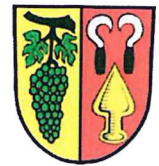


Gemeinde
Auggen



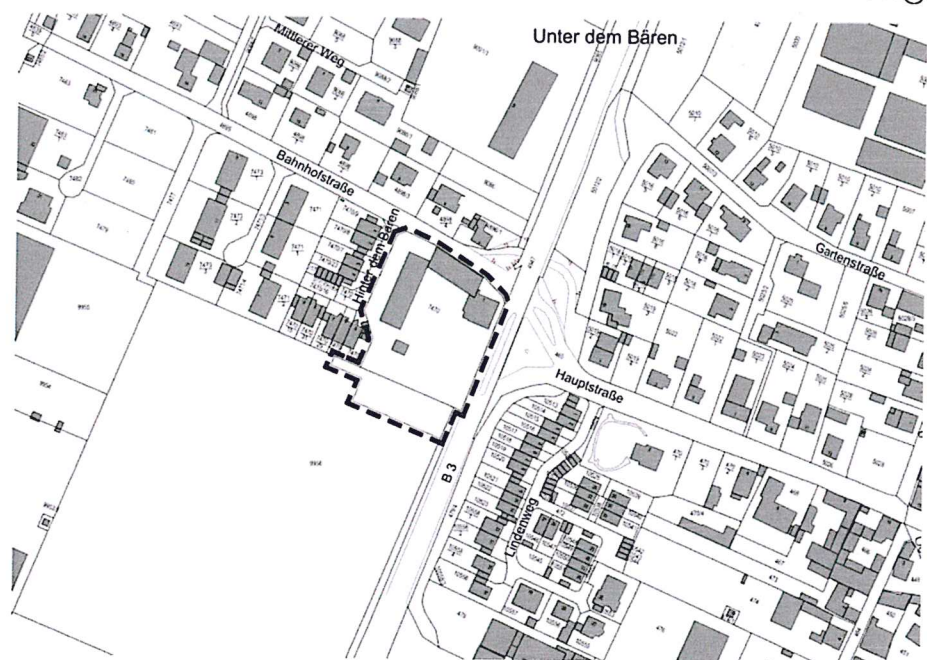
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hotel Bären“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Satzung
Planzeichnung
Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Begründung
Beigefügte Gutachten

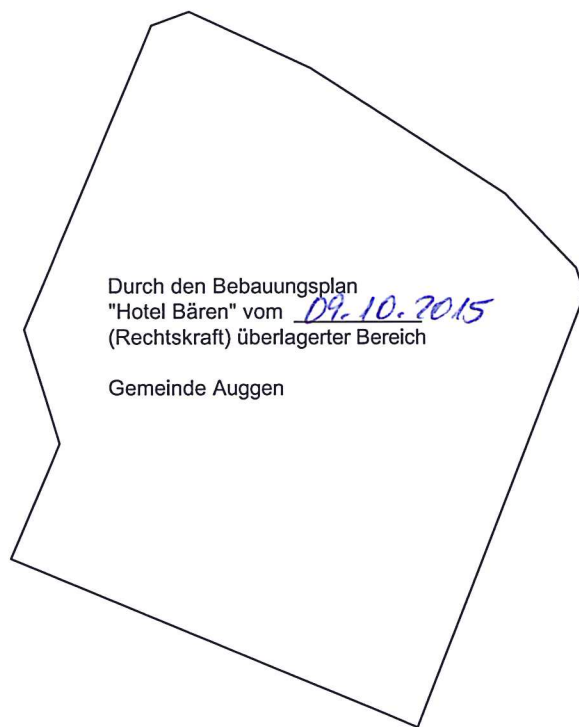
Stand: 28.07.2015

Satzung



fsp.stadtplanung

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



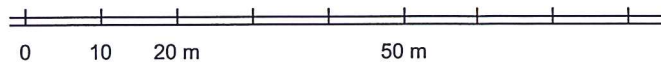
Durch den Bebauungsplan
"Hotel Bären" vom 09.10.2015
(Rechtskraft) überlagerter Bereich

Gemeinde Auggen

Gemeinde Auggen

Bebauungsplan und örtliche
Bauvorschriften "Hotel Bären"

Deckblatt Überlagerungsbereich des
Straßen- und Baufuchtenplans für das
Gewann "Bahnhofstraße"



Planstand: 28.07.2015

M. 1 / 1000

Im A4-Format

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

Auggen, den 28. Juli 2015



[Handwritten signature]
Deutschmann, Bürgermeister

fsp.stadtplanung



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

SATZUNGEN DER GEMEINDE AUGGEN

über

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

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Auggen hat am 28.07.2015

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

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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

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

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

Durch den Bebauungsplan „Hotel Bären“ wird der bestehende Straßen- und Baufluchtenplan für das Gewann „Bahnhofstraße“ der Gemeinde Auggen, genehmigt am 28.12.1967, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 7470 überlagert.

