

zum Bebauungsplan "ORTSKERN"
der Gemeinde AUGGEN

im Gewann "ORTSETTER" (teilweise)

für die Grundstücke Fl.St.Nr. 68, 11, 428, 313, 435,
448 (jeweils teilweise)

sowie 430, 427, 431, 530, 530/1, 520, 528/1, 527, 436,
436/1, 438

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 - 4, 8 - 12 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253) - BauGB.
2. §§ 1 - 24 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBI. I S. 1763) -- BauNVO.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30.07.1981 (BGBI. I S. 833) -- PflanzV 81.
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28. November 1983 (GBI. S. 770) -- LBO.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zur Planzeichnung (Bebauungsplan Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich ist festgesetzt als:

1.1 Mischgebiet (MI)
gem. § 6 BauNVO

1.1.1 Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind in den im Plan bezeichneten Gebieten nur die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO genannten Nutzungsarten (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe) sowie sonstige Läden zulässig.
- 1.2 Flächen für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB für Rathaus mit Dorfplatz und öffentlichen Stellplätzen.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 16 BauNVO
 - 2.1 Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung (Bl. 2) der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, bzw. als Mindest- und Höchstgrenze.
 - 2.2 Gem. § 17 Abs.. 9 BauNVO sind im Plan für die bereits bebauten Gebiete die Höchstwerte des Abs. 1 Spalte 2 überschritten, da diese Gebiete bei Inkrafttreten der BauNVO bereits bebaut waren.
 - 2.3 Für die Neubebauung am Dorfplatz sind aus städtebaulichen Gründen gem. § 17 Abs. 10 geringfügig höhere Werte festgesetzt, als sie nach § 17 Abs. 1 zulässig sind.
Die Überschreitung wird ausgeglichen durch die geringe Ausnutzung der gegenüberliegenden Fläche (Dorfplatz; Fläche für Gemeinbedarf).
Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.
3. BAUWEISE gem. § 22 BauNVO
 - 3.1 Die Bauweise ist gem. § 22 Abs. 4 als abweichender Bauweise festgesetzt:
 1. Abweichende Bauweise (halboffen) mit zwingend einseitigem Grenzbau an der Ochsen-gasse.
 2. Abweichende Bauweise für die Grundstücke mit rückwärtiger Grenzmauer an Ochsen-gasse und Ellengurt insofern, als an die rückwärtige Grenzmauer angebaut werden darf, sofern bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen.
 3. Abweichende Bauweise entsprechend dem historisch gewachsenen Bestand für die übrigen Gebiete.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die im Plan (Bl. 2) dargestellten Arkaden im Erdgeschoß sind zwingend vorgeschrieben, sofern die Parkierung im Sinne des Planeintrages vor dem Gebäude beabsichtigt ist.

Im Typenschnitt ist die mögliche Anordnung des am Ellengurt geplanten Wohn- und Geschäftsgebäudes schematisch dargestellt.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

5.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Eintragung der First bzw. Gebäuderichtung im Plan (Bl. 2) festgesetzt.

6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE
FLÄCHEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im Plan (Bl. 2) sind folgende Flächen entsprechend gekennzeichnet:

1. Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit für das Grundstück Fl.St.Nr. 530/1 wegen der hier vorhandenen öffentlichen Versorgungsleitungen.
2. Überfahrtsrecht zugunsten der Anlieger im öffentlichen Fußgängerbereich östlich des Dorfplatzes.
3. Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit auf den privaten Grundstücksflächen im Bereich der geplanten Arkaden bzw. der straßenseitigen Stellplätze und im ausgebauten Fußgängerbereich Am Brunnen (Metzgergässle).
4. Gegenseitiges Übergangs- und Überfahrtsrecht im Bereich des geplanten Parkplatzes am Ellengurt.

7. NEBENANLAGEN gem. § 14 BauNVO

7.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude i.S. von § 2 Abs. 2 LBO handelt (dies gilt nicht für

Grundstück Fl.St.Nr. 438, sofern lediglich der bestehende Schopf ausgebaut wird).

- 7.2 Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
8. GARAGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - 8.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig und sind möglichst innerhalb der Gebäude unterzubringen (dies gilt nicht für Grundstück Fl.St.Nr. 438, sofern lediglich der bestehende Schopf ausgebaut wird).
 - 8.2 Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind zu Garagengruppen zusammenzufassen.
9. FLÄCHEN FÜR PFLANZGEBOTE
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Plan (Bl. 2) sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen im Bereich der privaten Stellplätze festgesetzt. Zulässig sind einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm.
10. FLÄCHEN FÜR PFLANZBINDUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
 - 10.1 Im Plan sind Flächen für Pflanzbindungen zur Erhaltung des bestehenden Baumbestandes festgesetzt.
- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO
 1. DACHFORM - DACHNEIGUNG
 - 1.1 Bei Gebäuden mit Satteldach ist eine Dachneigung von 42 bis 48 Grad zulässig. Darüberhinaus ist zulässig im Bereich der (rückwärtigen) eingeschossigen Bauweise:
Flachdächer mit flächenhafter Dachbegrünung.
 - 1.2 Für alle geneigten Dächer ist naturrotes Ziegelmaterial entsprechend der umgebenden historischen Bebauung zu verwenden.
 - 1.3 Garagen mit Flachdach sind unzulässig.
 - 1.4 Dachgaupen sind mit einer Breite von jeweils max. 1,6 m zulässig.

- 1.5 Dacheinschnitte sind nur an den Straßen abgewandten Dachflächen zulässig und dürfen max. 3,0 m breit sein.
- 1.6 Mit Dachgauben und Dacheinschnitten ist von der Giebelwand jeweils ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten.
- 1.7 Bei den bestehenden Gebäuden sind die Dachformen zu erhalten.

2. OBERFLÄCHENGESTALTUNG DER GEBÄUDE

Die Fassaden sind zu verputzen. Auffällige oder mehrfarbige Farbgebungen der Fassaden sind unzulässig.

3. GEBÄUDEHÖHEN

- 3.1 Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) höchstens betragen.

beim 1-geschossigen Gebäude(teil)	3,60 m
beim 2-geschossigen Gebäude(teil)	6,80 m
bei 3-geschossiger Bauweise (II + DG)	6,80 m

(vgl. Typenschnitt Bl. 2)

4. EINFRIEDIGUNGEN

- 4.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind in der Höhe einheitlich zu gestalten. Gestattet sind z.B. Sockelmäuerchen bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune (keine Scherenzäune) mit oder ohne Heckenhinterpflanzung oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.
- 4.2 Die Höhe der Einfriedigung darf max. 0,80 m über Gehwegoberkante oder eingebnetem Gelände liegen.
- 4.3 Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind unzulässig, soweit die dahinterliegenden Flächen nicht als Gärten genutzt werden.

5. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN
 - 5.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländebeziehungen wenig beeinträchtigt werden.
Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
 - 5.2 Vorplätze, Garagenhöfe und Stellplätze sowie private, nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderliche Gehwege und Flächen, für die ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bereich der geplanten Läden festgesetzt ist, sind zusammenhängend über die Grundstücksgrenzen hinweg entsprechend den Gestaltungsanforderungen der Dorfentwicklung zu befestigen.
6. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN
Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.
7. GRENZABSTÄNDE
 - 7.1 Soweit durch die Festsetzungen der Baugrenzen keine größeren Abstände festgelegt sind, gelten die Abstände der Landesbauordnung.
8. ZUSÄTZLICHE GENEHMIGUNGSPFLICHT
gem. § 73 Abs. 2 Ziff. 1 LBO
Abweichend von § 52 Abs. 1 LBO wird eine Baugenehmigungspflicht für folgende Vorhaben eingeführt:
 - 8.1 Die Errichtung und Änderung von Bauteilen in Anlagen und Einrichtungen, soweit sie von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind (z.B. die Herstellung oder Änderung von Tür-, Licht- oder sonstigen Öffnungen in Wänden und in der Dachfläche).
 - 8.2 Stützmauern über 30 cm Höhe
 - 8.3 Einfriedigungen
 - 8.4 Werbeanlagen mit mehr als 0,2 qm Größe
9. PLANVORLAGE (Hinweis)
 - 9.1 Beim Bauantrag sind folgende Unterlagen zusätzlich vorzulegen:

- 9.2 Querschnitt des Gebäudes mit natürlicher (vorhandener) und geplanter Geländelinie und den geplanten bzw. vorhandenen Straßenhöhen, jeweils entlang der mit der Geländeneigung gleichlaufenden Umfassungswänden.
- 9.3 In den Fassaden ist ebenfalls die geplante bzw. vorhandene Straßenlinie und die natürliche und geplante Geländelinie einzutragen.
- 9.4 Die Genehmigungsbehörde kann weitere, zur Beurteilung der Bauvorhaben notwendige Unterlagen verlangen (Lichtbilder, Modelle, Stangengerüste im Gelände usw.).

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- 1. Landesdenkmalamt Freiburg
(aus Stellungnahme vom 22.12.1987)

Wir weisen jedoch darauf hin, daß das Landesdenkmalamt gem. § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten.

- 2. Wasserwirtschaftsamt Freiburg
(Stellungnahme vom 21.01.1988)

1.

Alle häuslichen Abwässer aus dem Baugebiet sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Auggen mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Weilertal in Neuenburg abzuleiten.

Da öffentliche Kanalisation im Mischsystem ausgeführt ist, darf kein ständig fließendes Oberflächenwasser, und evtl. unverschmutztes Kühlwasser in den Mischwasserkanal abgeleitet werden.

2.

Regenwasser von Dachflächen kann im Bereich des Grundstücks auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

3.

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf § 14 der gültigen Entwässerungssatzung durch einen von der Gemeinde zu bestimmenden Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen.

Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Gemeindeverwaltung zu verwahren.

4.

In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung bzw. nach DIN 1986 Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

3. Kraftübertragungswerke Rheinfelden
(aus Stellungnahme vom 18.04.1989)

Insbesondere machen wir Sie aber nochmals darauf aufmerksam, daß über unseren Kabeln bzw. in unmittelbarer Nähe unserer Kabel keine Baumpflanzungen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit unserer Anlagen gefährden können.

4. Staatliches Vermessungsamt Freiburg - Außenstelle Müllheim (aus Stellungnahme vom 28.04.1989)

Zum o.g. Planentwurf wird festgestellt, daß in der Planunterlage noch das Fl.St.Nr. 436/1 sowie eine damit im Zusammenhang stehende Grenzänderung entlang dem Straßenfl.St.Nr. 435 (Ellengurt) enthalten sind.

Diese Veränderungen sind wieder aufgehoben worden und die Kartenwerke des Liegenschaftskatasters auf den ursprünglichen Zustand gebracht worden.

5. Oberpostdirektion Freiburg
(aus Stellungnahme vom 26.05.1989)

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost, die ggf. von Baumaßnahmen berührt und infolgedessen umgelegt werden müssen.

Wir bitten Sie, sich mindestens 6 Monate vor Bau-
beginn mit dem zuständigen Fernmeldeamt Freiburg,
Postfach 20, in 7800 Freiburg, Dienststelle PIL,
Telefon (07 61) 2 11-64 24, in Verbindung zu
setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bau-
vorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung
usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Auggen, den 17.01.1989

BV Ziff. III ergänzt gem.
Gemeinderat vom 22.08.89

Der Bürgermeister



J. Haru

Vermerk:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie
die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vor-
stehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Be-
schlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Auggen über-
einstimmen.

Ausgefertigt, den 27. Feb. 1990



Stempel (Unterschrift des Bürgermeisters)

— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 19. FEB. 1990
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen

Brenneisen