

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Flächennutzungsplan	3
1.4	Überlagerung bestehender Bebauungspläne	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	5
2.1	Städtebau und Nutzungen.....	5
2.2	Erschließung	6
2.2.1	Verkehrliche Erschließung	6
2.2.2	Technische Erschließung	6
2.3	Lärmschutz	7
2.3.1	Verkehrslärm.....	7
2.3.2	Gewerbelärm	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
3.1.1	Gewerbegebiete (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	7
3.1.2	Sondergebiet (SO) „Hotel“	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauweise	9
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
3.5	Grundstückszufahrten	9
3.6	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	9
3.7	Grünflächen	9
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
3.9	Anpflanzungen	10
3.10	Immissionsschutz.....	10
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
4.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	10
4.2	Werbeanlagen.....	11
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	11
4.4	Einfriedungen und Mauern	11
4.5	Freileitungen	12
4.6	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	12
5	UMWELTBERICHT	12
6	BODENORDNUNG	12
7	KOSTEN	12
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	13

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbeflächen möchte die Gemeinde Auggen ihr Gewerbegebiet in südliche Richtung erweitern und damit die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ermöglichen. Gleichzeitig ist die Gemeinde bestrebt, erforderliche Entwicklungsspielräume für den ortsansässigen Fruchtsafthersteller Jacoby zu eröffnen. Südöstlich der bestehenden Gewerbeflächen der Firma Jacoby befinden sich in gut erschlossener Lage an der Bundesstraße B 3 Flächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden und im wirksamen Flächennutzungsplan bereits für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind. Als Genehmigungsgrundlage für die Erweiterung des Gewerbegebiets soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dabei sollen an Stelle der landwirtschaftlich genutzten Flächen geeignete Bauplätze für eine zeitgemäße gewerbliche Bebauung ausgewiesen und eine ökonomische Erschließung sichergestellt werden.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich das Hotel Bären. Die Gemeinde Auggen möchte die Betreiber dabei unterstützen, den vorhandenen Hotelbetrieb marktgerecht weiterzuentwickeln und damit die touristische Entwicklung in Auggen vorantreiben. Um das Angebot für Übernachtungsgäste auszubauen, ist im Nordosten des Plangebiets eine Erweiterungsfläche für den Hotelbetrieb vorgesehen.

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde bereits 2022 ein städtebauliches Gestaltungskonzept erarbeitet, das die wesentlichen Grundzüge der Planung definiert. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Stärkung der Gemeinde Auggen als attraktiver Gewerbestandort
- Ansiedlung von neuen sowie Erhalt von bestehenden Arbeitsplätzen
- Sicherung einer flächensparenden Erschließung
- Ausbau des touristischen Angebots
- Zukunftssicherung Hotel Bären

