



Bebauungsplan
„Festplatz Tengen, 1. Änderung und Erweiterung“
Feuerwehrhaus
Gemarkung Tengen



Satzungen
über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften
„Festplatz Tengen, 1. Änderung und Erweiterung“
Feuerwehrhaus
Gemarkung Tengen

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
3. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
4. **Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71)
5. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO**
LBO vom 8. August 1995 in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1 BauGB).

§ 2

Bestandteile der Satzungen

Bestandteile:

Bebauungsplan

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| 1. zeichnerischer Teil | vom 29.01.2026 |
| 2. planungsrechtliche Festsetzungen | vom 29.01.2026 |

der örtlichen Bauvorschriften:

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 3. örtliche Bauvorschriften | vom 29.01.2026 |
|-----------------------------|----------------|

Beigefügt sind:

- | | |
|---|----------------|
| 4. Begründung zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften | vom 29.01.2026 |
| 5. Umweltbericht | vom 21.05.2026 |
| 6. Nachweis Schleppkurven | |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 2 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

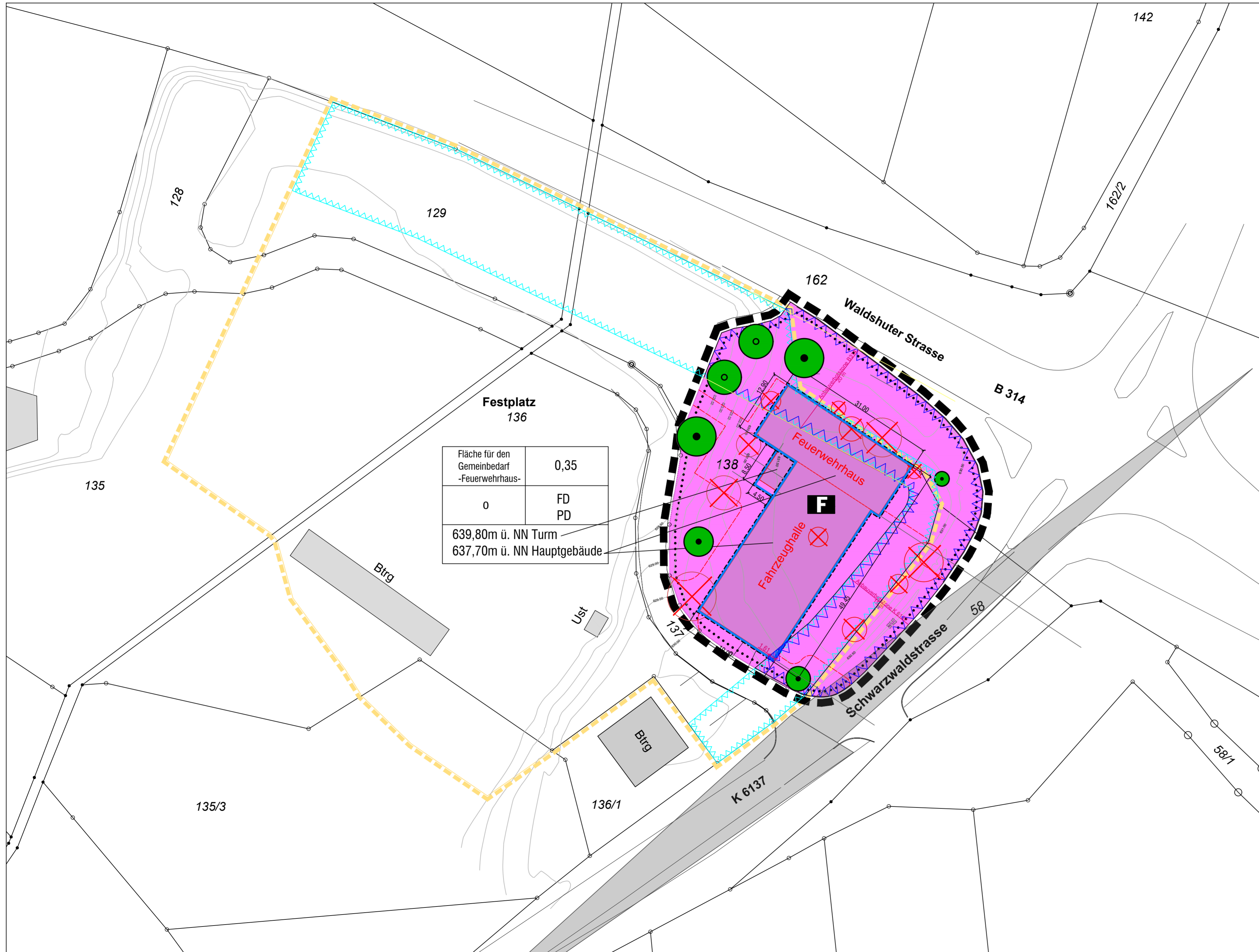
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Tengen den 04.06.2026

Selcuk Gök

Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 05.06.2026



- Allgemein**
- Bestehende Gebäude und Nebengebäude
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - bestehende Verkehrsflächen - Straßenkanten, Wege und Stellplätze
 - Böschungen
 - Höhenlinien
 - Bestehende Versorgungsleitungen und Kanäle

- Darstellung ohne Normcharakter**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Festplatz"
 - Anbauverbotszone aus Bebauungsplan "Festplatz"
 - Sichtdreiecke aus Bebauungsplan "Festplatz"
 - entfallende Bäume

Art der baulichen Nutzung
 (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)
 Flächen für den Gemeinbedarf mit dem besonderem Nutzungszweck „Feuerwehrhaus“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Grundflächenzahl
- maximale Gebäudehöhe

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	GRZ
Bauweise	Dachform Dachneigung
max. zulässige Gebäudehöhe	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise 0 offene Bauweise
- Baugrenze

Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und §6 BauGB)

