

Fertigung: ..... 3 .....  
Anlage: ..... 3 .....  
Blatt: ..... 1-8 .....

## Schriftliche Festsetzungen

### des B-Plans "Bahnhofstraße" – 1. Änd. u. Erw.

### der Stadt Oppenau (Ortenaukreis)

als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Bereiche der Nutzungszonen 6 – 9 werden entsprechend der geplanten Nutzung als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Altenwohnheim, Tagespflege, Therapie und Gastronomie" (NZ6), "Altenwohnheim, Tagespflege und Therapie" (NZ 8), "Kindergarten" bzw. "Altenwohnungen" ausgewiesen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Nutzungszonen 6 - 9 durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.2 Die überbaubaren Flächen sind durch Eintrag im Zeichn. Teil festgesetzt.

2.3 Für die Nutzungszone 9 wird eine max. Geschossfläche GF von 3000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### 2.4 Gebäudehöhe

##### 2.2.3 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude darf im Bereich  
der Nutzungszone 8 max. 16,50 m  
der Nutzungszone 9 max. 9,50 m  
betragen

### **3 Bauweise**

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

- 3.1 Im Bereich der Nutzungszonen 7, 8 und 9 wird die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich der Nutzungszone 6 wird die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, d.h. es sind Baukörper mit einer Gesamtlänge von 60 m zulässig.

### **4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

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

- 4.1 Innerhalb der im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesenen Flächen ist die Anlage von Tiefgaragen und Stellplätzen zulässig.

### **5 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### **5.1 Verkehrsgrün**

Die als Verkehrsgrünfläche ausgewiesenen Bereiche entlang der Bahnhofstraße sind entsprechend der Ziff. 6.1 und 6.2 mit Linden zu bepflanzen bzw. vorhandene Linden sind zu erhalten. Der bereits vorhandene Unterbewuchs ist zu erhalten und zu pflegen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 6.1 Entlang der Bahnhofstraße sind im Bereich der Verkehrsgrünfläche an den im Zeichnerischen Teil angegebenen Standorten als Ergänzung der bereits vorhandenen Lindenbäume weitere Linden (StU 12/14, 3xv.) anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.
- 6.2 Entlang der Bahnhofstraße sind im Bereich der Verkehrsgrünfläche die vorhandenen Laubbäume (Linden) an den im Zeichnerischen Teil angegebenen Standorten zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.
- 6.3 Die im Norden des Flst.Nr. 744/8 vorhandenen Laubbäume (s. Eintrag im Zeichn. Teil) sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

## **7 Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO)

- 7.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- 7.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

## **8 Festsetzungen von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 In den im "Zeichn. Teil" gekennzeichneten Bereichen sind nach Aussagen der gutachtlichen Stellungnahme Nr. 2336.4/604 des Ing.-Büros Rink, i.d.F.v. 05.02.2014, das dem B-Plan beigelegt ist, an den jeweils gekennzeichneten Gebäudeseiten passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Art und Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen sind entsprechend den festgesetzten Lärmpegelbereichen der gutachtlichen Stellungnahme zu entnehmen.

## **9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 9.1 Zwischen den Nutzungszonen 6 und 8 ist zwischen Bahnhofstraße und Rettungsweg ein Gehrecht (gr) zugunsten der Öffentlichkeit ausgewiesen.

## Anhang zu den Festsetzungen:

### Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen 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) |
| TEi | Quercus petraea     | (Trauben-Eiche)     |
| SEi | Quercus robur       | (Stiel-Eiche)       |
| SLi | Tilia platyphyllos  | (Sommer-Linde)      |
| BUl | 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) |

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**

- 1.1 Die Dachneigung wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.

### **2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Die nicht bebauten Flächen der Grundstücke 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.

#### **2.2 Gestaltung befestigter Flächen**

Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind auf ein Minimum zu beschränken.

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung mit Faktor 0,4 (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.

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

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

- 1.1 Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### **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.

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

### 3 Hinweis der SÜWAG Netzservice GmbH

- 3.1 Für die Unterbringung der Kabel sollte DIN 1998 zugrunde gelegt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen wird demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe benötigt.

### 4 Hinweis des RP Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

#### 4.1 Geotechnik

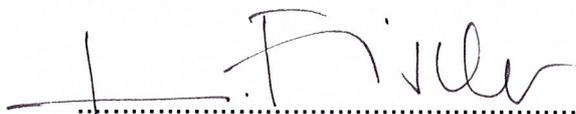
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw.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

Freiburg, den 06.02.2014 LIF-ba  
25.02.2014  
26.06.2014

Oppenau, den 11. Juli 2014

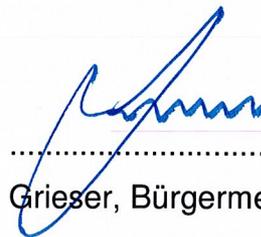
#### **PLANUNGSBÜRO FISCHER**

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



Planer

 108Sch04.doc



Grieser, Bürgermeister

