

Inhaltsverzeichnis

1. Zeichnerischer Teil
2. Rechtsgrundlagen
3. Planungsrechtliche Festsetzungen
4. Hinweise
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Begründung
7. Naturschutzfachliche Beurteilung
8. Verfahrenshinweise

2. Rechtsgrundlagen

- 2.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- 2.2 Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- 2.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- 2.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).
- 2.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 genannten Nutzungen sind nicht zulässig.

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

GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO)
Im Bereich des WA gilt die Grundflächenzahl 0,25.
Im Bereich des WA² gilt die Grundflächenzahl 0,4. (siehe zeichnerischer Teil)

GFZ Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 BauNVO)
Im Bereich des WA gilt die Geschoßflächenzahl 0,5.
Im Bereich des WA² gilt die Geschoßflächenzahl 0,8. (siehe zeichnerischer Teil)

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Beschränkung der Wohnungen pro Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist je Wohngebäude auf zwei Wohnungen beschränkt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Für die Gebäude wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

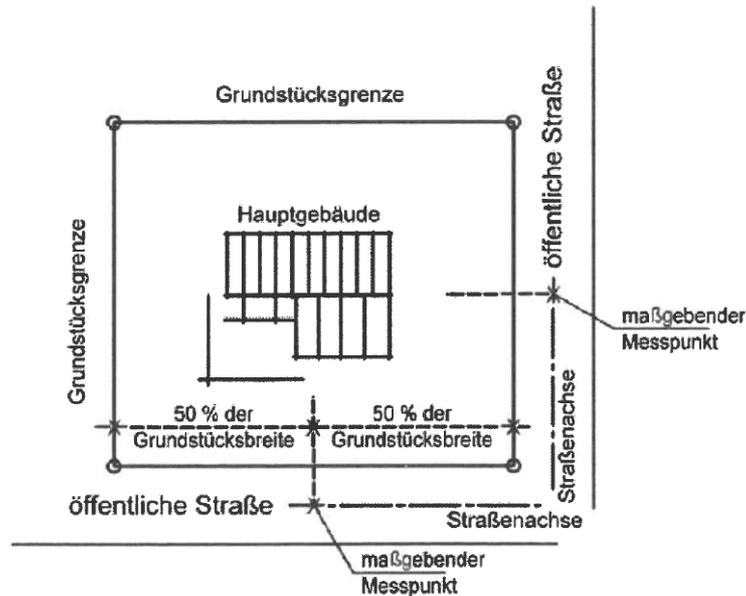
Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen, die innerhalb der geschlossenen Baugrenzen liegen, sind überbaubare Grundstücksflächen.

3.4 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die EFH = Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe mit Höhenangaben über Normal Null wird in Bezug auf die angrenzende Erschließungsstraße festgelegt (Höhenbezug Deutsches Haupthöhennetz DHHN 12). Zu ermitteln ist die Höhe des „maßgebliche Messpunkt“ über NN mit der die Achse der Erschließungsstraße an das betreffende Baugrundstück angrenzt. Die EFH hat mindestens 20 cm bis max. 50 cm über der Höhe des maßgeblichen Messpunkts zu liegen. Der maßgebende Messpunkt liegt mittig zwischen den Grundstücksgrenzen auf der Straßenachse. Bei Eckgrundstücken ist der Mittelwert beider maßgebender Messpunkte heranzuziehen. Zur Erschließungsstraße zählen keine reinen Geh- und Radwege sowie landwirtschaftliche Wege. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätze.

Skizze:



3.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen mit bis zu je 40 m³ Rauminhalt und max. 3,25 m Gesamthöhe bei einem Gesamtrauminhalt bei mehreren Nebengebäuden von max. 60 m³ sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauGB). Im 3 Meter breiten Streifen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen als Gebäude nicht zulässig.

Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 1 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sowie zwei Stellplätze je Grundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

3.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Freihalten der Sicht bei Kreuzungen und Einmündungen (§ 25 Straßengesetz)

Die Flächen an den Straßeneinmündungen sind in einer Höhe von 0,8 Metern – 2,50 Metern über Fahrbahnrand von Sichtbehinderungen, die die Verkehrssicherheit beeinträchtigen (Bebauungen, Einfriedungen, parkende Fahrzeuge und sonstige ständige Sichthindernisse) auf Dauer freizuhalten.

3.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenbegrenzungslinie legt die Trennung zwischen öffentlichen Verkehrsanlagen und anders genutzten Flächen verbindlich fest. Die Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehweg, Bankett und Verkehrsgrünflächen sind unverbindlich.

