

Fertigung:.....1.....
Anlage:.....3.....
Blatt:.....1-9.....

Schriftliche Festsetzungen
zur 2. Änd. des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Hofmatten"
der Stadt Oppenau, OT Ramsbach (Ortenaukreis)
als B-Plan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Hinweis: Der Änderungsbereich umfasst den Bereich zwischen B 28 und Hofmattenstraße des rechtskräftigen Bebauungsplanes und beinhaltet textliche Änderungen, die i. R. d. 2. Änd. unter planungsrechtlichen Festsetzungen Ziff. 1 Art der baulichen Nutzung, Ziff. 4. Nebenanlagen, Ziff. 5 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Ziff. 9 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind sowie unter den örtlichen Bauvorschriften Ziff. 3 Einfriedungen formuliert wurden.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.3 Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.3.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang dem Heimbach sind Maßnahmen nach den Festsetzungen unter Pkt. 5.6, 5.9 und 5.10 durchzuführen.

Im Gewässerrandstreifen sind Anlagen und Nutzungen gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG unzulässig.

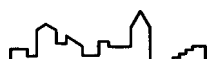
1.4 Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.4.2 Innerhalb der privaten Grünfläche sind Maßnahmen nach den Festsetzungen unter Pkt. 5.1 und 5.2 durchzuführen. Die Festsetzung Ziff. 5.11 ist zu beachten.

1.4.3 (wird neu hinzugefügt)

Innerhalb der privaten Grünfläche "Garten" nördlich des Gewerbegebietes sind bauliche Anlagen wie Grillhütte u. ä., die der Gartennutzung und -gestaltung dienen, zulässig. Die Festsetzung Ziff. 5.11 ist zu beachten.



- 1.4.4 (wird neu hinzugefügt)
Innerhalb der privaten Grünfläche entlang dem Heimbach sind Maßnahmen nach den Festsetzungen unter Pkt. 5.6 und 5.9 durchzuführen.
Im Gewässerrandstreifen sind Anlagen und Nutzungen gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG unzulässig.

1.5 Fläche für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der mäßig ausgebaute Heimbach ist in seinem Verlauf zu erhalten. Eine ökologische Aufwertung des Fließgewässers erfolgt durch Pflanzung von standortgerechten Ufergehölzen nach den Festsetzungen unter Pkt. 5.6.

4 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Die Festsetzungen Ziffer 4.1 und 4.2 werden wie folgt geändert:

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, die der gewerblichen Nutzung des Baugebiets dienen, sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1a und 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.3 Bleibt von der Änderung unberührt.

5 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

5.2 Grüneinbindung des Gewerbegebietes

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes sind in dem im Plan dargestellten Flächen standortgerechte Sträucher und Bäume anzupflanzen und zu pflegen. Bei den Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Bei der Anpflanzung von Bäumen sind die Richtlinien für passive Schutzrichtungen (RPS) zur Gefahrenabwehr an Straßen zu beachten.

5.11 Erhalt von Gehölzen zur Eingrünung

(wird neu hinzugefügt)

Der vorhandene Gehölzbestand im Bereich privater Grünfläche gemäß Eintrag im Zeichnerischen Teil ist zu erhalten. Bei Ausfall der Gehölze sind bei der Nachpflanzung gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

9 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

9.2 Von Bebauung freizuhaltende Flächen – S2

Die im Plan eingetragenen und mit S2 bezeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung sowie Nebenanlagen freizuhalten.

Die Anlage von Stellplätzen ist jedoch zulässig.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

3 Einfriedungen

Die Festsetzung entfällt.

Die übrigen örtlichen Bauvorschriften bleiben von der Änderung unberührt.



C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweis des Regierungspräsidium Freiburg - Landratsamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

1.1 Ingenieurgeologie

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können 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.

2 Hinweis des RP Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege

2.1 Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3 Hinweise des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

3.1 Altlasten

Im Planungsgebiet befindet sich nach derzeitigen Erkenntnissen die Altablagerung „Hofmatt“, Objekt-Nr. 00992. Bei der Altablagerung handelt es sich um eine Geländesenke, in der von 1927 bis 1938 Erdaushub und Bauschutt (ca. 80 %) sowie Haus- und Sperrmüll (ca. 20 %) abgelagert wurde. Zu Beginn der 80-er Jahre wurde das gemeindeeigene Gelände zum Teil verkauft und in der Folge wurde darauf eine Autowerkstätte errichtet. Vorab wurde ein Teil der Altablagerung ausgegraben und unmittelbar nebenan in einer bis zu 2 m hohen Geländestufe aufgeschüttet. Auf dem abgegrabenen Grundstück wurde



ein Parkplatz und auf dem aufgeschütteten Grundstück eine Werkstatt errichtet. Nur in begrenztem Umfang soll auch Hausmüll, Asche, Sperrmüll und Grünabfall abgelagert worden sein.

