im Zeichnerischen Teil festgesetzt.
Bei Hausgruppen und Doppelhäusern muß die Dachneigung gleich sein.
4. Dachgaupen sind nur in Verbindung mit Dachneigungen ab 35° zulässig. Sie dürfen eine Länge von zusammen 50 % der Hauslänge nicht überschreiten. Abweichender Bestand gilt als ausnahmsweise zugelassen.
5. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung entsprechend dem Bauantrag zu behandeln.

§ 7

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind Sockel bis zu 30 cm Höhe aus Naturstein oder Beton mit einer Heckenhinterpflanzung. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

2. Innerhalb der im Zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtdreiecke dürfen Bauten, Anpflanzungen aller Art und Lagerungen die Höhe von 0,80 m über Straßenkrone nicht überschreiten.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

§ 8

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sollen die gegebenen Geländebeziehungen nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
3. Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

§ 9

Garagen

1. Im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten festgesetzt.
2. Bei denjenigen Grundstücken, für die Garagen nicht festgesetzt sind, sind Garagen im Rahmen der LBO allgemein zulässig (auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen) im Rahmen der unter Ziff. 3 aufgeführten Gesichtspunkte. (Dies gilt nicht für den anbaufreien Streifen längs der L 116.)
3. Eine andere als die im Bebauungsplan vorgesehene Stellung -außer auf Flst.Nr. 677 + 65 (s. Abs. 4!)- kann im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn folgende Gesichtspunkte dem nicht entgegenstehen:
 - a) städtebaulich-gestalterische Gesichtspunkte
(z.B. einheitliches Straßenbild)
 - b) verkehrliche Gesichtspunkte
(z.B. Stauraum, Sichtflächen, verkehrsgünstige Zufahrt)
 - c) gesundheitlich-nachbarliche Gesichtspunkte
(z.B. Schutz vor Lärm, ruhige Wohn- und Gartenbereiche).
4. Von der Festsetzung der Garagen und Stellplätze auf Flst.Nr. 677 können Ausnahmen nicht zugelassen werden.
Auf Flst.Nr. 65 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
5. Der Bebauungsplan enthält an einigen Stellen Flächen für bestehende bzw. geplante Garagen, die als Grenzgarage über das in der LBO vorgesehene Maß hinausgehen. Diese sind als Ausnahme für den Bestand und für Gemeinschaftsgaragen zulässig.

§ 10

Festsetzungen im Interesse des Straßenverkehrs

1. Die im Zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtflächen sind von sichtbehindernden Anlagen und Nutzungen freizuhalten, die höher als 80 cm sind (gemessen von Straßenoberkante).
2. Längs der L 116 ist ein Geländestreifen mit einer Breite von mindestens 10 M , gemessen ab dem äußeren befestigten Fahrbahnrand , von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

§ 11

Festsetzung zum Schutz des Grundwassers

Die neu zu errichtenden Gebäude sind in ihrer Höhenlage so anzuordnen, daß ihre Kellersohlen nicht in das Grundwasser hineinreichen.

§ 12

Festsetzung von Mindestgrößen für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

Für nachfolgend aufgeführte Grundstücke werden entsprechend der derzeitigen Größe folgende Mindestgrößen festgesetzt:

Flst.Nr. 1499	-	7,31 ar	Flst.Nr. 1491	-	7,95 ar
1500	-	7,66 ar	1492	-	9,63 ar
1501	-	8,24 ar	1493	-	8,19 ar
1502	-	7,40 ar	1494	-	9,33 ar
1503	-	10,41 ar	1495	-	12,44 ar
1504	-	7,47 ar			

Gemeinde March, den 02.03.83.....



.....
Bürgermeister

Hügel

Büro für Städtebau + Planung

K.H. Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.

78 Freiburg, Goethestraße 17, Telefon 74171

, den 23. Juli 1980 / geändert: 2. 6. 1982

.....
Planer

Begründung

zum Bebauungsplan "Lehefeld" der Gemeinde March, Ortsteil Hugstetten.

1 Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen 3 Bebauungspläne, nämlich:

- a. der Bebauungsplan "Lehefeld" aus dem Jahre 1954
- b. der Bebauungsplan "Lehefeld II" aus dem Jahre 1961
- c. der Bebauungsplan "Lehefeld-Erweiterung" aus dem Jahre 1970

ersetzt werden. Diese Bebauungspläne sind wegen ihres großen Alters z.T. sachlich überholt. Hauptsächlich weisen sie jedoch Mängel in der Plandarstellung und in der Systematik der Festsetzungen auf. Die beiden erstgenannten Bebauungspläne sind auch noch vor Inkrafttreten des BBauG aufgestellt worden und sind schon aus diesem Grunde derzeit nur noch schwer anwendbar.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Baugebiet bildet den nördlichen Ortsrand der Teilgemeinde Hugstetten der Gemeinde March. Es grenzt mit seinem nördlichen Bereich an das sog. "Zentralgebiet". Im vorliegenden Baugebiet sind wichtige öffentliche Einrichtungen (Schule, Kirchengemeindezentrum, Sporteinrichtungen usw.) zusammengefaßt.

1.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde March verfügt über einen genehmigten FNP im Rahmen der Gesamtplanung für den Gemeindeverwaltungsverband March - Umkirch. Im FNP ist das Verfahrensgebiet als Bestand erfaßt.

2 Planung

2.1 Nähere Beschreibung des Planungsgebietes

Bei dem vorliegenden Baugebiet handelt es sich um ein weitgehend ebenes Gelände, begrenzt im Süden vom gewachsenen Ortsbereich Hugstetten, im Westen von der L 116, im Norden von der vorgesehenen Trasse der sog. Querspanne und im Osten vom sog. "Mühlbach". Das Baugebiet ist vollständig erschlossen und weitgehend bebaut.

Die vorliegende Planung bringt an einigen Stellen, an denen eine Erschließung vorhanden ist, einige wenige geringfügige Neuausweisungen von Wohnbebauung gegenüber den bisherigen Bebauungsplänen.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der neue Bebauungsplan umfaßt Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO, Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO.

Soweit es sich hierbei um Übernahmen aus dem Geltungsbereich des Baugebietes "Lehefeld-Erweiterung" handelt, wurde die Gebietseinteilung und die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung möglichst unverändert übernommen. Der Bebauungsplan "Lehefeld" (1954) spricht in seinem § 1 von "Reinem Wohngebiet". Da dieser Bebauungsplan vor Inkrafttreten des BBauG entstanden ist, kann diese Bezeichnung nicht zwingend mit dem derzeitigen Bedeutungsinhalt von "Reinem Wohngebiet" nach § 3 BauNVO gleichgesetzt werden. Die Beschreibung in den Bebauungsvorschriften läßt eher darauf schließen, daß ein heutiges "Allgemeines Wohngebiet" oder gar ein "Mischgebiet" gemeint war. Da der Gebietscharakter auch nach seiner jetzt entstandenen Nutzung eher als "Allgemeines Wohngebiet" einzustufen ist, wurde in diesem Gebiet "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Der BP. "Lehefeld II" verwendet zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ebenfalls noch nicht die Begriffe der BauNVO. Aus der Beschreibung in den Bebauungsvorschriften § 2 kann man am ehesten eine Verwandtschaft zum "Allgemeinen Wohngebiet" entnehmen. Obwohl in der Realität eher der Charakter eines "Reinen Wohngebietes" vorherrscht, wurde "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen, um die in den alten Bebauungsvorschriften ermöglichte Zulassung "... einzelner gewerblicher sowie landwirtschaftlicher Betriebe" in etwa durch die neue Gebietsausweisung abzudecken und keine Schlechterstellung zu bewirken.

Hinsichtlich der Ausnahmeregelung für das "Reine" und das "Allgemeine Wohngebiet" wollte der Gemeinderat nicht den Festsetzungen im BP. "Lehefeld-Erweiterung" mit der generellen Zulassung der Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 bzw. § 4 Abs. 3 BauNVO folgen, um in jedem Einzelfall die Voraussetzungen für die Zulässigkeit nach § 15 BauNVO prüfen zu können und "schleichende" Fehlentwicklungen im Baugebiet zu verhindern.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

- a. Zahl der Vollgeschoße: Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschoße (z.T. als Höchstgrenze, z.T. zwingend) wurde weitgehend unverändert aus den 3 alten Bebauungsplänen übernommen. Die Bebauungspläne "Lehefeld 1954" und "Lehefeld II" verwenden die Bezeichnung 1 1/2-geschoßig. Hiermit waren 1-geschoßige Baukörper mit Steildach gemeint. Die neuen Festsetzungen erfassen diese Bereiche mit der Nutzungsschablone "1-geschoßig zzgl. einem anrechenbaren Dachgeschoß".

Der Bebauungsplan "Lehefeld-Erweiterung" sieht östlich des Straßenzuges A-B Dorfstraße wahlweise die Errichtung von 2-geschoßigen Reihenhäusern oder 3-geschoßigen Mietwohnungsbau vor. Entsprechend der vollzogenen bzw. genehmigten Bebauung wurde hier die Zahl der Vollgeschoße festgesetzt.

Die alten Bebauungspläne enthalten z.T. die Möglichkeit sehr großer Sockelhöhen (Lehefeld 1954 § 3: 1,10 m; Lehefeld § 5 Abs. 3: 1,00 m; Lehefeld-Erweiterung § 9 Abs. 3: 0,80 m). Hierdurch wurde es möglich, die Untergeschoße so auszubauen, daß zumindest bei einem Teil der bestehenden Häuser damit zu rechnen ist, daß nach § 2 Abs. 8 Ziff. 2 und 3 LBO auf die Zahl der Vollgeschoße anzurechnende Untergeschoße entstanden sind. Die Bebauungsvorschriften des neuen Bebauungsplanes regeln, daß solche "anzurechnenden Untergeschoße" zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschoße zugelassen werden können.

- b. Grund- und Geschoßflächenzahlen: Die Grundflächenzahlen sind in den alten Bebauungsplänen z.T. textlich in den Bebauungsvorschriften (Lehefeld II), z.T. im Bebauungsplan (Lehefeld-Erweiterung) und z.T. überhaupt nicht festgesetzt (Bebauungsplan Lehefeld 1954). Soweit festgesetzt, wurden die Grundflächenzahlen fast unverändert aus den Vorgängerplänen übernommen. Für den Bebauungsplan Lehefeld 1954 wurden die Höchstwerte nach § 17 BauNVO festgesetzt.

Geschoßflächenzahlen wurden in den Vorgängerplänen nicht festgesetzt. Im neuen Plan wurden deshalb die Höchstwerte nach § 17 BauNVO eingetragen. Bei der Überarbeitung des Bebauungs-

planes mußten die überbaubaren Grundstücksflächen durch Schließung der "Baufenster" z.T. gegenüber den Vorgängerplänen verändert werden. Es kann sich damit ergeben, daß durch das Zusammenwirken verschiedener Festsetzungen wie überbaubare Grundstücksfläche, zulässige Zahl der Vollgeschoße die als Obergrenze festgesetzte GFZ nach § 17 BauNVO nicht in jedem Fall erreicht werden kann. Bei der Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde jedoch berücksichtigt, daß die Grundflächenzahlen in der Regel erreicht werden können.

2.2.3 Bauweise

Im Bebauungsplan ist außer bei den Gemeinbedarfsflächen "Schule" und "Kath.Kirche mit Pfarrhaus" - geschlossene Bauweise, die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Sie ist teilweise eingeschränkt auf "nur Einzelhäuser", oder "nur Doppelhäuser", oder "nur Einzelhäuser und Doppelhäuser". Diese Differenzierung innerhalb der offenen Bauweise wurde in den Vorgänger-Bebauungsplänen z.T. durch Darstellungen im Gestaltungsplan geregelt. Sie wurden jetzt in die Festsetzung der Bauweise übernommen.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf "Kirchengemeindezentrum" wurde die offene Bauweise festgesetzt.

2.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die 3 alten Bebauungspläne sahen bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen z.T. keine geschlossenen "Baufenster" vor. Die Überplanung hat die in den alten Plänen festgesetzten Baufluchten mit geringen Ausnahmen festgehalten, aber in rückwärtigen und z.T. seitlichen Grundstücksteilen durch Festsetzung neuer Baugrenzen die Baufenster geschlossen. Hierbei wurde darauf geachtet, daß insgesamt überbaubare Grundstücksflächen erhalten blieben, die in ihrer Größe den festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen. Letzteres führte im Zusammenhang mit relativ großen und vor allem tiefen Grundstücken im Bereich zwischen "Lehefeldstraße" und "Herrenstraße" und östlich der Herrenstraße zu Festsetzungen, die bei voller Ausnutzung zu einer völligen Veränderung des Gebietscharakters führen könnten (Hausgruppen, Eigentumswohnanlagen u.drgl.). Da hierfür die Erschließungsanlagen nicht ausreichen würden und zum Schutz der "gewachsenen" Bebauung, sieht der BP. zwischen "Lehefeldstraße" und "Herrenstraße" "nur Einzelhausbebauung" in Verbindung mit einem Teilungsverbot der Grundstücke (Mindestgröße nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG) vor. Für die östlich der Herrenstraße gelegene Grundstücksgruppe, die besonders tief ist, setzt der BP. eine geregelte Bebauung in 2. Reihe mit zwingender Einzelhausbebauung fest.

2.2.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Die vorhandene Schule, sowie die Kirche und das Kirchengemeindezentrum mit Pfarrhaus (kath.) wurde als "Fläche für den Gemeinbedarf Schule, bzw. Kath. Kirche und Pfarrhaus" festgesetzt. (vorher in Bebauungsplan Lehefeld II enthalten).

2.2.6 Öffentliche Grünflächen

Aus den bisherigen Bebauungsplänen wurden als öffentliche Grünflächen übernommen:

- a. Grünstreifen zwischen L 116 und Rad-Fußweg
- b. Kinderspielfeld am Mühlbach.

2.3 Städtebauliche Gestaltung

Da das Gebiet fast vollständig bebaut ist, ergeben sich keine Möglichkeiten mehr für größere städtebauliche Gestaltungsmaßnahmen. Es wurden vielmehr die Bebauungsvorschriften der 3 vorangehenden Bebauungspläne auf Gestaltungsfestsetzungen untersucht und einheitliche gestalterische Festsetzungen im neuen Bebauungsplan festgelegt. Hierbei war maßgebend, die z.T. nur wenig unterschiedlichen Festsetzungen zu einzelnen Punkten daraufhin zu untersuchen, wie sie durch klare und eindeutige neue Festsetzungen ersetzt werden können, ohne größere Eingriffe gegenüber dem bisherigen Rechtszustand zu bewirken.

Gebäudehöhe: In allen 3 vorangegangenen Bebauungsplänen waren direkt oder indirekt Festlegungen für die Gebäudehöhe in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschoße vorgesehen. Sie decken sich mit der in § 7 Abs. 1 der Bebauungsvorschriften neu vorgesehenen Festlegungen.

Die zulässige Sockelhöhe war in den 3 Bebauungsplänen unterschiedlich festgelegt (Lehefeld 1954: 1,10 m; Lehefeld II: 1,00 m; Lehefeld-Erweiterung: 80 cm). Neu festgelegt wurde eine Sockelhöhe von 1,00 m, die früher teilweise festgelegte Höhe von 1,10 m betrifft zum einen nur einen sehr geringen Teil des Bebauungsplanes, zum andern ist dieser Bereich bereits bebaut und die neuen Bebauungsvorschriften sehen für diesen Fall vor, daß größere Sockelhöhen als ausnahmsweise genehmigt anzusehen seien. Darüberhinaus enthalten die neuen Bebauungsvorschriften die Möglichkeit einer Ausnahme bei der Sockelhöhe, falls wegen der Einordnung des Baukörpers in die umgebende Bebauung keine Bedenken bestehen. Dies könnte vor allem notwendig sein, um die Forderung des Wasserwirtschaftsamtes, nicht in das Grundwasser zu bauen, zu berücksichtigen (Beb.V. § 11).

Die Festsetzung der Dachneigungen erfolgte durch die Übernahme der Festsetzungen in den vorhergehenden Bebauungsplänen.

Die bisherigen Bebauungspläne enthielten Festsetzungen für Höchstmaße der Kniestöcke. Auf eine solche Festsetzung wurde verzichtet.

Die z.T. bei den vorhergegangenen Bebauungsplänen ziemlich allgemein gefaßten Vorschriften über Dachaufbauten und Gaupen wurden in § 7 Abs. 4 der Bebauungsvorschriften durch eindeutige Begrenzung der Höchstlänge und der Dachneigung, ab der sie zulässig sind, neu geregelt.

Auf weitergehende Gestaltungsvorschriften wurde verzichtet. Die bisherigen Bebauungspläne enthalten z.T. längere Ausführungen zu Gestaltungsproblemen, die jedoch nach ihrer Formulierung im Einzelfall nicht greifen.

Einfriedigungen: Vorschriften über die Gestaltung der Einfriedigungen sind nur in den Bebauungsplänen Lehefeld II und Lehefeld-Erweiterung mit genauen Maßangaben enthalten. Der Bebauungsplan Lehefeld 1954 enthält nur allgemeine Aussagen. Zur Grundlage der Vorschriften über die Einfriedigungen in den neuen Bebauungsvorschriften wurden die maßlich am weitesten gefaßten Vorschriften des Bebauungsplanes Lehefeld II gemacht.

Grundstücksgestaltung: § 9 der neuen Bebauungsvorschriften regelt mit einer allgemeinen Vorschrift die Grundstücksgestaltung (Anfüllungen, Abtragungen) und die gärtnerische Unterhaltung der Vorgärten. Die neuen Bebauungsvorschriften sind sinngemäß identisch mit den vorhergehenden in den Bebauungsplänen enthaltenen.

Nebenanlagen: Im Reinen Wohngebiet (WR) des Bebauungsplanes "Lehefeld (Erweiterung)" waren Nebenanlagen im Gegensatz zur neuen Regelung nicht zugelassen.

Stellplätze: Im vorgenannten Gebiet waren im Gegensatz zur neuen Regelung bisher keine Stellplätze sondern nur Garagen zulässig (§ 10 Bebauungsvorschriften).

2.4 Verkehr

2.4.1 Äußere Verkehrserschließung

Eine erhebliche Schwäche dieses Baugebietes ist die unbefriedigende Anbindung an den übergeordneten Verkehr. Zwar berührt im Osten des Baugebietes die L 116 den Geltungsbereich, die Zufahrt aus dem Baugebiet (Herrenstraße) über die Engelgasse ist jedoch wegen beengter und unübersichtlicher Kreuzungs- und Einmündungspunkte unbefriedigend. Durch die vorliegende Planung konnte lediglich hinsichtlich der Übersichtlichkeit an der Einmündung Herrenstraße in die Engelgasse etwas geändert werden. Im Bebauungsplan-Verfahren "Güllen" wurde bereits der Kreuzungspunkt Engelgasse/L 116 neu überplant.

Die Zufahrten aus dem Baugebiet in die Dorfstraße (Schwarzwaldstraße und Kaiserstuhlstraße) belasten zusätzlich die Dorfstraße mit dem Anliegerverkehr aus dem Neubaugebiet und sollen daher auch nicht weiter gefördert werden.

Im Norden des Baugebietes ist zur Information der Verlauf der sog. "Querspange" eingetragen. Diese ist teilweise durch den Bebauungsplan "Zentralgebiet", der hauptsächlich die Sportanlagen erfaßt, enthalten. Auf diese Querspange sieht jener Plan einen Anschluß von der Kaiserstuhlstraße her vor, die entsprechenden öffentlichen Verkehrsflächen sind auch bereits gebildet (der vorliegende Bebauungsplan nimmt hierauf z.B. durch den im Westen geringfügig geänderten Verlauf der Schwarzwaldstraße Bezug).

Über die oben dargelegten Möglichkeiten hinaus bestand der Gedanke, im Westen des Baugebietes die "Schulstraße" an die heutige L 116 als weiteren Anbindungspunkt anzuschließen. Diese Lösung wurde geprüft und aus Gründen des Verkehrsflusses auf der L 116 und zugunsten einer ungestörten Geh- und Radwegführung verworfen.

2.4.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung des Baugebietes ist bis auf ganz geringfügige Verbesserungen und Veränderungen vorhanden. Sie genügt im wesentlichen in ihrer Führung und Ausbaubreite den Ansprüchen des Baugebietes. Im übrigen wurde durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auch auf die vorhandenen Erschließungsanlagen Bezug genommen und eine übermäßige bauliche Verdichtung ausgeschlossen.

Durch Aufnahme der vorhandenen Straßen- und Gehwege wird im vorliegenden Bebauungsplan die Trennung in Fahr- und Gehwegbereiche dargestellt.

2.4.3 Ruhender Verkehr
.....

Da die Bebauung zum größten Teil vorhanden ist, läßt sich auch der ruhende Verkehr übersehen.

Die vorhandenen Garagen und Stellplätze wurden in den Plan übernommen, für die neuen Gebäude ausreichende Ausweisungen vorgenommen.

Bei denjenigen Grundstücken, für die Garagen nicht festgesetzt sind, wurde in den Bebauungsvorschriften (§ 9 Abs. 2) zusätzlich geregelt, daß Garagen im Rahmen der LBO allgemein zulässig sind.

§ 9 Abs. 3 der Bebauungsvorschriften sieht z.T. auch die Ausnahme für eine gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes veränderte Stellung der Garagen unter bestimmten Bedingungen vor.

2.5 Ver- und Entsorgung

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

3. Folgeeinrichtungen

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

4. Städtebauliche Daten

Im Baugebiet sind noch folgende Baumöglichkeiten offen:

29 Einfam.-Häuser	x 1,5 WoE	=	43,5 WoE
10 Doppelhaushälften	x 1,0 WoE	=	10,0 WoE
			<u>53,5 WoE</u>
			=====

53,5 WoE x 2,7 EW/WoE = 144 Einwohner.

5. Kosten

Für die Herstellung der restlichen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde Kosten von ca. DM^{100.000,00}.....

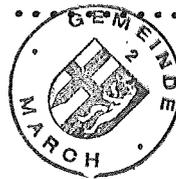
Die Finanzierung der Resterschließung ist durch Einstellung der erforderlichen finanziellen Mittel im Gemeindehaushalt sichergestellt.

6. Bodenordnung

Die Bodenordnung im Baugebiet ist fast vollständig vollzogen. In kleinen Teilbereichen kann sie durch private Umlegung hergestellt werden.

Gemeinde March, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald,

den 07.03.83.....



.....
Bürgermeister

Hügel

Büro für Städtebau + Planung

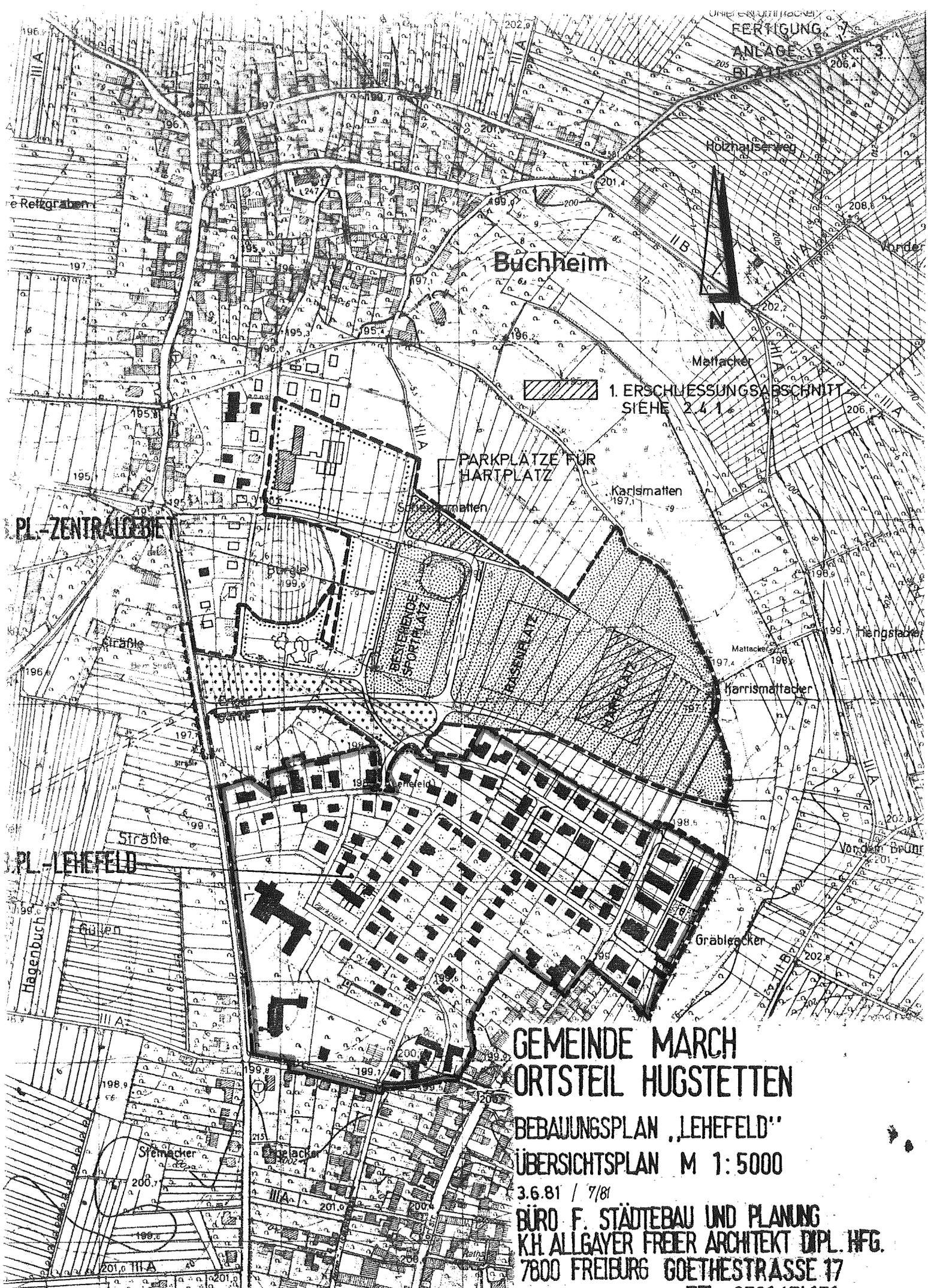
K.H. Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.

78 Freiburg, Goethestraße 17, Telefon 74171

, den 23. 7. 1980

geändert: 2. 6. 1982

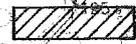
.....
[Signature]
Planer



PL-ZENTRALGEBIET

PL-LEHEFELD

Buchheim



1. ERSCHLIESSUNGSABSCHNITT
SIEHE 2.4.1

PARKPLATZ FÜR
HARTPLATZ

BESENIENGS-
SPORTPLATZ

GEMEINDE MARCH ORTSTEIL HUGSTETTEN

BEBAUUNGSPLAN „LEHEFELD“

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

3.6.81 / 7/81

BÜRO F. STÄDTEBAU UND PLANUNG
KH. ALLGAYER FREIER ARCHITEKT DIPL. HFG.

7800 FREIBURG GOETHESTRASSE 17

TEL. 0761/74171

Gemeinde March

Fertigung:1

Bebauungsplan "Lehefeld"
Ortsteil Hugstetten

- Fassung der 2. Änderung -

Inhalt:

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Satzung vom 26. Januar 1983 | |
| 2. Satzung über die 1. Änderung vom 2.10.1985 | |
| 3. Satzung über die 2. Änderung vom 21.04.1993 | |
| 4. Zeichnerischer Teil (M. 1 : 500) i.d.F. der 2. Änderung | Anlage 1 |
| 5. Bebauungsvorschriften i.d.F. der 1. Änderung | Anlage 2 |
| 6. Übersichtsplan (M. 1 : 5000) | Anlage 3 |
| 7. Begründung | Anlage 4 |
| 8. Begründung zur 1. Änderung | Anlage 4a |
| 9. Begründung zur 2. Änderung | Anlage 4b |
| 10. Schnitte I-IV im Bereich des Mühlbaches | Anlage 5, Blatt 1 |
| 11. Schnitte V-V und VI-VI | Anlage 5, Blatt 2 |

Fertigung 1

Satzung

der Gemeinde March zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Lehefeld" Gemarkung Hugstetten.

Der Gemeinderat hat am 21.04.1993 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Lehefeld" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften beschlossen:

1. § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 8.12.1986 (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).

§ 1Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der "Zeichnerische Teil" Anlage 1, 1 Blatt M. 1 : 500 vom 23.7.80/2.6.82, genehmigt vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 30.5.83 i.d.F. der 1. Änderung.

§ 2Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 13.1.1993 wird der "Zeichnerische Teil" durch ein Deckblatt ergänzt.

§ 3Unterlagen des geänderten BebauungsplanesA. Bestandteile:

- | | | |
|----|---|-------------------|
| 1. | "Zeichnerischer Teil" M. 1 : 500
i.d.F. der 2. Änderung vom 21.04.1993 | Anlage 1, 1 Blatt |
| 2. | "Bebauungsvorschriften"
i.d.F. der 1. Änderung vom 2.10.1985 | Anlage 2, Bl. 1-5 |

B. Beifügungen

- | | | |
|----|--------------------------------|-------------------|
| 3. | "Übersichtsplan" (M. 1 : 5000) | Anlage 3, 1 Blatt |
|----|--------------------------------|-------------------|

- | | | |
|----|---|-------------------------|
| 4. | "Begründung" vom 23.7.80/2.6.82 | Anlage 4, Bl. 1-9 |
| 5. | "Begründung" zur 1. Änderung vom 2.10.1985 | Anlage 4a, Bl. 1-3 |
| 6. | "Begründung" zur 2. Änderung vom 13.01.1993 | Anlage 4b, Blatt 1 u. 2 |
| 7. | Schnitte I-IV im Bereich des Mühlbaches | Anlage 5, 1 Blatt |
| 8. | Schnitte V-V und VI-VI (1. Änderung) | Anlage 5, Blatt 1 u. 2 |

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde March, den 27.04.93

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.



Bürgermeister

Ausgefertigt, 28.04.93

- Hügele -
Bürgermeister



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

7806 March, den 30.04.93

- Hügele -
Bürgermeister



Gemeinde March

Bebauungsplanes "Lehefeld"

- Begründung zur 2. Änderung -

Anlaß der Planänderung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Lehefeld im Jahre 1983 wurde für das hier zur Änderung anstehende Grundstück eine Plankonzeption gewählt, welche die vorhandene Bausubstanz aufgibt und statt dessen zwei neue Baufenster ausweist und zwar in eingeschossiger Bauweise mit steilem, ausbaufähigem Dach.

Der nördliche Teil des Grundstücks (Flurstück Nr. 68) sollte als Grünfläche ("nicht überbaubare Grundstücksfläche") erhalten bleiben.

Da sich nun abzeichnet, daß für die bestehende Bausubstanz eine neue Nutzung (Wohnnutzung) mit Aufteilung in Einzelwohnungen gefunden ist, wird seitens der Eigentümer eine Bebauungsplanänderung erstrebt, welcher der Gemeinderat durch vorliegendes Änderungsverfahrens Rechnung trägt.

Neue Ausweisungen

Für die bestehenden Gebäude wurde ein passendes Baufenster in den Planentwurf aufgenommen und die Nutzungsziffern bezüglich Geschößzahl und Geschößflächenzahl entsprechend angepaßt.

Da die zukünftige Wohnnutzung der bestehenden Bausubstanz auch eine entsprechende Anzahl von Parkplätzen notwendig macht, welche etwa in der Mitte des Änderungsbereiches untergebracht wurden, ist es notwendig, das zweite Baufenster nach Norden zu verschieben. Es wurde unter Beibehaltung etwa der bisherigen Nutzungsziffern soweit nach Norden verschoben, daß an seiner Süd- bzw. Südostseite zugehöriger Gartenraum gesichert ist. Diese Verschiebung nach Norden hat zudem den Vorteil, daß dieses neu zu errichtende Ein- bis Zweifamilienhaus in seiner Gestalt der westlich und nördlich angrenzenden Neubebauung zugeordnet ist, während die erhalten bleibende Altbausubstanz als dorfbildtypische Bebauung davon deutlich abgesetzt bleibt.

Erschließung

Das "Schmiedgäßle", welches das Änderungsgrundstück im Westen begrenzt, ist durch eine Sperrung an seinem nordwestlichem Ende für den Fahrverkehr dem Fußgänger bzw. Radfahrer vorbehalten. Die Erschließungskonzeption des Änderungsbereiches sieht nun vor, den südlichen Teil des Grundstückes von Süden her anzufahren, das Einfamilienhausgrundstück dagegen von Nordwesten her. Hierdurch kann die bestehende Verkehrsregelung unverändert beibehalten bleiben. Das Schmiedgäßle wird durch die zusätzliche Baugrundstückerschließung der südlichen Grundstückshälfte noch erträglich belastet.

Um sicher zu stellen, daß die Erschließung in der vorstehend dargestellten Form erfolgen wird, enthält das Deckblatt zum Bebauungsplan vom Schmiedgäßle her ein Zufahrtsverbot, welches nur die vorgesehenen Zufahrten (im Plan mit "ZUF" bezeichnet) ausnimmt. Ähnlich wurde im bisherigen Plan bereits bezüglich der gegenüberliegenden Grundstücke verfahren.

Änderungsverfahren

Da vorliegende Planänderung nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes berührt und von der grundsätzlichen Zustimmung der Betroffenen ausgegangen werden kann, erfolgt die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Für den Änderungsbereich gilt die BauNVO 1990. Es wurde davon abgesehen, die Neufassung der BauNVO für den gesamten Planbereich in Kraft zu setzen, weil dies erhebliche Untersuchungen und ggf. planerische Abstimmungen notwendig gemacht hätte.

Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Planänderung keine zusätzlichen Kosten hinsichtlich Erschließung und Bodenordnung.

Gemeinde March, den ... 27.04.93

.....
Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde March

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung
7800 Freiburg Stadtstraße 43 Tel. 0761/38 30 18
13.1.1993



Gemeinde March

Fertigung: 1

Bebauungsplan "Lehefeld"

Ortsteil Hugstetten

- Fassung der 3. Änderung -

Inhalt:

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Satzung vom 26. Januar 1983 | |
| 2. Satzung über die 1. Änderung vom 2.10.1985 | |
| 3. Satzung über die 2. Änderung vom | |
| 4. Satzung über die 3. Änderung vom | |
| 5. Zeichnerischer Teil (M. 1 : 500) i.d.F. der 3. Änderung | Anlage 1 |
| 6. Bebauungsvorschriften i.d.F. der 3. Änderung | Anlage 2 |
| 7. Übersichtsplan (M. 1 : 5000) | Anlage 3 |
| 8. Begründung | Anlage 4 |
| 9. Begründung zur 1. Änderung | Anlage 4a |
| 10. Begründung zur 2. Änderung | Anlage 4b |
| 11. Begründung zur 3. Änderung | Anlage 4c |
| 12. Schnitte I-IV im Bereich des Mühlbaches | Anlage 5, Blatt 1 |
| 13. Schnitte V-V und VI-VI | Anlage 5, Blatt 2 |

Fertigung

Satzung

der Gemeinde March zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Lehefeld" Gemarkung Hugstetten.

Der Gemeinderat hat am ~~05.05.93~~ die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Lehefeld" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften beschlossen:

1. § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 8.12.1986 (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).

§ 1Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind:

1. der "Zeichnerische Teil", M. 1:500 vom 23.07.80 / 02.06.82, genehmigt vom Landratsamt Breisgau - Hochschwarzwald am 30.05.83 i. d. F. der 1. Änderung, Anlage 1, 1 Blatt
2. die Bebauungsvorschriften vom 23.07.80 / 02.06.82, i. d. F. der 1. Änderung

§ 2Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 31.03.1993 werden:

1. der Zeichnerische Teil durch ein Deckblatt ergänzt.
2. die Bebauungsvorschriften wie folgt geändert bzw. ergänzt:
nach § 6 Nr.1 wird eingefügt:
 - 1a Ausnahmeregelung:
In Ausnahmefällen kann die Überschreitung der Traufhöhen um bis zu 1,50 m zugelassen werden, wenn aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken bestehen (Einfügung in die vorhandene Bausubstanz).

§ 3Unterlagen des geänderten BebauungsplanesA. Bestandteile:

- | | | |
|----|--|-------------------|
| 1. | "Zeichnerischer Teil" M. 1 : 500
i.d.F. der 3. Änderung vom | Anlage 1, 1 Blatt |
| 2. | "Bebauungsvorschriften"
i.d.F. der 3. Änderung vom 31.03.1993 | Anlage 2, Bl. 1-5 |

B. Beifügungen

- | | | |
|----|--|-------------------------|
| 3. | "Übersichtsplan" (M. 1 : 5000) | Anlage 3, 1 Blatt |
| 4. | "Begründung" vom 23.7.80/2.6.82 | Anlage 4, Bl. 1-9 |
| 5. | "Begründung" zur 1. Änderung vom 2.10.1985 | Anlage 4a, Bl. 1-3 |
| 6. | "Begründung" zur 2. Änderung vom | Anlage 4b, Blatt 1 u. 2 |
| 7. | "Begründung" zur 3. Änderung vom | Anlage 4c, Blatt |
| 8. | Schnitte I-IV im Bereich des Mühlbaches | Anlage 5, 1 Blatt |
| 9. | Schnitte V-V und VI-VI (1. Änderung) | Anlage 5, Blatt 1 u. 2 |

§ 4Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde March, den 07.05.93

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, 10.05.93

- Hügele -
Bürgermeister



.....
Bürgermeister

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

7806 March, den 14.05.93

- Hügele -
Bürgermeister



Gemeinde March

Bebauungsplan "Lehefeld"

- Begründung zur 3. Änderung -

Anlaß der Planänderung

Auf dem Grundstück, Flur-Nr. 1702, das im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Lehefeld" liegt, ist die Aufstockung und Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes vorgesehen. Geplant sind hier drei Maisonette-Wohnungen.

Um dieses Bauvorhaben aber realisieren zu können, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Die Änderung wird vom Eigentümer angestrebt, welcher der Gemeinderat durch vorliegendes Änderungsverfahren Rechnung trägt.

Durch den geplanten Anbau im nördlichen Bereich wird die dort verlaufende Baugrenze überschritten. Eine Verschiebung dieser Grenze ist daher notwendig.

Die geplanten Maisonette-Wohnungen lassen sich bei der vorgeschriebenen Dachneigung von 30° - 32° nicht realisieren. Eine Erhöhung der Dachneigung auf das notwendige Maß ist geplant.

Die Einhaltung der maximalen Traufhöhe bei An- und Umbauten bei der bestehenden Bausubstanz ist ein immer wieder allgemein auftretendes Problem, so auch im vorliegenden Fall. Um die Aufstockung des Gewerbebetriebes ermöglichen zu können, soll es für die maximale Traufhöhe eine Ausnahmeregelung geben, die auch für den gesamten Bebauungsplan "Lehefeld" gelten wird.

Die neue Hauptfirstrichtung ergibt sich aus der Stellung des Gebäudes.

Dieses Bauvorhaben würde sich aus städtebaulicher Sicht gut in die vorhandene Bebauung einfügen und die geplanten Änderungen haben keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

Änderungspunkte

Baugrenze

Der Abstand der Baugrenze im Norden des Grundstückes zum Weg, Flur Nr. 1706, beträgt derzeit 4,00 m. Dieser Abstand soll auf 3,00 m reduziert werden, um den geplanten Anbau gemäß Planung errichten zu können.

Dachneigung

Die Dachneigung soll von 30° - 32° auf 40° - 45° erhöht werden, um die Schaffung neuer Wohnungen, wie vorhergesehen, verwirklichen zu können. Bei Beibehaltung der Dachneigung wäre der Dachraum nur eingeschränkt nutzbar.

Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung wird geändert. Sie liegt nicht mehr parallel zum Weg, Flur-Nr. 1706, sondern parallel zur Dorfstraße. Sie ergibt sich aus der Stellung des geplanten Neubaus.

Traufhöhe

Um in Einzelfällen die vorgeschriebene maximale Traufhöhe überschreiten zu können, soll es dafür eine Ausnahmeregelung geben, bei der eine Überschreitung bis zu 1,50 m zugelassen werden kann, wenn es aus städtebaulicher Sicht keine Einwände gibt. Dies trifft beim vorliegenden Bauvorhaben zu. Es fügt sich in die Nachbarbebauung ein.

Änderungsverfahren

Da die vorliegende Planänderung nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes berührt und von der grundsätzlichen Zustimmung der Betroffenen ausgegangen werden kann, erfolgt die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Für den Änderungsbereich gilt die BauNVO 1990. Es wurde davon abgesehen, die Neufassung der BauNVO für den gesamten Planbereich in Kraft zu setzen, weil dies erhebliche Untersuchungen und ggf. planerische Abstimmungen notwendig gemacht hätte.

Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Planänderung keine zusätzlichen Kosten hinsichtlich Erschließung und Bodenordnung.

Gemeinde March, den.....07.05.93.....



.....
Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde March

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung
7800 Freiburg, Stadtstraße 43, Tel. 0761/38 30 18
31.03.1993

Gemeinde March

Fertigung:

Bebauungsplan "Lehefeld"

Ortsteil Hugstetten

- Fassung der 4. Änderung -

Inhalt:

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Satzung vom 26. Januar 1983 | |
| 2. Satzung über die 1. Änderung vom 2.10.1985 | |
| 3. Satzung über die 2. Änderung vom 21.04.1983 | |
| 4. Satzung über die 3. Änderung vom 05.05.1993 | |
| 5. Satzung über die 4. Änderung vom 23. 3. 1994 | |
| 6. Zeichnerischer Teil (M. 1 : 500) i.d.F. der 4. Änderung | Anlage 1 |
| 7. Bebauungsvorschriften i.d.F. der 3. Änderung | Anlage 2 |
| 8. Übersichtsplan (M. 1 : 5000) | Anlage 3 |
| 9. Begründung | Anlage 4 |
| 10. Begründung zur 1. Änderung | Anlage 4a |
| 11. Begründung zur 2. Änderung | Anlage 4b |
| 12. Begründung zur 3. Änderung | Anlage 4c |
| 13. Begründung zur 4. Änderung | Anlage 4d |
| 14. Schnitte I-IV im Bereich des Mühlbaches | Anlage 5, Blatt 1 |
| 15. Schnitte V-V und VI-VI | Anlage 5, Blatt 2 |

Satzung

der Gemeinde March zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Lehefeld" Gemarkung Hugstetten.

Der Gemeinderat hat am ~~23.3.94~~ die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Lehefeld" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften beschlossen:

1. § 10¹¹³ Bundesbaugesetz (BBauG) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
2. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 v. 22.1.1991).
3. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 03.10.1983 (Ges.Bl. 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 ist:

der "Zeichnerische Teil", M. 1:500 vom 23.07.80 / 02.06.82, genehmigt vom Landratsamt Breisgau - Hochschwarzwald am 30.05.83 i. d. F. der 3.Änderung, Anlage 1, 1 Blatt

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 21.12.93 wird:

der Zeichnerische Teil durch ein Deckblatt ergänzt.

§ 3

Unterlagen des geänderten Bebauungsplanes

A. Bestandteile:

1. "Zeichnerischer Teil" M. 1 : 500
i.d.F. der 4. Änderung vom 21.12.93 Anlage 1, 1 Blatt
2. "Bebauungsvorschriften"
i.d.F. der 3. Änderung vom 31.03.1993 Anlage 2, Bl. 1-5

B. Beifügungen

- | | | |
|-----|--|-------------------------|
| 3. | "Übersichtsplan" (M. 1 : 5000) | Anlage 3, 1 Blatt |
| 4. | "Begründung" vom 23.7.80/2.6.82 | Anlage 4, Bl. 1-9 |
| 5. | "Begründung" zur 1. Änderung vom 2.10.1985 | Anlage 4a, Bl. 1-3 |
| 6. | "Begründung" zur 2. Änderung vom 13.1.93 | Anlage 4b, Blatt 1 u. 2 |
| 7. | "Begründung" zur 3. Änderung vom 31.3.93 | Anlage 4c, Blatt |
| 8. | "Begründung" zur 4. Änderung vom 21.12.93 | Anlage 4d, 1 Blatt |
| 9. | Schnitte I-IV im Bereich des Mühlbaches | Anlage 5, 1 Blatt |
| 10. | Schnitte V-V und VI-VI (1. Änderung) | Anlage 5, Blatt 1 u. 2 |

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde March, den **20.04.94**

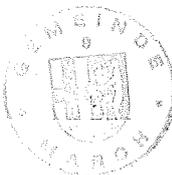


.....
Bürgermeister

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, **20.04.94**

- Hügel -
Bürgermeister



Nach § 12 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253) ortsüblich bekanntgemacht am **22.04.94**

79232 March, den **22.04.94**

- Hügel -
Bürgermeister



Begründung
zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Lehefeld"
der Gemeinde March in Hugstetten

Die Gemeinde March hat sich 1993 entschlossen, den im Norden an den vorliegenden Bebauungsplan angrenzenden Bebauungsplan "Zentralgebiet" generell zu überarbeiten. Anlaß hierfür war, daß, wegen veränderter Planungen bezüglich der übergeordneten Straßen ("Zentralspange"), sich neue Erschließungsmöglichkeiten für die dortigen öffentlichen Einrichtungen und Anlagen ergaben.

Zu diesem Sachverhalt gehörte auch die Herausnahme einer kreuzungsfreien Querbeziehung über die sogenannte "Zentralspange" für Fußgänger und Radfahrer, sowie ein veränderter Anschluß des Gebietes "Lehefeld" an die Erschließung von Nordwesten her.

Hierdurch war es möglich, bereits ausgeschiedene Flächen für diese Straßenbaumaßnahmen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen und die städtebaulichen Festsetzungen in diesen Bereichen entsprechend zu korrigieren. Wegen des sachlichen Zusammenhanges wurde diese Teil-Überplanung im Zusammenhang mit dem Planaufstellungsverfahren des Bebauungsplanes "Zentralgebiet" betrieben und der entsprechende Planbereich jenem Bebauungsplan zugewiesen. Dies bedeutet daß aus vorliegendem Bebauungsplan diese Flächen herausgenommen wurden. Der räumliche Geltungsbereich wird hierdurch geändert (verkleinert).

Vorliegender Bebauungsplan erhält ein entsprechendes Deckblatt.

Gemeinde March, den ...21.12.93....

.....
Bürgermeister

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

Bebauungsplan "Lehefeld"
Ortsteil Hugstetten

- Fassung der 5. Änderung -



Inhalt:

- | | | |
|-----|---|-------------------|
| 1. | Satzung vom 26. Januar 1983 | |
| 2. | Satzung über die 1. Änderung vom 2.10.1985 | |
| 3. | Satzung über die 2. Änderung vom 13.1.1993 | |
| 4. | Satzung über die 3. Änderung vom 31.3.1993 | |
| 5. | Satzung über die 4. Änderung vom 21.12.1993 | |
| 6. | Satzung über die 5. Änderung vom 22.05.1995 | |
| 7. | Zeichnerischer Teil (M. 1 : 500) i.d.F. der 3. Änderung | Anlage 1 |
| 8. | Bebauungsvorschriften i.d.F. der 3. Änderung | Anlage 2 |
| 9. | Übersichtsplan (M. 1 : 5000) | Anlage 3 |
| 10. | Begründung | Anlage 4 |
| 11. | Begründung zur 1. Änderung | Anlage 4a |
| 12. | Begründung zur 2. Änderung | Anlage 4b |
| 13. | Begründung zur 3. Änderung | Anlage 4c |
| 14. | Begründung zur 4. Änderung | Anlage 4d |
| 15. | Begründung zur 5. Änderung | Anlage 4e |
| 15. | Schnitte I-IV im Bereich des Mühlbaches | Anlage 5, Blatt 1 |
| 16. | Schnitte V-V und VI-VI | Anlage 5, Blatt 2 |

Satzung

der Gemeinde March zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Lehefeld" Gemarkung Hugstetten.

Der Gemeinderat hat am 22.05.1995 die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Lehefeld" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften 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)

§ 1Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind:

der "Zeichnerische Teil", M. 1:500 vom 23.07.80 / 02.06.82, genehmigt vom Landratsamt Breisgau - Hochschwarzwald am 30.05.83 i. d. F. der 4. Änderung, Anlage 1, 1 Blatt

§ 2Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 22.05.1995 wird

der Zeichnerische Teil durch ein Deckblatt ergänzt.

§ 3Unterlagen des geänderten BebauungsplanesA. Bestandteile:

1. "Zeichnerischer Teil" M. 1 : 500
i.d.F. der 5. Änderung vom 22.05.1995 Anlage 1, 1 Blatt

2. "Bebauungsvorschriften"
i.d.F. der 3. Änderung vom 31.03.1993 Anlage 2, Bl. 1-5

B. Beifügungen

3. "Übersichtsplan" (M. 1 : 5000) Anlage 3, 1 Blatt

4. "Begründung" vom 23.7.80/2.6.82 Anlage 4, Bl. 1-9

5. "Begründung" zur 1. Änderung vom 02.10.1985 Anlage 4a, Bl. 1-3

6. "Begründung" zur 2. Änderung vom 13.01.1993 Anlage 4b, Blatt 1 u. 2

7. "Begründung" zur 3. Änderung vom 31.03.1993 Anlage 4c, Blatt

8. "Begründung" zur 4. Änderung vom 21.12.1993 Anlage 4d, 1 Blatt

9. "Begründung" zur 5. Änderung vom 22.05.1995 Anlage 4e, 1 Blatt

10. Schnitte I-IV im Bereich des Mühlbaches Anlage 5, 1 Blatt

11. Schnitte V-V und VI-VI (1. Änderung) Anlage 5, Blatt 1 u. 2

§ 4Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde March, den 24.05.95

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, 06.06.95

Hügele -
Bürgermeister



Nach § 12 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253) ortsüblich bekanntgemacht am 09.06.95

79232 March, den 12.06.95

- Hügele -
Bürgermeister-



Bebauungsplan "Lehefeld", Gemarkung Hugstetten

Begründung
zur 5. Änderung

Vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich auf ein Grundstück (LGBNr. 1526 + 1526/1) in der Kaiserstuhlstraße, welches heute (teilweise) bereits bebaut ist. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesene nördliche (hintere) Baugrenze läßt jedoch auch einen erheblichen Spielraum für eine weitere Bebauung – die Bebauung könnte in der Länge fast verdoppelt werden.

Das Interesse des Eigentümers geht nach einer intensiveren Nutzung des Grundstücks, ein Planungsziel welches sich auch mit den gemeindlichen Interessen nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden deckt und hinzu kommt, daß durch die zusätzliche Bebauung darüber hinaus vorhandene Erschließungsanlagen wirtschaftlich genutzt werden können.

Eine bloße Verdichtung der baulichen Nutzung durch voll an die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes angepaßte Bebauung würde weder zu einem städtebaulichen befriedigenden Bild noch auch zu einer günstigen Organisation und inneren Nutzung der zusätzlichen Baumasse führen.

Es besteht daher der Wunsch nach Ausweisung eines separaten Baufensters, allerdings unter Zurücknahme der jetzt sehr großzügig ausgewiesenen Baugrenzen nach Norden und Westen.

Da die Grundzüge der Planung durch diese Bauwünsche nicht berührt sind, betreibt die Gemeinde die vorliegende Bebauungsplanänderung nach dem "vereinfachten Verfahren" entsprechend § 13 BauGB. Hierbei erfolgt die Festsetzung der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten durch geschlossene überbaubare Grundstücksflächen auf dem Gesamtgrundstück, welches allerdings in zwei Teile geteilt werden soll. Hiermit ist gewährleistet, daß eine weitere Verdichtung in einer zukünftigen weiteren Planungsstufe nicht erfolgen kann. Dies ist wichtig, damit insgesamt der Gebietscharakter der durch relativ kleinteilige Baukörper geprägt ist, erhalten bleibt. Das Baufenster für das bestehende Gebäude sieht eine Einzelhausnutzung vor. Das zusätzlich eingeführte Baufenster läßt auch eine Doppelhausnutzung zu. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert. Für den Änderungsbereich gilt zwangsläufig die Baunutzungsverordnung in der zum Zeitpunkt des Änderungsverfahrens gültigen Fassung. Für den übrigen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll diesbezüglich eine Änderung durch vorliegendes Änderungsverfahren nicht eintreten.

Durch die Umplanung der 5. Änderung entstehen der Gemeinde keine Kosten für Erschließung und Bodenordnungsmaßnahmen.

Gemeinde March, den 24.05.95



.....
Bürgermeister

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

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde March

.....
Planer

S a t z u n g

der Gemeinde March über

die 6. Änderung des Bebauungsplanes " Lehefeld "

im Ortsteil Hugstetten im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat hat am 05.05.2008

die 6. Änderung des Bebauungsplanes " Lehefeld " im Ortsteil Hugstetten

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften -gelten nur für diese Änderung- als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl I S.466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);
- § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m.W.v. 02.01.05;
- § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (GBl S.771).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich und Gegenstand der Änderungen

1. der Bebauungsplan (zeichn. Teil) vom 23.07.80/02.06.82 genehmigt am 30.05.83 in der Fassung der 5. Änderung vom 22.05.95.
2. die Änderung umfasst das Grundstück, Flurstück Nr. 669/1, Herrenstraße 43.

§ 2

Inhalt der Änderungen

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

§ 3

Planungsrechtliche Bestandteile der Änderung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:

Dem zeichnerischen Teil (Deckblatt), M 1:500 in der Fassung der 6.Änderung vom 25.04.08 Beigefügt ist die Begründung i.d.F. der 6. Änderung vom 25.04.2008.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

In-Kraft-Treten

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

March, den 06.05..2008

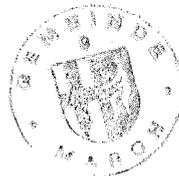
Hügele, Bürgermeister



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

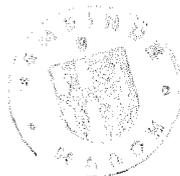
Ausgefertigt, den 07.05.2008

Hügele, Bgm.



Nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am 23.05.2008

Hügele, Bgm.



Gemeinde March
Ortsteil Hugstetten
621.441

6. Änderung des Bebauungsplanes „Lehefeld“

Begründung:

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich auf das Grundstück Flst.-Nr. 669/1 in der Herrenstraße 43. Zum Zeitpunkt der Überplanung des Baugebietes bestand bereits auf diesem langgestreckten Grundstück im rückwärtigen Bereich eine Wohnbebauung. Um diese Bebauung wurde planungsrechtlich die überbaubare Fläche begrenzt festgesetzt. Im vorderen Bereich, in der Flucht der bestehenden Bebauung der seitlich angrenzenden Grundstücken stehen Garagen. An Stelle dieser Garagen besteht nun die Absicht ein freistehendes Einzelhaus zu bauen. Die für dieses Grundstück geltende Nutzungsschablone und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Der Gemeinderat hat sich daher entschlossen, den bestehenden Bebauungsplan im Sinne der beabsichtigten baulichen Nutzung zu ändern. Dabei geht er davon aus, dass die Grundzüge der seinerzeitigen Planung durch diese Änderung nicht berührt werden und auch nachbarliche Interessen im Verhältnis zu der bisherigen Festsetzung nicht negativ berührt werden. Die Planänderung kann somit im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13a BauGB betrieben werden.

Für den übrigen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte eine Änderung durch Vorliegen des Änderungsverfahrens nicht eintreten.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Gemeinde March, den 25.04.2008

Bauordnungsamt March, den 25.04.2008

Josef Hügeler, Bgm.




Götzmann

der Gemeinde March über

a) die 7. Änderung des Bebauungsplans „Lehefeld“

b) die örtlichen Bauvorschriften zur 7. Änderung zum Bebauungsplan „Lehefeld“

im Ortsteil Hugstetten im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am 02.02.2015 die 7. Änderung des Bebauungsplans „Lehefeld“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zur 7. Änderung zum Bebauungsplan „Lehefeld“ in March-Hugstetten unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften - gelten nur für diese Änderungen - jeweils als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. I S. 389, 440);
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

1. Der Bebauungsplan (zeichn. Teil) in der Fassung der 6. Änderung vom 25.04.2008.
2. Die Bauvorschriften in der Fassung der 3. Änderung vom 31.03.1993.

§ 2

Inhalt der Änderungen

1. Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) wird durch ein Deckblatt ergänzt.
2. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Bauvorschriften wie folgt geändert:

2.1 In § 4 (Bauweise und Stellung der Gebäude) wird die Nr. 3 ergänzt durch:

„(Gilt nicht bei eingeschossigen Anbauten bis max. 30% der Grundflächengröße der Hauptgebäude die mit flachgeneigten oder Flachdächer zwischen 0° und 10° hergestellt werden).“

2.2 In § 5 (Überbaubare Grundstücksfläche) wird ergänzt durch:

„Unterirdische, erdüberdeckte Tiefgaragen sind auch außerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen zulässig.“

2.3 In § 6 (Gestaltung der Gebäude) wird die Nr. 1 wie folgt neu gefasst:

„Die höchstzulässige Höhe der Gebäude zwischen Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut (Traufe) und der Oberkante Erschließungsstraße an der Mitte des Gebäudes - grenzt das Gebäude an zwei Erschließungsstraßen, ist die jeweilige Straße maßgebend, über welche die Erschließung (Zufahrt) erfolgt - beträgt:

- bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden 7,00 m
- bei dreigeschossigen Gebäuden 9,80 m
- auf Grundstück Flurst. Nr. 64 + 64/1 7,50 m (Deckblatt 7. Änderung)

Bei Dachaufbauten bzw. Vorbauten wie Balkone und Erker oder Wiederkehren darf die festgesetzte zulässige Traufhöhe um max. 3,00 m als Ausnahme überschritten werden, wenn sie eine Breite von 5,00 m und max. 50 % der Länge der jeweils darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten.“

2.4 In § 6 (Gestaltung der Gebäude) wird die Nr. 3 wie folgt neu gefasst:

„Die Festlegungen zu den Dachneigungen sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen. Gilt nicht bei eingeschossigen Anbauten bis max. 30% der Grundflächengröße der Hauptgebäude die mit flachgeneigten oder Flachdächer zwischen 0° und 10° hergestellt werden.

Die Dächer von Hausgruppen und Doppelhäusern müssen die gleiche Dachform aufweisen. Die Dachneigung benachbarter Doppelhaus- und Hausgruppeneinheiten ist anzugleichen, eine Abweichung von max. 3° ist zulässig. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppel- oder Hausgruppenhaus als Festsetzung die in der dazugehörigen Nutzungsschablone in der Planzeichnung maximal festgelegte Dachneigung minus 3°.“

2.5 In § 6 (Gestaltung der Gebäude) wird die Nr. 4 wie folgt neu gefasst:

„Dachaufbauten sind generell zulässig. Sie dürfen inklusive Dachüberstand eine Breite von insgesamt 50 % der Länge der jeweils darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten. Der Dachansatz von Widerkehren und Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,75 m unter dem Hauptfirst liegen. Dachbauten und Widerkehren können hinsichtlich der festgesetzten Dachneigungen abweichen. Abweichender Bestand gilt als ausnahmsweise zugelassen.

2.6 Nach § 9 wird § 9 a (Stellplatzzahl, § 74 LBO Abs. 2, Nr. 2) eingefügt:

„Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1.5 Stellplätze je WE festgelegt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden. Als Notwendige Stellplätze werden auch Garagen und Carports angerechnet.“

2.7 In § 10 (Festsetzungen im Interesse des Straßenverkehrs) wird durch Nr. 3 ergänzt:

„Zufahrten zu Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen etc. nicht im Einmündungsbogen von öffentlichen Verkehrsflächen liegen dürfen. Es ist ein Mindestabstand von 5,00 m, gemessen von den Schnittpunkten der Fahrbahnkanten einzuhalten.“

2.8 Nach § 12 (Festsetzungen von Mindestgrößen für Baugrundstücke) werden folgende Hinweise mit aufgenommen:

Hochwasserschutz

„In Baden-Württemberg ist zum 01.01.2014 das neue Wassergesetz in Kraft getreten. Nach der geltenden Rechtslage sind die Gebiete, die bei einem hundertjährigen Hochwasser überschwemmt oder durchflossen werden, Überschwemmungsgebiet kraft Gesetzes.

Dieses Baugebiet liegt fast komplett in einem überschwemmungsgefährdetem Bereich. Das heißt, die einzelnen betroffenen Grundstücke werden nach der vorliegenden Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) bei einem HQ 100 mit Wasser überstaut bzw. durchflossen. Zum Schutz für Überschwemmungsgebiete sind die Verbote des § 78 Abs. 1 Nr. 2 - 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.“

Retention Privatflächen

In Absprache mit dem Fachbereich Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung erfolgt der Hinweis, das zur Entlastung der Abwasseranlagen möglichst das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken gesammelt und mit einem gedrosselten Abfluss in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden soll. Dazu soll die Errichtung und der dauerhafte Erhalt einer Retentionszisterne mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal vorgesehen werden.

§ 3

Planungsrechtliche Bestandteile der Änderung

Zeichnerischer Teil (Deckblatt) i.d.F. der 7. Änderung vom 18.12.2014.

Geänderte Bauvorschriften gemäß § 2 dieser Satzung.

Beigefügt ist die Begründung i.d.F. der 7. Änderung vom 18.12.2014.

Artenschutzrechtliche Untersuchung des Büros für Landschaftsplanung, H.-J. Zurmöhle, Waldkirch, 16.10.2014.

§ 4

Bauordnungsrechtliche Bestandteile der Änderung

Zeichnerischer Teil (Deckblatt) i.d.F. der 7. Änderung vom 18.12.2014.

Geänderte Bauvorschriften gemäß § 2 dieser Satzung.

Beigefügt ist die Begründung i.d.F. der 7. Änderung vom 18.12.2014.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 6

In-Kraft-Treten

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

March, den 03.02.2015

gez. Hügele
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 über einstimmig.

Ausgefertigt, den 04.02.2015

Hügele, Bgm.



Nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am 06.02.2015

Hügele, Bgm.



Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplans bezieht sich in erster Linie auf das Grundstück Flurst.-Nr. 64 + 64/1, Herrenstraße/Engelgasse. Im gültigen Bebauungsplan von 1983 sind für diese Grundstücke lediglich die Umrisse der jetzt vorhandenen Gebäude als Baufenster festgesetzt. Die beiden Grundstücke sollen zusammengelegt und mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut werden.

Dazu sollen die beiden Baufenster zu einem einzigen zusammengefügt und deutlich von der Nachbarbebauung abgerückt werden.

Mit der Ausweisung des Baufensters werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung geschaffen. Hier wird nicht nur das Ziel – Schaffung von dringend neuem barrierefreiem Wohnraum – verfolgt, sondern auch das Ziel einer adäquaten städtebaulichen Ordnung an der Straßenkreuzung Herrenstraße/Engelgasse.

Mit dieser Änderung werden gleichzeitig für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften in einigen wenigen Punkten ergänzt bzw. berichtigt.

2. Änderung im beschleunigten Verfahren

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a (1) Nr. 1 Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Mit der Novelle des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 wird die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB ermöglicht. Danach können Bebauungspläne zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sogenannte Bebauungspläne der Entwicklung aufgestellt werden. Diese Novelle hat insbesondere zum Ziel, die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Ein Planungsziel für den Standort und für die Planänderung ist die städtebauliche Entwicklung einer von vorhandener Bebauung umfassten Fläche innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereichs. Bei dem Standort handelt es sich um eine innerörtliche Fläche die im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden durch eine bessere Grundstücksausnutzung ohne messbare Nachverdichtung nutzbar gemacht wird.

Nach § 13a (1) Nr.1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind dabei auch die Grundflächen weiterer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitanzurechnen.