3.8 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingezeichneten Aufschüttungen werden im Zuge der Erschließung von der Stadt Bad Saulgau hergestellt. Liegen diese zu einem späteren Zeitpunkt auf Privatgrund, sind sie vom jeweiligen Eigentümer zu erhalten und zu pflegen.

3.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB)

- a) Auf jedem Grundstück sind je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein höherwachsender, langlebiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. An den, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Pflanzgeboten sind ebenfalls höherwachsende, langlebige, einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Standorte dieser Pflanzgebote sind einzuhalten. Gehölzpflanzungen sollen zu über 90% mit einheimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen.
- b) Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasen-, Dränsteinpflaster, Kies-/Sandgemische o. ä.) herzustellen.
- c) Stein- und Koniferengärten sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig. Außerhalb des Baufensters sind abgesehen von Zuwegungen keine vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) zulässig.

Für großwüchsige Bäume ist bezüglich der Baumstandorte das Nachbarrechtsgesetz hinsichtlich der Einhaltung von Grenzabständen zu beachten (§ 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW).

4.0 Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen sind zugunsten der allgemeinen Strom-, Wasser, Gas-, Wärmeversorgung und Abwasserentsorgung im Grundbuch zu sichern.

5.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die im Plan eingezeichnete, schwarz gestrichelte Linie legt die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fest.

Aufgestellt:
Stadtverwaltung Bad Saulgau, 12.10.2017
Fachbereich 3.1 - Stadtplanung

Bebauungsplan " Krumme Äcker 4 "

HINWEISE

1. Niederschlagswasser

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser befestigter und unbefestigter Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes (Abwasserbeseitigungspflicht) für Baden-Württemberg zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfe der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten z. B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten,..... sind nicht zulässig.

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dächern werden Zisternen empfohlen. Die Anlagen müssen jederzeit kontrollierbar sein. Der Überlauf der Anlagen muss entweder an die öffentliche Kanalisation oder an die Versickerungsanlage angeschlossen werden. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken und Gebäuden durch eine Versickerung ist nicht zulässig.

2. Regenwasserverwendung

Bei der Verwendung von Regenwasser aus Regenwasserzisternen im Haushalt (z.B. WC-Spülung, Gartenbewässerung oder Wäschewaschen etc.) ist für das Regenwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem entsprechend DIN 1988 und Trinkwasserverordnung zu installieren. Die Behälteranlagen bei Verwendung des Wassers als Betriebswasser müssen kontrollierbar sein.

Nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) muss die Inbetriebnahme einer Betriebswasseranlage, die zusätzlich zur Hausinstallation eingerichtet wird, beim Landratsamt – Fachbereich Gesundheit angezeigt werden. Die Vorschriften des örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmens sind zu beachten.

3. Grundwasserschutz

Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamts Sigmaringen zu benachrichtigen. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung kann nicht zugestimmt werden.

Das Niederbringen von Erdwärmesonden ist unter Einhaltung von Auflagen und Bedingungen nur in Ausnahmefällen möglich. Eine Bohranzeige unter Angabe der Flurstücksnummer ist rechtzeitig vorab beim LRA Sigmaringen einzureichen. Eine verbindliche Auskunft über wasserwirtschaftliche Restriktionen erteilt das Landratsamt nach Übersendung näherer Daten.

4. Altlasten

Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder wird Verunreinigung des Baukörpers (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt zu verständigen.

5. Bodenschutz

Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von 20 cm auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen.

Die Belange des Bodenschutzes sind entsprechend des Merkblatts „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ ausreichend berücksichtigt. Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen „Bodenschutz bei Bauarbeiten“

sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten.

6. Umwelt und Naturschutz

Das Plangebiet wurde vom Umweltbeauftragten der Stadt Bad Saulgau vor Ort besichtigt. Da dieses Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird, ist keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht notwendig. Die Stadt Bad Saulgau hat trotzdem den Ausgangszustand im Plangebiet aufgenommen. Dieser wird in der naturschutzfachlichen Beurteilung geschildert.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

7. Baugrund

Der Mutterboden auf dem gesamten Gebiet bildet die oberste natürliche Schicht. Unter dem Mutterboden folgt eine zum größten Teil durchgehende Verwitterungsdecke. Unter der Verwitterungsdecke folgen an den Hangflanken Hangablagerungen. Die Schichtmächtigkeit ist stark von der Geländemorphologie abhängig. Während an den Hangflanken eine Ausdünnung der Schicht stattfindet, nimmt die Mächtigkeit zum Tal hin durch Akkumulation des Hanglehms zu. So schwankt die Schichtmächtigkeit im Untersuchungsgebiet.

Für Neubauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

8. Abfallbeseitigung

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche u.a. Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten. Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

9. Archäologische Fundstellen

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

10. Straßenwesen

Die äußere verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die „Willi-Burth-Straße“, die „Dr.-Josef-Drescher-Straße“ und über die Straße „Am Frankenweiher“.

11. Telekommunikations-, Energie- und Wasserversorgung

Zur Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. In allen öffentlichen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen in einer Breite von mind. 60 cm für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013 zu beachten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücken in einem Geländestreifen von 0,5 Meter eventuell Einrichtungen für die Stromversorgung (Kabelverteilungsschränke) an einigen Stellen erforderlich. Diese Einrichtungen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern uneingeschränkt zu dulden.

12. Immissionsschutz

Im Zuge der Planung ist im Einzelfall dem Schutzbedürfnis der umliegenden Nutzungen Rechnung zu tragen. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

Im Gewerbegebiet tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A),

Im Mischgebiet tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A),

Im Wohngebiet tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A).

Um Nachbarschaftsbeschwerden vorzubeugen ist beim Einbau von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken, Klimaanlage und Ähnlichem der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten. Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_1503575952.pdf.

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 582) in der jeweils gültigen Fassung wird folgende

S a t z u n g

über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Krumme Äcker 4" in Bad Saulgau beschlossen:

I. In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt:

1. Zur Durchführung baugestalterischer Absichten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1-7 LBO)

1.1 Höhe der Gebäude

Die Höhe der Außenwände bei Gebäuden im Plangebiet darf an den Traufseiten 6,40 Meter nicht überschreiten.

Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden (ohne Wärmedämmung und Estrich) bis zum Schnittpunkt Dachhaut an der Hauskante. Sind bei den Außenwänden von Untergeschoßen mehr als 1,30 Meter Höhe sichtbar, wird von Oberkante des Rohfußbodens des untersten Geschoßes bis zum Schnittpunkt Dachhaut an der Hauskante gemessen. Bei Wandteilen, die nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen, sind größere Höhen zulässig, dürfen jedoch maximal bis 0,6 Meter unter die Oberkante des höchsten Dachelements (First, Dachspitze, Pfette o. ä.) reichen.

Die Höhe der Oberkante des höchsten Dachelements darf bei den Gebäuden 9,00 Meter nicht überschreiten.

Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschossrohbaufußboden (ohne Wärmedämmung und Estrich) bis zur Oberkante des höchsten Dachelementes.

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen darf die Oberkante des höchsten Dachelements nicht höher als 5,50 Meter sein, gemessen vom Rohfußboden der Garage bis zur Oberkante des höchsten Dachelements.

Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die max. zulässige Gebäudehöhe der max. zulässigen Wandhöhe von 6,40 Metern.

Überschreitungen mit untergeordneten technischen Aufbauten bis 1,5 m Höhe sind zulässig.

1.2 Dachgestaltung

Die Form der Dächer der Gebäude sind als Sattel-, Walm-, Zelt-, oder Flachdach herzustellen (siehe Eintragungen im zeichnerischen Teil). Satteldächer und Walmdächer sind mit einer Dachneigung von 35° – 45° herzustellen.

Untergeordnete Bauteile am Hauptgebäude sind von den Regelungen der Dachformen nicht betroffen.

Bei Flachdächern hat die Dacheindeckung in hellen Farbtönen zu erfolgen (geringe Aufheizung). Ein begrüntes Dach ist ebenfalls zulässig.

Bei einer Dachneigung von mehr als 15 Grad sind die Dächer mit rotem oder dunkelfarbenen, nicht glänzendem Material zu decken, wobei die Einzelelemente bis zu 0,25 Quadratmeter Fläche haben dürfen.

Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf Dächern der Gebäude sind hiervon nicht betroffen.

1.3 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung ist max. eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. OG angebracht werden. Werbeanlagen von mehr als 0,6 m² müssen am Gebäude parallel zur Fassade angebracht werden. Diese Werbeanlagen dürfen eine Größe von 2 m² nicht überschreiten. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form vom Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

1.4 Gestaltung von Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO und § 2 Abs. 2 LBO oder Gewächshäuser dürfen höchstens 40 m³ Rauminhalt haben.

1.5 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für jede Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Diese Stellplätze sind so herzustellen, dass sie unabhängig voneinander anfahrbar sind.

1.6 Antennen- und Satellitenempfangsanlagen § 74 (1) 4 LBO

Satellitenempfangsanlagen sind unterhalb des höchsten Dachelementes anzubringen. Die sichtbare Fläche der Anlage darf maximal 0,5 m² groß sein.

1.7 Führung von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

1.8 Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

Mit allen Einfriedigungen, baulichen Anlagen, hochwachsenden Bepflanzungen sowie Stützmauern oder Steinen ist von Fahrbahnrändern ein Abstand von mind. 0,5 Meter einzuhalten.

Im 3 Meter breiten Streifen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen dürfen tote und lebende Einfriedigungen nicht mehr als 1,5 Meter hoch sein. Geschlossene Wände wie z.B. Mauern, Gabionen oder Holz-/Metallwände, sind straßenseitig

- a) entweder mit Kletterpflanzen zu begrünen
- b) oder nach längstens 4 Meter durch Rücksprünge und einer Bepflanzung von mind. 40 cm Breite zu ergänzen
- c) oder durch eine mind. 40 cm breite Bepflanzung zu unterbrechen.

1.9 Oberfläche des Grundstücks § 74 (3) 1 LBO

Im zwei Meter breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze sind:

- 1.) Geländeauffüllungen, -abgrabungen und Stützmauern über 0,50 Meter nicht zulässig. Gemessen wird von der Oberkante des bestehenden Geländes bzw. Straßenkörpers an die Grenze.
- 2.) bei Auffüllungs- oder Abgrabungsböschungen Neigungen über 33,3 Grad (1:1,5) nicht zulässig.

Diese Festsetzungen gelten nicht für, im zeichnerischen Teil dargestellten Geländeauffüllungen und – abgrabungen.

2. Aus Gründen des Umweltschutzes § 74 (3) LBO

2.1 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Im Plangebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten.

Das bestehende natürliche Gelände ist grundsätzlich beizubehalten. Flächige – und über das gesamte Grundstück gleichmäßig aufgetragene – Geländeaufschüttungen sind zur Unterbringung des Erdaushubes aus der Baugrube zulässig. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken und werden deshalb wie nachfolgend beschrieben eingeschränkt:

Maximalhöhe der Erdaufschüttung: 1,00 m.

Anböschungen und Abböschungen sind nur zulässig, sofern sie die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation berücksichtigen. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Die jeweiligen Böschungswinkel dürfen max. im Verhältnis 1:1,5 ausgeführt werden. Der natürliche Geländeverlauf im direkten Übergang zu Nachbargrundstücken darf um max. 30 cm angeschüttet oder abgegraben werden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Aufschüttungen auch über 1,00 m hinausgehend in Bereich der Erschließungsstraßen zur Geländeangleichung der Zufahrts- und Zugangsbereiche.

Die Maximalhöhe der Erdaufschüttung von 1,00 m kann ausschließlich nur für Terrassenbereiche und Zuwegungen zusätzlich mit maximal 90 cm Erdaufschüttung versehen werden. Für diese zusätzliche Aufschüttung sind Stützmauern bis max. 90 cm zulässig. Die Terrassenflächen bzw. zulässige Aufschüttungsfläche darf maximal 70 qm betragen. Diese zusätzliche Aufschüttungsfläche für Terrassen ist nur in direkter Verbindung mit dem Hauptbaukörper zulässig.

Die Gesamtgestaltung muss darüber hinaus unter Beachtung des Nachbarrechts ausgeführt werden.

2.2 Befestigung der Stellplätze

Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasen, Dränsteinpflaster, Kies-/Sandgemische o.ä.) herzustellen.

2.3 Abwasserbehandlung

Das auf den Grundstücken anfallende Abwasser wird im Trennsystem gesammelt. Jedes Grundstück erhält je einen Anschlusskanal für das Schmutz- und Regenwasser mit je einem Hauskontrollschacht. Jeder Grundstückseigentümer hat entsprechend diesem Entwässerungssystem die Auftrennung des Abwassers auszuführen.

Eine Baugrunderkundung im Plangebiet hat eine für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht ausreichende Durchlässigkeit des anstehenden Untergrunds ergeben. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Das Einleiten von freigelegtem Fließ-, Grund-, Schichten-, Sicker- oder Quellenwasser in die Regen- und Abwasserkanalisation ist verboten. Die Pflicht für die Herstellung von wasserdichten Gebäudekellerkonstruktionen bleibt hier unberührt.

