



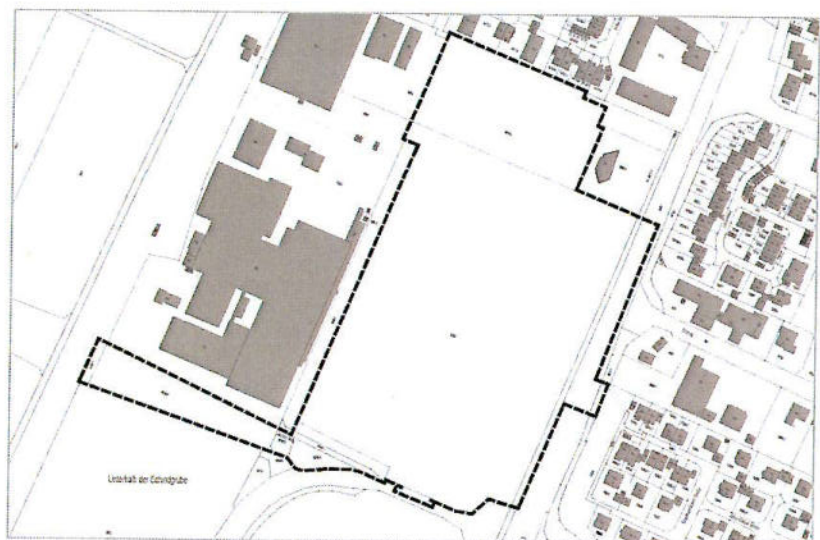
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Ob dem Bären“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbericht mit Anlagen
Schalltechnische Untersuchung
Verkehrstechnische Untersuchung
Geotechnischer Bericht

Stand: 22.07.2025

Fassung: Satzung

gem. § 10 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

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

SATZUNGEN DER GEMEINDE AUGGEN

über

- a) den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ob dem Bären“ und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ob dem Bären“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Auggen hat am 22.07.2025

- a) den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ob dem Bären“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ob dem Bären“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ob dem Bären“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ob dem Bären“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

Durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ob dem Bären“ wird der Straßen- und Baufluchtenplan „Bahnhofstraße“ (in Kraft getreten am 03.07.1962) in einem Teilbereich überlagert.

§ 2

Bestandteile

1. Der Bebauungsplan besteht aus:
 - a) dem zeichnerischen Teil, M 1:1000 vom 22.07.2025
 - b) dem textlichen Teil – planungsrechtliche Festsetzungen vom 22.07.2025
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischem Teil vom 22.07.2025
 - b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) vom 22.07.2025
3. Beigefügt sind:
 - a) gemeinsame Begründung vom 22.07.2025
 - b) Umweltbericht mit Anlagen vom 22.07.2025
 - c) Schalltechnische Untersuchung vom 17.12.2024
 - d) Verkehrstechnische Untersuchung vom 21.01.2025
 - e) Geotechnischer Bericht vom 12.02.2025

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen, Gestaltung unbebauter Flächen, sowie zu Einfriedungen und Mauern in den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 (4) 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.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ob dem Bären“ wird der Straßen- und Bauflichtenplan „Bahnhofstraße“ (in Kraft getreten am 03.07.1962) in einem Teilbereich überlagert.

Gemeinde Auggen, den 31.07.2025


Ulli Waldkirch, Bürgermeister



Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Auggen übereinstimmen.

Auggen, den 31.07.2025


Ulli Waldkirch, Bürgermeister



Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

01.08.2025


Gemeindeverwaltungsverband
Müllheim-Badenweiler



Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

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

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1 Die in § 8 (2) Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO genannten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

1.1.1.2 Die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

1.1.1.3 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

1.1.1.4 Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher können ausnahmsweise 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 und 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.

1.1.1.5 Wohnungen sind als Ausnahme nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nur zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Dabei darf die Wohnfläche die gewerbliche Nutzfläche nicht überschreiten.

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO)

1.1.2.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 (1) BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.2.2 Die in § 8 (2) Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO genannten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

- 1.1.2.3 Die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.
- 1.1.2.4 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
- 1.1.2.5 Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher können ausnahmsweise 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 und 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.
- 1.1.2.6 Wohnungen sind als Ausnahme nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nur zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Dabei darf die Wohnfläche die gewerbliche Nutzfläche nicht überschreiten.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
- Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert
- der Grundflächenzahl (GRZ),
 - der Geschossflächenzahl (GFZ),
 - der Zahl der Vollgeschosse,
 - der Höhe der baulichen Anlagen (GH, TH) und
 - die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
- 1.3.1 Im Plangebiet ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 15,0 m zulässig. Als oberer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe (GH) gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante.
- 1.3.2 Im Plangebiet ist eine maximale Traufhöhe (TH) gemäß Planeinschrieb zulässig. Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.
- 1.3.3 Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf nicht tiefer als 0,5 m unterhalb der Oberkante der Planstraße A liegen.
- 1.3.4 Als unterer Bezugspunkt der TH und als oberer Bezugspunkt der EFH gilt die Oberkante der Planstraße A in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite. Bei Baugrundstücken, die an zwei Seiten an die Erschließungsstraße anschließen, ist die Seite maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.
- 1.3.5 Die realisierte Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 1,0 m überschritten werden. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.
- 1.3.6 Bei Pultdächern gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (Gebäudehöhe).
- 1.3.7 Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von 0°-5° gilt die maximal zulässige Traufhöhe gleichzeitig als maximal zulässige Gebäudehöhe.

- 1.3.8 Nebenanlagen (NA) dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 4,5 m nicht überschreiten, gemessen über dem angrenzenden Gelände nach Herstellung der Bau-
maßnahme (arithmetisches Mittel der vier äußeren Gebäudeeckpunkte).
- 1.4 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen
über 50 m zulässig sind.
- 1.5 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Bauli-
nien und Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.6 **Grundstückszufahrten** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Die Summe der Grundstückszufahrten ist auf das notwendige Mindestmaß zu be-
schränken. Je Baugrundstück sind bis zu 2 Zufahrten von insgesamt maximal
9,00 m Breite und je Zufahrt maximal 5,00 m Breite zulässig.
- 1.7 **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, § 14 und § 23 BauNVO)
- 1.7.1 Garagen, und Nebengebäude im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der
Baufenster zulässig. Dies gilt auch für Garagen, und Nebengebäude, die nach Lan-
desrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 1.7.2 Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche, senkrecht vor der Einfahrt ge-
messen, einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.
- 1.7.3 Stellplätze, Fahrrad-Stellplätze und Nebenanlagen müssen zur öffentlichen Ver-
kehrsfläche einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
- 1.7.4 Abweichend von Ziffer 1.7.3 können Einfriedungen auch direkt auf der Grundstück-
grenze errichtet werden. Entlang der nördlichen und der östlichen Straßenkanten
der Planstraßen A und B müssen diese jedoch einen Abstand von mindestens 0,5 m
zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenkante) einhalten.
- 1.7.5 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung
von Abwasser dienenden Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO) können im gesamten
Baugebiet zugelassen werden.
- Hinweise:**
Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und
Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.
Gemäß § 7 GEIG ist beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs
Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität
auszustatten und ein Ladepunkt für Elektromobilität zu errichten.
- 1.8 **Zufahrtsverbote** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Im Bereich der festgesetzten Zufahrtsverbote sind Ein- und Ausfahrten der Bau-
grundstücke auf die bzw. von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht
zulässig.
- 1.9 **Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
Die mit der Zweckbestimmung „Löschwassertank“ gekennzeichnete Fläche für Ver-
sorgungsanlagen dient der Löschwasserversorgung des Plangebiets (unterirdischer
Löschwassertank).

1.10 Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen auf den privaten Grundstücksflächen dürfen die Oberkante der Planstraße A nicht überschreiten.

1.11 Höhenlage der Straße (§ 9 (3) BauGB)

1.11.1 Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage der Straße. Die Straßenhöhe zwischen den angegebenen Punkten ist durch Interpolation zu ermitteln.

1.11.2 Von den festgesetzten Straßenhöhen kann im Zuge der technischen Planung geringfügig (+/- 20 cm) abgewichen werden.

1.12 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.12.1 Innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeglicher Art unzulässig.

1.12.2 Fußwege sind bis zu einem Flächenanteil von 10 % innerhalb der privaten Grünflächen sowie innerhalb der mit „F2“ gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen zulässig, sofern diese in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Drainpflaster etc.) ausgeführt werden.

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

1.13.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen „F1“ und „F2“ sind als Wiesenflächen mit standortgerechter, autochthoner Saatgutmischung (Zielbiotop: Glatthaferwiese mit min. 30 % Blühpflanzen) einzusäen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.13.2 Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, bzw. Rangier-, Anlieferungs-, Parkierungs- und Abstellflächen für LKW sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern.

1.13.3 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Außenbauteile sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

1.13.4 Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von mindestens 10 cm einzuhalten.

1.13.5 Für die Außenbeleuchtung sind staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm zu verwenden. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten zu schützen und die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Es ist eine gleichmäßige und gezielte Beleuchtung (d. h. zeitlich bedarfsorientiert bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen) von oben nach unten unter Abschirmung von Streulicht anzubringen. Die Anstrahlung von Grünflächen oder Gehölzen ist nicht zulässig.

