

**Ortsteile Spielberg und Ochsenbach
Bebauungsplan "Feuerwehr Kirbachtal"**

Vorentwurf
27.10.2020

Begründung

BIT | ARCHITEKTEN

BIT Architekten GmbH
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-architekten.de
www.bit-architekten.de

07SAC19064
 Stadt Sachsenheim
 Bebauungsplan „Feuerwehr Kirbachtal“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1

Vorbemerkungen 3

1 Anlass der Planung 4

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart 5

3 Lage und Größe des Plangebietes 5

4 Bestand 6

5 Städtebauliches Konzept 7

6 Übergeordnete Planungen 8

 6.1 Regionalplan 8

 6.2 Flächennutzungsplan 8

7 Schutzvorschriften und Restriktionen 9

 7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) 9

 7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale 10

 7.3 Landschaftsschutzgebiete 10

 7.4 Gesetzlich geschützte Biotopie 10

 7.5 Denkmalschutz 10

 7.6 Gewässerschutz 10

 7.6.1 Offene Gewässer 10

 7.6.2 Wasserschutzgebiete 10

 7.6.3 Hochwasserschutz 11

 7.7 Wald 11

 7.8 Altlasten 11

8 Gutachten und Untersuchungen 11

 8.1 Artenschutzrechtliches Gutachten 11

 8.2 Verkehrsgutachten 11

 8.3 Schalltechnische Untersuchung 11

 8.4 Geruchsgutachten 11

9 Planungsrechtliche Festsetzungen 12

 9.1 Art der baulichen Nutzung 12

9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
9.3	Bauweise	12
9.4	Überbaubare Grundstücksflächen	13
9.5	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports).....	13
9.6	Von Bebauung freizuhalten Flächen	13
9.7	Zufahrten.....	13
9.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
9.9	Pflanzgebote.....	13
9.10	Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen	14
10	Örtliche Bauvorschriften	14
10.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	14
10.2	Einfriedungen	14
10.3	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	14
10.4	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	14
10.5	Umgang mit Niederschlagswasser	14
11	Städtebauliche Kenngrößen.....	15

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit beigelegtem Umweltbericht.
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt.

1 Anlass der Planung

Die Freiwillige Feuerwehr in Sachsenheim besteht aus den Abteilungen Großsachsenheim und Kleinsachsenheim (sog. südlicher Ausrückbereich) sowie Hohenhaslach, Spielberg, Ochsenbach und Häfnerhaslach (sog. mittlerer Ausrückbereich). Die Einsatzabteilungen verfügen derzeit über eine Gesamtstärke von 174 Personen. Hinzu kommen Altersabteilungen mit insgesamt 70 Mitgliedern und eine zentrale Jugendfeuerwehr mit 38 Mitgliedern. Im betroffenen Ausrückbereich der Feuerwehr Sachsenheim (Hohenhaslach, Spielberg und Ochsenbach) musste 2018 17-mal und 2019 21-mal alarmbedingt ausgerückt werden. Davon waren jeweils ca. 1/3 im Zeitfenster zwischen 19 Uhr und 6 Uhr.

Seit ca. 2016 beschäftigt sich die Stadt Sachsenheim mit einer Neuorganisation der Feuerwehrstrukturen im mittleren Ausrückbereich (Kirbachtal) mit den drei Abteilungen Hohenhaslach, Spielberg und Ochsenbach. Die Gründe hierfür liegen zum einen in der teilweise überalterten Bausubstanz an den bestehenden Standorten, welche einen erheblichen Investitionsbedarf erfordern würde. Zum anderen wurden im Zuge des 2015 erstellten und 2019 fortgeschriebenen Brandschutzbedarfsplanes feuerwehrtechnische Defizite aufgedeckt. So kann im Tagzeitraum in den o.g. Abteilungen die erforderliche Personalstärke aufgrund der teilweise weit entfernten Arbeitsplätze der Einsatzkräfte nicht gewährleistet werden. Der demographische Wandel hat innerhalb der Feuerwehren zur Folge, dass auch in der Zukunft mit massiven Personaldefiziten zu rechnen ist. Zudem weisen die drei Abteilungen erhebliche Überschneidungen ihrer jeweiligen Abdeckbereiche auf. Somit ist aus Sicht des Feuerwehrbedarfsplanes eine Zusammenlegung der drei Abteilungen zu einer neuen Abteilung Kirbachtal aus wirtschaftlicher wie auch einsatztechnischer Sicht vorteilhaft. Dieser Sachverhalt wurde seitens der Stadtverwaltung mit den betroffenen Abteilungen mit dem Ergebnis diskutiert, dass eine Zusammenlegung und Konzentration an einem Standort grundsätzlich weiterverfolgt werden soll.

Seitens der drei Abteilungen ist der Zusammenschluss dabei ausdrücklich gewollt, da erkannt wurde, dass der reibungslose Ablauf des Einsatzgeschehens unter den aktuellen Zuständen zunehmend erschwert wird. Die nur unzureichend vorhandenen Übungsflächen stellen die Feuerwehr ebenso fortlaufend vor Probleme in der Durchführung der vorgeschriebenen Übungen.

Die Lage eines neuen Feuerwehrgebäudes Kirbachtal wurde im Zuge mehrere Suchläufe ermittelt. Dabei wurden einsatztechnische Vorgaben, aber auch verkehrliche Belange sowie Restriktionen und Einschränkungen durch Topografie, Naturschutz und Hochwasserschutz berücksichtigt. In einem ersten Bewertungsrundgang wurden fünf Standorte entlang der L 1110 betrachtet und bewertet. Daraus wurden drei Standorte ausgewählt, in Untervarianten unterteilt und tiefergehend durch eine Machbarkeitsstudie, welche durch das Architekturbüro Feigenbutz, Karlsruhe, erstellt wurde überprüft. Dabei wurden zwei Standorten in westlicher Angrenzung an die Bromberghöfe die höchste Eignung bescheinigt. Diese erfüllen hinsichtlich der Einsatzzeiten die Vorgaben, weisen eine beherrschbare Topografie auf und sind bezüglich der Verkehrssicherheit vorteilhaft. Nach umfangreichen Abstimmungen mit Behörden sowie dem Land als Eigentümer der Flächen wurde festgelegt, dass die nördliche der beiden Flächen der zukünftige Standort für die Feuerwehr Kirbachtal sein soll.

Derzeit befindet sich dieser (wie auch nahezu alle untersuchten Alternativstandorte) im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Umsetzung des Vorhabens ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Der gewählte Feuerwehrstandort befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Da Feuerwehrgebäude nicht zu den privilegierten Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB zu zählen sind und das Vorhaben auch nicht auf Grundlage von § 35 Abs. 2 BauGB („Begünstigtes Vorhaben“) zu genehmigen ist, ist vor Realisierung der neuen Feuerwehr die planungsrechtliche Grundlage in Form eines Bebauungsplanes zu schaffen. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Aufgrund der bisherigen planungsrechtlichen Einstufung des Plangebietes ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Regelverfahren anzuwenden. Dies bedeutet, dass für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt beschrieben werden. Eingriffe in den Naturhaushalt sind zu bewerten und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich an der Gemarkungsgrenze der Ortsteile Ochsenbach und Spielberg in Angrenzung zur Ochsenbacher Straße (L 1110). Es umfasst Teile der Flurstücke 856 und 1795. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,62 ha.

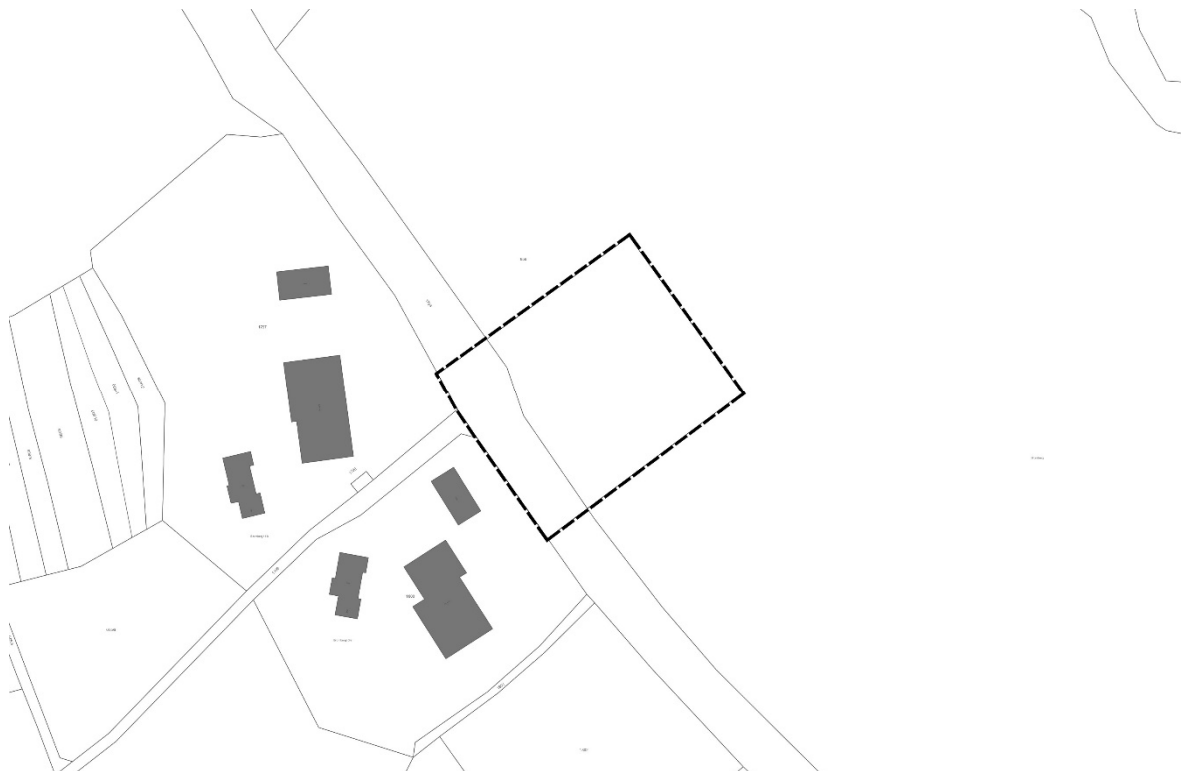


Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich

4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich in direkter Angrenzung zur L 1110 zwischen den Ortsteilen Hohenhaslach und Ochsenbach, welche sich in ca. 1,5 bzw. 2 km Entfernung vom Standort befinden. Der nächstgelegene Ortsteil Spielberg befindet sich ca. 1 km nördlich und ist über die von der L 1110 abzweigende K 1641 verkehrlich angebunden.

Das Plangebiet ist nahezu unbebaut und wird aufgrund der fruchtbaren Lößböden derzeit zu großen Teilen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ein Teil des Plangebietes umfasst die L 1110, welche eine tägliche Verkehrsstärke von über 4.000 Kfz aufweist.

Das Plangebiet weist eine deutlich ausgeprägte Topografie auf. Während sich die Landesstraße auf ca. 253 m über NHN befindet, fällt das Gelände Richtung Nordosten bis zur Plangebietsgrenze auf ca. 246 m über NHN ab.

Südwestlich des Plangebietes befinden sich zwei Hofstellen (Bromberghöfe). Neben der eigentlichen Landwirtschaft (Ackerbau) beinhaltet die nördlich Hofstelle Schülke auch noch eine Pferdepension, einen Hofladen sowie eine Ferienwohnung. Bei der südlichen Hofstelle Kurz handelt es sich um einen Geflügelhof mit einem Hofladen.

Die sonstige Umgebung des Plangebietes ist von einer landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Ackerflächen geprägt. Der Kirbach verläuft nordöstlich in ca. 200 m Entfernung. Südöstlich des Plangebietes verläuft ein Feldweg, welcher von Hecken und einzelnen Bäumen begleitet wird. Darüber hinaus befinden sich im wie auch angrenzend an die zur Bebauung vorgesehenen Flächen keine relevanten Gehölzstrukturen.

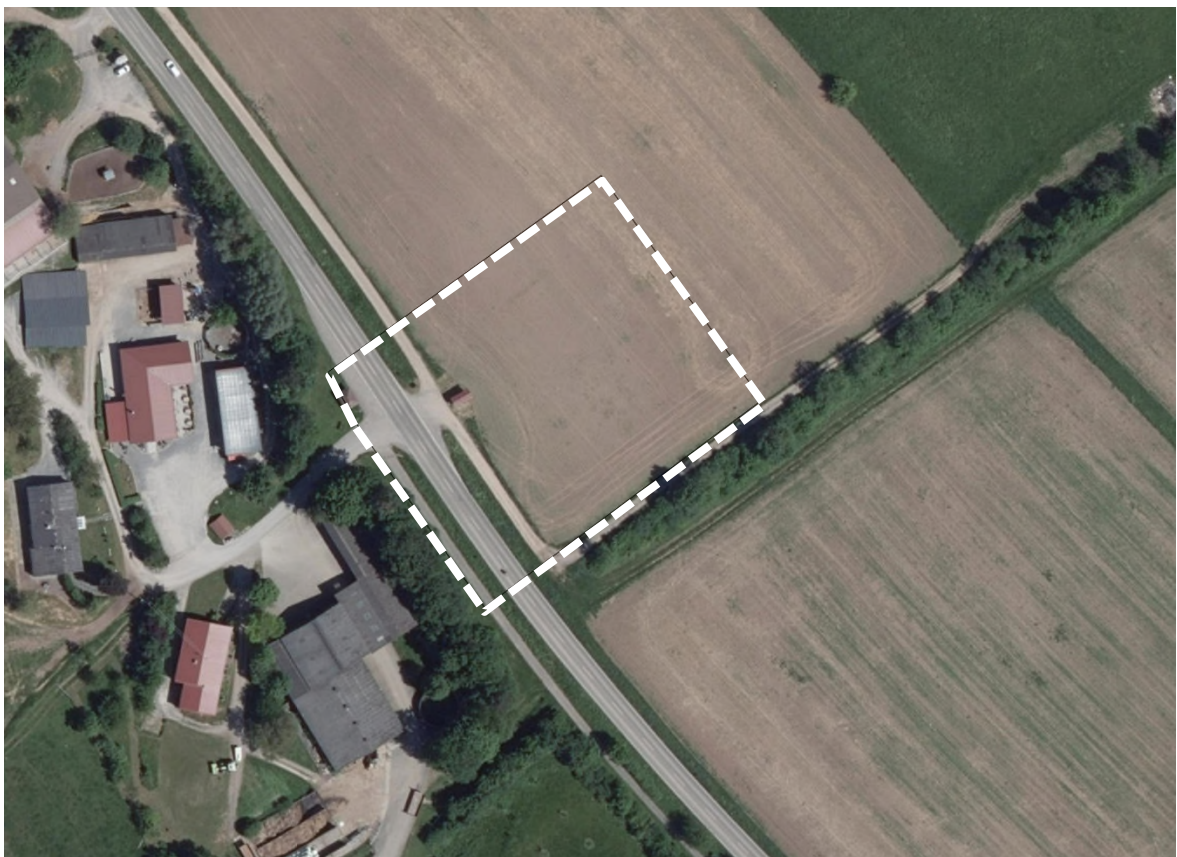


Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich

5 Städtebauliches Konzept

Das Bebauungskonzept für das Feuerwehrgebäude soll im Zuge eines Architekturwettbewerbes ermittelt werden. Für den Vorentwurf des Bebauungsplanes liegt eine Studie des Architekturbüros Feigenbutz, Karlsruhe zugrunde, in der verschiedene Standorte mit unterschiedlichen Bebauungskonzepten untersucht wurden. Vorzug fand dabei für den hier vorliegenden Standort 2 die Bauungsvariante 1. Diese sieht ein kompaktes Gebäude parallel zur L 1110, vorgelagerte Rangierflächen und seitlich angeordneten Parkplätzen vor. Ein- und Ausfahrt sollen über zwei getrennte Zufahrten direkt auf die L 1110 erfolgen.

Die Studie basiert auf einer Ermittlung des anzusetzenden Raumprogramms. Dieses beinhaltet acht Stellplätze in der Fahrzeughalle sowie eine zweigeschossige Anordnung der Räume für Funktion, Verwaltung, Umkleidung und Schulung. Insgesamt ermittelt die Studie eine Bruttogeschosfläche von mindestens 1.000 m², Außenanlagen von ca. 3.000 m² und somit eine gesamte Mindestgrundstücksfläche von 4.000 m².

Die technische Erschließung ist noch nicht abschließend geklärt. Durch das Plangebiet verläuft ein Mischwasserkanal, welcher in einen Hauptsammler entlang des Kirbaches mündet. Es ist zu prüfen, ob anfallendes Schmutzwasser oder Oberflächenwasser über diesen Kanal abgeführt werden kann.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei lediglich um eine Studie auf Grundlage der vorliegenden Informationen - insbesondere des Feuerwehrbedarfsplanes - handelt.



Bild 3: Machbarkeitsstudie Feuerwehr Kirbachtal - Variante 2.1 (Quelle: Architekturbüro Feigenbutz, Karlsruhe)

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan ist das Plangebiet zwischen den Ortsteilen mit Ausnahme der Siedlungsgebiete als Regionaler Grünzug dargestellt. Gemäß Plansatz 3.1.1 handelt es sich um „Vorranggebiete für den Freiraumschutz mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Freiraumes und der Sicherung des großräumigen Freiraumzusammenhangs.“ Als Ziel der Raumordnung sind Grünzüge nicht der Abwägung zugänglich. Dies bedeutet, dass für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses ein Zielabweichungsverfahren erforderlich wird.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet vollumfänglich in einem Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um ein Ziel der Raumordnung, sondern um einen Grundsatz, der damit der Abwägung zugänglich ist.

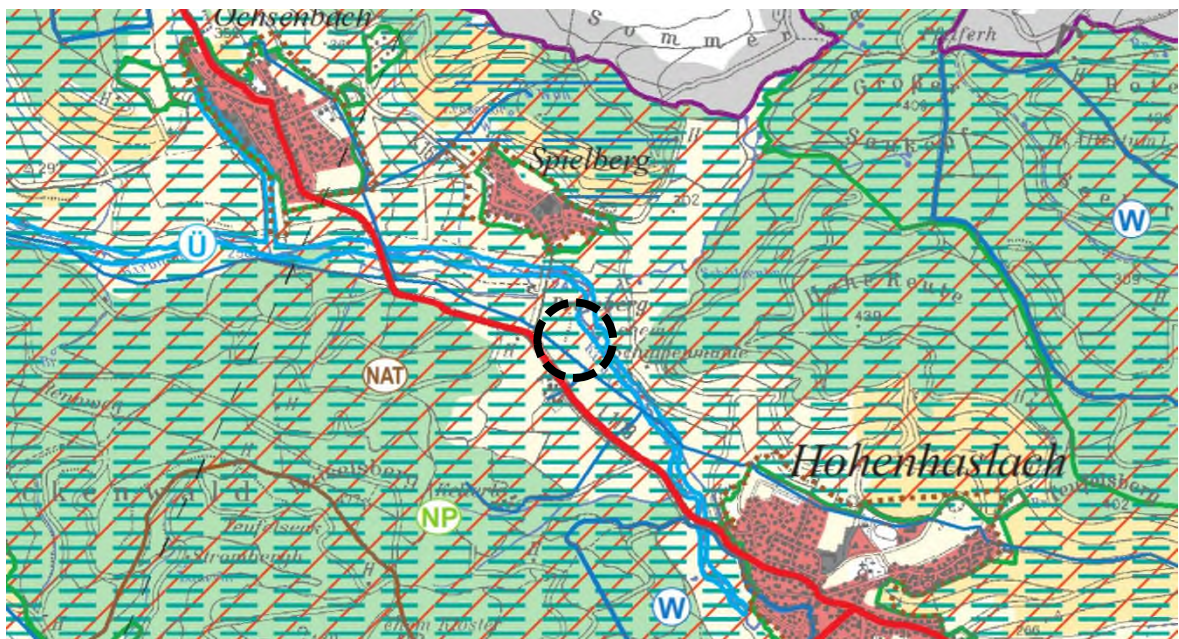


Bild 4: Raumnutzungskarte zum Regionalplan Region Stuttgart, Ausschnitt Sachsenheim

6.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet nicht als geplante Baufläche (Sondergebiet oder Gemeinbedarfsfläche) für ein Feuerwehrgerätehaus dargestellt. Derzeit ist der Standort als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Da es sich bei einer Feuerwehr weder um ein privilegiertes noch um ein „begünstigtes“ Vorhaben gemäß § 35 BauGB handelt, ist der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren zu ändern.



Bild 5: Flächennutzungsplan Sachsenheim, Ausschnitt Kirbach

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)

Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich in folgenden Natura 2000-Gebieten:

- FFH-Gebiet „Stromberg“ (Schutzgebiets-Nr. 7018341). Es handelt sich um ein ca. 12.000 ha großes Schutzgebiet der Naturräume Neckarbecken, Strom- und Heuchelberg sowie Kraichgau. Die Kurzbeschreibung gemäß Steckbrief lautet: Waldreiches Keuperbergland mit vielen Fließgewässern, intensive Weinbau-Nutzung, artenreiche extensive Wiesen und Streuobstwiesen, Magerasen und Gehölze trockenwarmer Standorte an den Hängen, im Westen Weiher mit Verlandungsvegetation.
- Vogelschutzgebiet „Stromberg“ (Schutzgebiets-Nr. 6919441). Es handelt sich um ein in großen Teilen mit dem o.g. FFH-Gebiet deckungsgleiches Schutzgebiet. Die Kurzbeschreibung gemäß Steckbrief lautet: Durch zahlreiche Bachtäler zerschnittener Zeugenbergkomplex zwischen Kraichgau im Westen und dem Neckarland im Osten. Reizvolle Landschaft mit hohem Buchenwaldanteil auf den Bergkuppen, Weinanbau (Reste von Terrassenweinbergen im Keuper), Obstwiesen.

Zur Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes wurden verschiedene Feuerwehrstandorte im Kirbachtal durch die Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Obersulm einer FFH-Vorprüfung unterzogen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die für das FFH-Gebiet wertgebenden Arten (u. a. Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr, Gelbbauchunke, Hirschkäfer, Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Großer Feuerfalter, Russischer Bär) am vorliegend gewählten Standort 2 nicht betroffen sind. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wird demnach nicht als notwendig erachtet.

7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale. Auch außerhalb werden durch Umsetzung der Planung keine beeinträchtigt.

7.3 Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich innerhalb des folgenden Landschaftsschutzgebietes:

- Kirbachtal mit angrenzenden Gebieten von Sachsenheim-Häfnerhaslach über Sachsenheim-Hohenhaslach bis Sachsenheim-Kleinsachsenheim, Vaihingen-Horrheim und Vaihingen-Gündelbach (Schutzgebiets-Nr. 1.18.099). Die Kurzbeschreibung gemäß Steckbrief lautet: Typische Stromberglandschaft, Weinberghänge, Waldberge, Talauen.

Eine Umsetzung des Vorhabens bedarf somit eines Antrags zur Herausnahme der Fläche aus der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes.

7.4 Gesetzlich geschützte Biotop

Das Plangebiet grenzt an bzw. überschneidet sich geringfügig mit folgendem gesetzlich geschütztem Biotop:

- Biotop-Nr. 169201182662 - Feldgehölze und -hecken südwestlich der ehemaligen Schippemühle. Gemäß Beschreibung besteht das Biotop aus zwei mächtigen, dichten Feldgehölzen, die einen landwirtschaftlichen Hof von einer nahvorbeiführenden Straße abschirmen. Außerdem gehören noch zwei weniger breite Feldhecken zum Biotop, von denen die südliche von einem Graben durchzogen wird, während die nördliche auf einer Böschungskante stockt.

Eine Beeinträchtigung des Biotops ist durch die Planung nicht zu erwarten. Eine Veränderung des derzeitigen Zustandes ist nicht vorgesehen.

7.5 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.6 Gewässerschutz

7.6.1 Offene Gewässer

Das nächstgelegene Gewässer ist der Kirbach, welcher ca. 200 m nordöstlich des Plangebietes verläuft. Eine Beeinträchtigung des Gewässers ist durch die Planung nicht zu erwarten.

7.6.2 Wasserschutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasserschutzgebiete. Es werden auch außerhalb keine durch die Planung tangiert.

7.6.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Auch bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) ist mit keinen Überschwemmungen zu rechnen.

7.7 Wald

Durch die Planung werden keine Waldflächen tangiert.

7.8 Altlasten

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

8 Gutachten und Untersuchungen

8.1 Artenschutzrechtliches Gutachten

Im Zuge der FFH-Vorprüfung wurden wertgebende Arten bereits untersucht. Eine weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz wurde in Auftrag gegeben. Diese wird derzeit durch das Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe erstellt. Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8.2 Verkehrsgutachten

Die L 1110 weist mit einer DTV von über 4.000 Kfz eine erhebliche Verkehrsbelastung auf. Durch ein Gutachten sollen verkehrliche Auswirkungen der geplanten Feuerwehr untersucht werden. Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8.3 Schalltechnische Untersuchung

Eine Untersuchung der schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens wird durchgeführt. Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8.4 Geruchsgutachten

Durch die Angrenzung an landwirtschaftliche Flächen kann es zu Geruchsimmissionen im Plangebiet kommen. Es ist vorgesehen, mögliche Beeinträchtigungen in Form eines Gutachtens oder einer gutachterlichen Stellungnahme zu bewerten.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplan dient ausschließlich der Neuerrichtung eines Feuerwehrgebäudes, welches im Zusammenhang mit der Zusammenlegung der bisherigen drei Abteilungen erforderlich wird. Dementsprechend wird für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbindung Feuerwehr festgesetzt. Damit wird die Gemeinwohlorientierung der Einrichtung wie auch die städtebauliche Absicht der Gemeinde unterstrichen.

Neben der eigentlichen Feuerwehr mit Fahrzeughalle, Personalräumen, Technikräumen u. ä. werden auch Schulungsräume sowie Räume für die Jugendarbeit zugelassen. Es ist davon auszugehen, dass diese Räume in den Gebäudekomplex integriert werden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Flächenbedarf einer Feuerwehr resultiert maßgeblich aus der Zahl der Fahrzeuge, der erforderlichen Funktionsflächen sowie der ebenfalls versiegelten Rangier- und Übungsflächen im Freibereich. Da ein konkretisiertes Gebäudekonzept erst im Zuge eines Architekturwettbewerbs vorliegen kann, soll mit dem Bebauungsplan lediglich ein städtebaulicher Rahmen vorgegeben werden, der zum einen ausreichend Spielraum bei der Entwicklung der Funktionsabläufe zulässt, andererseits den Flächenverbrauch auf das notwendige Maß beschränkt.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 kann diesen Vorgaben entsprochen werden. Die Gemeinbedarfsfläche hat eine Größe von ca. 4.200 m², hiervon können demnach 2.500 m² mit Hauptgebäuden überbaut werden. Zusätzlich können Flächen für Rangierflächen, Parkplätze, etc. versiegelt werden. Insgesamt lässt der Bebauungsplan damit einen maximalen Versiegelungsgrad von 0,8 zu. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dieses Maß nicht vollständig ausgeschöpft wird.

Das Plangebiet befindet sich in der Tallage des Kirbachtals und ist damit von Hochpunkten gut einsehbar. Vor diesem Hintergrund wird auf eine landschaftsbildverträgliche Kubatur besonderer Wert gelegt. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 261,00 m über NHN begrenzt. Damit sind - gemessen von der angrenzenden Straße - Gebäude mit ca. 8 m Höhe zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe muss typischerweise mit einem eventuell vorzusehenden Übungsturm überschritten werden. Allerdings darf aus Gründen des Landschaftsschutzes die Höhe nicht mehr als 20 m über der maximalen Gebäudehöhe sowie die Grundfläche maximal 50 m² betragen.

9.3 Bauweise

Je nach internen Funktionsabläufen und Größe der Fahrzeughalle können sich im Zuge des Wettbewerbs Gebäudelängen von mehr als 50 m ergeben. Zur Einräumung der erforderlichen Flexibilität wird aus diesem Grund eine abweichende Bauweise festgesetzt, die keine Beschränkung der Gebäudelängen vorsieht. Städtebauliche Konflikte sind hierdurch nicht zu erwarten, da durch das Baufenster eine ausreichende Begrenzung vorliegt.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Für die erforderlichen Funktionsabläufe sind Nebenanlagen unumgänglich. Sie werden zur Einräumung der notwendigen Flexibilität auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Ebenso kann ein freistehender Übungs- bzw. Schlauchturm unter Beachtung der maximalen Grundfläche außerhalb der Baugrenzen vorgesehen werden.

9.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Es ist davon auszugehen, dass für die Einsatzfahrzeuge eine Fahrzeughalle errichtet wird. Dagegen werden Fahrzeuge von Mitarbeitern oder anrückendem Personal auf offenen Stellplätzen untergebracht werden. Im Bebauungsplan wird dementsprechend geregelt, dass offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden können. Sollten dagegen Garagen oder Carports vorgesehen werden, sind diese auf die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt.

