INHALT

ALLGEMEINES 2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
1.2 Lage des Änderungsbereichs 2
1.3 Flächennutzungsplan 3
1.4 Vorhandener Bebauungsplan 4
1.5 Planungsverfahren 5
1.6 Verfahrensablauf 6
2 KONZEPTION DER PLANUNG 6
3 INHALT DER ÄNDERUNGEN 6
3.1 Zeichnerische Änderungen 6
3.2 Nebenanlagen 7
3.3 Dachgestaltung und Wandhöhe 7
4 UMWELTBELANGE 8
4.1 Umweltbeitrag 8
4.2 Artenschutz 8
5 STARKREGEN 9
6 BELANGE DER DEUTSCHEN BAHN 9
7 VER- UND ENTSORGUNG 10
8 KOSTEN 10
9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN 10

ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Neufassung des einfachen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Wolfenweiler-Rebling“ wurde am 07.12.1999 als Satzung beschlossen und trat mit Bekanntmachung am 07.01.2000 in Kraft. Er wurde seinerzeit u.a. mit den Zielen aufgestellt, die teils bereits bestehende Wohnbebauung in diesem Bereich von Schallstadt städtebaulich zu ordnen, die Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Bauland zu regeln und das Ortsbild nach gestalterischen Leitlinien zu schützen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wolfenweiler Rebling“ liegt im Innenbereich zwischen der Baslerstraße und den Gleisanlagen der Deutschen Bahn und ist nahezu vollständig mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut.

Im rückwärtigen Teil des bereits mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks (Flst.Nr. 4399) beabsichtigt der Grundstückseigentümer im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nun, ein weiteres Wohnhaus zu errichten. Der rückwärtige Gartenbereich ist jedoch im Bebauungsplan „Wolfenweiler-Rebling“ als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festsetzt. Nur der vordere Grundstücksteil mit dem bestehenden Wohnhaus ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um nun eine Bebauung zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan zeichnerisch in Form eines Deckblattes geändert werden. Zudem ist es erforderlich, die Bebauungsvorschriften im Hinblick auf das Vorhaben zu prüfen und zu modifizieren.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schallstadt hat deshalb beschlossen, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Wolfenweiler-Rebling“ im Bereich des Grundstücks mit der Flst.Nr. 4399 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu ändern.

Im Einzelnen werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Innenbereich im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Ökonomische Erschließung über die bereits vorhandenen Straßen
- Sicherung und Gestaltung des Ortsbildes

1.2 Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich mit der Flst.Nr. 4399 wird im Südosten von der Reblingstraße begrenzt. Nördlich befinden sich unmittelbar angrenzend die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 4403, 4404/6, 4400/8 und 4400/7. Südwestlich befindet sich das Grundstück mit der Flst.Nr. 4398, welches im Randbereich in den Änderungsbereich hineinragt. Der maßgebliche Deckblattbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

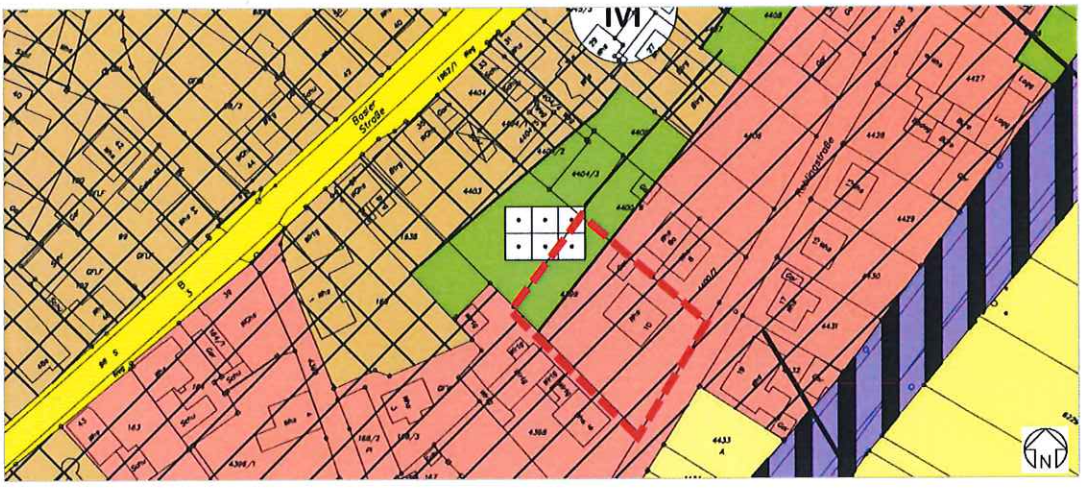
Im Plangebiet befindet sich derzeit ein Wohngebäude mit dazugehörender Garage sowie Hof- und Gartenflächen.

