

Fertigung: ..... 1 .....  
Anlage: ..... 3 .....  
Blatt: ..... 1 - 13 .....

**Schriftliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan "Haus Wasserfall"  
der Stadt Oppenau, OT Lierbach (Ortenaukreis)**

---

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB**

---

**1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**1.1 Sondergebiet "Ferienwohnungen, Veranstaltungen, Dauerwohnen"**

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb der als Sondergebiet "Ferienwohnungen, Veranstaltungen, Dauerwohnen" ausgewiesenen Fläche sind zulässig:

- Ferienwohnungen
- Tagungs- und Veranstaltungsräume mit Verpflegungseinrichtung
- Büro-/Verwaltungsräume für Ferienwohnungen, Tagungs- und Veranstaltungsbetrieb
- max. 30 % der Geschossfläche (Berechnung gemäß § 20 Abs. 3a und 4 BauNVO) des gesamten Gebäudes (NZ 1) mit Wohnungen (Dauerwohnen) als Nachnutzung des vorhandenen Bestands

**2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**2.1 Max. Grundfläche**

Im Sondergebiet wird für den Umbau des "Haus Wasserfall" (NZ 1) eine max. zulässige Grundfläche (GR) von 1120 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für das Schwimmbadgebäude (NZ 2) wird eine maximale GR von 440 m<sup>2</sup> festgesetzt.

**2.2 Wandhöhe**

Für die Nutzungszenen 1 wird eine max. Wandhöhe in m. ü. NHN festgesetzt:  
NZ 1: 490,00 m ü.NHN

## 2.3 **Firsthöhe**

Für die Nutzungszenen 1 und 2 wird eine max. Firsthöhe in m. ü. NHN festgesetzt:

NZ 1: 496,00 m ü.NHN  
NZ 2: 472,50 m ü.NHN

## 3 **Bauweise**

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

Für das Sondergebiet wird für die Nutzungszenen 1 und 2 die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.

## 4 **Flächen für Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Innerhalb der für Garagen und Stellplätze ausgewiesenen Flächen sind gemäß Eintrag im Zeichnerischen Teil Garagen und Stellplätze zulässig.

## 5 **Nebenanlagen**

5.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 bis 3 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb des ausgewiesenen Sondergebiets zulässig.

## 6 **Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### 6.1 **Gewässerrandstreifen / private Grünfläche**

Westlich des Lierbachs, der direkt angrenzend an den Geltungsbereich fließt, ist der Böschungsbereich angrenzend an die Waldfläche (gesetzlich geschütztes Waldbiotop) als private Grünfläche "Gewässerschutz" ausgewiesen.

Ziff. 8.3 zur Sicherung und dem Erhalt des Lebensraumtyps "Auenwälder mit Erle, Esche, Weide" ist zu beachten.

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

### 6.2 **Böschungen / private Grünfläche**

Die aufgrund der topographischen Gegebenheiten erforderlichen Böschungen sind als private Grünfläche ausgewiesen.

Gemäß Ziff. 9.2 und 9.3 sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und die Wiesenvegetation zu erhalten. Die Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen.

Bauliche Anlagen (wie z. B. Pergolen, Überdachungen, befestigter Freisitz, ...) sind innerhalb der privaten Grünfläche nur direkt westlich angrenzend an den vorhandenen Grasweg zulässig.

### 6.3 Spielplatz / private Grünfläche

Der im Norden des Planungsgebiets vorhandene Spielplatz ist als private Grünfläche ausgewiesen. Der Erhalt des Spielplatzes ist sicherzustellen.

## 7 Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Entlang des Lierbachs ist ein Auwaldstreifen als Fläche für Wald ausgewiesen. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche des Waldbiotops **Lierbach SW Schliffkopf** (Nr.: 274153176234).

