

Gemeinde Auggen



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Am Bären“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbericht
Schalltechnische Untersuchung

Stand: 21.04.2020

Fassung: Offenlage

gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



fsp.stadtplanung

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

SATZUNGEN DER GEMEINDE AUGGEN

über

- a) den Bebauungsplan „Am Bären“ und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Bären“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Auggen hat am _____.____.

- a) den Bebauungsplan „Am Bären“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Bären“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Am Bären“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Bären“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

Durch den Bebauungsplan „Am Bären“ wird der bestehende Bebauungsplan „Hotel Bären“ (in Kraft getreten am 09.10.2015) in einem Teilbereich überlagert.

§ 2

Bestandteile

1. Der Bebauungsplan besteht aus:
 - a) zeichnerischem Teil, M 1:500 vom _____.____.
 - b) textlichem Teil – planungsrechtliche Festsetzungen vom _____.____.

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischem Teil vom _____.____.
 - b) örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) vom _____.____.

3. Beigefügt ist:
- | | |
|----------------------------------|-----------|
| a) gemeinsame Begründung | vom ____. |
| b) Umweltbericht | vom ____. |
| c) Schalltechnische Untersuchung | vom ____. |

§ 3

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.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Durch den Bebauungsplan „Am Bären“ wird der bestehende Bebauungsplan „Hotel Bären“ (in Kraft getreten am 09.10.2015) in einem Teilbereich überlagert.

Gemeinde Auggen, den ____.

Fritz Deutschmann, Bürgermeister

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

Auggen, den ____.

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

Fritz Deutschmann, Bürgermeister

Gemeindeverwaltungsverband
Müllheim-Badenweiler

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

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

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) dient der Unterbringung von Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und 3, die das Wohnen nicht wesentlich stören und daher im Hinblick auf Emissionen den Anforderungen des § 6 Abs.1 BauNVO entsprechen.

1.1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind von den in § 8 (2) und (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Anzahl der Vollgeschosse (Z),
- Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe GH).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.3.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) auf 11,0 m festgesetzt.

1.3.2 Als unterer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe gilt die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Bundesstraße 3) in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen).

- 1.3.3 Als oberer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe gilt die obere Begrenzung der Dachbrüstung / Dachaufkantung.
- 1.4 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO und § 6 (1) Nr. 1 LBO)
Es gilt die offene Bauweise.
- 1.5 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.6 **Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen** (§ 12 und § 14 BauNVO)
- 1.6.1 Oberirdische Garagen und oberirdische überdachte Kfz-Stellplätze sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.6.2 Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der mit ST bezeichneten Flächen sowie innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
Hinweis: Ebenerdige Stellplätze sind so anzulegen, dass Autofahrer auf der B 3 nicht geblendet werden.
- 1.7 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.7.1 Kfz-Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.
- 1.7.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.7.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).
- 1.7.4 Auf der im zeichnerischen Teil mit „M1“ gekennzeichneten Fläche sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form von Eidechsenhabitaten herzustellen.
- Herstellung einer Trockenmauer mit Steinen regionaler Herkunft in Form einer „greencityWALL“ im Osten der Fläche „M1“ mit einer Höhe von mind. 1,3 m und einer Länge von mind. 17,5 m. Der Erdkörper ist dabei auf eine Breite von mind. 1,5 m im Fußbereich anzulegen. Die Mauer ist nach Norden hin mit trockenheitstoleranten Stauden zu bepflanzen. Nach Süden hin sind vor der Trockenmauer horizontale Flächen, bestehend aus Sand-Kiesgemisch (Tiefe mind. 0,5 m) anzulegen, die mit Steinen wie z. B. Rheinwacken zu belegen und mit einzelnen trockenheitstoleranten Stauden zu bepflanzen sind. Pflanzempfehlungen für trockenheitstolerante Stauden siehe Pflanzliste im Anhang.
- Auf der Restfläche „M1“ sind durch Einsaat mit standortgerechtem Saatgut aus regionaler Herkunft artenreiche Grünlandflächen zu entwickeln. Weiterhin sind einzelne Sträucher auf dem westlichen Teilabschnitt anzupflanzen.

- Nach Herstellung des neuen Habitats ist der bestehende Bruchsteinhaufen zur Aktivitätsphase der Mauereidechse vorsichtig abzubauen.
- Die Trockenmauer und Steinflächen sowie die Grünlandfläche mit Sträuchern sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind entsprechende Stauden und Sträucher nachzupflanzen.
- Die „greencityWALL“ ist von einem Fachmann unter Mitwirkung einer ökologischen Baubegleitung anzulegen.