Der vorliegende Änderungsbereich (Deckblatt) hat insgesamt nur eine Größe von ca. 0,1 ha und liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 2,00 ha zulässiger Grundfläche. In einem sachlichen und räumlichen Zusammenhang könnte der Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplan „Lehefeld“ genannt werden, für den jedoch das Maß der baulichen Nutzung unverändert gilt und somit inhaltlich nicht direkt mit der vorliegenden Änderung (Deckblatt 7. Änderung) verknüpft werden kann.

Des Weiteren ist zu prüfen, ob die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind, falls Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen. Im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes gibt es kein FFH-Gebiet noch gibt es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Bereiche nach der Vogelschutzrichtlinie.

7. Änderung Bebauungsplan „Lehefeld“

Begründung

Seite | 2

Die alte Scheune und das angrenzende Gebäude auf Flurst. Nr. 64 + 64/1 (sh. Deckblatt) stehen zum Abriss an. Aufgrund ihrer Bauweise sind diese Gebäude ein potentiell Quartier für Fledermäuse. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist deshalb eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt worden. Über das detaillierte Ergebnis wird auf den Umweltbeitrag des Büros für Landschaftsplanung, H.-J. Zurmöhle verwiesen, der der Planänderung beigelegt ist.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a (1) BauGB sind somit erfüllt.

Weiterhin ist da davon auszugehen, dass die Grundzüge der seiner zeitigen Planung durch diese Änderung nicht berührt werden und auch nachbarliche Interessen im Verhältnis zu den bisherigen Festsetzungen nicht negativ berührt werden. Zudem wird mit der Änderung keine Zulässigkeit im Vorhaben begründet, die einer Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.

Auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB wird abgesehen. Ein Ausgleich wegen Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

Die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben im Rahmen einer frühzeitigen Unterrichtung Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten. Die Anregungen aus der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie für den Bebauungsplanänderungsentwurf relevant sind, bereits berücksichtigt worden.

3. Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit gültigen FNP des gemeinsamen Verwaltungsverbandes March-Umkirch in der Fassung der 3. punktuellen Änderung vom 24.07.2012 ist der Bereich in dem die Grundstück Flurst. Nr. 64 + 64/1 liegen als gemischte Bauflächen („M“) dargestellt. Durch die vorhandene, nachhaltige Mischnutzung (Einzelhandel- + Dienstleistungsbetrieben) in diesem Bereich widerspricht die Planänderung nicht den Darstellungen des FNP.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten baulichen Nutzungsarten bleiben unverändert.

Maß der baulichen Nutzung (Gestaltung der Gebäude)

Die bisherige höchstzulässige Höhe der Gebäude wurde gemessen bis zur Traufe und somit in vielen Fällen nur bis zur Unterkante Dachhaut. Jetzt gilt Oberkante Dachhaut, damit künftige Neubauten gegenüber dem Bestand annähernd die gleiche Ausnutzungsmöglichkeiten haben, wird die Traufhöhe bei eingeschossigen Gebäuden von bisher 4,00 m auf 4,50 m und bei zweigeschossigen von bisher 6,50 auf 7,00 m angepasst. Für die dreigeschossigen Gebäude fehlte bisher die Festsetzung der Traufhöhe. Im Zuge dieser Änderung wird dazu eine Traufhöhe von 9,80 m aufgenommen. Diese Höhe entspricht dem Bestand.

Des Weiteren kommt hinzu, dass für die Ermittlung der Höhe das natürliche bzw. das eingeebnete Gelände maßgebend war. Diese Regelung war zu unbestimmt. Künftig gilt hier die Höhe der Gebäude zwischen Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut (Traufe) und der Oberkante Erschließungsstraße, gemessen an der Mitte des Gebäudes.

Für das neue Baufenster auf Flurst. Nr. 64 + 64/1 (sh. Deckblatt dieser Änderung) wird eine max. Traufhöhe von 7,50 m festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist dadurch entbehrlich. Für das städtebauliche Gesamtbild in diesem Bereich ist es vorteilhaft, weil unter Beachtung von ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten

Begründung

sich die Höhe bzw. die Größe des neuen Gebäudes an die beiden Nachbargebäuden auf Flurst. Nr.65/2 + 677 orientiert. Dadurch würde der städtebauliche Knotenpunkt an dieser Stelle (Torsituation) klar definiert.

Vorbauten wie Balkone, Erker und Dachaufbauten sind in der Regel mit der Überschreitung der Traufhöhe verbunden, damit künftig keine Befreiungen erforderlich werden, darf die festgesetzte Traufhöhe um max. 3,00 m als Ausnahme überschritten werden, wenn sie eine Breite von 5,00 m und max. 50 % der Länge der jeweils zugehörigen Hausbreite nicht überschreiten.

Die Bauweise bleibt unverändert, die Stellung (Firstrichtung) der Gebäude wird jedoch dahingehend ergänzt, dass bei Erweiterungsbauten eingeschossige Anbauten bis max. 30% der Grundflächengröße der Hauptgebäude mit flachgeneigten Flachdächer zwischen 0° und 10° zulässig sind. Im Baugebiet sind bereits Anbauten mit begehbarem Flachdach vorhanden. Weitere Wohnraumerweiterungen in der beliebten Form eines eingeschossigen Anbaues mit Nutzung des Flachdaches sind innerhalb des Baugebietes geplant, scheitern aber an den fehlenden Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 BauGB. Diese Regelung bietet den Bauherren eine zusätzliche Gestaltungsmöglichkeit. Durch den Bezug der zulässigen Größe der Anbauten auf die Grundfläche bestehender Hauptgebäude wird sichergestellt, dass sich die Anbauten im Verhältnis zum Hauptgebäude unterordnen. Der vorhandene Charakter des gewachsenen Baugebietes wird sich in städtebaulicher Hinsicht dadurch nicht ändern.

Bisher waren Dachaufbauten erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Diese Vorschrift wird dahingehend geändert, dass Dachgauben allgemein zulässig sind, sofern der Dachansatz von Widerkehren und Dachaufbauten min. 0,75 m unter dem Hauptfirst liegen.

Wie bisher müssen Hausgruppen und Doppelhäuser die gleiche Dachform aufweisen. Zur Klarstellung wird diese Vorschrift ergänzt um eine „Angleichungsregel“. Kann eine Angleichung nicht sichergestellt werden, dann gilt für das jeweilige Doppel- oder Hausgruppenhaus als Festsetzung die in der dazugehörigen Nutzungsschablone in der Planzeichnung maximal festgelegte Dachneigung minus 3°.

Freizuhaltende Verkehrsflächen

Auf Anregung der Unteren Straßenverkehrsbehörde wird in die Vorschriften mitaufgenommen, dass Zufahrten zu Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen etc. nicht im Einmündungsbogen von öffentlichen Verkehrsflächen liegen dürfen. Es ist ein Mindestabstand von 5,00 m, gemessen von den Schnittpunkten der Fahrbahnkanten einzuhalten.

Stellplatzverpflichtung

Bezugnehmend auf die bestehende Stellplatzsatzung von 1996 wird in diese Planänderung die Stellplatzverpflichtung mit aufgenommen. Daher wird aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe gegenüber der Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Hinweise

Hochwasserschutz

In Baden-Württemberg ist zum 01.01.2014 das neue Wassergesetz in Kraft getreten. Nach der geltenden Rechtslage sind die Gebiete, die bei einem hundertjährigen Hochwasser überschwemmt oder durchflossen werden, Überschwemmungsgebiet kraft Gesetzes.

7. Änderung Bebauungsplan „Lehefeld“

Begründung

Dieses Baugebiet liegt fast komplett in einem überschwemmungsgefährdetem Bereich. Das heißt, die einzelnen betroffenen Grundstücke werden nach der vorliegenden Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) bei einem HQ 100 mit Wasser überstaut bzw. durchflossen. Zum Schutz für Überschwemmungsgebiete sind die Verbote des § 78 Abs. 1 Nr. 2 - 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.

Retention Privatflächen

In Absprache mit dem Fachbereich Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung erfolgt der Hinweis, das zur Entlastung der Abwasseranlagen möglichst das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken gesammelt und mit einem gedrosselten Abfluss in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden soll. Dazu soll die Errichtung und der dauerhafte Erhalt einer Retentionszisterne mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal vorgesehen werden.

5. Belange des Umweltschutzes, Artenschutz

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

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

Die Parameter zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen bleiben dabei weitgehend unverändert. Für den geplanten Neubau des Wohnhauses auf Flst.-Nr. 64 + 64/1 wird sich in Bezug auf die Schutzgüter „Wasser und Boden“ keine gravierenden Veränderungen ergeben, da die Grundfläche des Bauvorhabens sich mit der vorhandenen überbauten Fläche deckt.

Im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ ist ebenfalls durch das geplante Bauvorhaben insgesamt gegenüber der heutigen Situation keine wesentliche Verschlechterungen beim Schutzgebiet „Tiere und Pflanzen“ zu erwarten. Da jedoch die alte Scheune und das angrenzende Gebäude auf Flurst. Nr. 64 + 64/1 (sh. Deckblatt) zum Abriss anstehen, könnten diese Gebäude aufgrund ihrer Bauweise ein potentielles Quartier für Fledermäuse sein. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist deshalb vorsorglich eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt worden. Über das detaillierte Ergebnis wird auf den Umweltbeitrag des Büros für Landschaftsplanung, H.-J. Zurmöhle verwiesen. Danach kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Realisierung der Bebauung in Bezug auf potentielle Fledermausvorkommen nicht gegen die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG verstößt. Die Scheune wird in kurzem Abstand bis zu 7 Tage vor dem Abriss nochmals mittels Horchboxen auf Fledermäuse überprüft und das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Auf die Schutzgüter „Klima und Luft“ hat die Veränderung der Planung vermutlich keine Auswirkung. Durch den zwischenzeitlichen Wegfall der früheren landwirtschaftlichen Nutzung zugunsten einer Wohnnutzung werden sich die Emissionen verringern und somit den Luftaustauschprozess nicht verschlechtern.

Die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes wird sich durch die Planung unter Beachtung der ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkte positiv auswirken. Die Herrenstraße an diesem Knotenpunkt wird durch die geplante Bebauung klar definiert und wird durch die bestehenden Gebäude auf Flurst. 65/2 und 677 besser integriert. Die neue Planung trägt in diesem Bereich in städtebaulicher Hinsicht zur Schaffung einer geordneten Situation bei.

Begründung

Insgesamt bestehen durch die Änderung der Planung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

6. Kostenschätzung

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine öffentlichen Maßnahmen erforderlich die Kosten verursachen.

Gemeinde March, den 18.12.2014

Bauordnungsamt March, den 18.12.2014

Hügele Bürgermeister



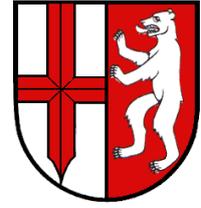
Götzmann

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 übereinstimmen.

Ausgefertigt, den 04.02.2015

Hügele Bürgermeister





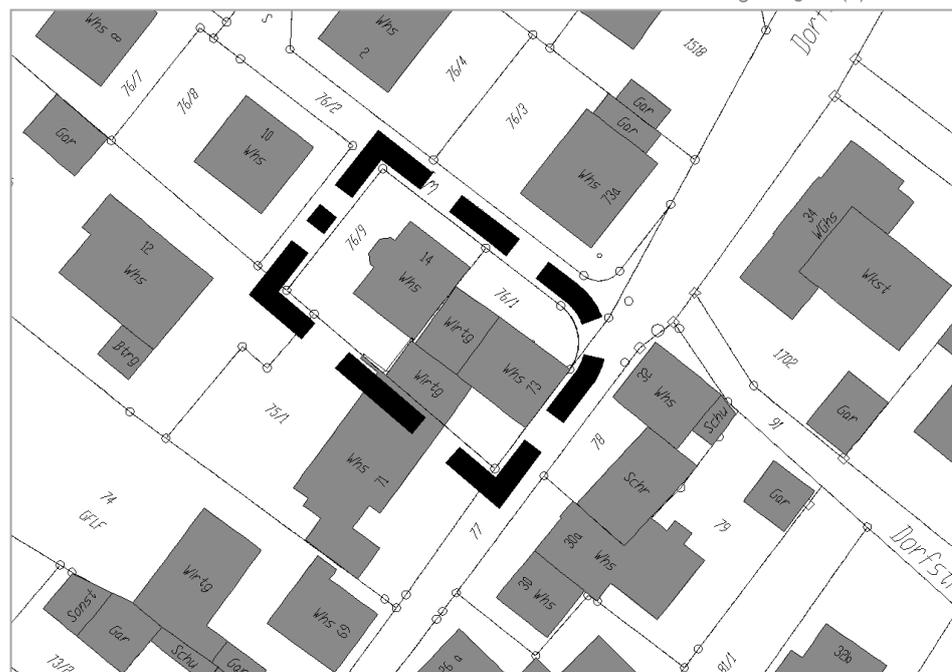
8. Änderung des Bebauungsplans und Erlass Örtlichen Bauvorschriften „Lehefeld“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Satzung
Deckblatt
und Begründung

Stand: 20.03.2017

Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

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

SATZUNG DER GEMEINDE MARCH

über

die 8. Änderung des Bebauungsplans „Lehefeld“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am 20.03.2017

- a) die 8. Änderung des Bebauungsplans „Lehefeld“ sowie**
- b) die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Lehefeld“**

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

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

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die 8. Änderung des Bebauungsplans „Lehefeld“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt).

§ 2

Inhalt der Änderung

- a. Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) wird durch ein Deckblatt ergänzt.
- b. Nach Maßgabe der Begründung werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) für den Deckblattbereich geändert:

§ 5 (überbaubare Grundstücksfläche) wird für den Deckblattbereich wie folgt **er-gänzt**:

3. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Gesimse, Erker o.ä. sind auf einer Breite von bis zu 5,0 m zulässig, wenn sie die Baugrenze um nicht mehr als 1,5 m überschreiten.

§ 6 (Gestaltung der Gebäude) Nr. 1 wird für den Deckblattbereich wie folgt **er-gänzt**:

- auf Grundstück Flurst.Nr. 76/1 + 76/9 5,50 m (Deckblatt 8. Änderung)

Bei Dachaufbauten bzw. Vorbauten wie Balkone und Erker oder Wiederkehren darf auf den Grundstücken Flurst.Nr. 76/1 und 76/9 die festgesetzte zulässige Traufhöhe um max. 3,0 m überschritten werden, wenn sie eine Breite vom max. 56% der Länge der jeweils darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreitet.

§ 6 (Gestaltung der Gebäude)

Nrn. 3-5 entfallen

§ 7 (Einfriedigungen)

entfällt

§ 8 (Grundstücksgestaltung und Vorgärten)

entfällt

§ 9 (Garagen) wird für den Deckblattbereich wie folgt **geändert**:

1. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) und den dargestellten Zonen für Garagen, Carports sowie deren Zufahrten (ZUF) zulässig.
- 2.-5. entfallen

§ 13 (Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) wird für den Deckblattbereich wie folgt **hinzugefügt**:

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

§ 14 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) wird für den Deckblattbereich wie folgt **hinzugefügt**:

1. Pkw-Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.
2. Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer und Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

3. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).

- c. Nach Maßgabe der Begründung werden die folgenden örtlichen Bauvorschriften ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) für den Deckblattbereich **erlassen**:

§ 15 Gestaltung der Gebäude

1. Die Festlegungen zu den Dachneigungen sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen. Gilt nicht bei eingeschossigen Anbauten bis max. 30 % der Grundflächengröße der Hauptgebäude die mit flachgeneigten oder Flachdächer zwischen 0° und 10° hergestellt werden.
Die Dächer von Hausgruppen oder Doppelhäusern müssen die gleiche Dachform aufweisen. Die Dachneigung benachbarter Doppelhaus- oder Hausgruppeneinheiten ist anzugleichen, eine Abweichung von max. 3° ist zulässig. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppel- oder Hausgruppenhaus als Festsetzung die in der dazugehörigen Nutzungsschablone in der Planzeichnung maximal festgelegte Dachneigung minus 3°.
2. Dachaufbauten sind generell zulässig. Die Dachaufbauten (ohne Dachüberstand) dürfen eine Breite von 56 % der Länge der jeweils darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten. Dachfirste von Dachaufbauten und Wiederkehren müssen eine einheitliche Höhe (horizontal) aufweisen.
3. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung entsprechend Bauantrag zu behandeln.

§ 16 Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind Sockel bis zu 30 cm Höhe aus Naturstein oder Beton mit einer Heckenhinterpflanzung. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,2 m nicht überschreiten.
2. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

§ 17 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sollen die gegebenen Geländeverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

- d. Nach Maßgabe der Begründung werden die bestehenden Hinweise wie folgt **ergänzt**:

Grundwasser

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

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

Beim Ausheben der Baugrube sind der eventuell angetroffene Grundwasser-

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

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

Denkmalschutz

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

Bodenschutz

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

Allgemeine Bestimmungen

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

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

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

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

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

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

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.

Baumfällungen

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

Pflanzgebot

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.

Die nicht von der Änderung betroffenen Bebauungsvorschriften in der Fassung der 7. Änderung vom 06.02.2015 werden für die Deckblattbereich unverändert übernommen.

§ 3

Bestandteile der Änderung

1. Die 8. Änderung des Bebauungsplans besteht aus:
 - a) dem zeichnerischen Teil zur Bebauungsplanänderung (Deckblatt M 1:500) vom 20.03.2017
 - b) den geänderten bzw. ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich vom 20.03.2017
 - c) den geänderten örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich vom 20.03.2017
2. Beigefügt ist
 - a) die gemeinsame Begründung vom 20.03.2017

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

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

Die nicht von der 8. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Lehefeld“ und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung der 7. Änderung vom 06.02.2015 (Bekanntmachung) gelten für den Deckblattbereich unverändert fort.

Gemeinde March, den 21.03.2017



Helmut Mursa, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

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

March, den 21.03.2017



Helmut Mursa, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 12 am 24.03.2017. Der Bebauungsplan wurde damit am 24.03.2017 rechtsverbindlich.

Gemeinde March

Ortsteil Hugstetten

8. Änderung des Bebauungsplans
"Lehefeld"

Deckblatt



Plandatum: 20.03.2017

Bearbeiter: Sam / Pu

Projekt-Nr: S-16-083

M. 1 / 500

Im A3-Format

fsp.stadtplanung



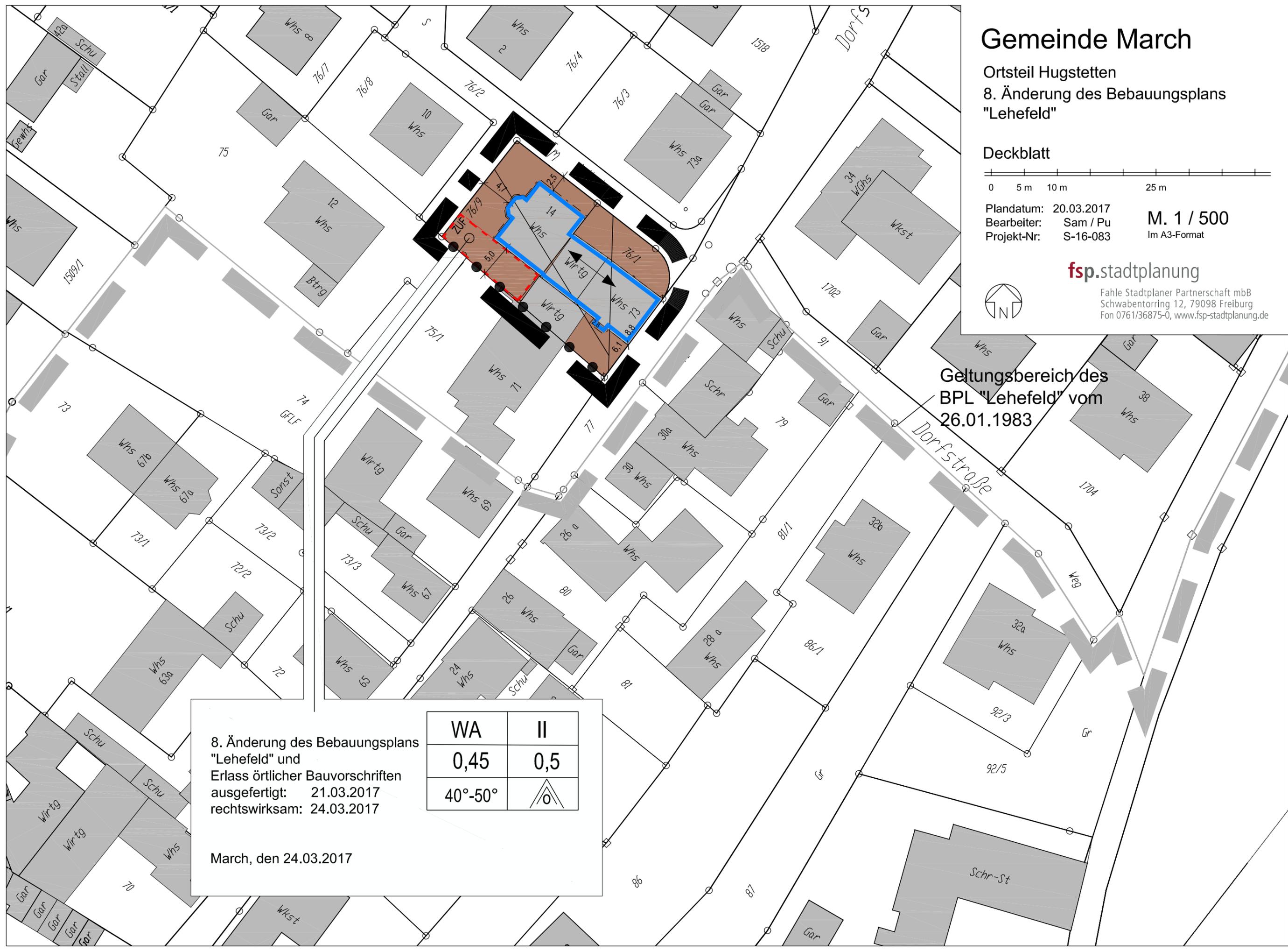
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Geltungsbereich des
BPL "Lehefeld" vom
26.01.1983