Der Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## 8 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, Ziff. 8.2 bis 8.11, sind entsprechend den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und des Formblatts zur Natura 2000-Vorprüfung jeweils erstellt von Bioplan, Bühl, vom 24.04.2024 durchzuführen. Die Begründungen für die Erfordernis der Maßnahmen ist dem Gutachten bzw. dem Formblatt zu entnehmen.

### 8.1 Gewässerrandstreifen Lierbach

Zum Schutz des Lierbachs ist im Zeichnerischen Teil gemäß den vorhandenen topographischen Gegebenheiten ein Gewässerrandstreifen bis zum Lierbach abgegrenzt. Die Fläche liegt östlich des bestehenden Wegs, der innerhalb des Sondergebiets befestigt ist, und des Graswegs, der in der Grünfläche verläuft.

Der Gewässerrandstreifen beinhaltet Grünflächen und Waldflächen, bei denen es sich um ein gesetzlich geschütztes Waldbiotop **Lierbach SW Schliffkopf** (Nr.: 274153176234).

Die Festsetzung Ziff.8.3 Erhalt des Lebensraumtyps "Auenwälder mit Erle, Esche, Weide" ist zu beachten.

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

### 8.2 Vermeidung eines Eingriffs in FFH-Lebensraumtypen (Natura 2000-Vorprüfung)

Eingriffe in FFH-Lebensraumtypen dürfen nicht stattfinden. Einträge von Nährstoffen oder Staub sind zu vermeiden. Rodungs- oder Mäharbeiten sowie jegliche weitere Eingriffe in die Vegetation und den Boden des Lebensraumtyps sind zu unterlassen.

Baustelleneinrichtungen, u.a. Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge, Materiallagerplätze oder Bereiche für Bodenaushub dürfen nicht im Bereich des Lebensraumtyps eingerichtet werden.

### 8.3 Erhalt eines FFH-Lebensraumtyps (Natura 2000-Vorprüfung)

Der Lebensraumtyp "Auwälder mit Erle, Esche und Weide" ist dauerhaft in mindestens gleichbleibender Qualität zu erhalten und durch einen ca. 5 m breiten Puffer entlang der bestehenden Böschungsoberkante, der als private Grünfläche festzusetzen ist, zu sichern.

Innerhalb dieser Grünfläche sind Neupflanzungen (mit Ausnahme der Einsaat von herkunftsbezogenem Saatgut) nur zulässig, wenn es sich um den Lebensraumtyp kennzeichnende Pflanzenarten handelt. Hierzu zählen: Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Grauerle (*Alnus incana*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Silberweide (*Salix alba*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Schwarzpappel (*Populus nigra*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Hainsternmiere (*Stellaria nemorum*), Dünährige Segge (*Carex strigosa*), Winkelsegge (*Carex remota*), Bitteres Schaumkraut (*Cardamine amara*), Hängesegge (*Carex pendula*), Waldengelwurz (*Angelica sylvestris*), Kohldistel (*Cirsium oleraceum*), Riesenschachtelhalm (*Equisetum telmateia*), Hain-Gilbweiderich (*Lysimachia nemorum*), Wechselblättriges Milzkraut (*Chrysosplenium alternifolium*)

Zudem ist eine Lagerung von Materialien sowie eine dauerhafte Freizeitnutzung, z.B. durch das Aufstellen von Spielgeräten, unzulässig.

### 8.4 Jahreszeitliche Baufeldräumung (VM 1)

Alle Arbeiten, die das Dach und die Fassade der Gebäude betreffen, sind im Zeitraum von Anfang Oktober bis Mitte März durchzuführen. Um sicherzugehen, dass sich in diesem Zeitraum keine Fledermäuse, insbesondere Zwergfledermäuse, in Quartierstrukturen am Gebäude aufhalten, sind durch die naturschutzfachliche Baubegleitung in diesem Zeitraum regelmäßige Ausflugsbeobachtung bzw. bei Frost gegebenenfalls Schwärmkontrollen durchzuführen.

