

Fertigung: .....<sup>3</sup>.....  
Anlage: .....<sup>3</sup>.....  
Blatt: ..... 1 - 13 .....

## Schriftliche Festsetzungen

### zum Bebauungsplan "Hubackermatt III"

### der Stadt Oppenau, OT Ramsbach (Ortenaukreis)

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 sowie Abs. 3 Nr. 1 bis 5 aufgeführten Anlagen unzulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (NZ 1 und 2), die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden für die Nutzungszonen 1 und 2 durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

#### 2.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NN nachzuweisen.

##### 2.2.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe

Die max. Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird für alle Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (Nutzungszone 1 und 2) für jede Nutzungszone separat in m ü. NN als max. Höhe festgesetzt. Die max. EFH-Höhen sind im Zeichnerischen Teil eingetragen.

##### 2.2.2 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude darf

in der NZ 1:	7,00 m (gemessen ab OK EG Rohfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut)
in der NZ 2:	6,50 m (gemessen von OK EG Rohfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut)

betragen.





### 2.2.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude darf

in der NZ 1: 11,00 m

in der NZ 2: 9,00 m,

jeweils gemessen ab OK EG Rohfußbodenhöhe bis OK First, betragen.

### 2.3 Gebäudetiefe

Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der Nutzungszone 1 wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinkelig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

## 3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Bereich der Nutzungszonen 1 und 2 wird die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der NZ 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

## 4 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 23 BauNVO)

4.1 Im Bereich der NZ 2 sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

Im Bereich der NZ 1 sind Stellplätze nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

4.2 Im Bereich der Nutzungszone 2 ist bei paralleler Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 0,50 m zur Verkehrsfläche, bei senkrechter Anordnung ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

## 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit 2 Wohnungen pro Gebäude der NZ 2 festgesetzt.

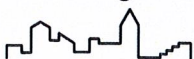
## 6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Entlang dem Mühlgraben Höfle sind öffentliche bzw. private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gewässerrandstreifen" zum Schutz des Fließgewässers ausgewiesen. Im Gewässerrandstreifen sind Nutzungen gemäß § 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 29 Abs. 2 und 3 WG verboten.

Die aus Artenschutzsicht erforderlichen Maßnahmen Ziff. 7.6 und 7.7 sind zu beachten.

6.2 Im Norden des Geltungsbereichs ist eine öffentliche Grünfläche "Grünanlage" ausgewiesen und zu unterhalten.





- 6.3 Östlich des Mühlgrabens Höfle ist eine öffentliche Grünfläche "Spielplatz" ausgewiesen und zu unterhalten.
- 6.4 Östlich des Mühlgrabens Höfle ist eine öffentliche Grünfläche "Sport" (Bolzplatz) ausgewiesen und zu unterhalten.
- 6.5 Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze ist eine öffentliche Grünfläche "Entwässerungsmulde" gemäß Bestand ausgewiesen. Die Mulde ist zu erhalten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht festgelegten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (VM 1 bis VM 6 und VoM 1) sind entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Abschätzung, erstellt von Bioplan, Bühl, vom 12.01.2022, ergänzt 24.01.2022, durchzuführen.

### **7.1 Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung (VM 1)**

Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung der Gehölze, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit von März bis Mitte/Ende August) erfolgen. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Die Fäll- und Rodungsarbeiten sind erst nach einer Frostperiode bestehend aus wenigstens drei Frosträchten, besser zwei Frostperioden, in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen, frühestens jedoch Ende November / Anfang Dezember, besser im Januar.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass nach § 39 Abs. BNatSchG in Gehölzbestände nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Nestersuche bzw. Kontrolle stattfinden. Bei positivem Befund kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

### **7.2 Erhalt von Bäumen (VM 2)**

Die Gehölze entlang des Mühlgrabens sowie die Einzelbäume auf dem Spielplatz sind so weit wie möglich zu erhalten und dürfen nicht im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens gefällt werden.





