

Fassung vom 20.09.2001

Stadt Oppenau
Ortenaukreis

Satzung

Über den Bebauungsplan „Galgenmatten“

Oppenau - Ramsbach

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. S. 137) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl.S.577, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.07. 1999 (GBl.S.292) hat der Gemeinderat der Stadt Oppenau in der öffentlichen Sitzung am 17.12.2001 den Bebauungsplan „Galgenmatten,“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan, M 1 : 500 vom 10. 10. 2001
2. Bebauungsvorschriften vom 20. 09. 2001
3. Grünordnungsplan vom 30. 05. 2001
4. Schalltechnisches Gutachten vom 06. 04. 2001

Der Satzung beigefügt sind:

1. Begründung vom 20. 09. 2001
2. Übersichtsplan, M 1 : 1.500 vom 10. 10. 2001

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Oppenau, den..... 21. Dez. 2001



.....
Thomas Grieser
Bürgermeister

Stadt Oppenau
Ortenaukreis

Begründung

Zum Bebauungsplan „Galgenmatten I“,
Stadt Oppenau (Ortenaukreis), Gemarkung Ramsbach

1. Planungsabsichten

1.1 Allgemeines

Die Stadt Oppenau, liegt ca. 30 km nordöstlich von Offenburg im Renchtal direkt an der Bundesstraße 28. Zusammen mit den Stadtteilen Ramsbach, Ibach- Löcherberg, Maisach, Liebach hat Oppenau derzeit ca. 5.200 Einwohner. Im Stadtteil Ramsbach, in dem das Plangebiet dieses Bebauungsplanes liegt, sind derzeit ca. 1.000 Einwohner gemeldet.

1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) Oppenau- Ramsbach, 2. Änderung des Gemeindeverwaltungsverbandes „Oberes Renchtal“ entwickelt.

In diesem Flächennutzungsplan ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Galgenmatten“ ist erforderlich, um den mittelfristigen Bedarf an Bauplätzen der Stadt Oppenau decken zu können, da die Stadt derzeit über kein erschlossenes Baugelände verfügt.

Der Bedarf resultiert in erster Linie aus dem dringenden Eigenbedarf, weniger aus Wanderungsgewinn.

1.4 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 1,18 ha und grenzt im Nordwesten an die Bebauung Feuerwehrhaus, und Schule, im Nordosten an die B 28. Im Südosten befindet sich noch ein Streifen landwirtschaftliche Fläche zwischen dem Planungsgebiet und der vorhandenen Wohnbebauung bzw. dem Sportgelände. Im Südwesten bildet die Rench die natürliche Entwicklungsgrenze. Das Gebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Sonderkulturen) genutzt.

1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei dem Grundstück handelt es sich um Privateigentum.

2. Planung

2.1 Städtebauliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Das gesamte Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die Festsetzungen für diesen Bebauungsplan gewährleisten, dass sich die neuen Baukörper in den Bestand einfügen. Die Firstrichtungen sind wählbar, d.h. die Gebäude können trauf- oder giebelständig zur Erschließungsstraße errichtet werden, soweit im zeichnerischen Teil nichts anderes festgelegt ist. Die Bebauung soll in Anlehnung an den Bestand mit Einzel- oder Doppelhäusern erfolgen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 und der Geschossflächenzahl auf 0,8 geregelt. Die Gebäude sind mit 2 Vollgeschossen eingeplant, wobei ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss. Dies gilt nicht für die Doppelhäuser entlang der B 28.

Um die Höhenentwicklung der Gebäude regeln zu können, wird eine maximale Wand- und Firsthöhe – bezogen auf das Straßen- bzw. Geländeniveau – festgesetzt.

Um die Entstehung von großen Gebäudekubaturen, z.B. bei Mehrfamilienhäusern, verhindern zu können, wurde die Anzahl der Wohnungen je Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB beschränkt. Je Einzelhaus sind maximal drei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

2.2 Grünordnungsplan

Für dieses Plangebiet wird ein Grünordnungsplan ausgearbeitet. Darin wird auch gemäß § 8a Naturschutzgesetz eine ökologische Bewertung durchgeführt. Dieser Grünordnungsplan wird dem Bebauungsplan beigelegt.

2.3 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse.

Ökologische Erfordernisse wie Gewässerrandstreifen , Bepflanzung etc. werden im Rahmen der Grünordnungsplanung festgelegt.