1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 1.8.1 Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro angefangener 800 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (1. bis 2. Ordnung) oder hochstämmiger Obstbaum und drei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.8.2 Auf der mit ST bezeichneten Fläche ist je angefangenen sechs Pkw-Stellplätzen mindestens ein hochstämmiger, mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.8.3 Auf der im zeichnerischen Teil mit „F1“ gekennzeichneten Fläche sind zur Ortrandeingrünung folgende Bepflanzungen durchzuführen:
- Anpflanzen eines standortgerechten, heimischen Laubbaums (1. und 2. Ordnung). Es erfolgt eine Einsaat der Fläche mit Saatgut aus regionaler Herkunft und eine ein- bis zweimal jährliche Mahd der Flächen mit Abfuhr des Mähguts. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.8.4 Auf der im zeichnerischen Teil mit „F2“ gekennzeichneten Fläche sind gegen Spritzmittelabdrift und zur Eingrünung des Planungsgebiets folgende Bepflanzungen durchzuführen:
- Anpflanzung einer dichten, 2,0 m breiten und 3,0 m hohen Feldhecke aus standortheimischen Sträuchern, die vorwiegend aus Liguster (*Ligustrum vulgare*), Roter Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) aufgebaut ist. Weiterhin Anlage eines 2,0 m breiten west- und südexponierten Staudensaums. Der Saumstreifen ist entlang der westlichen Gebietsgrenze mit kleinen Sonderstrukturen für Eidechsen mit Stein- und Sandschüttungen anzureichern. Zur Entwicklung von vorgelagerten Saumstrukturen ist der Saum einschürig alle zwei Jahre (50 % jedes Jahr) zu mähen.
- 1.8.5 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 1.8.6 Alle Bäume sind in Baumscheiben / Vegetationsflächen von mind. 6 m² Größe zu pflanzen. Anstelle der Baumscheiben ist die Verwendung überfahrbaren Wurzelsubstrats mit einem Volumen von mind. 12 m³ zulässig.
- 1.8.7 Für alle Pflanzfestsetzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung von Bäumen oder Sträuchern als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen ist.

Hinweis: Zur Vermeidung des Tötungstatbestands (§44 Abs.1 Nr.1) dürfen Erdarbeiten im Lebensraum der Mauereidechsen nur außerhalb von Überwinterungs- und Reproduktionszeit stattfinden. Diese sind nur in den Monaten April und September möglich. Vor dem Eingriff möglichst unattraktives Gestalten des Plangebiets, um ein Abwandern von Individuen zu fördern. Dies soll zwischen Ende August und Anfang Oktober oder zwischen Ende März und Anfang Mai erfolgen. Während des Bauvorgangs Vermeidung und Neuschaffung geeigneter Habitate, wie z. B. längere Zeit

liegende Steinhäufen und Erdaushübe.

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

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.9.1 Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau-Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches

L_a Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109¹ Tabelle 7

Unter pauschalem Ansatz des Schienenverkehrs (Zuschlag von 3dB(A) auf die Immissionen durch den Straßenverkehr ergeben sich innerhalb des Plangebiets maßgebliche Außenlärmpegel bis Lärmpegelbereich IV (66 dB(A) bis 70 dB(A)).

Die Anforderungen an die Außenbauteile ergeben sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

- 1.9.2 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an der Fassade vorliegen (z. B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung oder entstehender Abschirmungen) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend reduziert werden.

1.10 Geh, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Fläche „R1“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger zu belasten. Sie ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 38° herzustellen.
- 2.1.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer unter 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche für technische Dachaufbauten und für Dachterrassen. Die Substrathöhe muss mind. 8 cm betragen.
- 2.1.3 Die zulässige Größe von Dachterrassen wird begrenzt auf max. 1/3 der Gebäudegrundfläche.
- 2.1.4 Dachterrassen sind von der Außenwand der nördlichen, östlichen und südlichen Gebäudeseite mit einem Rücksprung von mind. 2,0 m auszuführen.
- 2.1.5 Bei Dachneigungen ab 20° Dachneigung ist eine Ziegeleindeckung vorzunehmen.
- 2.1.6 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun und grau bis anthrazit zulässig. Dies gilt nicht für Dachbegrünungen.
- 2.1.7 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Größe von jeweils max. 10 m² zulässig. In der Summe dürfen sie 20 % der dazugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.2.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer u. ä. sind unzulässig.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Lager- und Abstellflächen genutzt werden. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen sind nicht zulässig.
- 2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze müssen mit einem festen Sichtschutz und / oder einer dichten Bepflanzung umgeben werden.

2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Einfriedungen an öffentlichen Straßen sind bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.
- 2.4.2 Einfriedungen sind wie folgt auszuführen:
 - Sockelmauern bis 0,30 m mit Heckenhinterpflanzung.

- Einfache Holzzäune,
- Maschendraht- oder Metallzäune mit Heckenhinterpflanzung
- Kombination der vorgenannten Möglichkeiten.

2.4.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

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

2.6 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Auf dem Baugrundstück sind geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System so zur Versickerung zu bringen, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser anzulegen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mind. 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden in das Grundwasser versickern.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben.

Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z. B. Sickerschächte und Rigolen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig.

Alternativ zur Mulden- oder Flächenversickerung ist das unverschmutzte Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken in Retentionszisternen zu speichern und gedrosselt an den Mischwasserkanal anzuschließen.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

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

3.2 Geotechnik

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des Landesamts Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) bilden im Plangebiet holozäne Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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

3.3 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- 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.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, 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 max. 2,0 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.4 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.5 Hinweise zum Artenschutz (gemäß Umweltbericht)

Zur Vermeidung des Tötungstatbestands (§ 44 Abs. 1 Nr. 1) dürfen Erdarbeiten im Lebensraum der Mauereidechse nur außerhalb von Überwinterungs- und Reproduktionszeit stattfinden. Diese sind nur in den Monaten April und September möglich.

3.6 Brandschutzbestimmungen

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei einem eingeschränkten Gewerbegebiet mit einer GFZ < 0,7 und maximal drei Vollgeschossen ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

3.7 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über die jeweilige öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen.

3.8 Sichtfelder

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahr-

bahn, von ständigen Sichthindernissen baulicher oder vegetativer Art (z. B. Nebenanlagen, Bäume) freizuhalten.

