

Gemeinde
Auggen



3. Bebauungsplanänderung und - erweiterung „Gräber“

Satzung
Planzeichnung (Deckblatt)
Planungsrechtliche Festsetzungen und
Örtliche Bauvorschriften
Begründung
Umweltbericht
Geotechnisches Gutachten

Stand: 29.07.2014
Satzung gem. 10 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

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

SATZUNGEN

der Gemeinde Auggen

über

- a) **die 3. Bebauungsplanänderung und -erweiterung "Gräber"**
- b) **die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich der 3. Bebauungsplanänderung und -erweiterung „Gräber“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Auggen hat am 29.07.2014

- a) die 3. Bebauungsplanänderung und -erweiterung für das Gebiet "Gräber"
- b) die örtlichen Bauvorschriften der 3. Änderung des Bebauungsplanänderung und -erweiterung für das Gebiet "Gräber"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

§ 1

Gegenstand der Änderung

- a) Gegenstand der 3. Änderung und Erweiterung ist der Bebauungsplan „Gräber“ mit Satzung vom 06.03.1969 in der Fassung der letzten Änderung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung (Deckblatt) vom 29.07.2014
- b) Gegenstand sind ferner die örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich Bebauungsplanänderung und -erweiterung für das Gebiet "Gräber" in der Fassung der letzten Änderung.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung (Deckblatt) vom 29.07.2014

§ 2

Inhalte der Änderung

- a) Nach Maßgabe der Begründung vom 29.07.2014
- wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans durch ein Deckblatt im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 304, 8943 (Teil), 8943/1 10304 (Teil) geändert und im Bereich des Grundstückes Flst. Nr. 8943 (Teil) erweitert.
 - werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich (Deckblatt) neu gefasst.
 - werden die örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich (Deckblatt) neu gefasst.

§ 3

Bestandteile der Änderung

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung und -erweiterung bestehen aus
- a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:500) vom 29.07.2014
- b) den neu gefassten planungsrechtlichen Festsetzungen (textlicher Teil) für den Deckblattbereich vom 29.07.2014
2. Die örtlichen Bauvorschriften der Bebauungsplanänderung und -erweiterung bestehen aus
- a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:500) vom 29.07.2014
- b) den neu gefassten örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) für den Deckblattbereich vom 29.07.2014
3. Beigefügt sind
- a) die gemeinsame Begründung Teil 1 vom 29.07.2014
- b) die Begründung Teil 2 Umweltbericht vom 29.07.2014
- c) der geotechnische Bericht vom 05.07.2013

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Die 3. Bebauungsplanänderung und -erweiterung und die örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung und -erweiterung für den Änderungsbereich (Deckblatt) für das Gebiet "Gräber" treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gleichzeitig treten der überlagerte Bereich des zeichnerischen Teils sowie die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Gräber“ vom 06.03.1969 (Satzung) in der Fassung der letzten Änderung für den Änderungsbereich (Deckblatt) außer Kraft.

Gemeinde Auggen, den 29. Juli 2014



F. Deutschmann

Fritz Deutschmann, Bürgermeister

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.

Auggen, den

19.0. Sep. 2014



F. Deutschmann

Fritz Deutschmann, Bürgermeister

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

17. Okt. 2014

79379 Müllheim, den
Gemeindeverwaltungsverband
Müllheim-Badenweiler

17. Okt. 2014













3. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplans "Gräber"
Auggen, den 29.07.2014
Ausgefertigt: 10.09.14
Rechtswirksam:
17. Okt. 2014

Geltungsbereich
Bebauungsplan "Gräber"

3. Änderung und Erweiterung
Ergänzung Erläuterungen:

-  offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
-  Straßenverkehrsfläche
-  Landwirtschaftlicher Verkehr
-  Private Grünfläche
-  Öffentliche Grünfläche
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
-  Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
- F1-F3** Grünordnerische Maßnahmen (siehe Bauvorschriften)
-  Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSch (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Nutzungsschablone

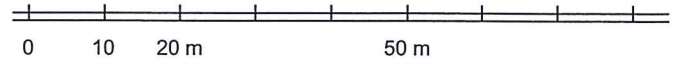
Art des Baugebiets	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise
max. Zahl der Wohnungen pro Gebäude	

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 **17.10.2014**.

79379 Müllheim, den 17.10.2014
Gemeindeverwaltungsverband
Müllheim – Badenweiler



Gemeinde Auggen
3. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplans "Gräber"



Plandatum: 29.07.2014
Bearbeiter: Schi / Wa
Projekt Nr.: S-12-162
M. 1 / 1000
Im A4-Format

fsp.stadtplanung



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

Für den Änderungsbereich gelten neben den planzeichnerischen Festsetzungen folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

Hinweis: Die bisherigen planungsrechtliche Festsetzungen (zeichnerischer und textlicher Teil) sowie die Gestaltungsvorschriften (örtlichen Bauvorschriften) des bestehenden Bebauungsplans „Gräber“ vom 06.03.1969 (Satzung) in der Fassung der letzten Änderung finden für den Änderungsbereich keine Anwendung mehr.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 BauGB, § 3 BauNVO)

1.1.1 Der Änderungsbereich (Deckblattbereich) wird als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

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

1.2.1 **Höhen baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)**

1.2.1.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) wird die maximale Traufhöhe (TH) auf 3,50 m festgesetzt. Diese wird gemessen zwischen Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.