2.4 Schallschutz

Aufgrund der unmittelbaren Nähe der B 28 wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Hierin sind auch Schalleinwirkungen durch Bahn, Schule, Kindergarten und Sportstätten berücksichtigt. Schalltechnische Erfordernisse wie eine Lärmschutzwand und zusätzliche Schutzmaßnahmen an den Gebäuden werden im Rahmen des Gutachtens behandelt

2.5 Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Ramsbach über die Schulstraße. Von dort wird das Planungsgebiet über die verlängerte Schulstraße sowie zwei parallel dazu verlaufende Straßen erschlossen.

Die zu einem späteren Zeitpunkt zu realisierenden weiteren Bauabschnitte werden nach der Fertigstellung einen Erschließungsring über die verlängerte Schulstraße zum Sportgelände bilden.

Derzeit fehlt für den Schülerbus im Bereich Schule eine Wendemöglichkeit. Deshalb ist die Ausweisung einer Wendemöglichkeit vor der Schule im Rahmen dieser Bebauung vorzusehen.

Begründet durch die dezentrale Lage von Oppenau und das eingeschränkte Angebot des ÖPNV ist ein Zweitwagen zum Standard geworden. Aus diesem Grund sind 2 Stellplätze zumindest für die Hauptwohnung (Wohnung mit der größten Wohnfläche im jeweiligen Gebäude) erforderlich.

Die verlängerte Schulstraße weist eine Breite von 5,0 m auf. Die Aufteilung der Verkehrsflächen wird im Zuge der Fachplanung Straßenbau festgelegt. Bei einer Gesamtbreite von 6,50 m ist folgende Aufteilung der Verkehrsfläche möglich:

Gemischt genutzte Fläche	5,00 m
Gehweg	1,50 m

2.6 Gewässersituation

An der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans verläuft die Rench. Entlang des Gewässerlaufes wurde im Plangebiet ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von i. M. 5,00 m ausgewiesen. Dieser muss von baulichen und sonstigen Anlagen freigehalten werden. Hierzu gehören z. B. Garagen, Parkplätze, Gartenhütten und Erdauffüllungen und Verkehrsflächen.

Dieser Gewässerrandstreifen wird als „Private Grünfläche“ ausgewiesen. Entlang des bestehenden Wassergrabens wird ebenfalls ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von i. M. 5,00 m ausgewiesen.

2.7 Grundwassersituation

Grundwasserstandbeobachtungen für dieses Baugebiet liegen nicht vor. Als Orientierungsgröße für eine Grundwasserstandshöhe kann jedoch der Wasserspiegel der Rench dienen.

2.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich gewährleistet. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den auf dem Gelände befindlichen Verbandssammler (Schmutzwassersammler).

Die Wasserversorgung erfolgt über ein neues Leitungsnetz von der Schulstraße kommend.

Nach Fertigstellung des Baugebietes soll über eine Verbindung dieser Leitung mit der bestehenden Wasserleitung entlang der Bundesstraße eine Ringleitung entstehen.

Die Wasserversorgung ist sowohl von der Trinkwasserversorgung als auch von der Löschwasserversorgung her gesichert und erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadt Oppenau.

Für die niederspannungsseitige Stromversorgung des Planungsgebietes ist ein unterirdisches Kabelnetz vorgesehen.

Neue Ver- und Entsorgungsleitungen, die für die Bebauung notwendig werden, sollen unterirdisch in den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. in den im Plan ausgewiesenen Flächen mit Leitungsrecht verlegt werden.

2.9 Folgeeinrichtungen

Durch diesen Bebauungsplan werden keine Folgeeinrichtungen hervorgerufen.

3. Städtebauliche Daten

3.1.1 Flächenbilanz

WA-Fläche		7.300 m ²
Private Grünfläche		1.700 m ²
Öffentliche Grünfläche		800 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche		2.000 m ²
 Gesamtfläche		 11.800 m ² = 1,18 ha
 Nettobauland	7.300 m ²	
Bruttobauland	11.800 m ²	

3.1.2 Bauliche Nutzung

15 Eigenheime	45 WE
3 Doppelhäuser (6 DHH)	12 WE
Wohneinheiten gesamt	57 WE
Einwohner: (57 WE x 2,2)	126 EW
Nettowohndichte :	170 EW/ha
Bruttowohndichte:	107 EW/ha

4. Erschließungskosten

Die überschlägigen Bruttokosten der Erschließung incl. Planung und

Sonstiges betragen ca:

Straßenbau	300.000 DM
Wasserversorgung	160.000 DM
Kanalisation	260.000 DM
Lärmschutzwand	200.000 DM
Umlegung 20 KV-Leitung	60.000 DM
Beleuchtung	30.000 DM
Vermessung	40.000 DM
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	50.000 DM

Gesamtsumme (brutto) 1.100.000 DM

5. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Ausgefertigt: 21. Dez. 2001
Oppenau, den.....