Sollten die Arbeiten aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht im Zeitraum von Anfang Oktober bis Mitte März durchgeführt werden, muss vor Beginn der Arbeiten sowie gegebenenfalls in regelmäßigen Abständen 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. Gegebenenfalls können für Vögel und Fledermäuse geeignete Strukturen in Abstimmung mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung vorher, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Mitte März ungeeignet gemacht bzw. entfernt werden.

### 8.5 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM 2)

Es ist eine konsequente Überwachung durchzuführen, um zu verhindern, dass Vogelarten, neue, temporäre Strukturen als Brutplatz nutzen, aber auch Teile der Baustelleneinrichtung selbst (Container). Hierzu zählt auch die Entstehung von Sukzessionsbereichen auf Bau- bzw. Lagerflächen.

## 8.6 **Nächtliche Bauzeitenbeschränkung (VM 3)**

Alle zwischen Anfang Mai und Ende September durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten müssen außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (diese dauert etwa von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang), also zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang. Dies reduziert auch die Störreize u.a. für nachtaktive Vogelarten. Ein Innenausbau kann bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen, die eine Abstrahlung von Licht oder Lärm nach außen verhindern, durchgeführt werden.

## 8.7 **Vermeidung von Lichtemissionen (VM 4)**

Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

Auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung ist zu verzichten.

Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, insbesondere nicht Richtung Lierbach, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Weg- bzw. Fahrbahnbereich sein. Die Lichtquellen sind nach oben sowie zur Seite hin abzuschirmen.

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

## 8.8 **Vermeidung der Störung bzw. Zerstörung von Fledermaus-Quartieren im Dachstuhl des Hotels (VM 5)**

Der Dachstuhl des Hauptgebäudes ist als Fledermaus-Quartier zu erhalten und zu verbessern. Auf einen Ausbau sowie eine Dämmung des Dachstuhls ist zu verzichten.

Der Dachstuhl darf zudem im Zeitraum von Anfang Mai bis Ende August nur zwecks Quartierkontrolle betreten werden.

## 8.9 **Schaffung neuer Quartierstrukturen für Fledermäuse (VoM 1)**

### Dachstuhl

Der Dachstuhl darf nicht mehr als Lagerraum genutzt werden. Alternativ ist zumindest die Hälfte des Dachstuhls als Fledermaus-Quartier abzutrennen und nicht mehr zu nutzen. In diesem Bereich sind die vorhandenen Lichtquellen ersatzlos zu entfernen.

Innerhalb des Dachstuhls sind folgende Kästen als zusätzliche Quartiermöglichkeiten in mindestens 2,5 Metern Höhe anzubringen, z. B. Firma HASSELFELDT, Aukrug:

2 x Fledermaus Großraumkasten universal

2 x Fledermaus Großraumhöhle mit Satteldach

Zudem sind Strukturen aus Holz im Dachstuhl anzubringen:

2 x Fledermausbrett mit einem Quarterraum.

Hierfür wird eine Bauanleitung zur Verfügung gestellt.

### Außenbereich

Vor Beginn der Eingriffe in die Fassade sind drei Fledermauskästen in etwa drei bis vier Metern Höhe am Hotelgebäude aufzuhängen. Es werden folgende Kastentypen empfohlen z. B. Firma SCHWEGLER, Schorndorf:

2 x Fledermaus Universal-Sommerquartier 1FTH

1 x Fledermaus-Winterquartier 1WQ

Die genannten Modelle sind wartungsfrei.

Aufgrund langer Lieferzeiten von bis zu neun Monaten sind die Kästen rechtzeitig zu bestellen.

Die genaue Position der Kästen ist mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung abzustimmen. Gegebenenfalls sind die Kästen während der Bauphase in Abstimmung mit der Baubegleitung umzuhängen, wenn im betreffenden Bereich Arbeiten stattfinden sollen.

### **8.10 Nisthilfen für Vögel (CEF 1)**

Es sind 6 Nisthilfen für Vögel (Höhlen- und Halbhöhlenbrüte) im Geltungsbereich an Bäumen oder Gebäuden in drei bis vier Metern Höhe anzubringen. Die Anbringung muss vor Beginn der Bauarbeiten durch einen fachkompetenten Experten erfolgen.

Hierfür werden folgende Kastentypen empfohlen (Firma SCHWEGLER, Schorndorf):

6 x Nisthöhle 1B Fluglochweite 32 mm (Kohlmeise)

### **8.11 Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen inklusive Monitoring**

Eine naturschutzfachliche Bauüberwachung (= ökologische Baubegleitung), die auf einen orts- und sachkundigen Biologen mit guten faunistischen, aber auch tierökologischen Kenntnissen zurückgreift, ist einzurichten. Die verschiedenen Maßnahmen sind zu überwachen, zu begleiten und zu überprüfen, insbesondere hinsichtlich der Fledermäuse. Ferner ist der Zeitplan der Baumaßnahmen mit der naturschutzfachlichen Bauüberwachung abzustimmen.

Es ist eine Effizienz- und Erfolgskontrolle mit Verfolgung der Lebensraumentwicklung einschließlich einer Funktions- und Wirkungsanalyse der durchgeführten Maßnahmen sowie der Bestands- und Verbreitungsentwicklung (Monitoring) durchzuführen.

Die Kästen für die Vögel sind in den ersten drei Jahren ab Beginn der Baufeldräumung jährlich während der Brutzeit durch eine Person mit ornithologischen Kenntnissen auf Besiedlung zu kontrollieren sowie außerhalb der Brutzeit (ab Oktober) auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen, u.a. Entfernen von Nestern.

Der Dachstuhl des Hotels sowie die Fledermaus-Kästen außen am Gebäude sind in den ersten drei Jahren jährlich in den Sommermonaten durch eine Person mit fledermauskundlichen Kenntnissen auf Besatz zu kontrollieren. Die Kästen sind gegebenenfalls zu reinigen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **9.1 Anpflanzung eines Laubbaumes**

Innerhalb des Planungsgebiets ist zum Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt die Anpflanzung eines standortheimischen Laubbaumes mit einem Stammumfang von 12/14, 3 x v., gemäß der Artenliste anzupflanzen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

### **9.2 Erhalt von Bäumen**

Die im Bereich der privaten Grünfläche "Böschung" und südlich des Haupthauses vorhandenen Bäume, gemäß Eintrag im Zeichnerischen Teil, sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

### **9.3 Erhalt der Vegetation im Böschungsbereich**

Die innerhalb der Böschungen vorhandene grasreiche Vegetation wie auch die vorhandenen Sträucher im Bereich der privaten Grünflächen sind zu erhalten und zu pflegen.

## **10 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen**

(§ 9 Abs. 1a, S. 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 21 BNatSchG sowie §§ 135 a-c BauGB)

### **10.1 Maßnahmen des Artenschutzes innerhalb des Bebauungsplans**

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets - Ziff. 8.2 bis Ziff. 8.11 - werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung des privaten Grundstücks entstehen, zugeordnet und sind entsprechend den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und des Formblatts zur Natura 2000-Vorprüfung jeweils erstellt von Bioplan, Bühl, vom 24.04.2024 durchzuführen. Insbesondere ist das Monitoring zu beachten.

### **10.2 Maßnahmen des Artenschutzes außerhalb des Bebauungsplans**

Die nachfolgend aufgeführte aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderliche Maßnahme außerhalb des Planungsgebiets wird den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung des privaten Grundstücks entstehen, zugeordnet.

Die Maßnahme ist entsprechend den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt von Bioplan, Bühl, vom 24.04.2024 durchzuführen.

### **Vermeidung eines Eingriffs in geschützte Biotope und kartierte FFH-Mähwiesen (VM 6)**

Bei einer Umsetzung des Vorhabens muss sichergestellt werden, dass die angrenzend an den Geltungsbereich vorhandenen geschützten Biotope und FFH-Mähwiesen nicht beeinträchtigt werden.



Rodungs- oder Mäharbeiten sowie jegliche weitere Eingriffe in die Vegetation und den Boden innerhalb der kartierten Biotope nach § 33 NatSchG und § 30 a LWaldG sowie in die FFH-Mähwiesen sind zu unterlassen. Baustelleneinrichtungen, u.a. Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge, Materiallagerplätze oder Bereiche für Bodenaushub dürfen nicht im Bereich der geschützten Biotope und der FFH-Lebensraumtypen eingerichtet werden.

## 11 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 11.1 Zwischen NZ 1 und 2 ist Leitungsrecht Ir1 zur Ableitung des Dreiersbächle in den Lierbach zu Gunsten der Stadt Oppenau ausgewiesen.

## 12 Artenliste

### 12.1 Gehölzpflanzungen

Die nachfolgenden Baumarten sowie Bäume vergleichbarer Arten sollten bei den Anpflanzungen verwendet werden.

Sie wurden der Liste "Gebietseigene Gehölze in Baden-Württemberg", LUBW, Karlsruhe 2024, für die Stadt Oppenau entnommen, die Arten aufzeigt, die im Naturraum des Planungsgebietes ursprünglich vorkommen und dort beheimatet sind.

Die Artenliste ist nur als Hinweis/Empfehlung zu verstehen und nicht als verbindliche Pflanzenliste. Die Beplantung sollte sich an den Arten der Liste orientieren. Aber die konkreten Standortkriterien sowie geänderte Bedingungen, die z. B. durch die Klimaerwärmung gegeben sind, sind zu beachten.

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

#### Kürzel Wissenschaftlicher Name

##### Große Bäume:

SAh*	<b>Acer platanoides</b>	(Spitz-Ahorn)
BAh*	<b>Acer pseudoplatanus</b>	(Berg-Ahorn)
Bi*	<b>Betula pendula</b>	<b>(Hänge-Birke)</b> *1
Ka*	<b>Castanea sativa</b>	(Edelkastanie)
Bu*	<b>Fagus sylvatica</b>	(Rotbuche)
Es*	<b>Fraxinus excelsior</b>	<b>(Gewöhnliche Esche)</b> *3
TEi*	<b>Quercus petraea</b>	<b>(Trauben-Eiche)</b>
SEi*	<b>Quercus robur</b>	<b>(Stiel-Eiche)</b>
SLi*	<b>Tilia platyphylas</b>	(Sommer-Linde)
BUI	<b>Ulmus glabra</b>	(Berg-Ulme)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

SEr*	<b>Alnus glutinosa</b>	(Schwarz-Erle) * <sup>1</sup>
Hb*	<b>Carpinus betulus</b>	(Hainbuche)
ZP*	<b>Populus tremula</b>	(Zitterpappel, Espe)
VKi*	<b>Prunus avium</b>	(Vogel-Kirsche)
BW	Salix fragilis	(Bruch-Weide)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche) * <sup>2</sup>
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
<b>FW</b>	<b>Salix rubens</b>	(Fahl-Weide)
Vb	Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)

Sträucher:

Ha	<b>Corylus avellana</b>	(Gewöhnliche Hasel) * <sup>1</sup>
EWd	Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)	
Pf	<b>Euonymus europaeus</b>	(Gewöhnliches Pfaffenhütchen) * <sup>2</sup>
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum) * <sup>2</sup>
Sc	<b>Prunus spinosa</b>	(Schlehe)
Hro	<b>Rosa camina</b>	(Echte Hundsrose)
OW	Salix aurita	(Ohr-Weide)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
THo	Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder) * <sup>2</sup>
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball) * <sup>2</sup>

Durch Fettschrift hervorgehoben sind Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.

