



Gemeinde Auggen

Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

Bebauungsplan

"Hofacker II"

S a t z u n g

B e g r ü n d u n g

Teil A : Planungsrechtliche
Festsetzungen

Teil B: Örtliche Bauvorschriften

Teil C: Hinweise und Anlagen
-Immissionsschutzgutachten 95/27.092-GA.03
-Prognose Geruchsimmissionen 4623/950004374
-Beiblatt Bodenschutz
-Beiblatt Naturschutz

Zeichnerischer Teil

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Teil A : Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9, Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 "Dorfgebiet" MD (§ 5 BauNVO)

1.1.1 In den Dorfgebieten sind Vergnügungsstätten nach § 5, Abs 3 BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1, Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

In den Gebieten, die nicht mit einer Nutzungsschablone belegt sind - es handelt sich um die Bereiche des Bestands entlang der Haupt- und Hofackerstraße, sowie des Erzwegs - sind lediglich zwei Festsetzungen getroffen: MD, und max.Bautiefe im Plan. Bedingt hierdurch besteht für diese Bereiche kein qualifizierter Bebauungsplan, sondern es gelten die Bestimmungen des § 34 BauGB.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1 Nr.1 BauGB)

2.2.1 Die max. zulässige Traufhöhe beträgt bei eingeschossigen Gebäuden 4,0 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 6,5 m.

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoß Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe beträgt max. 11,0 m .

2.2.2 Die zulässige Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens (EGFB) der Gebäude wird mit max. 0,80 m festgesetzt.

Die Höhe wird gemessen zwischen der Oberkante EGFB und der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße - gemessen in der Gebäudemitte. Die Höhenlage der Straßen ist den Plänen zur Straßenplanung zu entnehmen.

2.2.3 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die First-, Trauf- und Erdgeschoßfußbodenhöhen einheitlich auszubilden.

2.2.4 Der First darf max. 5,3 m über der hergestellten Traufhöhe liegen - gemessen in der Senkrechten. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die hergestellte Traufhöhe um das Maß der Überschreitung geringer ist als die zulässige.

3. Bauweise (§ 9, Abs. 1 Nr.2 BauGB)

3.1 Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

- o - offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO
- a - abweichende Bauweise gemäß § 22, Abs.4 BauNVO wie offene Bauweise, jedoch mit Grenzbebauung auch in Form von Kettenhäusern im Wechsel mit Garagen

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im zeichnerischen Teil durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

In den Gebieten ohne Nutzungsschablone (MD) ist die Angabe der Baugrenzen neben der Art der baulichen Nutzung und der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen die einzige planungsrechtliche Festsetzung. Im übrigen findet hier § 34 BauGB Anwendung.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Festlegung der Hauptfirstrichtung bzw. der Gebäudestellung erfolgt soweit erforderlich entsprechend den Eintragungen im Plan.

5. Nebenanlagen (§ 9, Abs.1 Nr.4 BauGB)

5.1 Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung, auch für Kleintierhaltung sind innerhalb der Planungsgebiete, die mit einer Nutzungsschablone versehen sind, nicht zulässig.

Innerhalb des Planungsgebietes sind außerhalb der Baugrenzen nur folgende Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig:

- Stellplätze für PKW
- Pergolen
- Aufschüttungen und Abgrabungen
- Stützwände
- Freitreppen
- Mülltonnenplätze
- Einfriedungen

5.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14, Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen und Stellplatzüberdachungen (§ 9, Abs.1, Nr.4 BauGB)

6.1 Garagen und Stellplatzüberdachungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, auf den hierfür festgesetzten Flächen (Flächen für Garagen) und nach den Bestimmungen der LBO zulässig.

7. Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Innerhalb der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Wohnstraßen) sind niveaugleiche Mischflächen für Fußgänger, Fahrverkehr und ruhenden Verkehr vorzusehen. Eine Detailplanung ist vor Ausführung erforderlich. Hierbei ist vorgesehen, den Gehweg bei der Straßeneinmündung an der Hauptstrasse nicht zu unterbrechen.

7.2 Innerhalb der unter 7.1 genannten Wohnstraße ist die Anlage einer ausreichenden Anzahl von öffentlichen Parkplätzen für PKW vorgesehen.

7.3 Neben der B 3 wird der vorhandene Weg als Fuß- und Radweg übernommen. Er dient auch dem rückwärtigen Zugang zu den Privatgrundstücken.

7.4 Für das Flst. Nr. 470/1 (Hauptstraße 2) ist ein Zugang und eine Zufahrt von der Erschließungsstraße (Lindenweg), Flst. Nr. 472 nicht zulässig.

8. Grünflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Im Bereich des inneren Gebietes wird eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz im Plan ausgewiesen. Vor Realisierung ist eine Detailplanung zu erstellen. Vorgesehen sind Anpflanzungen und Geländeaufschüttungen.

8.2 Für die straßenbegleitende Begrünung, sowohl auf öffentlicher als auch auf privater Grünfläche, sind einheimische, standorttypische Arten zu verwenden. Der Standort ist als Pflanzgebot im Plan ersichtlich. Es werden Bäume mittlerer Kronengröße folgender Arten empfohlen:

Sommerlinde - *Tilia platyphyllos*
Winterlinde - *Tilia cordata*
Spitzahorn - *Acer platanoides*
Esche - *Fraxinus excelsior*
Stieleiche - *Quercus robur*

Ist eine alleeartige Bepflanzung vorgesehen, sollte nur eine Baumart verwendet werden.

8.3 Die Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken, die nicht unter Ziffer 8.2 fallen (keine straßenbegleitende Begrünung darstellen), sind aus dem Planeintrag ersichtlich. Für die Anpflanzung sind einheimische, standorttypische Gehölze zu verwenden. (Auswahl der Pflanzenarten siehe Anlage Teil C)

8.4 Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen längs der B3 ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit beidseitiger Bepflanzung von Sträuchern und mit einer Begrünung durch Rankgewächse vorgesehen. Der Verlauf dieser Wand ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. Die Ausführung geht auf das in Ziffer 10 näher bezeichnete Lärmschutzgutachten hervor.

Die Gestaltung und die Art der Begrünung dieser Wand ist vor Ausführung dem Gemeinderat vorzulegen.

8.5 Für die Anpflanzung der Sträucher sind die in der Anlage (Teil C) aufgelisteten Arten zu verwenden.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9, Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Zur Sicherung der Erschließung werden Teilflächen der Grundstücke gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet.

10. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Sicherung der vorgesehenen Planung ist ein Gutachten über die Schallimmission vom Büro Horstmann & Berger in Altensteig ausgearbeitet worden. Es wird Bestandteil des Bebauungsplans (Gutachten Nr. 95/27,092-GA.03 vom 8. Mai 1995). **Maßgeblich ist Variante 2.1. des Gutachtens.**

10.1 Längs der B 3 ist die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgesehen. Sie dient der Abschirmung der Bauflächen gegen die, das Planungsgebiet tangierende B 3 (Lärmimmissionen). Die Länge und die Gesamthöhe über der OK-Fahrbahn B 3 ergibt sich aus dem vorliegenden Schallgutachten.

Sie beträgt auf der Straßenseite 2.0 m und auf der Seite der Hausgrundstücke 2.5 m, da das Gelände um 0.5 m tiefer liegt.

Ebenfalls ist an der Grenze zwischen dem Grundstück Erzweg 10 (Lgb. 479), auf dem sich ein Gewerbebetrieb befindet, und dem zur Bebauung angrenzenden Grundstück, die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgesehen. Höhe und Ausbildung gehen aus dem vorliegenden Schallgutachten hervor.

Die Unterhaltspflicht und Begrünung der Lärmschutzwand obliegt der Gemeinde. In solchen Fällen, wo die Wand auf privatem Boden steht, oder an ein privates Grundstück angrenzt, wird zwischen

Gemeinde und dem jeweiligen Eigentümer eine Vereinbarung getroffen.

Im Falle einer Grenzbebauung nach den Bestimmungen des Bebauungsplans kann für diese Teile die Lärmschutzwand entfallen, da die notwendige Brandwand als gleichwertiger Schallschutz zu bewerten ist. Im zeichnerischen Teil ist daher "Lärmschutzwand oder Brandwand" angegeben.

10.2 Vom TÜV Freiburg ist eine Prognose über die Geruchsimmissionen in dem Gebiet ausgearbeitet worden, welche die gewerbliche Nutzung am Erzweg 10 untersucht.

Es wird die Erhöhung des Kamins dieses Grundstücks um 5 m ermittelt, um die erforderlichen Grenzwerte einzuhalten.

Auch dieses Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplans (Gutachten 95 000 4374 vom 16. Mai 1995).

Im übrigen sind mögliche Beeinträchtigungen, die sich aus der landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes ergeben, zu dulden und ändern nichts am Bestandsschutz dieser Betriebe.

11. Flächen für Aufschüttungen (9, Abs. 1, Nr.17 BauGB)

Das gesamte Gebiet wird um ca. 0.5 m aufgefüllt.

Die Baugrundstücke sind mindestens auf das Niveau der internen Erschließungsstraße aufzufüllen. Hierzu ist der Baugrubenaushub zu verwenden. Die Geländeauffüllung muß mindestens zwischen Erschließungsstraße und Hausmitte durchgeführt werden. Die Aufschüttungen sind zu den Nachbargrundstücken hin (durch Böschungen 1:1,5) anzupassen.

12. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)

Im Planteil wird unterschieden zwischen "Erhaltungsgebot für Bäume/Sträucher" und "Pflanzgebot für Bäume/Sträucher".

Bezüglich der festgesetzten vorzunehmenden Anpflanzungen sind die Aussagen des Bebauungsplans - Textteil und Plan - zu beachten. Es sind heimische Gehölze zu verwenden.

Siehe hierzu ebenfalls Ziffer 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Pflanzgebote zur Anlage einer Streuobstbepflanzung auf der mittleren landwirtschaftlichen Fläche, die zusätzlich die Funktion einer Ausgleichsfläche hat, legen die Pflanzung von einem mittelkronigen Hochstamm je 100 qm Grünfläche fest.

Die Standorte für Heckenbepflanzungen sind im zeichnerischen Teil enthalten. Als Bepflanzung werden heimische Gehölze empfohlen. (siehe Anlage Teil C : Bepflanzungsempfehlungen)

Der bestehende Baumbestand ist zu erhalten, zu pflegen und nach natürlichem Abgang zu ersetzen. Er ist im Planteil mit "Erhaltungsgebot" gekennzeichnet

13. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§), Abs.1, Nr.26 BauGB)

Für den Ausbau der Straßen und Wege werden unter Umständen Böschungen erforderlich. Diese werden im Verhältnis 1:1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

Teil B : Örtliche Bauvorschriften

(§ 9, Abs. 4, BauGB i.V.m. § 74 LBO)

14. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

14.1 Die max. zulässige Gebäudetiefe von Wohnhäusern - gemessen senkrecht zur Hauptfirstrichtung - wird mit 12,0 m festgesetzt. Ausnahmen können im Einzelfall genehmigt werden, wenn die Überschreitung durch Gebäudeteile bedingt ist, die von der Giebelaußenwand um mind. 3,0 m versetzt angeordnet sind.

14.2 Fassaden:

Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Farbe und Material harmonisch der Umgebung anzupassen. Es sind nichtglänzende Materialien und gedeckte bzw. pastellierte Farben zu verwenden.

15. Dachgestaltung von Wohngebäuden und Wohndächern

15.1 Es sind lediglich Satteldächer zulässig. Verschiedene Dachflächen eines Gebäudes müssen die gleiche Dachneigung haben.

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen. Es sind Naturfarbtöne von Dachsteinen zu verwenden.

15.2 Die Dachneigung wird festgelegt mit:
35°-45° für Gebäude mit Traufhöhen bis 6,50 m.

Im Planbereich 5 (südl. Erzweg) ist gemäß Planeintrag eine Dachneigung von max. 30° zulässig. (siehe auch Ziff. 16.1 und 17.4)

Im Bebauungsplangebiet können im Einzelfall Flachdächer zugelassen werden, wenn es sich um untergeordnete Gebäudeteile

mit einem Grundflächenanteil von weniger als 25 % der gesamten Grundfläche handelt. Diese Flachdächer sind einzugrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

15.3 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bis zu 1/2 der Länge der zugehörigen Wandfläche eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe zulässig. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 1,5 m betragen. Der Abstand zwischen den Dachgauben sollte 1,5 m nicht unterschreiten.

15.4 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche eines Gebäudes zulässig. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 2,00 m betragen.

15.5 Für das Gebiet ist ein Kabelanschluß vorgesehen. Daher sind Antennenanlagen nur dann zulässig wenn anders keine gleichwertige Empfangsmöglichkeit besteht.

16. Dachgestaltung von gewerblich genutzten Gebäuden (produzierendes Gewerbe, Hallen, Lager etc.)

16.1 Zulässig sind Dachneigungen von 0°-30°. Dies gilt nur für das Baufeld 5 südlich des Erzwegs.

17. Nebengebäude, Garagen und Stellplatzüberdachungen

Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.

17.1 Soweit Garagen nicht in die Hauptbaukörper integriert werden, sind sie mit Satteldächern zu verstehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entspricht. Werden Garagen als Anbauten hergestellt, sind auch Pultdächer zulässig.

17.2 Die Dächer von Tiefgaragen sind zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt oder überbaut werden.

17.4 Die Dächer der Garagen in der Gebäudegruppe, die sich entlang der B 3 erstreckt, sind aus schallschutztechnischen Gründen mit einem Satteldach auszubilden, dessen Eindeckung und Neigung dem Hauptgebäude entspricht.

18. Gestaltung der unbebauten Flächen (§9 Abs 1 Nr. 15 BauGB)

18.1 Im Bebauungsplangebiet sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, Einfriedungen bis max. 1,0 m über OK-Gehweg zulässig.

18.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen.

18.3 Die von der Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen an Einmündungen sind von Einfriedungen oder jeglicher Art von Nutzungen über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. Bepflanzungen mit Hochstämmen sind zulässig.

18.4 Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Minimum zu begrenzen. Sie sind, soweit möglich, aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Hofflächen und Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster) auszubilden, soweit keine wasserrechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

19. Stellplatzverpflichtung:

Nach § 74 LBO Baden-Württemberg setzt die Gemeinde fest, daß neu zu errichtende Wohnungen über 50 qm Wohnfläche die Stellplatzverpflichtung von 1.5 Stellplätzen für jede Wohneinheit nachweisen müssen. Dieser Wert kann nur dann nach § 37 LBO auf 1.0 abgerundet werden, wenn die Errichtung von Stellplätzen oder Garagen auf dem eigenen Grundstück unmöglich oder unzumutbar ist.

20. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 31 BauGB und § 56 Landesbauordnung Baden-Württemberg.

Teil C Hinweise

20. Vom Landesdenkmalamt Baden-Württemberg werden folgende Hinweise nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB übernommen:

Durch das Plangebiet verläuft wahrscheinlich die römische Rheintalstraße (Basel-Mainz).

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 70 098 Freiburg, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn von Erd- bzw. Erschließungsarbeiten zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können.

Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muß die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.

§ 20 Denkmalschutzgesetz sind historische Bodenfunde beim Landesdenkmalamt Freiburg, meldepflichtig.

21. Vom Landratsamt- untere Wasser- und untere Bodenschutzbehörde sind folgende Hinweise übernommen worden:

21.1 Abfallwirtschaft:

Im Planungsgebiet soll der Baugrubenaushub auf den Baugrundstücken verbleiben und wieder eingebaut werden.

Falls eine vollständige Wiederverwendung von Aushubmaterial nicht möglich ist, sollen überschüssige Erdmassen nachweislich anderweitig verwendet werden. (z.B. durch die Gemeinde).

21.2 Altlasten:

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Planungsgebiet keine altlastverdächtigen Flächen. Sollten wider Erwarten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Geruchs-emissionen oder Färbungen wahrgenommen werden, ist umgehend das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Amt für Umweltschutz - zu verständigen. Die Erdarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

21.3 Bodenschutz:

siehe Beiblatt Bodenschutz vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald.

22. Landratsamt: Naturschutzbehörde:

Für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken wird diesem Hinweisteil eine Anlage beigelegt (Anlage 3), die Empfehlungen über die zu verwendenden Arten enthalten.

23. Geologisches Landesamt:

Das Planareal "Hofacker" der Gemeinde Auggen liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes der Brunnen des Weilertalverbandes (LfU-Nr. 106) Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

24. Anlagen:

1. Prognose der Geruchsimmissionen im geplanten Baugebiet Hofacker (Projekt Nr. 4623) vom 16.05.1995.
Bearbeitet vom Tüv Energie und Umwelt, Freiburg.

2. Gutachten über den Schallimmissionsschutz, Baugebiet Hofacker, (Nr. 95/27.092-GA.03 vom 14.08.1995) bearbeitet vom Ingenieurbüro Horstmann und Berger in Altensteig.

3. Empfehlungen für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern vom Landratsamt Freiburg, Untere Naturschutzbehörde in Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten.

Auggen, den 12. März 1996



[Handwritten signature]
Bürgermeister

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Auggen übereinstimmen.

Auggen, den 02.12.1996

[Handwritten signature]
Gamb, Bürgermeister