Thomas Grieser
Bürgermeister

Thomas Grieser

Fassung vom 20.09.2001

Stadt Oppenau
Ortenaukreis

Bebauungsvorschriften

Zum Bebauungsplan „Galgenmatten I, Oppenau-Ramsbach“

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu den zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im Bebauungsplan wird folgender Textteil festgelegt:

1. Rechtsgrundlagen
 - 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137)
 - 1.2 (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl.S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. S. 521)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl.S. 577, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.07.1999 (GBl. S. 292)

2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO)

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Entgegen § 4 Abs. 3 ,in Verb. mit § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in Nr. 4 u. 5 genannten Betriebe nicht zulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 a BauNVO)

a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die GRZ ist im zeichnerischen Teil max. auf 0,4 festgelegt.

b) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die GFZ ist im zeichnerischen Teil auf max. 0,8 festgelegt.

c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgelegt. Dabei muss in Bereich 2 ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB in Verb. mit § 18 BauNVO)

- a) Die Sockelhöhe darf max. 1,00 m betragen. Gemessen wird ab Straßenoberkante (OK Achse, Straße) bis OK Erdgeschoßrohfußboden. Zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält. Von der festgesetzten Sockelhöhe kann eine Ausnahme dann zugelassen werden, wenn die grundwasserführende Schicht dies erfordert.
- b) Da Kellergeschosse für diese Region typisch sind, und bei Wegfall ein größerer Flächenverbrauch für Technik und Nebenräume im EG erforderlich wäre, soll auf diese nicht verzichtet werden. Aufgrund der Nähe zur Rench ist bei extremen Niederschlägen kurzzeitig mit einem sprunghaft steigenden Grundwasserstand zu rechnen. Daher sind Kellergeschosse grundsätzlich als wasserdichte Wannen auszuführen.
- c) Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude gemessen von OK Erdgeschoßrohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut wird festgelegt auf:
- | | |
|-------------------------------|--------|
| bei eingeschossigen Gebäuden | 4,00 m |
| bei zweigeschossigen Gebäuden | 6,25 m |
- d) Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude gemessen OK Erdgeschoß Rohfußboden wird festgelegt auf:
- | | |
|-------------------------------|---------|
| Bei eingeschossigen Gebäuden | 10,00 m |
| Bei zweigeschossigen Gebäuden | 11,00 m |

2.3 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 Bau NVO)

Für den Planbereich ist eine Einzel- bzw. eine Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

2.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten, soweit sie im zeichnerischen Teil vorgegeben sind.

2.5 Flächen für Nebenanlagen/Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.5.1 Stellplätze für den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung verursacht wird, sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

2.5.2 Garagen und Stellplätze dürfen die erforderlichen Sichtdreiecke für die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

2.5.3 Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie nicht innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünfläche liegen. Sie müssen jedoch nahe der Erschließungsanlage errichtet werden. Die Hinterkante einer Garage bzw. eines Stellplatzes darf die des Wohngebäudes rückseitig nicht überschreiten.

2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Es sind maximal drei Wohnungen je Einzelhaus und maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

2.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2.7.1 Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder an den Straßeneinmündungen zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht sind von Sichtbehinderungen jeder Art (Bebauung, Bepflanzung, Einfriedungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.
Für Hochstämme ist ein Mindestabstand von 4,50 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

2.8 Versorgungsflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Im Bereich des Plangebietes wird eine Versorgungsfläche zur Errichtung einer Trafostation für das EVU ausgewiesen.

2.9 Versorgungsanlagen und – leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.9.1 Für die Unterbringung der Kabel in der Straße wird DIN 1998 zugrundegelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen in den Grundstücken entlang der Straße ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1,00 m Tiefe anzubringen.

2.10 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Spurwege für den Stauraum vor Garagen und für die Stellplätze sind mit Schotterrassen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster mit einem Abflußbeiwert von ca. 250l/s/ha nach DIN 1999 anzulegen.

Die Verwendung von wasserundurchlässigen Pflasterbelägen ist zulässig, wenn die Flächen mit einem Gefälle zu den angrenzenden privaten Freiflächen versehen werden.

Auf jedem Grundstück ist eine Zisterne oder eine Versickerungsmulde zur Rückhaltung des Regenwassers zu errichten. Der Überlauf wird jeweils als ortsnahe Ableitung in die Rench eingeleitet.

2.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrechte zur Versorgung der Grundstücke mit Fernwärme, Wasser und Strom sowie der Entsorgung von Regen- und Schmutzwasser zugunsten der Stadt Oppenau bzw. der privaten Energieversorger sind entlang der Grundstücksgrenzen auch auf privatem Grund zu dulden.

2.12 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gewässerrandstreifen

Entlang dem Gewässerlauf (Rench) ist ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 12 m *von der Grundstücksgrenze* und entlang dem Wassergraben mit einer Breite von 5 m zu der *Böschungsoberkante* gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Hierzu gehören z. B. Garagen, Parkplätze, Gartenhütten und insbesondere Verkehrsflächen.

2.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Private Grundstücksflächen

Die Privatgrundstücke sind zu begrünen. Je Grundstückseinheit sind mindestens drei niedere einheimische Sträucher sowie mindestens ein großer einheimischer Strauch zu pflanzen, der in ausgewachsenem Zustand eine Höhe von mehr als 5 m erreicht.

(Siehe hierzu Pflanzliste unter B.)

2.14 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
(§ 9 Abs 1 Nr. 25b BauGB)

2.14.1 Gewässerrandstreifen

Entlang der B 28 und der nördlichen Begrenzung des Gebiets ist auch auf den Privatgrundstücken ein i. M. 5 Meter breiter Streifen so zu entwickeln, daß sich dort eine standortgemäße Vegetation aus Hochstauden und Sträuchern ausbilden kann. Entlang des rechten Ufers ist auf dem öffentlichen Grundstück ein mindestens 5 Meter breiter Uferstreifen naturnah zu entwickeln. Entlang des Feuerwehrhauses wird der Streifen auf die vorh. Breite beschränkt. Zwischen Wohngebiet und Renchufer ist dieser Streifen in einer Breite von 10 m zu entwickeln.

Es dürfen ausschließlich Gehölze nach Pflanzliste A verwendet werden.

2.14.2 Bestehende Bäume

Die im zeichnerischen Teil aufgenommenen Bäume sind vom Grundstückseigentümer zu erhalten und zu pflegen. Bei einem Abgang des Baumes ist eine Ersatzpflanzung durch einen hochstämmigen Baum vorzunehmen. Bei Ausfall durch Bautätigkeit ist Ersatz zu leisten.

2.14.3 Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher
Pflanzgebote gemäß (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Planungsgebiet sind entsprechend den Festsetzungen des „Zeichnerischen Teiles“ je Grundstück ist mindestens ein großkroniger Baum lt. Pflanzliste sowie entspr. Gehölze anzupflanzen. Im Baugebiet dürfen ausschließlich einheimische, standortgemäße Baumarten der Pflanzliste B verwendet werden.

Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

- 2.15 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers. (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.
- 2.16 Lärmschutzwand:
Entlang der B 28 wird eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,5 m errichtet, um eine deutliche Senkung des Straßenlärmpegels zu erreichen.
Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen der SSK 1-3 sind je nach Lage der Gebäude erforderlich und dem beigefügten Gutachten zu entnehmen.
Die Lärmschutzwand ist mit Pflanzen der Pflanzliste C zu begrünen.
- 2.17 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO werden auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zugelassen, jedoch nicht im Gewässerrandstreifen oder in den privaten Grünflächen.
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
- 3.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden
- 3.1.1 Zugelassen sind Sattel- und Pultdächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes.
- 3.1.2 Die zulässige Dachneigung wird auf 30° - 45° festgesetzt. Rechtwinklig zugeordnete Anbauten müssen die gleiche Neigung wie das Hauptgebäude haben und dürfen dessen Firsthöhe nicht überschreiten.
- 3.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig.
- 3.1.4 Dacheinschnitte sind bis maximal ein Drittel der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss mindestens 2,0 m betragen.
- 3.1.5 Als Dacheindeckung sind nur Ton- und Zementziegel zulässig.

