



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Unter dem Letten“

Satzung
Planzeichnung
Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Begründung und Umweltbericht

Stand: 27.10.2015
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 „Unter dem Letten“**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unter dem Letten“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Auggen hat am _____

- a) den Bebauungsplan „Unter dem Letten“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unter dem Letten“

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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 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 „Unter dem Letten“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unter dem Letten“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

§ 2

Bestandteile

1. Der Bebauungsplan besteht aus:
 - a) zeichnerischem Teil vom 27.10.2015
 - b) textlichem Teil – planungsrechtliche Festsetzungen – vom 27.10.2015

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischem Teil vom 27.10.2015
 - b) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) vom 27.10.2015

3. Beigefügt ist:
 - a) gemeinsame Begründung Teil 1 (Städtebau) vom 27.10.2015
 - b) gemeinsame Begründung Teil 2 (Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan) vom 27.10.2015

§ 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 _____

Fritz Deutschmann, Bürgermeister

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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 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, §§ 1-11 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die in § 4 (2) Nr. 2 genannte Nutzung (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.

1.1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebieten WA ist die in § 4 (2) Nr. 3 genannte Nutzung (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

1.1.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 **Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

1.2.1.1 Als maximale Trauf- und Gebäudehöhen gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen.

1.2.1.2 Bezugspunkte

Als unterer Bezugspunkt der maximalen Trauf- bzw. Gebäudehöhe gilt die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg bzw. Fahrbahn, wenn kein Gehweg vorhanden) in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen). Im WA 2 ist für den unteren Bezugspunkt der Gebäudehöhe die Lettenstraße maßgeblich.

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußersten Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante.

1.2.1.3 Im WA 2 darf die maximal zulässige Gebäudehöhe der Hauptgebäude durch technisch bedingte Anlagen oder Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um max. 1,0 m überschritten werden. Die Anlagen müssen von der äußeren Dachkante mindestens 1,0 m zurückversetzt sein.

1.2.1.4 Im WA 1 dürfen Traufen von Widerkehren und Dachaufbauten die festgesetzte maximale Traufhöhe um max. 1,50 m überschreiten.

1.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO), Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO), Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

1.2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Planeinschrieb.

1.2.2.2 Im WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.3.1 Im WA 1 gilt die offene Bauweise in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern.

1.3.2 Im WA 2 gilt die abweichende Bauweise (a). Die abweichende Bauweise wird definiert als offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4.1 Vorbauten und untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Eingangs- und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen auf maximal 5,0 m Länge um bis zu 1,50 m überschreiten.

1.4.2 Untergeordnete Bauteile wie Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m überschreiten.

1.5 Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.5.1 Im WA 1 sind Kfz-Stellplätze, Garagen und Carports nur im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig.

1.5.2 Senkrecht zur Erschließungsstraße angefahrene Garagen müssen mit ihrer Außenwand bzw. äußersten Gebäudekante von der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5 m einhalten, Carports einen Mindestabstand von 2 m.

1.5.3 Parallel zur Verkehrsfläche stehende Garagen und Carports müssen mit ihrer Außenwand bzw. äußersten Gebäudekante von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1 m einhalten.

1.5.4 Carports werden definiert als überdachte Kfz-Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.6.1 Im Plangebiet sind Nebenanlagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO über 25 m³ (wie z.B. Fahrrad- oder Geräteschuppen) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und innerhalb der mit „NA“ gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

1.6.2 Nebenanlagen und Nebengebäude bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt und ebenerdige Nebenanlagen (wie z.B. Kinderspielflächen, Schwimmbäder und Terrassen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und der mit „NA“ gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

1.7 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

1.7.1 Im WA 1 wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf maximal 3 Wohnungen, für Doppelhäuser auf maximal 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

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

1.8.1 Terrassen, Wege, Kfz- und Fahrradstellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

1.8.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer oder Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.8.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten).

1.9 Fläche für Geh- und Fahrrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

1.9.1 Die im Plangebiet ausgewiesenen Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechte (GR, FR, LR) sind von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Flächen ist zu gewährleisten.

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

1.10.1 Auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche **F1** ist eine zweireihige, mindestens 3,0 m hohe und 3,0 m breite Hecke zu pflanzen. Diese ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Hecke muss eine gleichmäßige Struktur aufweisen. Lückenbildungen sind zu vermeiden.

Alternativ ist ein mindestens 2,0 m hoher, dichter Zaun oder eine Mauer zu erstellen sowie mit einer vorgelagerten, einreihigen und mindestens 3,0 m hohen Hecke zu bepflanzen. Diese ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Hecke muss eine gleichmäßige Struktur aufweisen. Lückenbildungen sind zu vermeiden.

Der Einbau eines abschließbaren Durchgangs in Form einer Tür oder eines Tors mit einer durchgehenden, geschlossenen Oberfläche ist zulässig.

Artenempfehlung: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

- 1.10.2 Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche **F2** ist eine mind. 1,5 m hohe Abschirmung zur nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche herzustellen. Diese Abschirmung kann durch Stützmauern, Böschungen oder eine 1,5 m breite dichte Heckenpflanzung ohne Lückenbildung oder eine Kombination dieser Maßnahmen erreicht werden.

Artenempfehlung Hecke: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

1.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- 1.11.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind – außerhalb der Maßnahmenflächen F1 und F2 - pro angefangener 1000 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, hochstämmiger Obst- oder Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) und 4 heimische Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes oder Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum oder Strauch nachzupflanzen.

Pflanzempfehlungen siehe Pflanzenliste im Anhang.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 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 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform / Dachneigung

- 2.1.1.1 Im WA 1 sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° oder als Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° auszuführen.
- 2.1.1.2 Im WA 2 sind die Dächer der Hauptgebäude als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° herzustellen. Dächer der Hauptgebäude sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen von einer Dachbegrünung sind die Flächen der technischen Aufbauten.

2.1.2 Dacheindeckung

- 2.1.2.1 Im WA 1 sind für die Dächer der Hauptbaukörper ausschließlich rotbraune bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Materialien zulässig.
- 2.1.2.2 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen (Haupt- und Nebengebäude) nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für die Gewinnung solarer Energien.

2.1.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

- 2.1.3.1 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Photovoltaik) sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus einem blendfreiem Material herzustellen.
- 2.1.3.2 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 2.1.3.3 Die Breite der Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Widerkehren darf insgesamt 50 % der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 2.1.3.4 Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Widerkehren müssen von der Außenkante der Giebelwand einen horizontalen Abstand von mindestens 1 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus oder Dacheinschnitts ohne Dachüberstand.

2.2 Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Standorte für Abfallbehälter sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

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

- 2.3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m, bezogen auf die nächstgelegene Straßen- bzw. Gehwegoberkante, nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind die Heckenpflanzungen der Maßnahmen F1 und F2.
- 2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.3.3 Einfriedigungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzhecken sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

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

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

2.5 Außenantennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)

- 2.5.1 Pro Gebäude sind maximal 2 sichtbare Antennen oder Gemeinschaftsantennen zugelassen.
- 2.5.2 Satellitenantennen müssen die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Gebäudefläche (Fassade oder Dach) aufweisen.

