

Fertigung:.....3
Anlage:.....3
Blatt:.....1-10

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gewinn "Rebberg - Ziegelhütte"

der Stadt Oppenau, OT Ramsbach (Ortenaukreis)

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Hinweis:

Die textlichen Änderungen und Ergänzungen, die i.R.d. 2. Änderung und Erweiterung des B-Plans Gewinn "Rebberg - Ziegelhütte" erforderlich wurden, sind zur besseren Übersichtlichkeit **gelb** markiert.

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 | - GFZ - | (§ 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 einzuzeichnen. 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

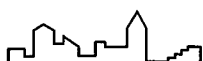
- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt.
- 4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Sichtflächen im Bereich von Straßeneinmündungen, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- 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 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, Schwimmbekken, 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.

- 7.3 Nordöstlich angrenzend an das Flst.Nr. 238 ist eine 3,00 m breite öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

- 7.4 Im Süden des Flst.Nr. 21 und des Flst. Nr. 646 sowie im Nordosten des Flst.Nr. 239 sind private Grünflächen ausgewiesen. Innerhalb dieser privaten Grünflächen können ca. 4,00 m breite private Wege angelegt werden. Zwischen den privaten Wegen sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen Nebenanlagen (Geräteschopf, Gartenhäuschen, etc.) mit einer max. Grundfläche von insgesamt 100 m² sowie Solaranlagen für den eigenen Bedarf zulässig.

Die Festsetzung Ziff. 9.1 Gehölzpflanzungen in privater Grünfläche ist zu beachten.

- 7.5 Südlich des privaten Wegs ist auf Flst. Nr. 646 eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Grünfläche ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

8 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 sind entsprechend den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt von Dr. Boschert, Bioplan Bühl, vom 25.11.2020 durchzuführen.

8.1 **Baufeldräumung (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), damit keine Nester und Gelege zerstört werden, stattfinden. 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 Frostnächten, 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.

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.

8.2 **Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM 2)**

Eine konsequente Überwachung ist während der Bauphase durchzuführen, damit von Vögeln temporäre Strukturen, u.a. Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Sukzessionsbereiche auf Bau- bzw. Lagerflächen, nicht als Brutplatz genutzt werden. Hierzu ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung notwendig.

8.3 **Bauzeitenbeschränkung (VM 3)**

Alle zwischen Anfang März und Mitte November durchzuführenden Bauarbeiten müssen 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.

8.4 Vermeidung von Lichtimmissionen (VM 4)

Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen durch Lichtimmissionen zum umliegenden Offenland auf die lokale Fledermauspopulation muss im Planungsgebiet grundsätzlich auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

Hierzu ist der Einsatz einer nach oben hin abgeschirmten und gezielt auf den Weg- bzw. Fahrbahnbereich gerichteten Straßenbeleuchtung sowie einer lichtschwachen, bodennah installierten und ebenfalls nach oben abgeschirmten schwachen LED-Beleuchtung auf den Grundstücken mit möglichst großem Abstand zum Offenland notwendig. Es ist künstliches Licht mit einem geringen Blauanteil zu verwenden.

8.5 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.

8.6 Ökologische Baubegleitung

Die Umsetzung der Maßnahmen für die Haselmaus (VM 1 und VoM 1) ist mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

Ein Endbericht ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

9.1 Gehölzpflanzungen in privater Grünfläche (VoM 1)

Nach Ausbau der Wege müssen auf Flst. Nrn. 21 und 646 entlang der Nordseite des nördlichen Wegs im Bereich der privaten Grünfläche durch den Eigentümer des Flst.Nr. 239 entsprechend der Darstellung im Zeichnerischen Teil standortgerechte, gebietsheimische Gehölze entsprechend der Vorgaben in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt von Bioplan, 25.11.2020, angepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Der Schwerpunkt bei den Gehölzpflanzungen liegt auf Gewöhnlicher Haselnuss (*Corylus avellana*), Schlehe (Schwarzdorn) (*Prunus spinosa*) und Echter Hundsrose (*Rosa canina*). Ferner muss das Sortiment durch folgende Arten ergänzt werden: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*). Ansonsten brauchen keine Baumarten gepflanzt werden.

Ergänzt werden kann die Gehölzpflanzung durch Hochstammbäume der Arten Vogelkirsche (*Prunus avium*) und Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).

Bei Gehölzlieferungen in der freien Landschaft bzw. Maßnahmen müssen die gesetzlichen Bestimmungen zur Pflanzung von Gehölzen eingehalten werden.

10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 10.1 Im Bereich der ausgewiesenen privaten Wege ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flst.Nrn. 21 und 240 ausgewiesen.



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.
- 2.5 Innerhalb der privaten Grünfläche nordöstlich des Flst.Nr. 238 sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

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 Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

1.1 Altlasten

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

1.1.2 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.

2 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 gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3 Hinweis des RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich des kristallinen Grundgebirges (Paragneis).

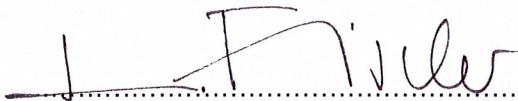
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw.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

Freiburg, den 30.11.2020 LIF-FEU-ta-ba
12.02.2021

Oppenau, den **29. März 2021**

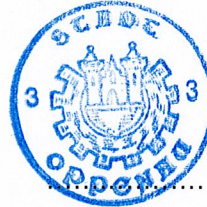
PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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



Planer

(📎 154Pla03.doc)



Gaiser, Bürgermeister