

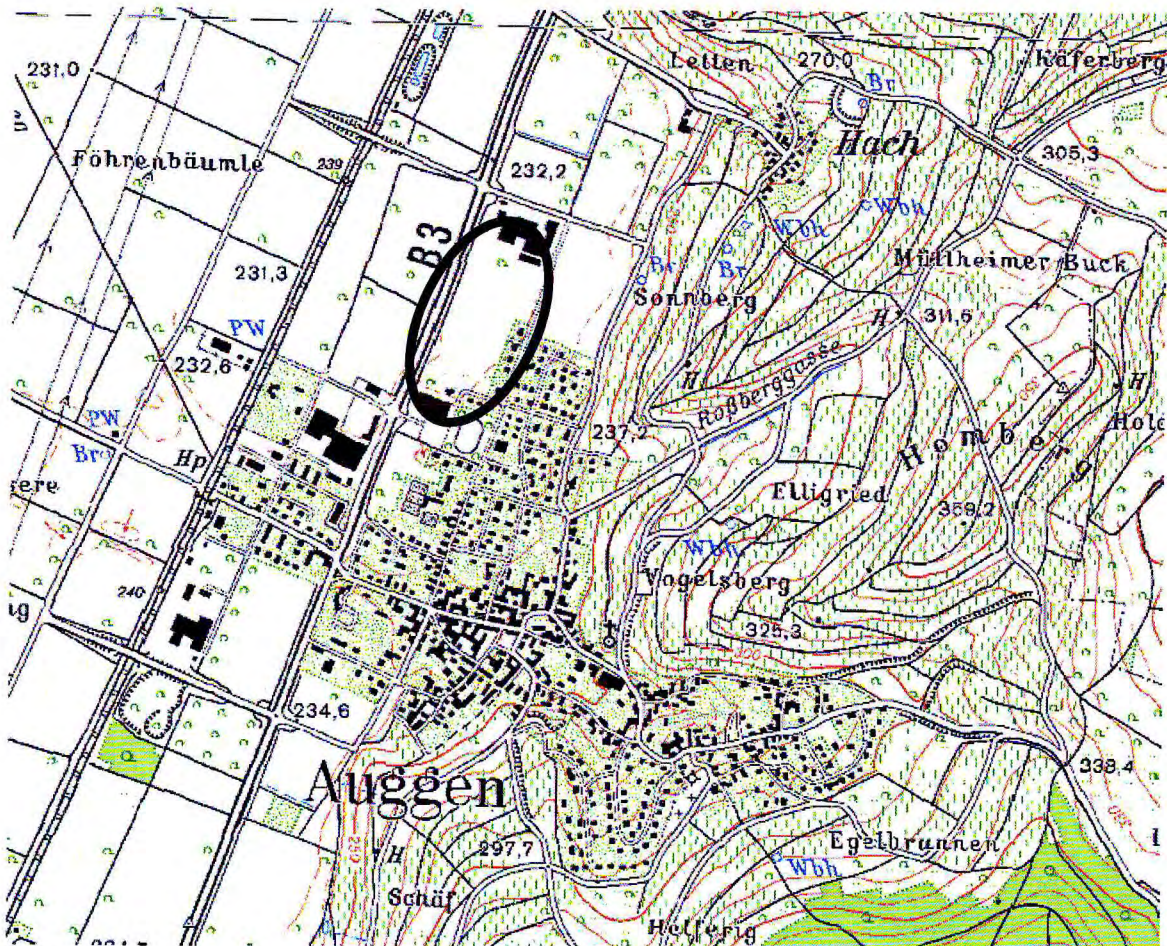


GEMEINDE AUGGEN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „SPORT- UND WOHN-PARK AUGGEN – ÄNDERUNG/TEILAUFBHEBUNG“

FASSUNG: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

STAND: 27.01.2009



Inhalt:

- 1) Bebauungsplan
- 2) Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
- 3) Begründung
- 4) Umweltbericht

5) Zusammenfassende Erklärung

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20)

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

1.1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die in § 4 (2) Nr. 2 BauGB genannte Nutzung (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig. Alle anderen in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind allgemein zulässig.