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

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

2.7 Stellplatzverpflichtung für Kfz (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

- 2.7.1 Im WA 1 wird die Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.
- 2.7.2 Im WA 2 wird die Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Kfz-Stellplätze eine Bruchzahl, so wird diese aufgerundet.

3 HINWEISE

3.1 Altlasten

Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Sollten jedoch bei evtl. Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, usw.) auftreten, ist umgehend die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald zu verständigen.

3.2 Anpflanzungen

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

3.3 Baugrund

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.4.1 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 Ur-

geländes 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.

3.4.2 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 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.

3.5 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.6 Landwirtschaftliche Emissionen

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

3.7 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 4 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.

3.8 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.

3.9 Wasserversorgung:

Dem Gesundheitsamt (Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 320) ist die Errichtung einer Wasserversorgungsanlage spätestens vier Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen. Ebenso ist die erstmalige Inbetriebnahme oder die Wiederinbetriebnahme einer Wasserversorgungsanlage spätestens vier Wochen im Voraus sowie die Stilllegung einer Wasserversorgungsanlage oder von Teilen von ihr innerhalb von drei Tagen anzuzeigen.

Bevor die neue Trinkwasserleitung in Betrieb geht, sind mikrobiologische Untersuchungen durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Gesundheitsamt vorzulegen und die Inbetriebnahme ist abzusprechen. Die Mitteilung der Errichtung der Wasserversorgungsanlage muss Art des verwendeten Materials und Nennweites des verwendeten Rohrleitungsmaterials umfassen (§ 13 Trinkwasserverordnung).

3.10 Hinweise der Leitungsträger

3.10.1 Deutsche Telekom Technik GmbH

Im genannten Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Für unsere rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung 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.

3.10.2 BNNetze GmbH

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes ausgehend von der Lettenstraße, bzw. Schmiedestraße mit Erdgas versorgt werden.

Für die rechtzeitige Ausbauentscheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.10.3 ED Netze GmbH

Angrenzend an das Plangebiet sind bereits Kabelanlagen der ED Netze GmbH vorhanden. Eine entsprechende Planauskunft erhalten Sie online über folgenden Link: <https://planservice.regiodata-service.de>

Die gegebenenfalls erforderliche Sicherung der Kabel ist mit dem Betriebsstützpunkt in 79576 Weil am Rhein, Herrn Philipp, Telefon 07623/92-4013, Fax -4010, E-Mail thomas.philippeednetze.de, Elektraweg 16, abzusprechen.

Sollten aufgrund der Baumaßnahme Änderungen an den Anlagen notwendig werden, ist dies rechtzeitig an die ED Netze GmbH zu melden.

Gemeinde Auggen, den _____

fsp.stadtplanung

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

Fritz Deutschmann, Bürgermeister

Der Planverfasser

Anhang

Pflanzenliste

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 18 - 20 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus sylvestris	Kiefer
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
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 pyraster	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. Hauszwetschge)

Sträucher

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.

Salix caprea

Salix cinerea

Rosa canina

Rhamnus cathartica

Rhamnus frangula

Viburnum lantana

Sambucus nigra

Sambucus racemosa

Weidenarten

Salweide

Grauweide

Hundsrose

Kreuzdorn

Faulbaum

Wolliger Schneeball

Schwarzer Holunder

Traubenholunder

Inhalt

1	Allgemeines	2
1.1	Planungsanlass und -ziel	2
1.2	Lage und Größe des Plangebietes.....	3
2	Bauleitplanung	4
2.1	Flächennutzungsplan.....	4
2.2	Planungsverfahren.....	5
2.3	Verfahrensablauf	5
2.4	Notwendigkeit der Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen	5
3	Inhalte des Bebauungsplans	8
3.1	Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen	8
3.2	Erlass örtlicher Bauvorschriften	13
4	Belange von Natur und Umwelt	15
5	Geruchsimmissionen	16
6	Lärmimmissionen	17
7	Ver- und Entsorgung	18
8	Bodenordnende Massnahmen	18
9	Städtebauliche Daten	18
10	Kosten der Planung	19

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und -ziel

Aufgrund der starken Nachfrage nach Bauplätzen, zur Stärkung des Wohnstandorts Auggen sowie zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes der örtlichen Bevölkerung möchte die Gemeinde Auggen am nordöstlichen Rand von Auggen eine Wohnbebauung ermöglichen. Aufgrund der konkreten Anfrage eines Grundstücksbesitzers konnte ein privater Investor gefunden werden, der zusätzlich ein Projekt für altersgerechtes Wohnen entwickeln möchte. Geplant ist nun, in Verlängerung der Lettenstraße ca. vier Bauplätze für Ein- bzw. Doppelhäuser sowie ein Geschosswohnungsgebäude für altersgerechtes Wohnen zu entwickeln.

Die Gemeinde Auggen hat die Anfrage geprüft und steht dem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenüber. Insbesondere für barrierefreie Wohnungen für Senioren gibt es in Auggen eine große Nachfrage, da in Auggen derzeit weder Wohn- noch Pflegeeinrichtungen für Senioren zur Verfügung stehen. Angesichts des demographischen Wandels und der zu erwartenden Entwicklung im Bereich der Versorgungssysteme für pflegebedürftige ältere Menschen sieht sich die Gemeinde hier in der Pflicht, soziale Einrichtungen und gemeinschaftliche Wohnprojekte zu unterstützen und zu fördern. Die vorgesehene Fläche liegt relativ zentrumsnah und in fußläufiger Entfernung zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten. Durch die Verlängerung der Lettenstraße bzw. die weiteren angrenzenden Straßen kann das Gebiet kostengünstig und flächensparend an die bestehende Infrastruktur angebunden werden. Durch die Lage am Ortsrand und die Nähe zu den Weinbergen bietet der Bereich zusätzlich attraktive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Durch die exponierte Lage am Ortsrand wird die zukünftige Bebauung auf lange Sicht das weitere Ortsbild prägen, daher wird auf eine aufgelockerte Bebauung und eine harmonische Einbindung in das Gesamterscheinungsbild großen Wert gelegt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung der Gebäude zu schaffen, wird der Bebauungsplan „Unter dem Letten“ aufgestellt.

Grundlegende Ziele sind die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Unter dem Letten“ werden dabei insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, insbesondere von Wohnraum für ältere Menschen
- Stärkung der sozialen Infrastruktur
- städtebauliche Einbindung in den vorhandenen Siedlungsbestand
- ökonomische Erschließung mit Anbindung an die bereits bestehende Straße
- Beachtung grünordnerischer, ökologischer und klimatischer Belange

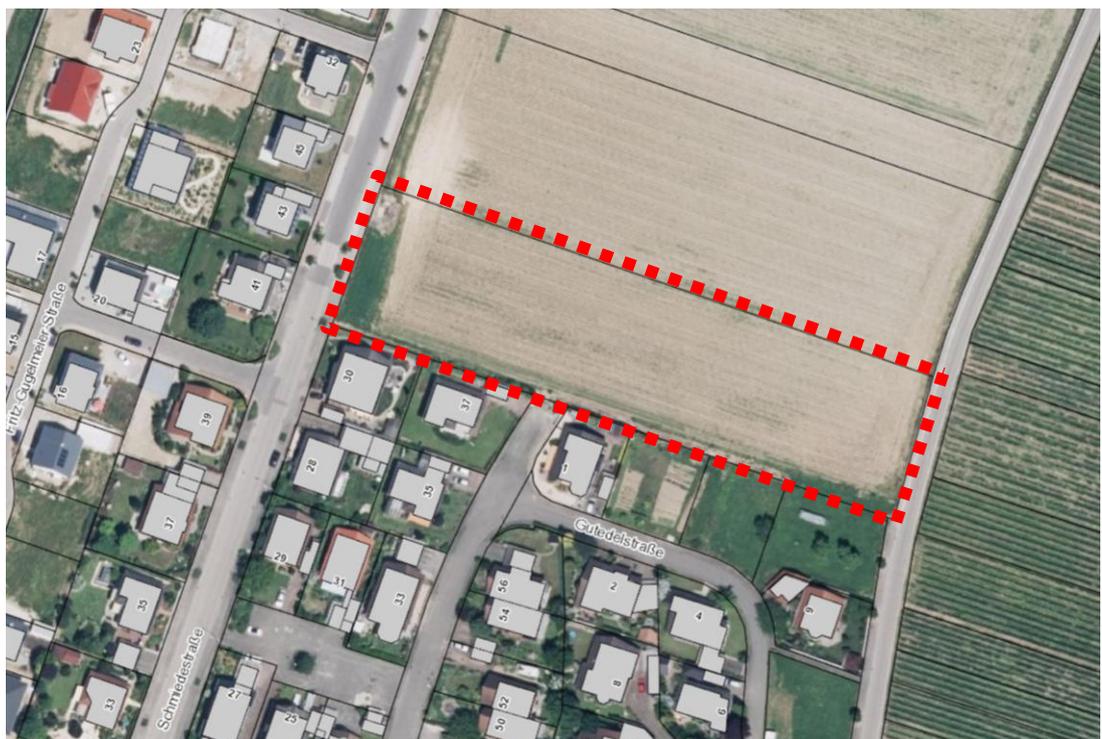
1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Auggen zwischen Schmiede- und Sonnbergstraße. Es umfasst einen Großteil der Grundstücke Flst. Nrn. 9043 und 9043/9 und hat eine Größe von ca. 0,6 ha. Die Erschließung erfolgt über die Schmiede- bzw. Lettenstraße.

Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich ausschließlich Wohngebäude. Im Norden und Osten grenze die freie Landschaft in Form von landwirtschaftlich genutzten Flächen an, bzw. östlich werden diese ausschließlich als Sonderkulturen (Reben) bewirtschaftet.

Es wird begrenzt

- Im Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Im Süden von bestehender Wohnbebauung der Letten- und der Gutedelstraße
- Im Osten von der Sonnbergstraße
- Im Westen von Schmiedestraße



Luftbild mit ungefähre Lage des Plangebietes (rote gestrichelte Umrandung),
Quelle: LUBW

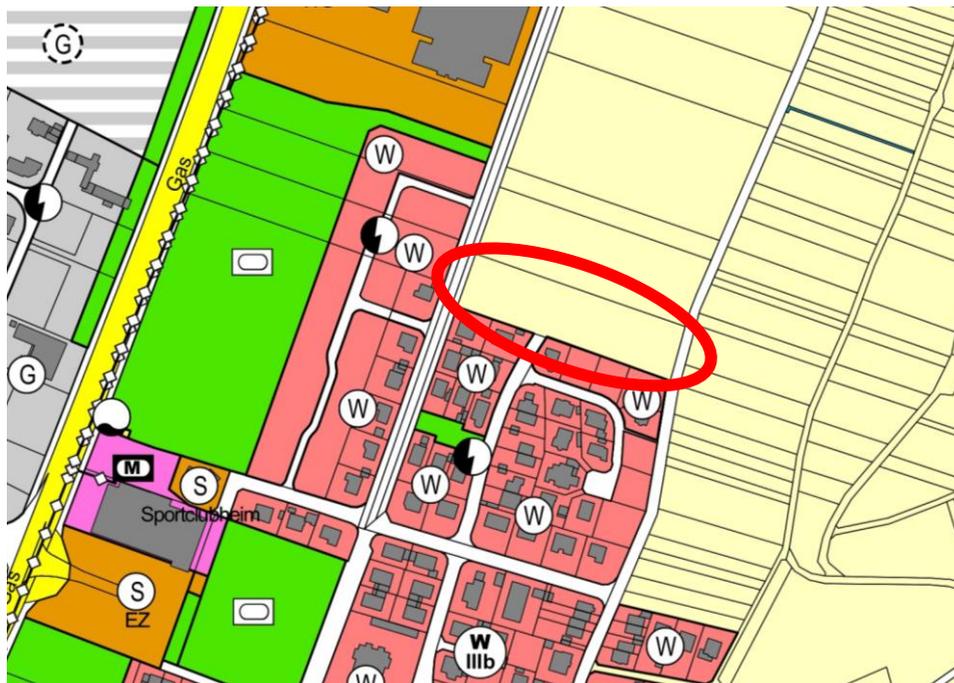
2 BAULEITPLANUNG

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler weist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche aus, im direkten Anschluss an die südlich und westlich gelegenen Wohnbauflächen.

Das Plangebiet hat eine Tiefe von ca. 39 m und umfasst ausschließlich ein einzelnes Grundstück von einer Größe von ca. 0,6 ha.

Aufgrund des Versprungs des Siedlungsrandes zwischen der Bebauung entlang der Schmiede- und der Lettenstraße/Sonnbergstraße, der geringen Tiefe des Plangebietes und der Ermöglichung von lediglich fünf Bauplätzen kann die überplante Fläche als eine Arrondierung des Siedlungsbereichs gesehen werden. Es handelt sich insgesamt um ein einzelnes Plangebiet, so dass der Bebauungsplan nach Auffassung der Gemeinde noch gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler mit schematischer Darstellung des Plangebietes (rote Markierung).

2.2 Planungsverfahren

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

Das sog. „Scoping“ wird 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 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 eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

2.3 Verfahrensablauf

28.04.2015	Der Gemeinderat der Gemeinde Auggen fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Unter dem Letten“.
	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und seiner örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
26.05.2015 bis 26.06.2015	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
28.07.2015	Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
24.08.2015 bis 25.09.2015	Beteiligung der Öffentlichkeit mit Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
_____	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat der Gemeinde Auggen beschließt gem. § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Unter dem Letten“ als Satzung.