1.2.1.2 Im Reinen Wohngebiet (WR) dürfen die Gebäude talseits (nördliche Baugrenze) maximal mit einer Wandhöhe von 6,0 m und bergseits (südliche Baugrenze) maximal mit einer Wandhöhe von 3,5 m in Erscheinung treten. Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) an der Gebäudemitte.

1.2.1.3 Im Reinen Wohngebiet (WR) darf die Firsthöhe, gemessen ab der jeweiligen Traufhöhe des Gebäudes, maximal 4,5 m betragen. Die Firsthöhe wird gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes.

- 1.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 1.3.1 Untergeordnete Bauteile wie Erker dürfen die Baugrenzen auf maximal 5,00 m Länge um bis zu 1,50 m überschreiten. Untergeordnete Bauteile wie Balkone dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um 1,50 m überschreiten. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,00 m überschreiten.
- 1.4 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 1.4.1 Offene Stellplätze, Carports und Garagen sind nur im Bereich zwischen angrenzender öffentlicher Erschließungsfläche und rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig. Bei Baukörpern die von zwei Seiten her erschlossen werden, sind Stellplätze Carports und Garagen jeweils nur bis zu einer rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig. Als Carports gelten überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschießbare Öffnungen aufweisen.
- 1.4.2 Garagen müssen einen Mindestabstand von 2,0 m und Carports einen Mindestabstand von 0,5 m –horizontal gemessen- zur jeweiligen Erschließungsstraße einhalten.
- 1.5 Nebengebäude**
- 1.5.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.5.2 Nebengebäude bis 25 m³ Rauminhalt sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen (Baufenster) im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.5.3 Die Gesamthöhe von Nebengebäuden wird auf 3,5 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes nach Herstellung der Baumaßnahme.
HINWEIS: Für Grenzgebäude gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.
- 1.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
- Die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser (Wohngebäude) wird auf max. zwei Wohnungen beschränkt.
- 1.7 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**
- 1.7.1 Abgrabungen dürfen nur insoweit vorgenommen werden, dass die Wandhöhe talseits (nördliche Baugrenze) maximal 6,0 m und bergseits (südliche Baugrenze) maximal 3,5 m in Erscheinung tritt. Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme).
- 1.7.2 Aufschüttungen sind mindestens so vorzunehmen, dass die Wandhöhe talseits (nördliche Baugrenze) maximal 6,0 m und bergseits (südliche Baugrenze) maximal 3,5 m in Erscheinung tritt. Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme).
- 1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.8.1 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine

Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

- 1.8.2 Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterterrassen, wassergebundene Decken, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.8.3 Die Beleuchtungsanlagen (Straßenbeleuchtung) sind im Plangebiet insektenfreundlich (Natriumdampflicht, LED) auszuführen.
- 1.8.4 Die im zeichnerischen Teil mit F2 gekennzeichnete, bestehende Grünlandfläche ist zu erhalten, zu pflegen und mit Streuobstbäumen aufzuwerten. Die Fläche ist punktuell mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften (zweimalige Mahd/Jahr). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Eine zusätzliche Düngung ist nicht zulässig. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes/Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.

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

- 1.9.1 Pro Grundstück sind mindestens 1 Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen.
Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.9.2 Die im zeichnerischen Teil mit einem Pflanzerschutzgebot gekennzeichnete Fläche F1 (geschütztes Feldgehölz nach §30 BNatSchG) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 1.9.3 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes/Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.

Hinweise:

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarschutzrecht von Baden Württemberg zu berücksichtigen.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid dadurch verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der o.g. Festsetzungen zu bepflanzen.

1.10 Flächen zur Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 1.10.1 Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen F 3 sind entlang der Grundstücksgrenzen nach Westen jeweils eine zweireihige, mindestens 3,0 m hohe und 3,0 m breite Hecke zu pflanzen. Diese ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Hecke muss eine gleichmäßige Struktur aufweisen. Lückenbildungen sind zu vermeiden. Artenempfehlung: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Alternativ ist ein mindestens 2,0 m hoher, dichter Zaun oder eine Mauer zu erstellen sowie mit einer vorgelagerten, einreihigen und mindestens 3,0 m hohen Hecke zu bepflanzen. Diese ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Hecke muss eine gleichmäßige Struktur aufweisen. Lückenbildungen sind zu vermeiden. Artenempfehlung: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

2.1 Dächer (§ 74 (1) LBO)

- 2.1.1 Die Dächer sind als Satteldach oder versetztes Satteldach mit einer Dachneigung von 20°-30° herzustellen.
- 2.1.2 Die Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zulässig.
- 2.1.3 Für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind nur rotbraune bis braune, sowie graue bis anthrazitfarbene, nichtglänzende Ziegel aus Ton oder Beton zulässig.
- 2.1.4 Flache und flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind extensiv zu begrünen und müssen eine Substrathöhe von mindestens 5 cm aufweisen.
- 2.1.5 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.
- 2.1.6 Dachaufbauten mit Ausnahme der in Ziffer 2.1.7 genannten Anlagen sowie Dach-einschnitte und Negativgauben sind nicht zulässig.
- 2.1.7 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus einem reflektionsarmen und somit blend-freien, nicht glänzendem Material herzustellen.
- 2.1.8 Diese dürfen nicht aufgeständert sein und die Firsthöhe nicht überschreiten.

