

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

SATZUNGEN

der Stadt Oppenau (Ortenaukreis)

über

a) die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Farnhöhe" und

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Farnhöhe"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Oppenau hat am 22.09.2008

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Farnhöhe" sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Farnhöhe"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung 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 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus dem gemeinsamen "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan.

§ 2 Bestandteile

- a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:
1. dem Zeichnerischem Teil M. 1:500 i.d.F.v. 22.09.2008
 2. dem Textlichem Teil - planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan i.d.F.v. 22.09.2008
 3. Geländeschnitte A – B u. C – D M. 1:200 i.d.F.v. 22.09.2008
 4. Geländeschnitte E – F M. 1:200 i.d.F.v. 22.09.2008
- b) Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bestehen aus:
1. gemeinsamer Zeichnerischer Teil M. 1:500 i.d.F.v. 22.09.2008
 2. Textlichem Teil – örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan i.d.F.v. 22.09.2008
- c) Beigefügt sind:
1. die gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan i.d.F.v. 22.09.2008
 2. die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan i.d.F.v. 22.09.2008
 3. Übersichtsplan M. 1:5.000 i.d.F.v. 25.07.2008

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in Ziffern 1 und 5 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.

§ 4 Inkrafttreten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Farnhöhe" überlagert im nördlichen Bereich den Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans "Altenpflegeheim Farnhöhe". Mit Inkrafttreten des B-Planes "Farnhöhe" wird der rechtskräftige B-Plan "Altenpflegeheim Farnhöhe" aufgehoben.

Der Bebauungsplan "Farnhöhe" und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Farnhöhe" treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Oppenau, den 7. Okt. 2008



[Handwritten Signature]
Grieser, Bürgermeister

181Sat02.doc

~~Bebauungsplan~~ ~~Anderungsplan~~ genehmigt
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den **12. NOV. 2008**



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

[Handwritten Signature]

BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan "Farnhöhe" und
 - zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Farnhöhe" der Stadt Oppenau
- Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Fertigung:¹.....
Anlage:³.....
Blatt:¹⁻¹³.....

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadtrat der Stadt Oppenau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Farnhöhe" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung des Gebietes "Farnhöhe" geschaffen werden.

Bereits 1994 wurde für den Bereich des ehemaligen Krankenhauses ein B-Plan erstellt. Damals sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung als Altenpflege- und betreutes Altenwohnheim geschaffen werden. Diese Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben, das Gebäude inzwischen abgebrochen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll diese innerörtliche Freifläche nun städtebaulich weiterentwickelt und einer Wohnbebauung zugeführt werden als sinnvolle Ergänzung zwischen Bestand und Neubaugebiet "Am Farn – Nord". Das Flst.Nr. 847 südlich des Farnwegs wurde miteinbezogen, da auch hier der Abbruch eines bestehenden Gebäudes ansteht und ein dort ansässiger Dienstleistungsbetrieb in diesem Bereich notwendige Stellplätze für Mitarbeiter sowie ein Gebäude mit weiteren Büroräumen und Wohnungen schaffen will.

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der Siedlungserweiterung im Osten der Stadt Oppenau sichergestellt werden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überlagert im nördlichen Bereich den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Altenpflegeheim – Farnhöhe". Mit Inkrafttreten des B-Planes "Farnhöhe" wird der rechtskräftige Bebauungspläne "Altenpflegeheim – Farnhöhe" aufgehoben.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Die Fläche des Bebauungsplanes "Farnhöhe" ist zu einem Teil im rechts-wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes "Oberes Renchtal" als Mischbaufläche bzw. Parkplatz ausgewiesen. Der Teilbereich südlich des Farnwegs ist als Grünfläche ausgewiesen.

Im Rahmen der anstehenden Fortschreibung des FNP wird das Planungs-gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich damit nicht aus dem genehmigten FNP und ist daher dem LRA zur Genehmigung vorzulegen.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Stadt Oppenau. Es schließt im Osten und Westen an die bestehende Bebauung an und grenzt im Norden an den Stadtpark. Im Süden wird noch ein Teilbereich des Flst.Nr. 847 in den Geltungsbereich miteinbezogen.

Der Geltungsbereich kann dem beigefügten Übersichtsplan bzw. dem "Zeichnerischen Teil" entnommen werden.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 1,32 ha.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

Von den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nut-zungsarten werden Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unter Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO im ganzen Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der damit verbundenen Absicht, möglichst viele Wohn-baugrundstücke schaffen zu wollen. Insbesondere Gartenbaubetriebe bean-spruchen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die im Plangebiet kaum zur Verfügung stehen bzw. dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen. Erschwerend hinzu kommt für solche großflächigen Nutzungen die vorhan-dene Topographie mit zum Teil starker Hangneigung.

Neben den genannten Gründen, sind vor allem Tankstellen, aber auch in begrenztem Umfang Anlagen für Verwaltungen mit einer erheblichen Ver-kehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit dem beabsichtigten Ge-bietscharakter vereinbar ist. Die knapp bemessenen Erschließungsstraßen sind zudem nicht auf eine mit solchen Nutzungen verbundene Verkehrsbe-lastung ausgelegt.

Letzteres gilt insbesondere auch für die äußere Anbindung des Gebietes 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.

4.2 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 Plangebietes sowie der topographischen Situation ergeben

4.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der unterschiedlichen Grundstücksgrößen differenziert und mit 0,25 bis 0,4 festgesetzt. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt.

4.2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der topographischen Situation wird die Höhenlage und die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt, wobei hier in einigen Bereichen aufgrund der Topographie zwischen bergseitig und talseitig differenziert wird. Die maximale Wandhöhe wird ab dem Bezugspunkt Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Zu messen ist die Wandhöhe an der Schnittlinie der Außenfläche der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Ebenso wird die maximale Firsthöhe festgesetzt.

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe wurde in m ü.NN festgesetzt und wurde über einzelne Geländeschnitte für jedes einzelne Gebäude ermittelt und festgesetzt. Sie wurde dabei so festgelegt, dass in einzelnen Bereichen entsprechend der vorhandenen Topographie auf der Talseite der erschließenden Straße ein Untergeschoss möglich ist, in das beispielsweise eine Garage integriert werden kann.

