

GEMEINDE FRIEDENWEILER
ORTSTEIL RÖTENBACH
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

BEBAUUNGSPLAN
„FEUERWEHRGERÄTEHAUS“

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (14.07. - 28.08.2026)

Verfasser im Auftrag der Gemeinde Friedenweiler:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL
STÄDTEBAU □ BAULEITPLANUNG □ STRUKTURPLANUNG

EICHBERGWEG 7 □ 79183 WALDKIRCH
TELEFON 0 76 81 94 94 □ E-Mail: info@ruppel-plan.de

INHALT

Satzung

Bebauungsvorschriften

Begründung der Bebauungsvorschriften

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Zeichnerischer Teil (Rechtsplan)

SATZUNG DER GEMEINDE FRIEDENWEILER

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „FEUERWEHRGERÄTEHAUS“

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (14.07. - 28.08.2026)

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Friedenweiler hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan "Feuerwehrgerätehaus" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Satzung beschlossen.

Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025,
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,
- die **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995, (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025 bzw. 28.09.2025,

die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Feuerwehrgerätehaus" vom

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- a) der zeichnerische Teil (Rechtsplan), M. 1: 500, vom
- b) die Bebauungsvorschriften (Textteil) vom

Beigefügt sind:

- a) eine Begründung vom
- b) eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom

§ 3 Inkrafttreten, Änderung und Außerkrafttreten des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mühlewiesen"

Dieser Bebauungsplan wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam.

GEMEINDE FRIEDENWEILER
SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "FEUERWEHRGERÄTEHAUS"

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (14.07. - 28.08.2026)

Seite - 2/2 -

Gleichzeitig wird der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mühlewiesen" (Satzungsbeschluss vom 25.07.1995) im Bereich der Überschneidung geändert und tritt hier außer Kraft.

Friedenweiler, den
(Datum Satzungsbeschluss)

.....
(Josef Matt, Bürgermeister)

.....
(Siegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Friedenweiler übereinstimmen.

Friedenweiler, den
(Josef Matt, Bürgermeister) (Siegel)

Rechtswirksam gemäß § 10 Abs. 3 BauGB seit dem

GEMEINDE FRIEDENWEILER

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
„FEUERWEHRGERÄTEHAUS“**

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (14.07. - 28.08.2026)

GEMEINDE FRIEDENWEILER
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "FEUERWEHRGERÄTEHAUS"

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (14.07. - 28.08.2026)

Seite -2/11 -

Inhalt

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	3
1.2.1	Vollgeschosse.....	3
1.2.2	Gebäudehöhe	3
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen	3
1.3.1	Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	3
1.4	Bauweise (§ 22 BauNVO).....	3
1.5	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
1.5.1	Fläche F 1, Private Grünflächen	4
1.5.2	Fläche F 2, Naturnaher Bachabschnitt mit Hochstauden	4
1.5.3	Fläche F 3, Haselhecke Straßenrandgehölze (M 5 in Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung)	4
1.5.4	Fläche F 4, Feuchtgebüsch	4
1.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
1.6.1	Ausschluss von Metaldächern	5
1.6.2	Minimierung der Flächenversiegelung	5
1.6.3	Sicherung der Baustelle (M 1 in Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung)	5
1.6.4	Beleuchtung (M 3 in Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung)	5
1.6.5	Nisthilfen (M 6 in Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung)	6
1.6.6	Erhalt des Laichtümpels (M 7 in Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung)	6
1.6.7	Bestandbergung Fische (M 8 in Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung)	6
1.6.8	Bauzeitenbeschränkung	6
1.6.9	Umweltbaubegleitung (M 9 in Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung).....	7
2	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE	8
2.1	Denkmalschutzrechtliche Hinweise	8
2.2	Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung	8
2.2.1	Abwasserbeseitigung.....	8
2.2.2	Regenwasserbeseitigung	8
2.2.3	Abnahme der Grundleitungen.....	8
2.2.4	Nachweis der Dichtheit	8
2.2.5	Kontroll- und Reinigungsschächte	8
2.2.6	Entwässerungssatzung.....	9
2.3	Boden	9

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß Eintragung im Zeichnersichen Teil eine **"Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr"** nach § 9 Abs 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Allgemein zulässig sind nur alle für die Aufgaben der Feuerwehr erforderlichen Nutzungen, wie:

1. Gebäude mit Arbeits- und Übungsräumen
2. Hallen
3. Garagen und Stellplätze.

Auf der festgesetzten **"Lagerfläche"** ist nur das Lagern von Material zulässig, jedoch keine Gebäude.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.2.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe, gemessen in der Mitte der Gebäudegrundfläche und in kürzestem Abstand zur Erschließungsstraße (ab Oberkante Randstein) bis zur obersten Dachbegrenzungskante, darf die im zeichnerischen Teil festgesetzte Höhe nicht überschreiten. Diese Gebäudehöhe kann bis zu 3,0 m überschritten werden, wenn es sich, bezogen auf die Gesamtgrundfläche des Hauptgebäudes, um kleinere Bauteile handelt, die technisch bedingt eine größere Höhe erfordern.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser.

1.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Fläche F 1, Private Grünflächen

Die Grünflächen sind extensiv zu unterhalten. Nicht begangene Flächen sollen als Blumenwiesen entwickelt werden, die 1-2mal Jährlich gemäht und abgeräumt werden.

Bei den im zeichnerischen Teil enthaltenen Erhaltungsgeboten für Bäume sind diese zu schützen und bei Abgang oder Beseitigung zu ersetzen.

1.5.2 Fläche F 2, Naturnaher Bachabschnitt mit Hochstauden

Nach der Verlegung des Klosterbaches gemäß Wasserrechtsantrag mit leicht geschwungenem Verlauf und wechselseitig leichten Aufweitungen an zwei bis drei Stellen ist der Einbau einiger Wurzelstöcke (Entnahme vor Ort) und einzelnen Steinen vorzusehen und weitere Strukturen für Gewässerorganismen zu schaffen (Fischunterstände, kleine Kolke, Stillwasserbereiche, kleine „Schnellen“).

Die neuen Uferbereiche sind so zu modellieren, dass sich in Teilbereichen eine natürliche Ufervegetation ausbilden kann.

Eine naturnahe Vegetation im Bachumfeld u.a. als Hochstaudenflur, Seggenried, Röhricht oder Nasswiese ist durch eine heimische, standortgerechte Initialpflanzung oder entsprechende Ansaat einer Ufermischung des Ursprungsgebietes 13 oder 10 und durch heimische, standortgerechte Baumplantagen gemäß Pflanzgebot für Bäume zu entwickeln.

1.5.3 Fläche F 3, Haselhecke Straßenrandgehölze (M 5 in Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung)

Die Straßenrandgehölze sind zu erhalten und zu ergänzen. Der Rückschnitt der Gehölze ist auf das zur Verkehrssicherung erforderliche Maß zu beschränken und in mehreren Abschnitten im Abstand von 3-5 Jahren durchzuführen.

1.5.4 Fläche F 4, Feuchtgebüsch

Die straßenbegleitenden Gehölze sind durch ein naturnahes Feuchtgebüsch zur Abschirmung und als Habitat für Vögel und Amphibien zu ergänzen.

Bei der Pflanzung und/oder dem Einbringen von Steckhölzern sind folgende Arten zu verwenden:

Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix rubens	Fahlweide

Salix trandra	Mandelweide
Prunus padus	Traubenkirsche

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Ausschluss von Metaldächern

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien (einschließlich Dachrinnen und Fallrohre), bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.

1.6.2 Minimierung der Flächenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Private Wege und Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen, sofern auf diesen Flächen keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

1.6.3 Sicherung der Baustelle (M 1 in Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung)

Biber: Die Baustelle ist durch Abzäunung nach Norden gegen das Einwandern von Bibern zu sichern. Ebenso ist nach Fertigstellung das Betriebsgelände, insbesondere der Einlauf der Verdolung als auch der Vorhof durch eine Abzäunung bzw. Gitter gegen das Eindringen von Bibern zu schützen, um Tötung oder Verletzung von Tieren mit ggf. verbundenen Unfällen zu verhindern.

Amphibien: Im Winter/ zeitigen Frühjahr vor Baubeginn ist das Gelände mittels eines Amphibienzaunes vor dem Einwandern von Amphibien zu schützen. Der Laichtümpel im Norden sollte dabei außen verbleiben (sofern oberhalb keine Zufahrt erforderlich ist). Der Zaun ist innen mit Eimern zu versehen, um im Gelände vorhandene, abwandernde Tiere abzufangen und umzusetzen.

Das Betriebsgelände ist nach Norden und ggf. Osten dauerhaft mit einem Amphibienzaun zu versehen.

1.6.4 Beleuchtung (M 3 in Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung)

Um Störungen dämmerungs- und nachtaktiver Tiere zu vermeiden, ist die Betriebsbeleuchtung auf das notwendige Maß zu beschränken. Eine Beleuchtung nach Norden in die Grünflächen mit Anstrahlung von Bäumen, Sträuchern und

Grünflächen ist zu vermeiden. Die Nutzungszeiten der Beleuchtung sind auf den unbedingt erforderlichen Zeitraum zu beschränken.

Die Beleuchtung darf nur nach unten bzw. auf den für den Betrieb der Feuerwehr benötigten Bereich erfolgen. Streulicht ist abzuschirmen. Es sind nur Leuchtmittel mit geringen Blau- und Ultraviolettanteilen und mit warmweißer Lichtfarbe (vorzugsweise bernsteinfarbene LED-Technik mit 1.700 bis 2.200 Kelvin, maximal nicht mehr als 2.700 Kelvin) zu verwenden.

1.6.5 Nisthilfen (M 6 in Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung)

Um die vereinzelt Kleinquartiere für Fledermäuse und Vögel zu ersetzen, sind die Nistkästen an verbleibende Bäume umzuhängen und am Feuerwehrgerätehaus oder den Nachbargebäuden an ge-eigneten Stellen mind. 2 Fledermaus-Spaltenkästen anzubringen.

Empfehlung: Um die lokale Fledermauspopulation zu stützen, ist zu prüfen, ob bauintegriert ein größeres Fledermausquartier möglich ist z.B. durch Aufdopplung der Fassade (vgl. dazu z.B. <https://www.ar-tenschutz-am-haus.de/> -> downloads). Zur Stützung und Förderung der lokalen Avifauna wird empfohlen, für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (Feldsperling, Hausrotschwanz, Blau- und Kohlmeise u.a.; Einflugloch: 32mm f. Meisen, Sperlinge, 26mm f. Kleinmeisen, Halbhöhlen f. Hausrotschwanz) Nisthilfen an geeigneten (störungsfreien) Stellen am Gebäude oder den verbleibenden Bäumen anzubringen.

1.6.6 Erhalt des Laichtümpels (M 7 in Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung)

Der vorhandene Laichtümpel (vgl. Ziff. 6.2, Klosterbach, Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung) ist zu erhalten (die Renaturierung beginnt erst unterhalb des Laichtümpels).

1.6.7 Bestandbergung Fische (M 8 in Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung)

Vor Eingriffen in Weiher und Bachlauf ist eine Bestandbergung durch Elektrofischung vorzunehmen (eine Genehmigung ist erforderlich).

1.6.8 Bauzeitenbeschränkung

Um Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen und Vögeln zu vermeiden, sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Fällungen von Bäumen in der Zeit zwischen 1. März und 1. Dezember nicht zulässig. (Aufgrund der Klimaerwärmung ist von einer längeren Aktivität der Tiere im Oktober und November und daher von einer Verlängerung der Sperrzeit auszugehen).

Fische: Wegen fehlender Fortpflanzungsstätten wird die Beachtung der Laichzeiten (Oktober – April) nicht zwingend gefordert, aber empfohlen.

1.6.9 Umweltbaubegleitung (M 9 in Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung)

Zur Sicherung der Vorschriften nach den Ziffern 1.5; 1.6.3 und 1.6.5 - 1.6.7 ist eine Umweltbaubegleitung mit folgenden Aufgaben zu bestellen: Sicherstellung, Kontrolle und Dokumentation der Umsetzung aller artenschutzrechtlichen Maßnahmen gemäß den Bebauungsvorschriften vor, während und ggf. nach der Bauphase mit dem Ziel, zusätzlich auftretende artenschutzrechtliche Konflikte rechtzeitig zu erkennen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Ausweisung von Tabuflächen) zu vermeiden.

2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

2.1 Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 (Landesamt für Denkmalpflege), Berliner Str. 12, 73728 Esslingen a.N., zu benachrichtigen.

Erdaushubarbeiten sind unverzüglich einzustellen und dürfen erst mit Genehmigung des Regierungspräsidiums weitergeführt werden.

2.2 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung

2.2.1 Abwasserbeseitigung

Alle häuslichen Abwässer sind in den öffentliche Kanalisation der Gemeinde Friedenweiler abzuleiten.

2.2.2 Regenwasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen kann in den Vorfluter eingeleitet werden.

2.2.3 Abnahme der Grundleitungen

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde bzw. einen von ihr bestimmten Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Gemeinde ist anzufertigen.

2.2.4 Nachweis der Dichtheit

Der Nachweis der Dichtheit für Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN EN 12056 (Entwässerung innerhalb von Gebäuden), DIN EN 752 und DIN 1610 (Entwässerung außerhalb von Gebäuden) zu erbringen.

2.2.5 Kontroll- und Reinigungsschächte

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

2.2.6 Entwässerungssatzung

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde Friedenweiler anzuwenden.

2.3 Boden

Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Auftragen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG) einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach § 6 BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermeiden.

Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und der VwV-Bodenverwertung, für die (Weiter)Verwertung zu beachten und anzuwenden.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Un-nötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist unzulässig.

Bodenabtrag darf nur im erforderlichen Umfang erfolgen.

Die Böden zukünftiger Grünflächen sind vor baulichen Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere vor Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen. Dazu sind diese Flächen als Tabuflächen eindeutig zu kennzeichnen und abzugrenzen.

Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.

Ober- und Unterboden sind schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.

Zwischenzulagernder Boden ist fachgerecht entsprechend DIN 18915 und DIN 19639 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten.

Der (zwischen)gelagerte Mutterboden ist bis zur Wiederverwertung maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober-

und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 18915 und DIN 19639 zu vermeiden.

Alle Bodenarbeiten sind entsprechend DIN 18915 und DIN 19639 nur bei geeigneter, möglichst trockener Witterung bis zu maximal steif-plastischer Konsistenz zulässig; nach ergiebigen Niederschlägen, bei Bildung von Pfützen oder weich-plastischer Konsistenz sind den Boden beeinträchtigende Arbeiten einzustellen. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.

Hinweis: Böden in den Konsistenzbereichen ko1 und ko2 (fest bis halbfest) können gut bearbeitet und befahren werden. Konsistenz „halbfest“: Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten. Für Böden im Konsistenzbereich ko3 (steif-plastisch) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendrucks“ fortgesetzt werden. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).

Bodenarbeiten (Abtrag, Auftrag, Befahrung, Umlagerung, Zwischenlagerung, usw.) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht durchgeführt werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (DIN 18915, DIN 19639, DIN 19713) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.

Witterungsbedingte Baustillstandszeiten zur Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen sind einzuplanen. Bei kritischen Wetterlagen (insbesondere Regen, Schnee und Tauwetter) sind die Bautätigkeiten einzustellen.

Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialeinträge sind rückstandslos zu entfernen.

Müssen Böden zukünftiger Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen werden, sind diese durch geeignete Befestigungen vor Verdichtungswirkungen zu schützen. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der vorliegenden Böden sind besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen zu vermeiden. Die Befestigungsarten – wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen, etc.– der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische Bodendrucke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw., ist der Mutterboden des Urgeländes im Vorfeld abzuschleppen (keine Überschüttung). Für die Auffüllung darf ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) verwendet werden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben, usw.) benutzt werden.

GEMEINDE FRIEDENWEILER
HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "FEUERWEHRGERÄTEHAUS"

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (14.07. - 28.08.2026)

Seite -11/11 -

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden z.B. für die Gestaltung von Grünanlagen oder für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten

Bei der Bebauung zu erwartende Aushubmassen sollen gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG vor Ort verwendet werden. Nicht verwendbare Aushubmassen sollen nachweislich anderweitig verwertet werden (z. B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden, über eine Aufbereitungsanlage oder dergl.). Dabei wird vorausgesetzt, dass das Erdmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder die geordnete Entsorgung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

Friedenweiler, den
(Datum Satzungsbeschluss)

.....
(Josef Matt, Bürgermeister)

.....
(Siegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Friedenweiler übereinstimmen.

Friedenweiler, den
(Josef Matt, Bürgermeister)

.....
(Siegel)

Rechtswirksam gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom

GEMEINDE FRIEDENWEILER

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN “FEUERWEHRGERÄTEHAUS”

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (14.07. - 28.08.2026)

1 Ziele

Die Gemeinde Friedenweiler beabsichtigt, ein neues Feuerwehrgerätehaus im Ortsteil Rötenbach zu errichten.

Am 06.04.2023 wurde das bestehende Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Friedenweiler durch die Unfallkasse Baden-Württemberg besichtigt und es wurden dabei folgende wesentliche Mängel festgestellt:

- Die vorhandenen Fahrzeugstellplätze entsprechen nicht der DIN Norm 14092 „Feuerwehrhäuser“. Eventuell vorliegende Gefährdungen sind hinsichtlich ihres Risikos zu bewerten (Gefährdungsbeurteilung gemäß DGUV Information 205-021 „Leitfaden zur Erstellung einer Gefährdungsbeurteilung im Feuerwehrdienst“).
- Fahrzeugstellplätze haben nicht die erforderliche Größe, es besteht erhöhte Unfallgefahr.
- Die Parksituation um das Feuerwehrhaus sowie die Zuwegung zum Feuerwehrhaus sind nicht geordnet. Dadurch entstehen sich kreuzende Verkehrswege von an- und abrückenden Einsatzkräften.
- Die Kombination von Fahrzeugstellplätzen und Umkleide in der Fahrzeughalle ist unzureichend und stellt eine direkte Unfallgefahr dar.
- Keine Schwarz-Weiß-Trennung.
- Keine Trennung von Damen und Herren.
- Keine getrennten Umkleideräume für Damen und Herren.
- Keine eigenen Toiletten Damen und Herren.
- Keine eigenen Duschmöglichkeiten.
- Keine ausreichenden und fachgerechten Lagermöglichkeiten für Einsatzmaterial.
- Keine Aus- und Übungsflächen rund um das bestehende Feuerwehrhaus.
- Es fehlt ein separater Raum für die Jugendfeuerwehr.

Daher sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Feuerwehrgerätehaus" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau geschaffen werden, der den aktuellen Anforderungen entspricht.

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Münlewiesen" wird dabei durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Feuerwehrgerätehaus" teilweise geändert.

Im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Münlewiesen" ist die Änderungsfläche als Grünfläche und Wasserfläche festgesetzt, so dass die geplante Bebauung planungsrechtlich nicht zulässig wäre.

2 Verfahren

2.1 Standortalternativenprüfung

Der geplante Standort für das neue Feuerwehrgerätehaus ist das Ergebnis einer ausführlichen Standortalternativenprüfung.

Zur Wahl des Standortes wurden die nachfolgend aufgeführten Standorte geprüft. Dabei wurde als Kriterium festgelegt, dass die o.g. Mängel durch einen Neuba an dem

GEMEINDE FRIEDENWEILER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "FEUERWEHRGERÄTEHAUS"

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (14.07. - 28.08.2026)

Seite - 2/17 -

Standort behoben werden können. Das Grundstück sollte eine Mindestgröße von ca. 2.500 qm, idealerweise jedoch 3.500 qm aufweisen.

Im Vorfeld schieden dabei folgende Standorte (ohne Karte) aus

- "Rösslegarten" (Grunderwerb schwierig)
- "Adlerwirtssäge" (Fläche nicht verfügbar)
- Bbauungsplan "Hauptstraße" (soll der Wohnbebauung vorbehalten bleiben)

Weiter untersucht wurden folgende Standorte:

1. Standort "Kläranlage"

Lageplan



Schutzgebiete



Überschwemmungsflächen



Bewertung:

- + Fläche ausreichend groß
- + keine naturschutzrechtlichen Restriktionen
- Fläche liegt im HQ100
- Lage hinsichtlich Erreichbarkeit OT Friedenweiler ungünstig
- mögliche Retentionsflächen gehen verloren

GEMEINDE FRIEDENWEILER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "FEUERWEHRGERÄTEHAUS"

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (14.07. - 28.08.2026)

Seite - 3/17 -

2. Standort "Kurpark"

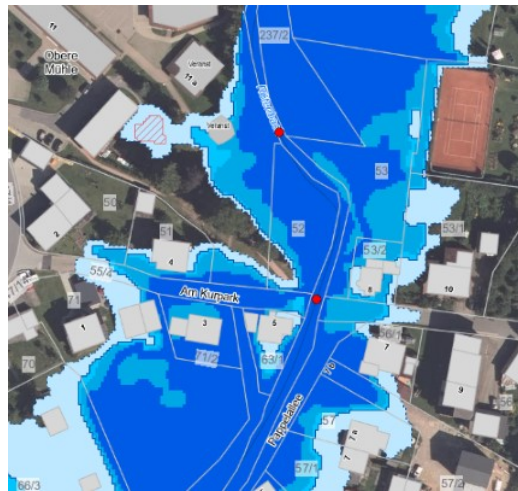
Lageplan



Schutzgebiete



Überschwemmungsflächen



Bewertung:

- + Fläche ausreichend groß
- + keine naturschutzrechtlichen Restriktionen
- Fläche liegt im HQ100
- Lage hinsichtlich Erreichbarkeit OT Friedenweiler eher ungünstig
- Beeinträchtigung des Kurparks

GEMEINDE FRIEDENWEILER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "FEUERWEHRGERÄTEHAUS"

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (14.07. - 28.08.2026)

Seite - 4/17 -

3a und 3b, zwei Standorte im "Gewerbegebiet Mühlewiesen"

Lagepläne



Schutzgebiete



Überschwemmungsflächen



Bewertung:

- + Flächen ausreichend groß
- + keine naturschutzrechtlichen Restriktionen
- + Fläche liegt nicht im HQ100
- + Lage hinsichtlich Erreichbarkeit OT Friedenweiler günstig
- wertvolle Flächen für gewerbliche Nutzungen gehen verloren

GEMEINDE FRIEDENWEILER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "FEUERWEHRGERÄTEHAUS"

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (14.07. - 28.08.2026)

Seite - 5/17 -

4. Standort "Mühleweiher" I

Lageplan



Schutzgebiete



Überschwemmungsflächen



Bewertung:

- + Fläche ausreichend groß
- + keine naturschutzrechtlichen Restriktionen
- + Fläche liegt nicht im HQ100
- + Lage hinsichtlich Erreichbarkeit OT Friedenweiler günstig
- Bebauung schwierig
- Zufahrt ungünstig

Seite - 6/17 -

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes siehe nachfolgendes Luftbild:

Luftbild: Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Feuerwehrgerätehaus"

(Bildquelle: LUBW) Geltungsbereich des Bebauungsplanes rot umrandet



2.2 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte (Blatt Süd) des Regionalplanes Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019) sind keine entgegenstehenden flächenhaften Nutzungen vorgesehen.

Regionalverband Südlicher Oberrhein, Raumnutzungskarte, Ausschnitt

(Standort des Bebauungsplanes rot umrandet)

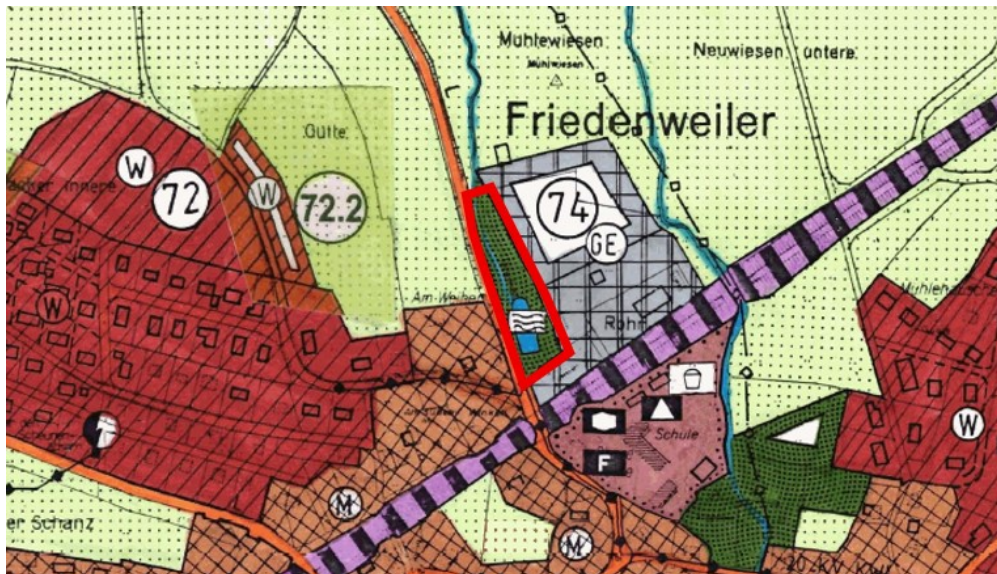


■ Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe
(nachrichtliche Darstellung aus ATKIS, Auswahl) (N)

2.3 Flächennutzungsplan

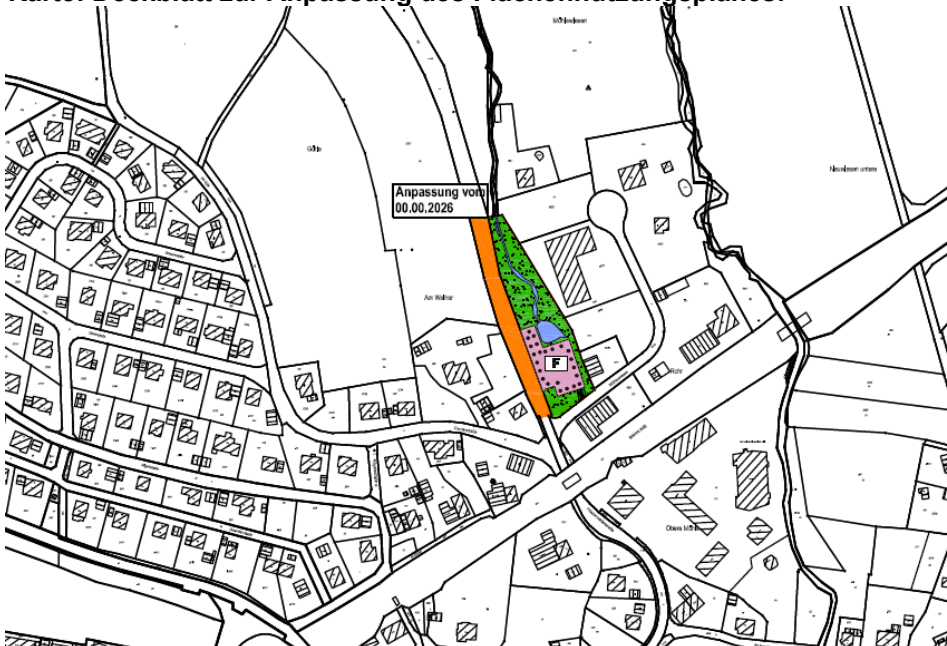
Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler war der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünfläche und Wasserfläche dargestellt (s. FNP unten).

Karte: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Stadt Löffingen - Gemeinde Friedenweiler, Zieljahr 2005 (Geltungsbereich Bebauungsplan rot umrandet)



Aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan durch Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche, einer Grünfläche und einer Gewässerfläche angepasst (s.u.).

Karte: Deckblatt zur Anpassung des Flächennutzungsplanes:



2.4 Verfahrensgrundlagen

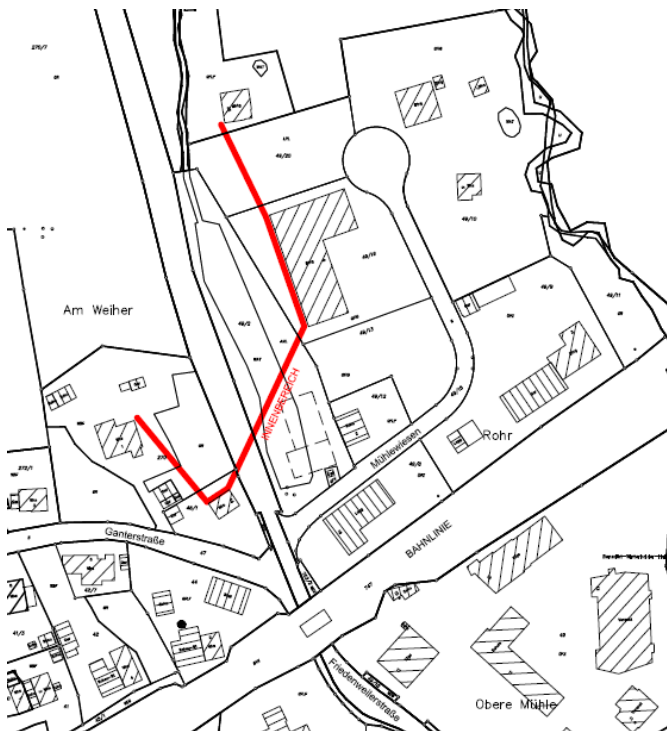
3.4.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt, da die Voraussetzungen bei dessen Anwendung aus folgenden Gründen als erfüllt angesehen werden:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Innenbereich und es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Abgrenzung des Innenbereiches kann anhand nachfolgend abgebildeter Skizze angenommen werden, in dem die Verbindung der Gebäudehinterkanten der angrenzenden Gebäude als Außenbereichsgrenze zugrunde gelegt wird (rote Linie). Der Standort des geplanten Feuerwehrgerätehauses kann somit dem Innenbereich bzw. dem Siedlungsbereich (vgl. Regionalplan) zugeordnet werden.

Karte: Abgrenzung Innenbereich / Außenbereich



Weitere Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB:

- Der Bebauungsplan weist eine zulässige Grundfläche gemäß § 13a BauGB im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 700 qm aus (Fläche für Allgemeinbedarf - Feuerwehr). Diese Grundfläche liegt erheblich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Bebauungspläne, die in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.

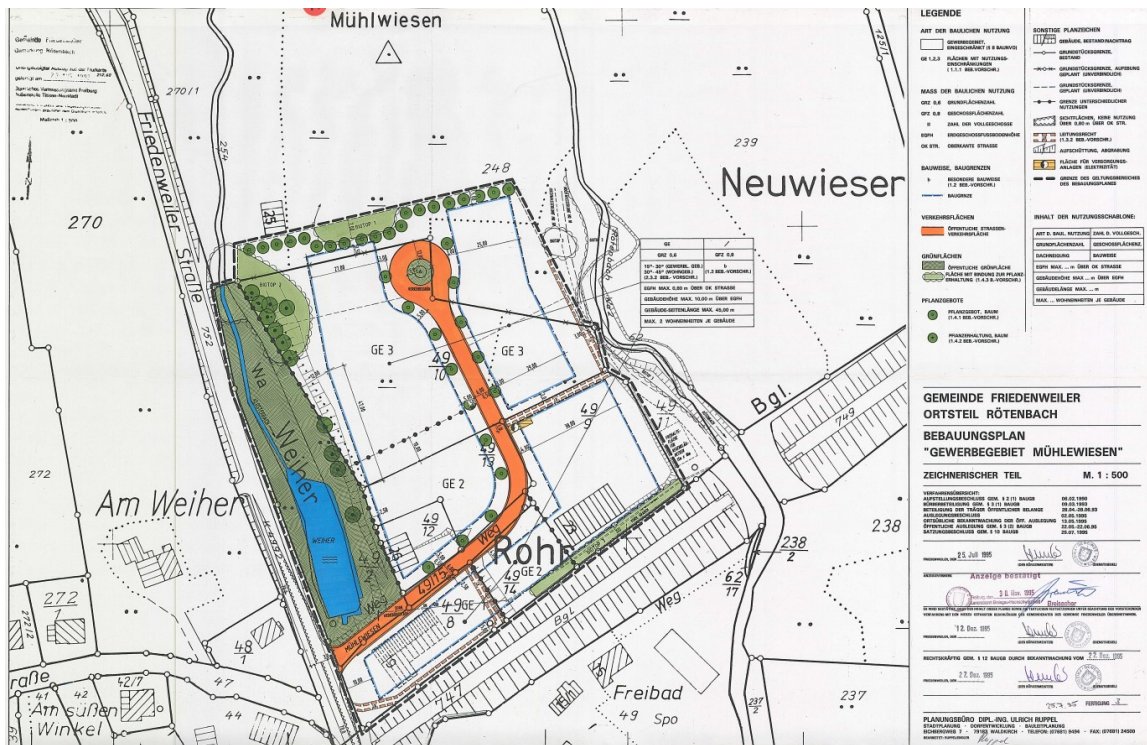
GEMEINDE FRIEDENWEILER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "FEUERWEHRGERÄTEHAUS"

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (14.07. - 28.08.2026)

Seite - 10/17 -

- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt, da sich das geplante Gebäude in den umgebenden Bestand einfügt und im Siedlungsbereich liegt. Die bisher im FNP enthaltene Grünfläche bleibt zum großen Teil erhalten..
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, da Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt werden.
- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht, da nur ein Feuerwehrgerätehaus vorgesehen ist und sich keine Störfallbetriebe in der Umgebung befinden.

Der Bebauungsplan "Feuerwehrgerätehaus" liegt im derzeitigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mühlewiesen". Dieser wird dahingehend geändert, dass für die Fläche der Überlagerung der Bebauungsplan "Feuerwehrgerätehaus" aufgestellt wird. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mühlewiesen" tritt im Bereich der Überlagerung außer Kraft.



2.4.2 Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um den Bau des Feuerwehrgerätehauses an der vorgesehenen Stelle errichten zu können. Die

städtebauliche Entwicklung und Ordnung wird gesichert und eingehalten, da sich das Vorhaben in die Umgebung (angrenzende gewerbliche Nutzungen) einfügt.

Nähere Ausführungen zum Bedarf wurden in Ziff. 1 bereits dargelegt.

2.4.3 Schutzgebiete, Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan liegt in keinem faktischen oder explizit naturschutzrechtlich geschützten Gebiet.

Die dem Baugebiet am nächsten gelegenen Schutzgebiete sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

Karte: Angrenzende Schutzgebiete (Grundlage: Liegenschaftskataster)

(Quelle: LUBW, Ausdruck vom 04.10.2022, Bebauungsplangebiet rot umrandet)



Im Norden angrenzend befinden sich

- das Naturschutzgebiet Nr. 3.275 "Rötenbacher Wiesen" mit einer Fläche von 217,2312 ha

- das FFH-Gebiet Nr. 8115342 "Löffinger Muschelkalkhochland" mit einer Fläche von 473,6192 ha.

Beide Schutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da im Grenzbereich eine Grünfläche ausgewiesen wird.

Folgende geschützte Biotop liegen in der Umgebung:

Westlich der K 4992:

- Biotop Nr. 381153150119 "Mähwiese Gütle" mit einer Fläche von 1,9126 ha.

Nördlich des Bebauungsplanes:

- Biotop Nr. 381153150111 "Berg-Mähwiese Gew. Mühlewiesen" mit einer Fläche von 1,2538 ha,

Östlich des Bebauungsplanes:

- Biotop Nr. 181153150517 "Biotopkomplex nördlich Rötenbach" mit einer Fläche von 3,512 ha.

Alle drei Biotope werden durch den Bebauungsplan nicht berührt oder beeinträchtigt.

Weiterhin liegt der Bebauungsplan im Naturpark „Südschwarzwald“ mit einer Größe von 93.372 ha. Dieser wird ebenfalls durch den Bebauungsplan nicht unzulässig beeinträchtigt.

Zu weiteren Angaben siehe "Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung".

2.4.4 Bewertung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

FNPDarstellung:	Grünfläche, Gewässer
Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:	
Regionalplan:	Siedlungsbereich, Gewerbekeine Vorgaben
Landschaftsplan:	keine Vorgaben
Nutzung:	Grünanlage, Mühleweiher als Fischteich, Trafo

<u>Schutzgut:</u>	<u>Auswirkungen des Bebauungsplanes:</u>
--------------------------	---

Mensch/Gesundheit	Auswirkungen auf angrenzende Wohngebäude ergeben sich durch Lärmbeeinträchtigungen während der Bauphase sowie nachfolgend durch Verkehrslärm. Dieser ist jedoch im Hinblick auf die Verkehrsbelastung auf der Kreisstraße gering und als vernachlässigbar einzustufen.
Tiere und Pflanzen	Geringe Auswirkungen (siehe Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung.
Boden	Ein Eingriff in den Boden erfolgt durch den Bau des Feuerwehrgerätenhauses, die Anlage der Verkehrsflächen und die Teilverlegung des Mühleweiher mit Klosterbach. Aufgrund der Anwendung des §

	13a BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich (vgl. unten).
Wasser	Als Oberflächengewässer ist der Klosterbach mit Mühleweiher betroffen. Für die Umlegung des Klosterbaches und die Teil-Verfüllung des Mühleweihers wird ein Antrag auf wasserrechtliche Plangenehmigung gestellt. Der Satzungsbeschluss erfolgt erst nach der Genehmigung. Der Geltungsbereich liegt in keinem durch ein HQ100 bzw. HQextrem gefährdeten Überschwemmungsgebiet.
Luft und Klima	Keine meßbaren Auswirkungen. Kaltluftströme werden nicht beeinträchtigt bzw. nach Süden abfließende Kaltluft wird durch den Bahndamm gestaut und kann sich kaum auf die südlich des Bahndamms liegenden Gebäude auswirken. Kleinklimatische Auswirkungen entstehen durch Bodenversiegelung der Verkehrsflächen und das geplante Gebäude.
Fläche	Es erfolgt ein schonender Umgang mit Fläche und Boden. Neue Verkehrs-Erschließungsflächen werden durch die Nutzung der K 4992 als Zufahrt eingespart.
Landschaft	Der Bebauungsplan befindet sich im Siedlungsbereich und ist durch Baumbestand weitgehend gut in die Landschaft eingebunden (keine Fernwirkung).
Biologische Vielfalt	Aufgrund von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sind keine wesentlichen Auswirkung auf die vorkommenden Arten zu erwarten (s. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung).
Kultur- und Sachgüter:	Bauliche und archäologische Kulturdenkmale werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.
Emissionen, Abfälle	Gewerbliche produktionsbedingte Abfälle sind nicht zu erwarten.
Wechselwirkungen	Aus möglichen Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung oder Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

2.4.5 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Festsetzungen des alten Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mühlewiesen" sind hierbei nicht zu berücksichtigen, da zwar eine Grünfläche, jedoch keine "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt wurden. Der neue Bebauungsplan berücksichtigt dennoch durch Pflanzgebote und Pflanzbindungen die vorhandenen Gehölze und Teile der Grünfläche.

2.4.6 Artenschutz

Zum Artenschutz wird im Einzelnen auf die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung verwiesen. .

2.5 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	23.06.2026
Öffentliche Auslegung	(§ 13 BauGB)	14.07. - 28.08.2026
Satzungsbeschluss	(§ 10 Abs. 1 BauGB)	

2.6 Qualifizierungsmerkmale

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB, so dass nach Erlangen der Rechtskraft alle Vorhaben zulässig sind, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen und wenn die Erschließung gesichert ist.

Da das Baugebiet unmittelbar an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen ist, ist die Darstellung von öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich. Private Verkehrsflächen sind jedoch festgesetzt.