8. Änderung des Bebauungsplans
"Lehefeld" und
Erlass örtlicher Bauvorschriften
ausgefertigt: 21.03.2017
rechtswirksam: 24.03.2017

WA	II
0,45	0,5
40°-50°	

March, den 24.03.2017



Gemeinde March

Ortsteil Hugstetten
8. Änderung des Bebauungsplans
"Lehefeld"

Deckblatt

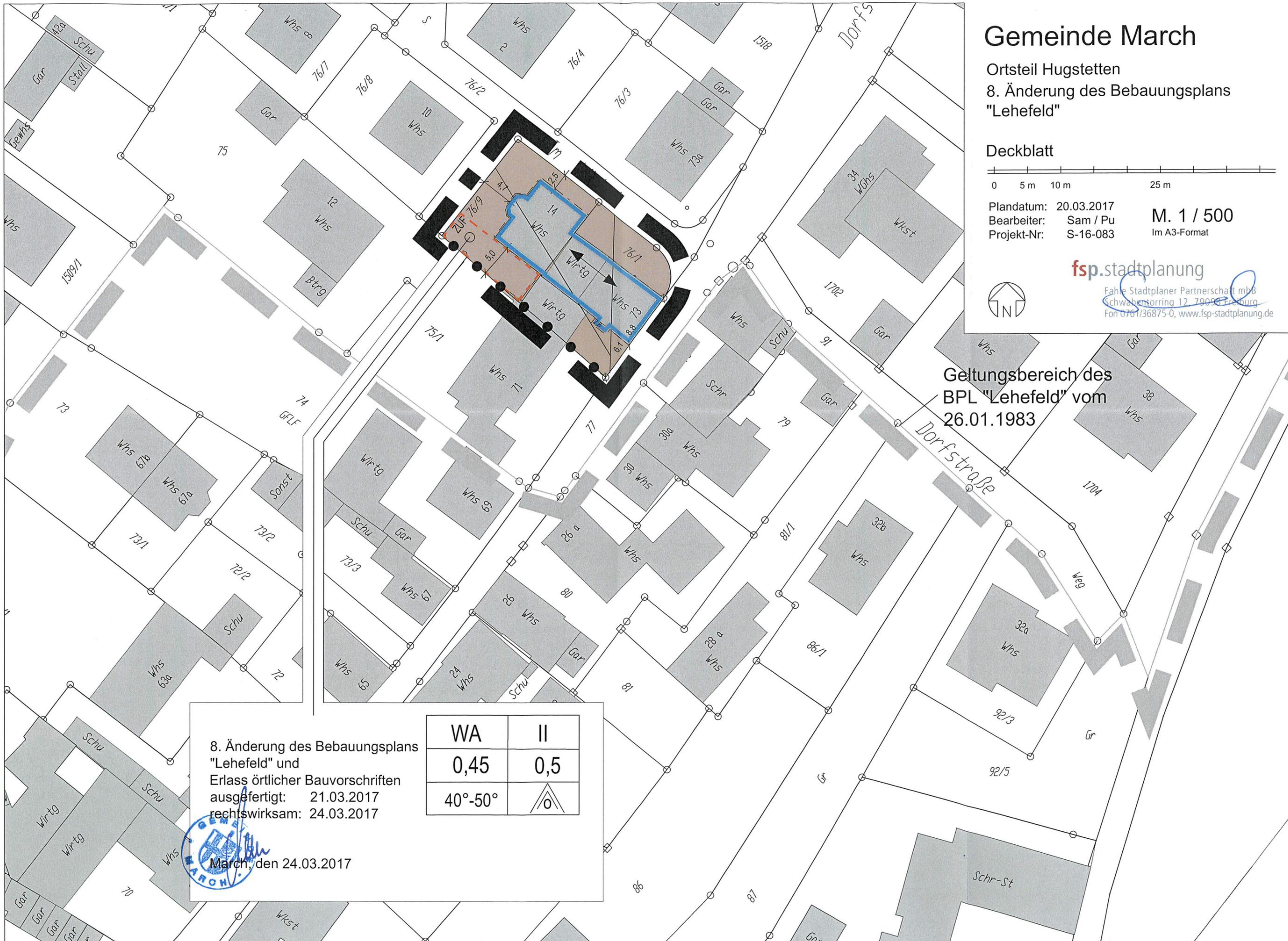


Plandatum: 20.03.2017
 Bearbeiter: Sam / Pu
 Projekt-Nr: S-16-083
M. 1 / 500
 Im A3-Format

fsp.stadtplanung
 Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
 Schwabensorring 12, 79096 Freiburg
 Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



Geltungsbereich des
BPL "Lehefeld" vom
26.01.1983



8. Änderung des Bebauungsplans
"Lehefeld" und
Erlass örtlicher Bauvorschriften
ausgefertigt: 21.03.2017
rechtswirksam: 24.03.2017

WA	II
0,45	0,5
40°-50°	

March, den 24.03.2017

INHALT

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

1 PLANUNGSANLASS UND ZIEL

Der Bebauungsplan „Lehefeld“ wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 26.01.1983 rechtskräftig. Seitdem wurde er in jeweils eigenständigen Verfahren in 7 Bereichen geändert, so dass jeweils für kleine Teilbereiche des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen neu geregelt und den modernen Anforderungen angepasst wurden. Die letzte Änderung stammt aus dem Jahr 2015, in ihr wurden für 2 Flurstücke die Möglichkeiten der Bebauung angepasst. Diese 7. Änderung des Bebauungsplans „Lehefeld“ wurde durch Bekanntmachung am 06.02.2015 rechtskräftig. Im Zuge dieser 7. Änderung wurden neben dem Deckblatt auch die planungsrechtlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst und ergänzt, so dass nun für den Bebauungsplan moderne Festsetzungen gelten, die zum großen Teil die ortsüblichen Standards enthalten.

Im nun vorliegenden 8. Änderungsverfahren sollen ebenfalls für einen kleinen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans das Deckblatt sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden.

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsteils Hugstetten und umfasst insgesamt eine Fläche von 617 m². Es wird im Norden und Westen von der Straße Im Winkel und im Osten von der Dorfstraße begrenzt, im Süden grenzt die Wohnbebauung des Ortsteils Hugstetten an. Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich von Hugstetten und bildet zusammen mit den umliegenden Wohngebieten eine lockere Wohnbebauung: zentrumsnah, gut erschlossen und mit einem überwiegend hohen Freiflächenanteil.

An die Gemeinde March ist nun ein Grundstückseigentümer mit der Planung herantreten, auf seinem Grundstück die bestehende, nicht mehr den heutigen Standards entsprechende Bebauung zu erneuern. Das bestehende Gebäude soll erhalten und entsprechend den modernen Anforderungen umgebaut und unter anderem energetisch saniert werden, so dass ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten entsteht. Darüber hinaus sollen die bestehenden, jedoch nicht mehr genutzten Wirtschaftsgebäude abgerissen werden, stattdessen soll die Möglichkeit eingeräumt werden, das bestehende Gebäude zu erweitern. Insgesamt soll die Bebauung auf dem Grundstück reduziert und geordnet werden. Eine entsprechende Bauvoranfrage an die Gemeinde konnte aufgrund verschiedener Punkte jedoch nicht positiv beschieden werden, so dass eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplans notwendig wird.

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

Insgesamt stellt das nun vorliegende Vorhaben eine sinnvolle Umnutzung und Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs dar. Der Gemeinderat der Gemeinde March hat deshalb beschlossen, den Bebauungsplan „Lehefeld“ im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 76/1 und 76/9 im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB zu ändern.

Durch die Bebauungsplanänderung werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

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

2 ABGRENZUNG, LAGE UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Flst.Nrn. 76/1 und 76/9 im Nordosten des Ortsteils Hugstetten in der Gemeinde March. Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebietes und hat eine Größe von ca. 617 m². Das Plangebiet wird im Osten von der Dorfstraße und im Norden und Westen von der Straße Im Winkel begrenzt, im Süden grenzt Wohnbebauung an.



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

3 PLANUNGSVERFAHREN

Die 8. Änderung des Bebauungsplans „Lehefeld“ wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 a BauGB Absatz 1 Satz 1 kann dieses Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Die Bebauungsplanänderung liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs und ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben. Gegenüber dem beste-

henden Bebauungsplan wird die Art der Nutzung sowie die Anordnung der Bebauung verändert, so dass die bestehende Bebauung saniert und entsprechend erweitert werden kann. Im weiteren Sinne optimiert die Gemeinde damit die Nutzung eines Innenentwicklungspotenzials, ordnet die städtebauliche Situation und ermöglicht eine moderne Sanierung und Erweiterung der bestehenden Bebauung. Die Gemeinde leistet damit einen kleinen Beitrag zum Flächensparen. Das Plangebiet fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein, so dass die Änderung des Bebauungsplans eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Durch die Planung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

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

Die Abgrenzung der Bebauungsplanänderung weist eine Fläche von insgesamt etwa 617 m² aus, so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb der 20.000 m² liegt. Darüber hinaus wurde geprüft, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen.

Der vorliegende Bebauungsplan liegt im Norden der Gemeinde March, innerhalb eines vollständig realisierten Wohngebiets. Parallel zu diesem Verfahren befindet sich in der Gemeinde March noch eine weitere Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren: Der Bebauungsplan „Bitz – Pflugswende II“ wird zum dritten Mal geändert, ebenfalls um eine angemessene städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Beide Bebauungspläne stehen zwar in einem zeitlichen und sachlichen Zusammenhang, ein räumlicher Zusammenhang ist jedoch nicht gegeben, da die andere Bebauungsplanänderung im Norden der Gemeinde, im Ortsteil Holzhausen liegt. Die Kumulationsregel kommt dementsprechend nicht zur Anwendung.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt, da es darüber hinaus keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) gibt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Mooswälder bei Freiburg“ Nr. 7912311 liegt etwa 1.000 m entfernt und ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Bebauung von Hugstetten vom Plangebiet getrennt. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Mooswälder bei Freiburg“ Nr. 7912441 ist etwa 700 m entfernt und wird ebenfalls durch die Bebauung von Hugstetten und landwirtschaftliche Flächen vom Plangebiet getrennt, so dass bei beiden Schutzgebieten davon ausgegangen werden kann, dass durch die nun vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten sind.

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

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteili-

gung 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.

Änderungen nach der Offenlage

Im Planentwurf zur Offenlage wurden die rechtskräftigen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften punktuell geändert. Das Landratsamt wies im Rahmen der Offenlage darauf hin, dass eine getroffene Änderung (§ 6 zur Gestaltung der Gebäude) nicht als planungsrechtliche Festsetzung erlassen werden kann, sondern als Örtliche Bauvorschrift zu bewerten ist. Im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplans „Lehefeld“ wurde zwar eine eigenständige Satzung über den Erlass der örtlichen Bauvorschriften erlassen, eine klare Trennung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften innerhalb der Dokumente wurde jedoch nicht getroffen. Diese wird nun nachvollzogen, so dass die Ziffern, die die Gestaltung innerhalb des Plangebiets betreffen, gestrichen werden und gesondert als örtliche Bauvorschriften unter dieser Überschrift wieder neu erlassen werden. Inhaltlich werden diese jedoch übernommen, so dass es sich hier um eine rein redaktionelle Änderung handelt.

Darüber hinaus wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse angepasst von I+D auf II, auch wenn diese nicht Gegenstand der 8. Bebauungsplanänderung war. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Bebaubarkeit des Plangebiets, da die maximale Traufhöhe sowie die zulässigen Dachneigungen die Bauvolumen definiert.

Darüber hinaus wurde die Begründung aktualisiert.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen, insbesondere der redaktionellen Änderung der Trennung von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird eine eingeschränkte Beteiligung vorgenommen, die die Stellungnahmen der betroffenen Fachbereiche des Landratsamtes (Baurecht und Denkmalschutz) erneut einholt.

Verfahrensablauf

24.10.2016	Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Bebauungsplans „Lehefeld“ und den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
07.11.2016 – 09.12.2016	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Schreiben vom 27.10. bis 09.12.2016	Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
20.02.2017 – 06.03.2017	Eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB

20.03.2017

Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 8. Änderung des Bebauungsplans „Lehefeld“ und den Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



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

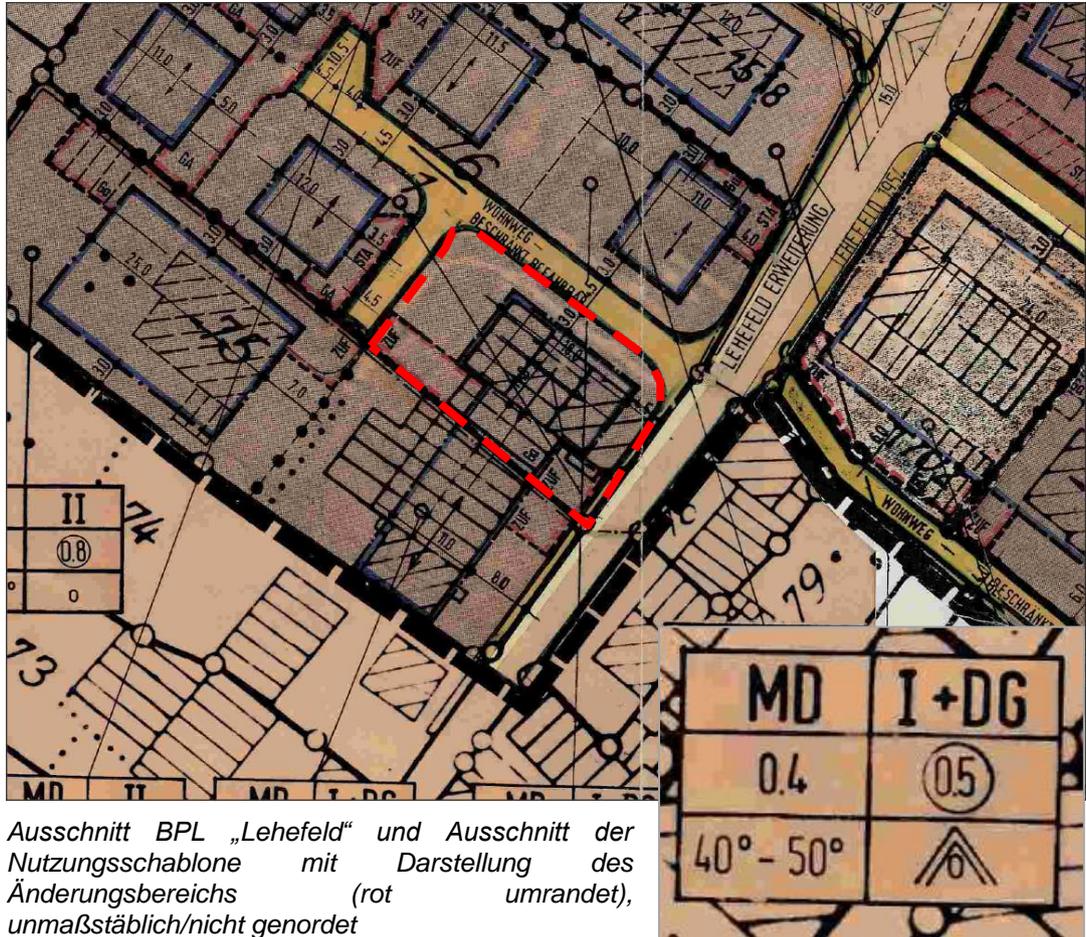
Im wirksamen Flächennutzungsplan des gemeinsamen Verwaltungsverbandes March-Umkirch in der Fassung der 4. punktuellen Änderung vom 17.03.2015 (Feststellungsbeschluss) ist der Bereich der nun vorliegenden 8. Änderung vollständig als Mischbaufläche dargestellt. Im Rahmen der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die zulässige Nutzung hin zu einem allgemeinen Wohngebiet geändert werden. Damit entsprechen die geplanten Darstellungen nicht dem wirksamen Flächennutzungsplan.

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

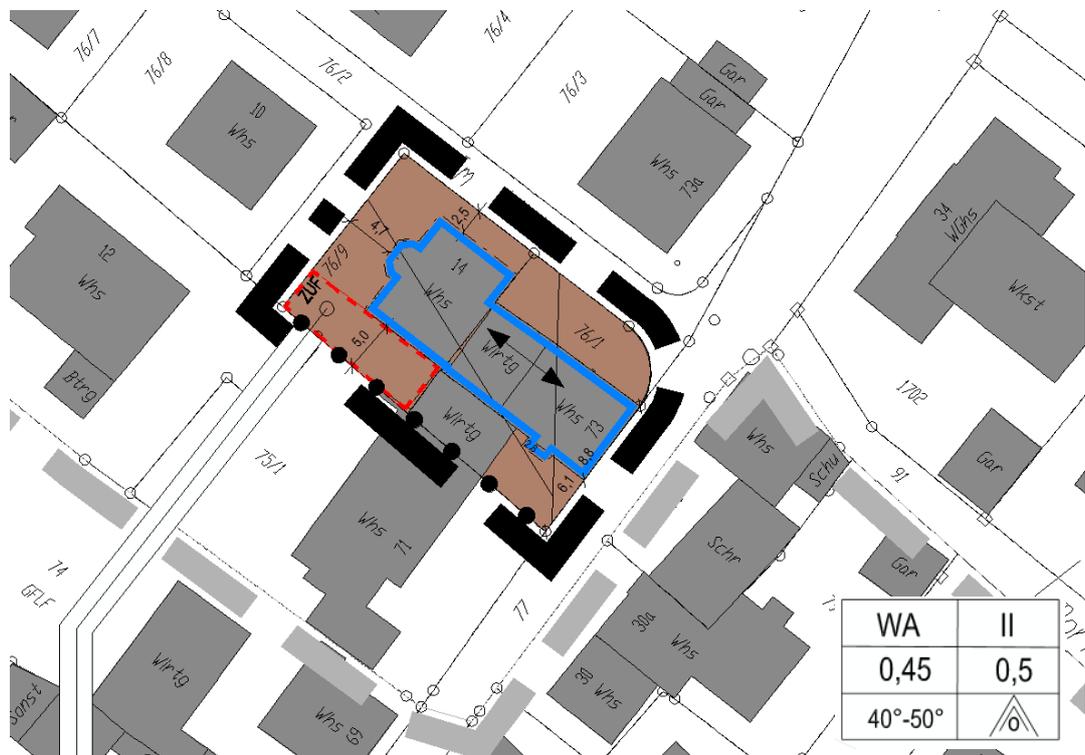
5 INHALTE DER ÄNDERUNG

Die 8. Änderung des Bebauungsplans „Lehefeld“ betrifft sowohl die Planzeichnung als auch die textlichen Festsetzungen.

5.1 Änderungen zeichnerischer Teil



Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Dorfgebiet fest mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von maximal 0,5, einer Bebauung mit maximal einem Voll- und einem Dachgeschoss in offener Bauweise, jedoch nur in Form von Doppelhäusern und eine zulässige Dachneigung von 40°-50° fest. Die Baugrenze definiert die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet, Zonen für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten definieren die weiteren Nutzungsmöglichkeiten.



8. Änderung des Bebauungsplans „Lehefeld“ (Deckblattbereich) mit neuer Nutzungsschablone, unmaßstäblich

Deutlichste Änderung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Lehefeld“ ist die Darstellung der Art der baulichen Nutzung. Das bisher dargestellte Dorfgebiet soll im Zuge der 8. Bebauungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt werden, so dass eine den heutigen Anforderungen angemessene Wohnbebauung zulässig wird, da die Darstellung als Dorfgebiet nicht mehr dem wirklichen Charakter des Plangebiets entspricht, denn landwirtschaftliche Betriebe sind hier nicht mehr angesiedelt, die Wirtschaftsgebäude sollen sogar abgerissen werden. Folgerichtig soll dementsprechend der Charakter des Plangebiets zu einem allgemeinen Wohngebiet geändert werden.

Darüber hinaus soll die bisher dargestellte Baugrenze verändert werden. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Lehefeld“ in den 80er Jahren wurde eine Baugrenze auf den Flurstücken 76/1 und 76/9 (damals noch ein Flurstück) im Plan dargestellt, die den tatsächlichen Bestand der Bebauung nicht darstellte. Das Baufenster war wesentlich kleiner als die bestehende Bebauung, so dass die Gebäude deutlich über die Baugrenzen hinausgingen, im Osten sogar um bis zu 4,5 m. Die Baugrenze wurde den damaligen städtebaulichen Zielen entsprechend gewählt, so dass bei einer Neubebauung des Flurstücks eine aufgelockerte, wenig dichte Bebauung realisiert werden sollte. In einem ersten Schritt wurde dann jedoch der westliche Teil des Flurstücks bebaut und im Zuge dessen eine Grundstücksteilung durchgeführt. Das neue Gebäude reichte ebenfalls deutlich über die dargestellte Baugrenze hinaus, so dass zur Erreichung der städtebaulichen Ziele einer aufgelockerten Bebauung, das neue östliche Flurstück mit einer Baulast belegt wurde. Nach dieser ist die bestehende Bebauung auf dem Flurstück Flst.Nr. 76/1 nicht mehr zu erneuern und im

Bedarfsfall abzutragen bzw. hinter die Baugrenze zurückzubauen. Diese Entwicklung in den frühen 90er Jahren war geprägt vom damals üblichen großzügigerem Umgang mit Grund und Boden.