Es wurde im "Zeichn. Teil" die max. Wandhöhe "bergseitig" für jede Nutzungszone differenziert festgesetzt. Des Weiteren wurde auch die max. Firsthöhe "bergseitig" differenziert festgesetzt. Mit der Festlegung der max. Erdgeschossfußbodenhöhe als unteren Bezugspunkt ist die künftige Bebauung in seinen Außenmaßen ausreichend definiert.

Damit werden zum einen angemessene Baukörper zugelassen, andererseits aber auch die für den optischen Gesamteindruck insbesondere in den topographisch bewegteren Teilen des Geländes maßgebende talseitige Ansichtsfäche baulicher Anlagen insgesamt beschränkt und eine höhenmäßige Abstufung der einzelnen Gebäude untereinander erzielt.

Diese Regelungen ermöglichen teilweise eine Bebauung mit maximal 3 bzw. 2 Vollgeschossen. Das zulässige zweite bzw. dritte Vollgeschoss kann je nach Geländeneigung teilweise in den Hang eingebaut sein. Durch diese Regelung werden übermäßige, unangemessene Bauhöhen vermieden und so die Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

4.3 Bauweise

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei in einzelnen Bereichen auch Doppelhäuser zulässig sind.

Diese Regelung steht vor dem Hintergrund der begrenzten zur Verfügung stehenden Fläche und der topographischen Situation und soll eine unangemessen dichte Bebauung grundsätzlich vermeiden. Damit wird letztlich die Funktionsfähigkeit des Gebietes insbesondere im Hinblick auf den ruhenden Verkehr gesichert.

Dem gleichen Ziel dient die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal drei bzw. fünf bei Einzelgebäuden und zwei pro Doppelhaushälfte bei Doppelhäusern.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch den vorhandenen Farnweg erschlossen.

Mit dem B-Plan ist vorgesehen, den Farnweg im bisher sehr engen Kurvenbereich durchgängig auf die im oberen Bereich schon vorhandene Breite von 6,00 m aufzuweiten und entlang der nördlichen Straßenseite einen Gehweg von 1,50 m Breite bis zur Grundstücksgrenze des Flst.Nr. 848/1 anzulegen. Die innere Erschließung des nördlichen Bereichs erfolgt über eine kurze Stichstraße mit einer Breite von 5,00 m. Über diese Stichstraße wird auch weiterhin die Zufahrt zum Stadtpark für die Unterhaltung gewährleistet.

Im östlichen Bereich des Planungsgebiets werden zusätzlich zu den bereits vorhandenen öffentlichen Parkplätzen noch 5 weitere öffentliche Parkplätze angelegt.

4.5 Leitungsrecht

Die einzelnen im Plan ausgewiesenen Leitungsrechte bzw. Geh- und Fahrrechte sind zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich, die aufgrund der Topographie und der damit verbundenen Straßenhöhe erforderlich sind sowie zur Erschließung rückwärtiger Bereiche. Sie sind von Bebauung freizuhalten, damit die Zugänglichkeit gewährt bleibt.

4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

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

Mit den Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung 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.

In diesem Zusammenhang stehen auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Rückhaltung von Niederschlagswassers. Durch die vorgeschriebene Sammlung des von den Dachflächen stammenden Regenwassers soll der Regenwasserabfluss reduziert, damit die Kanalisation entlastet und letztlich die Hochwassergefahr vermindert werden. Das Niederschlagswasser sollte zur Grundstücksbewässerung genutzt werden (s. auch Pkt. 6.2 "Geplantes Entwässerungssystem" der Begründung).

Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die neue 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, was im Baugebiet "Farnhöhe" aufgrund der vorhandenen Topographie nicht unproblematisch ist, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden.

5 Aussagen zu naturschutzfachlichen Belangen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Farnhöhe" erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1, da weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt wird.

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 (FFH- und Vogelschutzgebiete) werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

5.1 Betroffenheit der Schutzgebiete

Legende: ● = erheblich ○ = nicht erheblich / = keine Wirkung/nicht betroffen

| | | |
|----|--|---|
| a) | Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 26 NatSchG Name / Nr.: | / |
| b) | Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG Name / Nr.: | / |
| c) | Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 30 NatSchG Name / Nr.: | / |
| d) | Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG; Landschaftsschutzgebiet gem. § 28 und 29 des NatSchG Name / Nr.: | / |
| e) | Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 31 des NatSchG Name / Nr.: | / |
| f) | Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 32 des NatSchG Name / Nr.: 1751-5317-1007 "Farnbächle bei Oppenau" | ○ |
| g) | Schutz von Gewässern und Uferzonen gemäß § 31 des BNatSchG | / |
| h) | EG-Vogelschutzgebiet Name / Nr.: | / |
| i) | Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 32 des BNatSchG Name / Nr.: | / |
| j) | Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG | / |
| k) | Geschützte Grünbestände gemäß § 33 des NatSchG | / |
| m) | Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG | / |
| n) | Bannwald | / |
| o) | Schonwald | / |
| p) | Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG Name / Nr.: | / |
| q) | Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg | ○ |
| r) | Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind | / |
| s) | Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG | / |
| t) | In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes | / |
| x) | regionaler Grünzug lt. Regionalplan | / |
| y) | Grünzäsur lt. Regionalplan | / |

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten.

Wie in Kap. 5.2 dargelegt wird, fließt im Südwesten des südlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes das Farnbächle. Es handelt sich um ein besonders geschütztes Biotop. Da ein ausreichender Gewässerrandstreifen im Bebauungsplan berücksichtigt wird und der Erhalt des besonders geschützten Biotopes sichergestellt ist, kommt es zu keinen Eingriffen.

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Planungsgebiet kann in 2 Teilbereiche gegliedert werden. Es handelt sich bei dem **nördlichen Teilbereich** um die Flurstücke Nr. 848, 833, 834, 835 und 837 incl. des Farnwegs (Flst.-Nr. 838). Der **südlich** des Farnwegs liegende Bereich des Bebauungsplanes umfasst Teile des Flurstücks Nr. 847 sowie das Farnbächle, das sich zum Teil auf die Flurstücke Nr. 859 und 850 erstreckt.