1.1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Anlage für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke) nicht zulässig. Alle anderen in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke) sind zulässig.

1.1.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.1.2 Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO)

1.1.2.1 Zulässig ist:

- Eine Erweiterungsfläche der Winzergenossenschaft Auggen mit allen betrieblichen baulichen Anlagen.

(Hinweis: Bei der Art der baulichen Nutzung im Erweiterungsbereich der Winzergenossenschaft sind die im Schallgutachten und im Geruchsgutachten angenommenen Grenzwerte zu berücksichtigen.)

- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- 1.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, zulässige Grundfläche (§§ 19 und 20 BauNVO)
- 1.2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt.
- 1.2.1.2 Die maximale Gebäudetiefe innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen darf senkrecht zur Hauptfirstrichtung maximal 12,0 m betragen.
- 1.3 **Gebäudehöhen** (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)
- 1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die maximale Traufhöhe auf 4,5 m und die maximale Firsthöhe auf 8,0 m festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut, als Firsthöhe die oberste Dachbegrenzungskante. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt die Straßenoberkante der Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) auf der Höhe der jeweiligen Gebäudemitte.
- 1.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA darf bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 15°-25° die festgesetzte maximale Traufhöhe um 1,5 m überschritten werden (siehe auch Ziffer 2.1.1.1 der örtlichen Bauvorschriften).
- 1.3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA darf die Höhenlage des Fußbodens des Erdgeschosses nicht unterhalb des angrenzenden Straßenniveaus liegen und darf dieses Straßenniveau nicht mehr als 0,5 m überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante der Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) auf der Höhe der jeweiligen Baufenstermitte.
- 1.3.4 Im Sondergebiet SO wird die maximale Traufhöhe auf 6,0 m und die maximale Firsthöhe auf 10,0 m festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut, als Firsthöhe die oberste Dachbegrenzungskante. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt die Straßenoberkante der Schmiedestraße auf der Höhe der jeweiligen Baufenstermitte.
- 1.4 **Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 12 BauNVO)
- 1.4.1 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Baufensterflucht zulässig. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Zufahrt erfolgt.
- 1.4.2 Zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Erschließungsstraße ist ein Abstand (Stauraum) von mindestens 5,0 m einhalten.
- 1.4.3 Garagen, deren Zufahrt parallel zur Straße verläuft und Carports müssen einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Erschließungsstraße einhalten.

1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.5.1 Im Bereich zwischen Gebäude und öffentlicher Erschließungsstraße sind hochbauliche Nebenanlagen nicht zulässig. Ansonsten sind Nebenanlagen einschließlich Anlagen zur Kleintierhaltung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Nebenanlagen gelten die Grenzabstände nach § 6 LBO. Pro Grundstück ist eine Nebenanlage bis 40 m³ umbauten Raum zulässig.

1.5.2 Terrassen und Terrassenüberdachungen bis 30 m² sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Auf Flächen mit Pflanzgeboten oder Leitungsrechten sind Terrassen, Terrassenüberdachungen und sonstige Nebenanlagen unzulässig.

1.6 Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

1.6.1 Bauweise

a = abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbegrenzung im SO).

ED = offene Bauweise; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

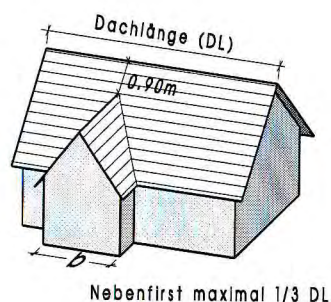
1.6.2 Überschreitung von Baugrenzen

1.6.2.1 Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sind bis zu 1,00 m zulässig.

