

**BEBAUUNGSPLAN  
„FEUERWEHRGERÄTEHAUS NORD“  
STADTTEIL BÜHL  
ENTWURF**

**TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN  
+  
ÖRTLICHE  
BAUVORSCHRIFTEN**

**STADT OFFENBURG  
04.09.2013  
STABSSTELLE STADTPLANUNG  
501.5110.26.3-6**

# **Bebauungsplan "Feuerwehrgerätehaus Nord", Stadtteil Bühl Aufstellung**

## **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art.70 des Gesetzes vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art 28 des Gesetzes vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr**

1.1.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind die Errichtung und der Betrieb der für die Zwecke der Feuerwehr erforderlichen Anlagen zulässig.

§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1 Bestimmung des Nutzungsmaßes**

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte Baugrenze, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe.

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 16 Abs.3 BauNVO

#### **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

2.2.1 Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Gebäude mit einer Außenwandhöhe von höchstens 7 m (Oberkante Erschließungsstraße bis Oberkante Dachhaut) zulässig.

§ 9 Abs.3 BauGB u. § 16 BauNVO

2.2.2 Die Höchstgrenze für die Gebäudehöhe gemäß 2.3.1 kann durch sonstige erforderliche Anlagen, die die Dachfläche überragen (z.B. Signaltechnik, Sonnenkollektoren) über-

schritten werden; im Bereich des Leitungsschutzstreifens ist die Zustimmung des Leitungsträgers erforderlich (s.a.C 1). § 9 Abs.3 BauGB u. § 16 BauNVO

### **3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs**

3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen dienen dem Ausgleich für den Eingriff in die Landschaft durch Bebauung sowie der Ortsrandeingrünung sowie der Sicherstellung der Regenwasserrückhaltung, in die das anfallende Regenwasser einzuleiten ist. § 9 Abs.1 Nr.14+20 BauGB

3.2 An der Nord- West- und Südseite des Plangebiets ist ein extensiv gepflegter Grünstreifen anzulegen, innerhalb dessen ein Mosaik aus kleinen Feldhecken, magerem Extensivgrün sowie insgesamt 14 Obsthochstämmen vorzusehen ist (Pflanzenauswahl gemäß Empfehlungsliste im Umweltbericht Kap. A 5, A 7, A 8, B 4). Die Wiesenbereiche sind 2-schürig zu mähen (1. Mahd 15.5. -15.6.; 2. Mahd ab 15.08.; kein Mulchen, bei jedem Schnitt ist ca. 5 % wechselnde Restfläche zu belassen) § 9 Abs.1 Nr. 20+25a BauGB

3.3 Die Grünflächen inklusive Graben im Einfahrtsbereich an der Kehler Straße sind als extensiv gepflegte Wiesen anzulegen und mit 3 Eschenheistern zu bepflanzen. Die Wiesenbereiche sind 2-schürig zu mähen (1. Mahd 15.5. -15.6.; 2. Mahd ab 15.08.; kein Mulchen). § 9 Abs.1 Nr. 20+25a BauGB

### **4. Begrünung**

#### **4.1 Stellplätze**

Stellplätze für PKW sind mit mittelkronigen heimischen Laubbäumen zu begrünen; soweit der Schutzstreifen der DB-Leitung nicht tangiert wird, ist für je 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen (Pflanzenauswahl gemäß Empfehlungsliste im Umweltbericht A 4) § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

#### **4.2 Bäume**

Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu schützen; ihr Wurzelbereich ist auf einer Fläche von mindestens 2x2m von Versiegelung freizuhalten. § 9 Abs.1 Nr. 25a+b BauGB

### **5. Zuordnungsfestsetzung**

Die externe Ausgleichsmaßnahme E 1 wird den Eingriffen im Geltungsbereich „Feuerwehrrätehaus Nord“ zugeordnet. § 9 Abs.1 a BauGB

## **B Örtliche Bauvorschriften**

§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 74 Abs.1 bis 7 LBO

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1.1 Dachgestaltung**

1.1.1 Das Dach des Feuerwehrgerätehauses ist als begrüntes Flachdach (bis 3° bzw. 5% Gefälle) auszubilden.

### **2. Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen**

2.1 Bei der Anlage befestigter Flächen wie z.B. Stellplätze und ihre Zufahrten, sind wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden, soweit feuerwehrspezifische Anforderungen nicht entgegen stehen.

2.2 Einfriedigungen dürfen maximal 1,80 m hoch sein.

### **3. Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser**

3.1 Das von Dächern und Flächenbefestigungen anfallende Regenwasser ist in Entwässerungsmulden in der nördlich angrenzenden Ausgleichsfläche entsprechend der Festsetzung A 3 einzuleiten.

## **C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften**

§ 9 Abs.6 BauGB

### **1. 110-kV-Bahnstromleitung**

1.1 Die in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommene Freileitung ist die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung 437 Freiburg – Appenweier, Mastbereich 667 – 668, die über einen Schutzstreifenbereich von je 30 m beiderseits der Trassenachse verfügt.

1.2 Bei allen Baumaßnahmen und Baumpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens müssen die Abstände gemäß DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden; sie sind frühzeitig mit dem Leitungsträger DB Energie GmbH abzustimmen.

1.3 Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben; im Radius von 9 m von dem bestehenden Mastfundament dürfen keine Abtragungen oder Auffüllungen von Erdreich durchgeführt werden.

1.4 Die Zufahrt zu den Maststandorten sowie die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Leitung müssen jederzeit gewährleistet sein.

## **D Hinweise**

### **1. Erdaushub**

1.1 Anfallender Erdaushub und Bauschutt aus dem Bereich der Altablagerung „Kähler II“ (Objekt Nr. 00110) ist auf der Grundlage von Schadstoffuntersuchungen eines für derartige Fragestellungen geeigneten Gutachters/Ingenieurbüros einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung/ Entsorgung gemäß § 7 Abs.3 KrWG zu zuführen. Die Ergebnisse der Schadstoffuntersuchungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu Verfügung zu stellen.

## **E Externe Ausgleichsmaßnahmen**

§ 1a Abs.3 BauGB

### **1. Grabenaufwertung auf städtischem Grundstück Flst. Nr. 112/8**

1.1 Der direkt nördlich an den Geltungsbereich parallel zur Kehler Straße verlaufende Graben wird auf einer Länge von 850 m über gezielte Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen ökologisch aufgewertet:

- Unterhaltung der Grabenböschung zur Entwicklung artenreicher Säume: eine Seite Mahd Ende Mai + September, andere Seite Mahd im Juli. Im Folgejahr Wechseln der Seiten. Mahd mit Abräumen des Mähguts.
- Unterhaltung Wasserwechselbereich und Grabensohle: 40% Mahd im Juli, 40% Mahd im Oktober, 20% nicht mähen. Jährlicher Wechsel der Abschnitte, wobei vom Abschnitt mit Weidenröschen aus Artenschutzgründen insbesondere für den Nachtkerzenschwärmer jedes Jahr mind. 50% erhalten werden muss.
- Grabensohle: Räumung zur Erhöhung der Wasserzügigkeit und Standortvielfalt, aber alljährlich maximal 1/3 des Abschnitts.

Offenburg, den 04.09.2013

Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin