

Fertigung: 1
 Anlage: 1
 Blatt: 1-3

SATZUNGEN

der Stadt Oppenau (Ortenaukreis)

über

- a) die 1. Änd. u. Erw. des Bebauungsplans Gewann "Rebberg - Ziegelhütte" und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änd. u. Erw. des Bebauungsplans Gewann "Rebberg - Ziegelhütte" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Oppenau hat am 17.12.2007

- a) die 1. Änd. u. Erw. des Bebauungsplans Gewann "Rebberg - Ziegelhütte" sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gewann "Rebberg - Ziegelhütte"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in der derzeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) in der derzeit gültigen Fassung.

§ 1 Gegenstand der 1. Änderung und Erweiterung

Gegenstand der 1. Änderung und Erweiterung sind:

- | | | |
|------------------------------|----------|---------------------|
| 1. der Zeichn. Teil | M. 1:500 | i.d.F.v. 02.12.1980 |
| 2. die Bebauungsvorschriften | | i.d.F.v. 15.10.1980 |

§ 2 Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 11.10.2007 werden ergänzt:

1. der "Zeichnerische Teil" durch ein Deckblatt in einem Teilbereich des Flst.Nr. 21
2. Die Bebauungsvorschriften werden für die Änderungsbereiche der 1. Änd. u. Erw. des B-Plans geändert bzw. neu gefasst. Der Änderungsbereich 1 umfasst einen Teilbereich des Flst.Nr. 21, der Änderungsbereich 2 umfasst die Flst.Nrn. 195 – 198.

§ 3 Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

- a) Die Planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änd. und Erw. des B-Planes bestehen mit Inkrafttreten dieser Satzung aus:
 1. dem "Zeichn. Teil (M. 1:500) i.d.F. vom 02.12.1980
 2. dem Deckblatt
"Zeichnerischer Teil" (M. 1:500)
zur 1. Änderung und Erweiterung i.d.F. vom 11.10.2007
 3. den Bebauungsvorschriften i.d.F. vom 15.10.1980
 4. den Planungsrechtlichen Festsetzungen
zur 1.Änderung i.d.F. vom 06.12.2007
- b) Die örtlichen Bauvorschriften der 1. Änd. u. Erw. des B-Plans bestehen mit Inkrafttreten dieser Satzung aus:
 1. dem Zeichn. Teil (M. 1:500) i.d.F. vom 02.12.1980
 2. dem Deckblatt
"Zeichnerischer Teil" (M. 1:500)
zur 1. Änderung und Erweiterung i.d.F. vom 11.10.2007
 3. den Bebauungsvorschriften i.d.F. vom 15.10.1980
 4. den Örtlichen Bauvorschriften
zur 1. Änderung und Erweiterung i.d.F. vom 06.12.2007
- c) Beigefügt sind:
 1. die Begründung zum B-Plan i.d.F. vom 15.10.1980
 2. die Begründung zur 1. Änd. u. Erw. i.d.F. vom 11.10.2007
 3. die Hinweise u. Empfehlungen zur 1. Änd. u. Erw. i.d.F. vom 06.12.2007
 4. Übersichtslageplan M. 1:5000 i.d.F. vom 15.10.1980
 5. der Übersichtsplan zur 1. Änd. u. Erw. M. 1:5.000 i.d.F. vom 11.10.2007
 6. der Gestaltungsplan zum B-Plan M. 1:500 i.d.F. vom 15.10.1980
 7. Baureife Projektpläne der Erschließungsstraßen i.d.F. vom 15.10.1980
 8. Geländeschnitte mit Festlegung der EFH i.d.F. vom 15.10.1980
 9. Schallschutzgutachten i.d.F. vom 15.10.1980

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in Ziffer 1 - 3 der örtlichen Bauvorschriften genannten Bestimmungen zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 Abs. 4 Landesbauordnung i. V. m. § 17 Abs. 1 und 2 des Ordnungswidrigkeitengesetzes mit einer Geldbuße von mindestens 5,11 € und höchstens 51.129,19 € bei vorsätzlicher Zuwiderhandlung bzw. höchstens 25.564,59 € bei fahrlässiger Zuwiderhandlung geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 € geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Die 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes tritt nach § 10 BauGB in Kraft.

