

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl.S. 582 ber. S.698) und den danach ergangenen Änderungen hat der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau am 03.02.2022 folgende

## **Satzungen**

über die 1. Änderung des Bebauungsplans "Eichkreuz" und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften; Gemarkung Braunenweiler im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

I. Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Eichkreuz“.

(1) Die 1. Bebauungsplanänderung "Eichkreuz" besteht aus folgenden Teilen, die Bestandteil dieser Satzung sind:

- Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans mit Zeichenerklärung in der Fassung vom 18.01.2022.
- Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise zur Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 18.01.2022.

II. Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung:

(1) Örtliche Bauvorschriften zur 1. Bebauungsplanänderung „Eichkreuz“ in der Fassung vom 18.01.2022.

III. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil, in dem seine Grenzen eingetragen sind.

IV. Die 1. Bebauungsplanänderung und die Örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Bad Saulgau, den

Doris Schröter  
Bürgermeisterin

(Siegel)

1. Bebauungsplanänderung

# „Eichkreuz“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Stand 18.01.2022

# Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Zeichnerischer Teil	3
2.	Rechtsgrundlagen	4
3.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5 - 8
4.	Hinweise	9 - 12
5.	Örtliche Bauvorschriften	13 - 16
6.	Begründung	16 - 19
7.	Liste einheimischer Gehölze	20 - 21
8.	Verfahrenshinweise	22

---

## 2. Rechtsgrundlagen

- 2.1 Baugesetzbuch  
(BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- 2.2 Baunutzungsverordnung  
(BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- 2.3 Planzeichenverordnung  
(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- 2.4 Landesbauordnung  
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357,358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).
- 2.5 Gemeindeordnung  
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

---

## 3. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

---

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

WA<sub>1</sub> – WA<sub>4</sub> Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 sowie 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)  
Maximale Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche.

Im Bereich des WA<sub>1,3,4</sub> gilt die Grundflächenzahl 0,3.  
Im Bereich des WA<sub>2</sub> gilt die Grundflächenzahl 0,4.

Siehe hierzu auch Eintragungen im Planteil.

GFZ Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 BauNVO)  
Maximale Größe der Geschoßfläche (GFZ) je Quadratmeter Grundstücksfläche.

Im Bereich des WA gilt die Geschoßflächenzahl 0,5.

Siehe hierzu auch Eintragungen im Planteil.

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 BauNVO)  
Im Bereich des WA<sub>1,2</sub> wird ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt.  
Im Bereich des WA<sub>3,4</sub> 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. Ein Doppelhaus wird als ein Wohngebäude gesehen.

---

### 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. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Flächen, die innerhalb der geschlossenen Baugrenzen liegen, sind überbaubare Grundstücksflächen.

### Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind verbindlich. Abweichungen bis zu +/- 5° sind zulässig.

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

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Festsetzungen der Höhenlage des Hauptgebäudes gelten für die Erdgeschossfußboden-Fertighöhe (EFH) und beziehen sich auf NN im neuen System. Abweichungen von + 20 cm sind zulässig.

## **3.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Zu- und Abfahrtsverbote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 u. 3 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 1 BauNVO)

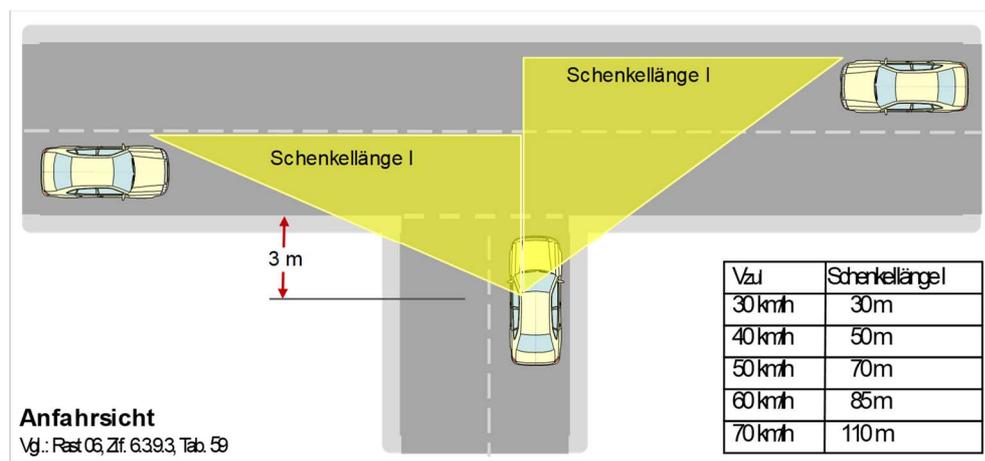
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sowie ein Stellplatz je Grundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