1.6.2.2 Überschreitungen von Baugrenzen durch Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten sind zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m, bei Wänden und Dächern aus lichtdurchlässigen Baustoffen (Wintergärten) nicht mehr als 2,0 m über die Baugrenze hinausragen.

1.6.3 Stellung der baulichen Anlagen

1.6.3.1 Die Hauptgebäuderichtung (Firstrichtung) entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung ist einzuhalten. Abweichungen sind bis zu 10° möglich. Nebengebäuderichtungen sind in ihrer Breite (b) bis zu 1/3 der Dachlänge des Hauptgebäudes (DL) zulässig. Der Abstand vom Hauptfirst zum Nebenfirst muss mindestens 0,90 m betragen (siehe Schemazeichnung).



- 1.7 **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)
- 1.7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser und Doppelhäuser auf maximal 2 Wohnungen pro Gebäude bzw. je Doppelhaushälfte festgesetzt.
- 1.8 **Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
- 1.8.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Aufschüttungen so vorzunehmen, dass das Geländeneiveau des Baugrundstücks nicht unterhalb des Straßenniveaus liegt. Aufschüttungen auf den Baugrundstücken sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 50 cm oberhalb des Straßenniveaus liegen. Die für die Herstellung der Lärmschutzanlagen notwendigen Aufschüttungen sind hiervon ausgenommen.
- 1.9 **Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- 1.9.1 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten, mit Leitungsrechten belegten Flächen sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.
- 1.9.2 Das Gehrecht für die Gemeinde Auggen östlich und südlich der Lärmschutzwand sowie zwischen neuer Erschließungsstraße und Lärmschutzwand dient der Unterhaltung der Lärmschutzwand.
- 1.9.3 Das Geh-, Fahr und Leitungsrecht für die Gemeinde Auggen in Verlängerung der zwischen den Häusern Schmiedestraße 39 und 41 verlaufenden Erschließungsstraße dient der Unterhaltung der Lärmschutzwand und der Verlegung einer Wasserleitung.
- 1.9.4 Das Geh-, Fahr und Leitungsrecht für die Gemeinde Auggen in unmittelbarem Anschluss nördlich der Vogesenstraße dient der Unterhaltung einer bestehenden Versorgungsleitung.
- 1.10 **Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1.10.1 Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Vorschlagsliste enthält klein-, mittel- und großkronige Bäume. Die Standortangaben in der Planzeichnung sind zu beachten. Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten sind aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen um bis zu 5,0 m zulässig. Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen.
- 1.10.2 Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

- 1.10.3 Bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Andeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig.
- 1.10.4 Pflanzungen auf öffentlichen Flächen werden im Zuge der Erschließung durchgeführt. Die Pflege soll möglichst extensiv erfolgen. Pestizideinsatz ist auf öffentlichen Flächen nicht, auf Privatflächen nur reguliert zulässig.
- 1.10.5 Im Schutzstreifen von Leitungsrechten sind nur Anpflanzungen zulässig, die eine Endhöhe von maximal 3,0 m erreichen (z.B. Wildrosenarten, Kleingehölze).
- 1.10.6 Flächenhaftes Pflanzgebot zur Eingrünung der Sportanlagen (pfg1):
Zur Eingrünung der Sportflächen und der Einbindung des Lärmschutzwalles sind auf den mit pfg1 gekennzeichneten Flächen je angefangener 100 m² mindestens 2 Bäume und 7 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind als Einzelbäume, Gehölzgruppen oder in Form von Heckenstrukturen unterschiedlicher Breite anzulegen. Bei Pflanzsymbolen hat eine Hochstammpflanzung gemäß der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu erfolgen. Auf öffentlichen Flächen soll die Pflege extensiv (1-2 schürige Mahd ab Juni) durchgeführt werden. Größe und Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.10.7 Flächenhaftes Pflanzgebot zur Eingrünung der Winzergenossenschaft (pfg2):
Zur Eingrünung der Sportflächen und der Einbindung des Lärmschutzwalles sind auf den mit pfg2 gekennzeichneten Flächen je angefangener 100 m² mindestens 6 standortgerechte Bäume und 18 standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind als Einzelbäume, Gehölzgruppen oder in Form von Heckenstrukturen unterschiedlicher Breite anzulegen. Die Anpflanzung der Bäume erfolgt durch hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm. Größe und Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.10.8 Fassadenbegrünung (Festsetzung gilt nur für SO)
Geschlossene Fassadenflächen sind zu mindestens 50 % mit oder ohne Rankhilfe zu begrünen (Pflanzen im Abstand von ca. 4 m - siehe Pflanzliste im Anhang). Für die geplante Wohnbebauung wird Fassadenbegrünung empfohlen.
- 1.11 **Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)**
- 1.11.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücken zu versehen. Dies gilt für Stellplätze nur dann, wenn keine Fahrzeuge gereinigt bzw. gewartet werden und kein Lagern, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt.

- 1.11.2 Kupfer-, zink- oder bleigedckte 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.
- 1.12 **Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- 1.12.1 Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.
- 1.13 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 1.13.1 Am Rand der geplanten Sportanlage bzw. des Betriebsgrundstücks der WG Auggen ist die Errichtung einer Lärmschutzanlage erforderlich. Diese wird als begrünter Erdwall über dem Gelände des Sportplatzes und einer darauf aufgesetzten Lärmschutzwand festgesetzt. Die Gesamthöhe der kombinierten Lärmschutzanlage wird auf 4,0 m über der Oberkante der geplanten Erschließungsstraße des Wohngebietes festgesetzt.
- 1.13.2 Auf den im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Gebäudeseiten sind in den Dachgeschossen ab einer Höhe von 6,0 m, gemessen ab Oberkante der Erschließungsstraße keine offenbaren Fenster schutzbedürftiger Räume zulässig.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

Rechtsgrundlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl 1995 S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

2.1.1 Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 LBO)

2.1.1.1 Die Hauptgebäude (Einzel- und Doppelhäuser) sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen. Es sind alle geneigten Dachformen zulässig. Die Dachneigung soll alternativ 15°-25° oder 30°-40° betragen.

2.1.1.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind wie folgt auszuführen:

- in das Hauptgebäude einbezogen, mit geneigtem Dach oder Flachdach
- einzelstehend mit geneigtem Dach oder mit begrüntem Flachdach
- entlang der Längsseiten der Garagen zu öffentlichen Flächen hin sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen für Pflanzungen die Gehölze gemäß der Pflanzenliste zu verwenden. Fassadenbegrünung ist generell zulässig.

2.1.2 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 LBO)

2.1.2.1 Bei Hauptgebäuden und Garagen sind rotbraune bis braune, sowie graue bis anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 LBO)

2.1.3.1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zusammengerechnet bis zu 60% der jeweiligen Gebäudelänge zulässig. Der Abstand zur Giebelwand und zum First darf jeweils 1,25 m nicht unterschreiten. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

2.1.3.2 Begrünte Dächer, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind generell zulässig.



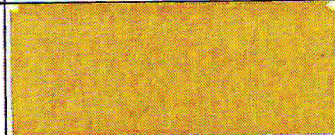



2.2 Gestaltung baulicher Anlagen im Sondergebiet Winzergenossenschaft (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

2.2.1 Für den Bereich der Winzergenossenschaft ist der nachfolgende Farbleitplan verbindlich.

Geringe Abweichungen im Farbton sind zulässig und sind anhand von Farbmustern oder nach dem 1. Anstrich an Ort und Stelle festzulegen. Die Farbigkeit des Gebäudes ist entsprechend den Festlegungen im Farbleitplan im Bauantrag darzustellen.