2.7 Flächenbilanz

Die Flächen des Bebauungsplanes verteilen sich wie folgt:

Fläche für Gemeinbedarf	700 qm
Grünflächen	1.967 qm
Gewässer	345 qm
Priv. Verkehrsflächen	505 qm
Lagerfläche	47 qm
Fläche für Trafostation	33 qm
Geltungsbereich Bebauungsplan	3.597 qm

3 Erschließung

3.1 Verkehr

Die Erschließung des Feuerwehrgerätehauses erfolgt von der Kreisstraße 4992. Die festgesetzte private Verkehrsfläche erlaubt ein Rangieren der Feuerwehrfahrzeuge auf dem Grundstück, so dass eine Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche für Ein- und Ausfahrten nicht erforderlich und das Wiedereintrücken der Einsatzfahrzeuge nach einem Feuerwehreinsatz bzw. Übungsbetrieb berücksichtigt wird.

Gemäß § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg besteht eine Anbaubeschränkung für Hochbauten längs der Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 Meter. Das Bau- fenster für das Feuerwehrgerätehaus hat einen Abstand zur Grundstücksgrenze der Kreisstraße von ca. 9,0 m zuzuglich eines Abstandes zum Fahrbahnrand. Die untere Verwaltungsbehörde kann im Benehmen mit der Straßenbaubehörde des Trägers der Straßenbaulast Ausnahmen von diesem Verbot zulassen, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern. Anlässlich einer Behördenbespre- chung am 24.02.2026 wurde vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbe- reich 660 Verkehrslenkung und Straßenverwaltung, signalisiert, dass eine Ausnahme

voraussichtlich möglich wäre. Die Entwässerung der Straße erfolgt derzeit über das Bankett. Die spätere Entwässerung wird sichergestellt.

.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Trinkwasser und Telekommunikation ist durch den Anschluss an die bestehenden Netze gewährleistet.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt in das kommunale Abwassernetz.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen kann in den Klosterbach abgeleitet werden.

3.3 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.

Bei der Fläche ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).

Vorgaben für Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr erübrigen sich.

4 Begründung der Bebauungsvorschriften

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist ein Neubau des Feuerwehrhauses, ES soll über mindestens vier Stellplätze der Stellplatzgröße 3 gemäß DIN 14092 - Feuerwehrhäuser verfügen.

Die geplante Fahrzeugausstattung der Einsatzabteilung Röttenbach umfasst:

Löschgruppenfahrzeug 10 (LF 10)	9 Sitzplätze
Mittleres Löschfahrzeug (MLF)	6 Sitzplätze
Mannschaftstransportfahrzeug (MTW)	8 Sitzplätze
Gerätewagen Logistik 1 (GW-L1)	6 Sitzplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" festgesetzt, um den Betrieb des Feuerwehrgerätehauses mit zugehörigen Nutzungen in Verbindung mit dem Aufgaben der Feuerwehr zu ermöglichen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können auch auf den nicht überbaubaren Flächen bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich geregelten Abstandsflächen zugelassen werden.

Lärmschutz:

Bei der Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) ist darauf hinzuweisen, dass das Feuerwehrgerätehaus einschließlich des Freibereichs mit Feuerwehr-Übungsfläche und die der Feuerwehr zugeordneten Pkw-Stellplätze eine "Anlage" im Sinne des BImSchG darstellen. Die aus dem Übungsbetrieb der Feuerwehr resultierende Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Umgebung ist den Regelungen in der TA Lärm unterworfen. Feuerwehreinsätze stellen eine "Notsituation" gemäß Abschnitt 7.1 der TA Lärm dar und bleiben deshalb außer Betracht.

Aufenthaltsräume in der Fläche für Gemeinbedarf sind jedoch aufgrund des Verkehrslärms durch die K 4992 mit entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen zu versehen. Im Rahmen der Baugenehmigung kann gefordert werden, dass ausreichende Maßnahmen zu notwendigem Lärmschutz vorgesehen werden.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1.2.1 Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse soll ein Einfügen in den Bestand sicherstellen.

4.1.2.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe soll neben der Zahl der Vollgeschosse ein Einfügen in den Bestand bewirken.

Auf die Festsetzung einer Grund- oder Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, da das Maß der baulichen Nutzung durch Baugrenzen und Höhenbeschränkungen ausreichend definiert ist.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1.3.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch ein Baufenster festgesetzt. Dieses soll ausreichenden Spielraum für die Lage des Neubaus geben.

4.1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht weitgehend dem umgebenden Gebäudebestand.

4.1.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Flächen F1 -F4 werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die dem Artenschutz dienen sollen. Näheres siehe Ausführungen in der Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung.

4.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1.6.1 Ausschluss von Metaldächern

Die Maßnahme dient der Vermeidung einer Boden- und Gewässerbelastung durch Schwermetalle, die durch Regenwasser aus metallischen Dachmaterialien gelöst werden können. Metallionen können zu einer direkten Schädigung von Wasserlebewesen führen.

4.1.6.2 Minimierung der Flächenversiegelung

Die Vorschrift dient dem Bodenschutz. Wasserdurchlässige Bodenbefestigungen sind beispielsweise bei privaten Verkehrswegen möglich, die nur begangen werden. .

Die Vorschriften der Ziff. **4.1.6.3 - 4.1.6.9** dienen dem Artenschutz.

5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von Trägern öffentlicher Belange

Zu den Hinweisen erübrigt sich eine Begründung.

6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten bei der Realisierung des Bebauungsplanes werden im Haushaltsplan der Gemeinde Friedenweiler vorgesehen. Ein wesentlicher Anteil wird aus dem Sondervermögen für Infrastrukturmaßnahmen des Bundes, das teilweise über das Land bis an die Kommunen weitergereicht wird, finanziert.

Friedenweiler, den

(Datum Satzungsbeschluss)

.....

(Josef Matt, Bürgermeister)

.....

(Siegel)