### Zu- und Abfahrtsverbote

Grundstückszu- und -abfahrten dürfen nicht im Kurven- und Einmündungsbereich der Erschließungsstraße erstellt werden. Entlang der Renhardsweilerstraße auf Höhe der Flurstücke 174/4 und 174/6 wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

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

Folgende Flächen (Sichtdreiecke) im Bereich von Kreuzungen, Einmündungen sowie Grundstücksabfahrten sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sichtbehindernde Nutzungen dürfen eine Höhe von 0,60 m über Fahrbahnrand nicht überschreiten.



Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches (für die Verkehrsführung) sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

Entlang der K 8259 besteht ein 15,00 Meter breites, gemessen ab Fahrbahnrand, Anbauverbot, in dem keine Hochbauten zugelassen sind. Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen der K 8259 bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Hochbauten, Nebenanlagen i. S. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) soweit sie Gebäude sind sowie Garagen, Carports, Umgrenzungsmauern, Gartenhäuser und Toranlagen o. ä. nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO 1990). Stellplätze, Zaunanlagen, Lagerflächen, Sickermulden und Sickerbecken sind dann zugelassen, wenn freizuhaltenen Sichtflächen im Bereich von Kreuzungen, Einmündungen und Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt werden und die Abstände zum Fahrbahnrand der K 8259 so gewählt werden, dass Schutzeinrichtungen gemäß den Vorgaben der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, RPS, Ausgabe 2009“ nicht notwendig werden.

Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der K 8259 sind keine Werbeanlagen zulässig.

---

### **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 Eigentümer der Baugrundstücke im Bereich der Wendeanlage, im westlichen Teil des Baugebiets, haben das Gelände ihrer Baugrundstücke bis auf das Straßenniveau der Straße „Eichkreuz“ aufzufüllen.

Die entstehende Böschung im westlichen Teil der Grundstücke verbleibt in Besitz der Grundstückseigentümer und ist von diesen zu dulden. Die Böschung muss mit einem Neigungsverhältnis von 1:2 ausgeführt werden.

---

### **3.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 20 u. 25a BauGB)

- a) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans positionierten Pflanzgebote von einheimischen Bäumen sind lagemäßig nicht bindend, allerdings darf die dargestellte Anzahl nicht unterschritten werden. Die Sortenart muss in der, von der Stadt Bad Saulgau herausgegebenen Liste enthalten sein.
- 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) An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 4,00 Metern herzustellen. Dies kann über eine Formhecke mit den Arten: Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Alpenjohannisbeere, Feldahorn oder Kornelkirsche erfolgen. Ebenso besteht die Möglichkeit eine Wildhecke/Feldhecke mit den Sträucherarten aus der „Bad Saulgau Liste einheimischer Gehölze“ zu pflanzen.

Auf den nicht bebauten Grundstücksteilen dürfen keine Stein- und Koniferengärten angelegt werden. Außerhalb von Zuwegungen sind keine vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) zulässig. Gehölzpflanzungen sind zu über 90% nur mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erstellen.

Für die Bepflanzung der Grundstücke ist das Nachbarrechtsgesetz hinsichtlich der Einhaltung von Grenzabständen zu beachten (§ 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW). Die Stadt Bad Saulgau hat eine Gartenfibel entwickelt, die bei der Gestaltung des Hausgartens herangezogen werden kann.

---

#### **4.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7BauGB)

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

Aufgestellt:  
Stadtverwaltung Bad Saulgau, 18.01.2022  
Fachbereich 3.1 - Stadtplanung

---

## **4. Hinweise**

---

### **4.1 Niederschlagswasser**

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser befestigter und unbefestigter Flächen sind § 46 des Wassergesetzes (Abwasserbeseitigungspflicht) für Baden-Württemberg und § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dächern werden Zisternen empfohlen. Die Anlagen müssen jederzeit kontrollierbar sein. Der Überlauf der Anlagen muss an den Hauskontrollschacht des Mischwasserkanals angeschlossen werden.

