

Fertigung:³.....
Anlage:².....
Blatt:¹⁻¹⁰.....

BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan "Hubackermatt III" und
 - zu den örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan "Hubackermatt III"
- der Stadt Oppenau, OT Ramsbach (Ortenaukreis)

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

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Oppenau hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Hubackermatt III" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ziel der Planung ist die Schaffung und Bereitstellung von Wohnbauland. Dies ist erforderlich, da zum einen in Oppenau kaum noch freie Baugrundstücke zur Verfügung stehen, zum anderen aber eine größere Nachfrage Bauwilliger festzustellen ist. Des Weiteren lag hier eine Anfrage vor, auf einem bereits erschlossenen Grundstück ein weiteres Wohngebäude zu errichten.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Erschließung und Bebauung des Gebietes "Hubackermatt III" geschaffen werden.

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der Siedlungserweiterung im Südosten von Oppenau sichergestellt werden.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Regionalplan

Oppenau wird im Regionalplan "Südlicher Oberrhein" als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen eingestuft, d.h. dass hier keine über die Eigenentwicklung hinaus gehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll.

2.2 Flächennutzungsplan

Das Areal des Bebauungsplans "Hubackermatt III" wurde bereits in der 2. Änd. des rechtswirksamen Flächennutzungsplans von 1996 als geplante Wohnbaufläche bzw. Grünfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan gilt damit aus dem FNP entwickelt.



3 Verfahren

Der B-Plan "Hubackermatt III" wird als B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen durchgeführt. Das Planungsgebiet grenzt an ein im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Baugebiet "Höfle") an.

Die Aufstellung des Bebauungsplans, die in der öffentlichen GR-Sitzung am 31.01.2022 beschlossen wurde, dient ausschließlich der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Der Bedarf ist durch die Ausweisung im rechtswirksamen FNP begründet.

Die max. Grundfläche beträgt ca. 980 m² und unterschreitet damit die max. zulässige Grundfläche von 10.000 m². Damit sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung nach § 13b BauGB erfüllt.

Im Weiteren bezieht sich der § 13b entsprechend dem BauGB auf den § 13a BauGB. Auch wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur UVP oder nach Landesrecht unterliegt (§ 13a Abs. 1 Satz 4).

Somit kann gemäß § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt (s. auch Umweltbeitrag). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die geordnete, städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch das geplante Baugebiet nicht beeinträchtigt. Das Baugebiet entwickelt sich aus dem rechtswirksamen FNP. Mit der Ausweisung des Baugebiets erfolgt eine Ergänzung bzw. Abrundung der vorhandenen Bebauung, die in der südlichen Abgrenzung den vorhandenen Siedlungsrand aufnimmt.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 0,76 ha und liegt am südwestlichen Ortsrand von Ramsbach, umfasst den Bereich östlich angrenzend an die Waldfläche und grenzt im Süden an das Gelände der Fliegergruppe Renchtal e.V. bzw. an landwirtschaftliche Flächen. Im Nordosten und Osten schließt das Baugebiet an die bestehende Bebauung an.

Das Gelände der Fliegergruppe Renchtal e.V. (Flst.Nr. 70/41) im südwestlichen Bereich soll in seinem Bestand erhalten bleiben. Das Gelände mit einer vorhandenen Bebauung weist nicht mehr die Prägung einer Grünfläche auf. Da B-Pläne nach § 13b BauGB ausschließlich der Schaffung von Wohnraum dienen, wurde in der Abwägung die Fläche nicht in den Geltungsbereich des B-Plans einbezogen.



5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Anlagen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) wurden unter Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO im ganzen Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der im Hinblick auf § 13b verbundenen Absicht, möglichst viele Wohnbaugrundstücke schaffen zu wollen.

Nach dem Planungswillen der Stadt Oppenau und im Hinblick auf das Planungsziel des § 13b BauGB, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, werden in der Konsequenz die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen im Planungsgebiet ausgeschlossen.

Letzteres gilt insbesondere auch für die äußere Anbindung des Gebiets an leistungsfähige Straßen.

