

Fertigung: 1
Anlage: 3
Blatt: 1 - 17

Schriftliche Festsetzungen

3. Änd. u. Erw. des B-Plans "Bahnhofstraße"

der Stadt Oppenau (Ortenaukreis)

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

Hinweis: Die mit der 3. Änd. u. Erw. wesentlichen Ergänzungen und Änderungen in den Festsetzungen werden zur besseren Übersicht **gelb** markiert. Die übrigen Festsetzungen aus der rechtskräftigen Fassung der 2. Änd. und Erw. bleiben unverändert.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet (NZ 1 und 4)

(§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb der als Mischgebiet (MI) ausgewiesenen Flächen sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 unzulässig.

1.1.2 Innerhalb der als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen sind "Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung" im Sinne von Werbeanlagen für Fremdwerbung nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (NZ 2, 3 und 5)

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

1.2.1 Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO das Gewerbegebiet im Bereich der als eingeschränktes Gewerbegebiet - GEE - ausgewiesenen Fläche (Nutzungszonen 2,3 und 5) wie folgt eingeschränkt:

Zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Als wesentlich störend gelten z.B. Handwerksbetriebe wie Schreinereien, Schlossereien. Diese können jedoch ausnahmsweise gemäß § 31 BauGB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall durch vorzulegende genaue Antragsunterlagen, insbesondere Gutachten, schlüssig und nachprüfbar nachgewiesen wird, dass durch besondere Baumaßnahmen, durch Betriebseinschränkungen oder auf andere Weise die Emissionen soweit begrenzt oder Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen sicher ausgeschlossen sind.



- 1.2.2 Innerhalb der als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesenen Flächen sind Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 unzulässig.
- 1.2.3 Innerhalb der als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen sind "Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung" im Sinne von Werbeanlagen für Fremdwerbung nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf (NZ 6 - 10)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 1.3.1 Die Bereiche der Nutzungszenen 6 - 9 werden entsprechend der geplanten Nutzung als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Altenwohnheim", "Kindergarten" bzw. "Altenwohnungen" ausgewiesen.
- 1.3.2 Der Bereich der Nutzungszone 10 wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" ausgewiesen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Nutzungszenen 1 - 3 sowie 6 - 9 durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.
- 2.2 Die überbaubaren Flächen sind für die NZ 1 - 3 sowie 6 - 9 durch Eintrag im Zeichn. Teil festgesetzt.
- 2.3 Für die NZ 1 - 3 wird eine max. GRZ und GFZ gemäß Eintrag im Plan festgesetzt.
- 2.4 Für die Nutzungszone 9 wird eine max. Geschossfläche GF von 3000 m² festgesetzt.

2.5 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NN nachzuweisen.

2.5.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe im Bereich der Nutzungszenen 1 - 3 sowie 8 und 9 darf max. 0,50 m betragen, gemessen ab Straßen- bzw. Gehwegoberkante bis Oberkante Erdgeschossrohfußboden.

Zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält.

2.5.2 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude darf im Bereich der Nutzungszone 1 6,50 m
der Nutzungszone 2 7,50 m
der Nutzungszone 3 5,50 m
der Nutzungszone 8 16,50 m
der Nutzungszone 9 9,50 m
betragen, gemessen ab OK EG Rohfußboden bis Schnittpunkte Oberkante Dachhaut.

2.6 Gebäudetiefe

Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der Nutzungszone 1 wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

3 Bauweise

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

- 3.1 Im Bereich der Nutzungszenen 1, 2 und 7 - 9 wird die "offene" Bauweise (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt. In der NZ 1 sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.2 Im Bereich der Nutzungszone 3 wird die "abweichende" Bauweise (a) nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Baukörperlänge bis max. 75 m zulässig.
- 3.3 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 Im Bereich der Nutzungszone 1 ist sowohl bei paralleler als auch bei rechtwinkriger Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 1,00 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.
- 4.2 Im Bereich des Getränkemarkts sowie der Tankstelle sind Flächen für Stellplätze ausgewiesen.
- 4.3 Im Bereich der NZ 6, 8 und 9 ist innerhalb der im Zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen die Anlage von Tiefgaragen und Stellplätzen zulässig.

5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Die als "verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesenen und als solche im Plan dargestellten Verkehrsflächen sind entsprechend zu gestalten.

5.2 Die Parkplätze westlich des Bahnhofes werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - "Parkplatz" - ausgewiesen und sind entsprechend zu gestalten.

5.3 Auf Flurstück Nr. 962/5 ist ein öffentlicher Parkplatz unter Beachtung der östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit ihrem Baumbestand zulässig.

6 Anschluss von anderen Flächen an die Verkehrsflächen - Zufahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Flst.Nr. 709/1 wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Eine Zufahrt von der B 28 zum angrenzenden privaten Flst.Nr. 709/1 ist in diesem Bereich nicht zulässig.

6.2 Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flst.Nr. 654/3 ist ein Zufahrtsverbot für die angrenzende private Grünfläche festgesetzt. Ausgenommen von diesem Zufahrtsverbot ist die bisher vorhandene private Grundstückszufahrt zur Garage auf Flst.Nr. 709/2, die weiterhin bestehen bleibt.

7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

7.1 Lierbach

Der Lierbach, ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung, ist als Wasserfläche ausgewiesen. Das Fließgewässer ist nach wasserbaulichen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu unterhalten. Die Vorgaben zum Gewässerrandstreifen entsprechend Ziff. 8.2 sind zu berücksichtigen.

8 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

8.1 Im Nordwesten des Gebiets entlang des Lierbachs sowie im Süden des Gebiets entlang der Renn werden Flächen teilweise bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis überflutet und liegen somit nach § 65 WG in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet. Eine entsprechende Kennzeichnung ist dem Zeichn. Teil zu entnehmen. Die gesetzlichen Bestimmungen zu Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 Abs. 4 und 5 sind zu beachten.

Dies trifft auch kleinflächig auf Flächen angrenzend an die Straßburger Straße / B 28 zu. Eine entsprechende Kennzeichnung ist dem Zeichn. Teil zu entnehmen.



- 8.2 Teile des Planungsgebiets werden bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) überflutet und gelten als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Eine entsprechende Kennzeichnung ist dem Zeichn. Teil zu entnehmen.

Die gesetzlichen Bestimmungen zu Risikogebieten gemäß § 78b Abs. 1 WHG sind zu beachten.

9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Verkehrsgrünflächen

Die Straßenböschungen, das Bankett sowie die Verkehrsinseln werden als öffentliche Grünfläche "Verkehrsgrün" ausgewiesen. Diese Flächen sind zu unterhalten und zu pflegen.

Der Erhalt der Bäume entsprechend Ziff. 10.1 ist zu gewährleisten.

9.2 Öffentliche Grünfläche "Gewässerschutz"

Die Uferbereiche des Lierbachs werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerschutz" ausgewiesen. Der vorhandene Ufergehölzbestand ist entsprechend Ziff. 9.1 zu erhalten und zu pflegen.

9.3 Öffentliche Grünfläche Flst. Nr. 962/5

Der Böschungsbereich östlich des öffentlichen Parkplatzes wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Böschung mit ihrem grasreichen Bewuchs ist zu erhalten und zu pflegen.

Der Erhalt der Bäume entsprechend Ziff. 10.2 ist zu gewährleisten.

9.4 Private Grünflächen "Gartenland"

Die im Zeichnerischen Teil als private Grünflächen "Gartenland" ausgewiesenen Flächen sind gärtnerisch zu unterhalten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Gewässerrandstreifen

Im ausgewiesenen Gewässerrandstreifen entlang des Lierbaches ist der vorhandene standortgerechte Gehölzbestand zu erhalten und zu pflegen. Die vorhandenen Fichten sind langfristig durch standortgerechte Ufergehölze zu ersetzen. Die nicht mit Ufergehölzen bepflanzten Uferböschungen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen, ggf. ist bei Bedarf eine Pflege durchzuführen.

Auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen nach § 38 WHG in Verbindung mit § 29 WG wird verwiesen.

10.2 Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung für den geplanten öffentlichen Parkplatz (Flst.Nr. 962/5)

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

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 Nestersuche bzw. Kontrolle stattfinden. Bei positivem Befund kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

(Die Vermeidungsmaßnahme ist entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Abschätzung, erstellt von Dr. Boschert, Bioplan Bühl, vom 25.06.2020 durchzuführen.)

11 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 11.1 Entlang der Bahnhofstraße sind im Bereich der Verkehrsgrünflächen die vorhandenen Laubbäume an den im Zeichnerischen Teil angegebenen Standorten zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.
- 11.2 Auf Flurstück Nr. 962/5 sind im Bereich der Öffentlichen Grünfläche die vorhandenen Laubbäume an den im Zeichnerischen Teil angegebenen Standorten zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.
- 11.3 Die auf Flst.Nr. 744/11 vorhandenen Laubbäume (s. Eintrag im Zeichn. Teil) sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.
- 11.4 Die auf Flst.Nr. 709/1 vorhandenen Laubbäume (s. Eintrag im Zeichn. Teil) sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.
- 11.5 Der auf Flst. Nr. 10/1 vorhandene Walnussbaum ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.

12 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

- 12.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- 12.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

13 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

13.1 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 sichhinderndem 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.

14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 14.1 Zwischen den Nutzungszenen 6 und 8 ist zwischen Bahnhofstraße und Rettungsweg ein Gehrecht (gr) zugunsten der Öffentlichkeit ausgewiesen.
- 14.2 Im Bereich der Flst.Nrn. 655 und 656/1 nördlich der Zettelmatzstraße ist ein Leitungsrecht (Ir 1) für den bestehenden Regenwasserkanal zugunsten der Stadt Oppenau ausgewiesen.
- 14.3 Im Bereich des Flst.Nr. 709/2 ist ein Leitungsrecht (Ir 2) für den bestehenden Regenwasserkanal zugunsten der Stadt Oppenau ausgewiesen.
- 14.4 Im Bereich des Flst.Nr. 962/11 östlich des Mooswegs ist ein Leitungsrecht (Ir 3) für den bestehenden Regenwasserkanal zugunsten der Stadt Oppenau ausgewiesen.
- 14.5 Im Bereich der Flst.Nrn. 962/5, 760/6, 767/5 und 762/1 südlich der Bahnhof- und Renctalstraße ist ein Leitungsrecht (Ir 4) für den bestehenden Mischwasserkanal zugunsten der Stadt Oppenau ausgewiesen.
- 14.6 Im Bereich des Flst.Nr. 763/1 südlich der Renchstraße ist ein Leitungsrecht (Ir 5) für die bestehende Wasserleitung zugunsten der Stadt Oppenau ausgewiesen.
- 14.7 Im Bereich der Flst.Nrn. 767/8 und 773 südlich der Renchstraße ist ein Leitungsrecht (Ir 5) für den bestehenden Regenwasserkanal zugunsten der Stadt Oppenau ausgewiesen.



15 Festsetzungen von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 15.1 In den im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichneten Bereichen sind nach Aussagen der Schalltechnischen Berechnungen des Regierungspräsidiums Freiburg, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind, an den jeweils gekennzeichneten Gebäudeseiten passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die geforderten Werte der Luftschalldämmung für Gebäudeaußenteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind entsprechend dem Ergebnis der Schalltechnischen Berechnungen des RP Freiburg im Einzelfall zu ermitteln.
- 15.2 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 beigefügt 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.

Anhang zu den Festsetzungen:

16 Artenliste

16.1 Straßenbäume

Zur Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind Arten entsprechend der aktuellen Empfehlungen der GALK Liste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu verwenden.

(<https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste>)

16.2 Gewässerrandstreifen und private Gärten

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten, die der Liste "Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Stadt Oppenau entnommen wurden, sind eine Empfehlung für die Anpflanzung. Vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

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

Kürzel	Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)
--------	--

Große Bäume:

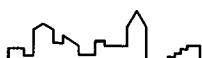
SAh	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
BAh	Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Bi	Betula pendula	(Hänge-Birke)
Bu	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Es	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche)
TEi	Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
SEi	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
SLi	Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)
BUI	Ulmus glabra	(Berg-Ulme)

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)

16.3 Private Gärten

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden. Vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Boskop, Brettacher Gewürzapfel, Gravensteiner, Hauxapfel, Klarapfel, Jakob Fischer

Birnensorten wie:

Pastorenbirne, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Schweizer Wasserbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger Riesenkirsche, Knorpelkirsche, Benjaminler, Didikirsche, Dolls Lang-stiel, Schwarzer Schüttler, Weißenbächle

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Ziebärtle, Spätzwetschgen

Wildobst wie:

Wildapfel, Wildbirne, Elsbeere, Speierling

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung

- 1.1 Die Dachneigung für Hauptgebäude für die NZ 1 - 3 sowie 7 - 9 wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
- 1.2 Im Bereich der Nutzungszone 1 sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer, im Bereich der Nutzungszenen 2 und 3 auch Tonnendächer und Flachdächer zulässig. Für die NZ 6 - 9 werden keine Dachformen festgesetzt.
- 1.3 Bei Wohngebäuden sind als Dacheindeckung nur Ziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.
Bei Garagen sollte die Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entsprechen.
- 1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, insbesondere Dachgauben und ähnliche Aufbauten sind zulässig, wenn durch sie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
- 1.5 Als Dachaufbauten sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreieckgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand zu den Ortsgängen muss mind. 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.
- 1.6 Die Mindestdachneigung für Schleppgauben beträgt 15°; der Dachansatz muss mind. 0,50m, 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.
- 1.7 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zu den Ortsgängen muss mind. 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.
- 1.8 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

Innerhalb der Nutzungszenen 1 - 5 sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Die Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück auszuweisen.

