



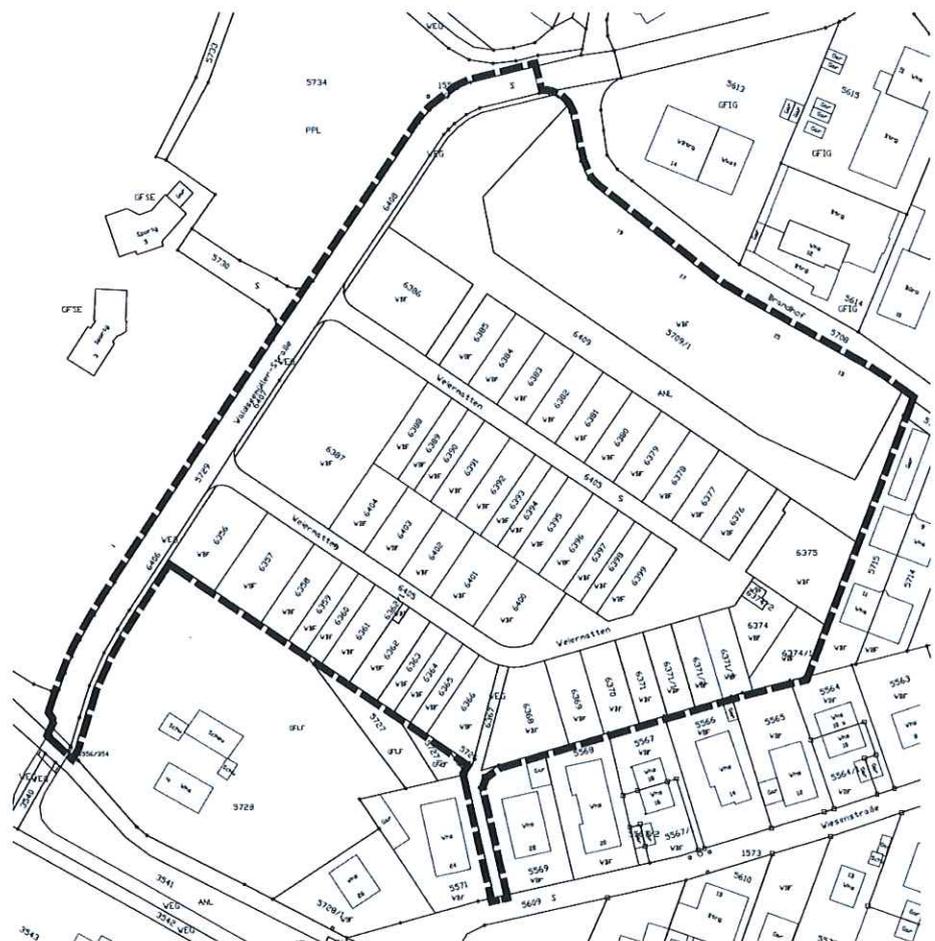
1. Bebauungsplanänderung „Weiermatten“

Satzung
Bebauungsvorschriften (Änderungen)
Begründung mit Umweltbelangen

Stand: 25.10.2022

Fassung: Satzung

gem. § 10 (1) BauGB



Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden in den Ziffern 1.5.1 und 1.5.2 geändert und durch Ziffer 1.16 ergänzt. Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen werden unverändert übernommen und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.5 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Ziffer 1.5.1 wird wie folgt geändert:

- 1.5.1 Ausnahmsweise dürfen Bauteile wie Balkone und Erker die Baugrenzen auf maximal 5,0 m Länge um bis zu 1,50 m -horizontal gemessen- überschreiten.
Ausnahmsweise dürfen untergeordnete Bauteile wie Dachvorsprünge die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,50 m -horizontal gemessen- überschreiten.

Ziffer 1.5.2 wird wie folgt geändert:

- 1.5.2 Ausnahmsweise sind bei Baugrenzen nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen Überschreitungen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten) sowie Terrassen bzw. Terrassenüberdachungen als Teil des Hauptgebäudes um bis zu 2,0 m -horizontal gemessen- zulässig.

Ziffer 1.16 wird wie folgt neu eingefügt:

1.16 Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird bei den neugebildeten Grundstücken Flst. Nrn. 6391 (nach Südosten), 6392 (nach Nordwesten) sowie 6395 (nach Südosten) und 6396 (nach Nordwesten) eine Tiefe der Abstandsfläche, abweichend von § 5 Abs. 7 Nr. 1 LBO, von jeweils 0,25 festgesetzt. Der Mindestgrenzabstand nach § 5 Abs. 7 Satz 2 LBO von 2,5 m bzw. von 2,0 m bei Wänden bis zu 5,0 m Breite ist einzuhalten.

2 Hinweise

2.1 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei allgemeinen Wohngebieten und urbanen Gebieten mit einer GFZ von 0,8 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/Stunde, bei einer GFZ > 1,2 von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

2.2 Hydranten

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.

2.3 Rettungswege der Feuerwehr

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

2.4 Klima

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

2.5 Fotovoltaik

Es wird darauf hingewiesen, dass die Photovoltaikpflicht bei Neubauten laut Klimaschutzgesetz BW einer Dachbegrünung nicht entgegensteht. Im Gegenteil führt die Kühlung der Photovoltaikmodule durch die Verdunstungsleistung einer Dachbegrünung zu einer Steigerung des Stromertrags um ca. 4%. Hintergrund: Steigende Temperaturen führen in elektrischen Bauteilen zu einem höheren Widerstand, der die Leistung reduziert.

2.6 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel auszustatten ist, sodass später Elektro-Ladepunkte ergänzt werden können. Beim Neubau von nicht-Wohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen ist jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel zu versehen. Außerdem ist ein Ladepunkt einzuplanen. Bei der Planung von Neubaugebieten ist es ratsam, eine

ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastruktur für die Installation von Ladefrastruktur zu berücksichtigen. Das bedeutet beispielsweise die Verlegung von Leerrohren und ausreichend dimensionierten Stromleitungen für zukünftige Ladefrastruktur, z.B. für elektrische Nutzfahrzeuge des Unternehmens (Elektro-Gabelstapler u.a.).

Gemeinde Schallstadt, den 26.10.2022


Sebastianin Kiss
Bürgermeister



fsp.stadtplanung *Bw j*

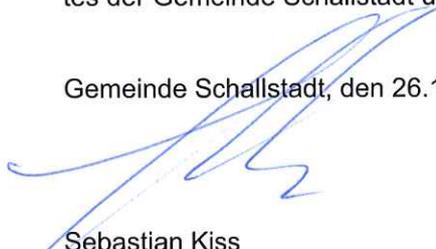
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Schallstadt übereinstimmen.

Gemeinde Schallstadt, den 26.10.2022


Sebastian Kiss
Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 11.11.2022.

Gemeinde Schallstadt, den 11.11.2022


Sebastian Kiss
Bürgermeister



