GEMEINDE DRACKENSTEIN

BEBAUUNGSPLAN
Feuerwehr

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan und den

Vorentwurf | 22.10.2026

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung | T 0 71 64 . 1 47 18 - 0 | www.m-quadrat.cc

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Drackenstein, den …….. ……..……

Roland Lang (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: ……

ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

RECHTSGRUNDLAGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

nach § 9 BauGB

1. FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF

§ 9 (1) 5 BauGB

Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr.

zulässig sind:

der Zweckbestimmung dienende Gebäude und Einrichtungen einschließlich diesen Anlagen funktional dienende bauliche Anlagen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO

2.1. GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Siehe Nutzungsschablone

2.2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone

Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)).

Die maximale Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert (unabhängig von der Dachform). Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhe können mit technischen Gebäudeteilen (z.B. Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung, Belichtungskuppeln etc.) sowie mit Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie um max. 1,5 m überschritten werden, wenn ein Abstand zum Dachrand von mindestens 0,75 m eingehalten werden.

3. BAUWEISE

§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO

o = offene Bauweise

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO

4.1. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Siehe Plandarstellung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen nicht zulässig.

8. FLÄCHEN FÜR DIE ABLEITUNG UND RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 9 (1) 14 und § 9 (1) 16 BauGB

Ohne Plandarstellung

Das auf den dichten Belagsflächen, wie Aufstell- und Bewegungsflächen der Einsatzfahrzeuge, Alarm-Zufahrten sowie Übungs- und Waschplätze, anfallende Niederschlagswasser sowie das Schmutzwasser aus dem Betrieb der Feuerwehr ist vollständig aufzufangen, über Abscheideranlagen vorzureinigen und der Mischwasser-Kanalisation zuzuleiten. Eine Versickerung dieses Niederschlagswassers ist unzulässig.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen und Fußwegen ist in Retentions- und Versickerungsflächen einzuleiten, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind. Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen.

Die Flächenausweisung und die Dimensionierung der Versickerungsmulden sind durch eine Berechnung nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) zu belegen.

9. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) 20 BauGB

9.1. DACHBEGRÜNUNG

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit DN 0-10° sind mit einer Dachbegrünung mit mind. 12 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind über der Dachbegrünung aufzuständern.

9.2. LAGE IM WASSERSCHUTZGEBIET/SCHUTZ DES GRUND- UND TRINKWASSERS

Zum Schutz des Grundwassers im Bereich des Wasserschutzgebietes "Krähensteigquelle - Bad Ditzenbach/Gosbach" sind innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ Aufstell- und Bewegungsflächen der Einsatzfahrzeuge, Alarm-Zufahrten sowie Übungs- und Waschplätze mit einem vollständig flüssigkeitsdichten Oberflächenbelag auszuführen. Zulässig sind ausschließlich Asphalt- und Betonbauweisen, deren Fugen und Anschlüsse dauerhaft flüssigkeitsdicht und medienbeständig (gemäß den jeweils geltenden technischen Regelwerken für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) ausgebildet sind. Die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen (z. B. Ökopflaster, Rasengitter, Schotterflächen) ist unzulässig.

10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) 25a BauGB

10.1. FLÄCHENHAFTES PFLANZGEBOT (PFG), GEBIETSEINGRÜNUNG

Siehe Plandarstellung

Die im Plan festgesetzten Flächen sind in lockerer Form, zu min. 50%, mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten

10.2. PFLANZGEBOT EINZELBÄUME

Siehe Plandarstellung

An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

10.3. PFLANZGEBOT STELLPLÄTZE

Ohne Plandarstellung

Ab dem 5. oberirdischen und nicht überdachten Stellplatz sind diese mit Baumpflanzungen zu durchgrünen. Hierbei ist je 5 Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

HINWEISE

1. **Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 84.2 Denkmalpflege, umgehend zu benachrichtigen.

Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Anfallende Kosten hat der Verursacher zu tragen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. **Regelung zum Schutz des Bodens**

Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. **Geotechnik**

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.