Heute möchte die Gemeinde March die bestehenden bebauten Flächen nachhaltig entwickeln und auch innerhalb der Gemeinde zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beitragen. Darüber hinaus soll die bestehende Bausubstanz erhalten werden, um Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu erhalten und aufzuwerten. In einem ersten Schritt stimmte die Gemeinde March demnach für die Löschung der bestehenden Baulast. Im zweiten Schritt soll nun die Baugrenze im Zuge der nun vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplans dahingehend verändert werden, dass nun die beiden bestehenden Gebäude (inklusive der geplanten Wiederkehr) vollständig innerhalb der Baugrenzen liegen. Dafür wird die Baugrenze im Süden zurückgenommen, so dass eine Bebauung im südlichen Teil der Flurstücke nun nicht mehr zulässig ist. Die Bauweise wird folgerichtig auch angepasst, hin zu einer offenen Bauweise als separate Einzelhäuser oder als Hausgruppe, so dass auch die Erweiterung der bestehenden Bebauung im Zwischenbereich möglich ist.

Auch die zulässige Grundflächenzahl wird angepasst von den bisher zulässigen 0,4 auf nun 0,45. Diese Erhöhung spiegelt großteils den Bestand wieder und beinhaltet sowohl die beiden bestehenden Wohnhäuser auf den Grundstücken Flst.Nrn. 76/1 und 76/9 als auch das heute dazwischen befindliche Wirtschaftsgebäude, nicht jedoch das zweite Wirtschaftsgebäude, so dass tatsächlich von einer Reduzierung der Grundfläche ausgegangen werden kann. Durch diese Erhöhung der GRZ soll die historisch gewachsene Struktur erhalten und langfristig gesichert werden. Entlang der Dorfstraße, die eine der Haupteinschlüssen für den nördlichen Bereich des Ortsteils Hugstetten darstellt, stehen die Gebäude dicht an der Straße, zahlreiche Nebenanlagen und Wirtschaftsgebäude ergänzen die Bebauung und fassen zusammen den Straßenraum, so dass städtebaulich eine Dorfstruktur entsteht, die durch eine hohe Dichte entlang der Straße und private Freiräume in den hinterliegenden Bereichen gekennzeichnet ist. Die ursprüngliche Nutzungsmischung belebte zusätzlich den Straßenraum und durch die verschiedenen Hof- und Einfahrtsbereiche entstanden Zonen, in denen das eigentliche Dorfleben stattfindet. Die Gemeinde March möchte diese dichte Struktur an der Dorfstraße erhalten und setzt dementsprechend die GRZ auf 0,45 hoch, da die betroffenen Grundstücke eher klein sind und die hinterliegenden Freiräume fehlen. In den angrenzenden Bereichen ist aufgrund der vorhandenen hinterliegenden Freiflächen keine Erhöhung der GRZ nötig, um diese städtebaulich gewachsene Dorfstruktur zu erhalten, so dass hier eine Erhöhung der GRZ aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig ist. Darüber hinaus bekennt sich die Gemeinde March zu den Flächensparzielen der Regierung und forciert die Innenentwicklung mit einer angemessenen Nachverdichtung, um die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Außenbereich zu minimieren.

Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend angepasst, dass die Errichtung von Garagen und Carports nur innerhalb der dargestellten Zone (Flst.Nr. 76/9) und der überbaubaren Fläche zulässig ist (siehe auch folgendes Kapitel). Städtebaulich wird durch diese Festsetzungen die Ordnung auf den betroffenen Flurstücken verbessert, es entfällt das Wirtschaftsgebäude, so dass die einzelnen Baukörper freigestellt werden und der Eindruck der wild, dicht aneinander gewachsenen Gebäude verschiedener Nutzungen aufgewertet wird. Zusammen

mit der auch baulichen Modernisierung der vorhandenen Substanz soll so das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebiets aufgewertet und optimiert werden.

Weitere Änderungen in der Planzeichnung ergeben sich für die dargestellte Firstrichtung, diese wird dem Bestand angepasst und ist nun ausschließlich senkrecht zur Dorfstraße möglich. Damit ergibt sich für das Plangebiet eine Firstrichtung parallel zur Straße Im Winkel. Zusammen mit der Bebauung auf dem südlich angrenzenden Flurstück Flst.Nr. 75/1 wird durch die festgesetzte Firstrichtungen eine Ecksituation erzeugt, die die Kreuzung der Dorfstraße mit der Straße im Winkel unterstreicht. Auch die gegenüberliegende Bebauung formuliert diese Kreuzungssituation und bildet von Norden kommend die Eingangssituation in die dichte Bebauung entlang der Dorfstraße, die im weiteren Verlauf unter anderem den Ortskern von Neuershausen darstellt.

Eine redaktionelle Änderung betrifft die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 06.02.2015 wurde für den Geltungsbereich festgesetzt, dass I+D zulässig sind, d.h. 2 Vollgeschossen, von denen das obere im Dach unterzubringen ist. Diese Festsetzung eines Vollgeschosses als ein Dachgeschoss ist auf der Basis der bestehenden Rechtsgrundlage so nicht zulässig, so dass sie dahingehend geändert wird, dass nun maximal 2 Vollgeschosse zulässig sind. Im Zusammenspiel mit der zulässigen maximalen Traufhöhe und der zulässigen Dachformen ergibt sich jedoch keine Änderung der Zulässigkeit der Bebauung, so dass die Anpassung hier rein redaktionell ist.

Darüber hinaus wird das Plangebiet nach Süden durch eine sogenannte Knödelinie begrenzt, diese Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen trennt das Plangebiet von den südlich angrenzenden Flurstücken und definiert den Bereich, der nun geänderten Festsetzungen. Für die südlich angrenzenden Bereiche bleiben die bestehenden Darstellungen und Festsetzungen unverändert. Darüber hinaus werden die Darstellungen aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

5.2 Änderungen der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen

§ 5 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Deckblatt durch die Baugrenzen definiert. In die planungsrechtlichen Festsetzungen wird im Zuge der nun vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplans eine Festsetzung ergänzt, in der die nach § 23 (2) BauNVO zulässige geringfügige Überschreitung dieser Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile genauer definiert wird. Sowohl die möglichen untergeordneten Bauteile werden definiert als Balkone, Gesimse, Erker o.ä., als auch die zulässige Überschreitung auf einer Breite von max. 5,0 m um bis zu 1,5 m. Durch diese Präzisierung der Überschreitungsmöglichkeiten entsteht für die Bauherren diesbezüglich planungsrechtliche Sicherheit.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

Im § 6 wird in verschiedenen Punkten die Gestaltung der Gebäude definiert. In Nr. 1 wird die zulässige Traufhöhe festgesetzt, in Nr. 4 werden Dachaufbauten geregelt. Im Zuge der nun geplanten Sanierung des Gebäudes soll zur Aufwertung der energetischen Bilanz eine Dämmung sowohl auf das Dach, als auch im Bereich der Gaube aufgetragen werden. Bei beiden Aspekten passt das bestehende

Gebäude schon heute nicht zu den festgesetzten Werten im rechtskräftigen Bebauungsplan. Da das Gebäude jedoch schon vor der planungsrechtlichen Sicherung bestand, hat es in seinen heutigen Ausmaßen Bestandsschutz. Die Festsetzungen sollen nun dahingehend angepasst werden, dass sowohl bei der zulässigen Traufhöhe als auch bei der zulässigen Breite der Dachaufbauten und der durch die Dachgaube generierten Traufe sowohl der Bestand als auch die durch energetische Sanierung notwendigen Aufbauten zulässig sind. Die Festsetzungen werden dementsprechend angepasst. Darüber hinaus wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass auch die Firste von den Dachaufbauten und Wiederkehren in einer einheitlichen Höhe auszubilden sind, so dass diese horizontal zur Erdoberfläche sind. Durch diese Festsetzung sollen die Zulässigkeiten bezüglich der Dachlandschaft im Plangebiet präzisiert werden, so dass in der bestehenden Landschaft keine neuen Elemente entstehen.

§ 9 Garagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans geringfügig angepasst. Der § 9 thematisiert die Zulässigkeit von Garagen. Dieser wird dahingehend geändert, dass Garagen und Carports, als baulich in Erscheinung tretende Stellplätze, nur noch innerhalb der Baufenster und der dafür dargestellten Zone (ZUF) zulässig sind. Für das westliche Grundstück ergibt sich dadurch keine Änderung zur bestehenden Situation, die bisher dargestellte Zone bleibt unverändert erhalten. Für das östliche Grundstück ergibt sich daraus jedoch die Änderung, dass Garagen und Carports nur noch innerhalb des Baufensters zulässig sind, da die bisher dargestellte Zone für Garagen entfällt und auch die anderen, bisher definierten Ausnahmemöglichkeiten nicht mehr bestehen. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass nicht noch zusätzlich Baukörper auf dem Grundstück entstehen, da durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,45 im Zuge der vorliegenden Planung bereits die Bebaubarkeit erhöht wurde. Darüber hinaus sollen so die durch den geplanten Abriss der bestehenden Wirtschaftsgebäude erreichten Freiräume geschützt und die städtebauliche Ordnung auf dem Grundstück verbessert werden.

§ 13 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans waren keine Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt. Um ein Mindestmaß an grünordnerischer Gestaltung im Plangebiet zu sichern, wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen sind. Dies ist in March eine ortsübliche Festsetzung und sichert eine angemessene Eingrünung des Plangebiets. Durch die Ergänzung der Festsetzung um die Möglichkeit, dass die bereits bestehenden Bäume und Sträucher auf diese Festsetzung angerechnet werden können,

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen ist. Diese Festsetzung dient vor allem der Gestaltung des Ortsbildes sowie dem Erhalt der wenigen bestehenden Grünstrukturen.

§ 14 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)

Für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Lehefeld“ waren im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege

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

5.3 Änderungen bei den Hinweisen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind bisher zwei Hinweise enthalten, zum Hochwasserschutz sowie zur Retention auf Privatflächen. Diese werden um ortsübliche Hinweise zum Grundwasser, Denkmal- und Bodenschutz sowie zu Baumfällungen ergänzt.

6 UMWELTBELANGE

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

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

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

6.1 Bestandsanalyse

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebietes im Bebauungsplangebiet „Lehefeld“ und ist bereits bebaut und fast vollständig versiegelt. Lediglich kleine Teilbereiche des Geltungsbereichs sind heute als Grünflächen angelegt und nur wenige Bäume und Sträucher wurden gepflanzt. Im bestehenden Bebauungsplan ist das Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt mit einer zulässigen Ausnutzung definiert durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der zulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5. Im Rahmen der nun vorliegenden 8. Bebauungsplanänderung soll vor allem die Art der baulichen Nutzung geändert, sowie die Lage der Bebauung auf den jeweiligen Grundstücken angepasst werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird darüber hinaus gegenüber der bestehenden Situation verändert, so dass die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,45 erhöht wird. Um eine Beeinträchtigung der Natur und Landschaft zu vermeiden werden jedoch Festsetzungen aufgenommen, die diese Erhöhung ausgleichen, so werden z.B. die Festsetzungen zu Garagen und Carports geändert, so dass außerhalb der definierten Bereiche nicht noch weitere bauliche

Anlagen entstehen. Insgesamt sind v.a. aufgrund der getroffenen Festsetzungen, der geringen Größe des Plangebiets sowie der bestehenden Situation keine negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zu erwarten. Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Boden

Im Bebauungsplan „Lehefeld“ ist für den Geltungsbereich der 8. Änderung eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese wird leicht erhöht. Darüber hinaus wird die überbaubare Fläche neu definiert, so dass hier v.a. der Bestand abgebildet wird. Um einen zusätzlichen Eingriff in das Schutzgut Boden zu vermeiden, werden Maßnahmen zum Schutz in den Bebauungsplan aufgenommen, wie die Verpflichtung, Pkw-Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten, oder das Verbot verschiedener Materialien zum Schutz des Bodens vor einem Eintrag von Metallionen. Durch diese Maßnahmen kann der Schutz des Bodens verbessert werden.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet mit dem Änderungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. In die 8. Änderung werden zum Schutz des Schutzgutes Wasser verschiedene Maßnahmen festgesetzt, wie die Herstellung der Wege- und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise, so dass die Versickerung verbessert werden kann. In den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen ist bereits ein Hinweis zur Retention enthalten, dieser bleibt unverändert, so dass insgesamt keine Verschlechterung für das Schutzgut Wasser zu erwarten ist.

Das Plangebiet liegt jedoch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den bestehenden Festsetzungen enthalten. Da es sich im vorliegenden Fall jedoch nicht um ein „neues Baugebiet“ im Sinne des § 78 Abs. 1 Nr.1 WHG handelt, greifen die entsprechenden Verbote nicht, so dass eine Änderung des Bebauungsplans zulässig ist. Im folgenden Baugenehmigungsverfahren wird dann jedoch geprüft werden, ob bei der Errichtung der Einzelbauvorhaben zulässig ist. Hierzu bedarf es zwingend einer hochwasserschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach dem § 78 Abs. 3 WHG.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Das bestehende Gebäude an der Dorfstraße soll baulich erneuert und umgebaut werden, die bestehenden Wirtschaftsgebäude sollen entfallen und gegebenenfalls durch ein neues Gebäude ersetzt werden. Durch entsprechende Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können die Planungen dahingehend optimiert werden, dass die Kriterien für die Zulässigkeit einer Bebauung erfüllt werden können. Intensive Abstimmungen zwischen dem Bauträger und den zuständigen Behörden werden empfohlen. In den Bebauungsvorschriften ist ein Hinweis bereits enthalten.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Das Plangebiet ist heute bereits bebaut und wird dementsprechend intensiv genutzt. Im Zuge der 8. Bebauungsplanänderung soll vor allem die Art der baulichen Nutzung angepasst und die Lage der Gebäude innerhalb der Flurstücke angepasst werden. Die Baugrenzen sollen so verändert werden, dass der tatsächliche Bestand abgebildet und damit eine Modernisierung dessen möglich wird. Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten, zum einen da keine neuen Flächen für eine Bebauung in Anspruch genommen werden, zum

anderen weil kaum begrünte Freiflächen auf den Grundstücken vorhanden sind, so dass von einer starken Vorbelastung ausgegangen werden muss.

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

Schutzgut Klima/Luft

Durch die nun vorliegende 8. Bebauungsplanänderung werden hauptsächlich die Art der Nutzung und die Lage der Gebäude innerhalb der Flurstücke überarbeitet, so dass nun der tatsächliche Bestand dargestellt wird. Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind dementsprechend nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

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

Schutzgut Mensch

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des Änderungsbereichs und der geringfügigen Änderungen im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplans entstehen für die Menschen keine negativen Auswirkungen. Eine bisherige Bebauung soll erneuert werden, darüber hinaus werden nur geringfügige Änderungen der bestehenden Festsetzungen vorgenommen.

Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Änderungsbereich bekannt.

6.2 Abwägung

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung nur eine geringfügige Veränderung der Belange des Natur- und Umweltschutzes zu erwarten ist, aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der bestehenden Situation ist eine Verschlechterung der Situation der Schutzgüter jedoch nicht zu erwarten.

7 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet liegt heute im Kreuzungsbereich der Straße Im Winkel und der Dorfstraße. Es ist bebaut und vollständig erschlossen. Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird lediglich die Art der baulichen Nutzung sowie die Anordnung der Bebauung auf den Flurstücken neu geregelt, so dass davon

BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 15

ausgegangen werden kann, dass die bestehenden Strukturen der Ver- und Entsorgung ausreichend dimensioniert sind.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt sowohl im Osten von der Dorfstraße, als auch von Norden und Westen von der Straße Im Winkel. Durch die nun vorliegende Bebauungsplanänderung wird diese nicht berührt, so dass die Erschließung ausreichend gewährleistet ist.

8 KOSTEN

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

9 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

Änderungsbereich (= Wohngebiet WA)

617 m²

Gemeinde March, den 21.03.2017

Helmut Mursa, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

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

March, den 21.03.2017

Helmut Mursa, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 12 am 24.03.2017.

Der Bebauungsplan wurde damit am 24.03.2017 rechtsverbindlich.

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

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

Heimische Bäume:

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Marone
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Taxus baccata	Eibe

Obstbäume:

Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus avium- Sorten	gebietsheimische Süßkirsche (Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Pyrus pyraeaster- Sorten	Kulturbirne (Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)
Malus sylvestris- Sorten	gebietsheimische Apfelsorten (Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop)
Prunus domestica- Sorten	gebietsheimische Zwetschgen, Aprikosen, Pfirsiche, Mandel
Mespilus germanica	Mispel

Sträucher:

Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Cornus mas	Kornell-Kirsche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn

Satzungen der Gemeinde March (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

über die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Lehefeld“ und der örtlichen Bauvorschriften „Lehefeld“, Gemarkung Hugstetten

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am 20.06.2022

- a) **die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Lehefeld“ und**
- b) **die 9. Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Lehefeld“**

unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 127 der Verordnung vom 27. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259)

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Lehefeld“ und der örtlichen Bauvorschriften „Lehefeld“ ergibt sich aus dem Deckblatt für den Zeichnerischen Teil.

§ 2

Gegenstand der Änderung

- | | | |
|----|--|----------------|
| 1. | „Zeichnerischer Teil“
i.d.F. der 8. Änderung | vom 20.03.2017 |
| 2. | „planungsrechtliche Festsetzungen“
i.d.F. der 8. Änderung | vom 20.03.2017 |
| 3. | „örtlichen Bauvorschriften“
i.d.F. der 8. Änderung | vom 20.03.2017 |

§ 3**Inhalt der Änderung**

Nach Maßgabe der Begründung vom 20.06.2022 werden

1. der „Zeichnerischer Teil“ durch ein Deckblatt ergänzt
2. die „planungsrechtlichen Festsetzungen“ ergänzend zum Zeichnerischen Teil (Deckblatt) wie folgt geändert:
 - a) Neu hinzugefügt wird „§ 13a (Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen): 1. Im Geltungsbereich der 9. Änderung (Flst.Nr. 671/2) sind je 500 m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Die bestehenden Bäume und Sträucher können angerechnet. 2. Für alle Pflanzfestsetzungen sowie die bestehenden Bäume und Sträucher im Geltungsbereich der 9. Änderung (Flst.Nr. 671/2) ist bei Abgang oder Fällung eines Baumes/Strauches als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.“
 - b) Neu hinzugefügt wird „§ 14a (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft): 1. Im Geltungsbereich der 9. Änderung (Flst.Nr. 671/2) sind Pkw-Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen. 2. Im Geltungsbereich der 9. Änderung (Flst.Nr. 671/2) sind kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachaufbauten nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.“
3. die „örtlichen Bauvorschriften“ ergänzend zu Zeichnerischen Teil (Deckblatt) wie folgt geändert:
 - a) in § 6 (Gestaltung der Gebäude) wird Nr. 1 (Höhe der Gebäude) ergänzt durch „im Geltungsbereich der 9. Änderung (Flst.Nr. 671/2) 5,50 m“.
4. die „Hinweise“ wie folgt ergänzt:
 - a) der „Hinweis zum Grundwasser“ wird ergänzt durch: „Dieser Hinweis gilt auch für den Geltungsbereich der 9. Änderung (Flst.Nr. 671/2).“ und „Die Grundwasserflurabstände sind im Geltungsbereich der 9. Änderung sehr gering. Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass evtl. geplante Unterkellerungen oder Tiefgaragen in den Grundwasserschwankungsbereich reichen. Grundsätzlich ist das Bauen im Grundwasser im Interesse des Grundwasserschutzes und auch der Bauherren zu vermeiden. Baumaßnahmen und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser können schädliche Gewässerveränderungen nach sich ziehen. Insbesondere betrifft dies die Schaffung neuer Fließwege für das Grundwasser und dauerhafte Änderungen der mittleren Grundwasserstände. Baumaßnahmen können Veränderungen in der chemischen Beschaffenheit des Aquifers und damit auch in der Qualität des Grundwassers zur Folge haben. Aus diesen Gründen sollte das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich wegen der damit verbundenen Probleme nur bis auf das Niveau des mittleren Grundwasserhöchststandes (MHW) erfolgen.“
 - b) der „Hinweis zum Denkmalschutz“ wird ergänzt durch: „Dieser Hinweis gilt auch für den Geltungsbereich der 9. Änderung (Flst.Nr. 671/2).“
 - c) der „Hinweis zum Bodenschutz“ wird ergänzt durch: „Dieser Hinweis gilt auch für den Geltungsbereich der 9. Änderung (Flst.Nr. 671/2).“ und „Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung -

BBodSchV, DIN 19731, DIN 19639 sowie DIN 18915) wird ausdrücklich hingewiesen. Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Einbringung, gelten die Vorgaben der DIN 19639 sowie des Heftes 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der Reihe „Bodenschutz“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW).

Die Inhalte der Arbeitshilfe Heft 24 „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ der LUBW sind in Anlehnung an o. g. Gesetze und Vorgaben zu beachten und umzusetzen. Die Inhalte der Norm und der Arbeitshilfe geben eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz und zielen in ihrer Anwendung auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten Bodenfunktionen.

Bodenarbeiten (Abtrag, Auftrag, Umlagerung) dürfen nur bei geeigneten, niederschlagsfreien Witterungsverhältnissen und bei ausreichend abgetrocknetem bzw. gefrorenem Boden erfolgen. Stark feuchte und nasse Böden sind für eine Umlagerung nicht geeignet und dürfen auf keinen Fall befahren werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z. B. DIN 19639, DIN 19731 etc.) sind zu beachten und einzuhalten.

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

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken; Oberflächenbefestigungen sind möglichst durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen, usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze entstehen sollen.

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

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser:

Es wird darauf hingewiesen, dass in Bereichen konzentrierter Niederschlagswasserversickerung (z. B. Muldenversickerung) zuvor zweifelsfrei gesichert sein muss, dass keine Untergrundverunreinigungen vorhanden sind. Ein Nachweis hierfür bzw. eine Bestätigung ist in der Regel durch den Vorhabenträger zu erbringen. Bei einer gezielten Versickerung darf unterhalb der belebten Bodenschicht nur über unbelastetem natürlichem Bodenmaterial versickert werden. Aus Gründen einer ausreichenden Reinigungsleistung des Unterbodens sind Auffüllungen, sowie Recyclingmaterialien, Schlacken, Aschen oder Ähnliches unzulässig. Eine Versickerung ist nur über Boden mit Zuordnung zur Einbaukonfiguration Z 0 möglich. Zur Orientierung können die Zuordnungswerte der „Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) herangezogen werden. Ausnahmen hinsichtlich geogener Hintergrundbelastungen sind möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass außerdem auf die Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 hin. Eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8, 9 WHG ist demnach nur dann nicht erforderlich, soweit die Bestimmungen der §§ 2 und 3 der Niederschlagswasserverordnung eingehalten werden oder wenn die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers in bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen ist.

Aufschüttungen, Abgrabungen, Planien

Aufschüttungen, Abgrabungen und/oder Planien im Zuge einer Niveaueinpassung oder Geländemodellierung, die nicht einem konkreten Einzelbauvorhaben unterliegen, sind nur in Form einer bodenähnlichen Anwendung möglich (Einbaukonfiguration bis max. Z 0*). Hierbei ist insbesondere § 12 BBodSchV zu beachten und anzuwenden. Ferner ist die Zweckmäßigkeit der Aufschüttung abfallrechtlich nachzuweisen.

Großflächige Aufschüttungen zur Niveaueinpassung und Geländemodellierung zur Nutzbarmachung des Geländes auf einer Fläche > 0,5 ha sind nur im Zusammenhang eines Bodenschutzkonzepts nach § 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) möglich. Weiterhin ist ab einer Eingriffsfläche von > 1 ha eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung zur Überwachung der Maßnahmen und des Stoffstroms zu beauftragen.“

- d) der „Hinweis zu Baumfällungen“ wird ergänzt durch: „Dieser Hinweis gilt auch für den Geltungsbereich der 9. Änderung (Flst.Nr. 671/2).“ und
 „Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz dürfen Gehölzarbeiten nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Sofern Gehölze außerhalb der gesetzlichen Schonzeit entfernt werden müssen, ist rechtzeitig vorab eine Ausnahme bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.“
- e) der „Hinweis zum Pflanzgebot“ wird ergänzt durch: „Dieser Hinweis gilt auch für den Geltungsbereich der 9. Änderung (Flst.Nr. 671/2).“ und
 „Für die beiden erforderlichen Neupflanzungen im Geltungsbereich der 9. Änderung sollten nicht nur zwei kleine Obstbäume gepflanzt werden, sondern großdimensionierte Bäume. Diesen sollte von Anfang an genügend Stauraum gewährt werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswert wäre die Pflanzung von einheimischen Bäumen wie die Eiche.“
- f) Die „Hinweise zur Abwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung“ werden neu aufgenommen: „Das Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen versiegelten bzw. teilversiegelten (Fugenpflaster u.ä.) Flächen im Planungsgebiet ist auf den Grundstücken des Anfalls zu sammeln, zurückzuhalten und zeitverzögert und gedrosselt abzuleiten. Das im nicht bewirtschafteten Teil der Zisterne zurückgehaltene Niederschlagswasser kann zur Gartenbewässerung genutzt werden. Bei der Nutzung als Brauchwasser ist auf eine strikte Trennung zwischen Trink- und Brauchwasser zu achten. Dafür ist ein Antrag auf Teilbefreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang erforderlich. Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist gem. § 13 (3) mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988, DIN 1989 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.“
- g) Die „Hinweise zum Bauen im Überschwemmungsbereich“ werden neu aufgenommen: „Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsbereich eines HQ100 (Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG i. V. m. § 65 Abs. 1 WG). Aufgrund des Inkrafttretens des neuen Hochwasserschutzgesetz II (WHG) zum 05.01.2018 ergeben sich für die unverändert geltenden Einschränkungen neue rechtliche Fundstellen (Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt am 05.07.2017). Da es sich vorliegend um eine Entwicklung im Innenbereich handelt, ist die Planung nicht als „neues Baugebiet“ i. S. d. § 78 Abs. 1 WHG (n. F.) zu betrachten, so dass das grundsätzliche Verbot zur Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich hier nicht greift. Die übrigen Verbote innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind nun in § 78 Abs. 4 WHG (n. F.) (bauliche Anlagen) und § 78 a Abs.1 Nr. 1 bis 8 WHG (n. F.) geregelt und gelten uneingeschränkt. Gemäß § 78 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von § 78 Absatz 4 Satz 1 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall unter bestimmten Voraussetzungen genehmigen. Zuständig für die Erteilung der Genehmigung der Einzelbauvorhaben nach § 78 Abs. 5 WHG (n.F.) ist bei Vorhaben, die auch einer baurechtlichen Entscheidung bedürfen, die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 84 Abs. 2 Satz 1 und 3 WG). Bei Vorhaben, die keiner baurechtlichen Entscheidung bedürfen, entscheidet die Gemeinde über die Erteilung der Genehmigung (§ 65 Abs. 3 Satz 1 WG). Zur Erlangung einer hochwasserschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung sind entsprechende hydraulische Nachweise / Angaben bei jeder konkreten Planung vorzulegen. Es wird daher empfohlen, sämtliche Planungen vor der Einreichung eng mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Des Weiteren liegt das Plangebiet teilweise auch in einem HQextrem-Bereich. Die Flächen des HQextrem werden ab dem Inkrafttreten des neuen Hochwasserschutzgesetzes als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungs-

gebieten“ behandelt (§ 78 b WHG n. F. ab 05.01.2018). In diesen Gebieten gilt nach § 78 b Abs. 1 WHG (n. F.) Folgendes: Bauliche Anlagen sollen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen. Die zu erwartenden Fließgeschwindigkeiten bzw. Wassertiefen von rund 0,1 m sind nicht geeignet, das Leben oder die Gesundheit zu gefährden. Allerdings sind Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden nicht auszuschließen. Aus diesem Grund halten wir es für erforderlich, die geplanten Gebäude hochwassersicher zu errichten und den prognostizierten Wasserständen anzupassen. Die dazu erforderlichen Daten sind entweder über die Mail-Adresse hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de zu beziehen oder können über die Seite www.hochwasser-bw.de im Internet abgerufen werden.

- h) Der „Hinweis zum Hausanschluss“ wird neu aufgenommen: „Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.“

§ 4

Bestandteile der Änderung

1. Die 9. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften besteht aus:
 - a. dem Zeichnerischen Teil zur Bebauungsplanänderung (Deckblatt M 1:500) vom 20.06.2022
 - b. den planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich vom 20.06.2022
 - c. den örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich vom 20.06.2022
2. Beigefügt sind
 - a. die gemeinsame Begründung vom 20.06.2022

§ 5

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.

§ 6

Inkrafttreten

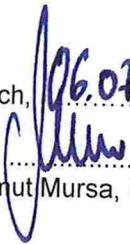
Die 9. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Lehefeld“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO i.V. mit § 10 BauGB in Kraft.

Die nicht in der 9. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lehefeld“ und der örtlichen Bauvorschriften „Lehefeld“ i.d.F. der 8. Änderung vom 20.03.2017 gelten für den Deckblattbereich unverändert weiter.

March,

Helmut Mursa, Bürgermeister

06.07.2022



Ausfertigungsvermerk:

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

March, den 08.07.2022

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 27 am 08.07.2022
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 08.07.2022 rechtverbindlich.

Gemeinde March

Fassung 2

Bebauungsplan „Lehefeld“

Gemarkung Hugstetten

9. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

1 Anlass der Bebauungsplanänderung

Auf dem Grundstück in der Herrenstraße Flst.Nr. 671/2 im Ortsteil Hugstetten ist die Errichtung eines neuen Wohngebäudes geplant. Das Grundstück liegt im Bebauungsplan „Lehefeld“, Satzungsbeschluss am 26.01.1983, in Kraft getreten am 16.06.1983.

Das Grundstück Flst.Nr. 671/2 wurde vor längerer Zeit neu geschaffen durch Teilung des nordöstlichen Grundstückes Herrenstraße 41 / Flst.Nr. 671/1 und unter Inanspruchnahme eines Teils des südwestlich angrenzenden Grundstückes Herrenstraße Flst.Nr. 673.

Die Festsetzungen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Lehefeld“ wurden dabei aber nicht geändert, so dass bei Beibehaltung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche auf dem neu ausgewiesenen Grundstück Flst.Nr. 671/2 kein Wohngebäude mehr errichtet werden kann.

In der nun vorliegenden 9. Änderung des Bebauungsplanes „Lehefeld“ wird für das Grundstück Flst.Nr. 671/2 (Geltungsbereich der 9. Änderung) eine neue überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt.

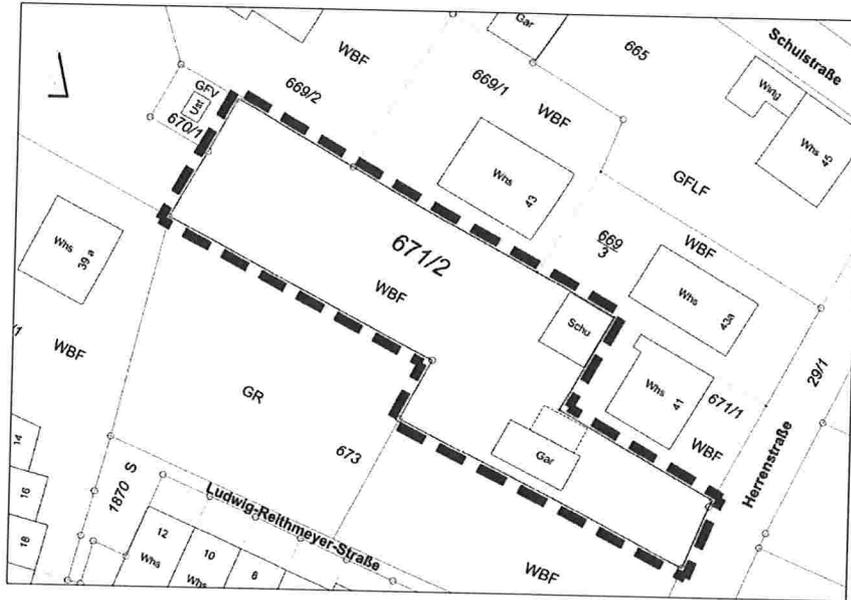
Die Gemeinde March befürwortet eine vertretbare Innenentwicklung und Nachverdichtung. Bei der geplanten Bauabsicht handelt es sich um ein Einzelhaus, welches sich in Größe, Höhenentwicklung, Gestaltung und Anzahl der geplanten Wohnungen in die umgebende Bebauung und Nutzung einfügt. Die Planungsziele des Bebauungsplanes „Lehefeld“ und die städtebaulichen Zielen der Gemeinde werden berücksichtigt. Nach Prüfung stimmte die Gemeinde der Planung zu und beschloss am 14.03.2022 in öffentlicher Gemeinderatssitzung die Durchführung der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Lehefeld“.

Auch in der Gemeinde March als wichtiger Wohnort und als Umlandgemeinde der Stadt Freiburg besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. So stellt jede neue Maßnahme (Ausweisung einer neuen überbaubaren Grundstücksfläche im Innenbereich) eine Verbesserung dar. Die gesetzlichen Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB werden voll berücksichtigt.

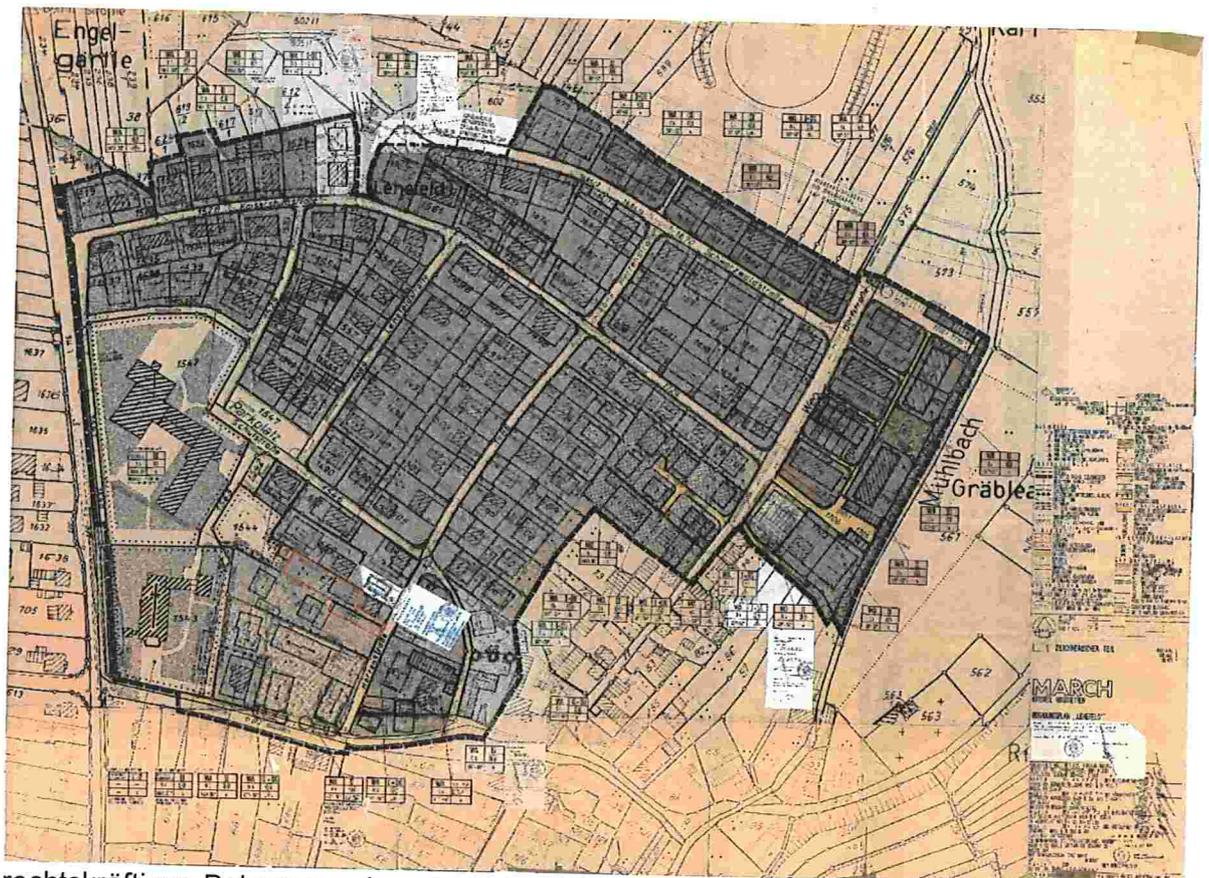
2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 9. Änderung umfasst das Baugrundstück Flst.Nr. 671/2 in der Herrenstraße im südlichen Teil des Bebauungsplanes „Lehefeld“ im Ortsteil Hugstetten. Das Grundstück wurde durch Teilung des Grundstückes Flst.Nr. 671 unter Hinzunahme des Teilbereiches des Grundstückes Flst.Nr. 673 neu gebildet. Im Bebauungsplan ist das Grundstück als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Gelände weist nach der aktuellen Höhenaufnahme ein leichtes Gefälle nach Westen von ca. 0,80 m auf. Das Grundstück wird derzeit noch als Garten genutzt und ist im östlichen Teil mit einer Garage und einem Schuppen bebaut. Das Grundstück ist von Osten über die Herrenstraße voll erschlossen. Die umgebende Bebauung ist Wohnbebauung und liegt ebenfalls im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet. Im Nordwesten grenzt das noch nicht bebaute

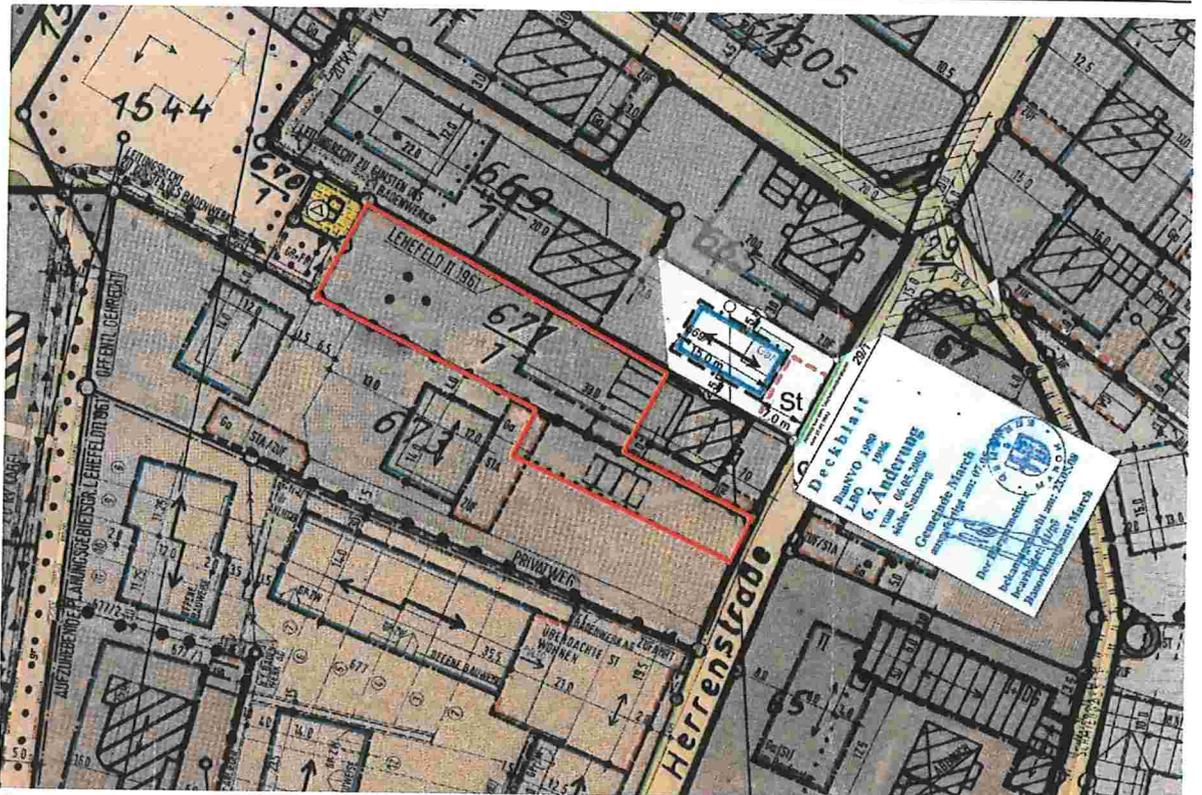
Grundstück der katholischen Kirche an, welches im Bebauungsplan als Fläche für Gemeinbedarf katholische Kirche Gemeindezentrum festgesetzt ist.



Geltungsbereich der 9. Änderung (Flst.Nr. 671/2)



rechtskräftiger Bebauungsplan „Lehefeld“ i.d.F. der 8. Änderung mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes in rot – ohne Maßstab



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Lehefeld“ i.d.F. der 8. Änderung mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes in rot – ohne Maßstab

3 Bebauungsplanverfahren

3.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Lehefeld“ und der örtlichen Bauvorschriften „Lehefeld“ werden im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Planung dient der Innenentwicklung mit der Ausweisung einer neuen überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) im rückwärtigen Bereich.

3.1.1 Gesetzliche Vorgaben § 13a BauGB

§ 13a Abs. 1 BauGB: Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

§ 13 a Abs. 2 BauGB: Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.1.2 Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben § 13a BauGB

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB werden eingehalten.

1. Bei der Festsetzung einer neuen überbaubaren Grundstücksfläche für das Grundstück Flst.Nr. 671/2 im bestehenden und festgesetzten allgemeinen Wohngebiet wird kein neues Baugebiet ausgewiesen. Die Bebauungsplanänderung steht in keinem Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren im Ortsteil Hugstetten.
2. trifft nicht zu

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 2 BauGB werden eingehalten

1. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz BauGB werden eingehalten.
2. Die Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ entspricht der Darstellung „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist somit sichergestellt.
3. Die Festsetzung dient der Innenentwicklung bezüglich Wohnen im Ortsteil Hugstetten.
4. Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter werden ausgeschlossen. Die Festsetzung einer neuen überbaubaren Grundstücksfläche (Baufensters) erfolgt in dem Bereich, in welchem im bestehenden Bebauungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist. Der nordwestliche Teilbereich des Grundstückes bleibt auch weiterhin als Garten/private Grünfläche bestehen.