Für die hier ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Gemeindegebiet Flächen zur Verfügung, die im Hinblick auf die angesprochenen Aspekte eine deutlich bessere Eignung aufweisen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebiets am Ortsrand ergeben.

5.2.1 Geschosszahl

Um dem Planungswillen der Stadt, in dem Baugebiet auch Geschosswohnungsbau anzubieten, zu dokumentieren und planungsrechtlich zu sichern, wird für die NZ 1 eine max. 3-geschossige Bebauung festgesetzt.

Im Bereich der NZ 2 wird eine max. 2-geschossige Bebauung im Hinblick auf das Einfügen in die umgebene Bebauung sowie Ortsrandlage festgesetzt.

5.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 entsprechend dem Höchstmaß der BauNVO festgesetzt, um eine größtmögliche Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen und damit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt.



5.2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung wird die Höhenlage und die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt. Die maximale Wandhöhe wird ab dem im Zeichn. Teil in m ü.NN festgesetzten Bezugspunkt festgesetzt. Zu messen ist die Wandhöhe an der Schnittlinie der Außenfläche der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Ebenso wird die maximale Firsthöhe ab festgesetzten Bezugspunkt bemessen.

Die festgesetzten Wandhöhen lassen in der NZ 2 eine Bebauung mit einer Wandhöhe von max. 6,50 m, in der NZ 1 eine max. WH von 7,00 m zu.

Für die NZ 2 wird entsprechend eine max. Firsthöhe von 9,00 m, für die NZ 1 eine max. Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt.

Damit werden zum einen angemessene Baukörper zugelassen, andererseits orientiert sich die geplante Bebauung an der angrenzenden bestehenden Bebauung.

Durch diese Regelung werden übermäßige, unangemessene Bauhöhen vermieden und so die Belange der nördlich und östlich angrenzenden Bebauung sowie des Orts- und Landschaftsbilds berücksichtigt.

5.2.4 Gebäudetiefe

Mit der Festsetzung einer max. Gebäudetiefe für die NZ 1, die senkrecht zur Hauptfirstrichtung gemessen wird, wird die Kubatur der geplanten Bebauung so bestimmt, dass sie sich in die umgebende Bebauung bzw. in das Ortsbild einfügt.

Unabhängig davon, ob die Firstrichtung festgesetzt wird, wird die Festsetzung der max. Gebäudetiefe für sinnvoll erachtet, da sonst bei einer extrem großen Gebäudetiefe relativ große Dachflächen entstehen würden. Gestaltungsziel dieser Festsetzung ist es, Gebäude zu erhalten, die in ihrer Proportion ins Orts- und Landschaftsbild passen.

5.3 Bauweise

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei in der NZ 2 nur Einzelhäuser zulässig sind.

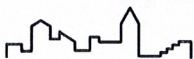
5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Während in der NZ 1 die Anzahl der Wohneinheiten nicht beschränkt wird, sind in der NZ 2 im Hinblick auf die Grundstücksgröße nur max. 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

5.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des nordwestlichen Bereichs (NZ 2) erfolgt über die bestehende Waldmattstraße sowie den Mattenhofweg. Die Erschließung des südlichen Bereichs erfolgt über eine Stichstraße von der östlichen Waldmattstraße.

Da am Ende beider Stichstraßen das Müllfahrzeug nicht wenden kann, sind die Müllbehälter jeweils bis zum Einmündungsbereich zu bringen.



5.6 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze/Nebenanlagen

Mit den Festsetzungen zur Anordnung von Stellplätzen, Carports und Garagen sowie von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO soll den Bauherren in der NZ 2 ein größtmöglicher Spielraum in der Anordnung auf dem Grundstück gewährt werden. Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit sind Abstände zu den Verkehrsflächen einzuhalten.

Im Bereich der NZ 1 wird aufgrund der vorhandenen Erschließung eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Damit wird ein Pkw-Verkehr im südlichen Bereich des Grundstücks vermieden. Garagen und Carports sind hier nicht zulässig.