Luftbild mit Darstellung des Änderungsbereichs (rot) ohne Maßstab (Quelle: Geoportal des LUBW).

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall beschränkt sich die Bebauungsplanänderung auf ein einzelnes Wohngrundstück. Trotz dieser Kleinräumigkeit dient auch diese Planung der Verwirklichung der städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen der Gemeinde Schallstadt. Die gewählte räumliche Abgrenzung wurde als sinnvoll für die städtebauliche Entwicklung erachtet, da zum einen die Besonderheit vorliegt, dass geregelt werden soll, dass sich das geplante Flachdachgebäude hinter dem Bestandsgebäude unterordnet. Ziel ist es, dass der Neubau nicht wesentlich von der Straße aus einsehbar ist, um die städtebauliche Ordnung nicht zu gefährden. Zum anderen wurden keine weiteren Grundstücke miteinbezogen, da die Eigentümer der umliegender Wohngrundstücke nicht an einer Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bereit waren.

1.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schallstadt-Ebringen-Pfaffenweiler von 2004 ist das Grundstück mit der Flst.Nr. 4399 bereits überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Nur ein untergeordneter Teil des Änderungsbereichs wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf zu lesen ist, kann die vorliegenden Bebauungsplanänderung aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.



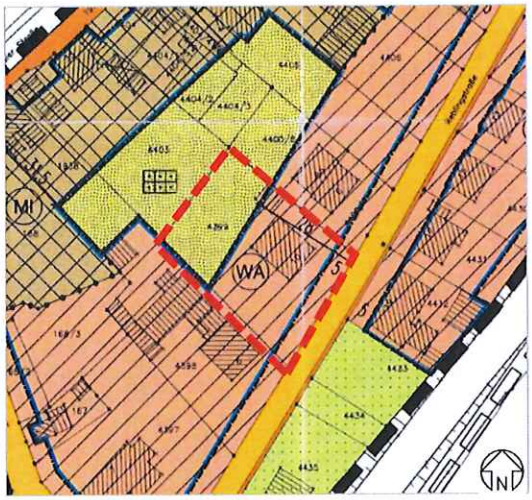
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Verwaltungsgemeinschaft Schallstadt/Ebringen/Pfaffenweiler (2004 /ohne Maßstab)

1.4 Vorhandener Bebauungsplan

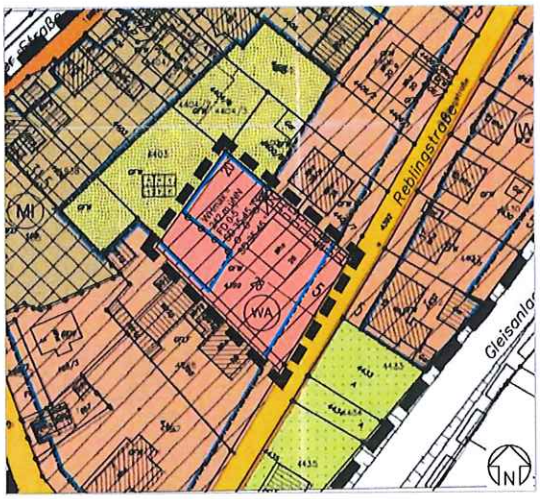
Für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung gilt bislang der einfache Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Wolfenweiler-Rebling“ in der Fassung der Neufassung aus dem Jahre 2000. Wie auf den beiden folgenden Abbildungen ersichtlich wird, muss im Rahmen der Bebauungsplanänderung der zeichnerische Teil durch ein Deckblatt geändert werden, sodass auch der rückwärtige Gartenbereich des Grundstücks als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist. Zudem muss das Baufenster im Bereich des geplanten Wohngebäudes erweitert werden.