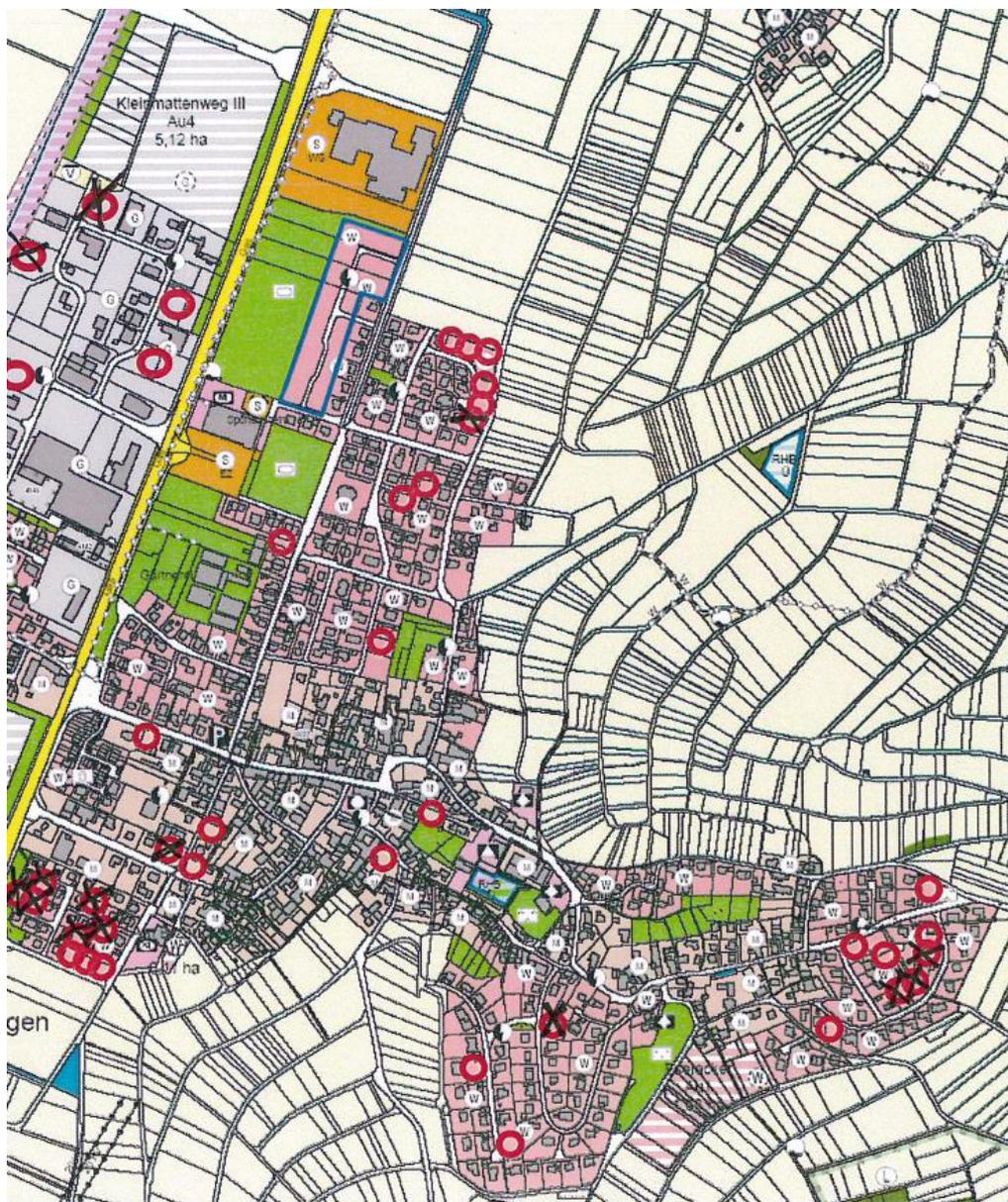
2.4 Notwendigkeit der Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim - Badenweiler im Jahr 2010 wurden sowohl die Bestandsflächen als auch die für die Fortschreibung vorgesehenen neuen Entwicklungsflächen ausführlich untersucht. Für das gesamte Plangebiet wurden diese in übersichtlicher Form aufgezeigt, so dass eine Bewertung und Beurteilung der Flächen in ihrem

funktionellen Kontext möglich war. Durch eine Untersuchung von Baulücken in bestehenden Siedlungsgebieten sowie von Flächenreserven in bereits bestehenden Bebauungsplänen konnten die Innenentwicklungspotenziale ermittelt und in den der Gemeinde zustehenden Flächenbedarf eingerechnet werden.

Aus Anlass der vorliegenden Planung wurden die damals ermittelten Innenentwicklungspotenziale überprüft und festgestellt, dass es zwischenzeitlich gelungen ist, von den 36 Baulücken für Wohnbauflächen rund ein Drittel, nämlich 11 Baulücken, einer Bebauung zuzuführen. Damit hat die Gemeinde Auggen eine deutlich höhere Aktivierungsquote erreicht als im Rahmen des FNP angenommen wurde.

In nachfolgender Abbildung werden die seit der Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials im Rahmen der Flächennutzungsplanung (2010) zwischenzeitlich einer Bebauung zugeführten Baulücken dargestellt (Kreis mit Kreuz).



Der Sport und Wohnpark Auggen, der im Flächennutzungsplan als Bebauungsplanpotenzial dargestellt wurde, ist inzwischen weitgehend bebaut. Von 33 Bauplätzen stehen nur noch 4 Bauplätze zur Verfügung. Um die weiterhin große Nachfrage nach Wohnbauland zu decken sind nun dringend weitere Bauflächen erforderlich.

Die Umsetzung der einzigen großen Wohnbauflächen „Eselacker“ (Au 1) lässt sich derzeit nicht realisieren, da die Gemeinde Auggen hier auf eigentumsrechtliche Probleme stößt. Sollte sich hier mittelfristig keine Lösung ergeben, wird die Gemeinde folgerichtig eine Flächennutzungsplanänderung durchführen, um die Wohnbaufläche an anderer geeigneter Stelle auszuweisen.

Um den Wohnungsbedarf zu decken, stehen der Gemeinde daher zur Zeit, außer der sehr kleinen Fläche neben dem Kindergarten „Am Erzbuck“ (Au 7), keine Wohnbauflächen zur Verfügung.

Die Gemeinde hat daher den Vorschlag für eine Ergänzung der Wohnbebauung in Verlängerung der Lettenstraße geprüft und ist in der Abwägung zwischen Notwendigkeit der Neuinanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, den Belangen der Ortsentwicklung und der Sicherung von dringend benötigten Wohnbauflächen für die Deckung des Wohnungsbedarfs zum Ergebnis gekommen, dass im vorliegenden Fall der Sicherung baulicher Entwicklungsflächen der Vorrang einzuräumen ist. Dabei haben insbesondere folgende Aspekte eine Rolle gespielt:

Es handelt sich im vorliegenden Fall nur um ein einzelnes Plangebiet von geringer Größe (ca. 0,6 ha Gesamtfläche), das nach Auffassung der Gemeinde als Abrundung eines bestehenden Siedlungsbereichs gesehen werden kann und daher noch aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Ermöglicht werden sollen lediglich fünf Bauplätze. Der Eigentümer der landwirtschaftlichen Fläche hat das Grundstück freiwillig abgegeben und unterstützt das Bauvorhaben. Auf dem östlichen Grundstücksteil soll ein Gebäude für altersgerechtes Wohnen entstehen, wofür es eine große Nachfrage gibt, da in Auggen derzeit weder Wohn- noch Pflegeeinrichtungen für Senioren zur Verfügung stehen.

