

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

## Schriftliche Festsetzungen

### zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Farn Süd" der Stadt Oppenau (Ortenaukreis) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

**ENTWURF**

Hinweis: Zur besseren Übersichtlichkeit wurden die Änderungen, die sich aus der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans ergeben **gelb** markiert. Alle weiteren Festsetzungen bleiben von dieser Änderung unberührt.

## 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. 2 Nr. 3 sowie Abs. 3 Nr. 1 bis 5 aufgeführten Anlagen unzulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (NZ 1), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (NZ 2), die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die Nutzungszonen 1 und 2 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 Erdgeschoss- bzw. Untergeschossrohfußbodenhöhe

Die max. Erdgeschoss- bzw. Untergeschossrohfußbodenhöhe wird für jedes Grundstück bzw. jeden Baukörper in den NZ 1 und NZ 2 separat in m ü.NN als max. Höhe festgesetzt. Dabei wird die Untergeschossrohfußbodenhöhe (UFH) in der NZ 2 als die UFH des untersten Geschosses definiert, in der NZ 1 des untersten Geschosses mit Wohnnutzung. (Die Tiefgarage bei NZ 1 zählt dabei nicht als unterstes Geschoss). Die max. EFH-/ UFH-Höhen sind im Zeichnerischen Teil eingetragen und sind auch in einzelnen Schnitten, die Bestandteil des Bebauungsplans sind, zu entnehmen.

### 2.2.2 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude darf

in der NZ 1 hangseitig: **7,50** m (gemessen ab OK **EG** Rohfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut)

in der NZ 2 hangseitig: **5,00** m (gemessen ab OK **EG** Rohfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut)

in der NZ 1 talseitig: **9,50** m (gemessen von OK **UG** Rohfußbodenhöhe des untersten Geschosses mit Wohnnutzung bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut) **(Die Tiefgarage zählt hier nicht als unterstes Geschoss.)**

in der NZ 2 talseitig: **7,50** m (gemessen von OK **UG** Rohfußbodenhöhe des untersten Geschosses bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut)

betragen.

Das Gelände ist wie in den Geländeschnitten dargestellt falls erforderlich entsprechend aufzufüllen.

### 2.2.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude darf

in der **NZ 2** talseitig: **12,00** m (gemessen ab OK **UG** Rohfußbodenhöhe des untersten Geschosses bis OK First)

betragen

## 2.3 Gebäudetiefe

Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der Nutzungszone 2 wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinkelig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

## 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

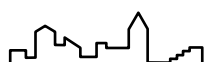
3.1 Im Bereich der Nutzungszonen 1 und 2 wird die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, d.h. es sind wie in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig. Abweichend von der offenen Bauweise wird für Grenzgaragen/-carports jedoch festgesetzt, dass in den NZ 1 und 2 bei Grenzgaragen/-carports die Wandfläche max. 45 m<sup>2</sup> betragen darf.

3.2 Die Baugrenzen dürfen pro Grundstück um max. 5 m<sup>2</sup> für Balkone, Terrassen und andere untergeordnete Gebäudeteile überschritten werden.

## 4 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

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

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.



- 4.2 Im Bereich der Nutzungszonen 1 und 2 ist 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 wird mit 3 Wohnungen pro Gebäude der NZ 2 festgesetzt.

## 6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1 Nördlich des Farnbächles ist eine öffentliche Grünfläche zum Gewässerschutz und zur Sicherung einer Teilfläche des gesetzlich geschützten Biotops **Farnbächle bei Oppenau** (Biotop-Nr.: 175153171007) ausgewiesen.

- 6.2 Im Osten ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" zum Erhalt und zur Entwicklung der Wiese ausgewiesen.

### 6.3 Entfällt

- 6.4 Entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze sind private Grünflächen zur Eingrünung ausgewiesen. Innerhalb der privaten Grünflächen sind keine Nebenanlagen zulässig.

