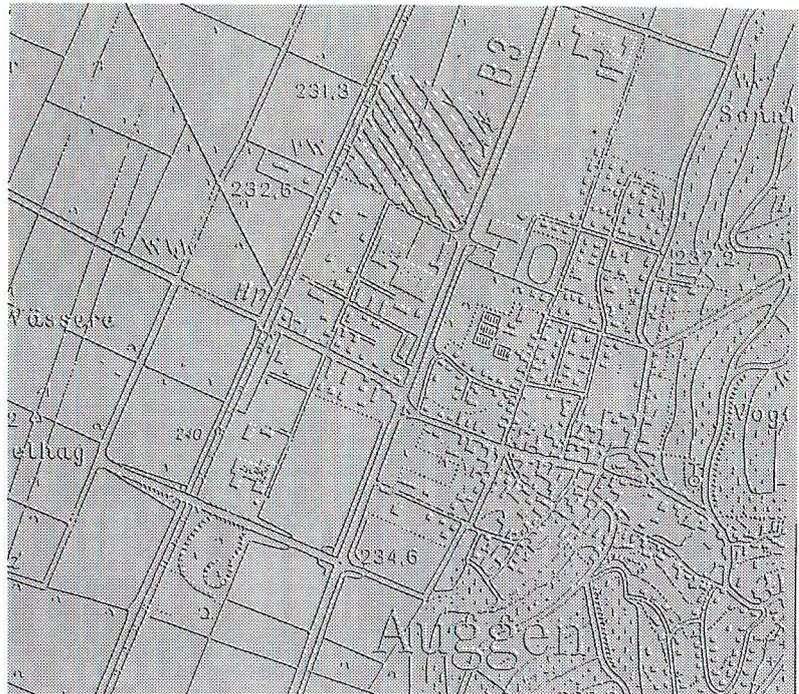
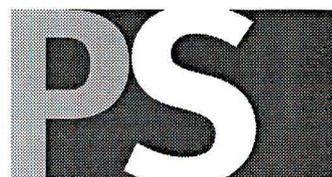


Bebauungsplan -Kleinmattweg IIIA, 2. Änderung und Erweiterung-, **1. Änderung**



Deckblatt zum Lageplan
Textteil und Begründung
Satzung



**Gesellschaft für
Baulanderschließung mbH**

Willi-Bleicher-Straße 3, 73033 Göppingen
Tel. 07161/97810-0, Fax 07161/97810-33

Bebauungsplan "-Kleinmattweg IIIA, 2. Änderung und Erweiterung-, 1. Änderung"

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit der jetzige Geltungsbereich festgesetzt ist.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- a) § 9 Abs. 1 und 7 Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. 1, S.466).
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. 1 S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. 1, S.466).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 -15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (GE) nach §8 BauNVO

Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen (§ 8 Abs. (3) Ziff.1. BauNVO), wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm untergeordnet, sowie unmittelbar im baulichen Zusammenhang und zeitlich mit dem Gewerbe erstellt werden.

Anlagen für kirchliche Zwecke sind nicht zugelassen.

1.2 Nebenanlagen nach §14 BauNVO

Nebenanlagen in Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Kabelverteilerkästen) sind ausnahmsweise zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§16 Abs.2 u. 3 und § 17 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs. 3 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Traufhöhe (TH)

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der Straßenoberkante (siehe Planeintrag) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluß der Außenwand.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

a = abweichende Bauweise, es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung;

4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO).

Oberirdische Stellplätze sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Die in der Planzeichnung eingetragene Stellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäuerichtung) ist einzuhalten. Nebenfürste sind bis zu 1/3 Länge des Hauptgebäudes zulässig.

6. Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

pfg 1 = Pflanzgebot für eine dichte Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen und Streuobstbäumen (siehe Lageplan zum Bebauungsplan)

Der Standort der festgesetzten Gehölze muß in den Mindestabständen von der Gleismitte den Richtlinien der Deutschen Bundesbahn > 160 km/h entsprechen und darf aus erschließungs- und versorgungstechnischen Gründen bis 3,0 m entgegen der Planzeichnung abweichen, jedoch nicht in Richtung Gleise.

Der Pflanzabstand von großkronigen Bäumen und Buscharten zur DB-Grenze ist so zu wählen, daß die ausgewachsenen Kronen die Grenze zu DB-Flurstücken nicht überragen.