Bei dem **nördlichen Teilbereich** handelt es sich um den Farnweg und das ehemalige Krankenhausgebäude mit seinen Freiflächen. Im Norden wie auch im Südwesten schließen sich an das alte Krankenhausgelände innerörtliche Obstwiesen an, die ca. 39 % der Fläche des nördlichen Teilbereiches beanspruchen.

Ca. 38 % der Fläche sind durch Gebäude, Straßen-, Gehweg- und Hofflächen versiegelt. Bei ca. 23 % der Fläche handelt es sich um Grün- und Gartenflächen, die charakterisiert werden durch:

- diverse "Exoten": Rhododendren, Fächerahorn, Kirschlorbeer.
- diverse kleinere Koniferen
- Einzelbäume (Ulme, Linde, Esskastanie mit Stammdurchmesser bis max. 60 cm)
- standortfremde Ziergehölze
- Brombeergestrüpp

Bei dem **südlichen Teilbereich** des Bebauungsplanes handelt es sich um ein Wohngebäude mit Zufahrt / Hofbereich und rückwärtsliegendem Schuppen (ca. 18,5 % der Fläche). Die sich an das Gebäude anschließenden Freiflächen sind als Wiese (ca. 23,5 % der Fläche) und verwilderter Obstgarten (ca. 25 % der Fläche) zu charakterisieren.

Im Südwesten fließt das tief eingeschnittene Farnbächle, das einen standortgerechten Ufergehölzbestand besitzt. Es handelt sich nach Aussage der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg um ein nach § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop.

Da ein 5 m breiter Gewässerschutzstreifen als Böschungsoberkante des Farnbächles bei der Planung eingehalten wird, entstehen keine Eingriffe in das nach § 32 besonders geschützte Biotop (ca. 33 % der Fläche).

Bei der Bestandsaufnahme konnten keine „FFH-Arten“ bzw. Arten der „roten Listen“ festgestellt werden. Auch bei der Gemeinde und der LUBW liegen keine Hinweise auf das Vorkommen besonderer Arten des Schutzgutes „Flora / Fauna“ vor.



Abb. Flächen Übersicht

§ 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG ist nur dann anzuwenden, wenn durch die Bauleitplanung Eingriffe in Natur und / oder Landschaft vorbereitet werden.

Da gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.v. § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Ausgleichspflicht besteht daher nicht. Gleichwohl werden im Bebauungsplan im Hinblick auf die Eingliederung ins Landschafts-/ Ortsbild und die Ökologie folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie folgende Maßnahmen der Grünordnung und Grüngestaltung festgesetzt:

Anpflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücken

Auf jedem privaten Grundstück ist ab 500 m² 1 einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen. Die Pflanzung von Straßenbäumen auf privaten Grundstücken kann auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Unbebaute Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellplatzflächen, Zugänge, Zufahrten und Hofflächen.

Straßenbaumpflanzungen

Entlang des Farnwegs sind gemäß Planeintrag standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 aus der Artenliste zu pflanzen. Aus gestalterischen Gründen ist nur eine Baumart zu verwenden. Standortabweichungen sind zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe ist jeweils anzulegen und mit standortgerechten niedrigen Gehölzen zu bepflanzen oder einzusäen sowie zu unterhalten. Bei Bedarf sind Nachpflanzungen durchzuführen.

Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen im Nordosten sind mit einheimischen standortgerechten Bodendeckern (Gehölze, Stauden) zu bepflanzen oder einzusäen und auf Dauer zu pflegen.

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan als "Biotop" ausgewiesene Fläche (T-Linie) ist zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Für notwendige Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten ist zu sorgen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird über die bestehende zentrale Wasserversorgung der Stadt Oppenau versorgt.

6.2 Geplantes Entwässerungssystem

6.2.1 Allgemeines

Die Stadt Oppenau beabsichtigt, das Neubaugebiet Farnhöhe zu erschließen. Das Neubaugebiet ist 1,08 ha groß, liegt im Innenbereich der Stadt Oppenau und grenzt an den Stadtgarten an.

Im Erschließungsgebiet stehen Gebäudeteile des früheren Krankenhauses/Altenpflegeheimes, die im Zuge der Erschließung abgebrochen werden.

Südöstlich der Straße Farnweg ist eine Erschließung mit Wohn- und Bürogebäuden sowie Parkplätzen vorgesehen. Dieses Gebiet erfasst eine Fläche von ca. 0,24 ha. Auf dieser Fläche ist heute ein Wohn- und Schopfgebäude mit Garage vorhanden.

6.2.2 Bestehende Entwässerungsverhältnisse

Als Erschließungsstraße dient der bestehende und ausgebaute Farnweg. Bei diesem Weg handelt sich um die bisherige Zufahrtsstraße zum Krankenhaus/Altenpflegeheim und zum nordöstlich vorhandenen Baugebiet.

Im Farnweg befindet sich ein Schmutzwasserkanal DN 250 mm und ein Regenwasserkanal DN 400 mm. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt zur bestehenden Bachverrohrung des Farn-/Rittersbächle.

6.2.3 Geplante Entwässerung

Nach den Forderungen des Wassergesetzes sind Erschließungen von Neubaugebieten hinsichtlich der Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser umfänglich zu betrachten. Dabei ist zu prüfen, ob Versickerungen von unbelastetem Niederschlagswasser möglich sind. Des Weiteren sind ortsnahe Einleitungen in einen Vorfluter und ggf. Regenwasserrückhaltungen zu berücksichtigen.

Versickerung

Bei örtlichen Bauarbeiten im Bereich des Farnweges wurde eine Baugrube von ca. 2,50 m Tiefe ausgehoben. Bis in diese Tiefe sind nur Lehmböden vorhanden, was eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser verhindert. Des Weiteren befindet sich das Neubaugebiet Farnhöhe in einer Hanglage.

Die Parkplätze beim geplanten Wohn- und Bürogebäude südöstlich des Farnweges sind wasserdurchlässig (z. B. mit Fugensteinen) zu gestalten.

Geplante Kanäle

Für das geplante Neubaugebiet Farnhöhe ist die Trennkanalisation zu berücksichtigen. Das anfallende Schmutzwasser ist an die bestehenden Schmutzwasserkanalisation und der Oberflächenwasserabfluss ist an die bestehende Regenwasserkanalisation im Farnweg anzuschließen. Für ein Teileinzugsgebiet von ca. 0,20 ha ist die Sammlung und Ableitung des Oberflächenwassers in einem offenen Graben im Bereich des Stadtgartens geplant. Dieser Graben mündet in den Liebach.

Das südöstliche Teilgebiet grenzt an das Farn-/Rittersbächle an. Der Oberflächenwasserabfluss ist an dieses Bächle anzuschließen.

Regenwasserrückhaltung

Um die Erfordernis einer evtl. Regenwasserrückhaltung im Einzugsgebiet festzulegen, wurden die vorhandenen hydraulischen Verhältnisse erfasst.

heutiges Einzugsgebiet (ohne das Einzugsgebiet südlich des Farnweges)

- vorhandene Verkehrsfläche ca. 0,20 ha
- Park- und Grünflächen ca. 0,02 ha
- Bauflächen ca. 0,86 ha davon bereits bebaut: ca. 0,23 ha

Gesamteinzugsgebiet ca. 1,08 ha

Der Befestigungsanteil im Gesamteinzugsgebiet ermittelt sich zu:

$$A_{\text{red.}} = 0,20 \text{ ha} + 0,23 \text{ ha} = 0,43 \text{ ha} \text{ entspricht: } 40 \%$$

$$\text{Bemessungsabfluss: } q_{r15(0,5)} = 181,5 \text{ l/s.ha}$$

$$\text{Regenhäufigkeit: } n = 0,5$$

$$\text{Regendauer: } t_r = 15 \text{ min}$$

$$Q_r = 1,08 \text{ ha} * 0,56 * 181,5 \text{ l/s.ha} = 110 \text{ l/s}$$

Das bestehende Einzugsgebiet erfasst ca. 2,60 ha. Hieraus ermittelt sich der Oberflächenwasserabfluss zu:

$$Q_{r(0,5)} = 2,60 \text{ ha} * 0,63 * 181,5 \text{ l/s.ha} = 297 \text{ l/s}$$

Gesamtabfluss

Der Gesamtabfluss im Einzugsgebiet ermittelt sich zu:

$$Q_{r(0,5)} = 110 \text{ l/s} + 297 \text{ l/s} = 407 \text{ l/s}$$

Der vorhandene Entwässerungskanal im Farnweg mit einem Gefälle von $\geq 50 \text{ ‰}$ besteht aus Stahlbetonrohren DN 400 mm.

$$Q_v = 471 \text{ l/s } V_v = 3,75 \text{ m/s}$$

Im Zuge der Baugebieterschließung und Bebauung der einzelnen Grundstücke ist von einer weiteren Versiegelung im Einzugsgebiet auszugehen. Die Gesamtverdichtung nach der Bebauung wird mit 55 % angenommen. Somit ermittelt sich der künftige Bemessungsabfluss des Neubaugebietes Farnhalt zu:

$$Q_{r(0,5)} = 1,08 \text{ ha} * 0,67 * 181,5 \text{ l/s.ha} = 131 \text{ l/s}$$

Nach dieser Berechnung erhöht sich der Bemessungsabfluss um ca. 20 %. Da es heute bei Starkniederschlagsereignissen bereits zu Abflussproblemen im vorhandenen Vorfluter kommt, sind beim Ausbau der Erschließungsgrundstücke für die Sammlung und Ableitung des Oberflächenwassers der Dachflächen Retentionszisternen zu berücksichtigen. Da im Bereich des Erschließungsgebietes aufgrund der Teilbefestigung bereits eine Oberflächenwasserableitung bestand, kann das Oberflächenwasser der Hof- und Verkehrsflächen direkt an die Ortskanalisation angeschlossen werden. Nur das Oberflächenwasser der Dachflächen muss separat gesammelt und über Zisternen abgeführt werden. Die Größe der Zisternen wird wie folgt festgelegt:

Je angefangene 100 m² Dachfläche ist 1 m³ Retentionsvolumen mit einer gedrosselten Ableitung von je 0,5 l/s auszubauen.

Hieraus ermittelt sich:

| befestigte Dachflächen | erforderliches Retentionsvolumen | Abflussdrosselung |
|------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| 50 bis 100 m ² | 1,0 m ³ | 0,5 l/s |
| > 100 bis 200 m ² | 2,0 m ³ | 1,0 l/s |
| > 200 bis 300 m ² | 3,0 m ³ | 1,5 l/s |
| > 300 bis 400 m ² | 4,0 m ³ | 2,0 l/s |

Beim Ausbau von Flachdächern und Grünflächen kann die Dachfläche mit dem Abflussbeiwert gemäß DWA A 138 multipliziert werden.

Für das südöstlich des Farnweges geplante Wohn- und Bürogebäude sind die gleichen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung zu berücksichtigen. Hier besteht die Möglichkeit, die Regenwasserrückhaltung mit einem Erdbecken (Erdmulde) zu ergänzen. Der gedrosselte Regenwasserabfluss ist in das Farn-/Rittersbächle einzuleiten.

Zusammenfassung

Das geplante Neubaugebiet Farnhöhe der Stadt Oppenau ist im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende Schmutzwasser ist an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Das vorhandene Entwässerungsnetz kann die zusätzlichen Abflüsse aus dem Neubaugebiet zur Kläranlage ableiten.

Der Oberflächenwasserabfluss aus dem Einzugsgebiet ist gedrosselt über Retentionszisternen in die bestehende Regenwasserkanalisation im Farnweg bzw. über den vorhandenen verrohrten Graben zum Lierbach abzuleiten. Ein kleiner Teil des Oberflächenwasserabflusses gelangt über den offenen Graben direkt in den Lierbach. Das südöstlich des Farnweges gelegene Einzugsgebiet entwässert direkt in das Farn-/Rittersbächle. Bei einem Ausbau der Retentionszisternen erfolgt bei der Erschließung des Baugebietes keine Erhöhung des bisherigen Regenwasserabflusses im Gesamteinzugsgebiet.

6.3 Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung wird mittels Verkabelung durchgeführt.

6.4 Abfallwirtschaft

Zusätzliche Flächen für die Aufstellung von Wertstoffmüllcontainern im Planungsgebiet sind nicht erforderlich.

7 Flächenbilanz

| | | |
|---|----------|--------------|
| Gesamtfläche | ca. 1,32 | ha = 100,0 % |
| öffentl. Verkehrsfläche u. Parkplätze | ca. 0,21 | ha = 15,9 % |
| öffentl. Grünflächen | ca. 0,01 | ha = 0,8 % |
| Wasserfläche | ca. 0,02 | ha = 1,5 % |
| priv. Grünfläche | ca. 0,07 | ha = 5,3 % |
| priv. Parkplatz | ca. 0,06 | ha = 4,5 % |
| Allgemeines Wohngebiet - Nettobaupläche | ca. 0,95 | ha = 72,0 % |

8 Statistische Werte

Bei 11 Bauplätzen ergibt sich eine \emptyset Grundstücksgröße von ca. 860 m².

Bei Ausschöpfung der max. zulässigen Wohneinheiten ergeben sich im Planungsgebiet ca. 36 Wohneinheiten.

Bei einer \emptyset -Belegung mit 3 EW/WE

36 WE x 3 EW = 108 EW

und einem Bruttobauland von ca. 1,32 ha ergibt sich eine Bruttowohndichte von 108 EW/1,32 ha = 81 EW/ha.

9 Kostenschätzung

- wird noch ergänzt -

10 Beabsichtigte Maßnahmen

Der B-Plan soll Grundlage sein für

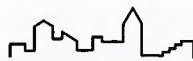
- Umlegung
- Grunderwerb
- Grenzregelung
- Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des B-Planes erforderlich werden.

Freiburg, den 25.07.2008 LIF-ta
22.09.2008

Oppenau, den = 7. Okt. 2008

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

Planer



Grieser, Bürgermeister

181Beg04.DOC

Bebauungsplan genehmigt
Änderungsplan

gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den **12. NOV. 2008**



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
• Baurechtsbehörde •

[Handwritten signature]

Schriftliche Festsetzungen**Bebauungsplans "Farnhöhe"****der Stadt Oppenau (Ortenaukreis)****Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**Fertigung:¹.....Anlage:².....Blatt:¹⁻¹⁰.....**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. 3 Nr. 4 und 5 aufgeführten Anlagen unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse und Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Nutzungszonen 1 - 9 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 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die max. Erdgeschossfußbodenhöhe wird für alle Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (Nutzungszone 1 – 9) für jedes Grundstück separat in m ü.NN festgesetzt. Die max. EFH-Höhen sind im Zeichnerischen Teil eingetragen.

2.2.2 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe "bergseitig" der Gebäude in den Nutzungszonen 1 - 9 ist im "Zeichn. Teil" festgesetzt und wird jeweils gemessen ab OK Erdgeschoss Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut.

2.2.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe "bergseitig" der Gebäude im Bereich der Nutzungszonen 1 - 9 ist im "Zeichn. Teil" festgesetzt und wird gemessen ab OK Erdgeschoss Rohfußboden bis OK First.

3 Bauweise

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

- 3.1 Im Bereich der Nutzungszonen 1 - 9 wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

In der Nutzungszone 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In den Nutzungszonen 1 und 3 - 9 sind nur Einzelhäuser zulässig.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

- 4.1 Soweit nicht im "Zeichnerischen Teil" extra festgesetzt, sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

- 4.2 Im Bereich der Nutzungszonen 1 - 9 ist sowohl 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 ist im "Zeichn. Teil" festgesetzt.

6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Verkehrsgrün

Die Verkehrsgrünflächen im Nordosten sind mit einheimischen standortgerechten Bodendeckern (Gehölze, Sträucher) zu bepflanzen oder einzusäen und auf Dauer zu pflegen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Innerhalb der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerschutz" ausgewiesenen Flächen nördlich des Farnbächles in einer Breite von 5,00 m ab Böschungsoberkante müssen folgende Maßnahmen/Verbote eingehalten werden:

- Verbot des Umbruchs von vorhandenem Dauergrünland
- Verbot von baulichen und sonstigen Anlagen (auch verfahrensfreie Vorhaben gem. LBO):
zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune.
- Verbot des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen
- Gärtnerische und ähnliche Nutzungen sind im Gewässerrandstreifen unzulässig
- Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind gewässertypische, einheimische Gehölze locker (vorwiegend auf den Böschungen) anzupflanzen bzw. zu erhalten.

8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

8.1 Straßenbepflanzungen

Entlang des Farnweges sind gemäß Planeintrag standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 aus der Artenliste zu pflanzen. Standortabweichungen sind zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe ist jeweils anzulegen und mit standortgerechten niedrigen Gehölzen zu bepflanzen oder einzusäen sowie zu unterhalten. Bei Bedarf sind Nachpflanzungen durchzuführen.

8.2 Pflanzung von Gehölzen auf privaten Grundstücken

Auf jedem privaten Grundstück ist ab 500 m² 1 einheimischer Laubbaum oder 1 Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen. Die Pflanzung von Straßenbäumen auf privaten Grundstücken kann auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.

8.3 Gewässerschutzstreifen

Die im "Zeichnerischen Teil" als Fläche für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ausgewiesene Fläche (Gewässerschutzstreifen) ist zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Für notwendige Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten ist zu sorgen.

9 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

- 9.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 10.1 Im Planungsgebiet sind im Bereich der privaten Grundstücke die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Nr. 1 + 2 + 3 (Ver- und Entsorgung mit Wasserleitung, Schmutz- und Regenwasserkanal, Strom- und Telefonkabel sowie Zufahrt) zu Gunsten der Stadt Oppenau, der Versorgungsträger bzw. der rückwärtigen Bebauung ausgewiesen. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind von der Bebauung freizuhalten.

Anhang zu den Festsetzungen:

Artenliste Oppenau (151/152) HG 7¹

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

Kürzel Wissenschaftlicher Name

Große Bäume:

| | | |
|-----|----------------------------------|----------------------------|
| SAh | <i>Acer platanoides</i> | (Spitz-Ahorn) |
| BAh | <i>Acer pseudoplatanus</i> | (Berg-Ahorn) |
| Bi | <i>Betula pendula</i>** | (Hänge-Birke) |
| Ka | <i>Castanea sativa</i> | (Edelkastanie) |
| Bu | <i>Fagus sylvatica</i> | (Rotbuche) |
| Es | <i>Fraxinus excelsior</i> | (Gewöhnliche Esche) |
| TEi | <i>Quercus petraea</i> | (Trauben-Eiche) |
| SEi | <i>Quercus robur</i> | (Stiel-Eiche) |
| SLi | <i>Tilia platyphyllos</i> | (Sommer-Linde) |
| BUl | <i>Ulmus glabra</i> | (Berg-Ulme) |

Kleine bis mittelgroße Bäume:

| | | |
|-----|--------------------------------|------------------------------|
| Hb | <i>Carpinus betulus</i> | (Hainbuche) |
| EWd | <i>Crataegus monogyna</i> | (Eingriffeliger Weißdorn) |
| ZP | <i>Populus tremula</i> | (Zitterpappel, Espe) |
| VKi | <i>Prunus avium</i> | (Vogel-Kirsche) |
| TKi | <i>Prunus padus</i> | (Gewöhnliche Traubenkirsche) |
| SaW | <i>Salix caprea</i> | (Sal-Weide) |
| BW | <i>Salix fragilis</i> | (Bruch-Weide) |
| FW | <i>Salix rubens</i> | (Fahl-Weide) |
| Mb | <i>Sorbus aria</i> | (echte Mehlbeere) |
| Vb | <i>Sorbus aucuparia</i> | (Vogelbeere) |

Sträucher:

| | | |
|-----|-----------------------------------|---------------------------------|
| SEr | <i>Alnus glutinosa</i> | (Schwarz-Erle) |
| Ha | <i>Corylus avellana</i>** | (Gewöhnliche Hasel) |
| Pf | <i>Euonymus europaeus</i>* | (Gewönl. Pfaffenhütchen) |
| Fb | <i>Frangula alnus</i> | (Faulbaum) |
| Sc | <i>Prunus spinosa</i> | (Schlehe) |
| HRO | <i>Rosa canina</i> | (Echte Hunds-Rose) |
| OW | <i>Salix aurita</i> | (Ohr-Weide) |
| GW | <i>Salix cinerea</i> | (Grau-Weide) |
| SHo | <i>Sambucus nigra</i> | (Schwarzer Holunder) |
| THo | <i>Sambucus racemosa</i> * | (Trauben-Holunder) |
| GS | <i>Viburnum opulus</i> * | (Gewöhnlicher Schneeball) |
| Kk | <i>Cornus mas</i> | (Kornelkirsche) |
| Hri | <i>Cornus sanguinea</i> - | (Roter Hartriegel) |
| Lig | <i>Ligustrum vulgare</i> * | (Liguster) |

¹ „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ LfU, 2002

| | | |
|----|-------------------------------|-----------------------|
| Hk | <i>Lonicera xylosteum</i> * | (Heckenkirsche) |
| Kd | <i>Rhamnus catharticus</i> * | (Kreuzdorn) |
| Ws | <i>Viburnum lantana</i> * | (Wolliger Schneeball) |
| Wr | <i>Rosa rubiginosa</i> | (Weinrose) |
| Er | <i>Rosa gallica</i> | (Essigrose) |
| Br | <i>Rosa pimpinellifolia</i> - | (Bibernellrose) |

Immissionsschutzhecke:

| | | |
|---------------------|---|---------------------------|
| Acer campestre | - | (Feldahorn) |
| Carpinus betulus | - | (Hainbuche) |
| Prunus avium | - | (Vogelkirsche) |
| Corylus avellana** | - | (Haselnuß) |
| Cornus mas | - | (Kornelkirsche) |
| Cornus sanguinea | - | (Roter Hartriegel) |
| Euonymus europaeus* | - | (Pfaffenhütchen) |
| Ligustrum vulgare* | - | (Liguster) |
| Lonicera xylosteum* | - | (Heckenkirsche) |
| Prunus padus | - | (Traubenkirsche) |
| Viburnum opulus* | - | (Gewöhnlicher Schneeball) |

Die mit * gekennzeichneten Sträucher/ Bäume sind giftig.

Die mit ** gekennzeichneten Sträucher/ Bäume wirken mit einem ihrer Bestandteile allergen.

Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Ontario, Ulmer Polizeiapfel, Boskoop, Neunerschläferapfel

Birnensorten wie:

Pastorenbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung für den Bereich der Nutzungszonen 1 - 9

- 1.1 Es sind Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer zulässig.
- 1.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
Bei Doppelhäusern in der Nutzungszone 2 beträgt die Dachneigung 40°. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der im "Zeichn. Teil" festgesetzten Grenzwerte zulässig, soweit Doppelhäuser eine Dachneigung mit max. 3° Unterschied aufweisen.
- 1.3 Bei Wohngebäuden sind als Dacheindeckung nur Ziegel oder Dachsteine in rot bis rotbraunen, braunen, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig.
- 1.4 Als Dachaufbauten sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreieckgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 1/2 der Länge der zugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen 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 Ortgängen 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

Es sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück 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 bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

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 Regenwassernutzung

4.1 Für das Planungsgebiet wird eine dezentrale Rückhaltung des Regenwassers auf den einzelnen Grundstücken mit Zisternen festgesetzt.

Nach der vorliegenden Berechnung für das Baugebiet erhöht sich der Bemessungsabfluss um ca. 20 %. Da es heute bei Starkniederschlagsereignissen bereits zu Abflussproblemen im vorhandenen Vorfluter kommt, sind beim Ausbau der Erschließungsgrundstücke für die Sammlung und Ableitung des Oberflächenwassers der Dachflächen Retentionszisternen zu berücksichtigen. Da im Bereich des Erschließungsgebietes aufgrund der Teilbefestigung bereits eine Oberflächenwasserableitung bestand, kann das Oberflächenwasser der Hof- und Verkehrsflächen direkt an die Ortskanalisation angeschlossen werden. Nur das Oberflächenwasser der Dachflächen muss separat gesammelt und über Zisternen abgeführt werden. Die Größe der Zisternen wird wie folgt festgesetzt:

Je angefangene 100 m² Dachfläche ist 1 m³ Retentionsvolumen mit einer gedrosselten Ableitung von je 0,5 l/s auszubauen.

4.2 Für das südöstlich des Farnweges geplante Wohn- und Bürogebäude auf Flst.Nr. 847 sind die gleichen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung zu berücksichtigen. Hier besteht die Möglichkeit, die Regenwasserrückhaltung mit einem Erdbecken (Erdmulde) zu ergänzen.

Der gedrosselte Regenwasserabfluss ist in das Farn-/Rittersbächle einzuleiten.

5 Einfriedigungen

5.1 Als Einfriedigungen dürfen nur offene Einfriedigungen mit Sockel bis 0,30 m Höhe, einschließlich Heckenhinterpflanzung hergestellt werden. Entlang der öffentlichen Straßen dürfen die Einfriedigungen max. 0,80 m betragen. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen richten sich nach dem Nachbarrecht.

5.2 Mauern als Einfriedigungen sind unzulässig.

5.3 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

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

- 1.1 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.

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

2.1 Altlasten

- 2.1.1 Im Bereich des Planungsgebietes 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.

3 Hinweis des RP Freiburg, Landesamt f. Geologie, Rohstoffe und Bergbau

3.1 Geotechnik

Als Baugrund werden örtliche Auffüllungen, gemischtkörnige Deckschichten unbekannter Mächtigkeit und darunter Grundgebirge erwartet.

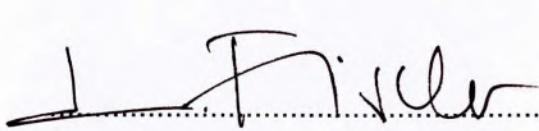
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts u.dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Freiburg, den 25.07.2008 LIF-ta
22.09.2008


Oppenau, den 7. Okt. 2008

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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



Planer



Grieser Bürgermeister

181Sch04.doc

Bebauungsplan genehmigt

~~Änderungsplan~~

gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den

12. NOV. 2008

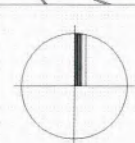



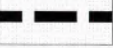
LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -



OPPENAU

Fertigung: 1
Anlage: 7
Blatt: 1



-  ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES "ALTENPFLEGEHEIM - FARNHÖHE"
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

STADT OPPENAU
B-PLAN "FARNHÖHE"
(BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NACH § 13a BAUGB)
ÜBERSICHTSPLAN

| | | |
|-------------------|-----------------|-----------------|
| PLAN NR.: | DATUM: 25.07.08 | GEÄND.: |
| PROJ NR.: 0907181 | BEARB: LIF/GÖ | MAßST: 1 : 5000 |

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


Stadtplanung
Architektur
Landschaftsplanung
Baulanderschließung

11.11.08

Stell:
Vorge:
Laufzeit:

Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~
gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

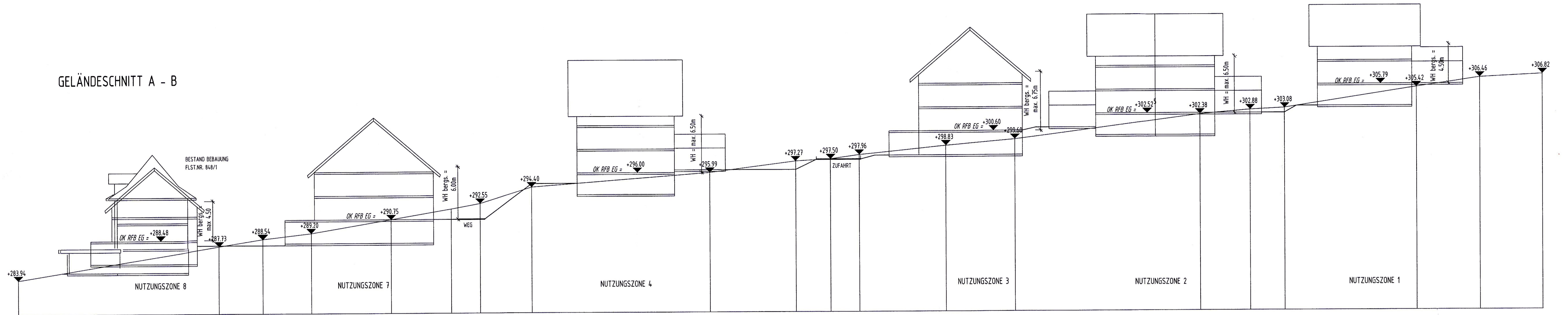
Offenburg, den **12. NOV. 2008**



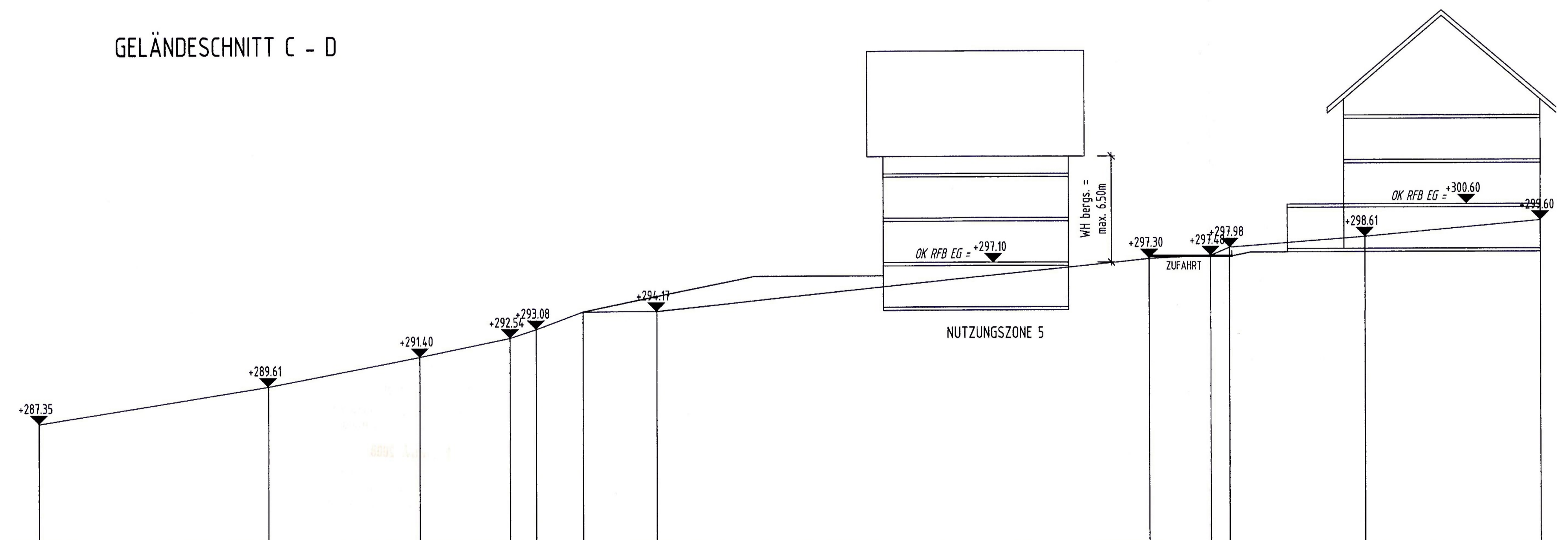
LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

[Handwritten signature]

GELÄNDESCHNITT A - B



GELÄNDESCHNITT C - D



Edgar Feger GmbH
 Baugeschäft
 Maurermeister
 Am Wiesenbach 2
 77704 Oberkirch-Zusenhofen
 Tel. 07805/9958-0, Fax 07805/9958-20

| | | | |
|---|------------------|--------------------|--|
| STADT OPPENAU | | | |
| PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN "FARNHÖHE" GELÄNDESCHNITTE A - B UND C - D | | | |
| DATUM: 25.07.08 | GEÄND.: 22.09.08 | PLANGR.: 530 X 970 | FERTIGUNG: 1/5 |
| PROJ NR.: 0907101 | | DATE: | ANLAGE: 1/5 |
| BEARB.: LIF/EF | | | MARST.: 1: 200 |
| PLANUNGSBÜRO FISCHER | | | |
| 79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32 TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24 email info@planungsbueroefischer.de | | | Stadtplanung Architektur Landschaftsplanung Baulanderschließung |

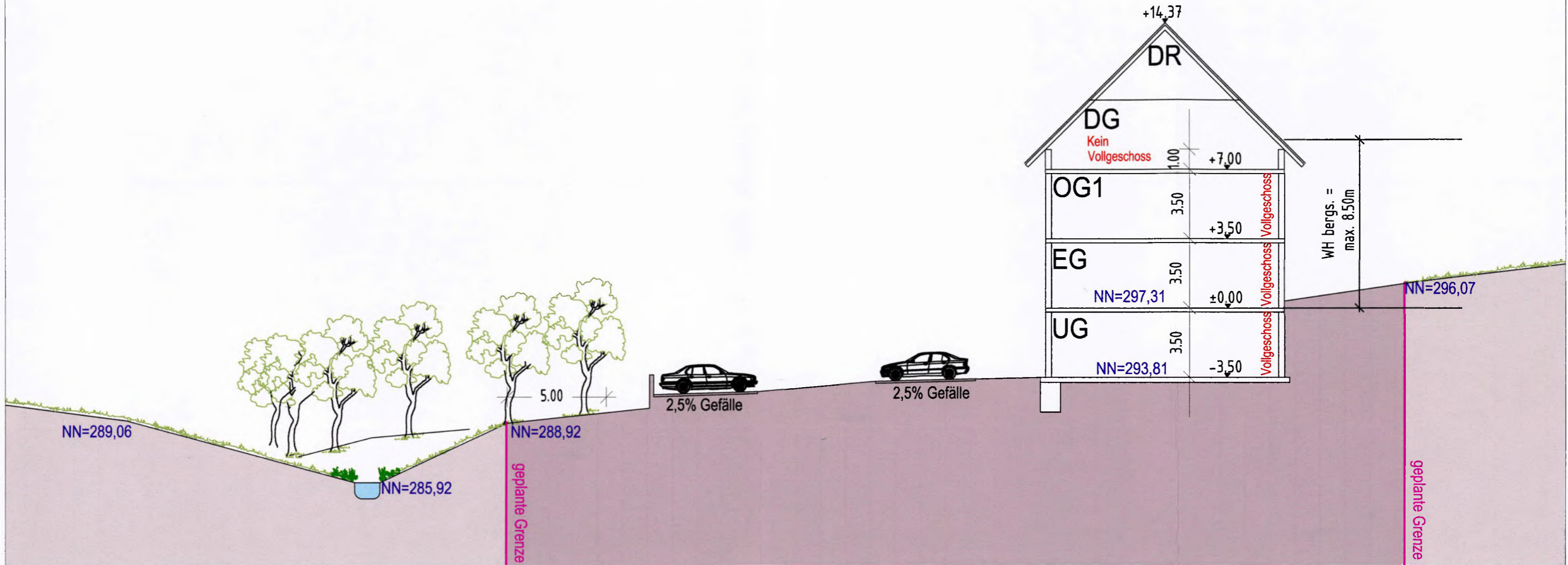
~~Bebauungsplan~~ genehmigt
~~Änderungsplan~~
gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Otteneburg, den **12. NOV. 2008**



LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
• Baurechtsbehörde •

(Handwritten signature and blue ink marks)



Edgar Feger GmbH
 Baugeschäft
 Maurermeister
 Am Wiesenbach 2
 77704 Oberkirch-Zusenhofen
 Tel. 07805/9958-0, Fax 07805/9958-20

| | | | |
|---|------------------|-------------------|--|
| STADT OPPENAU | | | |
| PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN "FARNHÖHE" GELÄNDESCHNITTE E - F | | | |
| DATUM: 26.07.08 PROJ. NR.: 080718 BEARB.: LF/GÖ | GEAND.: 22.09.08 | PLANGR: 420 x 297 | FERTIGUNG: 1 ANLAGE: 6 MABST.: 1 : 200 |
| PLANUNGSBÜRO FISCHER | | | |
| 79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32 TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24 email info@planungsbueroefischer.de | | | Stadtplanung Architektur Landschaftsplanung Baulanderschließung |

GESUNDHEITS-
AMT HÖREN!

€

Bebauungsplan genehmigt
~~Anderungsplan~~
gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den **12. NOV. 2008**



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
• Baurechtsbehörde •

[Handwritten signature]