VAW-BAUSYSTEME -ALU-FORMBLECHE
 EINBRENNLACKIERT
 GLANZGRAD = HALBMATT CA 50° (GARDNER)

* STANDARD FARBÖNE = FABRIKATIONSNUMMER
 Δ SONDER FARBÖNE SIND NACHZUMISCHEN

	DACHEINDECKUNG ALUFORM 400/45 * ZIEGELBRAUN 41-8368
	* ORIGANG+TRAUFBLECHE KIESELGRAU 61-7532
	WANDVERKLEIDUNG ALUFORM 150/45 Δ FARBTON 1
	Δ FARBTON 2
	Δ FARBTON 3
	TÖRE - FENSTER - ETC * SEPIABRAUN 71-8314

2.3 **Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)**

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

2.4 **Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.4.1 Zulässig sind Holzlattenzäune bis auf eine Höhe von 0,9 m. Maschendrahtzäune sind nur zulässig, wenn sie zur Straßenseite hin eingegrünt sind und 0,9 m Höhe nicht ü-

überschreiten. Die vorgenannten Höhen beziehen sich auf die Straßenoberkante. Die Höhe von Einfriedigungen zwischen den privaten Grundstücken sind entsprechend dem Nachbarrechtsgesetz von Baden – Württemberg zulässig.

2.4.2 Zulässig sind Sockelmauern bis 0,3 m Höhe.

2.4.3 Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,7 m zulässig. Sie sind entweder als Trockenmauer mit Natursteinen oder aus begrünten Betonelementen zulässig.

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

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

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

2.6.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

2.7 Auffangen, Einleiten und Versickern von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

2.7.1 Auf der Grundlage von § 45 Abs. 3 des Wassergesetzes i.d.F. vom 01.01.1999 sind bei Neubaugebieten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung zwingend.

2.7.2 Im Plangebiet ist das Regenwasser zu sammeln und einer Versickerungsanlage (außerhalb des Geltungsbereichs) zuzuführen. Die privaten Zisternen zur Regenwassernutzung sind zulässig.

2.7.3 Das auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden, sondern muss getrennt abgeleitet werden. Dies gilt auch für die Überläufe von privaten Anlagen zur Regenwassernutzung und für Drainagen.

2.7.4 Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser, zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Wäsche waschen verwendet werden. Für Planung und Bau sind die DIN-Normen sowie die Festsetzungen in der Abwassersatzung der Gemeinde Auggen einzuhalten. Die entsprechende Ausführung ist im Antrag für die Grundstücksentwässerung mit darzustellen. Regenwassernutzungsanlagen sind dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen.

2.7.5 Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwassernutzungsanlagen ist nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 21.05.2001 (BGBl. i.S. 2612) nicht zulässig.

2.7.6 Die unterirdische Versickerung von Niederschlagswasser - ohne Bodenpassage - ist nicht zulässig, auch nicht bei Abläufen aus Zisternen.

3 HINWEISE

3.1 Grundwasser

- 3.1.1 Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wasser-
gesetz für Baden-Württemberg wie folgt zu verfahren:

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer der
unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Breisgau – Hochschwarzwald unverzüg-
lich anzuzeigen; er hat die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen
einzustellen. Die Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

3.2 Bodenfunde

- 3.2.1 Bei Bodenfunden besteht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht. Sie sind
dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098
Freiburg, Tel.: 0761/20712-0 bekannt zu geben. Dies gilt ebenfalls, wenn Bildstöcke,
Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

3.3 Fernmeldetechnische Versorgung

- 3.3.1 Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem
Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und
Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen
Telekom AG, so früh wie möglich schriftlich anzuzeigen.

3.4 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

- 3.4.1 Werden bei Bauarbeiten Altlasten angetroffen, ist das Landratsamt Breisgau – Hoch-
schwarzwald -Amt für Wasser- und Bodenschutz- sofort zu verständigen.