### 7.3 Bauzeitenbeschränkung (VM 3)

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen (optisch durch Lichtimmissionen, akustisch durch Lärm) der lokalen Fledermauspopulationen müssen alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (diese dauert etwa 20 Minuten vor Sonnenuntergang bis 15 Minuten vor Sonnenaufgang), also zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 20 Minuten vor Sonnenuntergang. Dies reduziert auch die Störreize u. a. für nachtaktive Vogelarten. Ein Innenausbau kann bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen, die eine Abstrahlung von Licht oder Lärm nach außen verhindern, durchgeführt werden.

### 7.4 Vermeidung von Lichtimmissionen (VM 4)

Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Wegbereich sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt. So wird eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden.

Kaltweißes Licht mit hohem Blauanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden, da insbesondere der Blauanteil im Licht Insekten anlockt und stark gestreut wird.

### 7.5 Maßnahmen für Gelbbauchunke (VM 5)

Falls sich während der Bauzeit wassergefüllte Fahrspuren oder größere flache, durch Regenwasser gefüllte Pfützen bilden, sind diese umgehend zu beseitigen, damit dort keine Gelbbauchunken laichen können.

### 7.6 Vorgaben für den Mühlgraben (VM 6)

Entsprechend der Vorgaben des fachtechnischen Beitrag zur Entwässerung erstellt von WALD + CORBE, Hügelsheim, müssen die Möglichkeiten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Regenwassernutzung, Versickerung oder abflussreduzierende Oberflächen/Beläge geprüft und ausgeschöpft werden.

In den Sohlbereich des Gewässers darf nicht eingegriffen werden.

Die Einleitstellen sind sofern erforderlich durch eine naturnahe Böschungssicherung auszugestalten.

### 7.7 Neupflanzungen im Bereich des Gewässerrandstreifens (VoM 1)

Im Bereich des geplanten Gewässerrandstreifens entlang des Mühlgrabens sind Neupflanzungen standortheimischer Gehölzarten aus dem Herkunftsgebiet 5 - Schwarzwald durchzuführen.

Hierzu eignen sich insbesondere Schwarzerle, Bergahorn, Gewöhnliche Hasel, Gewöhnliche Esche, Bruchweide, Korbweide sowie Schwarzer Holunder. Die Neupflanzungen sind bis spätestens ein Jahr nach Beginn der Baufeldräumung durchzuführen. Langfristiges Ziel ist ein durchgängiger Gehölzsaum.





## **8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **8.1 Randeingrünung NZ 1**

Im Bereich des ausgewiesenen Pflanzstreifens sind gebietsheimische Gehölze in Gruppen, bestehend aus mindestens 5 Sträuchern, anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und extensiv zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

### **8.2 Pflanzung von Gehölzen**

Je angefangene 600 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist auf Flst. Nr. 70/34 mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) oder Obstbaum oder 5 Sträucher (Sortierung 100-150) entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten. Pro Baugrundstück ist jedoch mindestens 1 Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.

## **9 Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO)

9.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

9.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

## **10 Flächen für die Wasserwirtschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB)

### **10.1 Mühlgraben Höfle**

Der im Geltungsbereich des B-Plans liegende Abschnitt des Mühlgrabens Höfle, Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung, ist zu erhalten.

## **11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im östlichen Bereich der Flst.Nrn. 70/35 und 70/45 ist ein Leitungsrecht zur Führung eines Schmutzwasserkanals zugunsten der Stadt Oppenau ausgewiesen.





## 12 Anhang zu den Festsetzungen:

### Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

#### 12.1 Gewässerrandstreifen und Randeingrünung

Zur Anpflanzung entlang des Mühlgrabens Höfle im Bereich des Gewässerrandstreifens und zur äußeren Eingrünung zur freien Landschaft sind die nachfolgend aufgeführten gebietsheimischen Gehölze, entnommen der LUBW Publikation "Gebietsheimische Gehölze Baden-Württemberg", zu verwenden.