Bei den mit "\*" gekennzeichneten Gehölzen sind die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.

\*<sup>1</sup>: allergene Arten

\*<sup>2</sup>: giftige Arten

\*<sup>3</sup>: aufgrund des Eschentriebsterbens wird die Anpflanzung der Gewöhnlichen Esche nicht empfohlen

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Dachgestaltung

- 1.1 Die Dachneigung für die geplanten Gebäude ist entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
- 1.2 Innerhalb des Sondergebietes sind für untergeordnete Gebäudeteile Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° zulässig.
- 1.3 Metallisch-blanke Dachflächen sind im Hinblick auf die Einbindung in die Landschaft unzulässig.

### 2 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

#### 2.1 Gestaltung befestigter Flächen

Wege und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wasser-gebundene Decke, Rasenpflaster und Verbundsteinpflaster im Sand verlegt) auszubilden und sind auf ein Minimum zu beschränken.

#### 2.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten und versiegelten Flächen sind als Grünfläche (Wiesenvegetation) dauerhaft zu unterhalten. Bei der Anpflanzung von Gehölzen sind gebietsheimische Arten zu verwenden. Grünflächen sind insektenfreundlich zu gestalten.

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

### 1 Bestimmungen und Hinweise des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

#### 1.1 Altlasten

Im Planungsgebiet liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/ Altlastverdachtsflächen vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchs-emissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das LRA Ortenaukreis (Amt f. Umweltschutz, Amt f. Wasserwirtschaft u. Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

### 2 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung von geplanten Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde 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 Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische 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.

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

#### 3.1 Ingenieurgeologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Seebach-Granits. Lokal wird dieser von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit bedeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuhtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Nach Interpretation des hochauflösenden Digitalen Geländemodells besteht unter Umständen eine Gefährdung durch von den Steilhängen oberhalb des Plangebiets ausgehende Sturzprozesse.



Potenzielle Ausbruchgebiete für Steinschlag bis Felssturz sind in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg eingetragen. Der gesamte Prozessraum wird dabei nicht abgedeckt. Es sollte vorab untersucht werden, ob im Plangebiet ein ausreichender, auf die jeweilige Nutzung abgestimmter Schutz gegen Steinschlag, Blockschlag oder Felssturz vorhanden ist.

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 Landratsamtes Ortenaukreis Amt für Umweltschutz

### 4.1 Vogelschlag

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m<sup>2</sup> 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. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ÖNORM 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden.

Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet.

## 5 Hinweis des Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co.KG

Eine 20 kV-Freileitung befindet sich in unmittelbarer Nähe der Gebäude. Bei Umbaumaßnahmen mit einem Baukran ist auf die Freileitung zu achten.

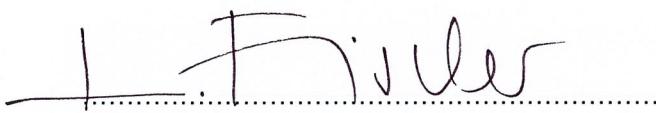
Freiburg, den 30.04.2024 LIF-FEU  
07.04.2025 LIF-FEU-hö  
08.05.2025 LIF-bi  
25.08.2025

159Sch06\_Haus Wasserfall.docx

Oppenau, den 28. Jan. 2026

**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	13.05.2024
Offenlage	30.06. - 08.08.2025
Satzungsbeschluss	20.10.2025

Oppenau, 28. Jan. 2026



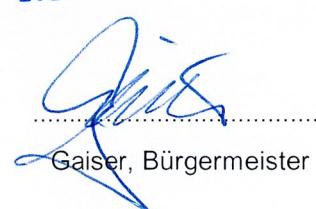
Gaiser, Bürgermeister



#### RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung  
der letzten Änderung vom 20.12.2023 **30. Jan. 2026**  
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Oppenau, 2. Feb. 2026



Gaiser, Bürgermeister