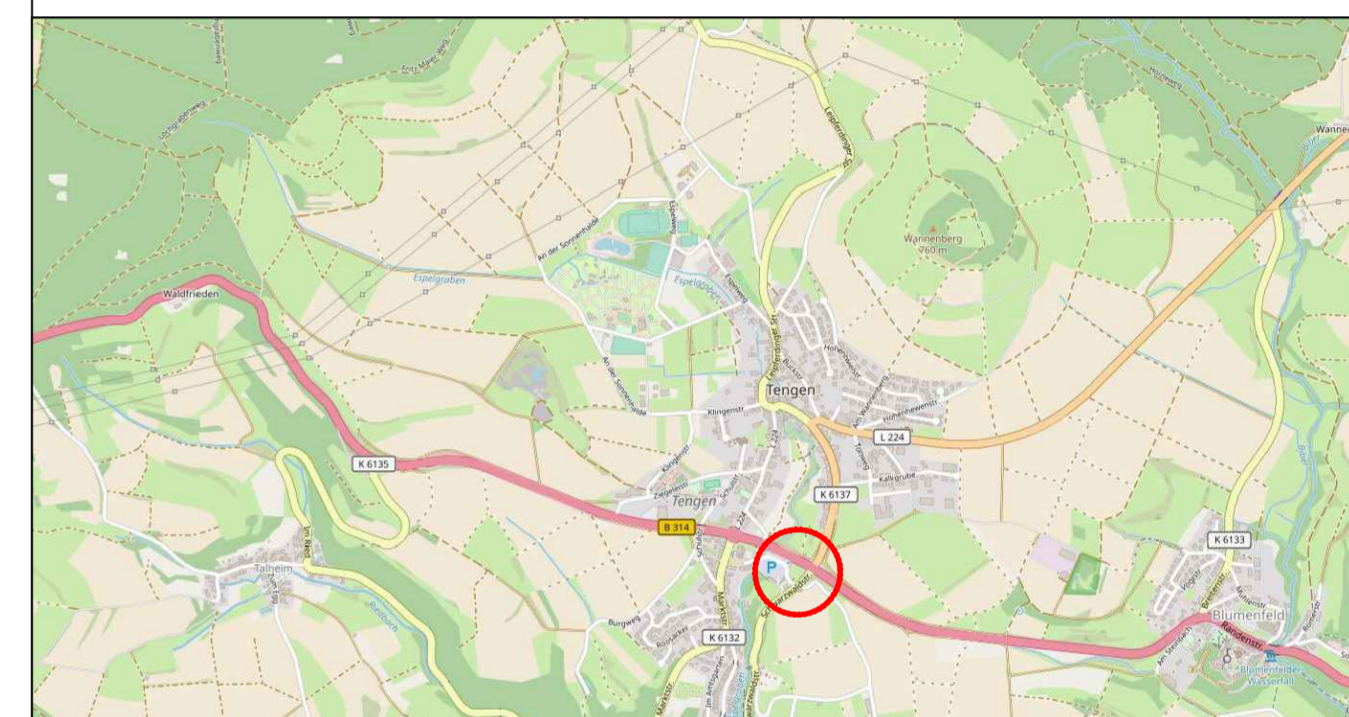
- Baum erhalten
- Bäume anpflanzen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

- Flachdach / Pultdach



Bebauungsplan
**"Festplatz Tengen,
 1. Änderung und Erweiterung"
 Feuerwehrhaus**

Gemarkung Tengen
29.01.2026 M 1:500

Planfertigung

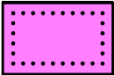



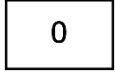
 Katasterauszug von 02/2024

Selcuk Gök, Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 05.06.2026

Stadt Tengen

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Festplatz Tengen, 1. Änderung und Erweiterung“ Feuerwehrhaus Gemarkung Tengen

-
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen** **§ 9 BauGB**
- 1. Art der baulichen Nutzung** **§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**
- 1.1 Flächen für den Gemeinbedarf** **§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**
mit dem besonderen Nutzungszweck „Feuerwehr“
- 
- 2. Maß der baulichen Nutzung** **§§ 16 – 20 BauNVO**
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze **§ 19 BauNVO**
Durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt.
- 
- Im der Gemeinbedarfsfläche darf die maximale Grundflächenzahl GR durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nrn. 1 – 3 bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden, sofern diese wo möglich wasserdurchlässig angelegt werden.
- Gebäudehöhen** als maximale Firsthöhe **§ 18 Abs. 1 BauNVO**
Durch Einschrieb für die Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt.
- 
- Als maximale Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachdeckung.
Bei Flachdächern gilt als Wandhöhe auch der oberste Punkt der Attika.
Technische Aufbauten wie Antennen oder Schornsteine dürfen die maximale Gebäudehöhe auf max. 10% der Fläche übersteigen. Davon ausgenommen sind Anlage für regenerative Energien.
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche** **§ 23 BauNVO**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt.
- 
- Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile und Dachüberstände überschritten werden.
- 4. Bauweise** **§ 22 Abs. 2 BauNVO**
- 
- Es ist die **offene Bauweise** festgesetzt.

- 5. Nebenanlagen** **§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO**
Untergeordnete eigenständige Nebenanlagen die der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen, sind zulässig, jedoch nicht in der Anbauverbotszone der B 314 und K6137.
- 6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** **§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB**
Entlang der B 314 ist ein Streifen von 20 Metern zu jeder Zeit von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten. Hierzu zählen auch Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sowie Stellplätze.
Entlang der K 6137 ist ein Streifen von 15 Metern freizuhalten. Innerhalb dieser Fläche sind Nebenanlagen gem. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie Garagen, Stellplätze und untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes nicht zulässig.
- 7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 7.1 Für Dacheindeckungen, Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen etc. dürfen keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) verwendet werden. Beschichtete Metalle sind zugelassen. Untergeordnete Bauteile (z.B. Dachrinnen, Verwahrungen) dürfen aus den genannten Materialien bestehen.
- 7.2. **Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit**
Die notwendige Rodung von Gehölzen (insb. Baum Nr. 4) ist außerhalb der Vogelbrutzeit und Sommerquartierszeit der Fledermäuse, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann in Absprache mit dem Landratsamt von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass keine Gelege von den Arbeiten betroffen sind.
- 7.3. **Externe Kompensationsmaßnahmen**
Der Ausgleich des durch das Vorhaben entstehenden Eingriffs erfolgt gemäß Umweltbericht durch Zuordnung von 44.153 Ökopunkten aus Ökokontomaßnahme „Az. 335.02.252 „Entwicklung von artenreichem Grünland auf bisheriger Ackerfläche, Fl.-Nrn. 719, 721 und 722 Gemarkung Bittelbrunn, Stadt Tengen“ und 9.674 Ökopunkten aus dem städtischen Ökokonto der Stadt Tengen.
- 8. Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen** **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauG**
Insgesamt sind mindestens 2 Laubbäume gemäß Planeintrag zu pflanzen. Der Stammumfang bei der Pflanzung beträgt mind. 16-18 cm (Straßenbaumqualität). Der genaue Standort kann bis zu 5 m von der Planzeichnung abweichen.
Die Baumquartiere müssen einen durchwurzelbaren Raum von mind. 12 m³ aufweisen. Die Befestigung erfolgt mind. mittels Zweipflock, Verbiss- und Wühlmausschutz ist anzubringen. Für Arten und Pflanzqualität siehe Pflanzliste in Anhang III. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
- 9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauG**
- 9.1 Die Einzelbäume im Plangebiet, welche entsprechend der Planzeichnung des Bebauungsplans „Festplatz Tengen, 1. Änderung und Erweiterung“ Feuerwehrhaus nicht gerodet werden sollen, sind zu erhalten und wirksam vor Beeinträchtigungen während der Bauphase fachgerecht zu schützen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz aus gebietsheimischen Arten zu pflanzen.

Tengen, den 29.01.2026

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
UND HINWEISE****§ 9 (6) BauGB****1. Bodenfunde****Archäologische Funde**

Da in den bisher nicht überbauten Bereichen archäologische Funde nicht generell ausgeschlossen werden können, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731-61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9. 78343 Gaienhofen, Tel. 07735-93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Gemäß § 20 DSchG sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Verringerung von Vogelschlag an Gebäuden

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden. Auf verspiegelte Fassaden und volltransparente Verglasungen über Eck ist vollständig zu verzichten. Große Glasflächen (Fenster ab 3 m²) und andere transparente Flächen (z.B. Glasbrüstungen, Glasverbindungsgängen, Windschutzwände, Bushaltestellen) sind durch technische Maßnahmen so aufzubereiten, dass diese für Vögel wahrnehmbar sind. Geeignete Maßnahmen sind z.B. hoch wirksame Markierungen (z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien), vorgelagerte bauliche Konstruktionen (z.B. Holzbrüstungen), reflexionsarmes Milchglas, Glasbausteine oder mit Sprossen unterteilte Fenster. Detaillierte Informationen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind den Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zu entnehmen (vgl. Rössler et al. 2022 „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, 3. überarbeitete Auflage, oder www.vogelglas.info).

1. Reduktion von Lichtemissionen

Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Die Lichtpunkthöhe ist dabei auf das notwendige Mindestmaß anzusetzen. Die Beleuchtung ist nach unten auszurichten und so zu konzentrieren, dass möglichst wenig Streulicht erzeugt wird. Zulässig sind nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (Lichttemperatur ≤ 3.000 K, z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten oder andere nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenverträgliche Leuchtmittel). Die flächige Anstrahlung von Fassaden ist nicht zulässig. Die Außenbeleuchtung ist mit Ausnahme der Straßenbeleuchtung im Zeitraum von 23:00 Uhr bis 5:00 Uhr abzuschalten, zu dimmen oder bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Einsatz von Bewegungsmeldern)

3. Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen oder anderen Bauchemikalien (z.B. Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Lötzinn, Isolier- und Kühlmittel) sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Die Handhabung von Gefahrstoffen und Abfällen hat nach einschlägigen Fachnormen zu erfolgen. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden.

4. Schutz des Oberbodens

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwendung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung. Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Bei der Verwertung des humosen Bodenmaterials in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

8. Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

Es wird darauf hingewiesen, dass die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben ist. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen im Plangebiet sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind neben Dachbegrünung u. a. Retentionsmulden und Regenwasserzisternen.

Stadt Tengen

Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan

„Festplatz Tengen, 1. Änderung und Erweiterung“

Feuerwehrhaus

Gemarkung Tengen

1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen **§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO**
Dachform

1.1 Flachdächer -FD-

Flachdächer oder Gebäudeteile mit bis zu 5° Dachneigung sind extensiv, flächig und dauerhaft gemäß Hinweisen Nr. 1 zu begrünen.

Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist erwünscht und zulässig.

Dachaufbauten oder -eindeckungen, die der Gewinnung von regenerativen Energien dienen, sind zulässig

1.2 Pultdach

Dachneigung bis 10° zulässig.

3. Grundstücksgestaltung **§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO**

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten, um Kleinsäugern eine Durchwanderung zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zugelassen.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Nebenwege, Parkplätze sowie unbelastete Lagerflächen sind unter Verwendung offenporiger Beläge (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen) versickerungsfähig anzulegen.

Tengen, den 29.01.2026

II. Hinweise

1. Dachbegrünung

Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteilen mit max. 7° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht beträgt 12 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z.B. Saatmischung der Firma Syringa, der Fa. Rieger-Hofmann oder vergleichbar). Die Ansaatstärke liegt je nach Saatgut bei rd. 2 - 3 g/m². Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinie für Dachbegrünung.

Photovoltaik und Dachbegrünungen schließen sich nicht aus.

2. Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

Es wird darauf hingewiesen, dass das auf dem Baugrundstück anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 46 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sowie der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 dezentral zu beseitigen ist, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

3. Bodenaushub

Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.

Stadt Tengen

Begründung

zum Bebauungsplan

„Festplatz Tengen, 1. Änderung und Erweiterung“

Feuerwehrhaus

Gemarkung Tengen

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Stadt Tengen plant die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses in der Kernstadt Tengen mit sieben Stellplätzen, da ein erhebliches öffentliches Bedürfnis nach neuen Flächen und Räumlichkeiten für die Feuerwehr besteht.

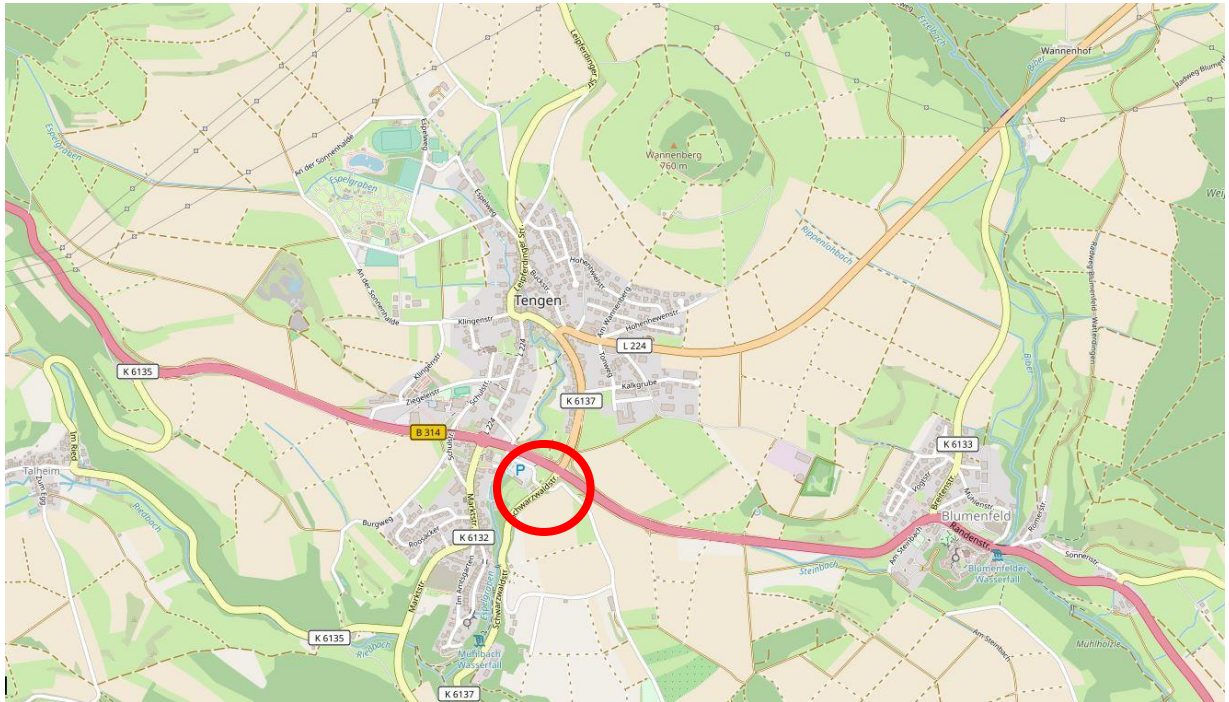
Der bisherige Standort ist für die notwendige Ausrüstung, insbesondere an Fahrzeugen nicht mehr ausreichend. Zudem wird die Wehr im neuen Feuerwehrhaus zentralisiert, um dem gewachsenen Bedarf aus der Mitte des Stadtgebietes gerecht zu werden.

Der jetzt geplante Standort ist nach Auffassung der Stadt der einzige verfügbare und geeignete Standort für das Vorhaben. Andere Flächen im Gemeindegebiet mit einer vergleichbaren Eignung stehen nicht zur Verfügung. Grundstücke, die nicht im Eigentum der Gemeinde und nicht zum Verkauf stehen, können aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit nicht genutzt werden. Die verfügbaren Grundstücke scheiden aus anderen Gründen aus, da keine geeigneten Standortalternativen identifiziert werden konnten, die sowohl die erforderlichen Flächenbedarfe, die einsatztaktischen Anforderungen (z.B. Erreichbarkeit, Ausrückzeiten, Anbindung an das Straßennetz) als auch die planungs- und eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen in vergleichbarer Weise erfüllen. Als Standort wurde nach Abwägung verschiedener möglicher Flächen die Freifläche im Kreuzungsbereich Waldshuter Straße / Schwarzwaldstraße, angrenzend an den Festplatz gewählt. Dieser Standort von allen Ortsteilen gut zu erreichen, die Lage an der Bundesstraße ermöglicht kurze Ein- und Ausrückzeiten in den Kernort und die Ortsteile.

Auf dem Festplatz findet alljährlich der Schätzele Markt statt. Dieser Markt ist mit über 100.000 Besuchern das größte Volksfest der Region und eines der wichtigsten in Südbaden. Er wird seit über 700 Jahren in der Stadt Tengen gefeiert. Aufgrund des Platzbedarfs dieses Volksfests, dem Besucherandrang und der Parkplatzsituation kann während des Marktes kein Ausrücken der Feuerwehr über die bisherige Ausfahrt am Festgelände erfolgen. Vielmehr muss während des Marktes eine komplette Umorganisation der Einsatzführung erfolgen. Die Einsatzfahrzeuge müssen im Bereich der alten Grundschule aufgestellt werden, um den Konflikt mit dem Schätzele-Markt zu umgehen. Dies erfordert einen erheblichen organisatorischen Aufwand und führt zu einer weniger effektiven Einsatzführung.

Für den Festplatz der Stadt Tengen wurde 2018 ein Bebauungsplan aufgestellt, um den Bereich städtebaulich zu ordnen und den Bau eines Gebäudes für die Stadtkapelle Tengen als Betreiber des Festzelts und Ausrichter der Veranstaltungen im Festzelt zu ermöglichen. Die für den Bau des neuen Feuerwehrhauses benötigte Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs, muss jedoch in Richtung Osten und Norden erweitert werden um eine adäquate Zufahrt für die Fahrzeuge der Feuerwehr zu ermöglichen.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau des Feuerwehrhauses zu schaffen, wird der Bebauungsplan „Festplatz Tengen, 1. Änderung und Erweiterung“ aufgestellt.



Quelle open street map

2. Lage, Beschreibung und Größe des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Südosten der Kernstadt Tengen auf einer Grünfläche am Festplatz der Stadt Tengen.

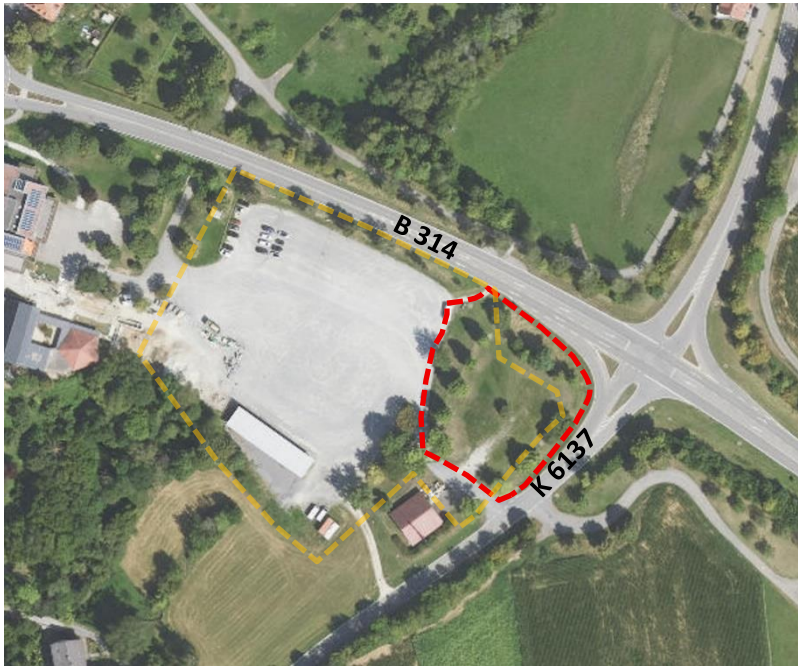
Westlich schließt direkt der Festplatz an. Weiter westlich liegt das Rathaus der Stadt Tengen mit dem bestehenden Feuerwehrgerätehaus und dem neuen Bürgerhaus. Die Schwarzwaldstraße (K6137) und die Waldshuter Straße (B314) begrenzen im Osten und Norden.

Der nördliche Teil des Plangebietes war Grünfläche in einer Anbauverbotszone zur B 314 sowie Ausgleichfläche für den Eingriff durch den Bebauungsplan „Festplatz“.

Das Gebiet ist relativ eben und fällt mit Böschungen zur Zufahrt und zum Festplatz ab. Es gibt einen Bestand von Laubbäumen.

Die Erschließung erfolgt von der Schwarzwaldstraße (K6137) Richtung Büsslingen und über die Zufahrt zum Festplatz. Die Einfahrt der Feuerwehrfahrzeuge ist anhand der Schleppkurven im Anhang überprüft worden.

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil des Geltungsbereichs „Festplatz“ Tengen, der sich entlang der gesetzlichen Anbauverbotszonen der Waldshuter Straße – B314-mit 20 Metern und der Schwarzwaldstraße – K6137- mit 15 Metern orientierte.



Der Geltungsbereich umfasst teilweise die Grundstücke Flst. Nrn. 138, 58 und 162 mit insgesamt einer Fläche von 3.594m² (ca. 0,36 ha).

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

2.1 Anbauverbotszone

Im Zuge der Vorplanungen zum Bebauungsplan wurde die Überlagerung des geplanten Feuerwehrgerätehauses mit der straßenrechtlichen Anbauverbotszone frühzeitig erkannt und in die planerischen Überlegungen einbezogen. Das Gebäude wurde hinsichtlich Lage, Ausrichtung und Kubatur soweit wie möglich an die Anforderungen der Anbauverbotszone angepasst.

Der Abstand des Baukörpers zur Straßenkante der Bundesstraße B 314 beträgt zwischen 15,22 m und 17,22 m, an der Kreisstraße K 6137 beträgt der Abstand des Feuerwehrhauses 18,77m, der Fahrzeughalle zwischen 19,66 m bis 13,99 m.

Eine Reduzierung oder Verschiebung des Baukörpers ist aufgrund der funktionalen, betrieblichen und sicherheitsrelevanten Anforderungen eines zeitgemäßen Feuerwehrgerätehauses nicht möglich. Insbesondere die Komplexität und die besondere Bedeutung der Nutzung lassen keine weitere Anpassung zu, ohne die Einsatzfähigkeit und Funktionssicherheit der Feuerwehr wesentlich zu beeinträchtigen.

Im Rahmen der Standortsuche für das neue Feuerwehrgerätehaus wurden im Stadtgebiet und den angrenzenden Bereichen verschiedene alternative Flächen geprüft. Dabei konnten jedoch keine geeigneten Standortalternativen identifiziert werden, die sowohl die erforderlichen Flächenbedarfe, die einsatztaktischen Anforderungen (z. B. Erreichbarkeit, Ausrückzeiten, Anbindung an das Straßennetz) als auch die planungs- und eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen in vergleichbarer Weise erfüllen. Vor diesem Hintergrund stellt der gewählte Standort die einzig realisierbare Lösung dar.

Die Thematik der Überschreitung der Anbauverbotszone steht insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich um eine bedeutende Einrichtung einer Blaulichtorganisation handelt, deren öffentliche Aufgabe ein besonders hohes Gewicht besitzt.

Die bestehende Anbauverbotszone dient primär dem Zweck einer potenziellen Straßenerweiterung. Eine solche Erweiterung ist an dieser Stelle aufgrund der topografischen Gegebenheiten faktisch nicht umsetzbar.

Die Umsetzung des wichtigen Vorhabens sollte deshalb im Rahmen des nachgelagerten Bauantrags- bzw. straßenrechtlichen Genehmigungsverfahrens über eine Befreiung ermöglicht werden. Eine Befreiung kann jedoch nicht Bestandteil eines Bebauungsplans sein.

3. Baubeschreibung

Das Gebäude gliedert sich in zwei Teile:

1. Ein zweigeschossiger Kopfbau in Massivbauweise parallel zur Waldshuter Straße, der die Umkleide- und Sozialräume und Büros im Erdgeschoss aufnimmt, sowie den Schulungsraum mit Nebenräumen, Besprechungsraum -und Jugendfeuerwehrraum im OG.

Die Außen- und Innenwände werde aus Kalksandsteinsichtmauerwerkerrichtet und außen mit einer hinterlüfteten Fassade verkleidet. Decken und Wände werden betoniert. Die Dachfläche wird gedämmt und extensiv begrünt. Der Zugang für die Einsatzkräfte erfolgt von der Ostseite des Gebäudes. Damit werden Kollisionen von Ein- und bereits Ausrückenden Feuerwehrleuten vermieden

2. Fahrzeughalle mit sieben Fahrzeugstellplätzen und Werkstätten, Lagerräumen Empore. Die Zufahrt erfolgt über die Schwarzwaldstraße. Der angestellte Übungsturm dient gleichzeitig als zweiter baulicher Rettungsweg aus den Obergeschossen.

Die Fahrzeughalle wir in Hybridbauweise errichtet. Die Außenwände und die Decke über den Lager- und Werkstatträumen werden in Massivbauweise errichtet, die Wände im Obergeschoss sowie die Dachkonstruktion werden in Holzbauweise erstellt. Die Sandwicheindeckung des Pultdaches wird mit einer PV-Anlage belegt.

Die Außenwände werden, wie beim Kopfbau mit einer hinterlüfteten Fassade verkleidet

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über einen Anschluss an das Nahwärmenetz der Gemeinde.

Die Stellplätze werden mit einer Abgasabsaugung ausgestattet.

Das Gebäude wird mit einer Brandmeldeanlage ausgestattet.

4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Tengen, wirksam seit 17.05.2019, ist das Planungsgebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf - Verwaltung, Parken, Kulturelle Einrichtung“ dargestellt.



Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

5. Verfahren

Das Verfahren wird im Normalverfahren nach Baugesetzbuch, zweistufig und einem vollständigen Umweltbericht mit Eingriffs- /Ausgleichsbilanz durchgeführt.

6. Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

Da sich der Geltungsbereich ausschließlich auf die erforderliche Fläche für das neue Feuerwehrhaus und die notwendige umgebende Fläche beschränkt, wird der gesamte Bereich als „**Fläche für den Gemeinbedarf mit dem besonderen Nutzungszweck für Feuerwehr**“ vorgesehen.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **GRZ** und **maximale Gebäudehöhen** bestimmt.