3 Werbeanlagen

- 3.1 Im GEE und MI sind Werbeanlagen an der "Stätte der Leistung" nur im EG-Bereich bis zu 3,00 m Höhe und bis zu einer Größe von 10 m² zulässig.
- 3.2 Selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist ausgeschlossen.

4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

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

4.1 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.

4.2 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.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

- 1.1 Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG:

- **Straßburger Straße 72 (Flstnr. 0-4)**

Gasthaus zur Linde; zweigeschossiger, verputzter Fachwerkbau, erbaut vermutlich im 18. Jh.

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

- 1.2 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 Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 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.

2 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

2.1 Altlasten

- 2.1.1 Im Bereich des Planungsgebiets sind nach derzeitigem Kenntnisstand zwei Altlasten/Altstandorte bekannt.

Altstandort „Tankstelle Stadt Oppenau“, Flst.-Nr. 651/1, Straßburger Straße 80, Objekt-Nr. 02568

Bei dem ca. 700 m² großen nordwestlichen Teilbereich des Grundstücks, Flst.-Nr. 651/1, handelt es sich um den Altstandort „Tankstelle Stadt Oppenau“. Hier wurde ca. von 1954 bis 1969 eine Tankstelle des Schlachthofs betrieben. Mit der Stilllegung der Tankstelle wurden die Tanks nach derzeitigen Kenntnisstand nicht ausgebaut. Heute wird der altlastverdächtige Bereich als befestigte Zufahrt zum Feuerwehr Gerätehaus der Stadt Oppenau genutzt.



Hinsichtlich des Altstandorts in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wurde durch das Ing. Büro HPC AG eine Erkundung der nutzungsbedingten Verdachtsbereiche durchgeführt.

Die Untersuchung hat folgenden Sachstand ergeben:

Bei dem nordwestlichen, ca. 670 m² großen Teilbereich des Grundstücks, Flst-Nr. 651/1, handelt es sich um den Altstandort einer Tankstelle des Schlachthofs der Stadt Oppenau, die ca. von 1954 bis 1969 betrieben wurde. Mit der Stilllegung der Tankstelle wurden die Tanks nach aktuellen Kenntnisstand nicht ausgebaut. Heute wird der altlastverdächtige Bereich als befestigte Zufahrt zum Feuerwehrgerätehaus der Stadt Oppenau genutzt.

Mit den Ergebnissen der durchgeführten Erkundungsmaßnahmen, dargelegt in den jeweiligen Berichten zur Orientierenden Untersuchung vom 25. Februar 2025, wurden die altlastverdächtigen Bereiche erfasst. Im Ergebnis konnte für die Altstandorte nach Durchführung der Orientierenden Erkundungen hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden - Grundwasser“ der Gefahrverdacht gem. § 15 Abs. 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) insoweit jeweils ausgeräumt werden.

Der Ausschluss des Verdachts erfolgte unter Beachtung der Gegebenheiten des Einzelfalles, insbesondere auf der Grundlage der o. g. Erkundung und gilt für:

- die untersuchten Schadstoffe,
- die untersuchten Bereiche, aus denen die Proben entstammen und diese repräsentieren,
- den Wirkungspfad, für den die Prüfwerte abgeleitet wurden,
- die aktuelle bzw. planungsrechtlich zulässige Nutzung.

Die Altstandorte wurden auf der Grundlage der vorgenannten Ergebnisse hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden - Grundwasser“ beim Landratsamt Ortenaukreis am 17. März 2025 bewertet und auf Beweisniveau 2 erfolgte die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Entsorgungsrelevanz“.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass zum Zeitpunkt der Erkundung / Bewertung kein weiterer Handlungsbedarf bestand und eine weitere Bearbeitung nur in Betracht kommt, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern (z. B. Abbrucharbeiten, Entsiegelungen, Erdarbeiten, Neubauarbeiten, Umnutzungen). Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Die Altstandorte sind im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG keine Altlastverdachtsflächen mehr.