9.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Das Plangebiet befindet sich in Angrenzung zur Landesstraße 1110. Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind in einem Streifen von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, keine Hochbauten zulässig. In Abstimmung mit den Straßenbaulastträger können jedoch offene Stellplätze und Rangierflächen zugelassen werden.

9.7 Zufahrten

Die Trennung von Einfahrt für Einsatzkräfte und Alarmausfahrt hat sich aus Gründen der Verkehrssicherheit inzwischen durchgesetzt. Durch die Ausfahrt auf die Landesstraße ergeben sich zusätzliche verkehrliche Anforderungen. Im Bebauungsplan sind vorläufig zwei Zufahrten festgesetzt, welche jedoch im weiteren Verfahren bzw. der weiteren Objektplanung verändert werden können. Insgesamt wird jedoch die Zahl der Zufahrten auf zwei und die Gesamtbreite auf max. 25 m begrenzt.

9.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die Lage im derzeitigen freien Landschaftsraum werden an die Beleuchtung von Gebäuden besondere Anforderungen gestellt. So ist diese auf das Mindestmaß zu begrenzen. Zudem sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten zu verwenden.

9.9 Pflanzgebote

Durch die relativ isolierte Lage der Feuerwehr werden an die Einbindung der Gebäude in den Landschaftsraum besondere Anforderungen gestellt. So ist im Bebauungsplan nach Nordosten und Nordosten ein breiter Pflanzgebotsstreifen festgesetzt, in dem standortgerechte Gehölze durchsetzt mit Bäumen anzupflanzen sind. In diesem Streifen können auch Böschungen zur Überwindung von Höhenunterschieden angelegt werden.

9.10 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die architektonische Gestalt der Feuerwehr wird im Zuge eines Architekturwettbewerbs festgelegt, es kann dabei ausgegangen werden, dass eine hochwertige Architektur entstehen wird. Aus diesem Grund beschränken sich Vorgaben zur äußeren Gestaltung auf die Dachform. Dabei werden Flachdächer oder flachgeneigte Dächer als verträglich eingestuft. Die Einbindung in den Landschaftsraum wird durch eine Dachbegrünung verbessert.

10.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind bei einem Feuerwehrgerätehaus unvermeidlich. Aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes werden diese jedoch auf standortgerechte Hecken und Zäune aus Drahtgeflecht beschränkt. Massive Einfriedungen sind unerwünscht und unzulässig.

10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Es ist davon auszugehen, dass ein erheblicher Teil der Bauflächen nicht in Anspruch genommen werden muss. Diese nicht überbauten Flächen sind aus ökologischen Gründen mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen oder ebenfalls als Extensivwiese auszubilden.

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades sind Pkw-Stellplätze wasserdurchlässig anzulegen.

10.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Um die bestehenden Höhenunterschiede zu überwinden sind Aufschüttungen im Plangebiet unvermeidlich. Zur besseren Einbindung in den Landschaftsraum sind Höhendifferenzen dabei bevorzugt mit bepflanzten Böschungen zu überwinden. Stützwände dürfen nur aus Naturstein und bis max. 1 m Höhe angelegt werden. Gegebenenfalls sind Stützwände gestaffelt anzuordnen.

10.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Aufgrund fehlender Regenwasserkanalisation und der erheblichen Entfernung eines geeigneten Vorfluters kann das Plangebiet wirtschaftlich nicht im Trennsystem entwässert werden. Aus diesem Grund soll anfallendes Oberflächenwasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Mittels eines Baugrundgutachtens sind im Zuge der Objektplanung die Versickerungsmöglichkeiten zu überprüfen.

Sofern eine Versickerung nicht vollständig möglich ist, muss Oberflächenwasser in die Mischwasserkanalisation geleitet werden. Dabei ist eine Überlastung der Kanalisation durch eine ausreichende Rückhaltung und eine gedrosselte Abgabe zu unterbinden.

11 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,62 ha	100,0 %
Bauflächen	0,42 ha	67,7 %
Verkehrsflächen	0,09 ha	14,5 %
Öffentliche Grünflächen	0,11 ha	17,8 %