Oppenau, den 21. Dez. 2007.....


.....
(Grieser, Bürgermeister)

(☐ 158Sat02.doc)

Fertigung:.....1.....
Anlage:.....2.....
Blatt:.....1-6.....

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gewinn "Rebberg - Ziegelhütte"

der Stadt Oppenau, OT Ramsbach (Ortenaukreis)

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Hinweis:

Aufgrund zwischenzeitlich geänderter Gesetzesgrundlagen wurden die ursprünglichen Bebauungsvorschriften **formal getrennt** in Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise und **inhaltlich nicht verändert**.

Die **textlichen Änderungen und Ergänzungen, die i.R.d. 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Gewinn "Rebberg - Ziegelhütte" erforderlich wurden, sind zur besseren Übersichtlichkeit fett gedruckt und mit * gekennzeichnet.**

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgen durch Eintragungen im Bebauungsplan.

1.3 Das gesamte Planungsgebiet ist im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.4 Die in § 4 Abs. 3, Ziff. 1 bis 3 der BauNVO aufgeführten Anlagen sind gemäß § 1 der BauNVO zulässig. Die in § 4 Abs. 3, Ziff. 4 und 5 der BauNVO aufgeführten Anlagen sind unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

der Zahl der Vollgeschosse		(§ 18 BauNVO)
der Grundflächenzahl	- GRZ -	(§ 19 BauNVO)
der Geschossflächenzahl	- GRZ -	(§ 20 BauNVO)

im Bebauungsplan.

- 2.2 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Bebauungsplan festgesetzt.
Die angegebenen Werte stellen Höchstwerte dar, die unterschritten werden können.
- 2.3 Bei Gebäuden im geneigten Gelände kann das Untergeschoss voll ausgebaut werden, wenn
- a) talseitig nur zwei Geschosse in Erscheinung treten
 - b) bergseitig das Untergeschoss voll im Erdreich und die beiden Giebelseiten zu einem Drittel im Erdreich liegen.
- 2.4 Die Höhe der Gebäude darf von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk – Unterkante Dachhaut – bei zweigeschossigen Gebäuden talseits nicht mehr als 6,50 m betragen.
- 2.5 Es wird empfohlen, in der Bauzone 1 mit versetzten Geschosshöhen zu arbeiten.
- 2.6 Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe) ist möglichst niedrig zu halten. Die in den Geländeschnitten Nr. 1 – 16 eingetragenen Erdgeschosshöhen der Gebäude sind Höhenangaben, die unterschritten, jedoch nicht überschritten werden dürfen.
- 2.7 Zusammen mit einem eingereichten Baugesuch muss vom Antragsteller ein von einem Vermessungsingenieur aufgenommenen Höhenplan 1 : 100 eingereicht werden. Es werden zwei Höhenschnitte entlang den Giebelseiten des Hauses verlangt. Das geplante Gebäude ist in diese Höhenschnitte einzuzichnen. Die unter Ziff. 2.6 gemachten Aussagen sind zu berücksichtigen.

3 Bauweise

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

- 3.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO mit Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen durch Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.
- 3.2 Hausgruppen sollen innerhalb der Baugrenzen nach jeder zweiten Hauseinheit deutlich versetzt werden.
- 3.3 Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt.
- 4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen im Bereich von Straßeneinmündungen, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- 4.3 Innerhalb der Anbauverbotszone sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO nicht zulässig.
- 4.4 Bei der Einmündung der Erschließungsstraße in die Bundestrasse sind die Sichtfenster der Anfahrtssichtweite von 10/185 m und der Annäherungssichtweite 20/140 m von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Straße des überörtlichen Verkehrs und der Gemeindestraße freizuhalten.
- 4.5 Zufahrten und Zugänge zur Bundestrasse werden nicht gestattet.