5.7 Grünflächen, Anpflanzungen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur, Boden und Landschaft

Der bestehende Spielplatz wie auch der vorhandene Bolzplatz werden als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Der vorhandene Baumbestand wird entsprechend den artenschutzrechtlichen Vorgaben als Erhalt festgesetzt.

Entlang dem Mühlgraben Höfle wurde auf Grundlage der vorliegenden Vermessung ab Oberkante Böschung ein 5,00 m breiter öffentlicher bzw. privater Gewässerrandstreifen zum Schutz des Fließgewässers ausgewiesen. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben zum Mühlgraben Höfle bzgl. Einleitung von Oberflächenwasser und Neupflanzungen von standortgerechten Gehölzen zur Entwicklung eines durchgängigen Gehölzsaums sind zu beachten.

5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

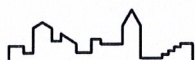
Im östlichen Bereich der Flst.Nr. 70/35 und 70/45 ist ein Leitungsrecht zur Führung des Schmutzwasserkanals zugunsten der Stadt Oppenau ausgewiesen.

5.9 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebiets ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale und Materialien vorgegeben, innerhalb dessen der jeweilige Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann. Damit soll ein in Grundzügen einheitlicher Gebietscharakter gewährleistet werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.



Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, dass in der Regel die meisten Haushalte über 2 Pkw verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten.

Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Lage von Oppenau im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten Pkw.

Um zu verhindern, dass eine Vielzahl dieser Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden, der im Baugebiet "Hubackermatt III" durch die Stichstraßen keinen ausreichenden Raum dafür bietet, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden.

Um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu erzeugen, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen beanspruchten Grundstücksbereiche als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierfür wird die Gestaltung der Gartenflächen als Schottergärten untersagt.

Ziel dieser Gestaltungsvorschrift ist, zu vermeiden, dass negative Auswirkungen durch Schottergärten auf die Biodiversität, den Boden und das Klima sowie bei Verwendung von wasserundurchlässiger Folie auch auf den Wasserhaushalt entstehen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

6 Landwirtschaft

Die Stadt Oppenau ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen, die unweigerlich an Wohngebiete grenzen.

Im ländlichen Raum, zu dem auch die Stadt Oppenau mit ihren Ortsteilen zählt, ist in der Abwägung daher mit ortsüblichen für die Landwirtschaft charakteristischen Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch zu rechnen und seitens der Bewohner zu tolerieren.

Die Stadt Oppenau ist sich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen bewusst. Die Fläche wurde bereits 1996 mit der 2. Änderung des FNP als künftige Wohnbaufläche ausgewiesen.

Aufgrund der Topografie sowie Restriktionen, die sich aus der Tallage, der Rench, dem Hochwasserschutz und der Bahnlinie ergeben, sind die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung in Oppenau begrenzt.



Des Weiteren ist nach wie vor ein hoher Bedarf an Bauplätzen in der Stadt Oppenau zu verzeichnen, so dass die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für die Schaffung von notwendigem Wohnraum unumgänglich ist. Die Stadt hat sich hier in der Abwägung zugunsten der künftigen Siedlungsentwicklung entschieden, zumal hier bereits eine Erschließung der Flächen vorhanden ist.

Durch die Ausweisung von Abstandsflächen als private Grünfläche mit einer Gehölzpflanzung wird den Belangen der angrenzenden bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen Rechnung getragen.

7 Umweltprüfung

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Hubackermatt III" um einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB handelt, der die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ermöglicht und auf den die Vorschriften des § 13 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Bei der Einbeziehung von Außenbereichen mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² gelten entsprechend dem beschleunigten Verfahren die zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen und Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

Zur Verdeutlichung, dass mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan zu rechnen ist, wird in den **Umweltbelangen**, die der Begründung beigelegt werden, eine Tabelle zur Abschätzung der Umwelterheblichkeit erstellt. Die Prüfung kommt aus den nachfolgend aufgeführten Gründen zu dem Ergebnis, dass mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da keine Natura 2000-Gebiete betroffen sind. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Abschätzung zu Belangen des § 44 BNatSchG wurde das Büro Bioplan, Bühl von der Stadt Oppenau beauftragt.