2.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Die Höhe der Einfriedigungen darf entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen maximal 0,80 m betragen. Freistehende Mauern sind bis 0,50 m zulässig. Bezugspunkt ist die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße.
- 2.2.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.2.3 Für Heckenhinterpflanzungen dürfen nur heimische Laubgehölze verwendet werden. Hecken aus Fichten und anderen Koniferen mit Ausnahme von Eiben sind nicht zulässig.
- 2.2.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

2.3 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

2.4 Antennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)

2.4.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zulässig.

2.4.2 Satellitenantennen sind farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

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

2.5.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist in Speicherzisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mind. 1 m³ pro angefangener 50 m² versiegelter Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

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

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

2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 37 (1) und § 74 (2) Nr.2 LBO)

2.7.1 Die Stellplatzzahl wird für Wohnungen auf 2 Stellplätze erhöht.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3.2 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) Baden-Württemberg vom 14.12.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809). Nach § 2 (1) dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.2.1 Allgemeine Bestimmungen:

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

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

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

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

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

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

3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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

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

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

3.3 Grundwasserschutz

Im Hinblick auf die Ableitung des Hangschichtwassers über Drainagen ist das gefasste Wasser wieder in den Untergrund schadlos zuzuführen (Versickerung), so dass die Grundwasserneubildung erhalten bleibt. Eine Einleitung in einem Regenwasserkanal ist nicht zulässig. Für die weitere Versickerung des gefassten Hangschichtwassers bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis hierfür kann in Aussicht gestellt werden.

3.4 Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die an das Plangebiet im Süden und Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, ist mit landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

3.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung hat entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung zu erfolgen (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO). Die Mindestlöschwassermenge beträgt bei Wohngebieten 48 m³/h über 2 Stunden.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblättern W 331 und W400 (Teil 1).

3.6 Feuerwehr

Die Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr müssen sich nach der VwV - Feuerwehrflächen richten (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).

3.7 Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus> uebersicht (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

3.8 Telekommunikation

Das Plangebiet kann grundsätzlich an die vorhandene Telekominfrastruktur angeschlossen werden. Inwieweit die Schaltreserven der Kabel im Plangebiet ausreichen oder neue Kabel innerhalb und ggf. auch außerhalb des Plangebietes ausgelegt werden müssen, kann erst nach Kenntnis der letztendlich vorgesehenen Bebauung beurteilt werden.

Für unsere rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung sollte durch den Bauherrn daher so früh als möglich ein Auftrag zum Anschluss erfolgen an: Deutsche Tele-

kom, Netzproduktion GmbH, Rs PTI 31, Okenstr. 25-27, 77652 Offenburg.

3.9 Erdgasversorgung

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet über das bestehende Leitungsnetz in der Blauenblickstraße mit Erdgas versorgt werden. Für Leitungsverlegungen in öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Leitungstrassen gemäß DIN 1998 benötigt. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf dem kürzesten Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (gemäß DIN 18012) zu führen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Erdgasleitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

3.10 Stromversorgung

Vorhandene Anlagen der Energiedienst Netze GmbH sind zu beachten. Eine entsprechende Planauskunft erhalten ist online über folgenden Link: <https://planservice.regiodata-service.de> erhältlich.

Die elektrische Versorgung des Plangebietes kann durch Erweiterung des vorhandenen Ortsnetzes erfolgen. Im Zuge der Erschließung sind Erdkabel zu verlegen.

Sollten die Erschließungsmaßnahmen seitens der Kommune an eine bei Energiedienst nicht zugelassene Firma vergeben werden, werden die Arbeiten an einen eigenen Jahresvertragsunternehmer vergeben.

Im Rahmen einer Ausschreibung ist vorsorglich auf die Einplanung eines Bauzeitfensters für die Kabeltiefbau- und Kabelverlegemaßnahmen hinzuweisen, um gegebenenfalls späteren Forderungen wegen Bauverzögerungen entgegenzuwirken. Detailfestlegungen und Vergabe der entsprechenden Bauarbeiten an qualifizierte Fachfirmen erfolgen in Koordination mit den übrigen Erschließungsträgern. Dies könnte zum Beispiel auch im Rahmen einer Gesamtausschreibung erfolgen. Hierfür wird eine Vorlaufzeit von mindestens 6 Wochen benötigt.

3.11 Hangwasser

Aufgrund der Hanglage ist evtl. mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Hierzu sind zum Schutz der Gebäude ggf. entsprechende Maßnahmen durchzuführen.

Gemeinde Auggen, den 29. Juli 2014



Fritz Deutschmann, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der 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.

Auggen den 10. Sep. 2014



Fritz Deutschmann, Bürgermeister

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

17. Okt. 2014

79379 Müllheim, den 17. Okt. 2014
Gemeindeverwaltungsverband
Müllheim-Badenweiler



PFLANZENLISTE FÜR PFLANZGEBOTE

Pflanzenliste für Pflanzgebote mit Ausgleichsfunktionen Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 12 - 14 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Zusammensetzung:

Bei Verwendung von Nadelgehölzen ist maximal ein Nadelgehölz je 10 Laubgehölze zulässig.

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Alnus glutinosa	Erle
Populus tremula	Zitterpappel
Pinus sylvestris	Kiefer
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aria	Mehlbeere

Obstbaumarten

Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus avium- Sorten	gebietsheimische Süßkirsche (z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Pyrus pyraster- Sorten	Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)
Malus sylvestris- Sorten	gebietsheimische Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop)
Prunus domestica- Sorten	gebietsheimische Zwetschgen (z.B. Hauszwetschge)

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus communis	Wildapfel
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus communis	Wildbirne
Salix ssp.	Weidenarten
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Johannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Pflanzenliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen
Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 18 - 20 cm

Bäume für die Straßen- und Parkplatzbepflanzung

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde

Solitärgehölze u. Ziergehölze

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus - Arten	Hartriegel
Buddleia davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergr. Schneeball
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis/sabina	Nied. Wacholderarten
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Prunus cerasifera „Nigra“	Zierkirsche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata „Kanzan“	Zierkirsche

Niedrige Gehölze

Hypericum calycinum	Johanniskraut
Hypericum patulum	Johanniskraut
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lavandula angustifolia	Lavendel
Lonicera pileata	Böschungsmyrte
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Rosa rugosa	Apfel- Rose
Rosa "Schneewittchen"	Strauchrose
Rosa "Swany"	Rose "Swany"
Symphoricarpos "Hancock"	Schneebeere
Spiraea albifolia/japonica	Spierstrauch
Vinca minor/major	Immergrün

Stauden und Gräser

Avena sempervirens	Blaustrahlhafer
Centranthus ruber	Spornblume
Geranium- Arten	Storchschnabel
Hemerocallis- Arten	Taglilie
Iris- Arten	Schwertlilie
Aruncus dioicus	Geisbart
Penissetum spec.	Feldborstengras
Salvia nemorosa	Salbei
Sedum telephium	Große Fetthenne
Symphytum grandiflorum	Beinwell
Verbascum densiflorum	Gr. Königskerze
Rudbeckia- Sorten	Sonnenhut

1 PLANUNGSANLASS UND –ZIEL

Für das in exponierter Hanglage im Südosten von Auggen gelegene Grundstück Flst. Nr. 304 liegt eine konkrete Bauanfrage des Grundstückseigentümers vor. Beabsichtigt ist, dieses mit einem Einfamilienhaus zu bebauen. Um eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsbestandes in diesem Bereich zu erhalten, war die Überlegung, das unmittelbar westlich angrenzende, sehr schmal zugeschnittene Grundstück (Flst. Nr. 8943/1) einzubeziehen, um eine weitere Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern zu ermöglichen.

Neben der städtebaulichen Konzeption war auch die verkehrliche Situation zu überprüfen. Um das zu überplanende, in zweiter Reihe gelegene Grundstück im Nordosten erschließen zu können, ist ein zusätzlicher Erschließungsstich geplant, der von der bestehenden „Blauenblickstraße“ nach Osten hin abzweigt. Gleichzeitig soll damit auch eine Anbindung des angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücks offengehalten werden.

Da die „Blauenblickstraße“ in diesem Bereich eine nur unzureichende Breite aufweist, soll diese nach Norden bis zur geplanten Abzweigung entsprechend ausgebaut bzw. verbreitert werden, um eine ausreichende Erschließung der neu zu bildenden Grundstücke zu ermöglichen.

Diese liegen im bestehenden Bebauungsplangebiet „Gräber“. Der gleichnamige Bebauungsplan wurde am 06.03.1969 durch den Gemeinderat der Gemeinde Auggen als Satzung beschlossen und vom damaligen Landratsamt Müllheim am 05.08.1969 genehmigt.

In diesem Plan ist das als Außenbereich zu beurteilende Areal als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Da die geplante Nutzung daher nicht zulässig ist, soll der Bebauungsplan „Gräber“ nun in diesem Bereich geändert werden.

Geändert werden sollen auch die bestehenden Bebauungsvorschriften (planungsrechtliche Festsetzungen und Vorschriften zur Gestaltung), die aus heutiger Sicht zu großen Teilen nicht mehr anwendbar bzw. zu unbestimmt sind. Diese werden daher für den Änderungsbereich gemäß den aktuellen Rechtsgrundlagen neu gefasst.

Mit der Planung werden nach gegenwärtiger Sicht insbesondere folgende Einzelziele verfolgt:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Form von drei Einfamilienhäusern
- städtebauliche Einbindung in den vorhandenen Siedlungsbestand unter Beachtung der topografischen Situation (Hanggelände)
- individueller, gestalterischer Spielraum bei gleichzeitiger Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung
- ökonomische Erschließung mit Anbindung an die bereits bestehende Straße
- Beachtung grünordnerischer, ökologischer und klimatischer Belange

Für die vorliegende Änderung wird es notwendig, ein sogenanntes zweistufiges Verfahren mit Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes durchzuführen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Behörden aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung entsprechend zu äußern.