---

### **4.2 Regenwassernutzung**

Bei der Verwendung von Regenwasser aus Regenwasserzisternen (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.

---

### **4.3 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.

#### **4.4 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.

#### **4.5 Bodenschutz**

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung gewährleistet ist.

Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Bei der Erschließung der einzelnen Bauvorhaben ist 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.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

---

#### **4.6 Baugrund**

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der Bebauung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

---

#### **4.7 Naturschutz/Umweltschutz**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

##### Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung sollte auf das absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Es sind möglichst insektenschonende Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (z.B. LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Farbtemperatur, d.h. kleiner 3000 Kelvin, warmweißes Licht). Die Leuchtkörper sollten möglichst vollständig eingekoffert sein, der Lichtpunkt im Gehäuse sein.

---

#### **4.8 Baumpflanzungen**

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

---

#### **4.9 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.

---

#### **4.10 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.

---

#### **4.11 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 Mischgebiet tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A),

Im allgemeinen 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/Aktuelles.html?newsID=93>

---

#### **4.12 Landwirtschaftliche Emissionen**

Alle landwirtschaftlichen Emissionen (Geruch, Staub, Lärm), die aus der Bewirtschaftung von umgebenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, sind ersatzlos zu dulden.

---

#### **4.13 Straßenverkehr**

Die Erschließung der Grundstücke findet überwiegend über die Straße „Eichkreuz“ statt. Für die Flurstücke 174/7 und 174/8 ist die Zufahrt über die Renhardsweilerstraße angedacht.

Von Bepflanzungen dürfen keine unmittelbaren Gefahren für den Verkehr auf der K 8259 ausgehen. Nach den „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, RPS, Ausgabe 2009“ ist bei der Neupflanzung von Bäumen außerhalb des straßenrechtlichen Erschließungsbereichs ein Mindestabstand von 7,5 bis 15 Meter (je nach Böschungshöhe von 0 bis -5m) zum äußeren Fahrbahnrand der K 8259 einzuhalten

---

#### **4.14 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Das Plangebiet ist bereits mit Ver- und Entsorgungsleitungen in der Erschließungsstraße „Eichkreuz“ ausgestattet. Weitere Verlegungen von Leitungen sind aktuell nicht geplant. Eine Gasversorgung ist aktuell nur für die Anlieger an der Renharsweilerstraße möglich, da im Eichkreuz nur eine kurze Vorverlegung im Kreuzungsbereich zur Renhardsweilerstraße verlegt ist.

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358) zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) in der jeweils gültigen Fassung wird folgende

## **S a t z u n g**

über die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Bebauungsplanänderung "Eichkreuz" in Braunenweiler 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 darf bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 Meter und bei zweigeschossigen Gebäuden 6,40 Meter an den Traufseiten 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 Gebäuden mit Satteldach 9,00 Meter nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die max. zulässige Gebäudehöhe der max. zulässigen Wandhöhe von 6,40 Metern.

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

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

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen mit Satteldach darf die Oberkante des höchsten Dachelements nicht höher als 5,50 Meter, bei Flachdach nicht höher als 3,50 Meter sein. Gemessen wird vom Rohfußboden der Garage bis zur Oberkante des höchsten Dachelements.

##### **1.2 Dachgestaltung**

Die Form der Dächer der Gebäude sind als Sattel- oder Flachdach herzustellen (siehe Eintragungen im zeichnerischen Teil). Die Dachneigung ist ebenfalls den zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung zu entnehmen.

Untergeordnete Bauteile am Hauptgebäude sowie Garagen und Nebengebäude sind von den räumlich differenzierten Regelungen der Dachformen nicht betroffen. Zwei an der Grundstücksgrenze aneinanderstoßende Garagen mit Satteldach müssen dieselbe Dachneigung besitzen.

Die Länge von Dachgauben darf max. 50% der jeweiligen Trauflänge betragen. Von den Ortgängen sind beidseitig mindestens 2 Meter und vom Dachfirst mindestens 1 Meter aus Gründen des harmonischen Einfügens in das Landschafts- und Siedlungsbild einzuhalten. Dachloggien sind in selber Größe zulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau bei Einschichtbauweise beträgt 10 cm Stärke. Für die Dachbegrünung soll anteilig Oberbodenmaterial eingesetzt werden. Dies gilt auch für untergeordnete Anbauten/Vorbauten, Nebenanlagen und Garagen. Die Funktion der Dachbegrünung unter Solaranlagen muss dauerhaft gewährleistet sein.

