

Fertigung: 3
Anlage: 3
Blatt: 1-15

Schriftliche Festsetzungen

zur 3. Änderung des B-Plans "Farn II"

der Stadt Oppenau (Ortenaukreis)

als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Hinweis: Zur besseren Übersichtlichkeit wurden die Änderungen, die sich aus der 3. Änderung 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. 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, **1a** 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 (Nutzungszonen 1, **1a** 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 2a 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.

Die max. zulässige Wandhöhe des Gebäudes in der Nutzungszone 1a darf

hangseitig: 5,00 m (gemessen ab OK EG Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut)

talseitig: 8,00 m (gemessen von OK UG Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut)

betragen.

2.2.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude im Bereich der Nutzungszonen 1, 1a und 2a 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, 1a 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 entfällt

3.2 Im Bereich der Nutzungszonen 1, 1a und 2a wird die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, d.h. es sind in den NZ 1 und 1a nur Einzelhäuser und in der NZ 2a Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Abweichend von der offenen Bauweise wird für Grenzgaragen/-carports jedoch festgesetzt, dass in den NZ 1, 1a und 2a 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 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 "Ge-
hölzpflanzung im Böschungsbereich" und unter Pkt. 8.5 "Erhalt des Streu-
obstbestandes" 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 Bereichs 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.

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Farn II" sind entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Abschätzung vom 22.12.2020 erstellt von Bioplan Bühl durchzuführen.

7.2 Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung (VM 1)

Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung von Gehölzen, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von *Vögeln* stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege von Boden- und Gebüschbrütern zerstört werden. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von *Fledermäusen* sind die Fäll- und Rodungsarbeiten sowie der Abriss der Schuppen außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spalten befinden, da diese nicht frostsicher sind.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass nach § 39 Abs. BNatSchG, in Gehölzbestände 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 Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

7.3 Vermeidung von Lichtemissionen (VM2)

Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen auf die lokale *Fledermauspopulation* beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden. Daher muss auf eine starke und diffuse Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.



Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Wegbereich sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt. So wird eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden.

Beleuchtungsquellen müssen den maximal möglichen Abstand zum umliegenden Offenland aufweisen. Zudem wird eine Steuerung über Bewegungsmelder empfohlen.

Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden.

7.4 Erhalt von Bäumen im Umfeld des geplanten Gebäudes (VM 3)

Alle Bäume, die sich nicht innerhalb des Baufensters befinden bzw. unmittelbar an dieses angrenzen, dürfen nicht im Rahmen des Vorhabens gefällt werden. So bleibt ein mögliches Jagdgebiet für *Fledermäuse* in seiner Funktion erhalten.

7.5 Maßnahmen für Amphibien (VM 4)

Falls die Bauzeit auch in der Fortpflanzungszeit dieser Arten ab Ende März / Anfang April stattfindet, müssen die sich nach Regen bildenden flachen Gewässer umgehend beseitigt werden, damit sich keine *Gelbbauchunken* ansiedeln und laichen können.

7.6 Neupflanzung von Obstbäumen (VoM 1)

Als Ausgleich für den Verlust eines Teils des möglichen Jagdgebietes für *Fledermäuse* sowie der Nistmöglichkeiten für verschiedene *Vogel*-Arten sind auf Flst. Nr. 808 außerhalb des Baufensters zwei Hochstämme standortheimischer Obstbaumarten zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu schaffen.

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.

Die unter Ziff. 7.6 festgesetzte Anpflanzung von zwei Hochstammobstbäumen auf Flst. Nr. 808 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 bepflanzen 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 Lierbach
- 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)

Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze 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	<i>Acer platanoides</i>	(Spitz-Ahorn)
BAh	<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Berg-Ahorn)
Bi	<i>Betula pendula</i>	(Hänge-Birke)
Bu	<i>Fagus sylvatica</i>	(Rotbuche)
Es	<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gewöhnliche Esche)
TEi	<i>Quercus petraea</i>	(Trauben-Eiche)
SEi	<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
SLi	<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommer-Linde)
BUI	<i>Ulmus glabra</i>	(Berg-Ulme)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

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

Sträucher:

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

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, 1a 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 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. 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 1,50 m Höhe zulässig.

4.3 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist unzulässig.

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 gem. § 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 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

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (lossführende Fließerde) mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine des kristallinen Grundgebirges (Paragneis) zu erwarten.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. 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 der Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co. KG

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.

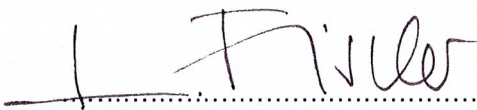
5.2 Lärmschutz

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 12.01.2021 LIF-ta-ba
10.03.2021 LIF-ta

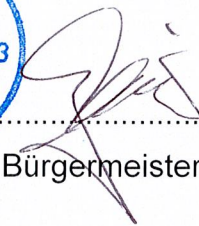
Oppenau, den **29. März 2021**

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



Planer





Gaiser, Bürgermeister

 142Sch02.doc