5 Nebenanlagen

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.
- 5.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen ebenfalls zulässig.

6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

- 6.1 Stellplätze und Garagen sind den landesrechtlichen Vorschriften entsprechend zu errichten. Pro Wohneinheit wird der Nachweis von 1,0 Stellfläche für PKW verlangt.
- 6.2 Die Garagen sind auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zu erstellen. Von dieser Festsetzung darf unter folgenden Voraussetzungen abgewichen werden, wenn
 - a) bei der Bodenordnung eine andere Grundstückseinteilung als vorgesehen vorgenommen wird,
 - b) die Garage im Untergeschoss des Hauptgebäudes errichtet wird.
- 6.3 Bergseitig liegende Garagen sind möglichst in das Gelände einzubauen und anschließend zu begrünen.

7 * Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1** Nordöstlich angrenzend an die Flst.Nrn. 239 und 240 ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" ausgewiesen. Innerhalb dieser privaten Grünfläche sind innerhalb der für Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen Nebenanlagen (Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Schwimmbecken, etc.) zulässig, sofern das Grundstück hierfür von der Stadt Oppenau erworben wird.

Innerhalb der gepachteten Grünflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig.

- 7.2** Nordöstlich angrenzend an die Flst.Nrn. 238 und 241 – 245 ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" ausgewiesen. Innerhalb dieser privaten Grünfläche ist pro angrenzendem Wohngebäude die Errichtung einer Nebenanlage (Gartenhäuschen, Geräteschuppen, etc.) mit einer max. Grundfläche von 20 m² zulässig, sofern das Grundstück hierfür von der Stadt Oppenau erworben wird.

Innerhalb der gepachteten Grünflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dächer

- 1.1 Die Dachneigungen für die einzelnen Bauzonen sind im Bebauungsplan festgesetzt. In der Bauzone 3 mit eingeschossigen Häusern sind Walmdächer zulässig.
- 1.2 Für die Dachformen sind die Eintragungen im B-Plan maßgebend.
- 1.3 Die Giebelseiten der jeweiligen Endtypen bei den Hausgruppen sind aus optischen Gründen mit Fenstern aufzulockern.
- 1.4 Die Dächer sind mit dunklem, nicht glänzendem Material zu decken.

2 Einfriedungen

- 2.1 Einfriedungen in Form von Mauern, Draht- oder Holzzäunen oder ähnliches entlang den öffentlichen Straßen dürfen, sofern nicht Ziff. 2.3 anzuwenden ist, nicht höher als 1,20 m sein. Von der Errichtung massiver Mauern sollte als Einfriedigung abgesehen werden.
- 2.2 Einfriedungen in Form von Hecken oder Sträuchern entlang der öffentlichen Straßen dürfen – sofern nicht Ziff. 2.3 anzuwenden ist – nicht höher als 1,50 m sein.
- 2.3 Straßeneinmündungen, Kreuzungen und im Bereich von Sichtflächen dürfen Anpflanzungen und Einfriedungen die Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Straßenoberkante, nicht überschreiten.
- 2.4 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.

3 Grundstücksgestaltung, Vorgärten, Vorplätze

- 3.1 Bei Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sollen die Geländeverhältnisse der jeweiligen Nachbargrundstücke mitberücksichtigt werden.
- 3.2 Der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern ist nach Möglichkeit zu erhalten.
- 3.3 Das im Bebauungsplan festgelegte Pflanzgebot entlang der nördlichen und östlichen Baugebietsgrenze ist zu beachten.

Wahlweise können gepflanzt werden:

(Bäume): Sommerlinde, Buche, Ahorn, Nadelbäume

(Sträucher): Haselnuss, Schlehe, Flieder, Liguster, Wildrose, Hartriegel

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

1.1 Altlasten

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

2 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

- 2.1 Sofern Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumassnahmen betroffen sind, ist gemäss § 20 DSchG das RP Freiburg - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege zu benachrichtigen.