3.5 Bodenschutz

- 3.5.1 Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner
Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-
Württemberg vom 01.01.1999. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei
Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu
achten.
- 3.5.2 Allgemeine Bestimmungen:
- 3.5.2.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben
wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Be-
fahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zu-
lässig.
- 3.5.2.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim
Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.5.2.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mut-
terboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.5.2.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des
Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Ur-
geländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auf-
füllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

- 3.5.2.5 Zur wasserdurchlässigen Befestigung der in den Bebauungsvorschriften genannten Flächen (Wegeflächen, Zufahrten etc.) werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 3.5.2.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.5.2.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 3.5.3 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden
- 3.5.3.1 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.
- 3.5.3.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.5.3.3 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.
- 3.5.3.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- 3.6 Entwässerung
- 3.6.1 Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Alle häuslichen Abwässer aus dem Plangebiet sind in den öffentlichen Schmutzwasserkanal der Gemeinde Auggen abzuleiten.
- Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde Auggen abgenommen werden. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Gemeinde ist anzufertigen. In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation sind, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsöffnungen vorzusehen. Rückstausicherungen sind einzubauen.
- Regenwässer, Entfeuchtungs- und Sicherheitsdrainagen um die Gebäude dürfen nur an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, damit die Fremdwassermengen in der Kanalisation minimiert werden.
- Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser, zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im häuslichen Bereich verwendet werden.
- Bei Verwendung des aufgefangenen Wassers im häuslichen Bereich ist der Einbau eines Wasserzählers erforderlich.
- Für Planung und Bau sind die DIN-Normen sowie die Festsetzungen in der Abwassersatzung der Gemeinde Auggen einzuhalten. Die entsprechende Ausführung ist im Antrag für die Grundstücksentwässerung mit darzustellen.
- Regenwasser darf nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 21.05.2001 ohne Einschränkung für die Gartenbewässerung, die Toilettenspülung und für das Waschen genutzt werden. Allerdings sind diese Regenwassernutzungsanlagen dem zuständigen Gesundheitsamt bei Inbetriebnahme, baulicher Änderung

und Stilllegung anzuzeigen. Für die Waschmaschine muss zusätzlich ein Trinkwasseranschluss als Wahlmöglichkeit vorhanden sein. Für die Regenwassernutzungsanlagen gelten die Bestimmungen der DIN 1989-1 „Regenwassernutzungsanlagen: Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung“.
Jeder Bauherr hat während der Bauzeit einen Wasserzähler auf seine Kosten einzubauen.

3.7 Wasserschutzgebiet

3.7.1 Das gesamte Plangebiet liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen I bis V des Zweckverbandes Wasserversorgung Weilertal (Sitz: Müllheim). Die einschlägige Rechtsverordnung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald vom 22.03.1993 ist bei der Bebauung zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Rechtsverordnung bestimmte Handlungen / Maßnahmen / Nutzungen grundsätzlich verbietet oder einschränkt. Im Einzelfall 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.

3.8 Baugrund

3.8.1 Als Baugrund dürften Schwemmlöhme und Schwemmlöß über gut tragfähigen Schottern anstehen. Auf einen hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitlichen Gründungshorizont ist zu achten.

3.8.2 Nach der Hydrogeologischen Karte Baden – Württemberg, Kaiserstuhl – Markgräflerland, besteht der tiefere Untergrund im Planungsgebiet aus ca. 15 m mächtigen quartären Kiesen und Sanden. Darunter folgen wechselnd durchlässige oligozäne Mergel und Kalksteine.