Herkunftsgebiet (7): Süddeutsches Hügel- und Bergland  
Naturräumliche Region (152): Nördlicher Talschwarzwald

#### **Kürzel      Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)**

##### Große Bäume:

SAh	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
BAh	Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Bi	Betula pendula	(Hänge-Birke)
Bu	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Es	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche) *1
TEi	Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
SEi	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
SLi	Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)
BUI	Ulmus glabra	(Berg-Ulme)

##### Kleine bis mittelgroße Bäume:

Hb	Carpinus betulus	(Hainbuche)
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
ZP	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
BW	Salix fragilis	(Bruch-Weide)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)
Vb	Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)





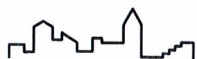
Sträucher:

SEr	Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Ha	Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Pf	Euonymus europaeus	(Gewöhnl. Pfaffenhütchen)
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
Sc	Prunus spinosa	(Schlehe)
HRO	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
OW	Salix aurita	(Ohr-Weide)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
THo	Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder)
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

\*1: aufgrund des Eschentriebsterbens wird die Anpflanzung der Gewöhnlichen Esche nicht empfohlen

Zur äußeren Eingrünung können auch nachfolgend aufgeführte **Wildobst**arten verwendet werden:

Wildapfel, Wildbirne, Elsbeere, Speierling





## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Dachgestaltung für den Bereich der Nutzungszonen 1 und 2

- 1.1 In den NZ 1 und 2 sind Sattel-, Walmdächer, Zeltdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.
- 1.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan für die NZ 1 und 2 differenziert festgesetzt.  
Für Nebengebäude, Garagen und Carports ist eine Dachneigung von 0 - 35° festgesetzt. Nebengebäude, Garagen und Carports mit Flachdach (0 - 7°) sind extensiv zu begrünen.
- 1.3 Bei Wohngebäuden sind als Dacheindeckung nur Ziegel, Dachsteine oder Schiefereindeckung in roten bis rotbraunen, braunen, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig. Des Weiteren ist bei flachgeneigten Dächern auch eine Blecheindeckung, die keine Blendwirkung verursacht, zulässig. Eindeckungen aus Kupfer, die nicht beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sind im Hinblick auf den Grundwasserschutz unzulässig.  
Bei Garagen und Carports muss - sofern nicht mit extensiver Dachbegrünung - die Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entsprechen.
- 1.4 Als Dachaufbauten sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreieckgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 1/2 der Länge der zugehörigen Gebäudelänge zulässig. Der Abstand zu den Ortsgängen muss mind. 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.  
Die Mindestdachneigung für Schleppgauben beträgt 15°; der Dachansatz muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.  
Giebelständige- und Dreieckgauben müssen mind. dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 1.5 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zu den Ortsgängen muss mind. 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.
- 1.6 Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m (waagrecht gemessen) an der Traufe und mind. 0,40 m am Ortgang herzustellen. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen. Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 2 Stellplatzverpflichtung

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.





### **3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten**

Die nicht überbebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind hiervon notwendige Zugänge/Zufahrten/Abstellplätze und Terrassen. Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Bei der Anlage der Gartenflächen sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

#### **3.2 Gestaltung befestigter Flächen**

Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind auf ein Minimum zu beschränken.

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist nur der direkte Zugangsweg zum Hauseingang. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

### **4 Einfriedungen**

4.1 Als Einfriedungen dürfen nur offene Einfriedungen mit Sockel bis 0,30 m Höhe, einschließlich Heckenhinterpflanzung hergestellt werden. Entlang der öffentlichen Straßen dürfen die Einfriedungen max. 1,00 m betragen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen richtet sich nach dem Nachbarrecht.

4.2 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist unzulässig.





## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### 1 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

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 Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäol. Denkmalpflege 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.

### 2 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

#### 2.1 Altlasten

2.1.1 Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten/Altstandorte vor.