3.2 Doppelhäuser

3.2.1 Bei Doppelhäusern beträgt die Dachneigung 38°. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der vorgeschriebenen Grenzwerte zulässig, wenn sich beide Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Gradzahl einigen und die Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden.

3.2.2 Doppelhäuser müssen hinsichtlich Dacheindeckungsmaterial, Farbe der Dacheindeckung und Fassadengestaltung einheitlich sein.

3.2.3 Der Bauplatz in der Nordwestecke des Baugebietes dient vorerst als Wendeplatz. Eine Bebauung mit einer Doppelhaushälfte kann erst nach Herstellung der Durchgängigkeit der Straße im zweiten Bauabschnitt vorgenommen werden.

3.3. Dachgestaltung von Garagen

3.3.1 Garagen können mit einem Sattel-, Pult- oder Flachdach erstellt werden.

3.3.2 Flachdachgaragen und Garagen mit flach geneigten Dächern (0° bis 10° Neigung) sind zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

3.4 Garagen und Stellplätze Gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind für

- die erste Wohnung 2 Stellplätze/Garagen
- jede weitere Wohnung 1 Stellplatz/Garage erforderlich.

3.5 Einfriedungen

- a) Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur offene Einfriedungen mit Sockel bis 0,50 m Höhe über der festgelegten Straßenoberkante und mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 1,30 m verwendet werden. Beidseits der Wendeflächen ist für den Überhang der Entsorgungsfahrzeuge ein 2 m breiter Streifen von Einfriedungen freizuhalten. Es sind nur kleinwüchsige Pflanzen bis 20 cm Höhe zulässig.
- b) Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

3.6 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die privaten Zufahrten und Stellplätze sowie die Gartenwege sind auf ein Minimum zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenspflaster, wassergebundene Decke etc.) anzulegen. Die befestigten Flächen sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen auszubilden.

3.7 Geländeaufschüttungen

- 3.7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei Bedarf zulässig, ausgenommen in dem im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Gewässerrandstreifen.
- 3.7.2 Auffüllungen und Abgrabungen sind so durchzuführen, dass die angrenzenden gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse so wenig wie möglich gestört werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.
- 3.7.3 Antennen-Anlagen
Je Wohngebäude darf außen nur eine Antennen-Anlage montiert werden. Die Farbe ist dem jeweiligen Hintergrund (Wand/Dach) anzupassen.

4. Nachrichtlich übernommene Hinweise

4.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“-Stand: Mai 2000

4.1.1 Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d. h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen muss gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen verzichtet bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufgefüllt werden.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind zusätzliche Baumaßnahmen – wie z. B. der Einbau von Kiespackungen oder eine wasserdichte Kellerausführung (Wanne) mit Auftriebssicherung - erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

4.1.2 Oberirdische Gewässer

Gewässerrandstreifen

Zur Erhaltung und Verbesserung der vielfältigen gewässerökologischen Funktionen ist an Gewässern beidseitig landseits der Böschungsoberkante ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von mindestens 5 m festzusetzen.

Dieser Gewässerrandstreifen ist freizuhalten von baulichen und sonstigen Anlagen. Hierzu gehören z. B. Garagen, Parkplätze, Gartenhütten und insbesondere Erdauffüllungen, Abstellplätze und Verkehrsflächen. In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten und ein aus gewässerökologischer Sicht hochwertiger Bewuchs zu entwickeln.

4.1.3 Wassergefährliche Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. h. dicht, standsicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigegerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAwS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

4.1.4 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

4.1.5 Abwasserbeseitigung

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Rench ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 108 WG erforderlich.

4.1.6 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen, Altlasten oder sogenannte A- Flächen (Flächen, bei denen kein weiterer Handlungsbedarf besteht) vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. 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 Bodenschutzbehörde zu melden.

4.1.7 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und – soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist (Massenausgleich) – auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahren mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordern.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllmaterial von Geländemulden und Leitungsräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

4.2 Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

Das Landesdenkmalamt ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

5. Empfehlungen

5.1 Energiesparmaßnahmen

Es wird dringend empfohlen, bei der Planung der Neubauten die Wärmedurchgangskoeffizienten (k-Werte) für Niedrigenergiehäuser zugrunde zu legen.

Hierfür werden mindestens folgende Regelanforderungen gestellt.

- Außenwände und Decken, die beheizte Räume nach unten gegen die Außenluft abgrenzen 0,20 W/m²K
- Dachflächen, Dachgeschossdecken 0,15 W/m²K
- Kellerdecken, Wände und Decken gegen unbeheizte Räume sowie Decken und Wände, die an das Erdreich angrenzen 0,30 W/m²K
- Fenster mit Wärmeschutzglas 1,10 W/m²K

6. Liste der im Gebiet zur Pflanzung empfohlenen Gehölzarten

A Gehölze zur Pflanzung im Gewässerrandstreifen entlang der Grundstücksgrenzen (Punkte 4.1.1 – 4.1.3 Erläuterungsbericht)

Baumarten (30 % Anteil aller Gehölze)

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Acer campestre</i>	Maßholder
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Holzbirne
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Straucharten

<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Hartriegel
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Evonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>S. triandra</i>	Mandelweide
<i>S. viminalis</i>	Küblerweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

B Gehölze zur Bepflanzung „Private Grundstücke“

(Punkt 4.2.1 Erläuterungsbericht)

Baumarten

Acer campestre

Carpinus betulus

Fraxinus excelsior

*Malus sylvestris*¹

Prunus avium

Maßholder

Hainbuche

Esche

Wildapfel

Vogelkirsche

Straucharten

Amelanchier ovalis

Cornus mas

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus laevigata

Crataegus monogyna

Evonymus europaea

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Rhamnus catharticus

Rosa canina

Sambucus racemosa

Viburnum opulus

Felsenbirne

Hartriegel

Roter Hartriegel

Hasel

Zweigrifflicher Weißdorn

Eingrifflicher Weißdorn

Pfaffenhütchen

Liguster

Heckenkirsche

Schlehe

Kreuzdorn

Hundsrose

Roter Holunder

Gemeiner Schneeball

¹ Statt Wildapfel können auch alte Apfelbaumsorten verwendet werden. Diese sind jedoch pflegeaufwendiger, da sie regelmäßig geschnitten werden müssen.

C Pflanzen zur Begrünung der Lärmschutzwand

Clematis vitalba	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Vitis vinifera sylvestris	Weinrebe
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Chinesischer Schlingknöterich

Ausgefertigt:

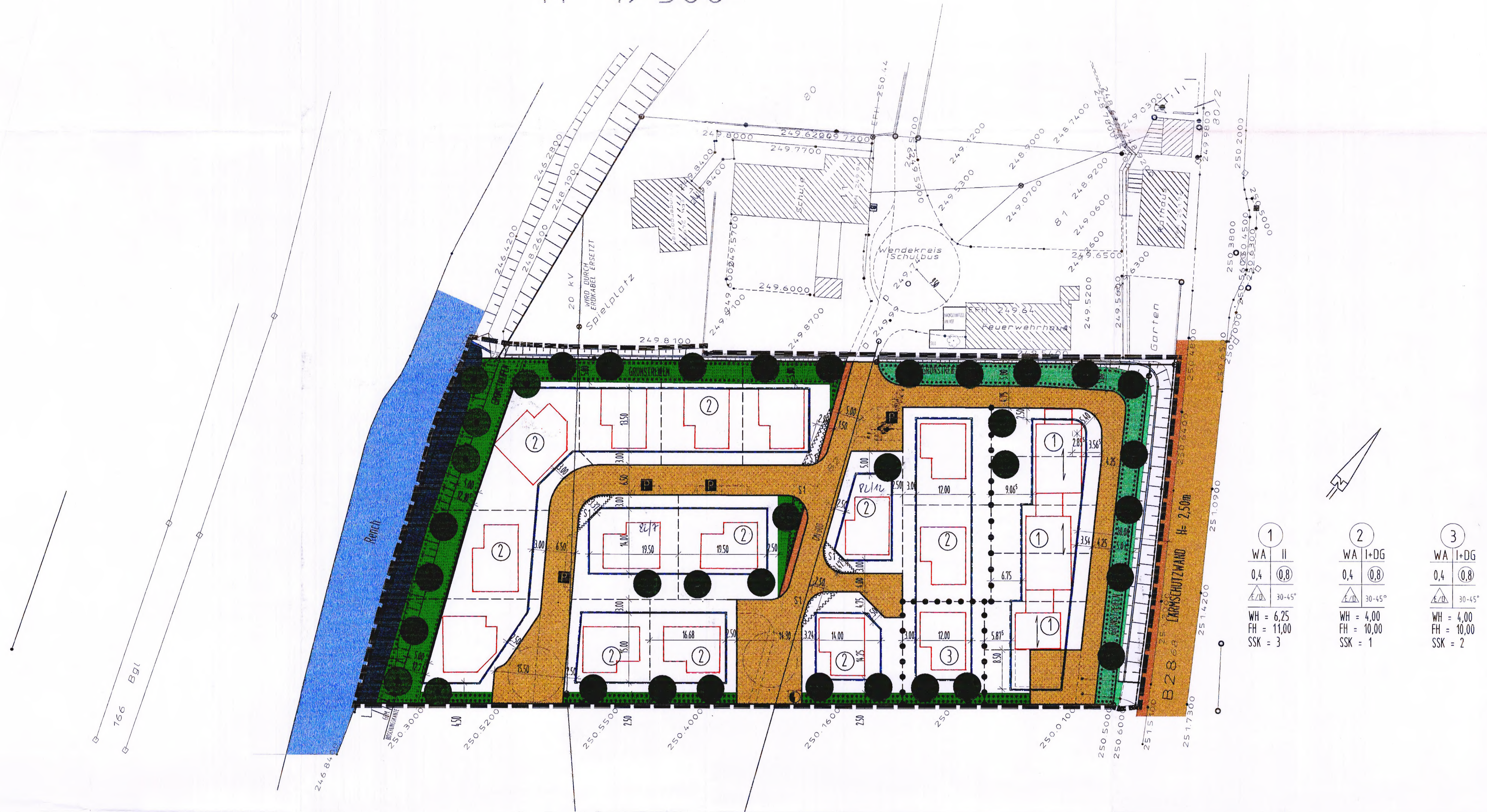
Oppenau, den..... 21. Dez. 2001



Thomas Grieser

.....
Thomas Grieser
Bürgermeister

Gem. Oppenau Ramsbach
M 1/500



LEGENDE

- ALLGEMEINES WOHNGEBIET, WA (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 4 BAUNVO)
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- TRAFOSTATION (§ 9 ABS. 1 NR. 12)
- OFFENTLICHE PARKPLATZ
- ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)
- GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTAND
- GRUNDSTÜCKSGRENZE GEPLANT
- BAUGRENZE
- ÜBERSCHWEMMUNGSFLÄCHE

- FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 20)
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A)
- PFLANZGEOT, EINZELBÄUME (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)
- ERHALTUNG: BÄUME
- FLÄCHEN VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)
- NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG

NUTZUNGSSCHABLONE

1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 = ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2 = ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	3 = GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	4 = GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)	5 = BAUWEISE	6 = DACHNEIGUNG	7 = WANDHOHE WH ALS HOCHSTGRENZE IN M	8 = FIRSHOHE FH ALS HOCHSTGRENZE IN M	9 = SCHALLSCHUTZKLASSE

STADT OPPENAU
BEBAUUNGSPLAN "GALGENMATTEN I"
ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT
NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSBLICKE BEKANNTMACHUNG
OPPENAU DEN 23. März 2001

VOM 19. März 2001
AM 23. März 2001

BÜRGERMEISTER

BÜRGERBETEILIGUNG
NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM
AM 30. April 2001

OFFENTLICH AUSGELEGEN
NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM
IN DER ZEIT
ORTSBLICKE BEKANNTMACHUNG
VOM 22. Okt. 2001
BIS 23. Nov. 2001
AM 19. Okt. 2001

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
NACH § 10 BAUGB VOM
MIT § 4 ABS. 1
OPPENAU DEN 17. Dez. 2001