1.14 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.14.1 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, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

- 1.14.2 Entsprechend den in der Planzeichnung in den Gewerbegebieten festgesetzten Anpflanzgeboten für Bäume sind Bäume zu pflanzen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.14.3 Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angefangener 6 PKW-Stellplätze mindestens ein hochstämmiger, mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.14.4 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. Für die Baumpflanzungen sind offene, gegen Überfahren geschützte, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baums substrat anzulegen.
- 1.14.5 Auf mindestens 30 % aller Dachflächen (Haupt- und Nebengebäude) eines jeden Baugrundstücks ist eine Dachbegrünung herzustellen. Die Substratschichtstärke muss mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung ist zulässig.
- 1.14.6 An fensterlosen Wandflächen von über 100 m² ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung herzustellen. Je angefangene 3 Laufmeter Fassadenlänge ist mindestens eine Rank- oder Schlingpflanze gemäß der Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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. 25a getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

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

1.15.1 Schalldämmung der Außenbauteile:

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor den Straßen- und Schienenverkehrsimmissionen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ mit:

L_a	Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01
$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{W,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R'_{W,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
III	65
IV	70
V	75

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tab. 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB, Bereiche A) nach DIN 4109-1:2018-01. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den festgesetzten Bereichen A (ab LPB III oder höher) liegen, zu erbringen.

1.15.2 Grundrissorientierung:

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen B entlang der westlichen Grenze des Plangebiets sind Schlaf- und Aufenthaltsräume nicht zulässig.

1.15.3 Lüftungseinrichtungen:

Für die Gebäude/Fassaden, die in den in Abbildung 1 gekennzeichneten Bereichen liegen, sind in den für das Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß $R'_{W,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teil-geöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.



Abb. 1: Kennzeichnung Bereiche mit Lüftungseinrichtungen, Rechenhöhe 8 m über Gelände (Büro Heine + Jud, genordet, ohne Maßstab)

Hinweis:

Die genannten DIN-Normen können bei der Gemeinde Auggen zusammen mit dem Bebauungsplan eingesehen werden.

1.15.4

Reduktion der Schallschutzanforderungen – allgemeine Festsetzung zu den Ziffern 1.15.1 bis 1.15.3:

Von den Festsetzungen zur Geräuschminderung kann unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerte abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren der Nachweis darüber erbracht wird, dass die zugrundeliegenden schalltechnischen Anforderungen gemäß der schalltechnischen Berechnung zum vorliegenden Bebauungsplan auf andere Art und Weise eingehalten werden.

Hinweis:

Für das gesamte Plangebiet besteht auf Ebene der Baugenehmigung eine Nachweispflicht (Schallschutznachweis) zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm.

Anhang: Pflanzliste

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 10-12 cm (bzw. Stammumfang 16-18 cm für festgesetzte Bäume gemäß Planzeichnung)

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft bzw. landschaftsgerechte Obstbäume zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Standortgerechte, heimische Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche*
<i>Populus alba</i>	Silber-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

* **Hinweis:** Von der Anpflanzung von Gewöhnlicher Esche (*Fraxinus excelsior*) wird aufgrund der Dynamik des „Eschentriebsterbens“ derzeit ausdrücklich abgeraten. Sollten in Zukunft Resistenz-Züchtungen der Gewöhnlichen Esche aus regionaler Herkunft generiert werden können, sollte über eine Berücksichtigung der Art bei Nachpflanzungen nachgedacht werden.

Standortgerechte, heimische Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum

<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbaumsorten:

<i>Prunus</i> -Sorten	Gebietsheimische Kirscharten z. B. Markgräfler Kracher, Hedelfinger, Hauszwetschge
<i>Pyrus</i> -Sorten	Kulturbirne z. B. Geißhirtle, Schweizer Wasserbirne
<i>Malus</i> -Sorten	Gebietsheimische Apfelsorten z. B. Bohnapfel, Ziegler Apfel

Ergänzung - Wildobst

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes sylvestris</i>	Wilde Johannisbeere
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche

Artenempfehlung für Straßen- und Parkplatzbäume:

Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crataegus laevigata</i> 'Paulii'	Echter Rotdorn
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	Stadtlinde

<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenbaum
<i>Liquidambar styraciflua</i> 'Worplesdon'	Amberbaum 'Worplesdon'
<i>Liquidambar styraciflua</i> 'Paarl'	Amberbaum 'Paarl'
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	Stadtbirne

Dachbegrünung (beispielhafte Vorschlagliste):

Extensive Dachbegrünung ohne Wasseranbau, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat ohne Schadstoffe mit einer Schichthöhe von mindestens 10 cm (**heimische Arten fettgedruckt**)

Stauden:

<i>Campanula portenschlagiana</i>	Dalmatiner Polster-Glockenblume
<i>Campanula poscharskyana</i>	Hängepolster Glockenblume
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäuser-Nelke
<i>Gypsophila repens</i>	Teppich-Schleierkraut
<i>Helianthemum nummularium</i>	Gewöhnliches Sonnenröschen
<i>Petrorhagia saxifraga</i>	Steinbrech-Felsennelke
<i>Saponaria ocymoides</i>	Kleines Seifenkraut
<i>Satureja montana</i> ssp. <i>illyrica</i>	Illyrisches Bohnenkraut
<i>Saxifraga paniculata</i>	Trauben-Steinbrech
<i>Sempervivum</i> -Hybriden	Dachwurz-Hybriden

Bodendecker / Flächenpflanzen:

<i>Cerastium arvense</i>	Teppich-Hornkraut
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Potentilla neumanniana</i>	Frühlings-Fingerkraut
<i>Prunella grandiflora</i>	Großblütige Braunelle
<i>Sedum lydium</i>	Kleinasien-Sedum
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum kamtschaticum</i>	Kamtschatka-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spurium</i>	Kaukasus-Fetthenne
<i>Thymus doerferi</i> 'Bressingham'	Bressingham Thymian
<i>Thymus serpyllum</i>	Kriechender Thymian

Gräser:

<i>Festuca cinerea</i>	Blau-Schwingel
<i>Festuca punctoria</i>	Stachel-Schwingel

Koeleria glauca

Zwiebel- Knollenpflanzen:

Allium caeruleum

Allium cernuum

Allium flavum

Allium senescens ssp. montanum

Allium sphaerocephalon

Iris-Barbata-Nana in Sorten

Blaugraues Schillergras

Blau-Lauch

Nickender Lauch

Gelber Lauch

Berg-Lauch

Kugel-Lauch

Kleine Bart-Iris in Sorten

Bodengebundene Fassadenbegrünung (beispielhafte Vorschlagliste):

Kletterpflanzen: Höhe 80-100 cm

Actinidia chinensis

Akebia quinata

Campsis spec.

Clematis alpina

Clematis flammula

Clematis vitalba

Clematis spec.

Euonymus fortune

Hedera helix

Humulus lupulus

Hydrangea petiolaris

Lonicera caprifolium

Lonicera periclymenum

Lonicera spec.

Vitis vinifera ssp. silvestris

Wisteria spec.

Rosa arvensis

Rosa spec.

Chinesischer Strahlengriffel (Kiwi)

Fingerblättrige Klettergurke

Trompetenblumen-Arten

Alpen-Waldrebe

Brennende Waldrebe

Gemeine Waldrebe

Waldreben-Arten

Kletter-Spindelstrauch

Echter Efeu

Echter Hopfen

Kletter-Hortensie

Jelängerjelierer

Wald-Geißblatt

Geißblatt-Arten

Wilder Wein

Blauregen-Arten

Kriech-Rose

Kletterrosen-/Ramblerrosen-Arten

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich an Hauptgebäuden, sowie an Garagen, Carports und Nebengebäuden zulässig. Abweichend hiervon sind PV-Anlagen auch über Stellplatzanlagen zulässig. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind ausschließlich in blendfreier Ausführung zulässig.
- 2.1.2 Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig.
- 2.1.3 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote, braune, graue bis schwarze Materialien zulässig. Außerdem sind Dachbegrünungen zulässig (siehe Ziffer 1.13.1).
- 2.1.4 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Werbeanlagen am Gebäude sind nur unterhalb der Traufe bis zu einer Ansichtsfläche von 10,0 m² je Fassadenseite zulässig.
- 2.2.2 Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Höhe von 6,0 m, bis zu einer Breite von 3,0 m und einer Ansichtsfläche bis zu 10,0 m² sein. Zulässig sind auch Fahnenmasten. Als untere Bezugshöhe gilt die Planstraße A.
- 2.2.3 Werbeanlagen mit Leuchtfarben (z. B. Neonfarben, fluoreszierende Farben, UV-Farben oder Schwarzlicht) sind ausgeschlossen.
- 2.2.4 Selbstleuchtende Werbung und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind ausgeschlossen.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Abstellflächen wie Abfalltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind mit einem festen Sichtschutz und/oder einer dichten Bepflanzung gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen. Die Anlagen zur Abschirmung sind, sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt, mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.
- 2.3.2 Die nicht bebauten Flächen bebaubarer Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden, sind naturnah oder gärtnerisch anzulegen. Es können Gestaltungsformen wie Zierrasen, Wiese, Staudenpflanzungen oder Strauchpflanzungen gewählt und kombiniert werden. Angerechnet werden auch begrünte Entwässerungsmulden.

2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,8 m (ab Straßenoberkante) als Zäune und/oder Hecken zulässig.
- 2.4.2 Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind ausschließlich mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.4.3 Einfriedungen mit Stacheldraht sind nicht zulässig.
- 2.4.4 Geschlossene Einfriedungen (Beton- oder Natursteinmauern) sind zulässig als Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,3 m.

Hinweise:

Für Einfriedungen sind Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen gem. Ziffer 1.7.4 einzuhalten.

2.5 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Freileitungen (z.B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Lage im Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig in der Zone IIIB des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets 315.106 - WSG-Zweckverb. WV Weilertal „TB 1-5“. Die für das Wasserschutzgebiet aufgestellten Schutzbestimmungen der entsprechenden Rechtsverordnung sind zu berücksichtigen.

4 HINWEISE

4.1 Artenschutz

Vögel

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, dürfen alle planmäßig zu entfernenden Gehölze sowie bestehende Gebäude und Gebäudeteile, ausschließlich in den Wintermonaten, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. – 28./29.02.), entfernt werden.

Bei einer Rodung innerhalb der Schonzeit nach § 39 (4) BNatSchG ist ein entsprechender Befreiungsantrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Sollten Gehölzrodungen/Gebäudeabrissarbeiten zu einem Zeitpunkt innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen bzw. außerhalb des Zeitraums von Oktober bis Februar, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor dem Eingriff durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Vogelnester untersucht werden. Sollten dabei Nist- und Brutaktivitäten nachgewiesen werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; ggf. sind dann ergänzende Maßnahmen durchzuführen.

Um das Vogelschlagrisiko zu minimieren, sind großflächige, vertikal zusammenhängende Glasflächen ab einer Fläche von drei Quadratmetern durch technische Maßnahmen für Vögel sichtbar zu machen sowie verspiegelte Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck, beispielsweise als Balkongeländer, zu vermeiden. Auf die aktuellen Informationen und die darin aufgeführten Minimierungsmaßnahmen wird verwiesen:

https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf und <https://www.artenschutz-am-haus.de/gefahren/glas>

Fledermäuse

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, sollten die durch die Planung wegfallenden Gehölze ausschließlich in den Wintermonaten von November bis Februar (01.11. – 28./29.02.) entfernt werden.

Bei einer Rodung innerhalb der Schonzeit nach § 39 (4) BNatSchG ist ein entsprechender Befreiungsantrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Sollten Gehölzrodungen zu einem Zeitpunkt stattfinden, der nicht die Wintermonate November bis Februar (01.11. – 28./29.02.) abdeckt, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor der Gehölzrodung durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Sollten hierbei Fledermäuse nachgewiesen werden, sind die Rodungsarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Nächtliche Bauarbeiten sollten nicht in den Monaten Mai bis September (01.05. – 30.09.) erfolgen. Sind nächtliche Beleuchtungen im Bereich der Baumaßnahmen nicht zu vermeiden, muss eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung angebracht werden (siehe Hinweis 4.2).

Reptilien

Vor dem baulichen Eingriff müssen alle Eingriffsräume der potenziellen Lebensstätten unattraktiv gestaltet werden, um ein Abwandern der Tiere zu fördern. Maßnahmen zur unattraktiven Gestaltung (Vergrämnungsmaßnahmen) der Fläche sollen nach der Reproduktionszeit und vor der Winterruhe der Tiere (zwischen Mitte Au-

gust und Anfang Oktober) oder unmittelbar nach der Winterruhe und vor der Reproduktionszeit (zwischen Ende März und Anfang Mai) ergriffen werden. Folgende Vergrämuungsmaßnahmen sind umzusetzen:

- Schonende Mahd bei guter Witterung über 15° C während der Aktivitätsphase der Eidechsen
- Ausbringen von Hackschnitzeln im südlichen Bereich
- Entfernen aller Versteckmöglichkeiten wie Steine/Steinhaufen, Totholz/Baumrinde etc.

Während der Bauarbeiten ist das Neuschaffen weiterer geeigneter Habitate (z. B. die längerfristige Anhäufung von Erdaushüben/Steinschüttungen, zu vermeiden.

Amphibien

Zum Schutz von Amphibien im Bereich des Siedlungs- und Straßenbaus sowie der Siedlungswasserwirtschaft werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Für Schächte und Randstrukturen (Maßnahmen kombinieren):

- engmaschige Abdeckungen der Regenschächte, sodass diese nicht als Tierfalle wirken können
- Installation von Ausstiegshilfen in vorhandenen Schächten (in Kombination mit überwindbaren Randstrukturen, siehe weitere Aufzählung)

Für Randsteine an Gehwegen:

- 2 bis 5 m vor bzw. hinter den Regenschächten schrägen und nicht senkrecht ausrichten, so dass die Tiere wie über eine Rampe aussteigen können
- Randstein ca. 20 cm von Regenschächten zurückversetzen, dass die Tiere um den Schacht herumlaufen können.

Randsteine an Entwässerungsanlagen:

- naturnahe Gestaltung ohne senkrechte Wandung
- Lücken in den Randsteinen alle ca. 20 m vorsehen; Lücke vor und hinter den Schächten
- flache Entwässerungsrinnen

4.2 Außenbeleuchtung

Gemäß § 41a (1) des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG gültig ab dem 01.03.2022) sind neu zu errichtende Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

4.3 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 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; ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4.4 Geotechnik

Neben einer Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Holozäne Abschwemmmassen" und "Neuenburg-Formation" weist das Plangebiet Bereiche auf, die anthropogen verändert wurden. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Tertiär" im Untergrund zu erwarten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie 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 (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, das unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

4.5 Bodenschutz

Gemäß § 2 (3) Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei Vorhaben, die auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 ha auf den Boden einwirken, vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Zu den Einwirkungen zählen neben der Versiegelung durch Bauwerke auch die Erschließungsmaßnahmen für z. B. Kanalisation oder Straßen sowie jede Art von Erdbauarbeiten. Das Bodenschutzkonzept ist der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Rahmen des baurechtlichen Zulassungsverfahrens vorzulegen. Handelt es sich um ein zulassungsfreies Vorhaben, ist das Bodenschutzkonzept spätestens 6 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten vorzulegen.

Beträgt die Fläche, auf der ein Vorhaben ausgeführt wird, mehr als 1,0 ha, so kann die zuständige Bodenschutz- und Altlastenbehörde vom Vorhabenträger die Bestellung einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung verlangen, welche die Einhaltung der Vorgaben aus dem Bodenschutzkonzept überwacht.

Allgemeines

Die folgenden Hinweise und Bestimmungen sollen dazu dienen, den Erhalt und Schutz des Oberbodens sowie kulturfähigen Unterbodens vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Verluste können dadurch minimiert werden, dass kulturfähiger Boden fachgerecht gewonnen wird und zur Bodenverbesserung auf landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Verfügung gestellt wird. Im unmittelbaren Umfeld der Planung befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, die für eine Bodenverbesserung geeignet sind. Die hochwertige Verwertung von kulturfähigem Boden muss, zum Schutz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden nach § 1a (2) BauGB und § 1 und § 7 BBodSchG, berücksichtigt werden. Hierfür ist die Mächtig-

keit des kulturfähigen Horizontes festzulegen. Die untere Bodenschutzbehörde hilft gerne bei der Übermittlung relevanter Daten (bspw. potenzielle Bodenauftragsflächen) die zur Vermittlung von Flächen dienlich sein können.

Hinweise und Bestimmungen zum Bodenschutz

- Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Aufträgen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 BBodSchG einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach §6 BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermeiden.
- Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und der Ersatzbaustoffverordnung für die (Weiter)Verwertung von Bodenmaterial zu beachten und anzuwenden.
- Bodenabtrag darf nur im erforderlichen Umfang erfolgen.
- Die Böden zukünftiger Grünflächen sind vor baulichen Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere vor Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen. Dazu sind diese Flächen als Tabuflächen eindeutig zu kennzeichnen und abzuzäunen.
- Ober- und Unterboden sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.
- Ausgebauter Boden (z. B. Mutter- bzw. Oberboden) ist fachgerecht entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten.
- Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zu vermeiden.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden, z.B. für die Gestaltung von Grünanlagen oder für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- Alle Bodenarbeiten sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 nur bei geeigneter, möglichst trockener Witterung bis zu maximal steifplastischer Konsistenz zulässig; nach ergiebigen Niederschlägen, bei Bildung von Pfützen oder weichplastischer Konsistenz sind den Boden beeinträchtigende Arbeiten einzustellen. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Hinweis: Böden in den Konsistenzbereichen ko1 und ko2 (fest bis halbfest) können gut be-

arbeitet und befahren werden. Konsistenz „halbfest“: Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten. Für Böden im Konsistenzbereich ko3 (steif-plastisch) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendrucks“ fortgesetzt werden. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).

- Im Rahmen der Ausführungsplanung sind Flächeneinteilungen, Befahrungsstrecken bzw. Baustraßen, geeignete Maschinentchnik und die Logistik der Bodenarbeiten detailliert auszuarbeiten und ggf. mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Bodenarbeiten (Abtrag, Auftrag, Befahrung, Umlagerung, Zwischenlagerung, usw.) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht durchgeführt werden; der zulässige maximale Kontaktflächendruck bzw. die zulässige maximale Bodenpressung von maximal 0,4 kg/cm² ist einzuhalten. Darüber hinaus sind die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19713) jeweils zu beachten und einzuhalten.
- Witterungsbedingte Baustillstandszeiten zur Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen sind einzuplanen. Bei kritischen Wetterlagen (insbesondere Regen, Schnee und Tauwetter) sind die Bautätigkeiten einzustellen.
- Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialien sind rückstandslos zu entfernen.
- Müssen Böden zukünftiger Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen werden, sind diese durch geeignete Befestigungen vor Verdichtungswirkungen zu schützen. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der vorliegenden Böden sind besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen zu vermeiden. Die Befestigungsarten - wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen etc. - der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische Bodendrücke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Wenn keine Baustraßen angelegt werden, sind für die Befahrung lastverteilende Platten (sog. Baggermatratzen oder Holzbohlen) vorzuhalten. Befestigte Baustraßen (geschüttet mit definiertem Aufbau) sind vorzugsweise auf (oberhalb) dem Mutterboden (Oberboden) anzulegen, sofern der Oberboden ausreichend trocken und tragfähig ist (geschlossene Grasnarbe). Unbefestigte Befahrungswege dürfen nur bei ausreichend trockenem und tragfähigem Boden (geschlossene Grasnarbe) und nur mit Raupenfahrzeugen mit geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht befahren werden.
- Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist verboten.
- Als mineralische Schüttungen sind nur natürliche Gesteinskörnungen zulässig. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist unzulässig. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben, usw.) benutzt werden.
- Für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind - soweit möglich - bereits versiegelte Bereiche zu verwenden.

- Baubedingte erhebliche Verdichtungen sind vor der abschließenden Herstellung der Grünflächen mit geeigneter dynamischer (Tief-) Lockerungstechnik zu beseitigen, z.B. mit einem Stechhubblocker. Bei Mutterbodenauftrag sind baubedingte Verdichtungen vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw., ist der Mutterboden des Ursprungs im Vorfeld abzuschleppen (keine Überschüttung). Für die Auffüllung darf ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) verwendet werden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken und Oberflächenbefestigungen sind möglichst durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen, usw., werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Art und Weise der erforderlichen weitergehenden Sachverhaltsermittlung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

4.6 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegebegleitplan dargelegt werden.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmen-

gen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

4.7 Photovoltaikpflicht

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei Neubauten oder grundlegender Dachsanierung gemäß § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) und auf die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) wird hingewiesen.

4.8 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der gesetzlichen Bestimmungen (z. B. TA Luft, TA Lärm) nicht überschritten werden.

4.9 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichende Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Die Sichtfelder der Zufahrten sind in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen und Bewuchs freizuhalten.

4.10 Klimawandelanpassung

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

4.11 Eisenbahnbetrieb

In unmittelbarer Nähe der westlich des Plangebiets verlaufenden elektrifizierten Bahnstrecke oder der Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist.

Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden. Abstand und Art von Bepflanzungen in unmittelbarer Nähe zu Gleisanlagen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden, sind für Anpflanzungen folgende Vorgaben zu beachten:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises gemäß Ril 882.0300 für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.
- Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0001, 882.0200 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß den anerkannten Regeln der Technik.
- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0300, 882.0300A01, 882.0300A02 beschrieben.

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160 km/h befahren werden (Schnellfahrstrecken), sind für Anpflanzungen zusätzlich folgende Vorgaben zu beachten:

- Mindestabstand zum Lichtraumprofil (Profil = 2,50 m ab Gleismitte des äußersten Gleises) entspricht der maximal erreichbaren Wuchshöhe der Gehölze im Alter
- Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8,0 m von der Gleismitte des äußersten Gleises
- Zusätzlich ggf. Beachtung der Vorgaben aus den Modulen 882.0001 und 882.0200 zur Rückschnittzone

Sämtliche Kosten, die der DB AG aus der Baumaßnahme entstehen, sind vom Antragsteller zu tragen und werden gesondert in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt nach den „Allgemeinen Vertragsbedingungen für außertarifliche Leistungen der DB AG (AVBL)“.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben. Wir empfehlen daher vor Baubeginn eine erneute Beteiligung der DB AG, DB Immobilien, bei allen Baumaßnahmen durch den Bauherrn. Bei Bauten, die nicht im Genehmigungsverfahren errichtet werden, ist die DB als Nachbar am Verfahren zu beteiligen.

4.12 Grundwasserschutz

Aufgrund der Lage innerhalb der Zone IIIB eines Wasserschutzgebiets können im Plangebiet auf Baugenehmigungsebene weitere Maßnahmen zum Grundwasserschutz erforderlich werden. U.a. kann für Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, vor Einleitung in den Schmutzwasserkanal eine Prüfung erforderlich werden, ob eine Vorreinigung sowie Vorkehrungen zum Stoffrückhalt im Falle einer Havarie vorgesehen werden müssen. Bestenfalls sollten solche Flächen überdacht werden, um das Dachwasser an den Regenwasserkanal anschließen zu können.

4.13 Kampfmittel

Kann ein Verdacht auf Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden, sollte vor der Ausführung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen, insbesondere Tiefbaumaßnahmen, geprüft werden, inwieweit orientierende Kampfmittelvorerkundungen (Luftbildauswertungen) hinsichtlich potenzieller Kampfmittelbelastung des Untergrundes (Blindgänger/Fundmunition) erforderlich sind.

Auggen, den 31.07.25



Ulli Waldkirch
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

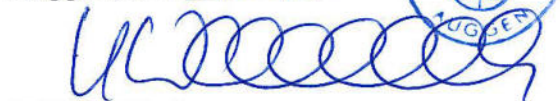
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Auggen übereinstimmen.

Auggen, den 31.07.25



Ulli Waldkirch
Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

01.08.2025



Gemeindeverwaltungsverband
Müllheim-Badenweiler, 79379 Müllheim



INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Flächennutzungsplan	3
1.4	Überlagerung bestehender Bebauungspläne	3
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG	4
2.1	Städtebau und Nutzungen	4
2.2	Mindestabstand zur Bundesstraße	5
2.3	Erschließung	6
2.3.1	Verkehrliche Erschließung	6
2.3.2	Technische Erschließung	7
2.4	Schallschutz	7
2.4.1	Einwirkende Schallimmissionen	7
2.4.2	Schallemissionen des Plangebiets	8
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise	10
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	10
3.5	Grundstückszufahrten	10
3.6	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	10
3.7	Zufahrtsverbote	10
3.8	Flächen für Versorgungsanlagen	11
3.9	Aufschüttungen	11
3.10	Höhenlage der Straße	11
3.11	Grünflächen	11
3.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
3.13	Anpflanzungen	12
3.14	Immissionsschutz	12
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
4.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	13
4.2	Werbeanlagen	13
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	13
4.4	Einfriedungen und Mauern	13
4.5	Freileitungen	14
5	UMWELTBERICHT	14
6	BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	14
7	BODENORDNUNG	15
8	KOSTEN	15
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	16

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbeflächen möchte die Gemeinde Auggen ihr Gewerbegebiet in südliche Richtung erweitern und damit die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ermöglichen. Gleichzeitig ist die Gemeinde bestrebt, erforderliche Entwicklungsspielräume für den ortsansässigen Fruchtsafthersteller Jacoby zu eröffnen. Südöstlich der bestehenden Gewerbeflächen der Firma Jacoby befinden sich in gut erschlossener Lage an der Bundesstraße B 3 Flächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden und im wirksamen Flächennutzungsplan bereits für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind. Als Genehmigungsgrundlage für die Erweiterung des Gewerbegebiets soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dabei sollen an Stelle der landwirtschaftlich genutzten Flächen geeignete Bauplätze für eine zeitgemäße gewerbliche Bebauung ausgewiesen und eine ökonomische Erschließung sichergestellt werden.

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein städtebauliches Gestaltungskonzept erarbeitet, das die wesentlichen Grundzüge der Planung definiert. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Stärkung der Gemeinde Auggen als attraktiver Gewerbestandort
- Ansiedlung von neuen sowie Erhalt von bestehenden Arbeitsplätzen
- Sicherung einer flächensparenden Erschließung

Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Mülheim - Badenweiler als zu entwickelnde Gewerbefläche dargestellt ist, muss der Flächennutzungsplan für die betroffenen Flächen nicht angepasst werden.

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

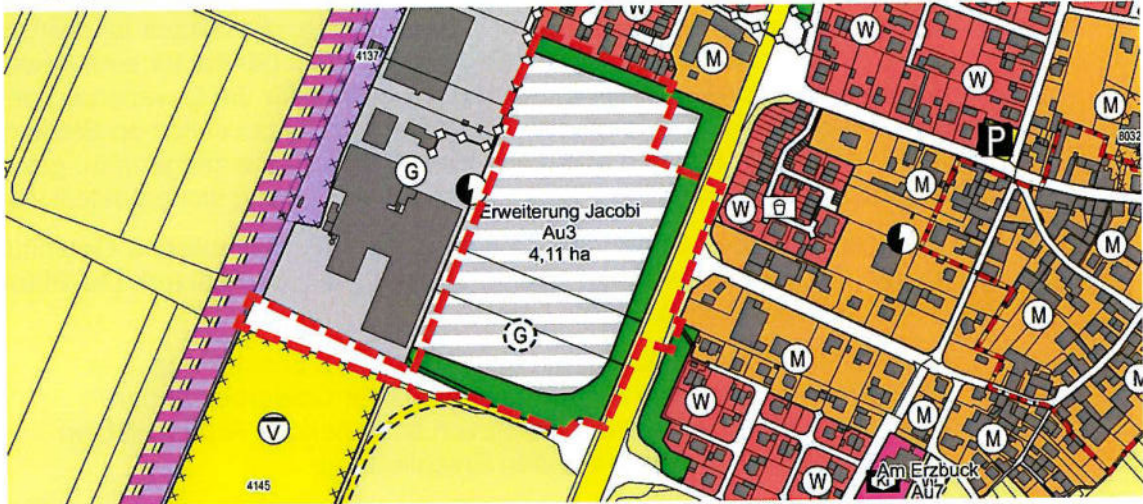
Das Plangebiet (ca. 5,2 ha) befindet sich im Westen der Gemeinde Auggen unmittelbar westlich der B 3. Im Westen befinden sich Gewerbeflächen des Fruchtsaftherstellers Jacoby sowie die Trasse der Bahnlinie Freiburg – Basel. Nördlich des Plangebiets grenzt eine Gemengelage mit gewerblicher Bebauung und Wohnbebauung an, südlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Das Plangebiet wird derzeit ebenfalls vollständig landwirtschaftlich genutzt (Obstplantage aus Kirschbäumen im nördlichen Teilbereich und Ackerland im südlichen Teilbereich).



Lage des Plangebiets im Luftbild (rote Umrandung) (Quelle: LUBW, 2022)

1.3 Flächennutzungsplan

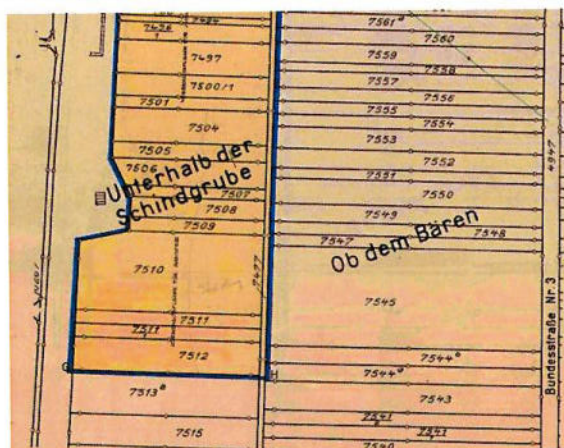
Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Müllheim - Badenweiler mit den Gemeinden Müllheim, Badenweiler, Buggingen, Sulzburg und Auggen aus dem Jahr 2010 stellt für die betroffenen Flächen geplante Gewerbeflächen, Grünflächen sowie im südwestlichen Teilbereich eine Verkehrsfläche dar. Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen Gewerbegebiete, Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen fest und kann somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.



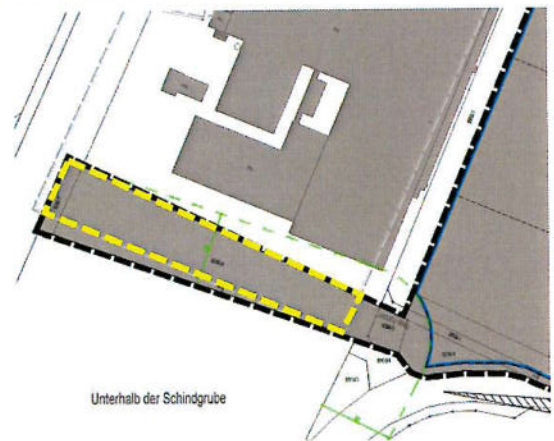
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des GVV Müllheim – Badenweiler von 2010 (ohne Maßstab)

1.4 Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Im Norden sowie im Westen grenzt der bestehende Straßen- und Baufluchtenplan „Bahnhofstraße“ (in Kraft getreten am 03.07.1962) an. Dieser wird den heutigen Ansprüchen an eine geordnete Siedlungsentwicklung nicht mehr gerecht und berücksichtigt u. a. keine Sicherungsabstände zur weiter westlich verlaufenden Bahntrasse. Daher wird der bestehende Straßen- und Baufluchtenplan „Bahnhofstraße“ in seinem südlichen Teilbereich durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ob dem Bären“ überlagert, um so die geplante maßvolle Erweiterung der Gewerbeflächen zu ermöglichen.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Straßen- und Baufluchtenplan „Bahnhofstraße“ (ohne Maßstab, nicht genordet)



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Ob dem Bären“ (ohne Maßstab) mit Darstellung der überlagerten Teilflächen (gelbe Umrandung)

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Regelverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die Umweltprüfung sowie eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes wurden vom Büro Freiraum- und Landschaftsarchitektur Wermuth aus Eschbach erarbeitet.

Verfahrensablauf

30.01.2024	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Ob dem Bären“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
12.02.2024 bis 13.03.2024	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 09.02.2024 mit Frist bis 13.03.2024 25.03.2025	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
	Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Ob dem Bären“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
07.04.2025 bis 12.05.2025	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 04.04.2025 mit Frist bis 12.05.2025	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
22.07.2025	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ob dem Bären“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau und Nutzungen

Mithilfe eines Gestaltungskonzepts wurde eine städtebauliche Grundstruktur und eine mögliche Parzellierung der Gewerbegrundstücke aufgezeigt. Die Planung wurde seitdem überarbeitet; u. a. ist die Erweiterungsfläche für das Hotel Bären sowie der Anschluss an den Hotel-Parkplatz entfallen. Dennoch stellt das Gestaltungskonzept weiterhin die wesentlichen Grundzüge dar, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen.

Das Gewerbegebiet „Ob dem Bären“ wird durch eine innere Erschließungsstraße erschlossen, die im Osten und im Westen an das bestehende Straßennetz anknüpft. Um der Nachfrage örtlicher Gewerbetreibenden nachzukommen zu können, weist das Plangebiet eine Mischung aus Flächen für kleinteiligere Gewerbestrukturen bis hin zu größeren Parzellierungen, insbesondere für den bestehenden Betrieb Jacoby, auf.

An der Eingrünung des Plangebiets wurde festgehalten; insbesondere die geplanten Straßenbäume tragen zum Ortsbild und zur Verbesserung der klimatischen Situation bei.



Gestaltungsplan (Stand Juni 2024)

2.2 Mindestabstand zur Bundesstraße

Das Plangebiet schließt an die Bundesstraße B 3 an und befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt. Eine Neufestsetzung der Ortsdurchfahrt ist derzeit nicht vorgesehen. Gemäß § 9 FstrG dürfen daher in einer Entfernung von bis zu 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden (Anbauverbotszone). In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befinden sich bereits Gebäude, die näher als 20 m an die B 3 heranreichen. Im Vorfeld der Offenlage wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, in der nachgewiesen wurde, dass mit Umsetzung der Planung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsflusses auf der B 3 nicht beeinträchtigt werden. In Abstimmung mit der Straßenbaubehörde im Regierungspräsidium Freiburg kann der Mindestabstand daher im Abschnitt innerhalb des Plangebiets unterschritten werden und es können hochbauliche Anlagen mit einem geringeren Abstand zum Fahrbahnrand der B 3 genehmigt werden.

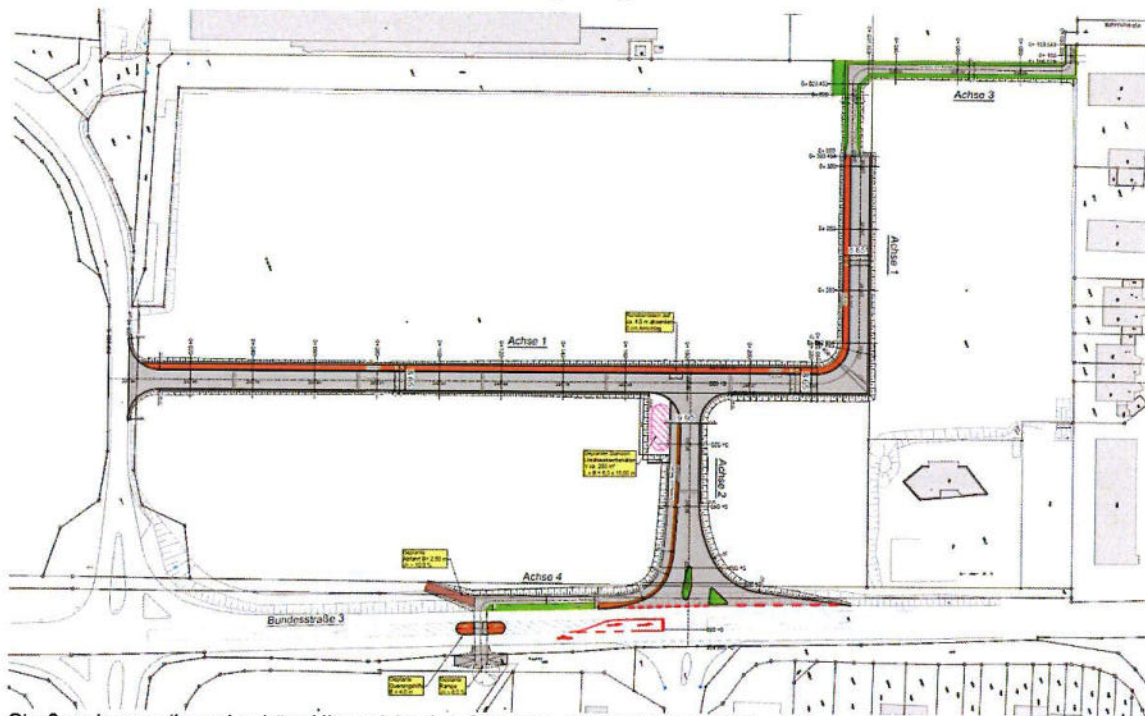
2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Im geplanten Gewerbegebiet ist mit LKW-Verkehr zu rechnen. Um auf großflächige Wendemöglichkeiten verzichten zu können, erfolgt die verkehrliche Erschließung im Ringschluss: Das Plangebiet soll von Süden her sowie von Osten über die Bundesstraße B 3 erschlossen werden. Die Anbindung an die B 3 ist auf Höhe der bestehenden Zufahrt in den Erzweg vorgesehen und wurde im Vorfeld der Offenlage mit der Straßenbaubehörde im Regierungspräsidium Freiburg abgestimmt. Die Leistungsfähigkeit der vorgesehenen Verkehrsknotenpunkte wurde in der verkehrstechnischen Untersuchung (Büro Fichtner, Stand Januar 2025) nachgewiesen, die den Planunterlagen beiliegt.

Die neuen Grundstücke werden überwiegend über die neue innere Erschließung des Gebiets angedient. Die Erschließungsstraße hat eine Breite von 6,80 m (inkl. Bordstein), sodass die Erreichbarkeit der Grundstücke mit LKWs auch bei Begegnungsverkehr gewährleistet ist. Die keilförmige Teilfläche im Südwesten ist als Entwicklungsfläche für die Firma Jacoby vorgesehen und wird daher über das bestehende Betriebsgelände verkehrlich erschlossen, das unmittelbar nördlich der keilförmigen Teilfläche anschließt.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Auggen. Im Sinne einer nachhaltigen Mobilitätslösung soll das Gewerbegebiet fußläufig an den Bahnhof angebunden werden. Entlang der Planstraße A ist daher ein Fußweg mit 2,0 m Breite (inkl. Bordstein) vorgesehen. Im Norden des Gebiets schließt dieser als Fuß- und Radweg (ca. 2,6 - 3,0 m Breite) an die Bahnhofsstraße an. Im Osten ist entlang des Abzweigs der Planstraße B ebenfalls ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der südlich der geplanten Zufahrt auf die B 3 trifft. Südlich der zukünftigen Linksabbiegerspur, im Bereich des heutigen Sperrstreifens soll eine Querungshilfe (ca. 4 m x 4 m) über die B 3 errichtet werden, so dass die interne Wegeverbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer östlich der Bundesstraße an das bestehende Fuß- und Radwegenetz der Gemeinde anknüpft und das Gewerbegebiet mit dem Kernort verbindet. Die Querungshilfe sowie die Abbiegespur sind im zeichnerischen Teil als Kennzeichnung dargestellt.