Die verkehrliche und technische Erschließung ist mit der Lettenstraße und der Schmiedestraße bereits vorhanden. Alle notwendigen Kosten werden vom Investor getragen, so dass die Bereitstellung Bauplätze für die öffentliche Hand keine Kosten verursacht.

Trotz der Lage am Ortsrand sind von hier aus alle Infrastruktureinrichtungen, Läden und Dienstleistungen in der Gemeinde fußläufig erreichbar. Dies gilt sowohl für den Ortskern wie auch für das Gewerbegebiet, die Sonnenberghalle und den Lebensmittelmarkt.

Nach Auffassung der Gemeinde Auggen handelt es sich entsprechend der zuvor aufgeführten Punkte um eine maßvolle und bedarfsorientierte Ausweisung zusätzlicher Bauflächen, die ganz im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer moderaten Flächenentwicklung steht, und die die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen im vorgesehene Umfang und mit Zustimmung des bisherigen landwirtschaftlichen Nutzers rechtfertigt.

3 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung und in Anlehnung an den Charakter der südlich und westlich anschließenden bestehenden Nutzungen wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um den überwiegend ruhigen Charakter eines Wohngebietes in Ortsrandlage zu unterstreichen, werden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Hinzu kommt, dass gerade für Anlagen für sportliche Zwecke der hierfür erforderliche Platzbedarf nicht ausreicht. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben dient außerdem der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen, der Vermeidung von Besucherverkehr und somit der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung. Tankstellen sind im Plangebiet zur Aufwertung des Ortsrandes und wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Trauf- bzw. Gebäudehöhe bestimmt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich dabei an der in § 17 BauNVO dargestellten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Für die möglichen Einzel- bzw. Doppelhäuser im WA 1 zwischen Schmiedestraße und Lettenstraße wird eine GFZ von 0,8 in Verbindung mit der Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen (II), für das WA 2 zwischen Lettenstraße und Sonnbergstraße wird eine GFZ von 1,2 in Verbindung mit der Festsetzung von maximal 3 Vollgeschossen (III) festgesetzt.

Diese Festsetzungen entsprechen dem Planungsziel einer angemessenen dichten Bebauung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Grundstücke können gut ausgenutzt werden, fügen sich aber gleichzeitig gut in die umgebende Bebauung ein.

Trauf- und Gebäudehöhen, maximale Anzahl der Vollgeschosse

Für die Gebäude im WA 1 wird eine Traufhöhe von max. 6,5 m festgesetzt. Damit können die neuen Gebäude in Ergänzung zur umgebenden Wohnbebauung in angemessener Höhe entstehen. Eine maximale Gebäudehöhe wird nicht festgesetzt, da sich diese über die festgesetzte Traufhöhe in Verbindung mit der maximal zulässigen Dachneigung ergibt.

Im WA 2 wird eine maximale Gebäudehöhe mit 11 m – bezogen auf die Lettenstraße - festgesetzt. Mit der Festsetzung der Dachform als Flachdach bzw. flach geneigtes Dach (s. örtliche Bauvorschriften) kann auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet werden. Somit kann ein Gebäude entstehen, das einen angemessenen Abschluss zum Ortsrand bildet. Mit der Ausbildung von maximal 3 Vollgeschossen kann das Grundstück gleichzeitig flächensparend ausgenutzt werden.

Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe der Hauptgebäude sind im WA 2 lediglich für technisch bedingte Aufbauten, wie z.B. Aufzüge, Lüftungsanlagen oder Anlagen für die solare Energiegewinnung (z.B. Photovoltaik) in geringem Maß zulässig. Um sicherzustellen, dass diese Aufbauten im Straßenraum nicht oder nur geringfügig wahrgenommen werden können, müssen diese um mind. 1,0 m von der äußeren Dachkante zurückversetzt sein.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Grundsätzlich eröffnet § 19 BauNVO die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche, d.h. die in diesem Fall im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl, durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen um 50 % zu überschreiten. Für die Grundstücke im WA 1 kann diese Möglichkeit in Anspruch genommen werden. Im WA 2 wird darüber hinaus sogar eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche ermöglicht. So darf die zulässige Grundfläche im WA 2 durch Stellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7. Hier soll insbesondere eine gute Ausnutzung der vorhandenen Fläche und vor allem die Unterbringung der notwendigen Stellplätze (sowohl Kfz als auch Fahrräder) ermöglicht werden. Dadurch wird ein wesentlicher Beitrag zum Flächensparen geleistet.

Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch einen höheren Versiegelungsgrad nicht zu befürchten. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Anpflanzungen von Bäumen und die Festsetzung der Begrünung unbebauter Flächen wird diese Überschreitung minimiert und relativiert.

Überbaubare Grundstücksfläche/Baufenster, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen - sog. Baufenstern - bestimmt. Hierdurch werden im wesentlichen Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude bestimmt.

Im WA 1 können Gebäude in Verlängerung der bestehenden Gebäudestruktur der Schmiedestraße bzw. dem westlichen Teil der Lettenstraße entstehen und können sich so bestmöglich in die umgebende Bebauung integrieren. Durch die Festsetzung, dass maximal Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sind, wird die aufgelockerte städtebauliche Struktur weitergeführt, so dass sich die neuen Gebäude harmonisch in die Umgebung einfügen können.

Im WA 2 wird das Baufenster so weit wie möglich in den nördlichen Grundstücksteil gelegt, so dass ein größtmöglicher Abstand zur südlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung entsteht. Da an dieser Stelle ein leicht höheres Gebäude als die südlich bestehenden Einzelgebäude entstehen kann, soll vermieden werden, dass das neue Gebäude zu dominant in Erscheinung tritt. Gleichzeitig können die südlich gelegenen und damit optimal besonnten Wohn- und Freibereiche bestmöglich für die neuen Anwohner genutzt werden, was eine wesentliche Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität unterstützt.

Festgesetzt ist hier die abweichende Bauweise. Hier müssen Gebäude die erforderlichen Grenzabstände einhalten, können jedoch auch mit einer Länge von über 50 m errichtet werden.

Um Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln und um unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten zu vermeiden, sind Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile bzw. Vorbauten zulässig, wenn sie nicht breiter als jeweils 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen. Dachvorsprünge können hingegen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um max. 1 m überschreiten, da diese lediglich untergeordnet in Erscheinung treten.

Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze

Grundsätzlich müssen die erforderlichen Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücken untergebracht werden, da der Straßenraum möglichst von ruhendem Verkehr freigehalten werden soll.