Freiburg, den 09.10.2007 LIF-ba
ergänzt 06.12.2007

21. Dez. 2007
Oppenau, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

Planer (☐ 158Pla02.DOC)

Grieser, Bürgermeister

Fertigung:.....1
Anlage:.....3
Blatt:.....1-3

BEGRÜNDUNG

- zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gewinn "Rebberg - Ziegelhütte"
- zu den örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gewinn "Rebberg - Ziegelhütte"

der Stadt Oppenau, OT Ramsbach (Ortenaukreis)
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1 Allgemeines/ Verfahren

Der Bebauungsplan Gewinn "Rebberg - Ziegelhütte" wurde 1980 erstellt und genehmigt.

Der Bebauungsplan wird zeichnerisch durch ein Deckblatt in einem Teilbereich des Flst.Nr. 21 erweitert.

Der Änderungsbereich 2 umfasst die Flst.Nrn. 195 – 198 und 210.

Die Bebauungsvorschriften werden für die Änderungsbereiche 1 und 2 geändert.

2 Verfahren

- 2.1 Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1, da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Mit dieser Bebauungsplan-Änderung wird die Innenentwicklung gestärkt und einer Außenentwicklung entgegengewirkt.

Somit kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

3 Anlass der Bebauungsplanänderung

Das Baugebiet Gewann "Rebberg - Ziegelhütte" ist überwiegend bebaut.

Die Fläche nordöstlich angrenzend an die Grundstücke 238 – 245 befindet sich im Eigentum der Stadt Oppenau. Es besteht ein Pachtvertrag, der den angrenzenden Grundstückseigentümern ermöglicht, die angrenzende Fläche gärtnerisch bzw. als Freifläche zu nutzen.

Angrenzend an die Flst.Nrn. 239 und 240 sind so in den letzten Jahren ohne baurechtliche Genehmigung auf dieser Fläche ein Schwimmbaden sowie eine größere Gerätehütte/Gartenhaus entstanden. Des Weiteren wurde ebenfalls ohne Genehmigung eine Zufahrt im rückwärtigen Bereich von der Erschließungsstraße "Rebberg" aus geschaffen.

Die errichteten baulichen Anlagen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen B-Plans. Mit der Erweiterung des B-Plans sollen nun klare planungsrechtliche Aussagen zur künftigen Nutzung dieser Fläche getroffen werden.

Des Weiteren soll der B-Plan im Bereich der Flst.Nrn. 195 – 198 und 210 geändert werden, da hier die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) sehr eng gefasst ist und einen nachträglichen Ausbau der bestehenden Wohngebäude nicht zulässt. Im Hinblick auf § 1a BauGB, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, ist diese geplante Nachverdichtung städtebaulich vertretbar und begründet.

4 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird im Teilbereich des Flst.Nr. 21 (Änderungsbereich 1) durch ein Deckblatt zeichnerisch geändert bzw. erweitert.

Für den Änderungsbereich 2 erfolgt die Änderung nur textlich.

5 Inhalt der Bebauungsplanänderung

5.1 Änderungsbereich 1 (Teilbereich Flst.Nr. 21)

Um die Situation der stadteigenen Fläche angrenzend an die Flst.Nrn. 238 – 245 eindeutig planungsrechtlich zu definieren, wird der B-Plan in diesem Bereich erweitert.

Die Fläche wird als private Grünfläche ausgewiesen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" und der Festsetzung, dass innerhalb dieser Fläche Nebenanlagen (wie Gartenhäuschen, Geräteschuppen, etc.) mit einer Gesamtgröße bis zu 20 m² zulässig sind, wenn die Fläche von der Stadt Oppenau erworben wird.

Sofern die Fläche nur als Gartenfläche von der Stadt gepachtet wird, ist die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig.

Innerhalb der privaten Grünfläche angrenzend an die Flst.Nrn. 239 und 240 sind Nebenanlagen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Mit der Erweiterung des B-Plans soll, nachdem angrenzend an die Flst.Nrn. 239 und 240 bereits in den letzten Jahren ohne baurechtliche Genehmigung bauliche Anlagen errichtet wurden, die Nutzung dieser angrenzenden Fläche klar definiert werden.

Einer Erweiterung der bestehenden Wohngebäude wird aufgrund der topographischen Lage und der städtebaulich vorhandenen Situation ausgeschlossen.

5.2 Änderungsbereich 2

Um die bauliche Nutzung der Grundstücke Nr. 195 – 198 und 210 zu verbessern ist die Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,4 auf 0,6 im Bereich dieser Grundstücke erforderlich. Dabei bleiben die Festsetzungen der GRZ, der Geschoszahl sowie der Dachneigung unverändert, d.h. der Charakter des vorhandenen gewachsenen Wohngebietes wird durch diese Änderung aus städtebaulicher Sicht nicht beeinträchtigt.

Der allgemeine Wunsch auf eine Verbesserung der Wohnverhältnisse und das heutige Verständnis bezüglich eines sparsamen Umgangs mit Baulandreserven sprechen für eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung in angemessenem Umfang.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB über die des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinausgehende ist nicht erforderlich, da von dieser Bebauungsplan-Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Ebenso ist auch der Artenschutz von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Erstellung einer Umweltprüfung (und damit auch des Umweltberichts) im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplan-Änderung nicht erforderlich.

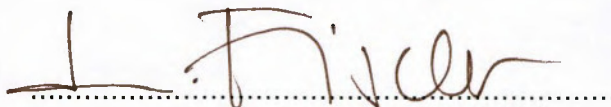
Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet fast vollständig bebaut ist und die Geschossflächenzahl GFZ nur geringfügig erhöht wird, so dass im Zuge dieser Änderung des Bebauungsplanes kein Ausgleich erforderlich würde.