Altstandort „Shell Tankstelle Peter“, Flst.-Nr. 4, Straßburger Straße 72, Objekt-Nr. 03107

Bei dem ca. 330 m² großen südlichen Teilbereich des Grundstücks, Flst.-Nr. 4, Straßburger Straße 72, in 77728 Oppenau handelt es sich um den Altstandort „Shell Tankstelle Peter“. Hier wurde ab ca. 1927 eine Tankstelle betrieben. Die Zapfsäule wurde demontiert und der ehem. unterirdische 2.000 Liter Tank wurde nach derzeitigen Kenntnisstand nicht ausgebaut.



Der altlastverdächtige Bereich wird heute als Parkplatz bzw. als Grünfläche genutzt.

Hinsichtlich des Altstandorts in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wurde durch das Ing. Büro HPC AG eine Erkundung der nutzungsbedingten Verdachtsbereiche durchgeführt.

Die Untersuchung hat folgenden Sachstand ergeben:

Bei dem südwestlichen, ca. 330 m² großen Teilbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 4, Straßburger Straße 72, Oppenau handelt es sich um den Altstandort einer Tankstelle. Diese wurde nach aktuellen Kenntnisstand ca. 1927 in Betrieb genommen. Die Nutzungsdauer bis zur Stilllegung ist dem Landratsamt nicht bekannt. Die Zapfsäule wurde demontiert und der ehem. unterirdische 2.000 Liter Tank wurde nach unserem derzeitigen Kenntnisstand nicht ausgebaut.

Der altlastverdächtige Bereich wird heute als Parkplatz bzw. als Grünfläche genutzt.

Mit den Ergebnissen der durchgeführten Erkundungsmaßnahmen, dargelegt in den jeweiligen Berichten zur Orientierenden Untersuchung vom 25. Februar 2025, wurden die altlastverdächtigen Bereiche erfasst. Im Ergebnis konnte für die Altstandorte nach Durchführung der Orientierenden Erkundungen hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden - Grundwasser“ der Gefahrverdacht gem. § 15 Abs. 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) insoweit jeweils ausgeräumt werden.

Der Ausschluss des Verdachts erfolgte unter Beachtung der Gegebenheiten des Einzelfalles, insbesondere auf der Grundlage der o. g. Erkundung und gilt für:

- die untersuchten Schadstoffe,
- die untersuchten Bereiche, aus denen die Proben entstammen und diese repräsentieren,
- den Wirkungspfad, für den die Prüfwerte abgeleitet wurden,
- die aktuelle bzw. planungsrechtlich zulässige Nutzung.

Die Altstandorte wurden auf der Grundlage der vorgenannten Ergebnisse hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden - Grundwasser“ beim Landratsamt Ortenaukreis am 17. März 2025 bewertet und auf Beweisniveau 2 erfolgte die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Entsorgungsrelevanz“.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass zum Zeitpunkt der Erkundung / Bewertung kein weiterer Handlungsbedarf bestand und eine weitere Bearbeitung nur in Betracht kommt, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern (z. B. Abbrucharbeiten, Entsiegelungen, Erdarbeiten, Neubauarbeiten, Umnutzungen). Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Die Altstandorte sind im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG keine Altlastverdachtsflächen mehr.

- 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 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.

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

4.1 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges, welche von quartären Ablagerungen aus Auensand sowie Holozänen Abschwemmmassen mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von bis zu wenigen Metern überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Beim Auensand ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuertung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

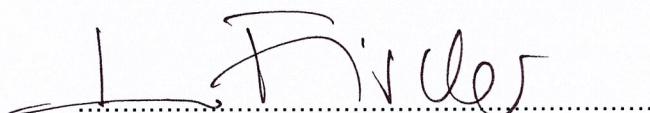
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw.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

Freiburg, den 25.05.2023 LIF-ta
24.03.2025 LIF-bi

Oppenau, den 07. Mai 2025

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Gütertalstraße 32 • 79100 Freiburg i.Br.
Tel. 0761/70342-0 • info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 • www.planungsbuerofischer.de



Planer

118Sch04.docx



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	27.06.2022
Offenlage	07.08.2023 - 15.09.2023
Satzungsbeschluss	28.04.2025

Oppenau, 07. Mai 2025



Gaiser, Bürgermeister



RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung v. 04.01.2023
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

09. Mai 2025

Oppenau, 12. Mai 2025



Gaiser, Bürgermeister