Um das Niederschlagswasser nicht zusätzlich zu belasten, muss auf Dach- und Fassadenmaterialien aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei verzichtet oder durch eine Beschichtung verhindert werden, dass diese Schadstoffe freigesetzt werden. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Regenfallrohre, Dachrinnen usw.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfracht und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlage angeschlossen werden. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffe-VAWS- vom 18. 04 2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Jedes gewerbliche Bauvorhaben ist dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz zur Stellungnahme vorzulegen.

II. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Krumme Äcker 4“ in Bad Saulgau.

III. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig i.S. des § 75 Abs. 3 Ziff. 2 LBO handelt, wer dieser nach § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

IV. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft (§ 74 Abs.7 LBO).

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Bad Saulgau,

Doris Schröter
Bürgermeisterin

Bebauungsplan "Krumme Äcker 4"

BEGRÜNDUNG

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Grundlage für die Aufstellung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. 132 in der neuesten Fassung).

Der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau hat am 29.06.2017 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes "Krumme Äcker 4" beschlossen.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen (rechtskräftig seit 25.08.2011) sind für die Ausweisung von Wohnbauland für das Gebiet Krumme Äcker 4 keine Flächen eingetragen. Dies ist nicht notwendig, da das Verfahren nach § 13b BauGB vollzogen wird und der Flächennutzungsplan hier im Nachhinein aktualisiert wird. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich

- 1,778 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland) mit Wirtschaftswegen.

2. Planerischer Leitgedanke

Um für die Stadt Bad Saulgau weiteres, dringend notwendiges Wohnbauland zur Verfügung stellen zu können, ist es erforderlich, neue Wohnbauflächen zu schaffen. Für eine Wohnbebauung stehen keine unbebauten Grundstücke mehr in der Kernstadt zur Verfügung. Die im Flächennutzungsplan beschriebenen Potentiale sind zwar teilweise noch vorhanden, kommen jedoch wegen der Eigentumsverhältnisse nur längerfristig für den Neubau von Wohngebäude in Frage. Deshalb ist es notwendig die Neuausweisung von Wohnbauflächen durch Festsetzungen im Bebauungsplan bauleitplanerisch nach dem BauGB zu erfassen (§ 8 Abs. 1 BauGB).

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich südlich am Ortsrand von Bad Saulgau, anschließend an das bestehende Wohnbaugebiet Krumme Äcker 2 und 3. Das Plangebiet stellt den unmittelbaren Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Norden und Osten dar. Im Norden grenzt es an die mit Wohngebäuden bebauten Flächen des Baugebietes "Krumme Äcker 2", im Osten an die bestehende Wohnbebauung „Krumme Äcker 3“, sowie im Süden und Westen an die freie Landschaft mit intensiv genutztem, landwirtschaftlichem Grün- und Ackerland.

Das Plangebiet umfasst ganz oder teilweise die Grundstücke der Gemarkung Saulgau: Flst.Nr.: 1432/1, 1432/2, 1497/1, 1497/2, 1497/3, 1497/4, 1501, 1509, 1514 und 3894.

Die Größe des Plangebietes beträgt 17.776 qm.

Die Bodennutzung stellt sich wie folgt dar:

- | | |
|-------------------|---------------|
| • Graben | ca. 256 qm |
| • Wirtschaftswege | ca. 1.109 qm |
| • Ackerland | ca. 16.411 qm |

Topographisch bildet das Gelände eine leichte Hanglage. Von Norden nach Süden steigt das Plangebiet an. Die Höhe des Geländes liegt zwischen 605 und 617 Meter über Normal Null.

4. Die geplante Art der baulichen Nutzung

Die Flächen sollen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO für Gebäude in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt werden. Um eine Integration an die vorhandene Bevölkerungsstruktur der Stadt Bad Saulgau zu erreichen, wird eine Beschränkung der Gebäude auf maximal 2 Wohnungen je Gebäude festgesetzt. Die Dimensionen der geplanten Erschließungsanlagen und Entwässerungseinrichtungen fordern ebenso eine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude.

5. Das geplante Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO beträgt im nördlichen Bereich des Gebiets 0,25 und im südlichen Gebiet 0,4. Die Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO beträgt nördlich 0,5 und südlich 0,8. Östlich der Erschließungsstraße wurde das Maß der baulichen Nutzung so gewählt, dass es sich an den benachbarten Bestand anpasst. Auf der westlichen Seite der Erschließungsstraße wurde die geringere GRZ gewählt, da diese Bebauung den Stadtrand bildet und eine aufgelockerte Bebauung den Abschluss bilden soll.

Die Höhe der Außenwand ab Erdgeschoß wird mit max. 6,40 m, die Höhe der Oberkante des höchsten Dachelementes mit max. 9,0 m festgesetzt.

6. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet. Durch die vorgeschlagene Art und Weise der Einteilung können Baugrundstücke in beliebiger Größe und Anordnung zugeteilt werden.

Die Baugrenze östlich der Erschließungsstraße wurde 3,70 m parallel zur Grundstücksgrenze der Straße festgelegt. Der geringere Abstand in Vergleich zur Westseite wurde gewählt, da sich auf der Ostseite zwischen Fahrbahn und Baugrundstück der Gehweg befindet.

Auf der Westseite der Erschließungsstraße beträgt der Abstand der Baugrenze zur Flurstücksgrenze der Straße 5,00 m. Die Tiefe der Baufenster in Richtung Westen wurde überwiegend mit 12,50 Meter festgelegt. Diese Baufenster wurden bewusst nicht weiter ausgedehnt, um im Hochwasserfall bei Ausuferung des Seewattenbach noch genügend Retentionsfläche zu haben.

Durch die vorgenannten Festsetzungen können mindestens ca. 22 Baugrundstücke mit einer Größe zwischen 467 und 874 Quadratmeter gebildet werden.

Durch die in den örtlichen Bauvorschriften bestimmten Gestaltungsanforderungen soll die bestehende ortsbildprägende Baustruktur erreicht werden. Die Dächer sind als Sattel-, Walm-, Zelt- oder Flachdach herzustellen.

7. Straßenwesen, Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung an das weiterführende Verkehrswegenetz erfolgt über Einmündungen an die bestehenden, städtischen Verkehrswege „Willi-Burth-Straße“ und „Am Frankenweiher“.

Die innere Erschließung soll durch den Neubau von Straßen zwischen den beiden genannten Verkehrswegen mit einer Fahrbahnbreite von 5,70 m bis 6,20 m mit begleitendem Gehweg von 1,50 m Breite erfolgen. Der Schrammbord, falls vorhanden beträgt 0,30 m.

Die Flächen an den Straßeneinmündungen sind entsprechend § 25 Straßengesetz in einer Höhe von 0,8 Meter über Fahrbahnrand von Sichtbehinderungen die die Verkehrssicherheit beeinträchtigen (Bebauungen, Einfriedigungen, parkende Fahrzeuge und sonstige ständige Sichthindernisse) auf Dauer freizuhalten.

Die Bewirtschaftungsfähigkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird nicht beeinträchtigt. Die vorhandene Wegeerschließung der Grundstücke im Süden und Westen bleibt über den Feldweg Flst.Nr.1510 erhalten.

8. Grünflächen, Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes sind dauerhaft kleingärtnerisch zu nutzen. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein höherwachsender, langlebiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Es werden somit ca. 45 Bäume auf den Baugrundstücken neu gepflanzt, außerdem kommen noch ca. 49 Bäume auf öffentlichem Grund hinzu. Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasen-, Dränsteinpflaster, Kies-/Sandgemische o. ä.) herzustellen.

9. Energieversorgung

Wasser

Für die Frischwasserversorgung im Gebiet sind die vorhandenen Wasserleitungen in der Straße „Am Frankenweiher“ und der „Willi-Burth-Straße“ ausreichend. Im inneren Bereich befinden sich noch keine Wasserversorgungsleitungen. Die Versorgung soll mittels neu zu verlegenden Ringleitungen von der Straße „Am Frankenweiher“ bis zur „Willi-Burth-Straße“ erfolgen. Dadurch ist die Versorgungssicherheit gegeben.

Für die Löschwasserversorgung ist durch eine hydraulische Berechnung nachzuweisen, dass die Löschwasserversorgung ausreichend ist. Andernfalls sind unterirdische Löschwasserbehälter herzustellen.

Gas

Zur Versorgung des Gebietes mit Gas liegen in der Straße „Am Frankenweiher“ und in der „Willi-Burth-Straße“ Gasmitteldruckleitungen. Im inneren Bereich befinden sich noch keine Gasversorgungsleitungen und müssen als Ringleitungen von den genannten Straßenzügen ins Plangebiet neu verlegt werden.

Strom

Im Planbereich befinden sich noch keine Stromversorgungsleitungen.

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Stadtwerke Bad Saulgau. Die Notwendigkeit weiterer Transformatoren wird getroffen, wenn Art und Leistung der neu zu verlegenden Leitungen festgelegt ist. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist somit gesichert.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien.

Anbieter dieser Leistung werden im Verfahren gehört und um Prüfung gebeten. Nach Eingang und Auswertung der Ausbauentscheidungen wird das ausführende Unternehmen benannt.

Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Die Versorgung des Gebietes mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

10. Abwasserentsorgung

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der §

45 b Abs. 3 des Wassergesetzes (Beseitigung von Niederschlagswasser) für Baden-Württemberg zu beachten. Hierbei wird die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung angewandt.

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Für das Plangebiet ist der direkte Anschluss über Kanalisationsleitungen an die Sammelkläranlage möglich. Jedes Grundstück erhält einen Schmutzwasser- und einen Regenwasseranschlusskanal mit je einem Hauskontrollschacht. Jeder Grundstückseigentümer hat entsprechend diesem Entwässerungssystem die Auftrennung des Abwassers auszuführen.

Aufgrund o.g. gesetzlicher Vorgaben ist das anfallende Oberflächenwasser wenn möglich zu versickern oder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Da die Böden des Gebietes teilweise keine ausreichende Versickerung ermöglichen, werden für die Ableitung des Oberflächenwassers Sammelleitungen mit Einleitung des Wassers über ein vorhandenes Retentionsfilterbecken in das vorhandene offene Bachbett im Talgrund hergestellt. Wird durch einen Versickerungsversuch bzw. ein geologisches Gutachten die Sickerfähigkeit des Untergrundes nachgewiesen, kann das Niederschlagswasser von Dachflächen, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen über geeignete Versickerungsanlagen auf dem Grundstück (z.B. über Sickermulden, Flächen- oder Mulden-Rigolen o.ä.) versickert werden. Die Versickerungsanlagen sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138) so zu bemessen und zu gestalten, dass eine nachteilige Beeinträchtigung des Grundwassers und von Nachbargrundstücken ausgeschlossen ist.

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser der Dächer in Zisternen wird in den örtlichen Bauvorschriften empfohlen.

11. Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes sind entsprechend dem Merkblatt „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ zu berücksichtigen.

12. Naturschutz

Durch die neue Gesetzeslage in § 13b BauGB ist es bei der Erschließung von Wohngebieten nicht notwendig einen Umweltbericht und einen Ausgleich des Eingriffs zu erbringen. Das betreffende Gebiet wurde vom Umweltbeauftragten der Stadt Bad Saulgau begangen, um schützenswerte Pflanzen- und Tierbestände aufzunehmen. Die naturschutzfachliche Einschätzung liegt im Anschluss dieser Begründung bei.

Durch die momentan überwiegend intensive Ackernutzung des Plangebietes besteht für die Planfläche keine ökologische Wertigkeit aus naturschutzrechtlicher Sicht. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes erfährt die Planfläche durch die Anlage von relativ großen Hausgärten und die Pflanzung von über 90 Bäumen eine ökologische Aufwertung, durch welche der Eingriff bereits ausgeglichen wird.

13. Immissionsschutz

Das Baugebiet ist nicht durch Lärmimmissionen belastet.

14. Abwägung umweltschützender Belange nach § 1 a BauGB

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung der Belange gemäß § 3 (2) BauGB ist gemäß § 3 UVPG nicht notwendig und wird nicht durchgeführt.

Die Behandlung von allgemeinen Schutzgütern und der notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplanaufstellungsverfahren nach § 13b BauGB nicht notwendig.

15. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 17.776 qm.

Hiervon entfallen auf	überbaubare Wohnbauflächen	7.193 qm
	nicht überbaubare Freiflächen	5.279 qm
	Öffentliche Straßen- und Wegfläche	3.134 qm
	Öffentliche Grünflächen	2.170 qm

Für die Erschließung des Gebietes sind folgende Kosten zu erwarten:

Straßenbau	ca. 345.000 EUR
Straßenbeleuchtung	ca. 50.000 EUR
Abwasserkanal	ca. 335.000 EUR
Wasserversorgung	ca. 85.000 EUR

16. Grundstückeigentum und Beiträge

Die für die öffentlichen Zwecke benötigten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Saulgau.

Die Baugrundstücke werden zum Abwasser- und Wasserversorgungsbeitrag gemäß §§ 20 ff KAG i.V. mit den derzeit gültigen Satzung der Stadt Bad Saulgau herangezogen.

Die Berechnung der Erschließungsbeiträge richtet sich nach §§ 33 bis 41 KAG, sowie den Bestimmungen der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung.

Grünanlagen, Ökologische Maßnahmen sind gemäß § 20 Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Bad Saulgau von der Erschließungsbeitragspflicht ausgeschlossen.

Aufgestellt: Bad Saulgau, 12.10.2017
STADTVERWALTUNG BAD SAULGAU
Fachbereich 3.1 – Stadtplanung
Christoph Zoll

Naturschutzfachliche Beurteilung Bebauungsplan Krumme Äcker 4

Bestand

Der Großteil (über 95%) des Plangebietes wird seit vielen Jahren intensiv landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt.

Entlang der westlichen Grenze der Fläche fließt der Seewattenbach, dessen Ufer nur äußerst sporadisch mit Gehölzen bepflanzt ist. Daneben, entlang der inneren Grenze des Plangebiets, verläuft ein Feldweg, der etwa in der Mitte in Ost-Westrichtung abzweigt und die landwirtschaftliche Fläche teilt.

Etwa 70 m südlich des Plangebietes entspringt der Seewattenbach aus gefassten Quellen. Im Plangebiet sind auf Grund der intensiven Bewirtschaftung keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Lediglich entlang des Gewässers sind sporadisch heimische Gehölze als Refugium für bestimmte Vogel- und Insektenarten vorhanden. Das Gewässer selbst ist durch Nährstoffeinträge aus den angrenzenden intensiv bewirtschafteten Flächen und die Strukturarmut wie den fehlenden Bewuchs oder die gerade Linienführung beeinträchtigt.



Blick gen Norden



Blick gen Süden



Weg entlang des Seewattenbachs, Blick gen Süden

Planung

Im Plangebiet soll ein neues Wohngebiet entstehen. Nördlich der Baugrundstücke wird eine ca. 600 m² große Grünfläche (eventuell auch Retentionsfilterbecken) angelegt, die extensiv bewirtschaftet wird.

Der vorhandene Weg entlang des Bachs bleibt auf einer Strecke von ca. 250 m bestehen bzw. wird teilweise etwas vom Bach abgerückt, um den Pufferstreifen Weg-Bach auf mindestens drei Meter zu verbreitern. Entlang dieses Weges wird links und rechts jeweils eine Baumreihe, bestehend aus verschiedenen heimischen, standortgerechten Arten gepflanzt. Die Gewässerränder werden in Zukunft extensiv bewirtschaftet. Der Gewässerverlauf wird durch den Einbau von leichten Mäandern und die Schaffung von kleinen Ausweitungen leicht verändert.

Das Gewässer und der unmittelbar umgebende Bereich werden durch diese Veränderungen und die neuen Begleitgehölze ökologisch aufgewertet. Mehr als 45 hochstämmige, heimische Laubbäume sind auf den öffentlichen Flächen im Baugebiet (auch an der Erschließungsstraße) vorgesehen.

Hinzu kommen die vorgeschriebenen heimischen Laub- oder Obstbäume der Baugrundstücke (1-2 Stück pro Grundstück). Am südlichen Rand des Plangebietes wird ebenfalls ein Grünstreifen angelegt.

Fazit

Durch die beidseitige Bepflanzung des Weges mit heimischen Gehölzen und die leichten Veränderungen des Bachlaufs wird dieser Bereich ökologisch enorm aufgewertet. Es ist trotz Flächenversiegelung (GRZ 0,25 – 0,4) zu erwarten, dass sich Artenvielfalt und Artenschutz im Vergleich zum Bestand durch die genannten Gehölzpflanzungen und die künftigen Hausgärten verbessern. Es ist jedoch zu hoffen, dass nicht nur Stein- und Coniferengärten angelegt werden.

Aus diesen Gründen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Bad Saulgau, 07.08.17

Thomas Lehenherr

Umweltbeauftragter

Hannah Jilg (FÖJ-Praktikantin)

8. Verfahrenshinweise

- | | | |
|----|-----------------------------|---------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss | 29.06.2017 |
| 2. | Billigung des Planentwurfs | 23.11.2017 |
| 3. | Auslegungsbeschluss | 23.11.2017 |
| 4. | Auslegung/Beteiligung TÖB | 18.12.17 – 26.01.18 |
| 5. | Abwägung eingeg. Anregungen | 22.02.2018 |
| 6. | Empfehlungsbeschluss | |
| 7. | Satzungsbeschluss | 22.02.2018 |
| 8. | Öffentliche Bekanntmachung | 01.03.2018 |