2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich an einem nach Norden z.T. sehr steil abfallenden Gelände am südwestlichen Ortsrand von Auggen. Es wird begrenzt: Im Osten durch die Grundstücke Flst. Nrn. 302 und 10292; Im Norden durch die Grundstücke Flst. Nrn. 305, 310 und 8940; Im Westen durch das Grundstück Flst. Nr. 8941 und das Straßengrundstück Flst. Nr. 8943 und im Süden ebenfalls durch das Straßengrundstück Flst. Nr. 8943.

Das in Hanglage liegende Grundstück wurde ehemals als Rebanlage genutzt und liegt nun als Wiese brach. Nach Norden hin fällt das Gelände sehr stark ab, so dass dieser Bereich einer sinnvollen Nutzung entzogen ist. Der Steilhang resultiert aus einer ehemaligen Hohlgrasse, die vor längerer Zeit ihre Funktion verloren hat und entsprechend aufgefüllt wurde.

3 VERFAHREN

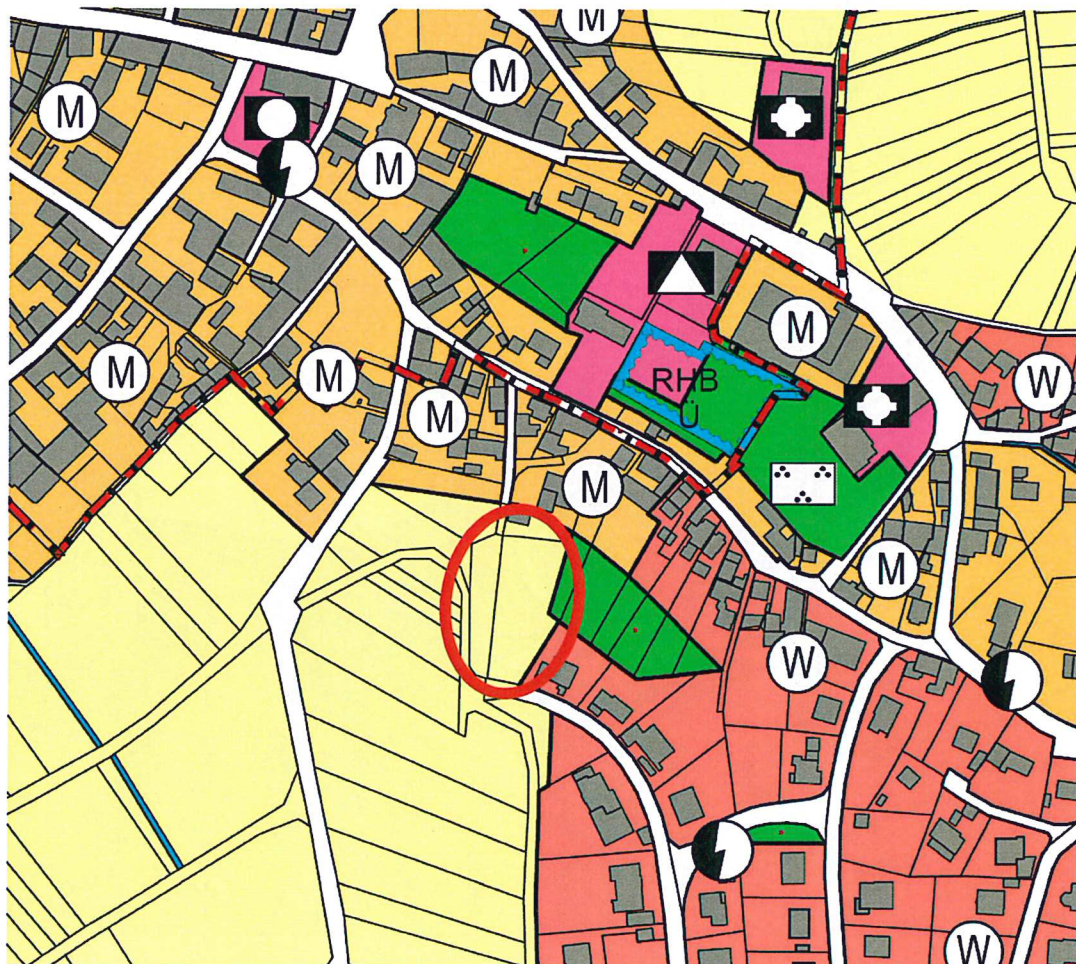
23.07.2013	Der Gemeinderat beschließt den Aufstellungsbeschluss der 3. Bebauungsplanänderung „Gräber“ und die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung.
02.09.2013 bis 02.10.2013	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB. Die Behörden werden aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen des „Scopings“ zu äußern.
Anschreiben Behörden vom 20.08.2013	
26.11.2013	Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen und beschließt, die Offenlage durchzuführen.
02.01.2014 bis 03.02.2014	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom 13.12.2013 bis 03.02.2014	Durchführung der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB.
30.04.2014	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen und beschließt, eine erneute Offenlage durchzuführen.
02.06.2014 bis 02.07.2014	Durchführung der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB
29.07.2014	Der Gemeinderat behandelt die in der erneuten Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die 3. Bebauungsplanänderung „Gräber“ nach § 10 (1) BauGB als Satzung.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler mit Feststellungsbeschluss vom 03.05.2010 ist der Änderungsbereich gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit entspricht die Planung mit der Nutzungszuweisung als Reines Wohngebiet nicht den Darstellungen dieses Flächennutzungsplanes. Da es sich um