2.1.2 Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das zuständige Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

#### 2.2 Bodenschutz

2.2.1 Garagen und Stellplätze sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

2.2.2 Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.





## 2.3 Grundwasserschutz

- Für unvermeidbare bauliche Anlagen **unterhalb des mittleren Grundwasserstands** sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.
- Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.
- Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

## 3 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

### 3.1 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Oberkirch-Granits des kristallinen Grundgebirges. Dieser wird im Plangebiet nahezu vollständig von quartären Lockergesteinen (Auensand, Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen) unbekannter Mächtigkeit bedeckt.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Nach Interpretation des hochauflösenden Digitalen Geländemodells geht von den Steilhängen oberhalb des Plangebiets unter Umständen die Gefahr von Steinschlag und Felssturz aus. Es sollte vorab untersucht werden, ob im Plangebiet ein ausreichender, auf die jeweilige Nutzung abgestimmter Schutz vor Steinschlag und Felssturz vorhanden ist.

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





#### 4 Hinweis des Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Landwirtschaft

Das Planungsgebiet wird im Süden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Es ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) zu rechnen.

#### 5 Hinweis der Stadt Oppenau

##### 5.1 Hochwasser / Starkregenereignisse

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Hochwasser und Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, so dass bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden Straßenoberkante oder des Hochwasserspiegels im Gewässer das Thema Hochwassersicherheit/ Starkregenmanagement bei der Planung zu berücksichtigen ist. In diesem Zusammenhang sind das Merkblatt DWA-M 119 und der Praxisleitfaden des BWK „Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten. Beim Nachweis der Überflutungssicherheit gelten die DIN EN 752 sowie die DIN 1986-100.

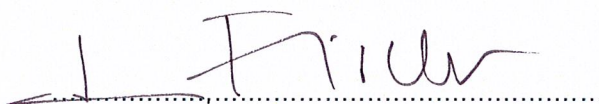
Schließlich sind Abwasserablaufstellen, welche unterhalb der Rückstauenebene oder des Hochwasserspiegels im Gewässer liegen gegen Rückstau zu sichern. Zudem darf Niederschlagswasser von Flächen unterhalb der Rückstauenebene nur über eine automatische Hebeanlage rückstaufrei zugeführt werden. Dabei können kleine Regenflächen von Kellerniedergängen, Garageneinfahrten und dergl. über Bodenabläufe mit Absperrvorrichtungen gegen Rückstau angeschlossen werden, wenn geeignete Maßnahmen, z.B. Schwellen bei Kellereingängen oder Regenauffangrinnen bei tiefer liegenden Garageneinfahrten, ein Überfluten der tiefer liegenden Räume durch Regenwasser verhindern, solange die Absperrvorrichtung geschlossen ist. Die jeweilige Rückstauenebene ist die Straßenoberkante auf Höhe des Hausanschlusses an den öffentlichen Kanal.

Freiburg, den 13.01.2022 LIF-ta-ba  
24.01.2022  
25.03.2022

Oppenau, den 26. April 2022

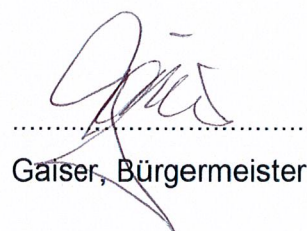
**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de



Planer

 146Sch07.doc

  
Gaiser, Bürgermeister



Planungsbüro Fischer

Günterstalstr. 32 ■ 79100 Freiburg ■ Tel. 0761/70342-0

Seite 12

Stand: 25.03.2022




AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Schriftlichen Festsetzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Oppenau übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss 31.01.2022  
Offenlage 14.02. - 15.03.2022  
Satzungsbeschluss 25.04.2022

Oppenau, **26. April 2022**


  
Gaiser, Bürgermeister



RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung v. 10.09.2021  
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Oppenau, **02. Mai 2022**

**29. April 2022**  
  
Gaiser, Bürgermeister

