

Gemeinde
Auggen



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Brauetzsmatten“

Satzung
Planzeichnung
Planungsrechtliche Festsetzungen und
Örtliche Bauvorschriften
Begründung mit Umweltbericht

Stand: 26.11.2013
Satzung



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 „Brauetsmatten“**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brauetsmatten“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Auggen hat am 26.11.2013

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

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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- § 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 „Brauetsmatten“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brauetsmatten“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
 - a) zeichnerischem Teil vom 26.11.2013
 - b) textlichem Teil – planungsrechtliche Festsetzungen – vom 26.11.2013
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischem Teil vom 26.11.2013
 - b) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) vom 26.11.2013
3. Beigefügt sind:
 - a) gemeinsame Begründung vom 26.11.2013
 - b) Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 26.11.2013
 - c) Schalltechnische Untersuchung, Heine + Jud, Stuttgart vom 15.07.2013

§ 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.

Gemeinde Auggen, den 26.11.2013

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 10.12.2013

Fritz Deutschmann, Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 20.12.2013

79379 Müllheim, den 23.12.2013
Gemeindeverwaltungsverband
Müllheim-Badenweiler

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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- § 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, §§ 1-15 BauNVO)

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind von den in § 8 (2) und (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik und Haushaltswaren).
- Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche Zwecke

1.1.1.2 Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren des nahversorgungsrelevanten Sortiments zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist (sog. Handwerkerprivileg). Von einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und gleichzeitig maximal 100 m² beträgt.

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

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 (2) BauGB)

1.2.1 Als maximale Gebäudehöhen, Höhen baulicher Anlagen und Traufhöhen gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen:

Im GE 1	max. Traufhöhe (TH)	8,00 m
	max. Gebäudehöhe (GH)	14,00 m

- | | | |
|---------|---|---------|
| Im GE 2 | max. Traufhöhe (TH) | 10,00 m |
| | max. Gebäudehöhe (GH) | 15,00 m |
| Im GE 3 | in Teilen des Baufensters (siehe Plan): | |
| | max. Traufhöhe (TH) | 10,00 m |
| | max. Gebäudehöhe (GH) | 15,00 m |
| | in Teilen des Baufensters (siehe Plan): | |
| | max. Gebäudehöhe (GH) | 15,00 m |
| | max. Höhe der Baulichen Anlage (HBA) | 16,50 m |
| | in Teilen des Baufensters (siehe Plan): | |
| | max. Gebäudehöhe (GH) | 17,00 m |
- 1.2.2 Die jeweils in den Gewerbegebieten festgesetzten Gebäudehöhen gelten auch für Werbeanlagen.
- 1.2.3 Als unterer Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen). Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen kann die maßgebende Erschließungsstraße frei gewählt werden.
- 1.2.4 Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/äußere Dachhaut.
- 1.2.5 Als oberer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante.
- 1.2.6 Als oberer Bezugspunkt der maximalen Höhe der baulichen Anlage im GE 3 gilt der oberste Punkt der baulichen Anlage. Zur baulichen Anlage gehören auch technischer Aufbauten wie z.B. Laufsteg, Lüftungseinrichtungen, Schornsteine, Masten etc.
- 1.2.7 Bei Pultdächern gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (Gebäudehöhe).
- 1.2.8 Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von 0°-5° gilt die maximal zulässige Traufhöhe gleichzeitig als maximal zulässige Gebäudehöhe.
- 1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO und § 6 (1) Nr. 1 LBO)**
- 1.3.1 Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 1.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)**
- 1.4.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.
- 1.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
- 1.5.1 Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekenn-

zeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

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

- 1.6.1 Pkw-Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.
- 1.6.2 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.6.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 1.7.1 Im Plangebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art sein (z.B. entsprechend höhere Schalldämmwerte von Außenbauteilen, Einbau von Schallschutzfenstern/Festverglasungen, vorgehängte Glasfassade und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen an Schlafräumen oder zum Schlafen geeigneten Räumen) oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteile und weniger schutzbedürftige Räume (z.B. Treppenhäuser, Abstellräume) an den der Immission zugewandten Seite liegen.
- 1.7.2 Durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hohen Luftschalldämmung ist sicherzustellen, dass - bei geschlossenen Fenstern - der ins Gebäudeinnere übertragene Außenlärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird.
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind entsprechende Lärmpegelbereiche angegeben. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen sind folgende für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 einzuhalten:

Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außen- lärmpegel“ (Gesamtpegel tags +3 dB(A)) in dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Über- nachtungsräume von Beherbergungsstät- ten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
		Erf. R'W, res des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

1.7.3 Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn aufgrund des Eintritts bestimmter Umstände wie z.B. die Errichtung von Lärmschutzwänden im Zuge des Bahnausbaus im Bauantrag nachgewiesen werden kann, dass auch bei niedrigeren Lärmpegelbereichen den Belangen des Immissionsschutzes und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausreichend Rechnung getragen wird.

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

1.8.1 Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro angefangener 800 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (1. bis 2. Ordnung) oder hochstämmiger Obstbaum und drei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die gemäß Festsetzung Ziffer 1.8.2 und 1.8.4 zu pflanzenden Bäume sowie die gemäß Ziffer 1.9.1 zum Erhalt festgesetzte Bäume sind hierbei anzurechnen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

1.8.2 Entsprechend den in der Planzeichnung in den Gewerbegebieten festgesetzten Anpflanzgeboten für Bäume sind Bäume zu pflanzen, zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

1.8.3 Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angefangener 6 PKW-Stellplätze mindestens ein hochstämmiger, mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

1.8.4 Im Gewerbegebiet sind auf der öffentlichen Grünfläche F 4 zur Ortsrandeingrünung 10 standortheimische, hochstämmige Laubbäume (1. Ordnung) gemäß Pflandarstellung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

1.8.5 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen F1 und F2 sind als Wiesenflächen mit standortgerechter, autochthoner Saatgutmischung einzusäen.

1.8.6 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünflächen (F3) sind als Wiesenflächen mit standortgerechter, autochthoner Saatgutmischung einzusäen

und extensiv zu bewirtschaften. Zur Eingrünung des Baugebietes sind auf den im Plan gekennzeichneten Standorten jeweils 10 standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen.

1.8.7 Auf den zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäumen sind gemäß der Darstellung in der Planzeichnung insgesamt 10 Nistkästen für Höhlenbrüter (3x Star, 4x Kohlmeise, 3x Blaumeise) anzubringen.

1.8.8 Für alle Pflanzfestsetzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung von Bäumen oder Sträuchern als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen ist.

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 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

1.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB und § 9 (6) BauGB)

1.9.1 Die in der Planzeichnung mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten 8 Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- § 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)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 38° herzustellen.
- 2.1.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer unter 5° Dachneigung, die nicht für die Energiegewinnung genutzt werden, sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen.
- 2.1.3 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig.
- 2.1.4 Bei Dachneigungen ab 20° Dachneigung ist eine Ziegeleindeckung vorzunehmen.
- 2.1.5 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

2.2 Gestaltung der Abstell- und Lagerplätze (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Nebenflächen wie Mülltonnen-, Abfall- und Lagerplätze müssen mit einem festen Sichtschutz und / oder einer dichten Bepflanzung umgeben werden.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.3.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Größe von jeweils max. 10 m² zulässig. In der Summe dürfen sie 20 % der dazugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten.
- 2.3.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer u. ä. sind unzulässig.

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

- 2.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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

- 2.5.1 Einfriedungen an öffentlichen Straßen sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zur nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsfläche (Fahrbahn- oder Wegrand) haben.
- 2.5.2 Einfriedungen sind wie folgt auszuführen:

- Sockelmauern bis 0,30 m mit Heckenhinterpflanzung.
- Einfache Holzzäune,
- Maschendraht- oder Metallzäune mit Heckenhinterpflanzung
- Kombinationen der vorgenannten Möglichkeiten

2.5.3 Im Bereich der Wendeanlagen müssen tote und lebende Einfriedungen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsfläche einhalten.

2.5.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

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

2.7 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

2.7.1 Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser 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 anzulegen und ausreichend (ATV-Arbeitsblatt A 138 Ziffern 3.5.1 und 3.5.2) zu bemessen. Von den bebauten Grundstücken darf jeweils maximal ein 10%-iger Abflussanteil als Notüberlaufmenge in Form einer Mulde der Regenwasserkanalisation zugeleitet werden.

Die Überprüfung der Schadlosgkeit der Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken erfolgt im Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens durch die untere Wasserbehörde.

2.7.2 Das Regenwasser der öffentlichen Erschließungsstraßen ist über die Regenwasserkanalisation der Versickerungsanlage Kleinmattweg zuzuführen.

2.7.3 Unzulässig sind - wegen fehlender Sorptionskräfte bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen - punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Drainagen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird.

3 HINWEISE

3.1 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg. Nach diesem Gesetz ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.1.1 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 abzuschleppen. 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.

3.1.2 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 (gemeindeeigenen) 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.

3.2 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 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.

3.3 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.

Insbesondere wird auf § 4 Punkt 4 der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet hingewiesen: Das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe ist nur bis zu bestimmten Rauminhalten der Behälter zulässig und wenn die in der Rechtsverordnung unter § 4 Abs. 1 Nr. 4 aufgeführten Anforderungen erfüllt werden.

3.4 Regenwasserbehandlung

Im Gewerbegebiet ist eine Behandlung des Oberflächenwassers (verschmutztes Niederschlagswasser) der Zufahrt- und Umschlagsflächen auf den gewerblich genutzten Grundstücksflächen erforderlich. Für diese Flächen dürfen nur spezielle Reinigungs- und Versickerungssysteme verwendet werden, die allgemein bauaufsichtlich durch das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) zugelassen sind. Es handelt sich um Bauprodukte und Bauarten zur Behandlung mineralöhlhaltiger Niederschlagsabflüsse von Verkehrsflächen zur anschließenden Versickerung. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist für die Versickerungen erforderlich.

3.5 Landwirtschaftliche Emissionen

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

3.6 Denkmalschutz

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3.7 Baugrund

Im Plangebiet ist als Baugrund nach vorläufiger Geologischer Karte quartärer Schwemmlöss über Niederterrassenschotter jeweils mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit zu erwarten. Schwemmlöss kann lokal setzungsempfindlich und von geringer Tragfähigkeit bzw. Standfestigkeit sein.

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

3.8 Koordination der Baumaßnahmen mit der Telekom

Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung der Deutschen Telekom (Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen (Bauzeitenplan) so früh als möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen an: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Rs PTI 31, Postfach 10 03 65, 79122 Freiburg.

Gemeinde Auggen, den 10.12.2013

fsp.stadtplanung

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

Der Bürgermeister

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 10.12.2013

Fritz Deutschmann, Bürgermeister

4 PFLANZENLISTE

4.1 Pflanzenliste für Pflanzgebote mit Ausgleichsfunktionen Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 12 - 14 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
- Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Zusammensetzung:

Bei Verwendung von Nadelgehölzen ist maximal ein Nadelgehölz je 10 Laubgehölze zulässig.

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Alnus glutinosa	Erle
Populus tremula	Zitterpappel
Pinus sylvestris	Kiefer
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aria	Mehlbeere

Obstbaumarten:

Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus avium-Sorten	gebietsheimische Süßkirsche (z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Pyrus pyraeaster-Sorten	Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)
Malus sylvestris-Sorten	gebietsheimische Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop)
Prunus domestica-Sorten	gebietsheimische Zwetschgen (z.B. Haus-

zwetschge)

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus communis	Wildapfel
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus communis	Wildbirne
Salix ssp	Weidenarten
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Johannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Saatgutvorschlag für Ausgleichsflächen F1-F4 und E1:

Wildblumenwiese von „TerraGrün“, Hofgut Maurer in 70825 Korntal-Münchingen

4.2

Pflanzenliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 18 - 20 cm

Bäume für die Straßen- und Parkplatzbepflanzung

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde

Solitärgehölze u. Ziergehölze

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus - Arten	Hartriegel
Buddleya davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergr. Schneeball
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis/sabina	Nied. Wacholderarten
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Prunus cerasifera „Nigra“	Zierkirsche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata „Kanzan“	Zierkirsche

Niedrige Gehölze

Hypericum calycinum	Johanniskraut
Hypericum patulum	Johanniskraut
Jasminum nudifloru	Winterjasmin
Lavandula angustifolia	Lavendel
Lonicera pileata	Böschungsmyrte
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Rosa rugosa	Apfel-Rose
Rosa "Schneewittchen"	Strauchrose
Rosa "Swany"	Rose "Swany"
Symphoricarpos "Hancock"	Schneebeere
Spiraea albifolia/japonica	Spierstrauch
Vinca minor/major	Immergrün

Stauden und Gräser

Avena sempervirens	Blaustrahlhafer
Centranthus ruber	Spornblume
Geranium-Arten	Storchschnabel
Hemerocallis-Arten	Taglilie
Iris-Arten	Schwertlilie
Aruncus dioicus	Geisbart
Penissetum spec.	Feldborstengras
Salvia nemorosa	Salbei
Sedum telephium	Große Fetthenne
Symphytum grandiflorum	Beinwell
Verbascum densiflorum	Gr. Königskerze
Rudbeckia-Sorten	Sonnenhut

INHALT

1.	Planungsanlass und -ziel	2
2.	Abgrenzung, Lage und Größe des Änderungsgebietes.....	2
3.	Planungsverfahren	3
4.	Flächennutzungsplan	4
5.	Äussere und innere Erschließung	5
6.	Inhalte des Bebauungsplans	5
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
6.2	Höhe baulicher Anlagen	7
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
6.4	Garagen, Carports und Nebenanlagen	8
6.5	Von Bebauung freizuhalten Flächen	8
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ..	8
6.7	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	8
6.8	Belange des Immissionsschutzes.....	9
7.	Örtliche Bauvorschriften	10
8.	Entwässerungskonzeption	12
9.	Belange des Umweltschutzes	12
10.	Kosten der Planung.....	13
11.	Städtebauliche Daten	13

1. PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Die Gemeinde Auggen beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet „Kleinmattweg IIIA“ am nördlichen Ortsrand zu erweitern, planungsrechtlich zu sichern und auf dieser Fläche neue Gewerbeflächen auszuweisen. Um diese Vorstellungen zu konkretisieren, hat der Gemeinderat am 12.06.2012 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Brauetsmatten“ gefasst.

Das Gebiet „Kleinmattweg IIIA“ wurde zuletzt 1998 erweitert, hat sich seitdem sehr gut entwickelt und ist bis heute weitgehend aufgefüllt. Bei der Gemeinde Auggen gehen aber weiterhin immer wieder Anfragen nach Gewerbegrundstücken ein, so dass die Nachfrage weiterhin vorhanden ist. Ganz aktuell besteht der Wunsch eines in zentraler Lage einer Nachbargemeinde vorhandenen Betriebes, der im Bereich Agrarprodukte, Energie und Logistik tätig ist und dringend Erweiterungsflächen sucht, die am bestehenden Standort nicht zu verwirklichen sind. Allein dieser Betrieb hat einen Flächenbedarf von ca. 1,0 ha.

Die vorgesehene Plangebietsfläche ist ein gut integriertes Gebiet zwischen der Bundesstraße B 3 und der bestehenden Bahnlinie der Rheintalbahn, das für Gewerbebetriebe hervorragende Erschließungsmöglichkeiten bietet. Da es direkt an ein bestehendes Gewerbegebiet anschliesst und sich in unmittelbarer Nähe keine Wohnbebauung befindet, sind keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen zu erwarten. Durch die Lage am Ortsrand und direkt an der B 3 gibt es keine zusätzlichen verkehrlichen Belastungen in den örtlichen Wohngebieten.

Die geplante Entwicklung stellt den zukünftigen nördlichen Ortsrand westlich der B 3 dar. Auf eine qualitätsvolle Gestaltung der Baukörper sowie der Grün- und Freiflächen am Übergang zur Landschaft und entlang der Ortsdurchfahrt muss deshalb besonderes Augenmerk gelegt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Brauetsmatten“, werden vorrangig folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Stärkung der Gemeinde Auggen als attraktiver Gewerbeort.
- Befriedigung der erhöhten Nachfrage nach Gewerbegrundstücken.
- Ansiedlung von neuen sowie Erhalt von bestehenden Arbeitsplätzen

2. ABGRENZUNG, LAGE UND GRÖÖE DES ÄNDERUNGSGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Auggen, westlich entlang der Bundesstraße B 3.

Nördlich des Plangebietes verläuft eine über die Bahnlinie führende Verbindungsstraße, weiter nördlich grenzt die freie Landschaft in Form von meist landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Westlich des Plangebietes verläuft in ca. 80 m Abstand die Bahnlinie der Rheintalbahn. Östlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 3 liegt das Gebäude des Winzerkellers Auggener Schäf eG, südlich anschliesst sich der neue Sportpark der Gemeinde. Südlich des Plangebietes schliesst das bestehende Gewerbegebiet „Kleinmattweg IIIA“ an.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,41 ha und umfasst das Flurstück Nr. 9106 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 9110/1, 9107, 9085/1 und 4947 (B 3).

Das Gelände ist eben und gut zu erschließen.

Die genaue Lage ergibt sich aus der Planzeichnung:



(Ausschnitt Kataster mit Abgrenzung des Plangebietes, Luftbild: google maps)

3. PLANUNGSVERFAHREN

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt.

Das sog. „Scoping“ wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung durchgeführt, d.h. es wurden Scopingunterlagen erarbeitet und die Behörden aufgefordert, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und der Behörden und Einarbeitung der Anregungen folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und soweit sinnvoll eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden kann.

Verfahrensablauf:

- | | |
|----------------------------|--|
| 12.06.2012 | Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Brauettsmatten“. Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Entwurf und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. |
| 25.09.2012 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung. |
| 22.10.2012 -
23.11.2012 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der Planauslegung. |

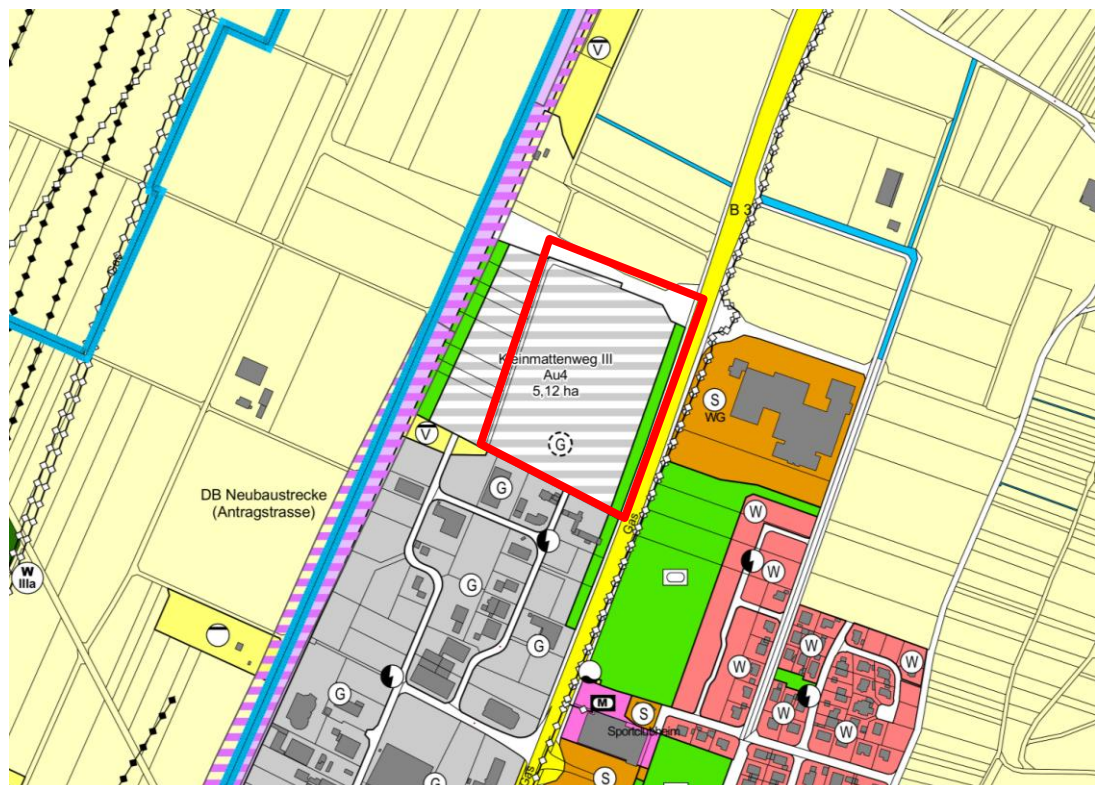
- 15.10.2012 - 23.11.2012 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
- 23.07.2013 Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen, billigt den vorgelegten Entwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
- 16.09.2013 – 18.10.2013 Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
- 26.11.2013 Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Brauetsmatten“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler weist das Plangebiet als zu entwickelnde gewerbliche Baufläche aus.

Der Bebauungsplan ist damit in vollem Umfang aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs (rote Umrandung):



5. ÄUSSERE UND INNERE ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet wird über einen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet und über die nördlich angrenzende Straße, die die Bahnlinie überquert an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Straße „Kleinmattweg“ wird fortgesetzt, so dass die neuen Grundstücke beidseitig gut erschlossen werden können. Zur Erschließung der westlichen, dritten Grundstücksreihe führt eine Stichstraße von der neuen Erschließungsstraße ab.

Die Straße hat eine Breite von 7,50 m, so dass die Erschließung mit LKWs problemlos möglich ist und auch parkende Fahrzeuge keine Hindernisse darstellen.

Um eine eventuelle Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen nicht auszuschließen, wird in Verlängerung der Stichstraße eine öffentliche Grünfläche als Vorhaltefläche für die zukünftige Erschließung ausgewiesen.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen wurde die Leistungsfähigkeit der Hydranten des benachbarten Gewerbegebietes Kleinmattweg geprüft, um die Löschwasserversorgung des geplanten Gewerbegebietes „Brauetsmatten“ sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten ist ausreichend und kann einen Grundschutz für das geplante Gewerbegebiet von 96 m³/h zur Verfügung stellen.

6. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung und der umgebenden Bebauung werden Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 3) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der guten Erreichbarkeit der Gewerbegebiete direkt an der B 3 wurden Festsetzungen zum Schutz der Innerortsbereiche der Gemeinde Auggen selbst und auch der umliegenden Gemeinden und der städtebaulichen Ordnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da es für die Gemeinde Auggen kein gesamtörtliches Einzelhandelsgutachten und somit auch keine spezifische Liste innenstadt- bzw. zentrenrelevanter Sortimente gibt, erscheint ihr rechtssicherer Ausschluss problematisch. Der Ausschluss erscheint der Gemeinde aber auch nicht erforderlich, weil es ein schützenswertes Ortszentrum mit entsprechendem Warenangebot derzeit nicht gibt und nach Einschätzung der Gemeinde auch künftig schon mangels einschlägig geeigneter Flächen nicht geben wird. Stattdessen will sich die Gemeinde auf den Schutz der demgegenüber enger umgrenzten Nahversorgung beschränken:

Dazu sind im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg als nahversorgungsrelevante Sortimente Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik und Haushaltswaren aufgeführt. Diese Liste besitzt nach Einschätzung der Gemeinde Auggen auch für ihre örtlichen Verhältnisse Gültigkeit. Anders als bei dem Oberbegriff der zentrenrelevanten Sortimente, die von Gemeinde zu Gemeinde Abweichungen aufweisen, ist bei den demgegenüber enger umgrenzten nahversorgungsrelevanten Sortimenten eine Abweichung kaum denkbar, da anzunehmen ist, dass die Erfordernisse der Nahversorgung in allen Gemeinden gleich sind. Zum Schutz der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im eigenen Ortskern, aber auch in dem umliegender Gemeinden wurde daher im Bebauungsplan bestimmt, dass im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik und Haushaltswaren) nicht zulässig sind. Ein wei-

ter gehender Ausschluss auch sonstiger innenstadt- oder zentrenrelevanter Sortimente wurde dagegen verworfen.

Ein Ausschluss von Einzelhandel insgesamt wie von der IHK als einfachste Lösung zur Vermeidung negativer raumordnerischer Auswirkungen vorgeschlagen geht der Gemeinde erst recht zu weit und scheint ihr aus den vorstehend genannten Gründen auch nicht erforderlich. Hinzu kommt, dass die Gemeinde über die derzeitige Grundstückseigentümerin (die STEG Stadtentwicklung GmbH), die von der Gemeinde beauftragt wurde, das Baugebiet zu entwickeln, im Plangebiet die Ansiedlung in ihr geeignet erscheinender Weise steuern kann, auch wenn dies natürlich nicht dauerhaft wirksam ist. Dann bleibt aber immer noch die Möglichkeit der Nachsteuerung im Wege der Planänderung, sollte sich hierfür ein städtebauliches Bedürfnis ergeben.

Lediglich als Ausnahme können in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren des nahversorgungsrelevanten Sortiments zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist (sog. Handwerkerprivileg). Zur Auslegung der Festsetzung wurde in den Bebauungsvorschriften aufgenommen, dass von einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche ausgegangen werden kann, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und gleichzeitig maximal 100 m² beträgt. Dies gewährleistet, dass die entsprechenden Sortimente schon ihrem Umfang nach das Erscheinungsbild des Betriebes nicht bestimmen und keine städtebaulich erheblichen Auswirkungen haben können. Andererseits sollen sie den entsprechenden Betrieben eine zusätzliche Einnahmemöglichkeit im Sinne der Direktvermarktung verschaffen.

Die Errichtung von Vergnügungsstätten, sowie Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe wird ausgeschlossen, um das bisherige Positiv-Image des Gewerbegebiets auch zukünftig zu erhalten, die angestrebte qualitätsvolle Gesamtstruktur der Gewerbearten zu gewährleisten und um negative soziale Folgewirkungen zu vermeiden. Abhängig von der Art der Vergnügungsstätten bzw. den anderen genannten Nutzungen und deren Dichte müsste mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden. Als Folge kann es zu Abwanderungen von Käuferschichten und Leerständen oder aber Neuansiedlungen weiterer entsprechender Anlagen kommen wodurch ein sog. „Trading Down-Effekt“ ausgelöst werden kann.

Um die Grundstücke vorwiegend für Gewerbebetriebe freizuhalten und potentielle Konflikte von vorneherein auszuschließen, werden Anlagen für sportliche und kirchliche Zwecke ausgeschlossen. Hinzu kommt, dass gerade Anlagen für sportliche Zwecke einen erhöhten Platzbedarf benötigen. Die Gemeinde hat aber gerade erst mit viel Aufwand einen neuen Sportpark in Betrieb genommen, so dass auf absehbare Zeit auch kein Bedarf für Sportanlagen besteht. Anlagen für kirchliche Zwecke werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen mit der angestrebten Gebietscharakteristik, nämlich der Unterbringung von Handwerksbetrieben und produzierendem Gewerbe nicht vereinbar sind.

Im Plangebiet wird die in § 17 BauNVO dargestellte Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 2,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Planungsziel einer für ein Gewerbegebiet angemessenen dichten Bebauung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

6.2 Höhe baulicher Anlagen

Da Gewerbebetriebe oftmals aus unterschiedlichen Gebäudetypen, wie z.B. Bürogebäude oder Hallen bestehen, die unterschiedlich hohe Geschosshöhen aufweisen, wird im Plangebiet auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse verzichtet.

Stattdessen wird eine maximale Höhe der baulichen Anlagen bzw. maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt.

Aufgrund zahlreicher Stellungnahmen aus der Bevölkerung bezüglich der zulässigen Gebäudehöhen, wurden die Höhen nochmals überprüft und im Ergebnis reduziert.

Um die Gebäude an der Bundesstraße nicht zu dominant in Erscheinung treten zu lassen, wurden gestaffelte Höhenfestsetzungen aufgenommen. Entlang der Bundesstraße (GE 1) dürfen Gebäude somit mit einer max. Traufhöhe von 8 m und einer max. Gebäudehöhe von 14 m in Erscheinung treten. Im westlich davon gelegenen GE 2 dürfen Gebäude eine max. Traufhöhe von 10 m sowie eine max. Gebäudehöhe von max. 15 m aufweisen, d.h. hier wurde die maximale Gebäudehöhe gegenüber dem Vorentwurf um 1,0 m reduziert.

Für das GE 3 wurde die in der frühzeitigen Beteiligung vorgesehene maximale Gebäudehöhe von 17,0 m nun auf 15,0 m reduziert. Die max. Traufhöhe wird wie auch im GE 2 mit 10 m beibehalten. Da es für dieses Grundstück bereits einen Interessenten für den Bau einer Mehrzwecklagerhalle mit Silos und Trocknungsanlage gibt, werden Teilbereiche des GE 3 mit verschiedenen Höhenfestsetzungen belegt. Im Bereich der geplanten Silos in dem im Vorentwurf noch eine Gebäudehöhe von 17,0 m zulässig war, wird eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m sowie zusätzlich eine maximale Höhe baulicher Anlagen (HBA) mit 16,5 m festgesetzt. Dadurch soll erreicht werden, dass zwar die Silos als Gebäude nur 15,0 m erreichen dürfen, dass aber andererseits die benötigten technischen Aufbauten wie z.B. ein Laufsteg, noch zusätzlich möglich ist. Darüber hinaus gibt es einen kleinen Teilbereich für den geplanten Trocknungsturm, der mit einer maximalen Gebäudehöhe von 17 m errichtet werden kann. Insgesamt konnte mit dieser ausdifferenzierten Betrachtung gegenüber dem Vorentwurf eine Reduzierung der zulässigen Höhen und damit im Sinne des Landschafts- und Ortsbilds eine Optimierung erreicht werden. Ebenso wie im benachbarten Bebauungsplangebiet „Kleinmattweg“ erfolgt damit innerhalb des Gewerbegebiets eine sinnvolle Höhenstaffelung.

Damit prinzipiell Flachdächer und flach geneigte Dächer zugelassen werden können, aber die Gebäude dann nicht zu hoch in Erscheinung treten, wurde bestimmt, dass bei Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 0°-5° die maximal zulässige Traufhöhe gleichzeitig als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt.

Da Werbeanlagen sich zwar räumlich und funktional unterordnen müssen, dies aber nicht ausschließt, dass eine Werbeanlagen auch ein Hauptgebäude überragen kann, wurde festgesetzt, dass die in den Gewerbegebieten festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) auch für Werbeanlagen gelten.

Um Pultdächer zuzulassen, die nach gängiger planungsrechtlicher Definition von Schnittpunkt Außenwand und Oberkante Dachhaut zwar zwei Traufen aufweisen, aber keinen First, wurde geregelt, dass bei Gebäuden mit Pultdach die höhere Dachseite nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante anzusehen ist.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der zwar die Regelungen der offenen Bauweise hinsichtlich der einzuhaltenden Abstände gelten, bei der aber auch der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Dies entspricht einer typischen gewerblich geprägten Bebauung und ermöglicht größere Produktions- und Gewerbebetriebe.

Um den zukünftigen Bauherren größtmögliche Spielräume bei der Gebäudestellung zu eröffnen und im Rahmen der Vermarktung flexibel auf unterschiedliche Bedürfnisse reagieren zu können, wurden möglichst zusammenhängende Baufenster ausgewiesen.

6.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Um die Flexibilität der neuen Bauvorhaben zu erhöhen, wurden die Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen nur so weit reduziert, dass sie keine negativen Auswirkungen, wie z.B. die Einengung der Verkehrsräume und Dominanz innerhalb des Straßenraumes haben. Um dies zu vermeiden, müssen diese Anlagen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindesten 1,50 m einhalten.

6.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die aus Gründen der Verkehrssicherheit vorgesehenen Freihalteflächen bzw. Sichtfelder sind aus Gründen der Verkehrssicherheit zwischen 0,8 und 2,5 m Höhe freizuhalten.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um den in Gewerbegebieten vorhandenen hohen Versiegelungsgrad zu minimieren, müssen Pkw-Stellplätze sowie deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den Grundstücken. Diese Festsetzung soll nur auf PKW-Stellplätze angewendet werden, da hier regelmäßig kein Konflikt mit dem Grundwasserschutz zu erwarten ist.

Um den Boden vor einer Kontamination mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung oder die Verkleidung von Dachaufbauten mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

6.7 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine ansprechende Begrünung des Plangebietes zu ermöglichen, werden Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung der Gewerbegrundstücke sowie zur Verbesserung des Kleinklimas festgesetzt. Bestehende Bäume wurden dabei in das Grünkonzept integriert und können auf die Gesamtanzahl der Bäume angerechnet werden. Insgesamt sind folgende Pflanzmaßnahmen vorgesehen, die im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan genauer begründet werden:

- Pflanzgebot von mindestens einem hochstämmigen Laub- oder Obstbaum und drei Sträuchern je 800 m² Grundstücksfläche.
- Pflanzgebote für Bäume entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung

- Gliederung von PKW-Stellplätzen mit einem hochstämmigen, mittel- bis großkronigem Laubbaum je 6 PKW-Stellplätzen
- Eingrünung des Plangebiets durch Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume auf der privaten Grünfläche F4
- Herstellung von Wiesenflächen auf den Flächen F 1 und F 2
- Herstellung von Wiesenflächen und Pflanzgebot für Sträucher auf der privaten Grünfläche F 3
- Festsetzung zum Anbringen von mindestens 10 Nistkästen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäumen als Artenschutzmaßnahme
- Festsetzung bei Abgang oder Fällung von Bäumen oder Sträuchern als Ersatz ein vergleichbares Gehölz anzupflanzen.

Damit insgesamt nicht zu viele Bäume gepflanzt werden müssen, die die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke einengen, wurde geregelt, dass zumindest teilweise die verschiedenen Pflanzfestsetzungen aufeinander anrechenbar sind.

6.8 Belange des Immissionsschutzes

6.8.1 Schallschutz (Bahn- und Straßenlärm)

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Brauetsmatten“ liegt zwischen der bestehenden Bahnstrecke Basel – Freiburg der Deutschen Bahn AG im Westen und der bestehenden Bundesstraße B3 im Osten. Aufgrund der Schallimmissionen, die vom umliegenden Straßen- und Schienenverkehr auf das geplante Bebauungsplangebiet einwirken, wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Heine + Jud, Stuttgart, durchgeführt, die dem Bebauungsplan beigelegt wird. Die Schallimmissionen wurden ermittelt und beurteilt. In der Planzeichnung wurden die aufgrund der schalltechnischen Untersuchung ausgewiesenen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 dargestellt. Das Plangebiet liegt überwiegend im Lärmpegelbereich IV (vier). Lediglich im östlichen Teil des GE 1 liegt ein schmaler Streifen zur Bundesstraße hin im Lärmpegelbereich V (fünf).

In den Bebauungsplan wurden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgenommen, da auch in Gewerbegebieten z.B. Aufenthaltsräume oder auch die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, entstehen können. Insbesondere sind hier Lärmschutzmaßnahmen für schutzwürdige Räume zu beachten, z.B. durch eine entsprechende Grundrissanordnung oder den Einbau von Lüftungsanlagen. Durch den Einsatz von Gebäudeaußenteilen mit einer entsprechend hohen Luftschalldämmung kann außerdem sichergestellt werden, dass der ins Gebäudeinnere übertragene Außenlärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird.

6.8.2 Staub und Geruch

Wie bereits anfangs angemerkt, gibt es für das nun geplante Gewerbegebiet „Brauetsmatten“ bereits verschiedene Anfragen nach Gewerbegrundstücken. Eine der Anfragen betrifft einen in einer Nachbargemeinde vorhandenen Betrieb, der im Bereich Agrarprodukte, Energie und Logistik tätig ist. In dem geplanten Gebäude sollen Getreide sowie Dünge- und Futtermittel umgeschlagen und gelagert werden. Ferner ist eine Trocknungsanlage für erntefrisches Getreide vorgesehen. Bereits zur frühzeitigen Beteiligung wurden Bedenken ortsansässiger Bürger geäußert, die durch die Lagerung von Dünge- und Futtermitteln eine wesentliche Zunahme von Stäuben und Geruchsstoffen befürchten. Daraufhin wurde der Eigentümer aufge-

fordert, ein Geruchsgutachten in Auftrag zu geben, das die Emissionen der geplanten Anlage prognostiziert und bewertet.

Das Gutachten zu Staubemissionen und –immissionen sowie zu Geruchsemissionen und –immissionen des geplanten Betriebes wurde vom Büro iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Freiburg, erstellt. Zusammenfassend kann folgendes festgestellt werden:

Staub:

Die Gesamtbelastung, die durch den Beitrag des geplanten Gewerbebetriebs zzgl. der Vorbelastung zustande kommt, unterschreitet die Immissionswerte der TA Luft deutlich.

Geruch:

Der Immissionsbeitrag des geplanten Gewerbebetriebes unterschreitet in den Wohngebieten von Auggen die Irrelevanzschwelle der Geruchsimmissions-Richtlinie. Lediglich im direkten Nahbereich des geplanten Gewerbebetriebes, also in den nördlichen Teilen des Gewerbegebiets, wird die Irrelevanzschwelle überschritten. Dort musste die Gesamtbelastung ermittelt werden. Das Ergebnis zeigt, dass die Immissionswerte der Geruchsimmissions-Richtlinie deutlich unterschritten sind.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Vorschriften orientieren sich im Wesentlichen an den geplanten Gebäudenutzungen. So soll durch diese Regelungen insgesamt ein störendes Erscheinungsbild verhindert, gleichzeitig noch ausreichend Spielräume für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben.

Dächer

Um bei den Dachformen eine größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen, werden Dachneigungen von 0° bis 38° zugelassen. Flachdächer unter 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen, da sich dies durch den Rückhalt und die Verdunstung von Niederschlagswasser zusätzlich positiv auf die Entwässerungssituation und auf das Kleinklima auswirkt. Auf die Begrünung kann nur dann verzichtet werden, wenn auf den Dachflächen Anlagen zur Energiegewinnung aufgebracht werden.

Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis rotbraune oder schwarze bis anthrazitfarbene Materialien zulässig. Diese Farbgebungen sind in der umgebenden Bebauung bereits verwendet und unterstützen den optischen Anschluss an die südlich angrenzende Bestandsbebauung.

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen wird festgelegt, dass bei Dächern ab einer Dachneigung von 20° eine Ziegeleindeckung vorzunehmen ist.

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen nicht als Material für Dacheindeckungen zugelassen. Glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zugelassen, um Blendungen auf Nachbargrundstücken zu vermeiden.

Gestaltung der Abstell- und Lagerplätze

Um die positive Außenwirkung des Gewerbegebietes nicht zu beeinflussen, müssen Nebenflächen wie Mülltonnen-, Abfall- und Lagerplätze mit einem festen Sichtschutz oder einer dichten Bepflanzung umgeben werden.

Werbeanlagen

Die Regelungen zu Werbeanlagen sollen die Entstehung eines übermäßigen Werbewildwuchses verhindern. Diese Festsetzungen sollen langfristig zu einem qualitativ besseren Erscheinungsbild des Gewerbegebietes beitragen. Dies ist schon deshalb sinnvoll, da sich das Gewerbegebiet an exponierter Lage am Ortsrand direkt entlang der Bundesstraße B 3 befindet.

So sollen die an Gebäuden angebrachten Werbeanlagen in einem vernünftigen Verhältnis zur jeweiligen Einzelfassade der Gebäude stehen. Daher dürfen Werbeanlagen in der Summe max. 20 % der dazugehörigen Fassadenfläche betragen. Um überdimensionierte und untypisch großflächige Werbeanlagen auszuschließen, die außerdem das Erscheinungsbild der Fassaden beeinträchtigen, wird die Größe der Werbeanlagen an Gebäuden auf jeweils max. 10 m² beschränkt.

Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, werden darüber hinaus Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und Laserwerbung ausgeschlossen.

Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Um die Durchgrünung des Gebiets zu unterstützen, aus gestalterischen und ökologischen Gründen und um die Versiegelung unbenutzter Grundstücksflächen zu vermeiden, sind die unbebauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.

Einfriedungen

Die Regelungen zu Einfriedungen sollen sicherstellen, dass gerade die Verkehrsflächen nicht weiter eingeengt werden und der Straßenraum „tunnelartig“ in Erscheinung tritt. Diese Festsetzungen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltung des Straßenraumes und damit zum Gesamterscheinungsbild des Gewerbegebietes.

Da aus Gründen einer sparsamen Erschließung und aus Gründen der Übernahme der Erschließungssystematik aus dem bestehenden Gewerbegebiet im Plangebiet keine Gehwegflächen vorgesehen werden, wurde festgesetzt, dass Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom nächstgelegenen Fahrbahnrand als Schutzstreifen (Schrammbord) einhalten müssen. Um für die Grundstücke im Gewerbegebiet die notwendigen Sicherheitsmaßnahmen ergreifen zu können, sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Zur Darstellung eines ortstypischen und einheitlichen Erscheinungsbildes werden für Einfriedungen nur bestimmte Ausführungsarten zugelassen, wie Hecken oder einfache Holzzäune. Maschendraht oder Metallzäune sind aus gestalterischen Gründen nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Um eine einheitliche Vorgehensweise zu gewährleisten, wurden die Regelungen über Einfriedungen im Wesentlichen aus dem benachbarten Bebauungsplan „Kleinmattweg IIIA – 2. Änderung und Erweiterung“ übernommen.

Im Bereich der Wendeanlage müssen Einfriedungen einen Abstand von 1,0 m zur nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsfläche einhalten, damit der Sicherheitsstreifen der Wendeanlage von 1,0 m der für Fahrzeugüberhänge zur Verfügung stehen muss, gewährleistet bleibt.

Stacheldraht wird als Einfriedung aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Niederspannungsfreileitungen

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebausträgers

gers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür, in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird in die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO aufgenommen, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

8. ENTWÄSSERUNGSKONZEPTION

Die Gemeinde hat das Ingenieurbüro Himmelbach und Reichert mit der Erarbeitung der Entwässerungskonzeption beauftragt. Das Ingenieurbüro wird die Konzeption mit der unteren Wasserbehörde abstimmen.

Die Entwässerung des Gebiets ist wie im benachbarten Gewerbegebiet Kleinmattweg geplant. Bei der Errichtung der Entwässerungsanlagen im Gebiet Kleinmattweg wurden sowohl die bestehende Versickerungsanlage als auch das vorhandene Schmutzwasserhebe- und Pumpwerk bezüglich der Kapazitäten so errichtet, dass die Entwässerung des nun vorliegenden Plangebiets „Brauetsmatten“ berücksichtigt wurde.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über einen SW-Kanal gesammelt und dem Pumpwerk Kleinmattweg zugeleitet, von wo es der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Weilertal zugeleitet wird.

Niederschlagswasser

Das Regenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird gesammelt und der Versickerungsanlage Kleinmattweg zugeführt. Das unverschmutzte Regenwasser von den Baugrundstücken ist auf den privaten Grundstücken in Versickerungsanlagen- bzw. -mulden einzuleiten. Wie bereits im Gebiet Kleinmattweg, darf je Grundstück dabei ein maximal 10%-iger Abflussanteil als Notüberlaufmenge in die Regenwasserkanalisation in Ansatz gebracht werden.

9. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gem. § 2a Nr. 2 in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Das Landschaftsplanungsbüro „Freiraum und Landschaftsarchitektur“ Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wermuth aus Bad Krozingen hat auf der Rechtsgrundlage des § 2a BauGB einen Umweltbericht zum Bebauungsplan „Brauetsmatten“ erarbeitet, bzw. zum Zeitpunkt der Frühzeitigen Beteiligung ein Scopingpapier erstellt. Die vom Landschaftsplaner vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in den Bauvorschriften berücksichtigt und darin aufgenommen. So sind auf den Baugrundstücken im Verhältnis zur Grundstücksgröße Baumpflanzungen vorgesehen; die unbebauten Flächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.

Da der naturschutzrechtliche Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Plangebiets untergebracht werden kann, sind weitere, sog. externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig, die außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden. Die notwendigen Flächen und Maßnahmen wurden vom Landschaftsplaner in Abstimmung mit der Gemeinde ermittelt, beschrieben und konkretisiert. Diese externen Ausgleichsmaß-

nahmen sind vor dem Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Naturschutzbehörde zu sichern Hinsichtlich der Maßnahmen im Einzelnen wird auf dem Umweltbericht verwiesen, der einen Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans darstellt.

10. KOSTEN DER PLANUNG

Die Kosten für Tiefbau und Straßenbau wurden überschlägig ermittelt und belaufen sich auf ca. 960.000 €.

Die Kosten für Grün- und Ausgleichsflächen wurden überschlägig ermittelt und belaufen sich auf ca. 160.000 € (brutto).

11. STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich	ca. 4,41 ha
davon:	
Gewerbegebiet	ca. 3,43 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,34 ha
Private Grünflächen	ca. 0,15 ha
Verkehrsfläche Straße	ca. 0,44 ha
Feldweg	ca. 0,05 ha

Gemeinde Auggen, den 10.12.2013

fsp.stadtplanung

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

Der Bürgermeister

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 10.12.2013

Fritz Deutschmann, Bürgermeister