Für das pfg werden folgende Gattungen und Arten festgesetzt:

	Mindestabstände (m)
Bäume und Heister	

Acer campestre	Feldahorn	11
Carpinus betulus	Hainbuche	11
Fagus sylvatica	Rotbuche	14
Populus tremula	Zitterpappel	14
Prunus avium	Vogelkirsche	11
Quercus petraea	Traubeneiche	13
Quercus robur	Stieleiche	14
Sorbus domestica	Speierling	11
Tilia cordata	Winterlinde	13
Obstgehölze von örtlicher Bedeutung		11
Sträucher		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	7
Corylus avellana	Haselnuß	9
Daphne mezereum	Seidelbast	7
Ligustrum vulgare	Liguster	7
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche	7
Prunus spinosa	Schlehe	7
Rosa arvensis	Feldrose	7
Rosa gallica	Essigrose	7
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	7

pfg 2 = Pflanzgebot für Streuobstbäume (siehe Lageplan zum Bebauungsplan)

pfg 3 = Pflanzgebot für Einzelbäume und kleine Gehölzgruppen (siehe Lageplan zum Bebauungsplan)

Der Standort der festgesetzten Gehölze darf aus erschließungs- und versorgungstechnischen Gründen bis 3,0 m entgegen der Planzeichnung abweichen

(nähere Erläuterungen siehe Grünordnungsplan)

Für die Pflanzgebote für Einzelbäume entlang der Erschließungsstraße sind großkronige einheimische Bäume zu verwenden.

7. **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind Einzelbäume und Baumgruppen, sowie Sträucher zu erhalten, soweit erforderlich zu ergänzen. Insbesondere sind die Obstbaumarten zu belassen und zu ergänzen.

8. **Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Flächen festgesetzt, in denen unterirdische Stützbauwerke, Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenze zu dulden sind.

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB und Nr. 24 BauGB

9.1 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärmemissionen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Bereich entlang der Bahnlinie Freiburg - Basel und entlang der Bundesstraße B3 als Fläche gekennzeichnet, bei der die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Beiblatt zu DIN 18005 -Teil 1- Schallschutz im Städtebau) durch äußere Einwirkungen von Verkehrslärm überschritten werden. Nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau- sind besondere bauliche Vorkehrungen zum passiven Schutz gegen Außenlärm erforderlich und bei Aufenthaltsräumen der Wohn- und sonstigen Nutzung, die gegen die Verkehrsflächen ausgerichtet sind, entsprechend der vorgeschriebenen Schallschutzklasse vorzusehen. Entsprechende Maßnahmen sind z.B. schalldämmende Ausführung der Fassadenbekleidung und Einbau von Schallschutzfenstern, die die im Lageplan eingetragenen Werte erfüllen.

10. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Fläche zwischen der Bundesstraße B3 und der Baugrenze zur B3 hin wird als Fläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Damit wird der Mindestabstand von 20 m zur Bundesstraße eingehalten.

Abweichend hiervon sind im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung innerhalb dieser Festsetzung entlang der B3 Stellplätze mit einem Abstand von mind. 10 m bis zur Straßenkante zulässig.

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

Auggen, den 16.07.1998



[Handwritten signature]
Gamp, Bürgermeister

II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 6 LBO)

1. Dachgestaltung nach § 74 Abs. 1 LBO

1.1 Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 LBO)

0° - 15° für Betriebsgebäude, Hallen und selbstständige Bürogebäude
28° - 38° für freistehende oder angebaute Wohn- und Verwaltungsgebäude
(siehe Planeinschrieb)

1.2 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 LBO)

Für Satteldächer sind nur rotbraun bis braune Dachdeckungselemente zulässig.
Bei Flachdächern (0° - 7°) sind die Dächer zu begrünen.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 Abs. 1 LBO

2.1 Fassaden- und Wandgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

An fensterlosen Wänden und Fassaden sind die Wände ab einer Fläche von 40 m² mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Je 15m Gebäudelänge ist ein Rücksprung der Fassade von max. 1m vorzusehen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen dürfen nicht als Dachaufbauten angebracht werden. Werbeanlagen mit beweglichem Licht sind unzulässig.

3. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

4. Stützmauern (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO i.V. m. § 52 Abs. 1 Nr. 27 LBO)

Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind - soweit nicht im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen - unzulässig.

5. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind Einfriedigungen bis 1,80 m Höhe zulässig. Sie sind in der Höhe einheitlich zu gestalten.

Gestattet sind Sockelmauern bis 0,3 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfach Holzzäune oder Maschendrahtzäune mit Heckenhinterpflanzung. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

Hinweis:

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebauten Grundstücke sind entlang der DB-Grenze mit einer dauerhaften Einfriedigung abzugrenzen.

6. Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

LKW-Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen, andere Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

7. Gestaltung un bebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 5 LBO)

Auf den Grundstücken anzulegende, notwendige Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen, u.a.).

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bestehende bzw. durch Pflanzgebot festgesetzte Laub- oder Obstbäume werden angerechnet.

8. Auffangen und Versickern von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen in Sinne von §1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB

Auf den Grundstücken ist eine Möglichkeit vorzusehen, das anfallende Dachwasser breitflächig in Form von Mulden- bzw. Mulden-Rigolensystemen zu versickern. Die dezentrale Versickerungsanlage muß nach anerkannte Regeln der Technik geplant und hergestellt werden (ATV A-138).

Für die Anlage ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Von den bebauten Grundstücken darf jeweils nur ein maximal 10%-iger Abflußanteil als Notüberlaufmenge in Form einer Mulde zur Straße der Regenwasserkanalisation zugeleitet werden.

Außerdem wird empfohlen, auf den privaten Grundstücken eine Regenwassersammelanlage (Zisterne) einzurichten. Der Überlauf darf nicht an die öffentliche

Kanalisation angeschlossen werden, sondern muß der Versickerungsanlage zugeführt werden.

III. Hinweise

1. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, sind einzuhalten.
2. Bei Bodenfunden haben die ausführenden Firmen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht.
Ferner sind der Beginn der Bau- bzw. Planierarbeiten drei Wochen vorher dem Landesdenkmalamt bekanntzugeben.
3. Grünflächen sind so gestalten, daß dort anfallendes Regenwasser weitestgehend versickern kann.
4. Bei Baugesuchen ist das Merkblatt der DVGW Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 (Wasserversorgung, Rohrnetz/Löschwasser) zu bringen.
5. Altlasten

Sollte die im Plan eingezeichnete Fläche von Erdarbeiten betroffen sein, könnte auf das Ablagerungsmaterial gestoßen werden. Die anfallenden Materialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Dazu sind bei Verdacht auf Verunreinigungen vor einer Verwertung oder Deponierung andernorts entsprechende Untersuchungen des Auffüll- oder Erdmaterials erforderlich. Sollten ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen z.B. von Mineralölen oder Teer wahrgenommen werden, ist umgehend das Amt für Umweltschutz im Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald zu informieren. Die Erdarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Werden bei Bauarbeiten an anderer Stelle Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald zu verständigen.

6. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB für die Tiefbrunnen des Zweckverbandes Wasserversorgung Weilertal. Die entsprechenden gesetzlichen Auflagen sind bei der Bebauung zu berücksichtigen und einzuhalten.

Alle häuslichen und gewerblichen Abwässer aus dem Plangebiet sind an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Auggen abzuleiten.

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschluß an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde Auggen abgenommen werden. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Gemeinde ist anzufertigen.

In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation sind, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsöffnungen vorzusehen.

Abfallwirtschaft

Der Baugrubenaushub muß/soll auf den Baugrundstücken/im Baugebiet verbleiben und wieder eingebaut werden.

Überschüssige Erdmassen sind nachweislich anderweitig zu verwerten. (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder über eine Aufbereitungsanlage oder die Erdaushubbörse). Dabei wird vorausgesetzt, daß das Erdmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder die geordnete Entsorgung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

7. Auf Hinweis des geologischen Landesamtes ist zu beachten, daß im Plangebiet Decklehme über Niederterrassenschottern den Baugrund bilden. Örtlich können setzungsempfindliche Auffüllungen, z.B. in alten Kiesgruben, auftreten.

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

Auggen, den 16.07.1998




Gomb, Bürgermeister

IV. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß	vom	18.06.1996	
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am		
Feststellung des Entwurfs	am	10.09.1996	erneute
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	07.10.1996	Offenlage
	bis	07.11.1996	28.04.1997
			25.05.1997
laut öffentlicher Bekanntmachung Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)	vom		
Anzeige (§ 11 BauGB)	am	04.12.1996	03.06.1997
durch	am		04.07.1997
Öffentliche Bekanntmachung der Anzeige	am		01.08.1997
Rechtsverbindlich (§ 12 BauGB)	am		01.08.1997
Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen	am		31.12.2000

1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aufstellungsbeschluß	vom	16.12.1997
Anhörungen der Betroffenen Bürger und der berührten Träger öffentlicher Belange	vom	17. MRZ. 1998
Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)	am	05.05.1998
Rechtsverbindlich durch Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	15. OKT. 1998

Gefertigt: Göppingen, den 22.04.1997/30.04.1998

PS -Planungsgruppe Städtebau

Willi-Bleicher-Str. 3
73033 Göppingen
Telefon 07161/97810-0
Telefax 07161/97810-33

Uchbahnstraße 12
78176 Blumberg
Telefon 07702/4396-0
Telefax 07702/4396-33



Auggen, den 05.05.1998
Gamb, Bürgermeister