3.8.3 Der Flurabstand des Grundwassers beträgt bei mittlerem Grundwasserstand ca. 20 m.

3.9 Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen sind bei der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3.10 Nach § 4 Abs. 1 Nr. 4 der Rechtsverordnung ist das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe verboten, ausgenommen sind jedoch Anlagen, sofern

- a) die Lagerbehälter doppelwandig sind oder als einwandige Behälter in einem flüssigkeitsdichten Auffangraum ohne Abläufe stehen.
- b) Undichtheiten der Behälterwände bei oberirdischen Behältern ohne Auffangraum und bei unterirdischen Behältern durch ein Leckanzeigergerät selbsttätig angezeigt werden.
- c) Auffangräume nach a) so bemessen sind, dass die dem gemeinsamen Rauminhalt der Behälter entsprechende Lagermenge zurückgehalten werden kann.
- d) der Rauminhalt eines unterirdischen Lagerbehälters 40.000 l, eines oberirdischen Lagerbehälters 100.000 l nicht übersteigt.

- 3.11 Der Hausanschlussraum sollte der DIN 18012 entsprechen. Die Zugänglichkeit des Hausanschlusses innerhalb des Gebäudes sollte jederzeit gewahrt sein. Die Anschlussleitung in den Hausanschlussraum ist möglichst geradlinig, rechtwinklig zur Grundstücksgrenze und/oder auf dem kürzesten Weg von der Versorgungsleitung im Straßenbereich zum Gebäude zu führen, dies wird von dem technischen Regelwerk des DVGW im Blatt W 404 Hausanschlussleitung explizit so gefordert. Anschlußleitungen sollten nicht überbaut werden. Das Pflanzen von Bäumen über Anschlussleitungen bis zu einem Abstand von 2,5 m ist unzulässig.
- 3.12 Denkmalschutz
- 3.12.1 Falls in diesem Gebiet bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist nach § 20 Landesdenkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, FB Archäologische Denkmalpflege (Tel 0761/208-3570) unverzüglich zu benachrichtigen.
- 3.12.2 Auch ist die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.
- 3.13 Erdgasleitung
- 3.13.1 Am westlichen Rand des Bebauungsplangebiets verlaufen parallel zur B 3 eine Erdgas-Hochdruckleitung PN 16 und ein begleitendes Steuerkabel der badenova AG & Co.KG. Der sichere Betrieb der Leitung und des Kabels darf weder beeinträchtigt, noch dürfen die Betriebsmittel geschädigt werden. Bei der Umsetzung der Pflanzgebote sind Sicherheitsabstände gemäß DVGW-Regelwerk und des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau – (Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen) einzuhalten. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen zu vereinbaren.
- 3.13.2 Für den rechtzeitigen Um- und Ausbau des Erdgasnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich, mindestens jedoch 2 Monate, schriftlich angezeigt werden.

Auggen, den 27. Jan. 2009



Bürgermeister

fahlestadtplaner

Schwabentörting 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0 / Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser

Pflanzenliste standortgerechter Bepflanzungen

Einzelbäume

Qualität: Hochstamm, i.d.R. mit Ballen, Stammumfang mind. 14/16 oder 16/18 cm.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Obstbäume lokale Sorten auch Wildobst (Apfel, Birne)

Sträucher und Blüthengehölze

Qualität: Strauch 60-80 cm, mind. 2 x verpflanzt

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix alba	Silberweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix rubens	Fahlweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Feuchtigkeitsliebende Sträucher

Qualität: Strauch 60-80 cm, mind. 2 x verpflanzt

Salix alba	Silberweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix rubens	Fahlweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Feuchtigkeitsliebende Stauden

Caltha palustris	Sumpfdotterblume
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Lythrum salicaria	Blutweiderich
Eriophorum latifolium	Wollgras
Carex pendula	Rispensegge

Vorschlagsliste Fassadenbegrünung:

Schling- und Kletterpflanzen bis 5 m hoch

Euonymus fortunei	Spindelstrauch - verschiedene Sorten
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Rosa	Kletterrosen - verschiedene Sorten

Schling- und Kletterpflanzen über 5 m hoch

Actinidia arguta	Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Wisteria sinensis	Blauregen

Schling- und Kletterpflanzen über 10 m hoch

Fallopia aubertii	Schlingknöterich
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein