

# B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "KLEINFELDELE"

der Gemeinde AUGGEN

für das Gewann: "KLEINFELDELE" (teilw.)

Grundstücke Fl.st.Nr. 9075 u. 9076

## A Rechtsgrundlagen

1. §§ 1-2a und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) -- BBauG.
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.9.1977 (BGBl. I S. 1763) --BauNVO.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21) --PlanZVO.
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.61 (Ges.Bl. S. 208) i.d.F. der Verordnung vom 13.12.1977 (Ges. Bl. S. 77)
5. §§ 3 Abs. 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.Fassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 352) --LBO.

## B Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Bl. 2 und 3) wird folgendes festgesetzt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 BBauG)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

##### 1.1 Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO

für Winzergenossenschaft

Zulässig sind Betriebe, Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen, die in Verbindung mit der Weinwirtschaft stehen, wie:

- Anlieferung und Abtransport, Verarbeitung, Lagerung, Verkauf
- Geschäftsbüros und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Reparaturwerkstätten und Werkstätten, soweit sie zur Instandsetzung der Betriebseinrichtungen erforderlich sind.
- Nebenanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung (Bl. 2) der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte.

- 2.1 Zur Höhenbeschränkung ist eine max. Gebäudehöhe als Traufhöhe von 8,0 m über der Straße Fl.st.Nr. 9074 festgesetzt (gemessen Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut).

3. Bauweise gem. § 22 BauNVO

- 3.1 Als Bauweise ist eine besondere Bauweise für Gebäudelängen größer als 50,0 m festgesetzt (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planzeichen im Plan festgesetzt. Die Gebäude- und Firstrichtung ist wahlweise senkrecht oder quer zu den Grundstücksgrenzen zulässig.

6. Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.
- 6.2 Entlang der Bundesstraße B 3 ist der im Straßen- und Bau-  
linienplan besonders als - von Bebauung freizuhaltende  
Flächen - gekennzeichnete Schutzstreifen von jeglichen  
baulichen Anlagen freizuhalten.
- 6.3 Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als  
Ausnahme zugelassen werden.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10) BBauG )
- 7.1 Bei der Straßeneinmündung in die Bundesstraße B 3 sind die eingezeichneten Sichtdreiecke von Sichthindernissen jeder Art, die höher als 0,80 m über die Fahrbahnoberkanten der B 3 und der Gemeindestraße hinausragen, freizuhalten.
8. Pflanzgebot (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)
- 8.1 Im Plan (Bl. 2) und im Grünordnungsplan sind Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Büschen sowie bodendeckender Bepflanzung festgesetzt.

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die im Plan und in der Legende dargestellten Pflanzarten und Bäume sind Pflanzgebote im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG.

Für die einzelnen Pflanzungen wird folgendes festgelegt:

- Großbäume sind mit einem Stammumfang von 16 - 18 bis 20 - 22 cm zu pflanzen.
- Kleinkronige Bäume als Heister sind in einer Höhe von mind. 275 - 350 cm zu pflanzen.
- In den Bereichen der Sträucher in Dreieckspflanzung beträgt der Mindestabstand der Sträucher 1,20 m.
- Bodendecker sind mit 3 bis 6 Stück je qm je nach Wuchsstärke zu pflanzen.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (gem. § 9 Abs. 4 BBauG u. § 111 LBO).

### 1. Dachform - Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 10° bis max. 15°.

Die Anordnung der Dachflächen und Firstrichtungen ist im Gestaltungsplan Bl. 3 verbindlich festgelegt.

Als Dachdeckungsmaterial sind großflächige, profilierte Blechplatten zulässig.

### 2. Wandflächen

Zulässig sind Massivwände und großformatige Plattenwände aus Leichtbeton. Die Oberfläche ist zu schlämmen oder zu verputzen.



Die Giebeldreiecke des Bürotraktes und der Nordgiebel des mittleren Traktes ist mit einer Holzverschalung (Douglasie) zu versehen.

Zur Gliederung der großen nördlichen Wandflächen sind senkrechte Holzelemente mit einer Breite von mind. 25 cm im Abstand von mind. 4,0 m aufzubringen.

### 3. Farbgebung

Der dem Bebauungsplan beigehaftete Farbvorschlag der Malerfachschule Lahr ist verbindlich und Bestandteil des Bebauungsplanes.

Geringe Abweichungen im Farbton sind zulässig und sind anhand von Farbmustern oder nach dem 1. Anstrich an Ort und Stelle festzulegen.

Dem Bauantrag sind farbige Fassaden entsprechend den Festlegungen im Farbvorschlag und mit Darstellung der Gliederungselemente beizufügen.

### 4. Reklame- und Werbeschriften

Schriftzüge und Reklameschriften sind genehmigungspflichtig.

Zulässig sind nur Schriften auf der Fassade mit Einzelbuchstaben max. 70 cm hoch aus Metall mit Hinterleuchtung. Leuchtschriften sind nicht zulässig.

### 5. Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen im Bereich zur Bundesstraße B 3 und im Eingangsbereich sind nicht zulässig.

Im übrigen Bereich ist eine Einfriedigung als Drahtzaun mit Heckenhinterpflanzung bis 80 cm zulässig.