Bei der Planung handelt es sich um kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Die naturschutzrechtlichen Belange werden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

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

3.2 Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren wird ohne frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

- 31.01.2022 Bauausschuss:
Vorberatung
- 14.03.2022 Gemeinderat:
Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften nach § 2 Abs. 1 BauGB
Beschluss zur Durchführung des Bebauungsplanänderungsverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
Billigung des Entwurfs der 9. Änderung des Bebauungsplanes
Beschluss zur Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 25.03.2022 Verwaltung:
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur 9. Änderung nach § 2 Abs. 1 BauGB
Bekanntmachung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
- 01.04.2022 bis 06.05.2022 Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
- 01.04.2022 bis 06.05.2022 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 20.06.2022 Gemeinderat:
Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss über die 9. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften nach § 10 Abs. 1 BauGB
- 08.07.2022 Verwaltung:
Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse der 9. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften nach § 10 Abs. 3 BauGB
Inkrafttreten der 9. Änderung

3.3 Technik des Änderungsverfahrens

Bei der 9. Änderung des Bebauungsplanes wird der Zeichnerische Teil im Bereich des Grundstückes Herrenstraße /Flst.Nr. 671/2 geändert. Der Zeichnerische Teil wird durch ein Deckblatt ergänzt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften werden für den Geltungsbereich der 9. Änderung geändert.

4 Belange des Umweltschutzes/Schutzgüter

Zu den einzelnen Schutzgütern zählen Mensch, Biotope, Tiere/Artenschutz, Boden, Gewässer, Grundwasser, Klima, Ortsbild und Denkmalschutz.

4.1 Schutzgut Mensch

In einem allgemeinen Wohngebiet mit Schwerpunkt Wohnen wird die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes bei gleichbleibender Art der baulichen Nutzung ermöglicht. Eine gegenseitige Beeinträchtigung zwischen dem vorhandenen und dem geplanten Wohnen ist somit ausgeschlossen.

Angrenzend und in weiterer Umgebung befinden sich keine Lärmquellen wie z.B. Gewerbebetriebe und Hauptverkehrsstraßen, welche durch Lärmimmissionen den Änderungsbereich und somit die Wohnnutzung beeinträchtigen könnten. Nach der Lärmkarte der LUBW (Stand 2022) liegt der Änderungsbereich außerhalb dem Lärmeinwirkungsbereich der westlich gelegenen L 116.

Nach der aktuellen Hochwassergefahrenkarte der LUBW (Stand 2022) liegt der Änderungsbereich im Überschwemmungsbereich eines HQ100 (Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG i. V. m. § 65 Abs. 1 WG). Da es sich um einen Innenbereich handelt, sind die Vorschriften nach § 78 und § 78a WHG zum Schutz vor Überschwemmungen einzuhalten. Die Vorgaben des § 78 Abs. 3 WHG (Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben) werden berücksichtigt.

Weiterhin liegt der Änderungsbereich nach der Hochwassergefahrenkarte der LUBW teilweise auch in einem HQextrem-Bereich. Hierbei sind die Vorgaben des § 78b WHG zu berücksichtigen.

Die, in der Stellungnahme des Landratsamtes FB 430 / 440 Umweltrecht / Wasser & Boden vorgebrachten Hinweise zu HQ100 und HQextrem Altlasten werden übernommen.

4.2 Schutzgut Arten/Tiere

Im Bereich der „Neuüberplanung“ mit Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche und der Festsetzung eines Bereiches für Stellplätze und Garagen befinden sich nach der aktuellen Bestandsaufnahme zwei Laubbäume, welche insbesondere für Vögel Habitate darstellen. Diese Bäume müssen für die Errichtung des Wohngebäudes gefällt werden. Der rückwärtige westliche Gartenbereich bleibt erhalten.

Die, für die gefällten Bäume neu zu pflanzenden Bäume werden auch als Ersatzhabitate für die Vögel angesehen – siehe auch OZ 4.1.3 Schutzgut Biotope/Bäume.

4.3 Schutzgut Biotope/Bäume

Nach der aktuellen Schutzgebietskartierung der LUBW (Stand 2022) liegen weder im Änderungsbereich noch in größerer Entfernung Biotope, Naturschutzgebiete und Naturdenkmale.

Die beiden zu fällenden Bäume müssen durch Neupflanzungen von standortgerechten Laubbäumen ersetzt werden. Hierfür wird für das Grundstück Flst.Nr. 671/2 ein Pflanzgebot in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Die Vorschrift zur

Ersatzpflanzung wird aus der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Lehefeld“ übernommen. So besteht im Bebauungsplan eine einheitliche Regelung. Zusätzlich wird gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes FB 420 / Naturschutz der Hinweis übernommen, dass es sich bei den Ersatzpflanzungen um groß dimensionierte einheimische Laubbäume handeln sollte.

Der westliche Gartenbereich bleibt erhalten.

4.4 Schutzgut Boden/Grundwasser

Die geplante Wohnbebauung verursacht eine Bodenversiegelung mit Verlust der einzelnen Bodenfunktionen. Nach dem bestehenden Bebauungsplan war bereits eine überbaubare Grundstücksfläche in diesem Bereich festgesetzt, so dass durch die 9. Änderung der Eingriff in das Schutzgut Boden sich nicht wesentlich verschlechtern wird, als bisher schon zulässig war. Die Grundflächenzahl von 0,3 wird beibehalten. Auch die Grundwassersituation wird sich durch die Neuplanung nicht wesentlich verschlechtern.

Die, in der Stellungnahme des Landratsamtes FB 430 / 440 Umweltrecht / Wasser & Boden vorgebrachten Hinweise zum Bodenschutz / Altlasten zum Grundwasserschutz werden übernommen. Zusätzlich erfolgen gemäß der Stellungnahme des Amtes noch Hinweise zur Abwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung.

4.5 Gewässer

Innerhalb des Änderungsbereiches und in weiterer Umgebung befinden sich keine Gewässer.

4.6 Klima

Die Neubebauung, welche sich in den Bestand einfügt, hat keine negativen Auswirkungen auf das Klima bzw. das Mikroklima im Änderungsbereich.

4.7 Ortsbild

Die Neubebauung, welche sich in den Bestand einfügt, hat keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild. Der westliche Gartenbereich bleibt erhalten, so wie es bereits der Bebauungsplan vorsieht. Dachform und Dachneigung orientieren an den bereits vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

4.8 Kulturgüter

Innerhalb des Änderungsbereiches und in weiterer Umgebung befinden sich keine Gewässer.

4.9 Zusammenfassung

Durch die 9. Änderung entstehen keine nennenswert höheren Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter, als dies nach dem bestehenden Bebauungsplan i.d.F. der 8. Änderung möglich ist. Die Bäume, welche durch die Baumaßnahme gefällt werden müssen, sind durch Neupflanzungen auf dem Grundstück zu ersetzen.

5 Übergeordnete Planungen

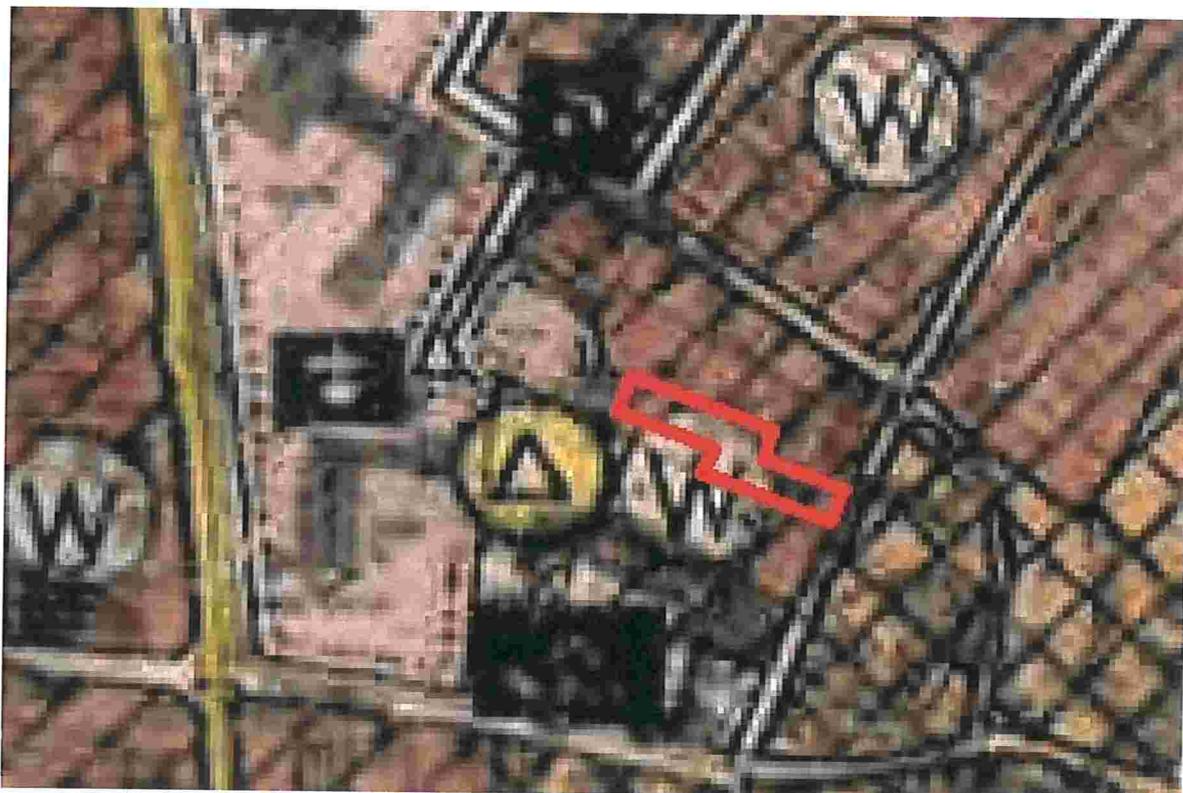
5.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein i.d.F. vom 08.12.2016 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lehefeld“ und somit auch der Änderungsbereich als Siedlungsfläche dargestellt.

5.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde March besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan im Rahmen des gemeinsamen Verwaltungsverbandes March-Umkirch i.d.F. der 6. punktuellen Änderung.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück Herrenstraße Flst.Nr. 671/2 als Wohnbaufläche nach § 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Bei der Beibehaltung des allgemeinen Wohngebietes werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes March-Umkirch mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Lehefeld“ in rot – ohne Maßstab

5.3 Natura 2000

Weder innerhalb noch in direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden nach der aktuellen Kartierung der LUBW (Stand 2022) FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete.

5.4 Biotope, Naturschutzgebiete und Naturdenkmale

Nach der aktuellen Schutzgebietskartierung der LUBW (Stand 2022) liegen weder im Änderungsbereich noch in größerer Entfernung Biotop, Naturschutzgebiete und Naturdenkmale.

5.5 Überschwemmungsbereiche

Der Geltungsbereich der 9. Änderung liegt nach der Hochwassergefahrenkarte der LUBW in einem Überschwemmungsbereich des HQ100 und teilweise in einem Überschwemmungsbereich des HQextrem. Auf die gesetzlichen Vorgaben zum Bauen in Überschwemmungsbereichen wird hingewiesen. Siehe auch OZ 4.1 Schutzgut Mensch.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Im Änderungsbereich werden im Wesentlichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes beibehalten. Dies sind die Art der baulichen Nutzung mit allgemeinem Wohngebiet nach § 4 BauNVO, die Grundflächenzahl GRZ mit 0,3, die Bauweise mit „nur Einzelhäuser“.

6.1 Änderung der Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Bebauungsplan ist für das Grundstück/den Bereich eine „eingeschränkte Zweigeschossigkeit“ zugelassen, d.h., dass das zweite Vollgeschoss nach der maximal zulässige Traufhöhe nur im „Dachraum“ liegen kann (I + DG). Dies wird in eine „normale Zweigeschossigkeit (II)“ geändert. Einerseits gibt es diese veraltete Festsetzung nicht mehr und andererseits soll durch diese Änderung in Verbindung mit der Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe ein zweigeschossiges Gebäude mit Erdgeschoss und Obergeschoss als Vollgeschoss errichtet werden können, um im Obergeschoss mehr Wohnfläche zu erhalten und das Geschoss so besser nutzen zu können.

6.2 Änderung der Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Geschossflächenzahl wird von 0,5 geringfügig auf 0,6 erhöht. Grund dafür ist die Änderung der Zahl der Vollgeschosse von einer „eingeschränkten Zweigeschossigkeit mit zweiten Vollgeschoss im Dachraum (I + DG)“ in eine „normale Zweigeschossigkeit (II)“, bei der aufgrund der höheren Traufhöhe das zweite Vollgeschoss nicht im Dachraum liegt. Die anzurechnende Grundfläche des Obergeschosses kann somit der Grundfläche des Erdgeschosses entsprechen. Die Festsetzung mit maximal zwei Vollgeschossen (II) gibt es bereits in der Umgebung des Änderungsbereiches, so dass eine Orientierung am Bestand gegeben ist.

6.3 Änderung der Stellung des Gebäudes (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der Umgebung des Änderungsbereiches sind sowohl traufständige als auch giebelständige Gebäude zur Erschließungsstraße zulässig. Die neu ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche in Winkelform im Verschwenkungsbereich des Grundstückes lässt aus städtebaulichen Gründen sowohl ein giebelständiges als auch traufständiges Gebäude zu. Daher sind beide Firstrichtungen zulässig.

6.4 Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Form des Grundstückes lässt nur im mittleren Bereich, im Verschwenkungsbereich, eine sinnvolle Bebauung mit ausreichender Länge und Breite unter Einbehaltung der erforderlichen Grenzabstände für eine offene Bauweise zu. Daher wird in diesem Bereich die überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Sie orientiert sich an den Nachbarbebauungen und deren rückwärtigen/östlichen Grenzen, so dass auch vom Standort des neuen Gebäudes eine Einfügung in den Bestand gegeben ist. Bei der Festsetzung der Fläche werden auch noch Anbauten und ein Wintergarten, welcher ebenfalls innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen muss, berücksichtigt.

6.5 Änderung der Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Festsetzung der Garagen und Stellplätze erfolgt im östlichen Teilbereich des Grundstückes in Nähe der Erschließungsstraße. Der „Innenbereich“ wird dadurch von parkenden Fahrzeugen freigehalten. Zwischen der Fläche für Garagen und der Grundstücksgrenze zur Herrenstraße wird ein größerer Abstand eingehalten, so dass die Einsicht in die Straße sichergestellt ist. Dieser Bereich ist nur als Stellplatzbereich zulässig.

6.6 Neue Festsetzung von Pflanzgeboten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1983 trifft noch keine Festsetzungen zu Pflanzgeboten auf den privaten Baugrundstücken. Wie in den neueren Bebauungsplänen sollen nun auch in den Änderungsbereichen älterer Bebauungspläne Festsetzungen zu Pflanzgeboten von Bäumen und Sträucher getroffen werden, so auch im Geltungsbereich der 9. Änderung. Dies ist eines der Planungsziele der Gemeinde. Aus Gründen der Gleichbehandlung werden die gleichen Festsetzungen wie für den Geltungsbereich der 8. Änderung getroffen. Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum und fünf Sträucher zu pflanzen. Bestehende Bäume und Sträucher können dabei angerechnet werden. Zusätzlich muss bei Abgang oder Fällen eines Baumes oder Strauches ein gleichwertiger Ersatz gepflanzt werden. Eine innere Durchgrünung und ökologische Aufwertung ist somit sichergestellt.

6.7 Neue Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auch zur Reduzierung der Versiegelung auf den Baugrundstücken gibt es im Bebauungsplan von 1983 noch keine Vorschriften. Zur Reduzierung der Versiegelung sind auf dem Grundstück die Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen. Dadurch können die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Grundwasser verringert werden. Auch diese Regelung wird von der 8. Änderung übernommen.

7 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

7.1 Änderung der Gebäudehöhe nach (74 Abs. 1 LBO)

Für das Grundstück wurde eine maximal Traufhöhe von 4,00 m festgesetzt. Diese gilt für eine „eingeschränkte Zweigeschossigkeit“, bei der das zweite Vollgeschoss nur im Dachraum liegt. Zur besseren räumlichen Ausnutzung des oberen Geschosses wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 5,50 m erhöht. Dies liegt aber immer noch 1,00 m unterhalb der maximal zulässigen Traufhöhe von 6,50 m für Gebäude mit zwei Vollgeschossen in den anderen Teilbereichen des Bebauungsplanes.

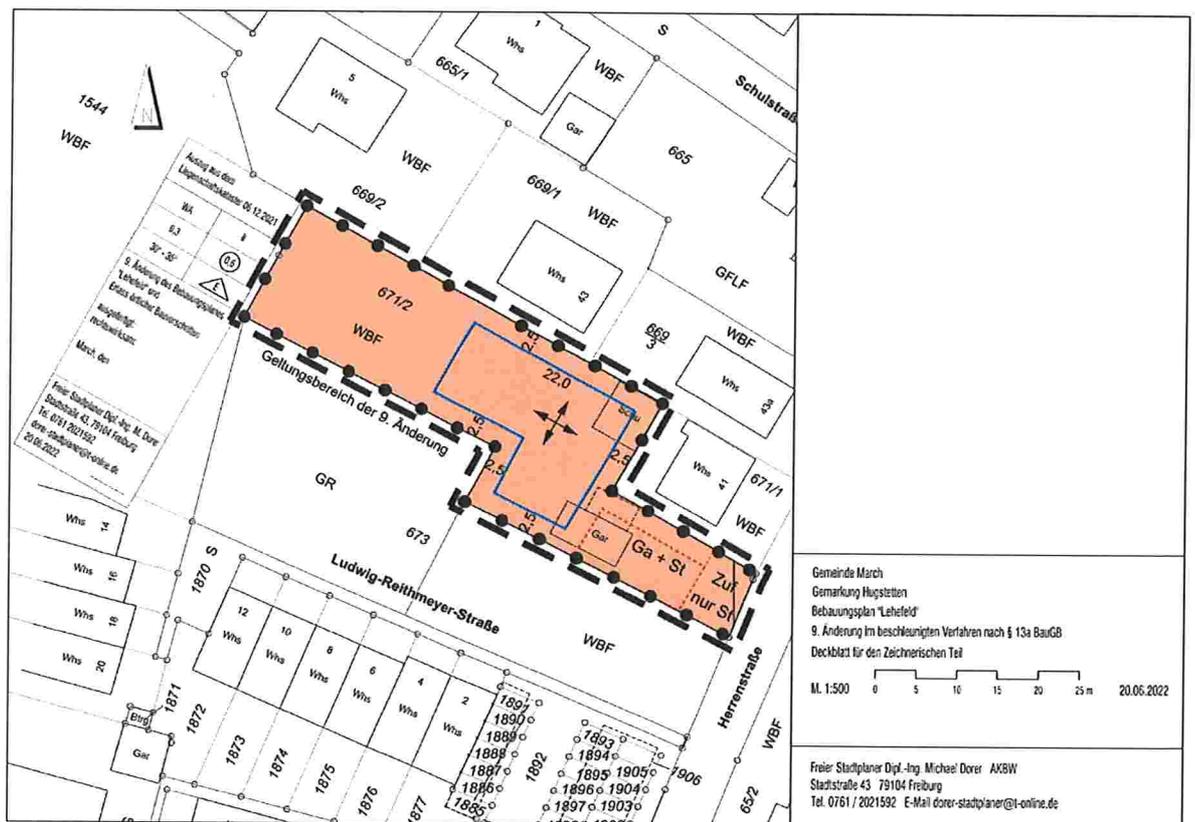
7.2 Änderung der Dachneigung nach (74 Abs. 1 LBO)

Die Dachneigung wird von 40°-50° auf 30°-35° reduziert. Trotz der höheren Traufhöhe liegt bei der geringeren Dachneigung der maximal erreichbare First auf dem Grundstück ca. 0,85 m unter dem Wert, welcher nach den derzeitigen Festsetzungen möglich ist. Eine höhenmäßige Einbindung in die Umgebungsbebauung ist somit sichergestellt.

8 Hinweise

Im Rahmen der 8. Änderung wurden auch die Hinweise aktualisiert. Dies sind Hinweise zum Grundwasser, zum Denkmalschutz, zum Bodenschutz, zu Baumfällungen und zu Pflanzgeboten. Diese Hinweise werden jeweils dahingehend ergänzt, dass sie auch für den Geltungsbereich der 9. Änderung gelten. Die im Rahmen der Offenlage vorgebrachten Hinweise seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Grundwasserschutz, zur Abwasserbeseitigung, zur Regenrückhaltung, zu Überschwemmungsbereichen, zu Pflanzgeboten, zu Fällarbeiten und zum Hausanschluss werden übernommen.

9 Deckblatt für den Zeichnerischen Teil



10 Städtebauliche Daten

Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches (Flst.Nr. 671/2) beträgt ca. 1.111 m².

11 Kosten

Es entstehen nur Planungskosten für die Bebauungsplanänderung.

March, 06.07.2022

.....
Helmut Mursa, Bürgermeister



Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde March,
Freier Stadtplaner Dipl. Ing. Michael Dorer, 79104 Freiburg, Stadtstraße 43
Tel. 0761/2021592, dorer-stadtplaner@t-online.de

den, 20.06.2022

.....
Freier Stadtplaner Michael Dorer