Freiburg, den 11.10.2007 LIF-ba


Oppenau, den ^{21. Dez. 2007}

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

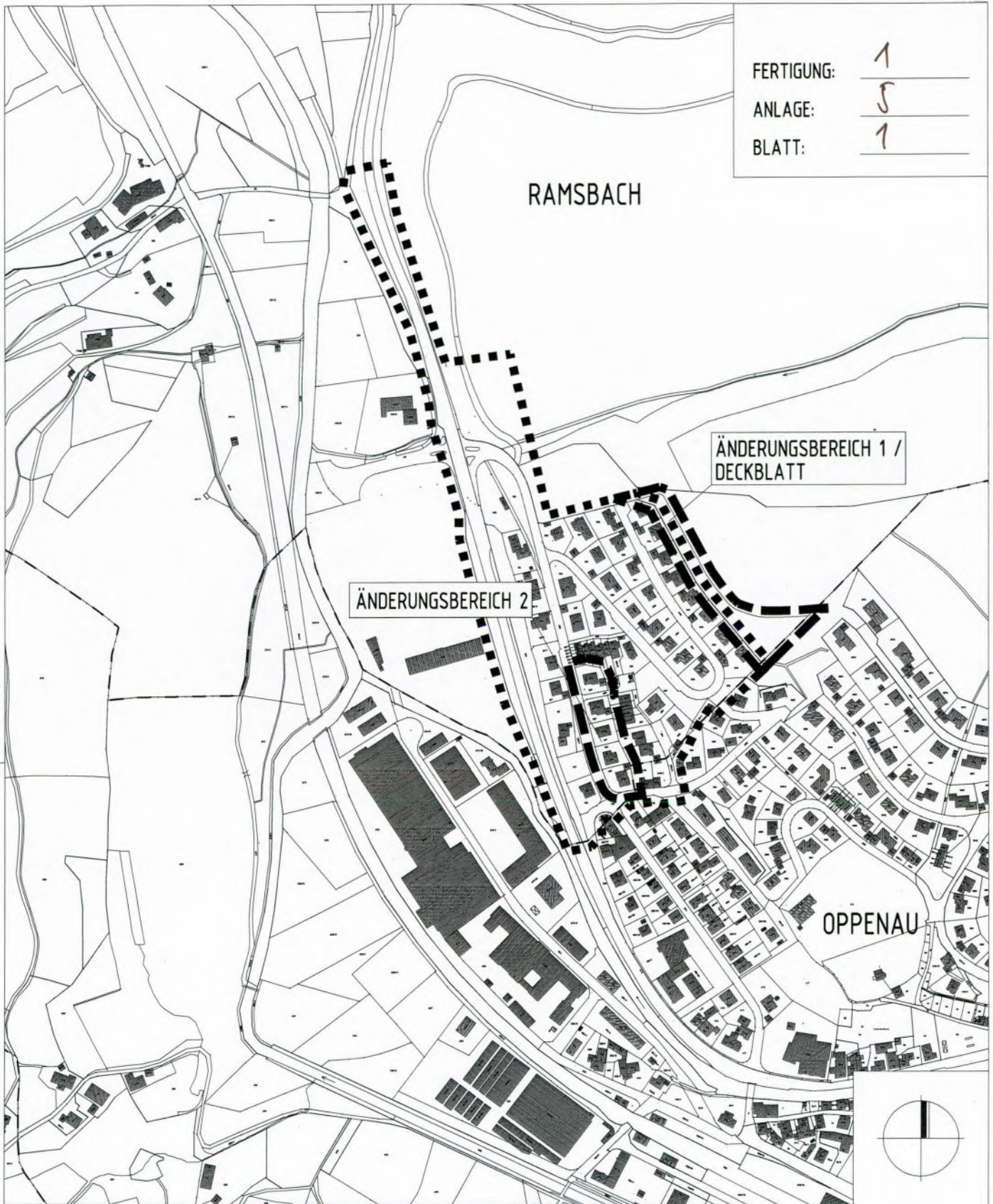
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de



Planer (☐ 158Beg01.DOC)


.....
Grieser, Bürgermeister

FERTIGUNG: 1
 ANLAGE: 5
 BLATT: 1



ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES
 DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES
 GEWANN "REBBERG-ZIEGELHÜTTE"



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
 DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

STADT OPPENAU, OT. RAMSBACH

1. ÄND. UND ERWEIT. B-PLAN GEWANN "REBBERG-ZIEGELHÜTTE" ÜBERSICHTSPLAN

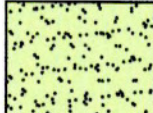
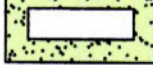

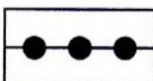
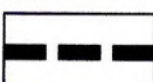
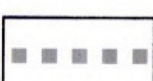
PLAN NR.:	DATUM: 11.10.07	GEÄND.:
PROJ NR.: 0907158	BEARB.: LIF/GÖ	MAßST.: 1 : 5000

PLANUNGSBÜRO FISCHER

79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32
 TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24
 email info@planungsbuerofischer.de



LEGENDE

-  PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
-  NUTZUNG LT. EINSCHRIEB
-  FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  ABGRENZUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES "GEWANN REBBERG-ZIEGELHÜTTE"



FERTIGUNG:	1
ANLAGE:	4
BLATT:	1

STADT OPPENAU, OT. RAMSBACH

1. ÄND. UND ERWEIT. B-PAN GEWANN "REBBERG-ZIEGELHÜTTE"
DECKBLATT - ÄNDERUNGSBEREICH 1

PLAN NR.:	DATUM: 11.10.07	GEÄND.:
PROJ NR.: 0907158	BEARB.: LIF/CO	MAßST.: 1 : 500

PLANUNGSBÜRO FISCHER

79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32
TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24

Stadtplanung
Architektur
Landschaftsplanung
Baulanderschließung

