

BEBAUUNGSPLAN NR. 21
„Feuerwehrhaus Rebland“

OFFENBURG – Zell-Weierbach

TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

+

ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN

STADT OFFENBURG
09.05.2025
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung
301.5110.263.11-21

Teil A

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

A **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 ABS. 1 BAUGB I.V.M. BAUNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

1 Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr und Bergwacht“

1.1 Die Fläche dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen der Feuerwehr sowie der Bergwacht.

Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen, die dem Betrieb der Feuerwehr und der Bergwacht dienen. Hierzu gehören insbesondere Gebäude und Einrichtungen zur Unterbringung von Stellplätzen, technischen Anlagen, Verwaltung, Schulungen, Übungen und Lagerräume von Feuerwehr und Bergwacht.

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe = GH_{max}).

Grundflächenzahl

2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist der Planzeichnung zu entnehmen.
§ 16 Abs. 3 BauNVO

2.2 Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten

werden.

§ 14 BauNVO; § 16 Abs. 3 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

- 2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) ist der Planzeichnung durch Angabe der maximalen absoluten Höhe bezogen auf über Normalhöhennull (ü. NHN) zu entnehmen. § 16 Abs. 3 BauNVO
- 2.4 Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachfläche (Dachfirst).
- 2.5 Solaranlagen dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten (siehe Ziffer 1.2 der örtlichen Bauvorschriften).
- 2.6 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen dürfen eine max. Höhe von 3,5 m nicht überschreiten, bezogen auf das tatsächliche Gelände nach Durchführung der Baumaßnahme in der Mitte der Nebenanlage. § 18 Abs. 1 BauNVO

Hinweis: Zur Nachvollziehbarkeit der festgesetzten Gebäudehöhen sind Höhen der vorhandenen Straßenkörper der Ringstraße und der Straße Talweg ebenfalls ü. NHN in der Planzeichnung eingetragen. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe entspricht damit von der Mitte der angrenzenden Ringstraße einer Höhe von ca. 9,4 m, von der Straße Talweg einer Höhe von ca. 11,1 m.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Darstellung von Baugrenzen bestimmt und sind der Planzeichnung zu entnehmen. § 23 BauNVO

4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

- 4.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen wie z.B. Einhausungen für Müllcontainer und Fahrradstellplätze oder Schuppen sind außerhalb der Baugrenzen nur zulässig, wenn die Grundfläche der jeweiligen Nebenanlage die Größe von 25 m² nicht überschreitet. § 23 Abs. 5 BauNVO
- 4.2 Hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Müllbehälteraufstellflächen) können auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zugelassen werden. § 14 Abs. 1 bis Abs.3 BauNVO
- 4.3 Offen KFZ-Stellplätze sind auf der Fläche für den Gemeinbedarf auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen ausgeschlossen.

§ 12 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

5.1 Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässigen Oberflächen zu errichten (bspw. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen). Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, wenn die Flächen von Schwerlastfahrzeugen dauerhaft genutzt werden oder zu Übungszwecken für die Feuerwehr und Bergwacht vorgesehen sind oder gesetzliche Bestimmungen es erfordern.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.2 Dacheindeckungen aus Blei-, Kupfer- oder Zinkblech müssen beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sein, damit ein Schadstoffabtrag durch Regenwasser vermieden wird.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.3 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6 Flächen für das Anpflanzen sowie mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen/ Begrünung

6.1 Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu verwenden sind hochstämmige, heimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm. Dabei sind begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 5 m² oder bei befestigten Baumscheiben entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baums substrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen.

9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

6.2 Dächer sind extensiv zu begrünen (siehe Ziffer 1.3 der örtlichen Bauvorschriften). Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.3 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu begrünen und zu pflegen. In ihnen ist ausnahmsweise die Errichtung von Nebenanlagen zulässig, sofern der Eindruck einer gärtnerischen Anlage gewahrt wird.

Die weiteren nicht überbauten Grundstücksflächen auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind ebenfalls dauerhaft zu begrünen und zu pflegen (siehe Ziffer 4 der örtlichen Bauvorschriften). Für die Anpflanzungen sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Teil B

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 74 ABS. 1 BIS 7 LBO

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010, zuletzt geändert am 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr.25).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr.98).

1 Dächer

- 1.1 Im gesamten Plangebiet sind Dächer nur als Satteldächer oder versetzte Satteldächer mit einer Dachneigung von 8° bis 12° zulässig. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.
- 1.2 Solaranlagen sind auf allen Dächern zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.
- 1.3 Die Dächer sind vollständig zu begrünen. Die Substrathöhe muss mehr als 10 cm betragen.

2 Müllbehälterstandorte

Standorte für Müllbehälter sind entweder so anzulegen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht direkt einsehbar sind, oder mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen. Darüber hinaus sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Der bauliche Sichtschutz darf eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten und ist zu begrünen.

3 Einfriedungen

- 3.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen max. 0,8 m hoch sein, bezogen auf die nächstgelegene Straßenoberkante.
- 3.2 Künstliche Einfriedungen – ausgenommen Natursteinmauern – sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
- 3.3 Maschendraht, Draht- und Metallzäune sind nur mit Hecken-Hinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

4 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen (z. B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

Teil C

C HINWEISE

1 Denkmalschutz

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 84.2 – Operative Archäologie 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 Artenschutz

2.1 Allgemeine Hinweise

Zum vorbeugenden Schutz von baumhöhlenbewohnenden Vögeln und Fledermäusen sind Baumfällungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

2.2 Hinweis Vogelschlag

Da Vogelschlag an Glas ein signifikantes Tötungsrisiko für geschützte Arten darstellt, werden folgende Maßnahmen empfohlen, um das Kollisionsrisiko deutlich zu reduzieren:

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen 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. 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 Fluchtuneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte Sempach (<https://vogel-glas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umweltschutzanstalt (<https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoeko-logie/vogelanprall-an-glasflaechen>).

2.3 Hinweis Beleuchtung

Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG).

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, 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 wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende 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 (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).

3 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

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.

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Das Plangebiet wird im Süden durch den Gewässerrandstreifen des Sahlesbachs i. S. d. § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg berührt. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die gesetzlichen Bestimmungen des Wassergesetz Baden-Württemberg und des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten.

Offenburg, den 30.07.2025



Die Oberbürgermeister
Marco Steffens