§ 2

Bestandteile

1. Der Bebauungsplan besteht aus:
 - a) zeichnerischem Teil vom 28.07.2015
 - b) textlichem Teil – planungsrechtliche Festsetzungen – vom 28.07.2015

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischem Teil vom 28.07.2015
 - b) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) vom 28.07.2015

3. Beigefügt ist:
 - a) gemeinsame Begründung vom 28.07.2015
 - b) Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vom 16.04.2015

§ 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 „Hotel Bären“ wird der bestehende Straßen- und Bauflichtenplan für das Gewann „Bahnhofstraße“ der Gemeinde Auggen, genehmigt am 28.12.1967, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 7470 überlagert.

Gemeinde Auggen, den 28. Juli 2015



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 _____



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

09. Okt. 2015



Gemeindeverwaltungsverband
 Müllheim-Badenweiler, 79379 Müllheim

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

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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**

1.1.1 Sondergebiet „Restaurant – Hotel“ (§ 11 BauNVO)

1.1.1.1 Das Sondergebiet „Restaurant - Hotel“ dient der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften. Zulässig sind:

- Gebäude und Einrichtungen zur Betreibung eines Hotel- und Beherbergungsbetriebs sowie Schank- und Speisewirtschaften
- zugehörige Wellness-, Fitnessbereiche sowie Tagungs- und Veranstaltungsräume
- die für die Nutzung des Restaurant- und Hotelbetriebs erforderlichen Nebenanlagen und Nebengebäude
- Stellplätze
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

Hinweis: *Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bei baulichen Veränderungen an Kulturdenkmälern die denkmalrechtlichen Belange vorrangig sind.*

1.2.1 **Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

1.2.1.1 Als maximale Trauf- und Gebäudehöhen gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- 1.2.1.2 **Bezugspunkte**
Als unterer Bezugspunkt der maximalen Trauf- bzw. Gebäudehöhe gilt die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg bzw. Fahrbahn, wenn kein Gehweg vorhanden) in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen).
Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußersten Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.
Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante.
- 1.2.1.3 Traufen von Widerkehren und Dachaufbauten dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe überschreiten:
im Baufenster 1 um max. 2,70 m
in den Baufenstern 2, 3 und 5 um max. 1,50 m
- 1.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO), Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)**
- 1.2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeinschrieb.
- 1.2.2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.
- 1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- 1.3.1 Festgesetzt ist die abweichende Bauweise (a). Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 1.4.1 Vorbauten und untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Eingangs- und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen auf maximal 5,0 m Länge um bis zu 1,50 m überschreiten.
- 1.4.2 Untergeordnete Bauteile wie Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m überschreiten.
- 1.5 Garagen, Kfz-Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 1.5.1 Oberirdische Garagen und oberirdische überdachte Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.5.2 Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der mit ST bezeichneten Flächen sowie innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

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

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.7.1 Terrassen, Wege, Kfz- und Fahrradstellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen.
- 1.7.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer oder Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.7.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten).

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

- 1.8.1 Im Sondergebiet „Restaurant – Hotel“ sind insgesamt mindestens 15 Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bestehende Bäume werden darauf angerechnet.

Pflanzempfehlungen (Auswahlliste):

Carpinus betulus ‚Frans Fonttaine‘	Hainbuche ‚Frans Fonttaine‘
Fraxinus ornus ‚Louisa Lady‘	Blumenesche ‚Louisa Lady‘
Prunus padus ‚Schloss Tiefurt‘	Traubenkirsche ‚Schloss Tiefurt‘
Sorbus aria ‚Magnificat‘	Großblättrige Mehlbeere
Sorbus intermedia ‚Brouwers‘	Schmalkronige Mehlbeere
Malus ‚Evereste‘	Zierapfel ‚Evereste‘
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus torminalis	Elsbeere

- 1.8.2 Auf der Fläche F1 sind folgende Maßnahmen herzustellen bzw. folgende Bepflanzungen durchzuführen:
- Anlage einer mind.1,0 m – max. 1,5 m hohen Erdaufwallung mit einzelnen süd-exponierten Stein- und Sandschüttungen oder trockenmauerartigen Geländeabstützungen und kleineren Gebüschgruppen aus insgesamt mind. 20 Kleinsträuchern (CEF Maßnahme).

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- Anlage einer 1-reihigen Hecke entlang der Nord- und Ostseite des Walles aus mind. 30 heimischen, standortgerechten Sträuchern und 8 Bäumen.

Pflanzempfehlung (Auswahlliste):

Bäume 2. Ordnung und Wildobstbäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wild-Birne
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Morus alba	Weißer Maulbeere

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Johannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

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

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Hinweis: *Es wird darauf hingewiesen, dass bei den denkmalgeschützten Teilen des Anwesens ggf. höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden, als in den örtlichen Bauvorschriften geregelt. Dies betrifft insbes. die Festsetzungen zu Dachaufbauten (2.1.3). Bei zur Energiegewinnung dienenden und sonstigen Dachaufbauten wird im Einzelnen zu prüfen sein, ob bzw. in welchem Umfang und an welcher Stelle sie denkmalrechtlich genehmigungsfähig sind.*

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform / Dachneigung

2.1.1.1 Dächer der Hauptgebäude in den Baufenstern 1, 2 und 3 sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50° auszuführen.

Dächer der Gebäude im Baufenster 4 sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° auszuführen.

Dächer der Hauptgebäude im Baufenster 5 sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 26° bis 30° auszuführen.

2.1.2 Dacheindeckung

2.1.2.1 Für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind nur rotbraune bis braune, sowie graue bis anthrazitfarbene, nichtglänzende Ziegel aus Ton oder Beton zulässig.

2.1.2.2 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

2.1.3 Dachaufbauten

2.1.3.1 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Photovoltaik) sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus einem blendfreiem Material herzustellen. Diese dürfen nicht aufgeständert sein und die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.

2.1.3.2 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.1.3.3 Die Breite der Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Widerkehren darf insgesamt 2/3 der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.

2.1.3.4 Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Widerkehren müssen von der Außenkante der Giebelwand einen horizontalen Abstand von mindestens 1 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus oder Dacheinschnitts ohne Dachüberstand.

2.2 Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Standorte für Abfallbehälter sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m, bezogen auf die nächstgelegene Straßen- bzw. Gehwegoberkante, nicht überschreiten.

2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.3.3 Einfriedigungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzhecken sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

2.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

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

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) 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 mindestens 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 bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.

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

Das Regenwasser aus dem Überlauf einer Zisterne ist in der angeschlossenen
Versickerungsanlage entsprechend zu versickern.

3 HINWEISE

3.1 Altlasten

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

3.2 Baugrund

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

3.3 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.3.1 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 Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

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

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

3.3.2 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 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.

3.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten 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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.5 Landwirtschaftliche Emissionen

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

3.6 Mögliche Lärmemissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass Nutzungskonflikte hinsichtlich Lärm zwischen dem erweiterten Hotel- und Veranstaltungsbetrieb und der direkt benachbarten Wohnbebauung sowie der Immissionen aus dem Bahnbetrieb möglich sind. Gegebenenfalls ist im Baugenehmigungsverfahren über eine Lärmimmissionsprognose nachzuweisen, dass die Richtwerte vor allem zur Nachtzeit eingehalten werden können.

Zu den Immissionen der Bahnanlagen wird darauf hingewiesen, dass keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden können, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

3.7 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet sein.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1 Bau-/Kulturdenkmale

Im Plangebiet liegen folgende Kulturdenkmale / Baudenkmale:

- 4.1.1 Bahnhofstraße 1, Flst. Nr. 7470, Gasthaus zum Bären, errichtet 1705/06 und 1720, Scheune 1849 nach Blitzschlag neu erbaut. Im Hof Brunnen (Sachgesamtheit).

Der Anlage, bestehend aus dem Wirtshaus, der Scheune und dem Brunnen, kommt als historischem Gasthof von Auggen ortsgeschichtliche Bedeutung zu.

Die aufgeführten Bau- und Kulturdenkmäler wurden gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich als Kulturdenkmal i.S.d. § 2 DSchG in den Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend gekennzeichnet. Bauliche Veränderungen im Bereich dieser Kulturdenkmäler bedürfen der Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass bei denkmalgeschützten Gebäuden auch baurechtlich verfahrensfreie Maßnahmen gemäß § 50 LBO einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde (GVV) bedürfen.

- 4.1.2 Gräberfeld unbestimmter Zeitstellung (Kulturdenkmal Nr. 9)

Dabei handelt es sich um ein Objekt, dessen Erhalt grundsätzlich anzustreben ist.

Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tief greifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (ggf. zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden.

Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden.

Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Dr. Andreas Haasis-Berner eingereicht werden.

4.2 Lage im Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III B des Schutzgebietes der Tiefbrunnen des Zweckverbandes 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 28. Juli 2015



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 28. Juli 2015



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

09. Okt. 2015



Gemeindeverwaltungsverband
Müllheim-Badenweiler, 79379 Müllheim

Inhalt

1	Allgemeines	2
1.1	Planungsanlass und -ziel	2
1.2	Lage und Größe des Plangebietes.....	3
2	Bauleitplanung	4
2.1	Flächennutzungsplan.....	4
2.2	Planungsverfahren.....	5
2.3	Verfahrensablauf	5
3	Inhalte des Bebauungsplans	6
3.1	Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen	6
3.2	Erlass örtlicher Bauvorschriften	9
4	Denkmalschutz	10
5	Belange von Natur und Umwelt	11
6	Ver- und Entsorgung	11
7	Bodenordnende Massnahmen	12
8	Städtebauliche Daten	12
9	Kosten der Planung	12

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 12

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und -ziel

Innerhalb der Gemeinde Auggen, inmitten des Markgräfler Landes gelegen, nimmt neben dem Weinbau insbesondere der Fremdenverkehr einen hohen Stellenwert ein. Daher wurde die Anfrage des Eigentümers des Gasthauses und Hotel „Bären“ zur Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes in der Gemeinde Auggen begrüßt.

Das Gasthaus und Hotel „Bären“ liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B3 inmitten von Auggen. Besonders auffallend zeigt sich das denkmalgeschützte Hauptgebäude direkt an der Bundesstraße. Zusammen mit der dahinterliegenden Scheune und einem Brunnen besteht das Ensemble bereits seit über 300 Jahren. Zwischenzeitlich wurde das Gasthaus aufwändig saniert und durch einen Zwischenbau mit modernen Gästezimmern entlang der Bahnhofstraße ergänzt.

Durch die gute wirtschaftliche und touristische Entwicklung innerhalb der Region besteht nun ein dringender Bedarf zur Ergänzung des Hotels um weitere Hotelzimmer. Dazu ist südlich der bestehenden Gebäudegruppe ein weiteres Gebäude geplant. Die rückwärtig liegende Scheune soll darüber hinaus ebenfalls saniert und erdgeschossig durch Frühstücks- bzw. Veranstaltungsräume genutzt werden.

Durch die Lage des Neubaus soll ein städtebaulich harmonisches Ensemble entstehen, das dem bestehenden Innenhof einen Rahmen gibt, sich aber gleichzeitig zum bestehenden Ortskern hin öffnet und spannungsreiche Blickbeziehungen aufbaut. Der Neubau soll anstelle eines Teils des bestehenden Kfz-Parkplatzes stehen, so dass es darüber hinaus notwendig wird, den bestehenden Parkplatz zu verlagern. Durch den erweiterten Hotelbetrieb wird es außerdem notwendig, das Angebot an Kfz-Stellplätzen zu vergrößern.

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich größtenteils innerhalb des Straßen- und Baufluchtenplans für das Gewann „Bahnhofstraße“ aus dem Jahr 1962, genehmigt am 28.12.1967. Für den Bereich des Hotel Bären sind darin jedoch keine Festsetzungen eingetragen bzw. für den Bereich zwischen Scheune und der Bebauung eines Stichweges der Bahnhofstraße ist in diesem Plan keine Bebauung vorgesehen. Daher soll für die nun beabsichtigte Planung ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt werden, der den bestehenden Straßen- und Baufluchtenplan im betreffenden Teilbereich überlagert und damit ersetzt.

Grundlegende Ziele sind die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Die Gemeinde Auggen möchte mit der Erweiterung eines bestehenden Betriebs einen wesentlichen Beitrag zum Flächensparen leisten, da durch die Nachverdichtung im Bestand die Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Bauflächen am Siedlungsrand eingedämmt wird. So sollen wertvolle vorhandene Innenentwicklungspotentiale genutzt werden, die zur Auslastung der Infrastruktur und dementsprechend zur Einsparung zusätzlicher Kosten beitragen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Hotel Bären“ werden dabei insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

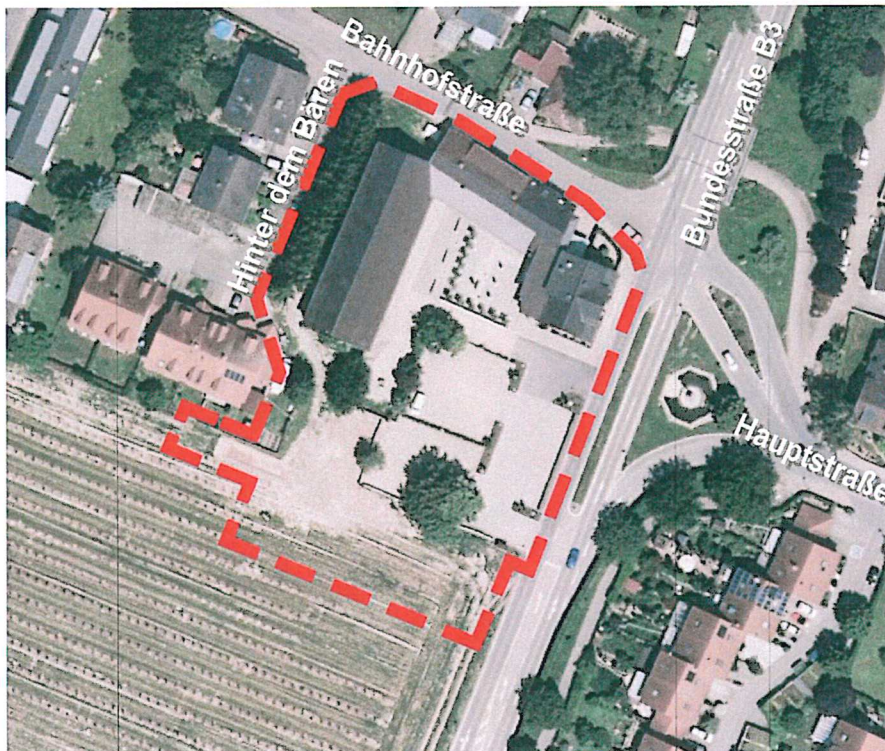
- Stärkung der gewerblichen und touristischen Entwicklung der Gemeinde Auggen
- Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze
- Qualitätvolle Innenentwicklung unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung
- Städtebauliche Einbindung unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Auggen westlich der Bundesstraße B3, am Knotenpunkt B3/Hauptstraße/Bahnhofstraße. Es umfasst das Grundstück Flst. Nr. 7470 und Teile des Grundstücks Flst. Nr. 9956/2 und hat insgesamt eine Größe von ca. 0,6 ha. Das Gelände ist weitgehend eben und bereits erschlossen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Bundesstraße B3.

Es wird begrenzt

- Im Norden von der Bahnhofstraße
- Im Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Im Osten von der Bundesstraße B3
- Im Westen von der Straße „Hinter dem Bären“ sowie der dort bestehenden Wohnbebauung



Luftbild mit ungefährender Lage des Plangebietes (rote gestrichelte Umrandung),
Quelle: LUBW

2 BAULEITPLANUNG

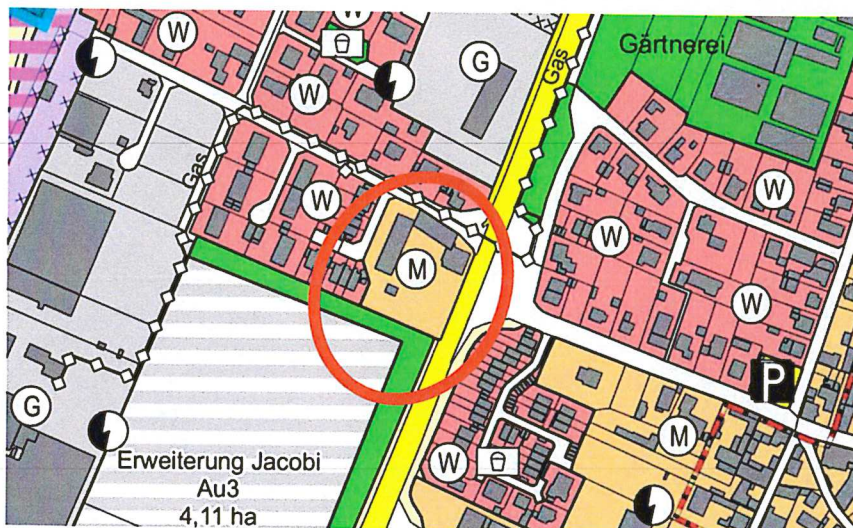
2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler weist den nördlichen Teil des Plangebietes (Flst. Nr. 7470) als gemischte Baufläche aus. Der südliche Teil des Plangebietes liegt am Rande der durch einen Grünstreifen abgegrenzten geplanten gewerblichen Baufläche „Erweiterung Jacobi Au3“.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans soll insgesamt als Sondergebiet ausgewiesen werden. Zwar sind Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes innerhalb eines in diesem Fall zu entwickelnden Mischgebietes allgemein zulässig, da das Plangebiet jedoch aus einem einzigen Betrieb ohne jegliche anderweitige Nutzungen besteht, wird eine Ausweisung als Mischgebiet nicht für sinnvoll gehalten.

Bei der Erweiterung nach Süden über die gemischte Baufläche hinaus handelt es sich um einen verhältnismäßig kleinen Bereich, der im Bebauungsplan außerdem ausschließlich Flächen zur Ausweisung von Kfz-Stellplätzen zulässt.

Folglich ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Nach dem in Kraft treten des Bebauungsplans wird die Fläche des Sondergebietes im vorliegenden Flächennutzungsplan berichtigt und als Sonderbaufläche (S) nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Müllheim-Badenweiler mit schematischer Darstellung des Plangebietes (rote Markierung).

2.2 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Allgemeines Planungsziel für den Standort und für den Bebauungsplan ist die städtebauliche Entwicklung einer von bestehender Bebauung umgebenen Fläche innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs. Bei dem Standort handelt es sich um eine innerörtliche Fläche, die durch Bebauung nachverdichtet und somit im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden durch eine Bebauung nutzbar gemacht wird.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind dabei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Der Gesetzgeber hat an die sog. „Kumulationsregel“ enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen. Dies ist hier nicht der Fall. Die Größe des vorliegenden Plangebiets liegt dabei insgesamt bereits weit unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m² zulässiger Grundfläche.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt, da es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) gibt. Weiterhin wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, womit auf eine Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet wird. Im beschleunigten Verfahren kann weiterhin auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

2.3 Verfahrensablauf

28.04.2015 Der Gemeinderat der Gemeinde Auggen fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Hotel Bären“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 12

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

26.05.2015 bis 26.06.2015	Beteiligung der Öffentlichkeit mit Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
28.07.2015	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat der Gemeinde Auggen beschließt gem. § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Hotel Bären“ als Satzung.

3 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Restaurant – Hotel“ entspricht dem bestehenden Betrieb einschließlich der geplanten Erweiterung. Die darin zulässigen Nutzungen stehen in direktem Zusammenhang mit dem bestehenden Restaurant- und Hotelbetrieb. Damit werden die Nutzungen eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO hinreichend bestimmt und es wird vermieden, dass sich andere, nicht verträgliche Nutzungen ansiedeln.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie der Festsetzung von maximalen Trauf- und Gebäudehöhen bestimmt.

Generell soll mit den getroffenen Festsetzungen eine angemessene Erweiterung unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes ermöglicht werden. Die neuen Gebäude sollen das bestehende Ensemble bestmöglich ergänzen, insbesondere auch, da zwei der bestehenden Gebäude (Hauptgebäude/Restaurant und Scheune) unter Denkmalschutz stehen.

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,8 kann dem Planungsziel einer qualitätvollen Innenentwicklung, gleichzeitig aber auch den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden. Das Grundstück kann im Sinne des Flächensparens gut ausgenutzt werden, gleichzeitig entstehen qualitativ hochwertige Freibereiche.

Trauf- und Gebäudehöhen, maximale Anzahl der Vollgeschosse

Die Kubatur der Gebäude wird über die maximale Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung einer maximalen Trauf- und Gebäudehöhe bestimmt. Die Festsetzungen entsprechen aus städtebaulicher Sicht einem Größen-

verhältnis, das dem bestehenden Ortsbild entspricht und sich dennoch harmonisch in die teilweise historische Anlage einfügt.

Die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen im Bestand wurden entsprechend einer vorgenommenen Vermessung mit lediglich geringem Spielraum z.B. für nachträgliche Verbesserungen des Wärmeschutzes oder das Anbringen für Anlagen zur solaren Energiegewinnung festgesetzt. Neue Gebäude sollen sich insbesondere in Bezug auf eine maximale Gebäudehöhe in den Bestand einfügen, daher wurde für den südlichen Neubau eine maximale Gebäudehöhe entsprechend dem bestehenden Haupthaus/Restaurant festgesetzt. Damit der Neubau nicht in eine städtebauliche Konkurrenzsituation mit dem denkmalgeschützten Wirtshaus tritt, hat das Gebäude einen großzügigen Abstand und wird gegenüber der Bundesstraße B3 deutlich zurückversetzt.

Im Bereich zwischen bestehender Scheune und neuem Hotelgebäude soll die Möglichkeit eröffnet werden, die Gebäude mit einem Verbindungsgang oder einer Überdachung zu verbinden, um den hochwertigen Ansprüchen des Hotels gerecht zu werden und die Gebäude besser einzubinden. Daher wurde für diesen Bereich ein Baufenster eingetragen, in dem maximal 1-geschossige Gebäudeteile mit einer Höhe von maximal 3,50 m entstehen können.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Um den Zielen des Flächensparens angemessen Rechnung zu tragen und darüber hinaus die für einen Beherbergungsbetrieb notwendigen Außenbereiche, Erschließungs- und Stellplatzflächen herstellen zu können, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ermöglicht. Gerade für einen Gastronomie- und Hotelbetrieb ist die Anlage von gestalteten Außenanlagen und ausreichend Stellplatzflächen von hoher Bedeutung. Bereits heute sind ein Großteil des Innenhofes oder auch die Kfz-Stellplätze teilversiegelte Flächen. Insgesamt ist diese hohe Versiegelung zur optimalen Ausnutzung der begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen sinnvoll. Die Verdichtung und damit hohe Ausnutzung von innerörtlichen Flächen trägt wesentlich zur Vermeidung von Flächenverbrauch im Außenbereich bei. Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die hohe Versiegelung nicht zu befürchten. Zum Schutz des Bodens werden unbehandelte Kupfer-, Zink- oder Bleidächer ausgeschlossen. Durch die teilweise Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Anpflanzungen von Bäumen und Hecken und die Festsetzung der Begrünung unbebauter Flächen wird diese Überschreitung minimiert und relativiert.

Überbaubare Grundstücksfläche/Baufenster, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen der bestehenden neu geplanten Gebäude werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bzw. durch die Darstellung der Baufenster bestimmt. Hier wird die gewünschte städtebauliche Struktur der bereits beschriebenen Gebäudegruppierung um einen zentralen Innenhof zum Ausdruck gebracht. Der südliche Neubau nimmt dabei Bezug zur bestehenden westlichen Bebauung auf, indem er die Gebäudestruktur bis zur Bundesstraße B3 fortführt. Das Baufenster 4 zwischen dem neu geplanten Hotelgebäude und der bestehenden Scheune lässt eine Verbindung von Alt- und Neubau zu.

BEGRÜNDUNG

Um Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln und um unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten zu vermeiden, sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Vorbauten bzw. untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Eingangs- und Terrassenüberdachungen auf einer maximalen Länge von 5,0 m um bis zu 1,50 m zulässig. Lediglich Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um maximal 1,0 m überschreiten.

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier müssen Gebäude die erforderlichen Grenzabstände einhalten, können jedoch auch mit einer Länge von über 50 m errichtet werden.

Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung sind im Plangebiet oberirdische Garagen und oberirdische überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) nur innerhalb der Baufenster zulässig. Die notwendigen Kfz-Stellplätze sollen auf nicht überdachten Flächen untergebracht werden. Überdachungen der Kfz-Stellplätze für eine große Anzahl von Kfz-Stellplätzen würden die beabsichtigte städtebauliche Struktur negativ beeinträchtigen, da diese zu dominant in Erscheinung treten würden.

Sichtfelder

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind in der Planzeichnung Sichtdreiecke an Straßeneinkreuzungen dargestellt, innerhalb der die Sichtfelder auf einer Höhe zwischen 0,8 m bis 2,5 m freigehalten werden müssen, um wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht zu verdecken.

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

Um bei der angestrebten städtebaulichen Dichte zumindest ein gewisses Maß an Versickerung bzw. unversiegelten Flächen zu erreichen, müssen Terrassen, Wege, Kfz- und Fahrradstellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen dienen insbesondere der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie Erhalt der Bodenfunktionen, Förderung der Grundwasserneubildung und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere.

3.2 Erlass örtlicher Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden erlassen, um eine harmonische Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu fördern. Insgesamt soll durch diese Vorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild erreicht werden.

Dächer

Die Dächer der bestehenden Gebäude sind bereits heute als Satteldächer ausgeführt. Um die Dachlandschaft zu erhalten, die der ortstypischen Bebauung in Auggen und dem zum Teil historischen Erscheinungsbild entspricht, werden daher für die bestehenden Gebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50° zugelassen. Um das neue Gebäude im südlichen Teil des Gebietes harmonisch in das Ensemble einzubinden sind auch hier ausschließlich Satteldächer zulässig. Zur besseren Ausnutzung des Dachraums sollen hier Dachneigungen zwischen 26° und 30° ermöglicht werden.

Lediglich für den kleinen Verbindungsbereich zwischen Neubau und Scheune sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig, um hier einen untergeordneten Anbau oder ein Verbindungsgang zu ermöglichen.

Um sich in die Bestandsbebauung einzufügen und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, sind Dacheindeckungen in den Farben rotbraun bis braun oder grau bis anthrazit zulässig. Dieses Farbspektrum soll ein einheitliches Ortsbild gewährleisten, gleichzeitig sollen nicht ortstypische Farben ausgeschlossen werden.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Anlagen zur Gewinnung solarer Energien sind insgesamt zulässig, müssen jedoch aus blendfreiem Material hergestellt werden.

Die Festsetzungen bzgl. Dachaufbauten gewährleisten, dass die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach eingehalten werden und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird. Dies ist gerade im sensiblen Umfeld der teilweisen historisch geprägten Bebauung dringend erforderlich.

Müllbehälterstandorte

Die Festsetzungen zu den Standorten für Abfallbehälter bzw. ihrer Gestaltung sollen eine Beeinträchtigung des Ortsbilds bzw. des Straßenraums verhindern und dienen der positiven Wahrnehmung des Plangebiets.

Einfriedungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen von 0,8 m, bezogen auf die Straßen- bzw. Gehwegoberkante, aufgenommen.

Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Damit soll ein negatives Erscheinungsbild dieser Art von Einzäunungen vermieden werden. Stacheldraht und Nadelgehölzhecken wurden als ortsuntypisches Material und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Gestaltung und Nutzung un bebauter Flächen

Um eine ansprechende Begrünung sowie ein attraktives und gepflegtes Erscheinungsbild zu gewährleisten, wurde bestimmt, dass die un bebauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen sind.

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.

Im südlichen Teil des Plangebietes gibt es bereits eine Versickerungsanlage, die im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellt ist und weiterhin genutzt werden kann.

4 DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet befinden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet sind. Der Anlage, bestehend aus dem Wirtshaus, der Scheune und dem Brunnen, kommt als historischem Gasthof von Auggen ortsgeschichtliche Bedeutung zu.

Bahnhofstraße 1, Flst. Nr. 7470, Gasthaus zum Bären, errichtet 1705/06 und 1720, Scheune 1849 nach Blitzschlag neu erbaut. Im Hof Brunnen (Sachgesamtheit).

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Trauf- und Gebäudehöhen sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Widerkehren und Dachaufbauten orientieren sich größtenteils am Bestand. Grundsätzlich sind jedoch kleinere Spielräume eingeräumt, um nachträgliche Veränderungen oder kleinere Erweiterungen zu ermöglichen, was grundsätzlich dem Ziel des Flächensparens durch eine Nachverdichtung im Bestand entspricht.

Unabhängig von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eines Bebauungsplanes sind bei baulichen Veränderungen an Kulturdenkmälern jedoch die denkmalrechtlichen Belange vorrangig. Im Bebauungsplan wurde daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei den denkmalgeschützten Teilen des Anwesens ggf. höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden, als in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

5 BELANGE VON NATUR UND UMWELT

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Darüber hinaus findet auch die Eingriffsregelung keine Anwendung, wenn es sich um eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² handelt. In diesem Fall gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

Aus diesem Grund wurde vom Büro für Freiraum- und Landschaftsarchitektur Ralf Wermuth ein Umweltbeitrag sowie eine Artenschutzfachliche Potentialabschätzung schützenswerter Arten und Biotope erarbeitet. Der Beitrag ist dem Bebauungsplan beigelegt, auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Artenschutz:

Artenschutzrechtlich sind wegen der gegebenen Nutzung und Lage des Untersuchungsgebietes und dem weitgehenden Fehlen geeigneter Habitatstrukturen keine erheblichen Konflikte zu erwarten.

Wie die Untersuchungen zeigen, sind die mit dem Bebauungsplanverfahren verbundenen Eingriffe in Bruthabitate, Deckungs- und Nahrungsflächen für streng oder besonders geschützte Tierarten, z.B. für Vögel, Wildbienen, Tagfalter, Fledermäuse artenschutzfachlich unbedeutend. Das Gebiet dient allenfalls häufig vorkommenden Vogelarten als Nahrungsfläche.

In den Dachstuhl der vorhandenen Scheune als potenzieller Lebensraum für Fledermäuse wird nicht eingegriffen.

Ein Eingriff in die bestehenden Mauern als Lebensraum von Mauereidechsen ist nicht vorgesehen, kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Geeignete Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) am südlichen Gebietsrand zur Schaffung neuer Lebensräume für die bestehende Population werden aus diesem Grund im Bebauungsplan festgesetzt.

Außer für die erfasste Mauereidechsenpopulation besitzt das Gebiet keine Relevanz im Hinblick auf einzelne geschützte Tierarten oder den Artenschutz allgemein.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die umgebenden Straßen vollständig erschlossen. Die Versorgung ist durch Anschluss an vorhandene Leitungen gesichert.

Niederschlagswasser

Die bestehende Versickerungsanlage im südlichen Teil des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert, so dass das anfallende Niederschlagswasser hier versickert werden kann.

BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 12

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wurde geprüft und kann bereitgestellt werden.

7 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Bauandumlegung) erforderlich.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca.	0,57 ha
davon:		
Sondergebiet „Restaurant – Hotel“	ca.	0,54 ha
Private Grünfläche	ca.	0,03 ha

9 KOSTEN DER PLANUNG

Durch das Plangebiet entstehen keine Kosten für die öffentliche Hand.

Gemeinde Auggen, den 28. Juli 2015



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 28. Juli 2015



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

09. Okt. 2015



Gemeindeverwaltungsverband
Müllheim-Badenweiler, 79379 Müllheim