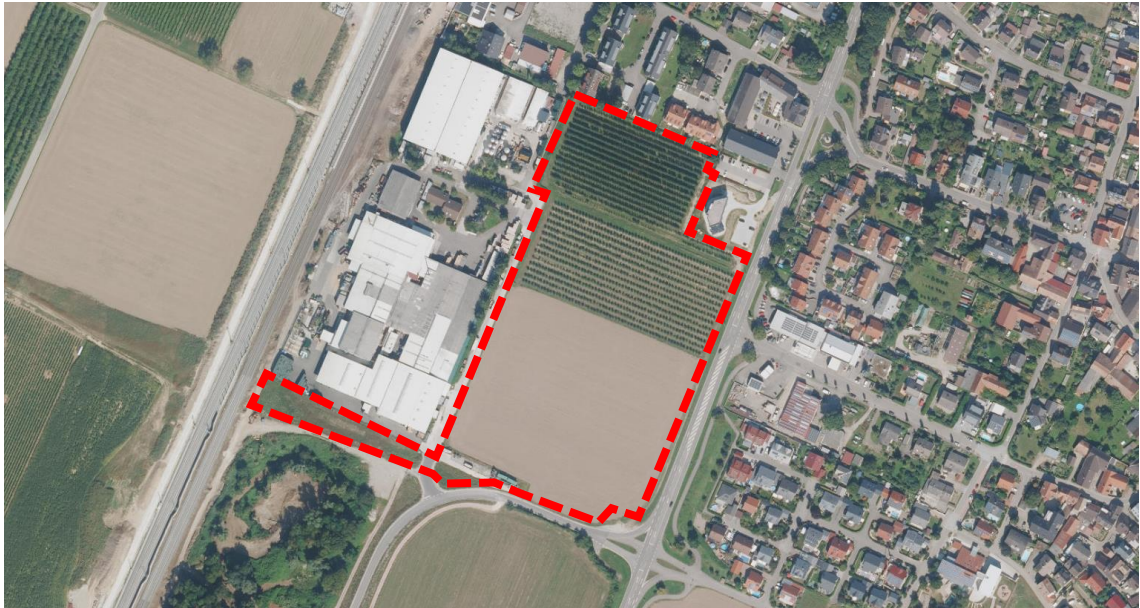


Gestaltungsplan (Stand Juli 2022)

Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Mülheim - Badenweiler größtenteils als zu entwickelnde Gewerbefläche dargestellt ist, muss der Flächennutzungsplan für die betroffenen Flächen nicht angepasst werden.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet (ca. 5,0 ha) befindet sich im Westen der Gemeinde Auggen unmittelbar westlich der B 3. Im Osten befinden sich Gewerbeflächen des Fruchtsaftherstellers Jacoby sowie die Trasse der Bahnlinie Freiburg – Basel. Nördlich des Plangebiets grenzt eine Gemengelage mit gewerblicher Bebauung und Wohnbebauung an, südlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Das Plangebiet wird derzeit ebenfalls vollständig landwirtschaftlich genutzt (Obstplantage aus Kirschbäumen im nördlichen Teilbereich und Ackerland im südlichen Teilbereich).



Lage des Plangebiets im Luftbild (rote Umrandung) (Quelle: LUBW, 2022)

1.3 Flächennutzungsplan

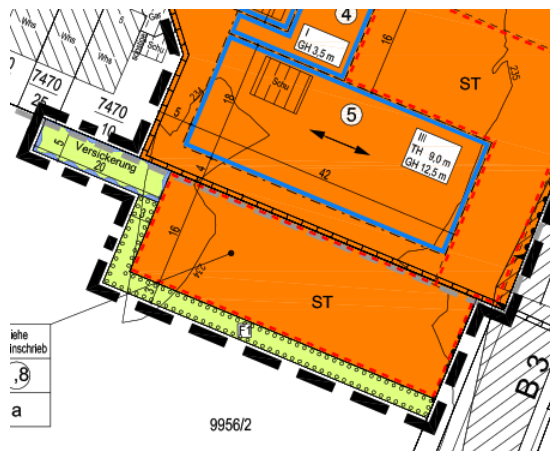
Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Müllheim - Badenweiler mit den Gemeinden Müllheim, Badenweiler, Buggingen, Sulzburg und Auggen aus dem Jahr 2010 stellt für die betroffenen Flächen geplante Gewerbeflächen, Grünflächen sowie im südwestlichen Teilbereich eine Verkehrsfläche dar. Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen Gewerbegebiete, ein Sondergebiet „Hotel“, Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen fest und kann somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.



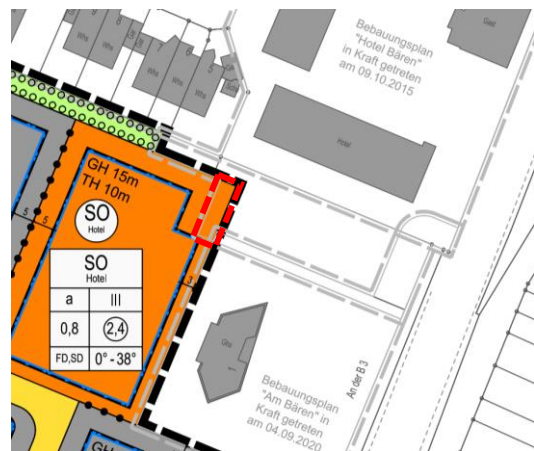
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des GVV Müllheim – Badenweiler von 2010 (ohne Maßstab)

1.4 Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert einen Teilbereich des am 09.10.2015 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Hotel Bären“. In diesem Überlagerungsbereich ist eine private Grünfläche mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden bei Satzungsbeschluss diese zeichnerischen Festsetzungen bauplanungsrechtlich außer Kraft gesetzt und durch das im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet „Hotel“ überlagert. Die Überlagerung des bestehenden Bebauungsplans ist notwendig, um die Verbindung zwischen dem bestehenden Hotelbetrieb im Nordosten und der Erweiterungsfläche innerhalb des Geltungsbereichs planungsrechtlich zu sichern.

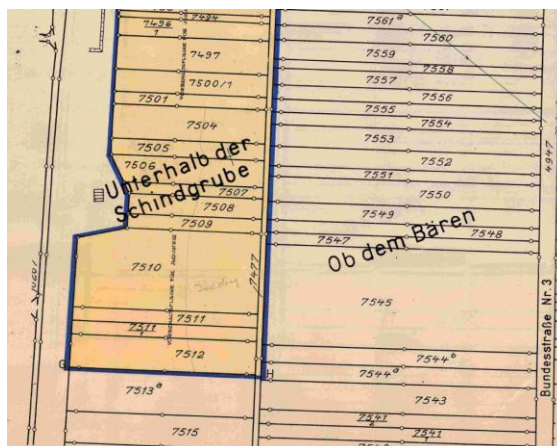


Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Hotel Bären“ (ohne Maßstab)



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Ob dem Bären“ (ohne Maßstab) mit Darstellung der überlagernden Teilfläche (rote Umrandung)

Im Norden sowie im Westen grenzt der bestehende Straßen- und Baufluchtenplan „Bahnhofstraße“ (in Kraft getreten am 03.07.1962) an. Dieser wird den heutigen Ansprüchen an eine geordnete Siedlungsentwicklung nicht mehr gerecht und berücksichtigt u. a. keine Sicherungsabstände zur weiter westlich verlaufenden Bahntrasse. Daher wird der bestehende Straßen- und Baufluchtenplan „Bahnhofstraße“ in seinem südlichen Teilbereich durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ob dem Bären“ überlagert, um so die geplante maßvolle Erweiterung der Gewerbeflächen zu ermöglichen.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Straßen- und Baufluchtenplan „Bahnhofstraße“ (ohne Maßstab, nicht genordet)



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Ob dem Bären“ (ohne Maßstab) mit Darstellung der überlagerten Teilflächen (rote Umrandung)

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Regelverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die Umweltprüfung sowie eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig wird vom Büro FLA Wermuth aus Eschbach erarbeitet. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ein sog. Scoping durchgeführt. Als Scopingpapier wird zur frühzeitigen Beteiligung ein Vorabzug des Umweltberichts beigelegt.

Verfahrensablauf

30.01.2024	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Ob dem Bären“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Ob dem Bären“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____ ____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ob dem Bären“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