Bei einer Dachneigung von 25 Grad und mehr sind die Dächer mit rotem oder dunkelfarbenen, nicht glänzendem Material zu decken. Die Einzelelemente von Satteldächern dürfen maximal eine Fläche von bis zu 0,25 Quadratmeter haben. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf Dächern der Gebäude sind hiervon nicht betroffen. Metallgedeckte Dachflächen sind nicht zulässig.

## 1.2.1 Stellung der baulichen Anlagen

Die Firste der Hauptgebäude müssen die im Plan eingezeichneten Firstrichtungen haben. Von dieser kann ausnahmsweise um bis zu 5 Grad abgewichen werden. Nebenfirstrichtungen sind zulässig, wenn deren Firstlänge nicht mehr als 1/3 der Hauptfirstlänge beträgt. Gebäude mit Flachdächern sind mit ihrer längsten Gebäudeseite parallel zur längsten Grundstücksgrenze des jeweiligen Bauplatzes zu erstellen.

Garagen mit Satteldächern, die an der Grundstücksgrenze errichtet werden, müssen ihre Firste senkrecht zur Grenze erhalten, ausgenommen, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass an dieser Grenze auf dem Nachbargrundstück keine Garage errichtet werden kann.

## 1.3 Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bei der Fassadengestaltung der Hauptbaukörper und Garagen ist Putz zu verwenden. Teilflächen von maximal 30 % können mit Holzschalung ausgeführt werden. Wintergärten sind hiervon ausgenommen. Grelle Farben sind bei der Gestaltung der Außenfassade nicht zulässig.

### Regelungen für Bauplatz „Eichkreuz 10“:

Bei der Fassadengestaltung des Hauptbaukörpers ist im Erdgeschoss des zweigeschossigen Gebäudeteils Putz zu verwenden. Das 1. Obergeschoss ist im Gesamten mit einer Holzverschalung auszuführen. Der eingeschossige Baukörper (Garage + Wohnen) ist Richtung Westen und Norden in selber Art und Weise wie das 1. Obergeschoss des zweigeschossigen Baukörpers mit Holz zu beplanken. Die Holzverschalung darf nicht deckend gestrichen werden sondern ausschließlich Holzbehandlungen durchgeführt werden, durch die die natürliche Optik der Holzoberfläche erhalten bleibt.

## 1.4 Gestaltung von Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 LBO oder Gewächshäuser dürfen höchstens 40 m<sup>3</sup> Rauminhalt haben. Mehrere Nebengebäude dürfen ein Gesamtvolumen vom 60 m<sup>3</sup> auf dem Baugrundstück nicht überschreiten.

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

Die notwendige Anzahl von Stellplätzen ist der Stellplatzsatzung zu entnehmen. 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 m<sup>2</sup> 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 Fahrbahnrandern ein Abstand von mind. 1,0 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.

## 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 und erwünscht. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.

### 2.2 Abwasserbehandlung

Das auf den Grundstücken anfallende Abwasser wird im Mischsystem gesammelt. Die jeweilige Vorgehensweise zum Anschluss der Baugrundstücke an den örtlichen Kanal ist mit dem Eigenbetrieb Abwasserentsorgung zu besprechen/festzulegen. Dies gilt auch für das anfallende Oberflächenwasser.

Das Einleiten von freigelegtem Fließ-, Grund-, Schichten-, Sicker- oder Quellenwasser in die Abwasserkanalisation ist verboten. Die Pflicht zur 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. Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dächern werden Zisternen empfohlen. Die Anlagen müssen jederzeit kontrollierbar sein. Der Überlauf der Anlagen muss, wenn die Möglichkeit zur Versickerung nicht besteht, an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

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-AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Bei der Abwasserentsorgung ist grundsätzlich die Abwassersatzung der Stadt Bad Saulgau zu beachten.

## II. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung "Eichkreuz" Gemarkung Braunenweiler, Stadt 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

## 1. Bebauungsplanänderung „Eichkreuz“

### BEGRÜNDUNG

#### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. 3786 in der neuesten Fassung).