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1 Lage im Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III B des Schutzgebiets der Tiefbrunnen des Zweckverbands Wasserversorgung Weilertal. Einschlägige Schutzbestimmungen (Schutzgebietsverordnung) sind deshalb zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Rechtsverordnung bestimmte Handlungen / Maßnahmen / Nutzungen grundsätzlich verbietet oder einschränkt. Im Einzelfall (z. B. bei Anlage von Erdwärmesonden) ist vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald (Untere Wasserbehörde) zu prüfen, ob eine förmliche Befreiung von diesen Verboten erforderlich ist bzw. ob diese auch erteilt werden kann.

Gemeinde Auggen, den

fsp.stadtplanung

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

Fritz Deutschmann, Bürgermeister

Planverfasser

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 Auggen übereinstimmen.

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

Auggen, den

Fritz Deutschmann, Bürgermeister

Gemeindeverwaltungsverband, den
Müllheim-Badenweiler, 79379 Müllheim

5 PFLANZENLISTE

5.1 Pflanzliste für Pflanzgebote mit Ausgleichsfunktion

Mindestgröße zur Festsetzung der Baum- und Strauchgrößen

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
- Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft bzw. landschaftsgerechte Obstbäume zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Standortgerechte, heimische Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Ulmus minor	Feld-Ulme
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus communis	Wildapfel
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus communis	Wildbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Obstbaumarten („F1“ Flächen)

Sorbus torminalis	Elsbeere
Juglans regia	Nussbaum
Morus alba	Weißer Maulbeere

Prunus avium- Sorten	regionaltypische Süßkirsche (Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger u.a.)
Pyrus domestica- Sorten	Kulturbirne (Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle u.a.)
Malus sylvestris- Sorten	regionaltypische Apfelsorten (Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop u.a.)
Prunus domestica- Sorten	regionaltypische Zwetschgen, Aprikosen, Pfirsiche, Mandeln
Mespilus germanica	Mispel

5.2 Pflanzenliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen (beispielhafte Vorschlagsliste):

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 18 - 20 cm

Bäume für die Parkplatzbepflanzung

Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus 'Frans fontain'	Hainbuche
Crataegus laevigata "Paulii"	Rotdorn
Fraxinus ornus "Louisa Lady "	Blumen-Esche
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Sorbus aria "Magnificat"	Großblättrige Mehlbeere
Sorbus intermedia "Browsers"	Schmalblättrige Mehlbeere
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Acer platanoides 'Cleveland '	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Royal Red'	Rotblättriger Spitzahorn

5.3 Pflanzliste für die Rückseite der Trockenmauer (greencityWall) und das Kiesbeet (M1)

- Zu empfehlen sind heimische und trockenheitsertragende Pflanzenarten, die auch für Dachbegrünungen herangezogen werden. Auch einzelne Zierarten der Steingärten und Dachbegrünungen können gepflanzt werden, da es sich um den innerörtlichen Bereich handelt.

Heimische und trockenheitsertragende Pflanzenarten

Gewöhnlicher Dost	Origanum vulgare
Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißer Fetthenne	Sedum album
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Arznei-Thymian	Thymus pulegioides
Karthäuser-Nelke	Dianthus carthusianorum
Margerite	Chrysanthemum leucanthemum
Hauswurz	Sempervivum tectorum
Große Fetthenne	Sedum telephium
Gewöhnliche Kugelblume	Globularia punctata
Traubige Grasllilie	Anthericum liliago
Wiesen-Salbei	Salvia pratensis
Felsen-Steinkraut	Alyssum saxatile

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage und Größe des Plangebiets	2
2	BAULEITPLANUNG.....	3
2.1	Flächennutzungsplan	3
2.2	Überlagerung bestehender Bebauungsplan	4
2.3	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
3	KONZEPTION DER PLANUNG	6
3.1	Bau- und Nutzungskonzept	6
3.2	Erschließungskonzept	6
3.2.1	Verkehrerschließung	6
3.2.2	Technische Erschließung	6
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.4	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen	8
4.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
4.6	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	8
4.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	9
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	9
5.1	Dächer	9
5.2	Werbeanlagen.....	10
5.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	10
5.4	Einfriedungen und Mauern	10
5.5	Niederspannungsfreileitungen.....	11
5.6	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser	11
6	UMWELTBERICHT.....	11
7	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT.....	12
7.1	Umnutzung.....	12
7.2	Spritzmittelabdrift	12
8	KOSTEN.....	13
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	13

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Auggen befindet sich westlich der Bundesstraße B3 ein gut funktionierendes Gewerbegebiet. Für die in dem Gebiet ansässigen Betriebe ist neben der guten Verkehrserschließung über die Bundesstraße B3 und der Nähe zum Bahnhof Auggen auch die schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A 5 ein Standortvorteil.

Eines der in dem Gebiet bereits ansässigen Unternehmen ist die Finanzkanzlei Südbaden. Diese ist nun auf die Gemeinde zugekommen mit der dringenden Bitte, einen gewerblichen Standort innerhalb der Gemeinde zu ermöglichen. Die Firma hat sich in den letzten Jahren gut entwickelt und befindet sich im Gewerbegebiet Brauetsmatten derzeit in angemieteten Räumen. Nun besteht der Wunsch in der Gemeinde Auggen an der Bundesstraße B3 einen eigenen Neubau zu errichten. Die Firma könnte südlich des Gasthofs & Hotels Bären einen entsprechenden Grundstücksteil erwerben. Die Gemeinde Auggen hat den Sachverhalt geprüft und kommt zum Ergebnis, dass sich der Standort für eine Betriebsverlagerung eignet. Zum einen handelt es sich um eine bereits im Flächennutzungsplan dargestellte geplante gewerbliche Baufläche, die allerdings nicht länger als Erweiterungsfläche für den Fruchtsafthersteller Jacoby benötigt wird und demzufolge für andere Gewerbebetriebe zur Verfügung steht. Zum anderen könnte der geplante Neubau eine Art Initialzündung für eine (architektonisch) hochwertige Entwicklung der noch zur Verfügung stehenden Gewerbeflächenpotenziale darstellen. Darüber hinaus ist es ein grundsätzliches Anliegen der Gemeinde Auggen, bereits ansässigen Unternehmen eine langfristige Entwicklungsperspektive zu bieten. Hierzu bedarf es u. a. der Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen, sollte sich ein Betrieb beispielsweise aus betriebsbedingten Gründen verlagern und erweitern wollen.

Die Planung verfolgt dabei im Wesentlichen folgende Ziele:

- Bereitstellung eines geeigneten Standorts für einen bereits ortsansässigen Betrieb zur langfristigen Standortbindung an die Gemeinde Auggen,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- ökonomische Erschließung ausgehend von der Parkplatzfläche des benachbarten Hotel Bären,
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung,
- planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen insbesondere im Hinblick auf die Ausbildung eines neuen Ortsrands.

Die Fläche ist zwar im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Müllheim-Badenweiler als gewerbliche Baufläche dargestellt, sie liegt jedoch noch im Außenbereich, sodass erst mit Hilfe eines Bebauungsplans das notwendige Baurecht geschaffen werden muss.

1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Auggen. Es hat eine Größe von rd. 0,26 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von dem Parkplatz des Gasthofs & Hotels Bären,
- im Osten von der Bundesstraße B3,
- im Süden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich als Kirschbaumplantage genutzt.



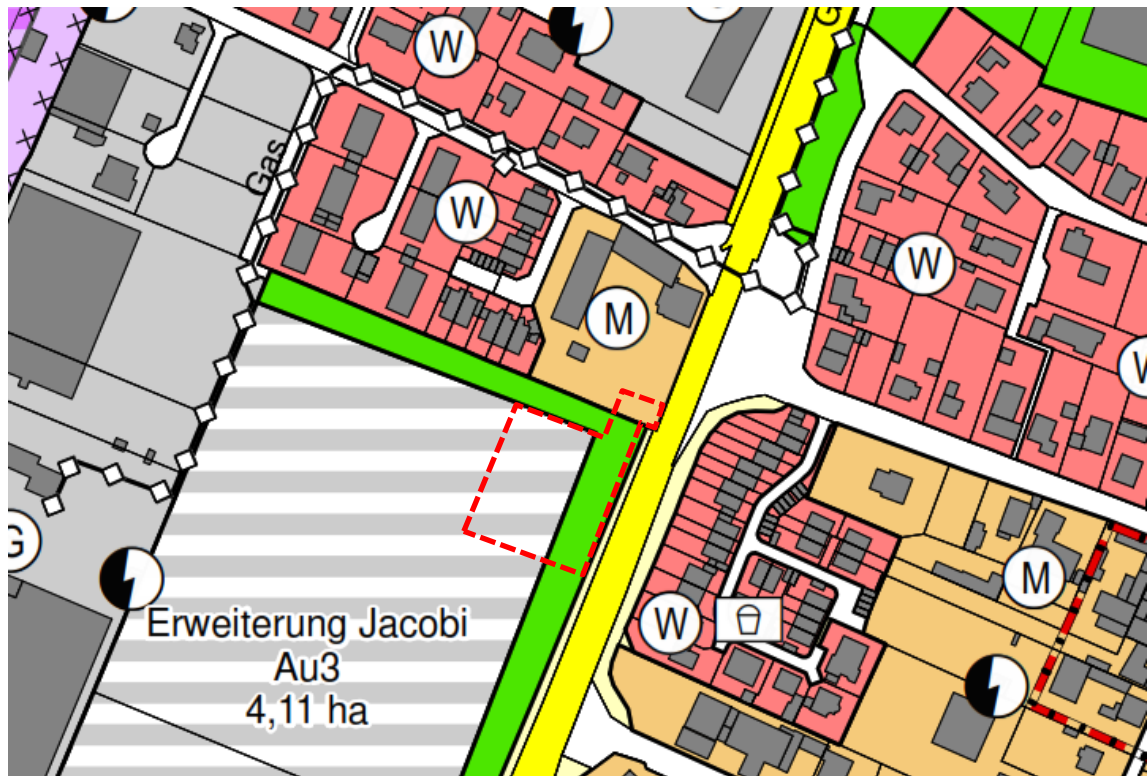
Ungefähre Lage des Plangebiets im Luftbild, ohne Maßstab (Quelle: © 2019 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, www.udo.lubw.baden-wuerttemberg.de | Stand 19.08.2019)

2 BAULEITPLANUNG

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Müllheim-Badenweiler mit den Kommunen Auggen, Badenweiler, Buggingen, Müllheim und Sulzburg weist das Plangebiet als zu entwickelnde gewerbliche Baufläche aus.

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen Gewerbeflächen für ein eingeschränktes Gewerbegebiet und Grünflächen fest. Es wird daher davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

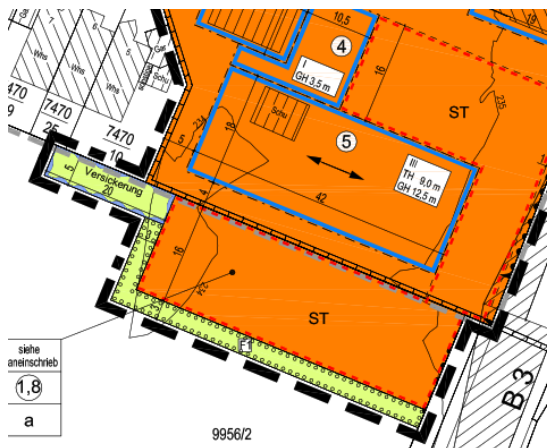


Ungefähre Lage des Plangebiets im wirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

2.2 Überlagerung bestehender Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bären“ überlagert einen Teilbereich des am 09.10.2015 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Hotel Bären“. In diesem Überlagerungsbereich ist zum einen 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 eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) und eine private Grünfläche überlagert.

Die Überlagerung mit dem eingeschränkten Gewerbegebiet ist notwendig, da das Plangebiet über das Grundstück des Hotels Bären erschlossen wird und unmittelbaren an den hoteleigenen Parkplatz angrenzen muss. Auf der privaten Grünfläche sind Maßnahmen zum Schutz von Mauereidechsen umzusetzen. Zum anderen wird ein Teilbereich des Sondergebiets (SO) „Restaurant – Hotel“ überlagert. Die für diesen Bereich im Bebauungsplan „Hotel Bären“ festgesetzten planzeichnerischen Inhalte – Sondergebiet, Stellplatzzone und Einfahrtbereich – bleiben wie auch die dargestellten Sichtdreiecke von der Überlagerung unberührt. Es wird lediglich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger ergänzt, um die Erschließung des Plangebiets sicherzustellen.



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



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Am Bären“ (ohne Maßstab)

2.3 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan „Am Bären“ mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften wird im Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Dementsprechend findet eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und eine Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB statt.

Verfahrensablauf

12.11.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Bären“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Bären“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
23.12.2019 bis 31.01.2020	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 19.12.2010 mit Frist bis 31.01.2020	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
__ . __ . ____	Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangene Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Am 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 in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Am Bären“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

3 KONZEPTION DER PLANUNG

3.1 Bau- und Nutzungskonzept

Es ist vorgesehen, im Plangebiet ein Bürogebäude zu errichten. Der geplante Neubau kann innerhalb des Baufensters frei angeordnet werden. Aktuell geht die vorliegende Planung davon aus, dass das dreigeschossige Gebäude rund ein Drittel der zur Verfügung stehenden Fläche in Anspruch nehmen wird. Das Baufenster bietet demzufolge bei Bedarf noch ausreichend Spielräume für eine bauliche Erweiterung des Unternehmens. Gleichzeitig stellen die Lage und Ausgestaltung des Baufensters eine freie Sicht auf das unmittelbar nördlich an das Grundstück angrenzende Hotel Bären sicher.

Die Stellplatzflächen sind östlich des Baufensters in Richtung Bundesstraße B3 angeordnet. Diese Anordnung ermöglicht zum einen unkomplizierten Anschluss an die zur Erschließung des Gebiets notwendige Parkplatzfläche des nördlich angrenzenden Hotel Bären. Zum anderen wird auf diese Weise die erforderliche Sichtachse auf das Hotel freigehalten.

Im Norden, Süden und Westen des Plangebiets befinden sich private Grünflächen. Die nördliche Grünfläche dient dem naturschutzfachlichen Ausgleich der im Plangebiet vorgenommenen Eingriffe. Die westliche und ein Teil der südlichen Grünfläche dienen vor allem dem Schutz vor Spritzmittelabdrift von der angrenzenden Kirschbaumplantage. Der südlich der Stellplatzfläche verbleibende Teil der Grünfläche wiederum ist als landschaftspflegerische Gestaltungsmaßnahme zur Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft vorgesehen. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund der Ausbildung eines neuen Siedlungsrandes von Bedeutung, ohne den Blick auf das Hotel Bären zu versperren.

3.2 Erschließungskonzept

3.2.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über den nördlich angrenzenden Parkplatz des Hotels Bären erschlossen, da das Hotel über eine Zufahrt von der Bundesstraße B3 verfügt. Ein weiterer Anschluss an die Bundesstraße wäre nicht zulässig, da sich das Plangebiet außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt (OD) befindet. Aus dem gleichen Grund ist entlang der Bundesstraße B3 ein Zufahrtsverbot eingetragen.

Zur Sicherung der Erschließung über das Grundstück des Hotels Bären wird ein Teil des Bebauungsplans „Hotel Bären“ überlagert und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Hinterlegers, d. h. des geplanten Bürogebäudes, festgesetzt.

3.2.2 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. Die prinzipielle Machbarkeit wurde vom Ing-Büro Himmelsbach + Scheurer (Müllheim) geprüft.

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung und der umgebenden Bebauung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiete (GEE) festgesetzt. Die Zulässigkeit beschränkt sich mit dieser Festsetzung ausschließlich auf Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Einschränkung wird vorgenommen, da sich unmittelbar nördlich des Plangebiets mit dem Hotel Bären zum einen ein für die Gemeinde wichtiger Berberbergungsbetrieb und zum anderen sowohl unmittelbar nordwestlich als auch vis-à-vis der östlich angrenzenden Bundesstraße B3 mehrere Wohnhäuser befinden. Im Geltungsbereich sind damit nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die auch in einem Mischgebiet genehmigungsfähig sind. Die Einschränkung orientiert sich an der Störgradsystematik der Baunutzungsverordnung.

Zum Schutz der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im eigenen Ortskern, aber auch in dem umliegender Gemeinden wurde im Bebauungsplan bestimmt, dass in dem eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Darüber hinaus wäre das Plangebiet aufgrund der Erschließung über den Parkplatz des Hotels Bären für eine Einzelhandelsnutzung nicht geeignet.

Die Errichtung von Vergnügungsstätten wird ausgeschlossen, um das Positiv-Image des Gewerbegebiets auch zukünftig zu erhalten, die angestrebte qualitätsvolle Gesamtstruktur der Gewerbearten zu gewährleisten und um negative soziale Folgewirkungen zu vermeiden. Abhängig von der Art der Vergnügungsstätten und deren Dichte müsste mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden. Als Folge kann es zu Leerständen oder aber Neuansiedlungen weiterer entsprechender Anlagen kommen wodurch ein sog. „Trading Down-Effekt“ ausgelöst werden kann.

Um die Grundstücke vorwiegend für Gewerbebetriebe freizuhalten und potentielle Konflikte von vorneherein auszuschließen, werden Anlagen für sportliche und kirchliche Zwecke ausgeschlossen. Gerade Anlagen für sportliche Zwecke benötigen einen erhöhten Platzbedarf. Zudem gibt es in der Gemeinde Auggen bereits einen Sportpark, sodass auf absehbare Zeit kein Bedarf für weitere Sportanlagen besteht. Anlagen für kirchliche Zwecke werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen mit der angestrebten Gebietscharakteristik, nämlich der geplanten Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) für ein Bürogebäude, nicht vereinbar sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ=0,6) schöpft die nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete möglichen Maximalwerte nicht ganz aus. In Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z=III) und der maximalen Gebäudehöhe (GH=11,0 m) ergibt sich somit eine dem Standort angemessene, nicht zu mächtige Baumasse. Bei der Gebäudehöhe ist zu beachten, dass die als Bezugspunkt definierte Bundesstraße B3 rund 1,25 m höher liegt als das Plangebiet, sodass der Neubau in Gänze eine Höhe von maximal rund 12,25 m aufweisen kann. Dies ist von städtebaulicher Relevanz, da zum einen durch das Vorhaben ein neuer Ortsrand ausgebildet wird und sich zum anderen in unmittelbare Nachbarschaft zum Plangebiet ein Hotel und mehrere Wohngebäude befinden. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten jedoch eine der Ortsrandlage sowie den umliegenden Nutzungen angemessene und sorgsame bauliche Entwicklung.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der Struktur der Umgebung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen (sog. Baufenster) bestimmt. Hierdurch werden im wesentlichen Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude definiert. Das Baufenster ist so dimensioniert, dass es den notwendigen Spielraum für die architektonische Gebäudegestaltung bietet und gleichzeitig bei Bedarf eine betriebsbedingte, bauliche Unternehmenserweiterung ermöglicht. Darüber hinaus berücksichtigt das Baufenster in seiner Lage und seinem Zuschnitt die auf das Hotel Bären freizuhaltende Sichtachse.

4.4 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Oberirdische Garagen und oberirdische überdachte Kfz-Stellplätze sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundflächen zulässig, um den Blick auf das Hotel Bären nicht zu versperren. Nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind auch innerhalb der mit ST bezeichneten Fläche zulässig, da sie aufgrund der geringeren Höhenentwicklung die notwendige Sichtachse nicht stören.

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

Um den Versiegelungsgrad zu minimieren, müssen Kfz-Stellplätze sowie deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

Um den Boden vor einer Kontamination mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung oder die Verkleidung von Dachaufbauten mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Aus Gründen des Artenschutzes müssen auf der privaten Grünfläche „M1“ vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Schutz von Mauereidechsen umgesetzt werden. Im Osten der Fläche ist eine Trockenmauer in Form eines greencityWALL mit einer Höhe von mind. 1,3 m und einer Länge von 17,5 m herzustellen. Die Mauer ist nach Norden hin mit trockenheitstoleranten Stauden zu bepflanzen. Nach Süden hin sind vor der Trockenmauer horizontale Flächen, bestehend aus Sand-Kiesgemisch (Tiefe mind. 0,5 m) anzulegen, die mit Steinen wie z. B. Rheinwacken zu belegen und mit einzelnen trockenheitstoleranten Stauden zu bepflanzen sind. Auf der verbleibenden Restfläche ist standortgerechtes Saatgut aus regionaler Herkunft auszusäen und auf dem westlichen Teilabschnitt sind einzelne Sträucher anzupflanzen.

4.6 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine ansprechende Begrünung des Plangebiets zu ermöglichen, werden Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung des Plangebiets sowie zur Verbesserung des Kleinklimas festgesetzt. Insgesamt sind folgende Pflanzmaßnahmen vorgesehen, die im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan genauer begründet werden:

- Pflanzgebot von mindestens einem hochstämmigen Laub- oder Obstbaum und drei Sträuchern je 800 m² Grundstücksfläche.
- Gliederung von Pkw-Stellplätzen mit einem hochstämmigen, mittel- bis großkronigem Laubbaum je 6 Pkw-Stellplätzen

- Anpflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaums sowie Einsaat der Fläche mit Saatgut aus regionaler Herkunft auf der privaten Grünfläche „F1“ zur Eingrünung des Plangebiets.
- Anpflanzung einer dichten, 2,0 m breiten und 3,0 m hohen Feldhecke aus standortheimischen Sträuchern sowie Anlage eines 2,0 m breiten west- und südexpozierten Staudensaums auf der privaten Grünfläche „F2“ zum Schutz gegen Spritzmittelabdrift und zur Eingrünung des Plangebiets. Der Saumstreifen ist entlang der westlichen Gebietsgrenze mit kleinen Sonderstrukturen für Eidechsen mit Stein- und Sandschüttungen anzureichern.
- Festsetzung einer Mindestgröße von Baumscheiben / Vegetationsflächen bzw. alternativ eines überfahrbaren Wurzelsubstrats.
- Festsetzung bei Abgang oder Fällung von Bäumen oder Sträuchern als Ersatz ein vergleichbares Gehölz anzupflanzen.