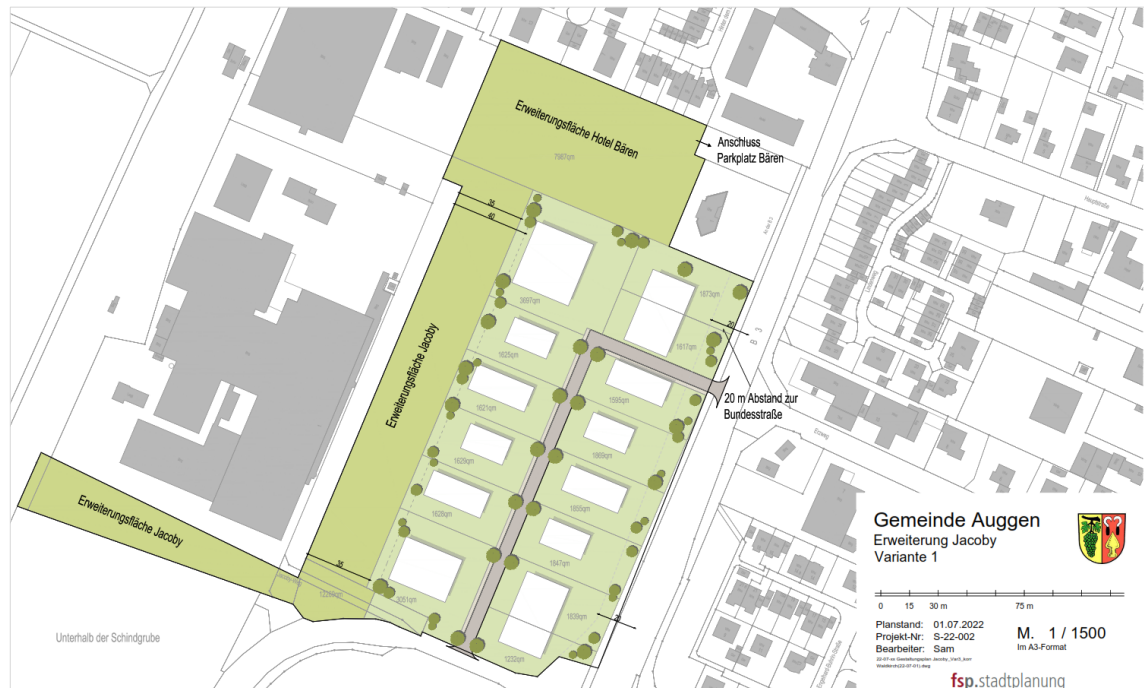
2.1 Städtebau und Nutzungen

Mithilfe eines Gestaltungskonzepts wurde bereits 2022 soll eine städtebauliche Grundstruktur und eine mögliche Parzellierung der Gewerbegrundstücke aufgezeigt. Die Planung wurde seitdem zwar überarbeitet, doch stellt das Gestaltungskonzept weiterhin die wesentlichen Grundzüge dar, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen.

Das Gewerbegebiet „Ob dem Bären“ wird durch eine innere Erschließungsstraße erschlossen, die im Osten und im Westen an das bestehende Straßennetz anknüpft. Um der Nachfrage örtlicher Gewerbetreibenden nachzukommen zu können, weist das Plangebiet eine Mischung aus Flächen für kleinteiligere Gewerbestrukturen bis hin zu größeren Parzellierungen, insbesondere für den bestehenden Betrieb Jacoby, auf. Die Erweiterungsfläche für das Hotel Bären wurde gegenüber dem Stand von 2022 zugunsten der gewerblichen Nutzung verkleinert, rund ein Drittel der ursprünglichen Fläche steht

jedoch weiterhin für eine Erweiterung des nördlich angrenzenden Hotelbetriebs zur Verfügung. Gegenüber der Planung aus dem Jahr 2022 wird die Hotel-Erweiterungsfläche nicht mehr ausschließlich von Norden erschlossen, sondern ebenfalls über die innere neue Erschließungsstraße. Diese wurde hierfür nach Norden hin erweitert und verhindert so eine Zunahme des Verkehrs im Bereich der sensiblen bestehenden Hotelnutzung und der rückwärtigen Wohnbebauung.

An der Eingrünung des Plangebiets wurde festgehalten; insbesondere die geplanten Straßenbäume tragen zum Ortsbild und zur Verbesserung der klimatischen Situation bei.



Gestaltungsplan (Stand Juli 2022)

2.2 Erschließung

2.2.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll von Süden her erschlossen werden. Da im geplanten Gewerbegebiet mit LKW-Verkehr zu rechnen ist, wären bei einer Stichstraße großflächige Wendemöglichkeiten erforderlich. Eine weitere verkehrliche Anbindung ist daher von Osten her über die Bundesstraße B 3 vorgesehen. Der Anschluss des Plangebiets soll gegenüber der bestehenden Zufahrt in den Erzweg erfolgen.