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen (rechtskräftig seit 25.08.2011) wird das betreffende Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der bisherige Bebauungsplan „Eichkreuz“ weist eine Teilrechtskräftigkeit auf. Im rechtskräftigen Teil ist die Gebietsart „Dorfgebiet“ nach § 5 der BauNVO ausgewiesen, obwohl hier kein landwirtschaftlicher Betrieb genehmigt wurde. Da sich das Plangebiet durch die bereits erbauten Wohnhäuser zum allgemeinen Wohngebiet entwickelt hat und das benachbarte neuere Wohngebiet „Erlenstauden“ ebenfalls diese Gebietsart trägt, findet eine Aktualisierung der Gebietsart auf Grundlage des Bestandes statt. Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Fortschreibung dahingehend aktualisiert.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich

- 0,1038 ha Verkehrsfläche
- 0,5501 ha bebaute Fläche mit Wohnhäusern
- 0,4479 ha Wiese mit Schuppen (§ 34 BauGB)
- 0,0330 ha private Wegfläche

#### 2. Planerischer Leitgedanke

Der Bebauungsplan „Eichkreuz“ wurde bei seiner erstmaligen Aufstellung im Jahre 1989 nur in einem Teilbereich zur Rechtskraft gebracht. Der andere (südliche Teil) verblieb im Außenbereich, dessen Erschließung wurde aber nachrichtlich dargestellt und durch den Bau eines Trichters bereits vorgesehen. Durch die spätere Entwicklung des Baugebiets „Erlenstauen“ wurde die vorhin genannte Außenbereichsfläche zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Da der Besitzer des Areals die Fläche teilweise bebauen lässt, ist ersichtlich, dass die damals geplante Erschließung nicht mehr umsetzbar ist und der damals erbaute Trichter zur weiteren Erschließung nicht mehr notwendig ist.

Aus diesem Grund wird der damals als Verkehrsfläche ausgewiesene Bereich zum allgemeinen Wohngebiet umgewidmet. Im gleichen Zuge findet eine Überplanung des gesamten Geltungsbereichs statt um die dortige bauliche Entwicklung steuern zu können.

Das bisher ausgewiesene Dorfgebiet wird zu einem allgemeinen Wohngebiet umgestuft, da sich in diesem Bereich bisher kein landwirtschaftlicher Betrieb angesiedelt hat. Der bisher unbebaute, nicht rechtskräftig überplante Bereich wird ebenfalls als allgemeines Wohngebiet eingestuft, da hier keine landwirtschaftliche Weiterentwicklung gesehen und gewünscht wird. Bereits bestehende, rechtmäßig erbaute, landwirtschaftliche Baukörper genießen Bestandschutz.

### **3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im südlichen Bereich von Braunenweiler und wird in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung von Wohnbebauung eingeschlossen. Auf der Westseite grenzt die freie Feldflur an. An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs führt die Renhardsweilerstraße K 8259 vorbei und bringt ein Anbauverbot im Umfang von 15 Meter parallel zum Fahrbahnrand mit sich. Das Gebiet wird durch die bestehende Straße „Eichkreuz“ erschlossen. Weitere Erschließungsstraßen sind hier nicht geplant. Das Gelände fällt in südwestlicher Richtung. Im südlichen Bereich befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Scheuer, die als Maschinenschuppen genutzt wird.

Das Plangebiet umfasst ganz oder teilweise die Grundstücke der Gemarkung Braunenweiler, Flst.Nr.: 174, 174/1, 174/2, 174/3, 174/4, 174/5, 174/6, 174/7, 174/8 und 324.

Die Größe des Plangebietes beträgt 11.348 qm.

### **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 des Ortes zu erreichen, wird eine Beschränkung der Gebäude auf maximal 2 Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

Als für unzulässig erklärte Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 BauNVO werden mit der umgebenden Nutzungsstruktur der Wohnbebauung im Hinblick auf eine Störung durch Verkehrsfrequenzen und damit Lärmimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet begründet.

### **5. Das geplante Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO beträgt im allgemeinen Wohngebiet (WA) 1, 3 und 4 0,3 und im WA2 0,4. Die Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO beträgt im gesamten Gebiet 0,5. Im Bestand werden somit die festgesetzten Grundflächenzahlen aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die Höhe der Außenwand ab Erdgeschoß wird bei eingeschossiger Bauweise auf max. 3,50 Meter und bei zweigeschossiger Bauweise mit max. 6,40 Meter, die Höhe der Oberkante des höchsten Dachelementes mit max. 9,0 m festgesetzt. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die max. zulässige Gebäudehöhe der max. zulässigen Wandhöhe bei Zweigeschossigkeit max. 6,40 Meter. Somit fügen sich die zulässigen Gebäudehöhen in die Umgebungsbebauung ein.