Die Altablagerung wurde beim Landratsamt Ortenaukreis am 18. März 1993 erhoben und am 1. Oktober 2010 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden–Grundwasser“ bewertet. Im Rahmen des vorliegenden Sachverhaltes lagen zum Zeitpunkt der Bewertung (2010) keine Anhaltspunkte für eine Altlast vor, daher erfolgte auf Beweismiveau 1 die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Entsorgungsrelevanz“.

Nach Aussage der Bodenschutzbehörde ist Nachfolgendes zu beachten:

- Bei Baumaßnahmen ist grundsätzlich eine ordnungsgemäße Entsorgung (Verwertung, Beseitigung) des anfallenden Aushubmaterials erforderlich.
- Eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung „Hofmatt“ ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich.
- Im Rahmen des geplanten Änderungsverfahrens sind keine technischen Untersuchungsmaßnahmen erforderlich.
- Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen von Bauvorhaben zu hören.

Darüber hinaus ist umgehend das LRA Ortenaukreis (Amt f. Umweltschutz, Amt f. Wasserwirtschaft u. Bodenschutz) zu unterrichten, wenn bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen werden. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.2 Gewässerrandstreifen

Im Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 29 Abs. 2 und 3 WG verboten:

1. Die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Garthütten und feste Zäune),
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
4. die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht zur Bestandspflege, Gewässerunterhaltung oder Gefahrenabwehr erforderlich ist,
5. das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.

3.3 Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀-Überflutungsflächen)

Entlang dem Heimbach im Bereich des Gewässerrandstreifens, der als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wurde, befinden sich Flächen, die bei einem HQ₁₀₀ überschwemmt werden. Bei HQ₁₀₀-Überflutungsflächen handelt es sich um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet gemäß § 65 WG.

Die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten. Eine entsprechende Kennzeichnung ist dem Zeichnerischen Teil zu entnehmen.

3.4 HQ_{extrem}-Überflutungsflächen

Entlang dem Heimbach im Bereich des Gewässerrandstreifens, der als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wurde, befinden sich Flächen, die bei einem extremen Hochwasserereignis überflutet werden.

Die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten. Eine entsprechende Kennzeichnung ist dem Zeichnerischen Teil zu entnehmen.

4 Hinweise des Landratsamts Ortenaukreis, Straßenbauamt

4.1 Photovoltaikanlagen

Sollten Photovoltaikanlagen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vorgesehen werden, wird drauf hingewiesen, dass für geplante Photovoltaikanlagen eine Blendung auf die B 28 ausgeschlossen werden muss.

Für die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist daher dem Straßenbaulastträger (Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Freiburg) sowie dem Landratsamt ein entsprechender Untersuchungsbericht zur Genehmigung vorzulegen.

5 Hinweise des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz

5.1 Dach- und Fassadenbegrünung

Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung zu begrünen.

Wir empfehlen zudem gemäß § 21a NatSchG Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten

5.2 Vogelschlag

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassaden-öffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.

5.3 Beleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbendes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin.

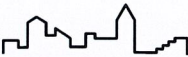
Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden

Freiburg, den 29.09.2025 LIF/FEU-bi
06.10.2025
02.12.2025
22.12.2025

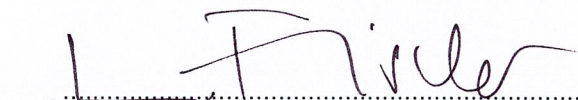
Oppenau, den **- 4. Feb. 2026**

122Sch07_2. Änd. GE Hofmatten.docx

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

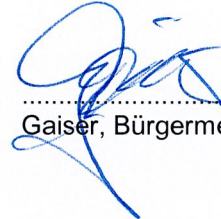


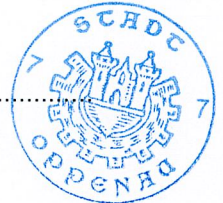
AUSFERTIGUNG

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	20.10.2025
Veröffentlichung	27.10. – 28.11.2025
Satzungsbeschluss	26.01.2026

Oppenau, **- 4. Feb. 2026**

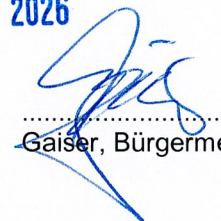

.....
Gaiser, Bürgermeister



RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung v. 12.08.2025
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom **- 6. Feb. 2026**

Oppenau, **- 9. Feb. 2026**


.....
Gaiser, Bürgermeister