## 7 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 (VM 1 bis VM 3) sind entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Abschätzung, erstellt von Dr. Boschert, Bioplan Bühl, vom 17.02.2020 durchzuführen. Ergänzend wurden in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme weitere Vorgaben formuliert.

### 7.1 Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung (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 Gehölzbeständen 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.

## **7.2 Vermeidung von Lichtimmissionen (VM 2)**

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.

## **7.3 Vermeidung eines Eingriffs in den Gewässerrandstreifen und in das Farnbächle (VM 3)**

Der im zeichnerischen Teil als öffentliche Grünfläche entlang des Farnbächles ausgewiesene Gewässerrandstreifen muss erhalten werden und darf auch im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in Anspruch genommen werden, u.a. zur Lagerung von Materialien.

Der Gewässerrandstreifen ist mit seinem Bewuchs dauerhaft funktionsfähig zu erhalten und zu pflegen. Ggf. sind Nachpflanzungen von gebietsheimischen Gehölzen durchzuführen. Beeinträchtigungen u.a. durch Schnittgut oder florafremde Gartengehölze sind zu unterlassen.

#### **7.4 Erhalt und Entwicklung des gesetzlich geschützten Biotops (VM 3)**

Die im Süden des Planungsgebiets vorkommende Teilfläche des nach § 33 NatSchG bzw. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops **Farnbächle bei Oppenau** (Biotop-Nr.: 175153171007) ist zu erhalten und zu entwickeln.

#### **7.5 Erhalt und Entwicklung einer Wiese**

Bei der auf Flst. Nr. 927 im Zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche handelt es sich um eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die vorhandene Wiesenvegetation ist zu erhalten und extensiv zu pflegen

Es ist eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr (1. Schnitt nach Überschreiten des Hauptblütezeitpunktes der Gräser, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später) durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Jährlich wechselnde Altgrasstreifen sind anzulegen.

### **8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

#### **8.1 Baumpflanzungen**

Auf privaten Grundstücken entlang der Straßen sind mindestens 12 Stck. im Zeichnerischen Teil festgesetzte standortgerechte Bäume (StU 12/14; 3xv) gemäß der Artenliste im Anhang anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Aus gestalterischen Gründen ist entlang jeder Straße nur eine Baumart zu verwenden. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.

Die Bäume auf den privaten Grundstücken werden im Zuge der Erschließung gepflanzt und gehen in den Besitz der Grundstückseigentümer über, die für ihre Unterhaltung aufzukommen haben. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

#### **8.2 Öffentliche Grünfläche zur Randeingrünung**

**Entfällt**

#### **8.3 Private Grünflächen zur Randeingrünung**

Im Bereich der privaten Grünflächen sind gebietsheimische Gehölze in Gruppen, bestehend aus mindestens 5 Sträuchern, anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräuter-mischung anzusäen und extensiv zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

#### **8.4 Pflanzung von Gehölzen**

Je angefangene 600 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) oder Obstbaum oder 5 Sträucher (Sortierung 100-150) entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten.

Pro Baugrundstück ist jedoch mindestens 1 Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.

Die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Baumstandorte entlang der Straßen und das Pflanzgebot innerhalb der privaten Grünflächen sind auf das Pflanzgebot anrechenbar.

## 8.5 Begrünung der Tiefgaragen

Decken von Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden und deren Zuwegungen sowie Nebenanlagen überbaut werden, sind vollständig mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang ist die Vegetation zu ersetzen.

Die Dicke der Erdaufschüttungen über Drainschicht muss ermöglichen, dass punktuell klein- bzw. mittelkronige Bäume oder hochwachsende Sträucher angepflanzt werden können.

Die talseitige sichtbare Außenwand der Tiefgarage auf Fst.Nr 847/2 ist mit Kletterpflanzen zu begrünen.

## 9 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

### 9.1 Sichtflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder der zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichthinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume (Hochstämme), Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

## 10 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

10.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

10.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

**11 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen sowie die Art dieser Maßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Eine direkte Einleitung des Oberflächenwassers von den angrenzenden Grundstücken (Nrn. 1 – 4 und 32) in das Farnbächle ist nicht zulässig.

**12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

12.1 Entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche ist ein Leitungsrecht zur Führung einer Regenwasserleitung zugunsten des nördlich angrenzenden Grundstückseigentümers ausgewiesen.

12.2 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird vom Wirtschaftsweg in östlicher Richtung ein Geh- und Fahrrecht zur Erschließung des landwirtschaftlichen Grundstücks Flst.Nr. 931 zugunsten des Grundstückseigentümers ausgewiesen.

## 13 Anhang zu den Festsetzungen:

### Artenliste

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

#### 13.1 Straßenbäume

Zur Anpflanzung von Laubbäumen entlang der Erschließungsstraßen auf privaten Grundstücken durch die Stadt sind Arten entsprechend der aktuellen Empfehlungen der GALK Liste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu verwenden. (<https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste>)

#### 13.2 Randeingrünung und Gewässerrandstreifen

Zur äußeren Eingrünung zur freien Landschaft und im Bereich des Gewässerrandstreifens sind die nachfolgend aufgeführten gebietsheimischen Gehölze, entnommen der LUBW Publikation "Gebietsheimische Gehölze Baden-Württemberg", zu verwenden.

Herkunftsgebiet (7): Süddeutsches Hügel- und Bergland  
Naturräumliche Region (152): Nördlicher Talschwarzwald

#### Kürzel      Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

##### Große Bäume:

SAh	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
BAh	Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Bi	Betula pendula	(Hänge-Birke)
Bu	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Es	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche) *1
TEi	Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
SEi	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
SLi	Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)
BUI	Ulmus glabra	(Berg-Ulme)

##### Kleine bis mittelgroße Bäume:

Hb	Carpinus betulus	(Hainbuche)
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
ZP	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
BW	Salix fragilis	(Bruch-Weide)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)
Vb	Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)



Sträucher:

SEr	Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Ha	Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Pf	Euonymus europaeus	(Gewöhl. Pfaffenhütchen)
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
Sc	Prunus spinosa	(Schlehe)
HRO	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
OW	Salix aurita	(Ohr-Weide)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
THo	Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder)
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

\*1: aufgrund des Eschentriebsterbens wird die Anpflanzung der Gewöhnlichen Esche nicht empfohlen

Zur äußeren Eingrünung können auch nachfolgend aufgeführte **Wildobstarten** verwendet werden:

Wildapfel, Wildbirne, Elsbeere, Speierling

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Dachgestaltung für den Bereich der Nutzungszonen 1 und 2

- 1.1 In den NZ 1 und 2 sind Sattel-, Walmdächer, Zeltdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig, in der NZ 1 sind außerdem auch Flachdächer und einseitige Pultdächer zulässig.

Flachdächer (0-7°) sind extensiv zu begrünen, ausgenommen hiervon sind Dachteilflächen mit PV-Anlagen.

In der NZ 2 darf pro Gebäude ein Anteil von 20 m<sup>2</sup> des Baukörpers mit einem begrünten Flachdach errichtet werden.

- 1.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan für die NZ 1 und 2 differenziert festgesetzt. Für Nebengebäude, Garagen und Carports ist eine Dachneigung von 0 - 40° festgesetzt. Nebengebäude, Garagen und Carports mit Flachdach (0 - 7°) sind extensiv zu begrünen.

- 1.3 Bei Wohngebäuden sind als Dacheindeckung nur Ziegel, Dachsteine oder Schiefereindeckung in roten bis rotbraunen, braunen, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig. Des Weiteren ist bei flachgeneigten Dächern auch eine Blecheindeckung, die keine Blendwirkung verursacht, zulässig. Eindeckungen aus Kupfer, die nicht beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sind im Hinblick auf den Grundwasserschutz unzulässig.

Bei Garagen und Carports muss - sofern nicht mit extensiver Dachbegrünung - die Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entsprechen.

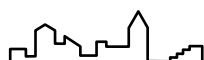
- 1.4 Als Dachaufbauten sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreieckgauben **und zusätzlich Zwerchgiebel** zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 1/2 der Länge der zugehörigen Gebäudelänge zulässig. Der Abstand zu den Ortsgängen muss mind. 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.

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 Ortsgängen 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 (**wie z. B. auch bei Eingangsüberdachungen**) sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.



## 2 Stellplatzverpflichtung

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze 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 überbebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind hiervon notwendige Zugänge/Zufahrten/Abstellplätze und Terrassen. Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig.

Bei der Anlage der Gartenflächen sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

### 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 Einfriedungen

4.1 Als Einfriedungen dürfen nur offene Einfriedungen mit Sockel bis 0,30 m Höhe, einschließlich Heckenhinterpflanzung hergestellt werden. Entlang der öffentlichen Straßen dürfen die Einfriedungen max. 1,00 m betragen. Im Einmündungsbereich gilt entsprechend den Festsetzungen unter Pkt. 9.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen eine max. Höhe von 0,80 m. Die Gesamthöhe der Einfriedungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen richtet sich nach dem Nachbarrecht.

4.2 Straßenseitig und entlang von seitlichen Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

Im Hinblick auf die vorhandene Topographie und die sich aus den geplanten Straßenhöhen ergebenden Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Bauplätzen und zum Farnbächle hin sind entlang der geplanten Grundstücksgrenzen sowie entlang der Straße entsprechend der Darstellung in den Geländeschnitten (sind Bestandteil des B-Plans) Stützmauern bis max. 1,00 m zu errichten. Darüber hinaus ist das Gelände entsprechend anzuböschten. Ein in der Höhe gestaffelter Verlauf der Stützmauern entlang der seitlichen Grundstücksgrenze und zum Farnbächle hin ist zulässig.

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

### **1 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.

### **2 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

#### **2.1 Altlasten**

2.1.1 Im Bereich des Planungsgebiets 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.

#### **2.2 Bodenschutz**

2.2.1 Garagen und Stellplätze sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

2.2.2 Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

- 2.2.3 Im Hinblick auf die im Rahmen der Baugrunderkundung im kiesigen Unterbau des Farnwegs festgestellten erhöhten Gehalte der organischen Schadstoffgruppe PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) gehen wir für den Fall, dass derartiges Material bei Erdbaumaßnahmen im Zuge der Erschließung anfällt, davon aus, dass dieses wieder unter versiegelten Flächen der Erschließungsstraße verwertet werden kann. Andernfalls wäre die ordnungsgemäße und schadlose Verwertung andernorts mit dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - abzustimmen.

### **3 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

#### **3.1 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten lokal im Verbreitungsbereich von Kristallingesteinen des Paragneises. Diese werden von nach Süden hin von quartären Lockergesteinen (Auen sand) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der quartären Lockergesteine ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

### **4 Hinweis des Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Landwirtschaft**

Das Planungsgebiet wird im Osten durch landwirtschaftliche Hofstellen begrenzt. Es ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) zu rechnen.

Freiburg, den 12.09.2024 LIF-FEU-bi  
23.09.2024

Oppenau, den .....



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

.....  
Planer

.....  
Gaiser, Bürgermeister

📄 161Sch04\_1.Änd\_Erw Farn Süd.docx

#### AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Schriftlichen Festsetzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Oppenau übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss  
Veröffentlichung  
Satzungsbeschluss

Oppenau, .....

.....  
Gaiser, Bürgermeister

#### RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung v. 20.12.2023  
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Oppenau, .....

.....  
Gaiser, Bürgermeister