Da es sich schon zur Zeit der Neufassung des Bebauungsplans „Wolfenweiler-Rebling“ aus dem Jahre 2000 um ein weitgehend bebautes Gebiet mit bestehender Grundstückstruktur handelte, wurde damals festgesetzt, dass das Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB richtet. Diese Regelung bleibt auf für den Deckblattbereich unverändert. Textlich soll lediglich das Flachdach ergänzend zulässig gemacht werden. Damit einhergehend soll zudem die Wandhöhe so neu hinzukommend aufgenommen werden, dass das geplante Wohngebäude hinter dem Bestandsgebäude auf dem gleichen Grundstück nicht oder nicht wesentlich in Erscheinung tritt.

Diese Änderungen gelten nur für den Deckblattbereich. Sämtliche nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans bleiben vollständig bestehen.



Rechtskräftiger Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Wolfenweiler-Rebling“ in der Fassung der Neufassung mit Rechtskraft vom 07.01.2000



Vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Wolfenweiler-Rebling“ in der Fassung der Satzung vom 24.09.2024

1.5 Planungsverfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Wolfenweiler-Rebling“ stellt durch die Erhöhung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks eine im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Nachverdichtung im Innenbereich dar. So wird im ohnehin schon bebauten Innenbereich neuer Wohnraum geschaffen und dem Grundsatz der Bauleitplanung, Innen- vor Außenentwicklung zu betreiben, Rechnung getragen. Der Bebauungsplan darf nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von bis zu 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Diese Voraussetzungen erfüllt die vorliegende Änderung:

Die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² wird deutlich unterschritten. Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen. Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gem. § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Da die vorliegende Planung die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20 000 m²

erheblich unterschreitet, ist gem. § 13 a (2) Nr. 4 auch keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung notwendig.

1.6 Verfahrensablauf

23.07.2024	Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Wolfenweiler-Rebling“ durch den Gemeinderat.
23.07.2024	Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB durchzuführen.
29.07.2024 bis 30.08.2024	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 24.07.2024 mit Frist bis 30.08.2024	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
24.09.2024	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Wolfenweiler-Rebling“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Der Eigentümer des Grundstücks mit der Flst.Nr. 4399 plant im rückwärtigen Bereich und damit ausgehend von der Reblingstraße hinter seinem bestehenden Wohngebäude ein weiters freistehendes Einfamilienhaus zu errichten. Dazu soll die bestehende Garage abgerissen werden und an die nordöstliche Grenze verlegt werden. Das neue Wohnhaus soll von der Reblingstraße aus nicht einsehbar sein und hinter dem Bestandsgebäude mit Satteldach weitestgehend möglichst verschwinden. Vorgesehen ist daher ein Gebäude mit Flachdach und lediglich zwei Vollgeschossen.

3 Inhalt der Änderungen

3.1 Zeichnerische Änderungen

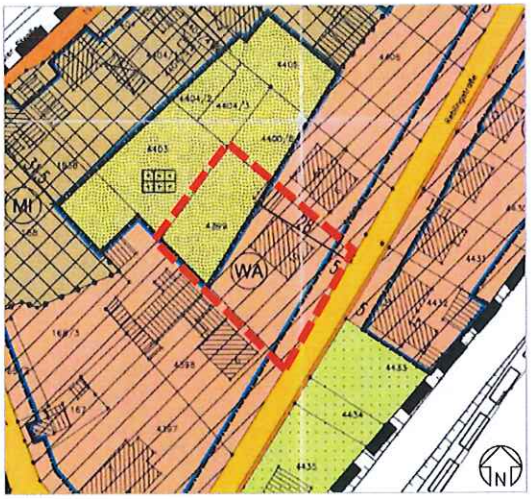
Zeichnerisch wird durch ein auf den gültigen Bebauungsplan aufzubringendes Deckblatt der zeichnerische Teil neugefasst. Der Deckblattbereich wird vollständig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dabei werden rund 500 m² private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ umgewandelt.