eine sinnvolle Abrundung eines Siedlungsbestandes innerhalb eines bestehenden Bebauungsplangebietes handelt, kann dieser Bereich noch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als entwickelt im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB angesehen werden. Hierfür sprechen auch die geringe Flächengröße des geplanten Wohngebietes (WR) mit ca. 0,13 ha und die klare Abgrenzung nach Westen durch die bestehende Straße.

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler vom 03.05.2010 (ohne Maßstab)



5 BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN

Im bestehenden Bebauungsplan „Gräber“ ist der Änderungsbereich bisher als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Vorgesehen ist nun, in Fortführung der im Osten angrenzenden baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet), den Änderungsbereich im nördlichen Bereich ebenfalls als Reines Wohngebiet (WR) und den daran anschließenden Böschungsbereich als private Grünfläche festzusetzen. Durch diese Festsetzungen werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung von Auggen erwartet und nachbarschaftliche Belange gewahrt. Um die Erschließung ausreichend zu sichern, ist vorgesehen, die bestehende „Blaublickstraße“ entsprechend zu verbreitern. Aus diesem Grund wird ein Teilstück dieser Straße zusätzlich in den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes miteinbezogen. Im nördlichen

Durch aktuelle bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Gestaltung soll weiterhin sichergestellt werden, dass die Gebäude sich in den östlich angrenzenden Siedlungsbestand einfügen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes bzw. der vorgesehenen Nutzung soll das Plangebiet gem. § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) mit den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt werden.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die einzelnen Traufhöhen werden entsprechend der vorhandenen topografischen Situation für die geplanten Gebäude auf die bestehende bzw. geplante Straße bezogen. Dies entspricht den Regelungen im bestehenden Bebauungsplan „Gräber“. So darf die maximale Traufhöhe (TH) maximal 3,50 m betragen. Diese wird gemessen zwischen Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.

In diesem Zusammenhang wird festgesetzt, dass bei maximal zwei Vollgeschossen die einzelnen Gebäude bergseits (südliche Baugrenze) mit einer Wandhöhe von maximal 3,50 m und talseits (nördliche Baugrenze) mit einer Wandhöhe von maximal 6,0 m in Erscheinung treten dürfen.

Die Firsthöhe darf bei einer Dachneigung zwischen 20° und 30°, gemessen ab der jeweiligen Traufhöhe des Gebäudes, maximal 4,5 m betragen.

Durch die Höhenfestsetzungen soll insgesamt verhindert werden, dass die geplanten Gebäude in dieser exponierten Hanglage nicht zu massiv in Erscheinung treten und sich somit in den östlich angrenzenden Siedlungsbestand in harmonischer Weise einfügen.

Die Grundflächenzahl von 0,4 wird im Zusammenhang mit der maximal überbaubaren Fläche im Zusammenhang mit der jeweiligen Grundstücksgröße (incl. private Grünfläche) gesehen und wird für diesen Gebietsbereich als angemessen betrachtet.

Auf eine Geschossflächenzahl wird verzichtet, da durch die Einzelbaufenster, max. Trauf- und Firsthöhen das Gebäudevolumen ausreichend definiert ist.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, bei der nur Einzelhäuser zulässig sind (siehe Planzeichnung). Diese Bauform entspricht dem angrenzenden Siedlungsbestand und soll eine zu massive bauliche Verdichtung an diesem exponierten Standort am Ortsrand von Auggen verhindern.

Um die Überschreitungsmöglichkeiten der Baufenster (Baugrenzen) durch untergeordnete Bauteile bzw. Bauteile definitiv zu regeln, werden spezifische Festsetzungen hierzu aufgenommen.

So dürfen Untergeordnete Bauteile wie Erker die Baugrenzen auf maximal 5,00 m Länge um bis zu 1,50 m überschreiten. Balkone hingegen dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um 1,50 m und Dachvorsprünge die Baugrenzen ebenfalls auf der gesamten Länge um 1,0 m überschreiten.

6.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Grundsätzlich müssen die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken untergebracht werden, da der Straßenraum möglichst frei von ruhendem Verkehr freigehalten werden soll.

Zur Sicherung unversiegelter Grünflächen und um die Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sicherzustellen, sowie der bestehenden Hanglage, dürfen offene Stellplätze, Carports und Garagen nur bis zur hinteren Gebäudeflucht angelegt werden. Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit, Stellplätze in das Gebäude zu integrieren. Damit Garagen und Carports aus Sicherheitsgründen nicht zu nah an die Straße gebaut werden, müssen diese einen Mindestabstand von 2,0 m (Garagen) und 0,50 m (Carports) aufweisen.