Kfz-Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, was den neuen Bewohnern eine größtmögliche Flexibilität bei der Organisation ihrer Gebäude ermöglichen soll. Zur Sicherung unversiegelter Gartenflächen und der Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen im WA 1 wurde festgesetzt, dass Kfz-Stellplätze, Garagen und Carports nur im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig sind.

Senkrecht zur Erschließungsstraße angefahrene Garagen müssen dabei von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5 m, Carports einen Mindestabstand von 2 m einhalten. Dies geschieht, um die Erschließungsstraßen von wartenden Fahrzeugen freizuhalten und diese nicht weiter einzuengen. Zusätzlich erhalten die zukünftigen Bauherren die Möglichkeit, vor ihrer Garage einen Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt einzurichten. Garagen oder Carports, die parallel zur Straße erstellt werden, müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 1 m einhalten, um zu verhindern, dass diese die Straßenflucht dominieren und zusätzlich einengen.

Zusätzlich werden durch den Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche Gefährdungssituationen gerade beim Ausfahren von Garagen auf die öffentliche Verkehrsfläche minimiert, da hier die notwendigen Sichtfelder nicht durch große geschlossene Wandflächen der angrenzenden Nachbargaragen eingeschränkt werden sollen.

Nebenanlagen

Größere Nebenanlagen oder Nebengebäude sollen nur innerhalb der Baufenster und innerhalb der mit „NA“ gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig sein, um gegenüber dem Hauptgebäude nicht zu dominant in Erscheinung zu treten und die aufgelockerte Gebäudestruktur zu unterstützen. Im WA 1 sind größere Nebenanlagen oder Nebengebäude über 25 m³ Brutto-Rauminhalt somit ausschließlich innerhalb des Baufensters zulässig. Im WA 2 wurde am nördlichen Rand des Plangebietes eine Zone eingerichtet, so dass hier größere Nebengebäude z.B. zur Unterbringung von Müll oder Fahrrädern entstehen können.

Kleinere sowie ebenerdige Nebenanlagen sind in beiden Wohngebieten auch außerhalb dieser Flächen zulässig, da diese die beabsichtigte städtebauliche Struktur nicht wesentlich beeinträchtigen.

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

Um bei der angestrebten städtebaulichen Dichte zumindest ein gewisses Maß an unversiegelten Flächen zu erreichen, müssen Terrassen, Wege, Kfz- und Fahrradstellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden.

Um den Boden vor Verunreinigung mit Kupfer-, Zink- oder Bleionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Verkehrsfläche, Flächen für Geh- und Fahrrecht, Leitungsrechte

Die beiden westlichen Baufenster im WA 1 an der Schmiedestraße können über diese erschlossen werden. Die übrigen Grundstücke sollen technisch und teilweise auch verkehrlich über die Verlängerung der Lettenstraße angebunden werden. Das Gebäude im WA 2 kann verkehrlich auch über die Sonnbergstraße erschlossen werden.

Derzeit ist nicht geplant, die Lettenstraße über die nun geplante Erweiterung weiter nach Norden zu verlängern. Falls dieser Fall jedoch einmal eintreten sollte, liegt nördlich der Lettenstraße eine potentielle Erweiterungsfläche. Zwar ist diese Fläche im vorliegenden Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, die Gemeinde hat jedoch bereits jetzt vertraglich gesichert, dass die Fläche bei Bedarf von ihr übernommen werden kann. Mit dem Vorhabenträger wurde vereinbart, auf dieser Fläche keine hochbaulichen Anlagen herzustellen, sondern stattdessen z.B. Kfz-Stellplätze, um eventuell anfallende hohe Abbruchkosten zu vermeiden.

Um die Müllentsorgung in dieser Stichstraße bereits jetzt zu regeln bzw. eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge einzurichten, wird im WA 2 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit aufgenommen, auf der im Zusammenhang mit der verlängerten Lettenstraße ein Wendehammer entstehen kann.

Durch bestehende bzw. zukünftige Leitungen sind zusätzlich verschiedene Leitungsrechte im Bebauungsplan eingetragen. Im Osten entlang der Sonnbergstraße verläuft ein bestehender Schmutzwasserkanal, der teilweise auf privatem Grundstück liegt. Hier wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Auggen aufgenommen.

Im WA 1 im Westen des Plangebietes an der Schmiedestraße wird ein weiteres Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Auggen und zusätzlich zum nördlich angrenzenden Privatgrundstück aufgenommen. Um Kosten einzusparen sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Parkflächen und Baumstandorte sollen an dieser Stelle die Entwässerungsanschlüsse der beiden westlichen Grundstücke entlang zusammengefasst und mit einer gemeinsamen Leitung an die Kanäle der Schmiedestraße angeschlossen werden.

Um die Zugänglichkeit der Flächen zu sichern und um Beschädigungen durch Bepflanzungen zu vermeiden, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass die mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten belegten Flächen von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten sind.

Flächen zur Vorkehrung vor schädlichen Umwelteinwirkungen (landwirtschaftliche Emissionen)

Das Plangebiet ist im Norden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, die gerade im Osten als Sonderkulturen (Reben) bewirtschaftet werden. Hierbei ist insbesondere die Spritzmittelabdrift zu berücksichtigen. Die Rechtsprechung geht derzeit davon aus, dass bei freier Ausbreitung zu diesen Sonderkulturen grundsätzlich ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten ist.

Dieser Abstand kann jedoch unterschritten werden, wenn entsprechende Schutzmaßnahmen durchgeführt werden. Die in Auggen vorherrschenden Winde aus südwestlicher Richtung stellen sich für die geplante Bebauung positiv dar, da die Abdrift eher vom Baugebiet weggeweht wird. Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation ist daher zum Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln östlich des Bauftensers durchgehend eine 2-reihige, mindestens 3 m hohe und 3 m breite Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Alternativ ist ein mindestens 2 m hoher, dichter Zaun oder eine Mauer zu erstellen sowie mit einer vorgelagerten, einreihigen und mindestens 3 m hohen Hecke zu bepflanzen. Da eine Verbindung zur Sonnbergstraße nicht ausgeschlossen werden soll, ist innerhalb der Hecke eine Öffnung für ein Tor o.ä. zulässig. Hier muss jedoch darauf geachtet werden, dass dieses mit einer durchgehenden, geschlossenen Oberfläche auszuführen ist, so dass der erwünschte Schutz der Wohnbebauung gewährleistet bleibt.

Zur bestehenden nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche, derzeit als Maisacker genutzt, werden ebenfalls Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie z.B. Spritzmitteln festgesetzt.

Die neuen Grundstücke sollen auf Wunsch der Gemeinde an die bestehende Trennkanalisation der Schmiede- bzw. Lettenstraße angeschlossen werden. Durch die Weiterführung der Lettenstraße müssen daher die Höhenlagen der bestehenden Kanalschlüsse berücksichtigt werden. Daher wird davon ausgegangen, dass die Grundstücke gegenüber dem bestehenden Gelände leicht aufgefällt werden. Auch die Grundstücke der bestehenden Wohnbebauung südlich des Plangebietes wurden aufgrund der Erschließungsplanung gegenüber der landwirtschaftlichen Fläche leicht erhöht.

Um eine Gefährdung beim Aufenthalt im Freien zu vermeiden, ist gegenüber der nördlich angrenzenden, landwirtschaftlichen Fläche eine mind. 1,5 m hohe Abschirmung herzustellen. Diese Abschirmung kann durch Stützmauern, Böschungen oder eine 1,5 m breite dichte Heckenpflanzung ohne Lückenbildung oder eine Kombination dieser Maßnahmen erreicht werden. Im Bereich der Wohnbereiche der zukünftigen Gebäude wird dabei ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1 m gefordert, in der Verlängerung der Lettenstraße im Bereich von Kfz-Stellplätzen oder Nebenanlagen kann der Abstand zur landwirtschaftlichen Fläche auf 0,5 m reduziert werden (siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans). An dieser Stelle wird nicht davon ausgegangen, dass Gärten, Spiel- oder Sportflächen entstehen können, so dass Konflikte für die Bewohner vermieden werden können. Insbesondere durch die optimale Ausrichtung nach Süden können auf den gut besonnten Südseiten der Gebäude Aufenthaltsflächen für Bewohner entstehen.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Weitere Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken dienen insbesondere der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie Erhalt der Bodenfunktionen, Förderung der Grundwasserneubildung und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere.

3.2 Erlass örtlicher Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine harmonische Einbindung der neuen Wohnbebauung in die Umgebung fördern. Insgesamt soll durch diese Vorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild der Bebauung erreicht werden und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle zeitgemäße Architektur gewährleistet bleiben.

Dächer

Um die Gebäude in die umgebende Bebauung bestmöglich zu integrieren, werden im WA 1 Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° festgesetzt. Gleichzeitig wird die mit dem Sattel- und Walmdach verwandte und derzeit stark nachgefragte Dachform Zeltdach, allerdings mit einer Dachneigung von 15° bis 25° ermöglicht, um hier ein gewisses Maß an Spielraum zu gewähren.

Um die besondere Wohn- und Gebäudeform hervorzuheben und gleichzeitig eine zeitgemäße Architektursprache zu unterstützen, werden im WA 2 ausschließlich Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer festgesetzt. Diese Dachformen haben in Verbindung mit der Festsetzung einer Dachbegrünung nicht nur eine hohe ökologische Funktion sondern können sich gleichzeitig gut in die städtebauliche Struktur einfügen.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien (ausgenommen Anlagen für die Gewinnung solarer Energien) sollen als ortsuntypisch nicht verwendet werden.

Die Festsetzungen bzgl. Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Widerkehren gewährleisten, dass die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach eingehalten werden und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird. Gerade die Dachlandschaften leisten einen wichtigen Beitrag zu einem harmonischen Ortsbild. Dacheinschnitte werden ausgeschlossen, da diese sich störend auf das Ortsbild auswirken würden.

Müllbehälterstandorte

Auf den Baugrundstücken sind Standorte für Abfallbehälter mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen. Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung des Plangebiets und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

Einfriedungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. So dürfen tote Einfriedungen (Zäune etc.) gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche nicht höher als 0,80 m sein.

Maschendraht und Drahtzäune werden nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Stacheldraht und Nadelgehölzhecken wird als wohngebietsuntypisches Material und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Die Festsetzung, dass die unbebauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds.

Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, sind pro Gebäude maximal zwei sichtbare Antennen oder Satellitenantennen zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider heute wieder von einigen Versorgungsträgern angebracht, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung nicht aus.

Daher wird aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung im WA 1 auf 2 Stellplätze und im WA 2 auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Die Unterscheidung der Stellplatzerhöhung wird getroffen, da durch die geplante Nutzungsstruktur im WA 2 nicht davon ausgegangen wird, dass jede Wohneinheit zwei Stellplätze benötigt.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist für die Gemeinde Auggen aus folgenden Gründen notwendig:

Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was bei

der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden, so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit gerade in eher ländlichen Gebieten wie in Auggen nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen, so dass die Unterbringung der privaten Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erforderlich ist.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den bestehenden und zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Daher sollen im Besonderen die angrenzenden Straßen nicht „öffentliche Parkzone“ sein.

4 BELANGE VON NATUR UND UMWELT

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierfür wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ein sogenanntes „Scoping-Papier“ vom Landschaftsplanungsbüro „Freiraum und Landschaftsarchitektur“ Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wermuth aus Baden Krozingen erarbeitet, mit dem die Öffentlichkeit und Behörden aufgefordert wurden, entsprechend Stellung zu nehmen.

Der vollständige Entwurf des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wurde zum Verfahrensschritt der Offenlage erstellt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurden in den Bebauungsplan entsprechend integriert.

Bei der im Umweltbericht dargestellten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein Kompensationsdefizit. Es sind entsprechende ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen, die die Eingriffe vollständig kompensieren.

Im Hinblick auf einzelne geschützte Tierarten oder den Artenschutz allgemein besitzt das Gebiet nach gutachterlicher Einschätzung keine besondere Relevanz.

Im Einzelnen wird auf die gemeinsame Begründung Teil 2 – Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan verwiesen, die dem Bebauungsplan beigelegt ist.

5 GERUCHSIMMISSIONEN

Nordwestlich des Plangebietes liegt in ca. 120 m Entfernung die Winzergenossenschaft Auggen. Damit ist nicht ausgeschlossen, dass im Plangebiet „Unter dem Letten“ Geruchsimmissionen auftreten können.

Die möglichen Geruchsimmissionen der Winzergenossenschaft wurden bereits 2007 zum nordöstlich bestehenden Bauungsplan „Sport- und Wohnpark Auggen“ erkannt und durch ein Gutachten bewertet. Da die ermöglichte Wohnbebauung im Bauungsplan „Sport- und Wohnpark Auggen“ westlich der Schmiedestraße in einem deutlich geringeren Abstand zur Winzergenossenschaft liegt als das Plangebiet „Unter dem Letten“, werden in diesem Fall die damals gewonnenen Erkenntnisse hinzugezogen.

Für die Bewertung von Geruchsimmissionen gibt es keine gesetzlichen Grenzwerte. Zur Orientierung wurde die Geruchsimmissions-Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (GIRL) herangezogen. Die Regelungen der GIRL einschließlich der Richtwerte für Geruchsimmissionen stellen zwar keine rechtlich verbindlichen Festlegungen dar. Die GIRL ist jedoch ein fachlich anerkanntes Regelwerk, das im Rahmen einer umfassenden Gesamtbetrachtung zur Bewertung der Immissionen herangezogen werden kann. Die GIRL beurteilt den Belästigungsgrad anhand der mittleren jährlichen Häufigkeit von „Geruchsstunden“. Grundsätzlich geht dieses Regelwerk von einem Dauerbetrieb der untersuchten Anlage aus.

Das Gutachten kam im Rahmen der Regelfallprüfung zu dem Ergebnis, dass die in der GIRL angegebene Geruchsstunden-Häufigkeit für Wohn-/Mischgebiete von 10% in allen untersuchten Konstellationen deutlich unterschritten wird. Für den hier vorliegenden Planbereich „Unter dem Letten“ wurde eine Geruchshäufigkeit für den bestehenden Betrieb einschließlich verschiedener Erweiterungsmodelle von 0 bis 1 % pro Jahr erreicht, was deutlich unter dem Orientierungswert von 10 % liegt und nach Ziff. 3.3 GIRL sogar dem Irrelevanzkriterium entspricht.

Da es sich im vorliegenden Fall der Winzergenossenschaft um einen sog. „Kampagnenbetrieb“ handelt (der Emissionen verursachende Betrieb läuft nicht ganzjährig, sondern nur über ca. sechs Wochen im Jahr, mit einer Hauptemissionszeit von ca. 2 Wochen), war weiter eine Einzelfallprüfung erforderlich. Das Gutachten hat Hochrechnungen vorgenommen, die jeweils eine Gesamtdauer der Kampagne von 6 Wochen berücksichtigen. Für das Plangebiet „Unter dem Letten“ ergaben die Hochrechnungen Geruchsstundenhäufigkeiten von 4 % bis 12 %. Die Geruchsstundenhäufigkeiten mit 12 % ergibt sich für den Planbereich „Unter dem Letten“ nur in einem kleinen Bereich im nordöstlichen Teil des Plangebietes. Alle anderen Bereiche liegen bei einem Wert von gleich bzw. unter 10 %.

Da diese Hochrechnungen jedoch nur theoretischer Art sind und nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen, wird zusätzlich eine Gesamtbetrachtung aller Umstände, der tatsächlichen Verhältnisse wie z.B. der Ortsüblichkeit sowie wertende Elemente der Herkömmlichkeit, der sozialen Adäquanz und der allgemeinen Akzeptanz mit einbezogen. Durch die hohe Akzeptanz in der örtlichen Gemeinschaft und die langjährige Ansiedlung ist das Gebiet bereits jetzt durch den vorhandenen Bestand geprägt. Insgesamt erscheint die gutachtlich ermittelte Belastung des Wohngebietes daher städtebaulich hinnehmbar.

6 LÄRMIMMISSIONEN

Um schädliche Auswirkungen auf die zukünftigen Anwohner minimieren bzw. ausschließen zu können, wurde das Plangebiet auch auf potentielle Lärmemissionsquellen hin überprüft. Dazu wurden bereits bestehende Gutachten des nordwestlich angrenzenden Bebauungsplans „Sport- und Wohnpark Auggen“ hinzugezogen. Der Bebauungsplan trat im Jahr 2009 in Kraft, so dass man davon ausgehen kann, dass die Gutachten den aktuellen Anforderungen entsprechen.

Eines der erstellten Lärmgutachten bezog sich auf die Lärmimmissionen durch die östlich gelegene parallel verlaufende Bundesstraße B3, die zukünftigen Sportanlagen sowie den Veranstaltungsort der Sonnberghalle.

Als aktive Maßnahme gegenüber den Lärmimmissionen der B3, der Sportanlagen und der Sonnberghalle wurde ein auf der gesamten Länge verlaufender Wall einschließlich einer darauf verlaufenden Lärmschutzwand zur östlich angrenzenden geplanten Wohnbebauung errichtet. Lediglich für die 1. Reihe der neuen Wohnbebauung unmittelbar an die Sportanlagen angrenzend wurden aufgrund der Sportanlagen für schutzbedürftige Räume im Dachgeschoss passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Aufgrund der nun bereits bestehenden Bebauung sowie dem noch größeren Abstand zum Plangebiet „Unter dem Letten“ wird davon ausgegangen, dass für das nun vorliegende Plangebiet aus dieser Richtung keine Überschreitungen der zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte zu erwarten sind.

Die Geräuschemissionen durch den Betrieb der Winzergenossenschaft wurden durch ein ergänzendes Gutachten ermittelt und bewertet. Als aktive Maßnahme wurde der Lärmschutzwall einschließlich Lärmschutzwand auch nach Norden zwischen Winzergenossenschaft und neu zu erstellender Wohnbebauung errichtet.

Danach sind im Bebauungsplan „Sport- und Wohnpark Auggen“ die tagsüber im Wohngebiet verursachten Lärmimmissionen unproblematisch. Lediglich nachts werden an einigen nahe der Winzergenossenschaft liegenden Immissionsorten die Immissionsrichtwerte leicht überschritten. Voraussetzungen war dabei, dass an kalenderjährlich bis zu ca. 20 Tagen im Jahr eine Anlieferung auch über 22 Uhr hinaus erfolgt. Dabei kann angemerkt werden, dass in den letzten Jahren durch den Einsatz von Lesevollerntemaschinen die Traubenanlieferungen an die Winzergenossenschaft fast vollständig auf den Tagzeitraum fallen, da durch diese Maschinen eine kürzere und effektivere Lesezeit erreicht wird. Durch interne organisatorische Absprachen erfolgen An- und Ablieferungen in der Regel nicht über die Schmiedestraße.

Der Bebauungsplan „Unter dem Letten“ liegt mit einem Abstand von ca. 120 m deutlich weiter weg als die betroffenen Immissionsorte. Positiv für das Plangebiet ist, dass die Orientierung der Außenwohnbereiche der neuen Gebäude nach Süden erfolgen kann und damit auf den von der Winzergenossenschaft abgewandten Gebäudeseiten. Aufgrund der gewonnen Erkenntnisse kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet von Lärmimmissionen betroffen ist, die zu Überschreitungen der Lärm-Richtwerte führen würden.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die umgebenden Straßen vollständig erschlossen. Die Versorgung ist durch Anschluss an vorhandene Leitungen gesichert. Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehende Trennkanalisation der Schmiede- bzw. Lettenstraße.

Niederschlagswasser

Aufgrund der erfahrungsgemäß schwierigen Untergrundverhältnisse (Lehmboden) ist eine technische Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Grundsätzlich ist eine Entwässerung in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Auggen gewährleistet, die Dimensionierung der Kanäle wurde geprüft.

Löschwasserversorgung

Für die Gewährleistung der Löschwassersicherheit wurde von der Gemeinde Auggen im Jahre 2013 eine Überprüfung aller Hydranten durchgeführt. Im Bereich der Erschließung sind in ausreichendem Abstand leistungsfähige Hydranten vorhanden (Hydrantennr. 110 und 111). Am Ende der Stichleitung ist ein weiterer Unterflurhydrant geplant. Die Löschwassersicherheit ist gegeben.

8 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca.	0,60 ha
---	-----	---------

davon:

Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,57 ha
Verkehrsfläche	ca.	0,03 ha

10 KOSTEN DER PLANUNG

Überschlägige Kostenberechnung, Stand Mai 2015 (netto):

Kanalisation	ca.	40.800 €
Wasserversorgung	ca.	20.000 €
Straßenbau	ca.	<u>165.500 €</u>
insgesamt	ca.	226.300 €

Gemeinde Auggen, den _____

fsp.stadtplanung

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

Fritz Deutschmann, Bürgermeister

Der Planverfasser