VOM 17. Dez. 2001

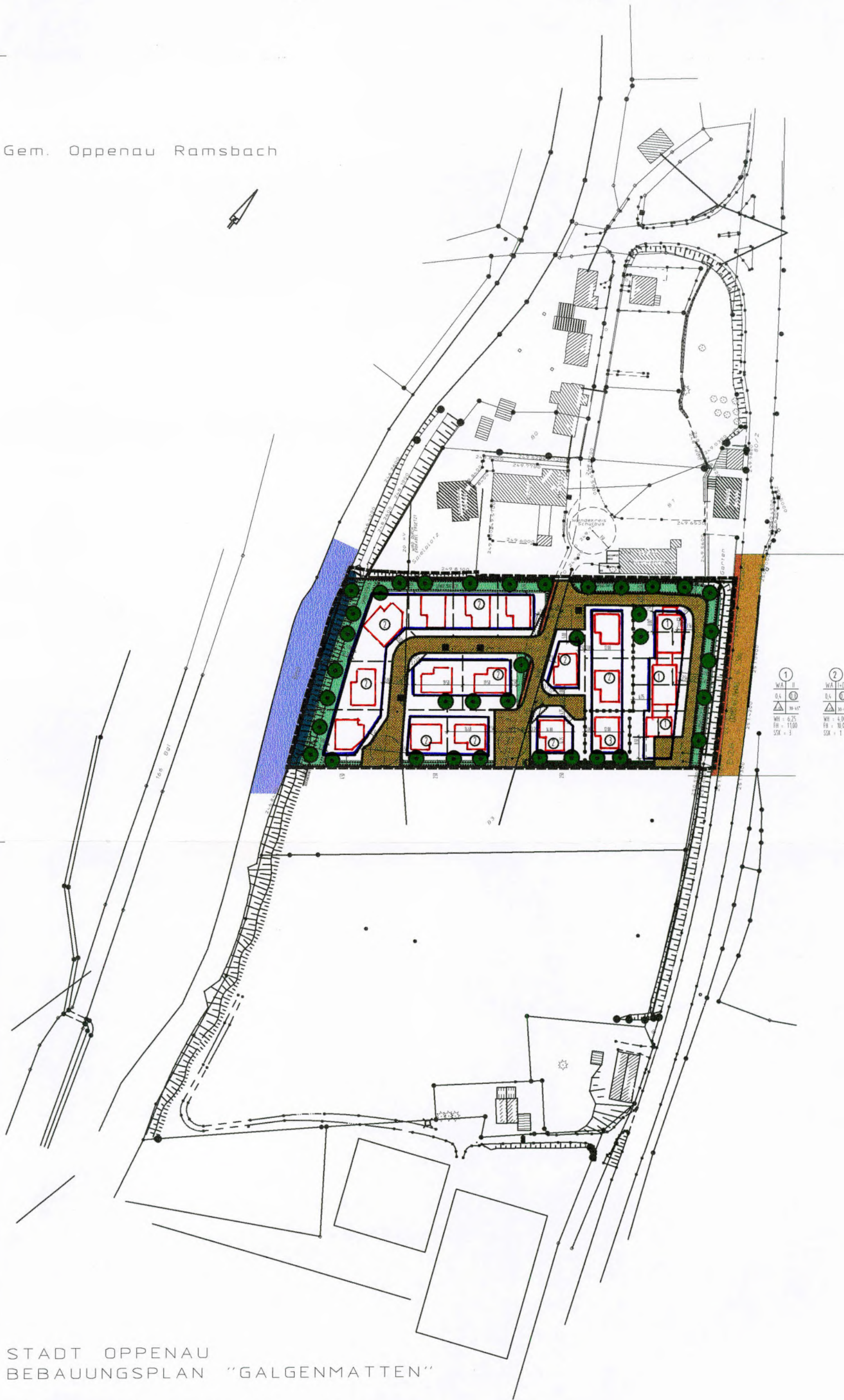
BÜRGERMEISTER

ANGEZEIGT
NACH § 11 ABS. 3 BAUGB VOM
RECHTSVERBINDLICH
NACH § 10 Abs. 3 BauGB vom 27.08.1997
DURCH BEKANNTMACHUNG
OPPENAU DEN 21. Dez. 2001

AUSFERTIGUNG
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTLEGUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜ-
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT/GEMEINDE ÜBEREINSTIMMT.
OPPENAU DEN 21. Dez. 2001

BÜRGERMEISTER

Gem. Oppenau Ramsbach



1	WA II	0.4	10.45	WH = 6.25	FH = 11.00	SKK = 3
2	WA I+DG	0.4	10.45	WH = 4.00	FH = 10.00	SKK = 1
3	WA I+DG	0.4	10.45	WH = 4.00	FH = 10.00	SKK = 2

STADT OPPENAU
BEBAUUNGSPLAN "GALGENMATTEN"

UBERSTICHTSPLAN M 1: 1500
GEF 10.10.01