Die neuen Grundstücke werden überwiegend über eine neue innere Erschließung angegliedert. Die Erschließungsstraße hat eine Breite von 6,5 m, sodass die Erreichbarkeit der Grundstücke mit LKWs gewährleistet ist und auch parkende Kfz keine Hindernisse darstellen. Die Grundstücke im Westen sowie die keilförmige Teilfläche im Südwesten verbleiben im Eigentum der Firma Jacoby und werden daher über das bestehende Betriebsgelände verkehrlich erschlossen, das unmittelbar westlich der Grundstücke bzw. nördlich der keilförmigen Teilfläche anschließt.

2.2.2 Technische Erschließung

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Abwasserentsorgung erfolgt über die Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde Auggen. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Plangebiet im Mischsystem. Eine getrennte Ableitung von Schmutzwasser in den Mischwasserkanal ist vorgesehen, das anfallende Regenwasser soll

möglichst zur Versickerung gebracht werden. Ist eine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich, erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den Mischwasserkanal. Ob ausreichende Kapazitäten vorhanden sind, wird bis zur Offenlage geprüft.

- *Löschwasserversorgung wird zur Offenlage ergänzt -*

2.3 Lärmschutz

2.3.1 Verkehrslärm

- *wird zur Offenlage ergänzt -*

2.3.2 Gewerbelärm

- *wird zur Offenlage ergänzt -*

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sollen unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen als Gewerbegebiete, als eingeschränktes Gewerbegebiet und als Sonderbaugebiet „Hotel“ festgesetzt werden.

3.1.1 Gewerbegebiete (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

Im Hinblick auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung und auf den aus dem Plangebiet emittierten Gewerbelärm wird eine Abstufung der Nutzungen (Gewerbegebiete im Süden, eingeschränktes Gewerbegebiet im Norden) vorgenommen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden zu diesem Zwecke nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In den Gewerbegebieten und im eingeschränkten Gewerbegebiet werden abweichend von § 8 BauNVO Tankstellen, sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Damit soll ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Gebiet vermieden werden.

Aufgrund der knapp gewordenen Flächen für die Gewerbeentwicklung sollen die Gewerbegebiete und das eingeschränkte Gewerbegebiet für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben reserviert werden. Daher können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden. Außerdem soll mit diesen Ausschlüssen der Ortskern gestärkt und das örtliche Gefüge gewahrt bleiben.

Aus gleichem Grund werden in den Gewerbegebieten und im eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Unselbstständige Verkaufsstätten in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe bzw. Handwerksbetrieben können hingegen als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Waren auf dem Grundstück des jeweiligen Betriebs hergestellt oder weiterverarbeitet worden sind und die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist (Handwerkerprivileg). Hierdurch sollen die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Auggen geschützt, aber gleichzeitig einem produzierenden Betrieb die Möglichkeiten eröffnet werden, die vor Ort hergestellten Produkte auf dem Firmengelände zum Verkauf anzubieten.

Wohnungen werden nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) in den Gewerbegebieten und im eingeschränkten Gewerbegebiet als Ausnahme zugelassen, da dies aus

betrieblichen Gründen sinnvoll erscheint und der Verkehrsminimierung dient. Indem festgesetzt wird, dass Wohnungen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen, wird die Wohnnutzung beschränkt. Zudem muss die Wohnfläche der gewerblichen Nutzfläche untergeordnet sein. So soll geregelt werden, die Bauflächen im Plangebiet im Wesentlichen einer tatsächlich gewerblichen Nutzung, einschließlich der damit in Verbindung stehenden ergänzenden Einrichtungen, zugeführt werden.

3.1.2 Sondergebiet (SO) „Hotel“

Gemäß § 11 BauNVO wird im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche des Hotels „Bären“ das Sondergebiet (SO) „Hotel“ festgesetzt. Grundsätzlich wäre eine Hotelnutzung auch in einem allgemeinen Wohngebiet oder einem Mischgebiet zulässig. Allerdings soll hier die weit überwiegende Hotelnutzung in Anlehnung an den bestehenden Hotelbetrieb vorrangig gesichert werden. Sonstige bestehende und auch ergänzende Nutzungen wie Wohnen oder sonstiges Gewerbe sollen in untergeordnetem Umfang ermöglicht werden. Damit liegt eine wesentliche Unterscheidung der Art der baulichen Nutzung von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO vor.

Innerhalb des SO „Hotel“ sind Beherbergungsbetriebe, -einrichtungen und -anlagen zulässig. Ebenfalls zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften und dem Beherbergungsbetrieb zugehörige Wellness- und Fitnessbereichen, Nebenanlagen und -räume, sowie Wohnungen für Inhaber und Personal. Um sicherzustellen, dass die nicht unmittelbar der Unterbringung von Übernachtungsgästen zugeordneten Nutzungen nicht überhandnehmen, wird festgesetzt, dass sämtliche Nutzungen dem Beherbergungsbetrieb zu- und z. T. auch untergeordnet sein müssen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe, Traufhöhe) definiert.

Als Grundflächenzahl wird in allen Baugebieten der Wert von 0,8 festgelegt, um im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine ökonomische Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Gleichzeitig wird dafür gesorgt, dass ein Mindestanteil von Bebauung freigehalten wird.

Die Geschossflächenzahl wird für alle Baugebiete mit einem Wert von 2,4 festgesetzt, sodass durch eine dreigeschossige Bebauung eine effiziente bauliche Nutzung der Bauflächen ermöglicht wird.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in allen Baugebieten auf maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Damit wird den bestehenden Gewerbebauten westlich des Plangebiets Rechnung getragen und gleichzeitig Rücksicht auf die nördlich gelegene Wohnbebauung genommen. Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnlagen soll somit verhindert werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Gebäudehöhe (GH) und die Traufhöhe (TH) bestimmt. Dabei orientieren sich die Höhenfestsetzungen an den Gebäudehöhen der bestehenden Gewerbebauten westlich des Plangebiets. Zudem werden die baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bzw. Traufhöhe auf das notwendige Maß beschränkt, sodass eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Ortsbilds am Siedlungsrand sowie des nördlich gelegenen Wohngebiets ausgeschlossen werden kann. Nebenanlagen werden ebenfalls in ihrer Höhe eingeschränkt, sodass diese dem Hauptgebäude in ihrer Kubatur deutlich untergeordnet sind.

Bei Gewerbebauten sind oftmals technische Anlagen notwendig, die die festgelegte maximale Bauhöhe punktuell überschreiten. Um auf solche betrieblichen oder technischen Erfordernisse reagieren zu können, sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen für technische Aufbauten und Bauteile, wie z. B. Aufzüge, Silos, Türme, Schornsteine und Lüftungsschächte etc. bis maximal 1,0 m zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf Gebäuden dürfen die tatsächlich realisierte Bauhöhe bis zu 1,5 m überschreiten.

3.3 Bauweise

Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude mit mehr als 50 m Länge sind somit zulässig. Damit wird den Anforderungen insbesondere der großen Gewerbebetriebe entsprochen und der nutzungsspezifischen Gebäudekonzeption Rechnung getragen.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen definiert. Diese werden so festgesetzt, dass eine ökonomische Ausnutzung der Baugebiete möglich ist, die den Bauherren aber noch Spielräume in der Detailplanung offen lässt.

3.5 Grundstückszufahrten

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sind in den Gewerbegebieten je Baugrundstück maximal zwei Zufahrten zulässig, die in ihrer Breite beschränkt werden. Direkte Zufahrten auf einzelne Stellplätze werden damit ebenfalls vermieden. Denkbar ist, dass Sammelzufahrten auch mehrerer Gewerbebetriebe errichtet werden.

3.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen zielen darauf ab, dass Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten, nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Damit sollen die hochbaulichen Anlagen am Hauptgebäude gebündelt und insbesondere ein Heranrücken an die öffentlichen Verkehrsflächen und an den Ortsrand vermieden werden.

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, sind aus praktischen Gründen im gesamten Plangebiet zugelassen.

3.7 Grünflächen

Um die Mindestabstände zur Bundesstraße einzuhalten, werden am östlichen Gebietsrand eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sowie eine private Grünfläche festgesetzt. Insbesondere die private Grünfläche dient der Eingrünung des Plangebiets und trägt der Lage am Ortsrand Rechnung. Am nördlichen Rand des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) wird eine weitere Grünfläche festgesetzt, um ein Heranrücken der Gewerbebauten an die nördlich angrenzende Wohnbebauung zu vermeiden.

Um den bestehenden Wirtschaftsweg (Grasweg) entlang der B 3 zu berücksichtigen, sind Fußwege in wasserdurchlässiger Bauweise innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie innerhalb der privaten Grünflächen zulässig.

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

Alle Gebäude mit Dachneigungen von 0° - 15° sind auf mindestens 80 % der Dachfläche zur landschaftlichen Einbindung und zur Verbesserung des Wasserhaushalts zu begrünen. Durch die Begrünung kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen gesammelt, zurückgehalten und zum Teil verdunstet werden. Zudem bietet diese Dachbegrünung vielen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum. Von der Dachbegrünung kann nur aufgrund eines Nachweises (z. B. betriebsbedingte Gründe) im Einzelfall abgesehen werden. Eine Kombination mit Solaranlagen ist zulässig und erwünscht.

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Hof- und untergeordnete Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Zum Schutz des Bodens müssen Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen zu rechnen ist zusätzlich mit einer Reinigungsanlage versehen werden.

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern.

Für den Erhalt der Durchgängigkeit des Gebiets für Kleintiere müssen bei der Anlage von Zäunen ein Bodenabstand zwischen Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von mindestens 10 cm eingehalten werden.

Außerdem werden in den Bebauungsvorschriften Hinweise zum Artenschutz aufgenommen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Rodungen oder Gebäudeabbrüche außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Es wird auch auf die geltenden Vorschriften zur Beleuchtung hingewiesen, die einer Beeinträchtigung wild lebender Arten durch die Beleuchtung vorbeugen.

3.9 Anpflanzungen

Um eine ansprechende Begrünung des Plangebietes an der Ortseinfahrt zu ermöglichen, wurden Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung der Gewerbegrundstücke, zur Erhöhung der Retentionsleistung des Bodens, sowie zur Verbesserung des Kleinklimas festgesetzt.

3.10 Immissionsschutz

- wird zur Offenlage ergänzt -

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die gestalterischen Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen orientieren sich im Wesentlichen an den geplanten Gebäudenutzungen. So soll durch diese Regelungen insgesamt ein störendes Erscheinungsbild verhindert, gleichzeitig noch ausreichend Spielräume für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben.

Um bei den Dachformen eine größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen, werden Dachneigungen von 0° bis 38° zugelassen. Somit können sowohl Flachdächer, flach geneigte Dächer, Pultdächer, Sattel- und Walmdächer entstehen und den Bauherren wird ein großzügiger Gestaltungsspielraum eingeräumt.

Bei der Oberflächen- und Dachgestaltung sowie der Dacheindeckung geht es darum, die Reflexion zu verringern und vor allem die farbige Gestaltung zu regeln, so dass ein angemessenes Erscheinungsbild der Bebauung gesichert ist. Gerade die Reflexion von großen, spiegelnden Flächen führt häufig zu Beeinträchtigungen und Konflikten mit der nachbarschaftlichen Bebauung oder mit dem naheliegenden Verkehr. Um diese Konflikte zu minimieren, werden spiegelnde und reflektierende Materialien ausgeschlossen. Das gilt auch für Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, die aus blendfreiem Material herzustellen sind. Dachbegrünungen sind explizit erwünscht und daher unabhängig von der sonstigen Dacheindeckung zulässig (siehe Ziffer 3.8).

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wurden Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckungsmaterial ausgeschlossen.

4.2 Werbeanlagen

Aufgrund der von der Bundesstraße bzw. weiter östlich sowie nördlich angrenzenden Wohnbebauung gut einsehbaren Lage ist eine Einschränkung der Werbeanlagen notwendig, um einen übermäßigen Wildwuchs zu verhindern. Überdimensionierte Werbeanlagen sollen verhindert werden, weshalb die zulässige Ansichtsfläche von Werbeanlagen auf 10 m² begrenzt wird und Werbeanlagen am Gebäude nur bis zur Traufhöhe zugelassen werden. Freistehende Werbeanlagen werden darüber hinaus in ihrer Höhe und Breite begrenzt, damit sie keine dominierende Wirkung entfalten. Werbeanlagen mit Leuchtfarben sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (z. B. Lichtwerbung am Himmel) sind zum Schutz des Ortsbilds und darüber hinaus auch aus Artenschutzgründen ausgeschlossen.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzungen zu den Nebenflächen wie Mülltonnen-, Abfall- und Lagerplätzen dienen der positiven Wahrnehmung des Gebietes und sorgen zudem für eine Minimierung des Konfliktpotenzials durch Geruchsimmissionen.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen. Die Festsetzung von Vegetationsflächen soll die Anlage von „Schotter-“ und „Steingärten“ vermeiden.

4.4 Einfriedungen und Mauern

Die Festsetzungen zu Einfriedungen und Mauern leisten einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltung des Straßenraumes und damit zum Gesamterscheinungsbild des Gewerbegebietes. Die Höhenbegrenzung von Einfriedungen soll sicherstellen, dass gerade die Verkehrsflächen nicht weiter eingeengt werden und der Straßenraum „tunnelartig“ in Erscheinung tritt. Aus gleichem Grund sind nur Zäune und/oder Heckenpflanzungen zulässig. Die Verwendung von Maschendraht sowie Drahtzäune sind aus gestalterischen Gründen nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Es sind die Pflanzlisten im Anhang der Bebauungsvorschriften zu beachten. Die Verwendung von Stacheldraht ist zur Minimierung der Verletzungsgefahr nicht zulässig.

Geschlossene Einfriedungen sind nur als Beton- oder Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig. Damit soll eine „geschlossene“ Wirkung des Plangebiets vermieden werden.

Mit den Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Der Gewerbetreibende hat somit die Möglichkeit, sich angemessen gegen die Öffentlichkeit abzuschirmen, ohne dabei die Verkehrssicherheit zu gefährden.

4.5 Freileitungen

Zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes werden Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

4.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken zurückzuhalten, nach dem Stand der Technik zu behandeln bzw. über die belebte Bodenschicht schadlos zu versickern. Hierzu gelten die Grundlagen für den Umgang mit dem Niederschlagswasser gemäß Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in der jeweiligen aktuellen Ausgabe.

Die Bemessung der Rückhaltung ist gemäß DWA Arbeitsblatt A138 mindestens für ein 5-jähriges Niederschlagsereignis auszulegen. Die Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben bzw. den gültigen Verordnungen nachzuweisen.

Das Niederschlagswasser muss mindestens über eine belebte Bodenschicht mit 30 cm Stärke oder gleichwertige Maßnahmen versickert werden. Sofern die Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht nachgewiesen werden kann, müssen alternative Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung und Rückhaltung ergriffen werden. Die hierzu erforderlichen Rückhalteräume sind gemäß den Richtlinien zu bemessen.

- wird zur Offenlage ergänzt -

5 UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro FLA Wermuth aus Eschbach eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial.

Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplanes sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Diese sind im weiteren Verfahren zu klären. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird vorab an die Frühzeitige Beteiligung ein sogenanntes „Scoping“ durchgeführt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wird die Umweltprüfung durch eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung ergänzt. Der Umweltbericht bildet einen besonderen Teil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen umweltrelevanten Maßnahmen wurden in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplanes integriert.

6 BODENORDNUNG

- wird zur Offenlage ergänzt -

7 KOSTEN

- wird zur Offenlage ergänzt –

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiete	ca.	36.054 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca.	5.241 m ²
Sondergebiet „Hotel“	ca.	2.490 m ²
Private Grünflächen	ca.	3.145 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca.	824 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	2.566 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	50.319 m²

Gemeinde Auggen, den

Bürgermeister
Ulli Waldkirch

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Auggen, den

Bürgermeister
Ulli Waldkirch

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

_____.

Gemeindeverwaltungsverband
Müllheim-Badenweiler, 79379 Müllheim