

Fertigung:².....
Anlage:³.....
Blatt:¹⁻¹².....

Schriftliche Festsetzungen
zur 1. Änderung des B-Plans "Farn II"
der Stadt Oppenau (Ortenaukreis)
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Hinweis: Zur besseren Übersichtlichkeit wurden die Änderungen, die sich aus der 1. Änderung des B-Plans ergeben, *kursiv* gedruckt und mit * gekennzeichnet. 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. 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, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die Nutzungszonen 1, 2 *und 2a* 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. Untergeschossfußbodenhöhe

Die max. Erdgeschoss- bzw. Untergeschossfußbodenhöhe wird für alle Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (Nutzungszone 1, 2 *und 2a*) für jedes Grundstück separat in m ü.NN als max. Höhe festgesetzt. Die max. EFH-/UFH-Höhen sind im Zeichnerischen Teil eingetragen und sind auch den Schnitten, die Bestandteil des B-Plans sind, zu entnehmen.

2.2.2 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude in den Nutzungszonen 1 und 2, darf

hangseitig: 4,50 m (gemessen ab OK EG Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut)

talseitig: 6,75 m (gemessen von OK UG Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut)

betragen.

Die Gebäude dürfen nach Norden (talseitig) in der Ansicht nur zweigeschossig in Erscheinung treten. Das Gelände ist wie in den Geländeschnitten dargestellt falls erforderlich entsprechend aufzufüllen.

2.2.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude im Bereich der Nutzungszonen 1 und 2 darf

talseitig: 11,50 m (gemessen ab OK UG Rohfußboden bis OK First)

betragen

2.3 Gebäudetiefe

Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der Nutzungszonen 1, 2 und 2a wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinkelig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

3 Bauweise

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

3.1 Im Bereich der Nutzungszonen 1 und 2 wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

In der Nutzungszone 1 sind nur Einzelhäuser zulässig.

In der Nutzungszone 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 * *Im Bereich der Nutzungszone 2a wird die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, d.h. es sind wie in der offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Abweichend von der offenen Bauweise wird für Grenzgaragen/-carports jedoch festgesetzt, dass auf dem Bauplätzen Nr. 9 – 16 bei Grenzgaragen/-carports die Wandfläche max. 45 m² betragen darf.*

4 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 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. Dafür darf die Hinterkante Garage die Hinterkante Baufenster nicht überschreiten.
- 4.2 Im Bereich der Nutzungszonen 1, 2 und 2a 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 wird für freistehende Einzelhäuser mit 3 Wohnungen pro Gebäude, für Doppelhäuser mit max. 3 Wohnungen pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1 Der als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Bereich entlang der nördlichen Planungsgrenze dient zum Erhalt und Schutz der Böschung und ihres Bewuchses.
Festsetzungen unter Pkt. 7.1 "Besonders geschütztes Biotop", Pkt. 8.3 "Gehölzpflanzung im Böschungsbereich" und unter Pkt. 8.5 "Erhalt des Streuobstbestandes" sind zu berücksichtigen.
- 6.2 Im Bereich der Verkehrsgrünfläche ist die vorhandene Entwässerungsmulde zu erhalten und die Fläche mit Ausnahmen der erforderlichen Grundstückszufahrten als Wiese zu unterhalten. Die Wiesenpflege ist extensiv mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- 6.3 Durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche Zweckbestimmung "Gartenland" auf Flst.Nr. 808, 808/1 und 808/2 wird der dauerhafte Erhalt dieses rückwärtigen Bereiches zur freien Landschaft als Garten sichergestellt.
- 6.4 Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche anzulegende Entwässerungsmulde ist mit einem Gras-/Kräutergemisch für feuchte Standorte einzusäen und auf Dauer zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsmulde ist dauerhaft sicherzustellen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Besonders geschütztes Biotop

Die als Besonders geschütztes Biotop kartierte Hecke mit der Biotop-Nr.: 7515-317-1048 ist zu erhalten und entsprechend den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde zu pflegen.

8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

8.1 Straßenbepflanzungen

Auf privaten Grundstücken entlang der Straßen sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume (insges. 23 St.) 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 Pflanzung von Gehölzen

Je angefangene 600 m² 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 mit Ausnahme der Doppelhausgrundstücke am Farnweg ist jedoch mindestens 1 Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.

Die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Baumstandorte entlang der Straßen und innerhalb des Pflanzstreifens "Eingrünung nach Südosten" sind auf das Pflanzgebot anrechenbar.

8.3 Gehölzpflanzung im Böschungsbereich

Innerhalb der im Zeichnerischen Teil dargestellten Fläche sind im Böschungsbereich standortgerechte, einheimische Feldgehölze als dichte Heckenpflanzung anzulegen und zu unterhalten. Die Pflanzung ist mindestens 3-reihig entlang der Böschungskante auszuführen. Es sind einheimische Arten (Sortierung 100-150) gemäß der Artenliste im Anhang zu verwenden.

Innerhalb der Pflanzfläche sind Laubbäume entsprechend der Artenliste im Anhang an den im Zeichnerischen Teil dargestellten Standorten anzupflanzen und zu unterhalten. Standortabweichungen sind möglich.

Bei Ausfall der Feldgehölze und Laubbäume sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

8.4 Eingrünung nach Südosten

Zur Eingrünung der Gebäude nach Südosten sind innerhalb des im Zeichnerischen Teil ausgewiesenen Pflanzstreifens standortgerechte, einheimische Gehölze in Gruppen anzupflanzen und zu erhalten.

Innerhalb der Pflanzfläche sind Laubbäume (vorzugsweise Obstbäume) entsprechend der Artenliste im Anhang an den im Zeichnerischen Teil dargestellten Standorten anzupflanzen und zu unterhalten. Standortabweichungen sind möglich. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind auf das Pflanzgebot unter Pkt. 8.2 anrechenbar.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche des Pflanzstreifens sind gärtnerisch als Wiesenbereich oder Pflanzfläche anzulegen und zu unterhalten. Eine Flächenversiegelung darf im Bereich des Pflanzstreifens nicht stattfinden.

8.5 Erhalt des Streuobstbestandes

Der im Böschungsbereich vorhandene Streuobstbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Durch regelmäßige Baumpflege mit Pflegeschnitt sowie rechtzeitiger Nachpflanzung ist für einen kontinuierlichen Fortbestand zu sorgen. Ersatzdüngung kann im Kronenbereich erfolgen.

Es ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

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 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 11.1 Nördlich der Planstraße 1 ist entlang einer seitlichen Bauplatzgrenze bzw. entlang des ausgewiesenen Biotops und dann im weiteren Verlauf innerhalb der privaten Grünfläche ein Leitungsrecht (lr1) zur Führung eines Regen- und Schmutzwasserkanals zugunsten der Stadt Oppenau ausgewiesen.
- 11.2 Im südlichen Planbereich ist von der Entwässerungsmulde bis zur Planstraße 3 ein Leitungsrecht (lr2) zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers im südlich angrenzenden Außengebiet zugunsten der Stadt Oppenau ausgewiesen.
- 11.3 Im nordöstlichen Planbereich ist im unteren Hangbereich und von da aus in südöstlicher Richtung verlaufend ein Leitungsrecht (lr3) zur Sicherung der vorhandenen Wasserleitung zugunsten der Stadt Oppenau ausgewiesen.

12 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 24 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

- 12.1 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücken, Festsetzung Ziff. 8.1 und 8.4, werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zugeordnet.
- 12.2 Der erforderliche Ausgleichsbedarf außerhalb des Planungsgebietes wird für die Schutzgüter Pflanzen- und Tierwelt und Boden durch die Ausgleichsmaßnahmen
- Niederwaldbewirtschaftung auf Gemarkung OT Liebach
 - Ergänzung und Erneuerung einer Streuobstwiese auf Gemarkung Oppenau – Kernstadt und OT Ramsbach

erbracht. Die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

13 Flächen für Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 13.1 Entlang der südlichen Planungsgebietesgrenze ist auf Teilbereichen der Flst.Nrn. 925 und 926 eine Entwässerungsmulde zur Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem südlich angrenzenden Außengebiet 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)
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	(Gewöhnl. 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 für den Bereich der Nutzungszonen 1, 2 und 2a**
- 1.1 Es sind Sattel-, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.
- 1.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
Bei Doppelhäusern beträgt die Dachneigung 40°. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der im Zeichnerischen Teil für Einzelhäuser festgesetzten Grenzwerte zulässig, soweit Doppelhäuser eine Dachneigung mit max. 3° Unterschied untereinander aufweisen.
- * Für Nebengebäude, Garagen und Carports, soweit sie nicht in den Hang eingebaut werden, ist eine Dachneigung von 0 – 40° festgesetzt. *Nebengebäude, Garagen und Carports mit Flachdach sind extensiv zu begrünen.*
- 1.3 Bei Wohngebäuden sind als Dacheindeckung nur Ziegel oder Dachsteine in rot bis rotbraunen, braunen, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig.
- * 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 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

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 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 Einfriedigungen

4.1 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. 1,00 m betragen. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen richten sich nach dem Nachbarrecht.

4.2 Straßenseitig und entlang von seitlichen Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis 1,50 m Höhe zulässig.

4.3 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.

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 des RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

- 3.1 Als Baugrund werden Lehme und Hangschutt über Grundgebirge erwartet. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts und insbesondere wenn bei Abgrabungen Hangsickerungswasser angetroffen werden sollte) wird Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4 Hinweis der SÜWAG Netzservice GmbH

- 4.1 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.

5 Hinweis der Stadt Oppenau

5.1 Entwässerung

Eine Entwässerung der Kellergeschosse im Freispiegelabfluss kann aufgrund der Topographie insbes. bei den talseitigen Grundstücken nicht garantiert werden. Ggf. sind Hebeanlagen vorzusehen.

5.2 Lärmschutz

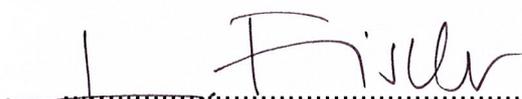
Im Bebauungsplan sind die Bereiche der an das Freibad angrenzenden Bauplätze Nrn. 13 – 16 und 18 besonders gekennzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass es bei diesen Grundstücksbereichen aufgrund der angrenzenden Schwimmbadnutzung an einzelnen Tagen in einzelnen Zeiträumen zu einer Überschreitung des "tags außerhalb der Ruhezeit" sowie "tags innerhalb der Ruhezeit" maßgebenden Immissionsrichtwerts der Sportanlagenlärmschutzverordnung kommen kann.

Freiburg, den 03.06.2013 LIF-ba
30.09.2013

Oppenau, den **25. Okt. 2013**

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

 122Sch03.doc