Zur Sicherung ausreichender Freiflächenanteile zwischen den einzelnen Gebäuden wird festgesetzt, dass Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Um jedoch Geräteschuppen und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder etc. zuzulassen wird bestimmt, dass diese auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt und einer maximalen Gebäudehöhe von 3,50 m – gemessen ab bestehendem Gelände (nach Herstellung der Baumaßnahme) - zulässig sind.

Für Grenzgebäude gelten dabei die Höhen-, Flächen- und Längenbeschreibungen gem. § 6 LBO.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebengebäude wurden insgesamt zur Sicherung, Durchgrünung und Beruhigung des Gebietes, sowie aus gestalterischen Gründen getroffen.

6.6 Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird im Plangebiet auf max. 2 je Wohngebäude beschränkt. Gründe hierfür sind, dass zum einen die Ausnutzung des Grundstücks mit zu vielen kleinen Wohnungen vermieden werden soll und zum anderen die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden müssen.

6.7 Aufschütten und Abgrabungen

Damit die Gebäude gerade hier in exponierter Hanglage nicht zu massiv in Erscheinung treten, dürfen Abgrabungen und Aufschüttungen nur insoweit vorgenommen werden, dass die bergseitige Fassade (südliche Baugrenze) maximal 3,5 m und die talseitige Fassade (nördliche Baugrenze) maximal 6,0 m in Erscheinung treten dürfen. Diese Festsetzungen lehnen sich an die bisherigen Regelungen des bestehenden Bebauungsplanes an. Siehe hierzu auch Ziffer 6.3 dieser Begründung.

6.8 Grünordnerische und ökologische Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen und Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, dienen insbesondere der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie Erhalt der Bodenfunktionen, Förderung der Grundwasserneubildung und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Dachgestaltung

Im Plangebiet sollen analog den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes flach geneigte Satteldächer oder/und versetzte Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig sein. Durch diese Regelung passen sich die geplanten Gebäude in den bestehenden Siedlungsbestand in diesem Bereich von Auggen in idealer Weise ein.

Aus gleichen Gründen muss die Dacheindeckung in rotbraunen bis braunen oder grauen bis anthrazitfarbene nichtglänzenden Ziegeln aus Ton oder Beton erfolgen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen würden sich gerade in dieser exponierten Lage auf das Orts- und Landschaftsbild negativ auswirken und sind deshalb nicht zulässig.

Die Errichtung von Dachaufbauten ist erst ab einer Dachneigung von 30° sinnvoll, weshalb diese im Plangebiet explizit ausgeschlossen werden. Des Weiteren werden Dacheinschnitte ausgeschlossen, da diese sich störend auf das Ortsbild auswirken würden.

Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solaranlagen etc.) sollen ausdrücklich gefördert werden und sind daher generell zugelassen. Diese müssen sich der Dachneigung anpassen (nicht aufgeständert) und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten. Um eine störende Blendwirkung insbesondere auf die Nachbarschaft auszuschließen, sind diese nur aus einem reflektionsarmen und somit blendfreien, nicht glänzenden Material herzustellen.

7.2 Gestaltung von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Um eine möglichst einheitliche Dachgestaltung zu erzielen, wird für Dächer von Carports, Garagen und Nebengebäuden die gleiche maximale Dachneigung wie für Hauptgebäude festgesetzt. Neben der gleichen Farbwahl sind auch extensiv begrünte Dächer zulässig. Dabei muss die Substrathöhe mindestens 5 cm betragen.

7.3 Gestaltung von Einfriedungen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,8 m, bezogen auf die Straßenoberkante („Blauenblickstraße“), aufgenommen. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Stacheldraht wird als wohngebietsuntypisches Material, sowie aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Für Heckenhinterpflanzungen dürfen nur heimische Laubgehölze verwendet werden. Das Pflanzen von Fichten und anderen Koniferen mit Ausnahme von Eiben als Einfriedigung ist nicht zulässig. Mit Ausnahme von notwendigen Stützmauern, dürfen freistehende Mauern entlang der Erschließungsstraße, bezogen auf diese, eine Höhe von maximal 0,50 m erreichen.

Zur Sicherung von Freiflächen und aus grün- und ortsgestalterischen Gründen wird bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind.

Insgesamt soll durch die gestalterischen Festsetzungen ein störendes Erscheinungsbild verhindert und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben.

7.4 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

7.5 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angebracht, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

8 STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung nicht aus.

Daher wird aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe im vorliegenden Änderungsbereich gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze festgesetzt.

Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden, so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit gerade auch hier in Auggen nicht in der Lage das eigene Auto ganz zu ersetzen. Darüber hinaus wird eine sparsame Erschließung gewählt, was zusätzlich die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erfordert.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Daher soll im Besonderen die geplante Stichstraße nicht „öffentliche Parkzone“ sein.

9 VERKEHRSERSCHLIEßUNG, RUHENDER VERKEHR

Die Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Auggen, erfolgt über die bestehende Wohnstraße „Blauenblickstraße“, die im Bereich der

geplanten Stichstraße auf 5,0 m ausgebaut werden soll. Die Stichstraße selber weist eine Breite von 4,0 m auf und erschließt sowohl das geplante hinterliegende Grundstück, als auch die im Westen angrenzenden Grünbereiche (siehe Planzeichnung).