Das Gutachten vom 12.01.2022, ergänzt 24.01.2022, ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.



Die artenschutzrechtliche Abschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten ergeben.

Die im Gutachten aufgeführten Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Dabei handelt es sich um Festsetzungen zu

- Baufeldräumung (VM 1)
- Erhalt von Bäumen (VM 2)
- Bauzeitenbeschränkung (VM 3)
- Vermeidung von Lichtimmissionen (VM 4)
- Maßnahmen für Gelbbauchunke (VM 5)
- Vorgaben für den Mühlgraben (VM 6)
- Neupflanzung im Bereich des Gewässerstreifens (VoM 1)

8 Ver- und Entsorgung (Büro Wald + Corbe)

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im **Trennsystem**.

Gewerbliches und häusliches **Schmutzwasser** ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuleiten. In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen innerhalb des Grundstückes nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte vorgesehen werden. Diese müssen stets zugänglich sein. Bei der Planung und Dimensionierung sind die Vorgaben der DIN EN 752 sowie der DIN 1986-100 zu beachten.

Für anfallendes **Niederschlagswasser** steht kein öffentlicher Ableitungskanal zur Verfügung. Daher sind die Möglichkeiten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung (Regenwassernutzung, Versickerung, abflussreduzierende Oberflächen/Beläge o.ä.) zu prüfen und, falls möglich, auszuschöpfen. Sofern dies nicht möglich ist, kann eine Einleitung in den durch den Geltungsbereich verlaufenden "Mühlgraben Höfle" (i. F. Mühlgraben) erfolgen.

Der Mühlgraben wird im amtlichen Gewässernetz als Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung aufgeführt. Hinsichtlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung in den Mühlgraben ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (NiedSchlWasBesV, März 1999) zu beachten.

Bei einer Einleitung in den Mühlgraben ist ein Eingriff in den Sohlbereich (potenzieller Lebensraum des Steinkrebse) zu vermeiden. Der Bereich um die neue Einleitstelle ist durch eine naturnahe Böschungssicherung auszugestalten.



Die Planung und Bemessung von Anlagen zur Rückhaltung hat gemäß DWA-Arbeitsblatt 117 in Verbindung mit den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser (Regenrückhaltung) der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW) zu erfolgen.

Der Nachweis einer ausreichenden qualitativen Behandlung des Niederschlagswassers ist je nach Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde entweder auf Basis des Bewertungsverfahrens der Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW) oder auf Basis des im Dezember 2020 veröffentlichten neuen DWA-Arbeitsblattes 102-2/BWK-A-3 "Grundsätze zur Bewirtschaftung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer" zu führen.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen ist unzulässig.

Bei einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser sind die Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes 138 zu beachten. Die erforderliche Mächtigkeit des Sickerraums bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand von mindestens 1 m muss hierbei gewährleistet sein.

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.



9 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 0,76	ha	= 100 %
öffentl. Verkehrsfläche	ca. 0,10	ha	= 13,1 %
öffentl. Grünflächen (Sportflächen / Gewässer mit Gewässerrandstreifen/)	ca. 0,39	ha	= 51,3 %
private Grünfläche	ca. 0,03	ha	= 3,9 %
Allgemeines Wohngebiet - Nettobaufläche	ca. 0,24	ha	= 31,7 %

10 Beabsichtigte Maßnahmen

Der B-Plan soll Grundlage sein für

- Umlegung
- Grunderwerb
- Grenzregelung
- Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans erforderlich werden.

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@planungsbueroefischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbueroefischer.de

[Handwritten signature]

Planer

146Beg06.doc

[Handwritten signature]
Gaiser, Bürgermeister



RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung v. 10.09.2021

Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom **29. April 2022**

02. Mai 2022

Oppenau,

[Handwritten signature]
Gaiser, Bürgermeister



Planungsbüro Fischer