Straßenplanung (Ingenieurbüro Himmelsbach + Scheurer, Stand Februar 2025, nicht genordet)

2.3.2 Technische Erschließung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde Auggen. Das anfallende Schmutzwasser aus dem Gewerbegebiet kann aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht im Freispiegel entwässert werden. Die Entwässerung erfolgt deshalb über ein Schmutzwasserhebewerk mit Anschluss der Druckleitung in der Bahnhofstraße in den Kanalschacht SW 103080.

Das Bodengutachten hat sehr hohe Feinkornanteile der angetroffenen Auenlehme mit Durchlässigkeiten von $< 10^{-6}$ m/s festgestellt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht möglich. Das auf den Bau- und Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser soll daher, wie im erweiterten GEP von 2008 bereits berücksichtigt, über einen Regenwasserkanal dem Sickerbecken Süd auf Flst.-Nr. 9952 zugeleitet und dort zur Versickerung gebracht werden. In der Entscheidung des LRA Breisgau-Hochschwarzwald vom 27.11.2008 wurde die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis erteilt.

Im Jahr 2013 wurde eine Löschwassersimulation durchgeführt, wonach der für den Grundsatzschutz des Baugebiets benötigte Löschwasserbedarf über das Leitungsnetz der Gemeinde Auggen grundsätzlich zur Verfügung gestellt werden kann. Um jedoch im Fall einer Starkentnahme im Plangebiet auch in höhergelegenen Ortsteilen einen ausreichenden Versorgungsdruck gewährleisten zu können, sind weitere Maßnahmen erforderlich: Für eine gesicherte Löschwasserversorgung nach DVGW-Arbeitsblatt W405 mit 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden ist der Bau eines Löschwasserbehälters mit einem Volumen von rd. 200 m³ im künftigen Gewerbegebiet vorgesehen. Der erforderliche zentrale Standort des Löschwasserbehälters ist im zeichnerischen Teil als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt. Die Zufahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erfolgt über die Planstraße und über die privaten Grundstückszufahrten.–

Im Süden des Plangebiets verläuft zudem eine öffentliche Trinkwasserleitung. Diese soll in die südlich angrenzende Straße verlegt werden und künftig innerhalb des Flurstücks Nr. 9286/3 verlaufen. In der Planzeichnung wird der derzeitige Leitungsverlauf dargestellt.

2.4 Schallschutz

Durch das Büro Heine + Jud, Stuttgart, wurde zum vorliegenden Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Dabei wurden u. a. die Belastung durch den Verkehrslärm (Bahnstrecke im Westen sowie Bundesstraße B 3 im Osten des Plangebiets) und den Gewerbelärm (angrenzendes Gewerbegebiet / Betriebsgelände Saftkellerei), sowie die Geräuschauswirkungen des Plangebiets untersucht.

Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass bei der Bebauung des Plangebiets Maßnahmen des Schallschutzes umgesetzt bzw. entsprechende Vorgaben beachtet werden müssen. Vor allem bedarf es an allen Gebäuden im Plangebiet für die Tages- und Nachtzeit passiver Schallschutzmaßnahmen, um den Lärmkonflikt zu lösen.

2.4.1 Einwirkende Schallimmissionen

Infolge der **einwirkenden, verkehrlichen Schallimmissionen** (Bahnstrecke und Bundesstraße B 3) ist trotz der geringen Abstände zur Bundesstraße B 3 im Osten (< 20 m) und der Bahnstrecke im Westen (< 200 m) zunächst mit keinen größeren Konflikten im gesamten Plangebiet zu rechnen. Die Schienenverkehrsimmissionen im Westen werden in Höhe des Plangebietes durch die Betriebsgebäude der Saftkellerei bereits abgeschirmt. Durch die Straßenverkehrsimmissionen der Bundesstraße B 3 im Osten werden an den straßennahen Bauplätzen im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete überschritten. Es werden, in Abhängigkeit der künftigen Gebäude und Nutzungen, voraussichtlich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Infolge der **einwirkenden, gewerblichen Schallimmissionen** sind im Plangebiet prinzipiell keine unlösbaren immissionsschutzrechtlichen Konflikte absehbar. Für die Betrachtung der gewerblichen Schallimmissionen ist ausschließlich der Betrieb der Saftkellerei (Firma Jacoby) von Relevanz. Die einschlägige Fach-Literatur gibt für die „Obst- und Gemüseverarbeitung sowie Herstellung von Säften“ einen branchenabhängigen Emissionspegel von 54 dB(A)/m² bis 61 dB(A)/m² an. Dies entspricht in etwa den Anhaltswerten der DIN 18005 für „unbeschränkte“ Gewerbegebiete (60 dB(A)/m²). Das Aneinandergrenzen von gleichartigen Gebietsnutzungen ist immissionsschutzrechtlich üblicherweise als unkritisch einzustufen. Im Nachtzeitraum können im Plangebiet an den westlichen Bauplätzen, die unmittelbar an das bestehende Firmengelände angrenzen, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete überschritten werden, weshalb auch in diesem Bereich in Abhängigkeit der künftigen Nutzungen voraussichtlich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

2.4.2 Schallemissionen des Plangebiets

Südlich des Plangebiets sind unabhängig der künftigen Nutzung grundsätzlich keine Konflikte durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets zu erwarten, da hier keine schutzbedürftigen Nutzungen liegen, sondern lediglich Flächen, die für die Landwirtschaft sowie für Abwasser- und/oder Regenwasserversickerungsbecken vorgesehen sind. Westlich des Plangebiets (Betriebsgelände Saftkellerei) sind Konflikte nicht zwingend zu erwarten, da das Aneinandergrenzen gleichartiger Gebietsnutzungen i.d.R. keine Einhaltung von größeren Mindestabständen erfordert.

Nördlich und östlich grenzen schutzbedürftige Wohnlagen an das eingeschränkte Gewerbegebiet bzw. an das Gewerbegebiet an. Durch die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets auf der nördlichen Teilfläche zwischen Wohnbebauung und Plangebiet wird eine „natürliche Gebietsabstufung“ im Sinne des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG geschaffen, dennoch sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließen. Unter Berücksichtigung der möglichen Schallabstrahlung werden daher Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf die zusätzlichen Empfehlungen zu baulichen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen in der schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen als Gewerbegebiete (GE) und als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt.

Im Hinblick auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung und auf den aus dem Plangebiet emittierten Gewerbelärm wird eine Abstufung der Nutzungen (Gewerbegebiete im Süden, eingeschränktes Gewerbegebiet im Norden) vorgenommen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden zu diesem Zwecke nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In den Gewerbegebieten und im eingeschränkten Gewerbegebiet werden abweichend von § 8 BauNVO Tankstellen, sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Damit soll ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Gebiet vermieden werden.

Aufgrund der knapp gewordenen Flächen für die Gewerbeentwicklung sollen die Gewerbegebiete und das eingeschränkte Gewerbegebiet für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben reserviert werden. Daher können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden. Außerdem soll mit diesen Ausschlüssen der Ortskern gestärkt und das örtliche Gefüge gewahrt werden.

Aus gleichem Grund werden in den Gewerbegebieten und im eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Unselbstständige Verkaufsstätten in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe bzw. Handwerksbetrieben können hingegen als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Waren auf dem Grundstück des jeweiligen Betriebs hergestellt oder weiterverarbeitet worden sind und die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist (Handwerkerprivileg). Hierdurch sollen die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Auggen geschützt, aber gleichzeitig einem produzierenden Betrieb die Möglichkeiten eröffnet werden, die vor Ort hergestellten Produkte auf dem Firmengelände zum Verkauf anzubieten.

Wohnungen werden nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) in den Gewerbegebieten und im eingeschränkten Gewerbegebiet als Ausnahme zugelassen, da dies aus betrieblichen Gründen sinnvoll erscheint und der Verkehrsminimierung dient. Indem festgesetzt wird, dass Wohnungen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen, wird die Wohnnutzung beschränkt. Zudem muss die Wohnfläche der gewerblichen Nutzfläche untergeordnet sein. So kann sichergestellt werden, dass die Bauflächen im Wesentlichen einer tatsächlich gewerblichen Nutzung, einschließlich der damit in Verbindung stehenden ergänzenden Einrichtungen, zugeführt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe, Traufhöhe) definiert.

Als Grundflächenzahl wird in allen Baugebieten der Wert von 0,8 festgelegt, um im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine ökonomische Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Gleichzeitig wird dafür gesorgt, dass ein Mindestanteil von Bebauung und von Versiegelung freigehalten wird.

Die Geschossflächenzahl wird für alle Baugebiete mit einem Wert von 2,4 festgesetzt, sodass durch eine dreigeschossige Bebauung eine effiziente bauliche Nutzung der Bauflächen ermöglicht wird.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in allen Baugebieten auf maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Damit wird den bestehenden Gewerbebauten westlich des Plangebiets Rechnung getragen und gleichzeitig Rücksicht auf die nördlich gelegene Wohnbebauung genommen. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnlagen soll somit verhindert werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximale Gebäudehöhe (GH) und die maximale Traufhöhe (TH) bestimmt, sodass eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Ortsbilds am Siedlungsrand sowie des nördlich gelegenen Wohngebiets ausgeschlossen werden kann. Dabei orientieren sich die Höhenfestsetzungen an den Gebäudehöhen der bestehenden Gewerbebauten westlich und nördlich des Plangebiets. Westlich der Planstraße A wird eine maximale Traufhöhe von 14,5 m über Oberkante der Planstraße A festgesetzt, sodass in diesem Bereich, der gegenüber der Bundesstraße B 3 oder der angrenzenden Wohnbebauung weniger exponiert ist, auch höhere bauliche Anlagen (z. B. Lagerhallen) errichtet werden können. Nebenanlagen werden ebenfalls in ihrer Höhe eingeschränkt, sodass diese dem Hauptgebäude in ihrer Kubatur deutlich untergeordnet sind.

Mit der Festsetzung einer Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Bezug auf die Straße kann darüber hinaus verhindert werden, dass durch Abgrabungen Gebäude deutlich tiefer als die Planstraße errichtet werden. Da sich die Oberkante der Planstraße A künftig

rund 0,5 m über dem bestehenden Gelände befindet, darf die EFH maximal 0,5 m unterhalb der Planstraße liegen. Somit bleibt es den zukünftigen Bauherren freigestellt, ihr Grundstück bis auf Straßenniveau zu erhöhen oder auf eine Aufschüttung zu verzichten.

Bei Gewerbebauten sind oftmals technische Anlagen notwendig, die die festgelegte maximale Bauhöhe punktuell überschreiten. Um auf solche betrieblichen oder technischen Erfordernisse reagieren zu können, sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen für technische Aufbauten und Bauteile, wie z. B. Aufzüge, Silos, Türme, Schornsteine und Lüftungsschächte etc. bis maximal 1,0 m zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf Gebäuden dürfen die tatsächlich realisierte Bauhöhe bis zu 1,5 m überschreiten.

3.3 Bauweise

Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude mit mehr als 50 m Länge sind somit zulässig. Damit wird den Anforderungen insbesondere der großen Gewerbebetriebe entsprochen und der nutzungsspezifischen Gebäudekonzeption Rechnung getragen.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Diese werden so festgesetzt, dass eine ökonomische Ausnutzung der Baugebiete möglich ist, die den Bauherren aber noch Spielräume in der Detailplanung offen lässt. Im östlichen Bereich des Plangebiets soll entlang der B 3 ein einheitliches Straßenbild mit gleichmäßigen Abständen der Gebäude zur Straße geschaffen werden. Zu diesem Zweck werden in diesem Teilbereich Baulinien festgesetzt.

3.5 Grundstückszufahrten

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sind in den Gewerbegebieten je Baugrundstück maximal zwei Zufahrten zulässig, die in ihrer Breite beschränkt werden. Direkte Zufahrten auf einzelne Stellplätze werden damit ebenfalls vermieden. Denkbar ist, dass Sammelzufahrten auch mehrerer Gewerbebetriebe errichtet werden.

3.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen zielen darauf ab, dass Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten, nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Damit sollen die hochbaulichen Anlagen am Hauptgebäude gebündelt und insbesondere ein Heranrücken an die öffentlichen Verkehrsflächen und an den Ortsrand vermieden werden.

Für Einfriedungen als sonstige Nebenanlagen werden aus Gründen der Verkehrssicherheit für Teilbereiche gesonderte Abstände festgesetzt: In den Abschnitten, in denen entlang der Planstraßen A und B kein Fuß- oder Radweg festgesetzt ist, ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Der Gewerbetreibende hat somit die Möglichkeit, sich angemessen gegen die Öffentlichkeit abzuschildern, ohne dabei die Verkehrssicherheit zu gefährden.

3.7 Zufahrtsverbote

Neue Grundstückszufahrten sollen zugunsten der Verkehrssicherheit ausschließlich entlang der Planstraßen A und B platziert werden. Da die privaten Grundstücke nicht direkt von den bestehenden angrenzenden Straßen (B 3, Im Paradies) erschlossen werden sollen, wird entlang der südlichen Grenze des Plangebiets Bereiche ohne Ein- und

Ausfahrt festgesetzt. Die bestehende Zufahrt zum Betriebsgelände der Firma Jacoby wird dabei berücksichtigt und der Bereich von dem Zufahrtsverbot ausgenommen. Entlang der B 3 wird auf die Festsetzung von Zufahrtsverboten verzichtet, da hier die festgesetzten Grünflächen die Errichtung privater Zufahrten bereits verhindern.

3.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Für die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser wird die Errichtung eines Löschwassertanks erforderlich. Die mit Zweckbestimmung „Löschwassertank“ gekennzeichnete Versorgungsfläche am Kreuzungspunkt der Planstraßen A und B dient der Unterbringung eines unterirdischen Löschwassertanks (ca. 7 m x 14 m).

3.9 Aufschüttungen

Um die Aufschüttung von Erdhügeln zu vermeiden und dadurch ein massives Erscheinungsbild der Gebäude gegenüber der Nachbarbebauung zu verhindern, wird die maximale Höhe der Aufschüttungen auf das Straßenniveau der Planstraße A festgesetzt.

3.10 Höhenlage der Straße

Die Höhenfestsetzungen der Straße leiten sich aus dem geplanten Straßenniveau ab. Da im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ggf. Korrekturen vorgenommen werden müssen, kann die Straßenhöhe um +/- 0,20 m von der festgesetzten Höhe abweichen.

3.11 Grünflächen

Um die Mindestabstände zur Bundesstraße einzuhalten, werden am östlichen Gebietsrand öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese dienen der Eingrünung des Plangebiets. Am nördlichen Rand des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) wird eine private Grünfläche festgesetzt, um ein Heranrücken der Gewerbebauten an die nördlich angrenzende Wohnbebauung zu vermeiden. Gleichzeitig dient die Festsetzung der Grünflächen der Reduktion des Versiegelungsgrads und somit dazu, die vorhabenbedingten Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ geringfügig zu vermindern.

Um den bestehenden Wirtschaftsweg (Grasweg) entlang der B 3 zu berücksichtigen, sind Fußwege in wasserdurchlässiger Bauweise innerhalb der öffentlichen Grünflächen, die mit den Flächen „F2“ belegt sind, bis zu einem Flächenanteil von 10 % zulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche gilt dies auch, um eine gärtnerische Gestaltung zu ermöglichen.

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

Um für die angrenzend an das Plangebiet nachgewiesene Mauereidechsenpopulation Habitatstrukturen zu erhalten und zu verbessern, wird auf den Flächen „F1“ und „F2“ eine Ansaat mit blütenreichem Saatgut festgesetzt. Gleichzeitig dient die Maßnahme dem teilweisen Erhalt von Lebensräumen der nachgewiesenen Insektengruppen sowie der Eingrünung des Plangebiets.

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metalle zu verhindern.

Für den Erhalt der Durchgängigkeit des Gebiets für Kleintiere müssen bei der Anlage von Zäunen ein Bodenabstand zwischen Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von mindestens 10 cm eingehalten werden.

Außerdem werden in den Bebauungsvorschriften Hinweise zum Artenschutz aufgenommen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Rodungen oder Gebäudeabbrüche außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Fledermäusen durchzuführen. Es wird auch auf die geltenden Vorschriften zur Außenbeleuchtung hingewiesen, die einer Beeinträchtigung wild lebender Arten durch die Beleuchtung vorbeugen.

Außenbeleuchtungen so anzubringen und mit Leuchtmitteln zu versehen, dass keine nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen auf Insekten und Fledermäuse zu erwarten sind. Hierfür werden Festsetzungen u. a. zur Farbtemperatur und zum Lichtspektrum, zur Oberflächentemperatur und zur Gehäusekonstruktion getroffen. Zum Schutz lichtsensibler Arten ist die Beleuchtung zielgerichtet und bedarfsorientiert zu verwenden, ohne dass Grünflächen oder angrenzende Gehölze angestrahlt werden.

3.13 Anpflanzungen

Um eine ansprechende Begrünung des Plangebietes an der Ortseinfahrt zu ermöglichen, wurden Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung der Gewerbegrundstücke, zur Erhöhung der Retentionsleistung des Bodens, sowie zur Verbesserung des Kleinklimas festgesetzt.

Auf jedem Baugrundstück müssen mindestens 30 % der gesamten Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden extensiv begrünt werden. Damit soll eine Mindestbegrünung sichergestellt, die zur landschaftlichen Einbindung des Plangebiets sowie zur Verbesserung des Wasserhaushalts beiträgt. Durch die Begrünung kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen gesammelt, zurückgehalten und zum Teil verdunstet werden. Zudem bietet diese Dachbegrünung vielen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum. Um den Bauherren Spielräume bei der Gebäudegestaltung zu ermöglichen, ist es für die Bilanzierung der begrünter Dachflächen unerheblich, welche Dachflächen bzw. Teile davon begrünt werden, solange eine Mindestbegrünung von 30 % der Dachflächen nachgewiesen werden kann. Von der Dachbegrünung kann nur aufgrund eines Nachweises (z. B. betriebsbedingte Gründe) im Einzelfall abgesehen werden. Eine Kombination mit Solaranlagen ist zulässig und erwünscht.

Darüber hinaus wird dem exponierten Standort am Ortsrand mit der Festsetzung der Fassadenbegrünung Rechnung getragen. Um die Beeinträchtigung des Landschafts- sowie des Ortsbilds zu minimieren, sind Wände mit einer Ansichtsfläche von über 100 m² zu begrünen, sofern die Wandfläche nicht durch Fenster unterbrochen wird. Entlang der betroffenen Wand ist je angefangen 3 Laufmeter Fassadenlänge mindestens eine Rank- oder Schlingpflanze zu pflanzen, womit eine Mindestbegrünung sichergestellt wird.

3.14 Immissionsschutz

Durch das Büro Heine + Jud, Stuttgart, wurde zum vorliegenden Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung zum aus dem Osten und Süden durch die Bundesstraße B 3 sowie aus dem Westen durch die Bahnlinie einwirkenden Verkehrslärm erarbeitet. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass bei der Bebauung des Plangebiets Maßnahmen des Schallschutzes umgesetzt bzw. entsprechende Vorgaben beachtet werden müssen. Vor allem bedarf es an allen Gebäuden im Plangebiet für die Tages- und Nachtzeit passiver Schallschutzmaßnahmen, um den Lärmkonflikt zu lösen.

Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen der geplanten Gebäude wurden die Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 berechnet und dargestellt. Die Lärmpegelbereiche (LPB) III-V werden im zeichnerischen Teil festgesetzt und entsprechende Vorgaben zu den Schalldämmmaßen der Außenbauteile formuliert. Zudem werden im zeichnerischen Teil Bereiche festgesetzt, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Schlaf- und Aufenthaltsräume nicht zugelassen werden können. Des Weiteren werden weitere Festsetzungen zu Lüftungseinrichtungen im textlichen Teil der planungsrechtlichen Festsetzungen formuliert.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die gestalterischen Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen 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.

Um bei den Dachformen eine größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen, werden Dachneigungen von 0° bis 38° zugelassen. Somit können sowohl Flachdächer, flach geneigte Dächer, Pultdächer, Sattel- und Walmdächer entstehen und den Bauherren wird ein großzügiger Gestaltungsspielraum eingeräumt.

Bei der Oberflächen- und Dachgestaltung sowie der Dacheindeckung geht es darum, die Reflexion zu verringern und vor allem die farbige Gestaltung zu regeln, so dass ein angemessenes Erscheinungsbild der Bebauung gesichert ist. Gerade die Reflexion von großen, spiegelnden Flächen führt häufig zu Beeinträchtigungen und Konflikten mit der nachbarschaftlichen Bebauung oder mit dem naheliegenden Verkehr. Um diese Konflikte zu minimieren, werden spiegelnde und reflektierende Materialien ausgeschlossen. Das gilt auch für Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, die aus blendfreiem Material herzustellen sind. Dachbegrünungen sind explizit erwünscht und daher unabhängig von der sonstigen Dacheindeckung zulässig (siehe Ziffer 3.12).

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wurden Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckungsmaterial ausgeschlossen.

4.2 Werbeanlagen

Aufgrund der von der Bundesstraße bzw. weiter östlich sowie nördlich angrenzenden Wohnbebauung gut einsehbaren Lage ist eine Einschränkung der Werbeanlagen notwendig, um einen übermäßigen Wildwuchs zu verhindern. Überdimensionierte Werbeanlagen sollen verhindert werden, weshalb die zulässige Ansichtsfläche von Werbeanlagen auf 10 m² begrenzt wird und Werbeanlagen am Gebäude nur bis zur Traufhöhe zugelassen werden. Freistehende Werbeanlagen werden darüber hinaus in ihrer Höhe und Breite begrenzt, damit sie keine dominierende Wirkung entfalten. Werbeanlagen mit Leuchtfarben sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (z. B. Lichtwerbung am Himmel) sind zum Schutz des Ortsbils und darüber hinaus auch aus Artenschutzgründen ausgeschlossen.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzungen zu den Nebenflächen wie Mülltonnen-, Abfall- und Lagerplätzen dienen der positiven Wahrnehmung des Gebietes und sorgen zudem für eine Minimierung des Konfliktpotenzials durch Geruchsimmissionen.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen. Die Festsetzung von Vegetationsflächen soll die Anlage von „Schotter-“ und „Steingärten“ vermeiden.

4.4 Einfriedungen und Mauern

Die Festsetzungen zu Einfriedungen und Mauern leisten einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltung des Straßenraumes und damit zum Gesamterscheinungsbild des Gewerbegebietes. Die Höhenbegrenzung von Einfriedungen soll sicherstellen, dass gerade die

Verkehrsflächen nicht weiter eingeengt werden und der Straßenraum „tunnelartig“ in Erscheinung tritt. Aus gleichem Grund sind nur Zäune und/oder Heckenpflanzungen zulässig. Die Verwendung von Maschendraht sowie Drahtzäune sind aus gestalterischen Gründen nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Es sind die Pflanzlisten im Anhang der Bebauungsvorschriften zu beachten. Die Verwendung von Stacheldraht ist zur Minimierung der Verletzungsgefahr nicht zulässig.

Geschlossene Einfriedungen sind nur als Beton- oder Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig. Damit soll eine „geschlossene“ Wirkung des Plangebiets vermieden werden.

4.5 Freileitungen

Zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes werden Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

5 UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde durch das Büro Freiraum- und Landschaftsarchitektur Wermuth aus Eschbach eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial.

Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Diese sind im weiteren Verfahren zu klären. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde im Vorfeld der Frühzeitigen Beteiligung ein sogenanntes „Scoping“ durchgeführt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wird die Umweltprüfung durch eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung ergänzt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen umweltrelevanten Maßnahmen wurden in den Festsetzungs- bzw. Hinweis-katalog des Bebauungsplans integriert.

6 BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Belange der Landwirtschaft

Die Flächen wurden bislang als Obstplantage aus Kirschbäumen im nördlichen Teilbereich und im südlichen Teilbereich für den Anbau von Futtergetreide bewirtschaftet, weswegen die landwirtschaftlichen Belange gesondert betrachtet werden müssen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll dabei begründet werden.

Für die Betrachtung der landwirtschaftlichen Belange wird die Flurbilanzkarte herangezogen. Diese gibt Auskunft über die Bodengüte bzw. die Ertragsfähigkeit eines Flurstücks und ersetzt die bisherigen Wirtschaftsfunktionenkarten. Die Flurbilanzkarte für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald stellt die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet als „Vorrangflur der Wertstufe 1“ dar. Damit handelt es sich um hochwertige Flächen, die im Zuge der Planung in Anspruch genommen werden.

Mit der geplanten gewerblichen Nutzung der Fläche sollen u. a. Erweiterungsflächen für einen ortsansässigen Betrieb (Fa. Jacoby) geschaffen werden. Aufgrund der

erforderlichen Nähe zum bestehenden Firmenstandort kommen Flächen in anderer Lage innerhalb des Gemeindegebiets für die Betriebserweiterung nicht in Frage. Mit den übrigen Gewerbeflächen im Plangebiet soll die anhaltende Nachfrage nach Gewerbeflächen bedient und die Gemeinde Auggen als Gewerbestandort weiter attraktiviert werden. Über 70 % des Gemeindegebiets werden derzeit landwirtschaftlich genutzt (vgl. Statistisches Landesamt BW, 2022). Auch an einem anderen Standort innerhalb des Gemeindegebiets ließe sich eine gewerbliche Entwicklung in vergleichbarer Größe demnach nicht ohne den Verlust landwirtschaftlicher Flächen realisieren. Auf eine Standortalternativenprüfung wurde daher verzichtet.

Zudem muss festgehalten werden, dass die beanspruchten landwirtschaftlichen Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2010 bereits überwiegend als geplante Gewerbefläche dargestellt sind. Aus diesen Gründen erscheint die beabsichtigte gewerbliche Nutzung der Flächen vertretbar.

Belange der Forstwirtschaft

Südlich des Plangebiets grenzt auf Flst. Nr. 9952 ein Laubholzbestand an, der als Wald nach § 2 LWaldG und teilweise als Waldbiotop („Kiesgrube SW Auggen“) ausgewiesen ist. Die genaue Abgrenzung der Flächen im Waldverband wurde im Vorfeld der Offenlage mit der unteren Forstbehörde abgestimmt. Ein Teilbereich des Gewerbegebiets (Flst. Nrn. 9286/5, 9286/6 und 9286/7, sowie Teile der Flst. Nrn. 9286/4, 9956/1 und 9958/1 im Südwesten des Plangebiets) befindet sich in einem Abstand von weniger als 30 m zu dieser Waldfläche. Gemäß § 4 (3) LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten.

In dem vom Waldabstand betroffenen Teilbereich des Gewerbegebiets wird keine überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) festgesetzt. Gebäude sind damit innerhalb der Teilfläche nicht zulässig, womit den Vorgaben des § 4 (3) LBO Folge geleistet wird. Zufahrten, offene Stellplätze sowie Nebenanlagen, die keine Gebäude sind (z. B. Lagerflächen), können hingegen auch im Bereich des 30 m-Waldabstands genehmigt werden. Weitere Regelungen können auf Baugenehmigungsebene getroffen werden. Die Waldabstandslinie wird in der Planzeichnung als Kennzeichnung dargestellt.

7 BODENORDNUNG

Die Flächen befinden sich größtenteils im Eigentum der Gemeinde. Die Flurstücke Nr. 9956/2 und Nr. 9956/1 befinden sich in Privateigentum. Die Grundstücksneubildung soll durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist voraussichtlich nicht erforderlich.

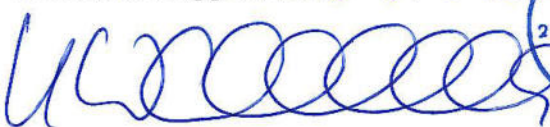
8 KOSTEN

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Gemeinde Auggen getragen und sind im Haushalt der Gemeinde vorgesehen. Eine Refinanzierung wird durch die Grundstücksverkäufe erfolgen.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiete	ca. 37.401 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 7.202 m ²
Private Grünflächen	ca. 483 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 980 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 4.560 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung „Fußweg“	ca. 580 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“	ca. 697 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca. 52.039 m²

Gemeinde Auggen, den 31.07.2025



Bürgermeister
Ulli Waldkirch



fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Plans sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Auggen übereinstimmen.

Auggen, den 31.07.2025



Bürgermeister
Ulli Waldkirch



Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

01.08.2025



Gemeindevorstand
Müllheim-Badenweiler, 79379 Müllheim