Die erforderlichen Stellplätze werden in Form von Carports, Garagen und offenen Stellplätzen mit direkter Zufahrt von dieser Straße nachgewiesen.

10 **UMWELTBELANGE**

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, 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 entsprechend § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierfür wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ein sogenanntes „Scoping-Papier“ erarbeitet, mit dem die Öffentlichkeit und Behörden aufgefordert werden, entsprechend Stellung zu nehmen.

Der vollständige Entwurf des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wird dann zum Verfahrensschritt der Offenlage erstellt. 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.

Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, werden in den Bebauungsplan entsprechend integriert.

11 **KLIMASCHUTZ**

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Auggen misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Siedlungsbestands. Durch die nach Süden orientierten Dachflächen, die sich besonders für eine solare Energienutzung eignen, sowie der Durchgrünung mit Bäumen, der Anlage von Grünbereichen wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

12 **GEOLOGIE**

Der Änderungsbereich befindet sich in Hanglage mit einer mittleren Neigung von ca. 10°. Es befindet sich im Einflussbereich eines im Zuge einer ehemaligen Flurbereinigung verfüllten Hohlweges. Im nördlichen Bereich geht das Grundstück in eine steile Böschung über. Vor diesem Hintergrund wurde durch die Ingenieurgruppe Geotechnik in Kirchzarten eine Baugrunderkundung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Gebäude erdstatisch standsicher errichtet werden können. Für die beiden Gebäude im nördlichen Teilbereich ist jedoch eine weitergehende geotechnische Beratung erforderlich. Im Einzelnen wird auf den geotechnischen Bericht vom 05.07.2013 verwiesen, welcher der vorliegenden Änderung als Anlage beigefügt wird.

13 OBERFLÄCHENWASSERKONZEPT

Um die Hochwassersituation zu verbessern, ist bei Neubauvorhaben jeder Bauherr verpflichtet, auf dem jeweiligen Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Da aufgrund der Boden- sowie Schichtwasserverhältnisse eine Versickerung im Änderungsbereich nicht möglich ist, soll das anfallende Niederschlagswasser in Speicherzisternen gesammelt und mit einem gedrosselten Abfluss in die öffentliche Kanalisation zugeführt werden. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro angefangener 50 m² versiegelter Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

14 LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN

Der Erweiterungsbereich ist im Westen und Nordosten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, die teilweise als Sonderkulturen (Reben) bewirtschaftet werden. Hierbei ist insbesondere die Spritzmittelabdrift zu berücksichtigen. Gem. einem aktuellen VGH-Urteil ist zu diesen Sonderkulturen grundsätzlich ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten.

Dieser Abstand kann jedoch unterschritten werden, wenn entsprechende Schutzmaßnahmen durchgeführt werden. In erfolgter Abstimmung mit dem zuständigen Weinbauberater ist unter Berücksichtigung der örtlichen Situation zum Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze nach Westen durchgehend eine 2-reihige, mindestens 3 m hohe und 3 m breite Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Alternativ ist ein mindestens 2 m hoher, dichter Zaun oder eine Mauer zu erstellen sowie mit einer vorgelagerten, einreihigen und mindestens 3 m hohen Hecke zu bepflanzen. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen in die Bauvorschriften aufgenommen. Als Heckenpflanzen werden Hainbuche und Liguster empfohlen.

Das Grundstück Flst. Nr. 302 befindet sich im Eigentum der Eltern des Veranlassers. Durch eine Vereinbarung, die bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen wird, soll sichergestellt werden, dass gemäß dem VGH Urteil „regelmäßig erforderlichen Mindestabstand“ von 20 m keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden dürfen. Damit kann der städtebauliche Konflikt gelöst und in die Abwägung eingestellt werden.

15 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist gesichert und erfolgt von den bestehenden Straßen bzw. über private Grundstücke.

16 FOLGEWIRKUNGEN

Durch den geringen Umfang sind durch den Bebauungsplan keine weiteren Folgewirkungen zu erwarten.

17 KOSTEN

Öffentliche Erschließungskosten fallen keine an. Die Verbreiterung der bestehenden „Blauenblickstraße“ und der zusätzliche Erschließungsstich nach Osten werden von den Verursachern (private Grundstückseigentümer) getragen. Dies wird entsprechend vertraglich geregelt.

18 BODENORDNUNG

Es werden keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

19 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich	ca. 2.469 m ²
davon	
Reines Wohngebiet WR	ca. 1.393 m ²
Private Grünfläche	ca. 589 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 28 m ²
Verkehrsfläche	ca. 427 m ²
Verkehrsfläche für Landwirtschaft	ca. 32 m ²

Gemeinde Auggen, den 29. Juli 2014



Fritz Deutschmann, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der 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 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

17. Okt. 2014



Auggen den 10. Sep. 2014

Fritz Deutschmann, Bürgermeister

79379 Müllheim, den 17. Okt. 2014
Gemeindeverwaltungsverband
Müllheim-Badenweiler