### 6. Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

### 7. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

7.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 6 BBauG)

Straßenbauamt Schreiben vom 15.2.1979

1. Gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße ist ein 40,0 m breiter Schutzstreifen von jeder Bebauung freizuhalten. Auf dieser nicht überbaubaren Schutzfläche dürfen auch keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden.
2. Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße zum Weggrundstück Lgb. Nr. 180/20 ("Landwirtsch. Weg" parallel zur B 3) und in den Einmündungsbogen B 3 / Lgb.Nr. 9074 werden nicht gestattet.
3. Die gesamte Verkehrserschließung muß über die Gemeindestraße Lgb.Nr. 9074 und nach Osten gegen die östliche Verfahrensgebietsgrenze erfolgen.
4. Dem Bauantrag der Winzergenossenschaft sollte ein Plan über die innere Verkehrserschließung beigegeben werden.
5. Der Abstand der westlichen Begrenzung der westlichen Zufahrt vom Anwesen zur Gemeindestraße Lgb. Nr. 9074 muß aus verkehrlichen Gründen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 3, einen Abstand von mind. 50 m betragen.

Kraftübertragungswerke Rheinfelden vom 15.12.78 und 10.4.79

1. Für die Stromversorgung des Neubaus der Winzergenossenschaft Auggen ist eine Trafostation im Gebäude vorgesehen.
2. Die Kabelzuführung von der Straße Fl.st.Nr. 9074 zur Trafostation ist im Grundbuch durch ein Leitungsrecht zu sichern.

Landesdenkmalamt vom 6.12.1978

Das Landesdenkmalamt ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei den Erdarbeiten zutage treten (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Das gleiche gilt, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

Auggen, den 16.3.1979

Der Bürgermeister:



*[Handwritten signature]*

BADISCHE MALERFACHSCHULE LAHR, LEHR- UND VERSUCHS-  
WERKSTÄTTEN FÜR DAS MALER- UND LACKIERERHANDWERK

763 LAHR/SCHWARZWALD  
LUDWIG-FRANK-STRASSE 16  
FERNSPRECHER (07821) 28122

Forderungen der Farbgestaltung

1. Der Gebäudetrakt wird durch den gewählten Farbklang in den Tonwert und Farbwert der Landschaft eingeordnet.
2. Der Farbklang "Ocker-grünlich" ist aus den gegebenen Farbtönen der Landschaft entwickelt.
3. Der Farbton der Wandverkleidungen wird 3-fach variiert TON - IN - TON und nach Qualität und Quantität und den verschiedenen Gebäudetrakten zugeordnet um die Baumassen zu differenzieren und maßstablicher zu machen.
4. Die Oberfläche der eingebrannten Acrylat - und Polyesterlacke sind auf den Glanzgrad halbmatt ca. 50 % nach "Gardner" einzustellen. Dadurch können zu starke Spiegeleffekte der Dach- und Wandflächen gemildert werden. Der Glanzgrad matt = ca. 10 ° n.G. bringt Nachteile in der Witterungsbeständigkeit.
5. Die gesamte Farbkonzeption sollte nach dem Genehmigungsverfahren und vor der Bauausführung mit der Lieferfirma verbindlich festgelegt werden.

Laht, 25. 4. 1978

Muthes Kupfer

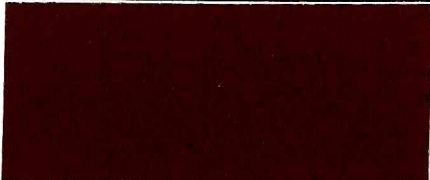

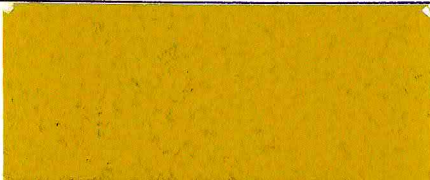
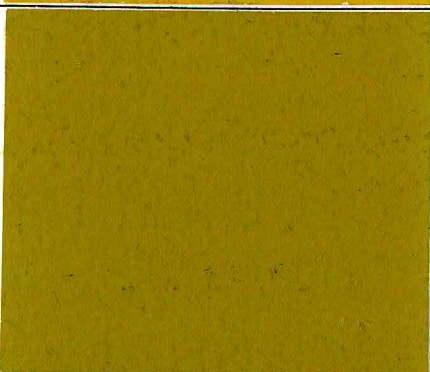

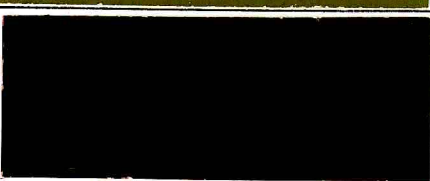


WINZERGEHOSSENSCHAFT  
AUGGEN  
FARBVORSCHLAG ①

1.3

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

- \* STANDARDFARBÖNE = FABRIKATIONSNUMMER
- Δ SONDERFARBÖNE SIND NACHZUMISCHEN

	DACHEINDECKUNG ALUFORM 400/45 * ZIEGELBRAUN 41-8368
	ORTGANG+TRAUFBLECHE * KIESELGRAU 617532
	WANDVERKLEIDUNG ALUFORM 150/45 Δ FARBTON 1
	Δ FARBTON 2
	Δ FARBTON 3
	TÖRE - FENSTER - ETC * SEPIABRAUN 71-8314