Die **GRZ** mit **0,35** orientiert sich am vorliegenden Vorentwurf des Feuerwehrhauses. Ebenso trifft dies für die **überbaubare Grundstücksfläche**, die durch **Baugrenzen** bestimmt wird, zu. Die GRZ II (durch Zufahrten und Stellplätze zusätzliche Grundfläche) darf bis zu maximal 0,6 überschritten werden, da Stellplätze ggf. in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden können.

Die maximalen Gebäudehöhen unterscheiden sich für die beiden Hauptteile des Gebäudes, Kopfbau sowie Fahrzeughalle und den Turm. Sie werden in Metern über Normal Null festgesetzt. Sie dürfen in untergeordnetem Maß mit technischen Aufbauten überschritten werden

Es wird die **offene Bauweise** gewählt, die vorliegende Planung überschreitet in keinem Fall die maximale Länge von 50m für diese Bauweise.

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

Für das Gebiet wird ein Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Prüfung durch das Büro 365° erstellt. Die daraus resultierenden Maßnahmen wurden festgesetzt und mit Hinweisen ergänzt. Sie dienen dem möglichst schonenden Umgang mit der Fläche, Rücksicht und Wahrung vorhandener Strukturen und dem Artenschutz.

Für den Ausgleich des Eingriffs wurden zusätzlich externe Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Im Detail wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die städtebauliche Gestaltung und der umweltschonende Umgang mit dem Bestand und der Fläche erfordert den Erhalt und Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen.

Hinweise

Es sind Hinweise zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden, Starkregen, Lärmemissionen sowie Hinweise zur Ökologie, resultierend aus dem Umweltbericht in die planungsrechtlichen Hinweise aufgenommen.

7. Örtliche Bauvorschriften

Dächer

In den Örtlichen Bauvorschriften sind Regeln zur Gestaltung der Gebäude bezüglich der Dachform und Dachneigung aufgenommen. Möglich sind **Pultdächer** mit einer Dachneigung bis zu 10°, sowie **Flachdächer** zulässig. Diese Dachformen sind am Zweck des Gebäudes ausgerichtet.

Grundstücksgestaltung

Zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke gibt es Regeln in den örtlichen Bauvorschriften. Sie dient der Eingriffsminderung im ökologischen Sinn.

Aus dem gleichen Grund sind für **Einfriedungen** Gestaltungsregeln aufgenommen. Aus Gründen des Naturschutzes müssen die Maße eingeschränkt werden und eine Bodenfreiheit gewahrt werden.

Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze der Feuerwehrleute werden auf dem benachbarten Grundstück Flst. Nr. 136 direkt angrenzend nachgewiesen.

Tengen, den 29.01.2026

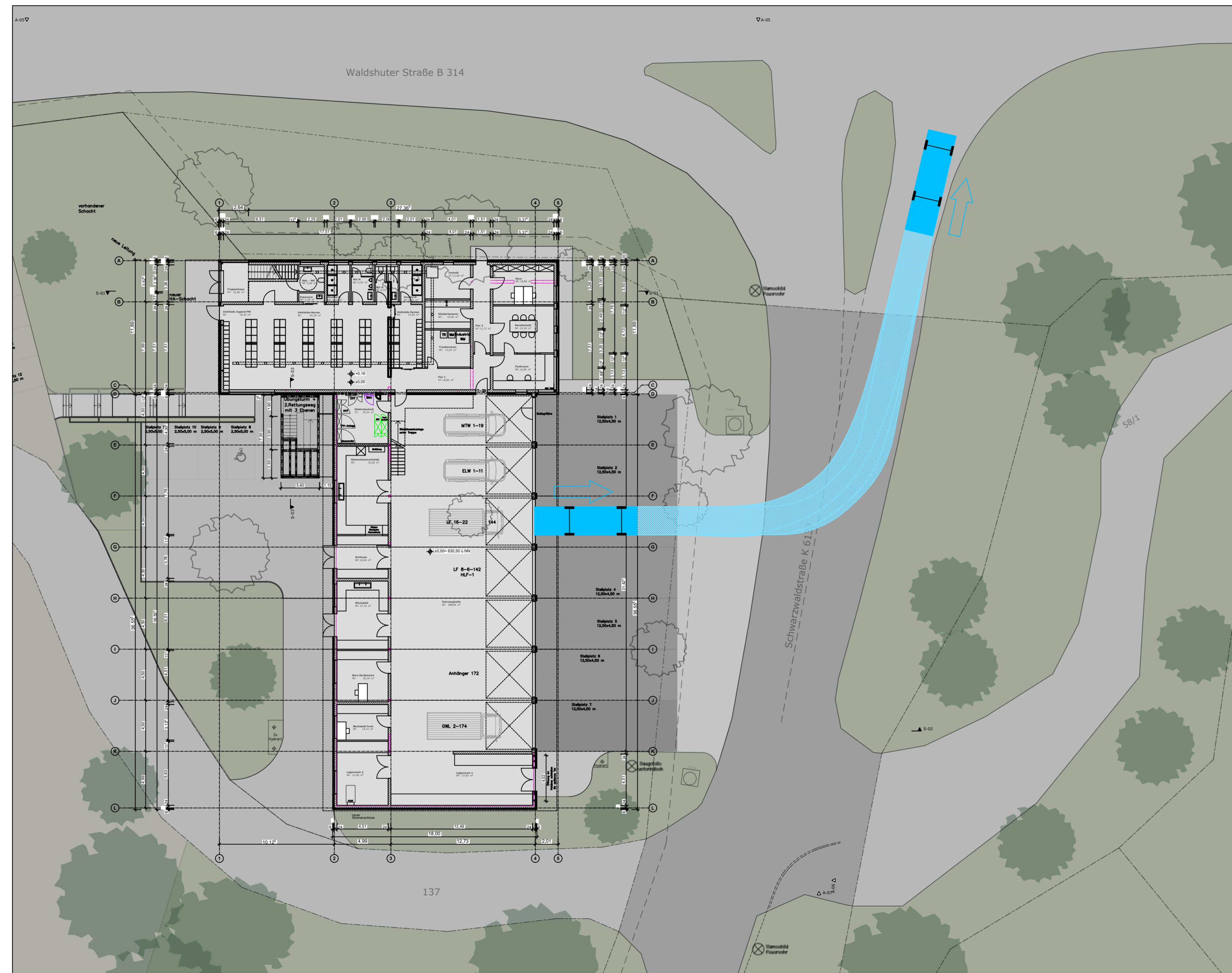
planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl. Ing. (FH)
Regiment-Piemont-Straße 4e 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de