4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Am Bären“ liegt zwischen der bestehenden Bahnstrecke Basel – Freiburg der Deutschen Bahn AG im Westen und der bestehenden Bundesstraße im Osten. Zwischen der Bahnstrecke und dem Plangebiet befinden sich jedoch die großen Betriebsstätten des Fruchtsaftherstellers Jacoby, sodass aus dieser Richtung mit keinen erheblichen Schallimmissionen zu rechnen ist. Nach Osten zur Bundesstraße B3 gibt es jedoch keine Bebauung, die als Schallschutz dienen könnte. Die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen wurden daher zur Offenlage in Form einer Schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Heine + Jud (Stuttgart) ergänzt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sich unter pauschalem Ansatz des Schienenverkehrs (Zuschlag von 3dB(A) auf die Immissionen durch den Straßenverkehr innerhalb des Plangebiets maßgebliche Außenlärmpegel bis Lärmpegelbereich IV (66 dB(A) bis 70 dB(A)) ergeben. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an der Fassade vorliegen (z. B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmungen) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend reduziert werden.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Dächer

Um bei den Dachformen eine größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen, werden Dachneigungen von 0° bis 38° zugelassen. Flachdächer und flach geneigte Dächer unter 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen, da sich dies durch den Rückhalt und die Verdunstung von Niederschlagswasser zusätzlich positiv auf die Entwässerungssituation und auf das Kleinklima auswirkt. Auf die Begrünung kann nur dort verzichtet werden, wo auf den Dachflächen technische Aufbauten oder Dachterrassen aufgebracht werden. Damit die Dachterrassen nicht zu deutlich in Erscheinung treten, wird die zulässige Größe auf maximal 1/3 der Gebäudegrundfläche begrenzt. Aus dem gleichen Grund muss die Dachterrasse von der Außenwand der nördlichen, östlichen und südlichen Gebäudeseite einen Rücksprung von mindestens 2,0 m einhalten.

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen wird festgelegt, dass bei Dächern ab einer Dachneigung von 20° eine Ziegeleindeckung vorzunehmen ist. Dies gilt nicht für Dächer, die begrünt werden.

Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis rotbraune oder graue bis anthrazitfarbene Materialien zulässig. Diese Farbgebungen sind in der umgebenden Bebauung

bereits verwendet und unterstützen den optischen Anschluss an die nördlich angrenzende Bestandsbebauung.

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen nicht als Material für Dacheindeckungen zugelassen. Glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zugelassen, um Blendungen auf Nachbargrundstücken zu vermeiden.

5.2 Werbeanlagen

Die Regelungen zu Werbeanlagen sollen die Entstehung eines übermäßigen Werbewildwuchses verhindern. Diese Festsetzungen sollen langfristig zu einem qualitativ besseren Erscheinungsbild des Gewerbegebietes beitragen. Dies ist schon deshalb sinnvoll, da sich das Gewerbegebiet an exponierter Lage am Ortsrand direkt entlang der Bundesstraße B3 befindet.

So sollen die an Gebäuden angebrachten Werbeanlagen in einem vernünftigen Verhältnis zur jeweiligen Einzelfassade der Gebäude stehen. Daher dürfen Werbeanlagen in der Summe maximal 20 % der dazugehörigen Fassadenfläche betragen. Um überdimensionierte und untypisch großflächige Werbeanlagen auszuschließen, die außerdem das Erscheinungsbild der Fassaden beeinträchtigen, wird die Größe der Werbeanlagen an Gebäuden auf jeweils maximal 10 m² beschränkt. Aus dem gleichen Grund dürfen sie die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, werden darüber hinaus Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und Laserwerbung, Skybeamer u. ä. ausgeschlossen.

5.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Um die Durchgrünung des Gebiets zu unterstützen, aus gestalterischen und ökologischen Gründen und um die Versiegelung unbenutzter Grundstücksflächen zu vermeiden, sind die unbebauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Um die derzeit in Mode gekommenen sog. Schottergärten zu verhindern, die weder einem typischen Ortsbild entsprechen noch ökologischen oder klimatischen Beitrag leisten, wurde zusätzlich präzisiert, dass mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen nicht zulässig sind.

Um die positive Außenwirkung des Gewerbegebietes nicht zu beeinflussen, müssen Nebenflächen wie Mülltonnen-, Abfall- und Lagerplätze mit einem festen Sichtschutz oder einer dichten Bepflanzung umgeben werden.

5.4 Einfriedungen und Mauern

Die Regelungen zu Einfriedungen sollen sicherstellen, dass die angrenzenden Verkehrsflächen nicht eingeengt werden und der Straßenraum „tunnelartig“ in Erscheinung tritt. Diese Festsetzungen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltung des Straßenraumes und damit zum Gesamterscheinungsbild des Gewerbegebietes. Aus diesem Grund sind Einfriedungen an öffentlichen Straßen nur bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

Zur Darstellung eines ortstypischen und einheitlichen Erscheinungsbildes werden für Einfriedungen nur bestimmte Ausführungsarten zugelassen, wie Hecken oder einfache Holzzäune. Maschendraht oder Metallzäune sind aus gestalterischen Gründen nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Um innerhalb des Gewerbegebiets eine einheitliche Vorgehensweise zu gewährleisten, wurden die Regelungen über Einfriedungen im Wesentlichen aus dem Bauungsplan „Brauetsmatten“ übernommen.

Stacheldraht wird als Einfriedung aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

5.5 Niederspannungsfreileitungen

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebaulastträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür, in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird in die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO aufgenommen, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

5.6 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Grundwassersicherung, zur Entlastung der Abwasseranlagen und nicht zuletzt auch aus Gründen der sparsamen Erschließung wurde festgesetzt, dass das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten und Wegen anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem eigenen Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System zur Versickerung zu bringen, so dass keine Beeinträchtigung für Dritte entsteht. Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie das Arbeitsblatt der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zur Bemessung von Versickerungsanlagen zu berücksichtigen. Die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser bedarf einem wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald (Untere Wasserbehörde). Alternativ kann die Rückhaltung gemäß Festsetzung auch über eine Retentionszisterne mit Drosselabfluss erfolgen. Die Details zur Niederschlagswasserbeseitigung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

6 UMWELTBERICHT

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigefügt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Parallel zum Bebauungsplan wird durch das Landschaftsplanungsbüro „Freiraum- und Landschaftsarchitektur“ Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wermuth aus Eschbach ein Umweltbericht (Scoping) erarbeitet. Er 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 Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Die im Umweltbericht vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden soweit erforderlich vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert. Der vollständige Umweltbericht wird zur Offenlage vorgelegt.

7 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

7.1 Umnutzung

Für die geplante bauliche Nutzung müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen der Vorrangflur Stufe I (ca. 0,26 ha) umgewandelt werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Die Fläche war bereits im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 als gewerbliche Baufläche dargestellt und ist im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2010 als eben solche bestätigt worden. Als Entwicklungsziel wurde für die 4,11 ha große Gesamtfläche, in der das Plangebiet einen untergeordneten Teilbereich einnimmt, die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets, vorwiegend als Erweiterungsfläche des Betriebs Jacoby Fruchtsäfte definiert. Auch wenn die Erweiterungsnotwendigkeit seitens Jacoby nicht mehr in dem ursprünglichen Umfang besteht, so bleibt die im Flächennutzungsplan festgestellte Eignung als gewerbliche Baufläche doch bestehen. Der Verlust der rd. 0,26 ha großen, bislang für eine Intensivobstkultur (Kirschen) genutzten landwirtschaftlichen Fläche zugunsten einer gewerblichen Entwicklung wird daher im Rahmen des Abwägungsvorgangs aufgrund der Eignung des Standorts und der Grundstücksverfügbarkeit hingenommen.

7.2 Spritzmittelabdrift

Bei der Abstandsbemessung und -abwägung ist zwischen den gesetzlichen Vorgaben und darüber hinausgehenden Empfehlungen zu unterscheiden. Letztere können angemerkt, müssen aber nicht berücksichtigt werden. Bei der vorliegenden Planung werden daher verschiedene Maßnahmen kombiniert, um das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) vor einer Spritzmittelabdrift zu schützen

Zum einen ist das Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als besonders schutzwürdige Nutzungen in dem Gebiet ausgeschlossen worden. Zum anderen wird der unabdingbare Schutzabstand von 5,0 m auf allen den landwirtschaftlichen Flächen zugewandten Seiten eingehalten. Erreicht wird dies durch die Festsetzung privater Grünstreifen im Süden und Westen des Plangebiets. Im Bereich des Baufensters wird außerdem eine Pflanzbindung für eine durchgehende zweireihige, mindestens 3,0 m hohe und 2,0 m breite Hecke festgesetzt. Da auf der südlichen und westlichen Fassadenseite keine Eingangsbereiche mit einem entsprechenden Vorbereich vorgesehen sind, werden diese Maßnahmen als angemessener Schutz vor einer möglichen Spritzmittelabdrift angesehen. Darüber hinaus sind die Obstzeilen des Flst. Nr. 9956/2 so zur Baugrenze ausgerichtet, dass die Luftströmung der Obstbausprühgeräte aufgrund der Hauptwindrichtung nicht in das Plangebiet gerichtet ist.

Südlich der Stellplatzzone wird auf eine mind. 3,0 m hohe Heckenpflanzung verzichtet, da diese das städtebauliche Ziel der Gemeinde Auggen, den Blick auf das Hotel Bären freizuhalten, konterkarieren würde. Durch die festgesetzte 5,0 m breite private Grünfläche wird der Schutz vor Spritzmittelabdrift für die nicht zum Aufenthalt ausgelegten Pkw-Stellplätze dennoch als ausreichend erachtet.

8 KOSTEN

Da alle anfallenden Kosten vom Vorhabenträger, dessen Neubau Gegenstand der Planung ist, übernommen werden, entstehen keine zusätzlichen Kosten für die öffentliche Hand.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca.	1.725 m ²
Sondergebiet „Restaurant – Hotel“ (Zufahrt)	ca.	198 m ²
Private Grünfläche	ca.	635 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	2.558 m²

Gemeinde Auggen, den

fsp.stadtplanung

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

Fritz Deutschmann, Bürgermeister

Planverfasser

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 Auggen übereinstimmen.

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

Auggen, den

Fritz Deutschmann, Bürgermeister

Gemeindeverwaltungsverband, den
Müllheim-Badenweiler, 79379 Müllheim