Des Weiteren wird das Baufenster um den ca. 330 m² großen abgeknödelten Bereich vergrößert. Dadurch kann wie vorgesehen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks bzw. nur hinter dem Bestandsgebäude ein weiteres Gebäude errichtet werden. Ein Teilbereich im Westen des Grundstücks bleibt frei von überbaubaren Grundstücksflächen, damit der Neubau nicht von der Straße nicht wesentlich in Erscheinung tritt. Der Abstand zwischen der südlichen Flucht der Baugrenze bzw. Knödellinie und der Reblingstraße

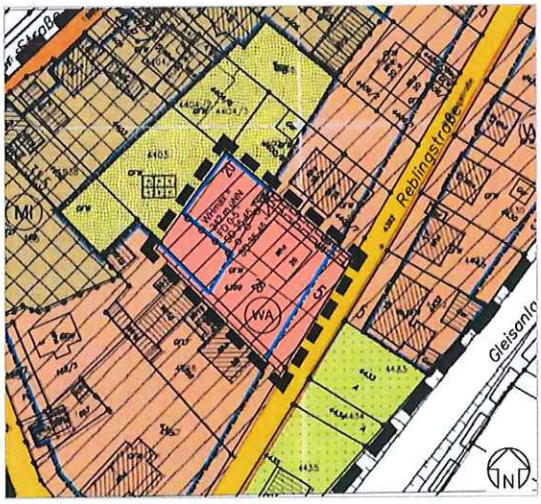
verbleibt wie im gültigen Bebauungsplan bei 28 m. Der Grenzabstand zur Straße verbleibt ebenso bei 5 m, um das offene Straßenbild der Reblingstraße beizubehalten.

Die Knödellinie bzw. Abgrenzung unterschiedlicher örtlicher Bauvorschriften umgrenzt nur den Bereich, in dem der geplante Neubau errichtet werden soll. So bleibt die Zulässigkeit der Errichtung eines Gebäudes mit Flachdach auf diesen abgeknödelten Bereich des Grundstücks beschränkt.

Um die Erschließung des geplanten Neubaus zu gewährleisten, wird zudem ein 3,50 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Hinterliegers entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze zeichnerisch festgesetzt.



Rechtskräftiger Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Wolfenweiler-Rebling“ in der Fassung der Neufassung mit Rechtskraft vom 07.01.2000