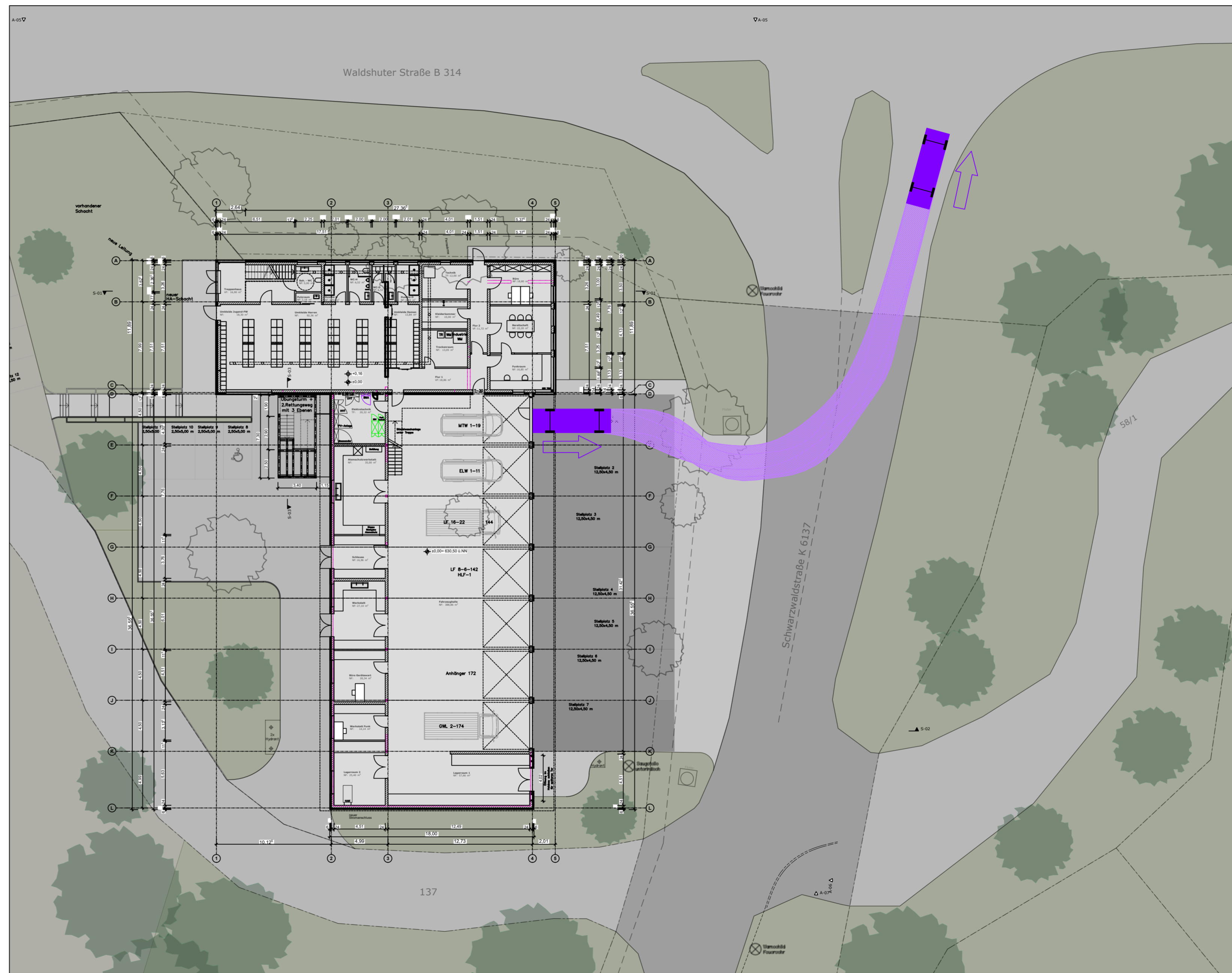
8. Verfahrensverzeichnis

Aufstellungsbeschluss	am 16.10.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am 24.10.2025
Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes und Beschlüsse zu frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden	am 16.10.2025
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	am 24.10.2025
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtli- chen Bauvorschriften mit Begründung gem. § 3 (1) BauGB	vom 27. 10 2025 bis einschl. 05. 12. 2025
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem § 4 (1) BauGB	vom 24.10.2025 bis einschl. 05.12.2025
Beschluss über Anregungen Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschlüsse zu Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden	am 29.01.2026
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtli- chen Bauvorschriften mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB	vom 09.02.2026 bis einschl. 13.04.2026
Behördenbeteiligung gem § 4 (2) BauGB	vom 06.02.2026 bis einschl. 13.03.2026
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am 21.05.2026
Ausfertigung	
Tengen, den 04.06.2026	<hr/> Selcuk Gök, Bürgermeister
Inkrafttreten	
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Be- bauungsplan rechtsverbindlich.	am 05.06.2026
Anzeige	
Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Konstanz angezeigt.	

Ausfahrt östlich, Müllfahrzeug 2-achsig



Ausfahrt östlich, Transporter / Lieferwagen



Müllfahrzeug 2-achsig (unmaßstäblich):
(für LF 16-22)

Name	Wert
A) Überhanglänge vorne	1.200
B) Radstand	4.800
C) Radstand von zwei Hinterachsen	6.000
D) Überhanglänge hinten	3.000
E) Hinterachse Aufz. zur Kupplung	6.000
F) Drehachslänge	6.000
G) Überhanglänge vorne Hänger	6.000
H) Radstand Hänger	6.000
I) Überhanglänge hinten Hänger	6.000
J) Überstand vorne	2.500
K) Überstand Breite	6.000
L) Fahrgelenke	2.500
M) Wendekreisradius	9.400

Transporter / Lieferwagen (unmaßstäblich):
(für MTW 1-19)

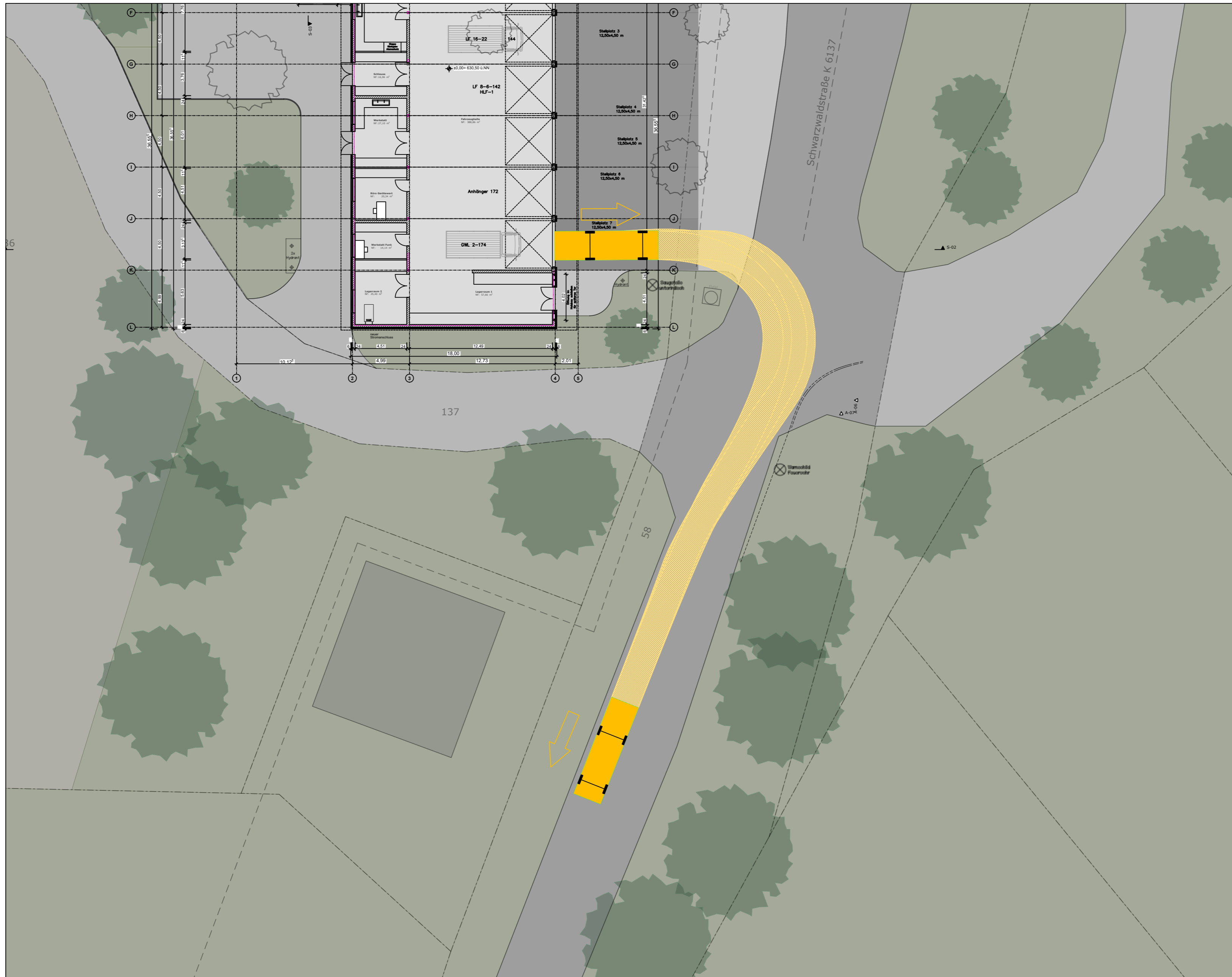
Name	Wert
A) Überhanglänge vorne	6.200
B) Radstand	4.300
C) Radstand von zwei Hinterachsen	6.000
D) Überhanglänge hinten	1.500
E) Hinterachse Aufz. zur Kupplung	6.000
F) Drehachslänge	6.000
G) Überhanglänge vorne Hänger	6.000
H) Radstand Hänger	6.000
I) Überhanglänge hinten Hänger	6.000
J) Überstand vorne	6.000
K) Überstand Breite	6.000
L) Fahrgelenke	2.070
M) Wendekreisradius	7.650

Auftraggeber: **Stadt Tengen** anerkannt, den

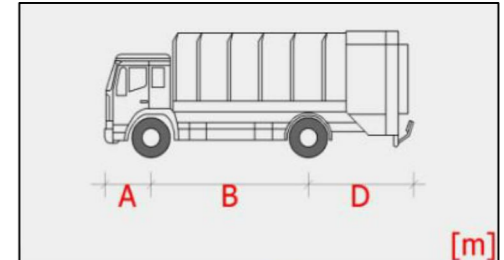
Reckmann GmbH  **Ingenieurbüro**
Wasserwirtschaft • Bauleitplanung
Tief- und Straßenbau
Gottlieb-Daimler-Straße 21 88696 Owingen
Tel. 0 75 51 / 92 48 - 0
Fax 0 75 51 / 92 48 - 48

Bauvorhaben:	Neubau eines Feuerwehrhauses	
	Datum	Name
	bearb. April 26	Br
Bauteil:	Lageplan Schleppkurven Ausfahrt östlich - Straßenbau -	
	Projektnr.	0,41 m²
	Plangröße	1:250
	Datum	15.04.2026
	Anlage	2

Ausfahrt südlich, Müllfahrzeug 2-achsig, Innenradius Grünfläche muss geändert werden



Müllfahrzeug 2-achsig (unmaßstäblich):
(für GWL 2-174)



Name	Wert
(A) Überhanglänge vorne	1,350
(B) Radstand	4,600
(C) Abstand von zwei Hinterachsen	0,000
(D) Überhanglänge hinten	3,000
(E) Hinterkante Auto zur Kupplung	0,000
(F) Deichsel-Länge	0,000
(G) Überhanglänge vorne Anhänger	0,000
(H) Radstand Anhänger	0,000
(I) Überhanglänge hinten Anhänger	0,000
(J) Überstand vorne	0,000
(K) Überstand Breite	0,000
Fahrzeugbreite	2,500
Wendekreisradius	9,400

Auftraggeber: **Stadt Tengen** anerkannt, den

Reckmann GmbH Ingenieurbüro
Wasserwirtschaft • Bauleitplanung
Tief- und Straßenbau
Gottlieb-Daimler-Straße 21 88696 Owingen
Tel. 0 75 51 / 92 48 - 0
Fax 0 75 51 / 92 48 - 48

Bauvorhaben: Neubau eines Feuerwehrhauses	Datum	Name
	bearb. April 26	Br
	gez. April 26	Lei
	gepr.	
Bauteil: Lageplan Schleppkurven Ausfahrt südlich - Straßenbau -	Projektnr.	
	Plangröße	0,24 m ²
	Maßstab	1:250
	Datum	15.04.2026
Anlage	1	