MI
WA
GRZ 0,4
o
FD+SD
GD
GD
IV
IV
Reblingstraße
Gleisanlage
4403
4404/3
4404/2
4400/2
4399
4431
4432
4433
4434
4435
4598
4597
4596
4595
4594
4593
4592
4591
4590
4589
4588
4587
4586
4585
4584
4583
4582
4581
4580
4579
4578
4577
4576
4575
4574
4573
4572
4571
4570
4569
4568
4567
4566
4565
4564
4563
4562
4561
4560
4559
4558
4557
4556
4555
4554
4553
4552
4551
4550
4549
4548
4547
4546
4545
4544
4543
4542
4541
4540
4539
4538
4537
4536
4535
4534
4533
4532
4531
4530
4529
4528
4527
4526
4525
4524
4523
4522
4521
4520
4519
4518
4517
4516
4515
4514
4513
4512
4511
4510
4509
4508
4507
4506
4505
4504
4503
4502
4501
4500
4499
4498
4497
4496
4495
4494
4493
4492
4491
4490
4489
4488
4487
4486
4485
4484
4483
4482
4481
4480
4479
4478
4477
4476
4475
4474
4473
4472
4471
4470
4469
4468
4467
4466
4465
4464
4463
4462
4461
4460
4459
4458
4457
4456
4455
4454
4453
4452
4451
4450
4449
4448
4447
4446
4445
4444
4443
4442
4441
4440
4439
4438
4437
4436
4435
4434
4433
4432
4431
4430
4429
4428
4427
4426
4425
4424
4423
4422
4421
4420
4419
4418
4417
4416
4415
4414
4413
4412
4411
4410
4409
4408
4407
4406
4405
4404
4403
4402
4401
4400
4399
4398
4397
4396
4395
4394
4393
4392
4391
4390
4389
4388
4387
4386
4385
4384
4383
4382
4381
4380
4379
4378
4377
4376
4375
4374
4373
4372
4371
4370
4369
4368
4367
4366
4365
4364
4363
4362
4361
4360
4359
4358
4357
4356
4355
4354
4353
4352
4351
4350
4349
4348
4347
4346
4345
4344
4343
4342
4341
4340
4339
4338
4337
4336
4335
4334
4333
4332
4331
4330
4329
4328
4327
4326
4325
4324
4323
4322
4321
4320
4319
4318
4317
4316
4315
4314
4313
4312
4311
4310
4309
4308
4307
4306
4305
4304
4303
4302
4301
4300
4299
4298
4297
4296
4295
4294
4293
4292
4291
4290
4289
4288
4287
4286
4285
4284
4283
4282
4281
4280
4279
4278
4277
4276
4275
4274
4273
4272
4271
4270
4269
4268
4267
4266
4265
4264
4263
4262
4261
4260
4259
4258
4257
4256
4255
4254
4253
4252
4251
4250
4249
4248
4247
4246
4245
4244
4243
4242
4241
4240
4239
4238
4237
4236
4235
4234
4233
4232
4231
4230
4229
4228
4227
4226
4225
4224
4223
4222
4221
4220
4219
4218
4217
4216
4215
4214
4213
4212
4211
4210
4209
4208
4207
4206
4205
4204
4203
4202
4201
4200
4199
4198
4197
4196
4195
4194
4193
4192
4191
4190
4189
4188
4187
4186
4185
4184
4183
4182
4181
4180
4179
4178
4177
4176
4175
4174
4173
4172
4171
4170
4169
4168
4167
4166
4165
4164
4163
4162
4161
4160
4159
4158
4157
4156
4155
4154
4153
4152
4151
4150
4149
4148
4147
4146
4145
4144
4143
4142
4141
4140
4139
4138
4137
4136
4135
4134
4133
4132
4131
4130
4129
4128
4127
4126
4125
4124
4123
4122
4121
4120
4119
4118
4117
4116
4115
4114
4113
4112
4111
4110
4109
4108
4107
4106
4105
4104
4103
4102
4101
4100
4099
4098
4097
4096
4095
4094
4093
4092
4091
4090
4089
4088
4087
4086
4085
4084
4083
4082
4081
4080
4079
4078
4077
4076
4075
4074
4073
4072
4071
4070
4069
4068
4067
4066
4065
4064
4063
4062
4061
4060
4059
4058
4057
4056
4055
4054
4053
4052
4051
4050
4049
4048
4047
4046
4045
4044
4043
4042
4041
4040
4039
4038
4037
4036
4035
4034
4033
4032
4031
4030
4029
4028
4027
4026
4025
4024
4023
4022
4021
4020
4019
4018
4017
4016
4015
4014
4013
4012
4011
4010
4009
4008
4007
4006
4005
4004
4003
4002
4001
4000
3999
3998
3997
3996
3995
3994
3993
3992
3991
3990
3989
3988
3987
3986
3985
3984
3983
3982
3981
3980
3979
3978
3977
3976
3975
3974
3973
3972
3971
3970
3969
3968
3967
3966
3965
3964
3963
3962
3961
3960
3959
3958
3957
3956
3955
3954
3953
3952
3951
3950
3949
3948
3947
3946
3945
3944
3943
3942
3941
3940
3939
3938
3937
3936
3935
3934
3933
3932
3931
3930
3929
3928
3927
3926
3925
3924
3923
3922
3921
3920
3919
3918
3917
3916
3915
3914
3913
3912
3911
3910
3909
3908
3907
3906
3905
3904
3903
3902
3901
3900
3899
3898
3897
3896
3895
3894
3893
3892
3891
3890
3889
3888
3887
3886
3885
3884
3883
3882
3881
3880
3879
3878
3877
3876
3875
3874
3873
3872
3871
3870
3869
3868
3867
3866
3865
3864
3863
3862
3861
3860
3859
3858
3857
3856
3855
3854
3853
3852
3851
3850
3849
3848
3847
3846
3845
3844
3843
3842
3841
3840
3839
3838
3837
3836
3835
3834
3833
3832
3831
3830
3829
3828
3827
3826
3825
3824
3823
3822
3821
3820
3819

Ergänzend wird im Sinne des Klimaschutzes aufgenommen, dass die Dächer der Hauptgebäude mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach zu mindestens 70 % extensiv mit mindestens 10 cm Substrathöhe zu begrünen sind.

Ebenso wird im Sinne der Förderung der erneuerbaren Energien mit aufgenommen, dass Photovoltaikanlagen auf sämtlichen Dächern zulässig sind und bei Gebäuden mit Flachdach (im zeichnerisch abgegrenzten nördlichen Bereich des Baufensters) die tatsächlich realisierte Wandhöhe bis zu 1,50 m überschreiten dürfen.

Des Weiteren wird nur für den abgeknödelten Bereich des Baufensters im Norden des Grundstücks eine maximal zulässige Wandhöhe von 242 m üNN festgesetzt. Dies entspricht gemäß der Vermessung des Grundstücks (235 m üNN) einer Wandhöhe von ca. 7 m. Damit soll verhindert werden, dass ein Gebäude mit Flachdach und Attika zu massiv in Erscheinung tritt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Straßenmitte der bestehenden Reblingstraße.

Die Wandhöhe gilt ausschließlich für das Gebäude mit Flachdach. Entsprechend der weiterhin gültigen Ziffer 1.2.1 der rechtskräftigen planungsrechtlichen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans richtet sich das Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB.

4 UMWELTBELANGE

4.1 Umweltbeitrag

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich.

Demzufolge findet auch die Eingriffsregelung dann keine Anwendung, wenn es sich um eine zulässige Grundfläche bis zu 20.000 m² handelt. Dies ist bei dem vorliegenden Konzept der Fall. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Die Belange des Umweltschutzes sind dem beiliegenden Umweltbeitrag, der vom Landschaftsplanungsbüro faktorgruen aus Freiburg erstellt wurde, zu entnehmen. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen Festsetzungen wurde vollständig in die vorliegende Bebauungsplanänderung aufgenommen.

4.2 Artenschutz

Das Landschaftsplanungsbüro faktorgruen aus Freiburg hat des Weiteren eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erarbeitet. Auch dieses Gutachten ist Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanunterlagen.

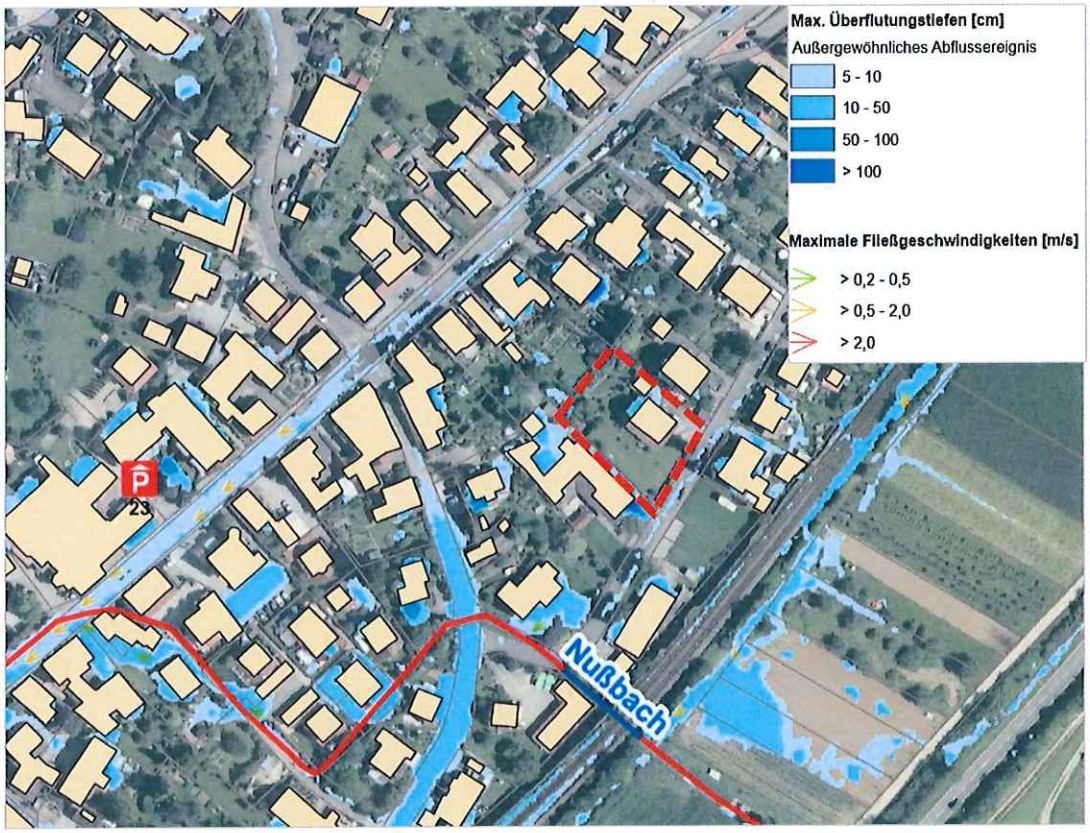
Im Ergebnis heißt es, dass es sich beim Änderungsbereich um typische Strukturen des Siedlungsbereichs handelt. Das bestehende Wohnhaus und die Garage könnten durch gebäudebrütende Vögel oder durch Fledermäuse genutzt werden. Der Gartenbereich könnte potenziell durch Mauereidechsen genutzt werden. Es konnten jedoch keine nachgewiesen werden.

Um das Tötungsverbot zu berücksichtigen, wurden drei Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die vollständig in den Hinweiskatalog des Bebauungsplans aufgenommen wurden.

5 STARKREGEN

Für die Gemeinde Schallstadt-Wolfenweiler liegen Starkregenrisikokarten vor. Eine Auswertung dieser Karten zeigt, dass ein Teilbereich des Grundstücks Flurstück Nr. 4399 (nördlich direkt angrenzend an das bestehende Wohngebäude) bei einem Starkregenereignis um bis zu ca. 53 cm eingestaut werden könnte.

Dies sollte bei der Planung des neuen Gebäudes berücksichtigt und entsprechende Schutzmaßnahmen vorgenommen werden, z.B. erhöhte Rohfußbodenhöhe und erhöhte Lichtschächte. Eine Verschlechterung des Starkregenrisikos für das bestehende Gebäude und die Nachbarn sollte unbedingt vermieden werden. Zur Prävention gegenüber Schäden aus Starkregenereignissen sollte der Vorhabenträger in seinem eigenen Interesse und dem Interesse der zukünftigen Bewohner sich über mögliche bauliche Einrichtungen zur Sicherung informieren.



Ausschnitt der Starkregengefahrenkarte (Fließgeschwindigkeit und Überflutungstiefe) der Gemeinde Schallstadt mit Darstellung des Änderungsbereichs (rot) ohne Maßstab (Stand: 30.03.2020, genordet)

6 BELANGE DER DEUTSCHEN BAHN

Der Deckblattbereich liegt in der Nähe von Gleisanlagen der Deutschen Bahn. Im nachgelagerten Bauantragsverfahren ist daher zu prüfen, ob Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind. Vor dem Hintergrund, dass entlang der Bahngleise bereits eine Lärmschutzwand errichtet wurde und im Zuge der Errichtung des bestehenden Wohngebäudes im Deckblattbereich, welches näher zur Bahnanlage steht, keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen notwendig waren, wird davon ausgegangen, dass auch im vorliegenden Fall die Belange des Lärmschutzes zu bewältigen sind.

Die Belange der Deutschen Bahn AG, die im Rahmen der Offenlage als Stellungnahme dargelegt wurden, wurden z.T. in den Hinweiskatalog des Bebauungsplans aufgenommen.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert und erfolgt über die bestehende Reblingstraße.

8 KOSTEN

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung fallen keine öffentlichen Erschließungskosten an.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Geltungsbereich (Allgemeines Wohngebiet) ca. 1.515 m²

Schallstadt, den 25. Sep. 2024

Sebastian Kiss
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Deckblatts und der geänderten Bebauungsvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Schallstadt übereinstimmen.

Schallstadt, den 25. Sep. 2024

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 27. Sep. 2024

Schallstadt, den 27. Sep. 2024

Sebastian Kiss
Bürgermeister