### **6. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet. Parallel zur Renhardsweilerstraße besteht ein Anbauverbot zur Kreisstraße mit einem Abstand von 15 Metern zum Fahrbahnrand.

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

### **7. Straßenwesen, Verkehrserschließung**

Die Erschließung an das weiterführende Verkehrswegenetz erfolgt über die bestehende Straße „Eichkreuz“. Diese führt zur „Renhardsweilerstraße“, die als Kreisstraße kategorisiert ist. Die Flächen an den Straßeneinmündungen (Sichtdreiecke) sind entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB in einer Höhe ab 0,6 Meter über Fahrbahnrand von Sichtbehinderungen die die Verkehrssicherheit beeinträchtigen (Bebauungen, Einfriedigungen, parkende Fahrzeuge und sonstige ständige Sichthindernisse) auf Dauer freizuhalten. Die Abgrenzung dieser Sichtdreiecke

ist dem zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung zu entnehmen.

Die Bewirtschaftungsfähigkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird nicht beeinträchtigt.

Der ausgebaute Trichter an der Straße „Eichkreuz“ wird der öffentlichen Verkehrsfläche entzogen und der Gebietsart „Allgemeines Wohngebiet“ zugeschlagen, da dieser zur weiteren Erschließung des südlichen Gebiets nicht mehr benötigt wird. Eine örtliche Umgestaltung des Kreuzungsbereichs wird durchgeführt.

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

Die unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes sind dauerhaft kleingärtnerisch zu nutzen. Es sind auf diesen Flächen keine Stein- und Koniferengärten zulässig. Der zeichnerische Teil der Bebauungsplanänderung beinhalten Pflanzgebote für höherwachsende, langlebige, einheimische Bäume, die auf Dauer zu erhalten und unterhalten sind. Die Anzahl der dargestellten Bäume darf nicht unterschritten werden, die Position ist variabel. An der westlichen Grenze des Bebauungsplans ist eine Ortsrandeingrünung in Form einer Form-, Wild- oder Feldhecke zu schaffen. Bei der Pflanzung von Sträuchern und Bäumen ist das Nachbarschaftsgesetz zu berücksichtigen. Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasen-, Dränsteinpflaster, Kies-/Sandgemische o. ä.) herzustellen.

## **9. Energieversorgung**

Da es sich hier um eine Bebauungsplanänderung handelt, die keine weiteren Erschließungsmaßnahmen vorsieht und die notwendige Erschließungsstraße „Eichkreuz“ bereits vorhanden ist, sind die Ver- und Entsorgungsleitungen bereits verlegt.

## **10. Abwasserentsorgung**

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 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 wird im Mischsystem entwässert. Für die bisher im unbeplanten Innenbereich befindliche Fläche sind keine Hauskontrollschächte und keine Entwässerungsplanung vorhanden. Der Grundstückseigentümer/Bauherr hat bei Bebauung der Baugrundstücke 4, 6, 8, 10 und 32 die Abwasserentsorgung selbst zu planen und mit dem Eigenbetrieb Abwasserentsorgung der Stadt Bad Saulgau abzustimmen.

Da die Böden des Gebietes keine ausreichende Versickerung ermöglichen, ist das anfallende Oberflächenwasser dem Mischwasserkanal zuzuleiten. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser der Dächer in Zisternen wird in den örtlichen Bauvorschriften empfohlen.

## **11. Naturschutz**

Durch eine Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist es nicht notwendig einen Umweltbericht und einen Ausgleich des Eingriffs zu erbringen. Die bisher noch nicht überplante Fläche befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist von drei Seiten durch Wohnbebauung umgeben. Innerhalb dieser Fläche befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Scheuer, die bis auf Weiteres erhalten bleibt. Das direkt umgebende Grünland mit ca. 1.900 m<sup>2</sup> wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Durch die integrierte Lage ist es unwahrscheinlich, dass eine Beeinträchtigung geschützter Arten auftritt. Da es sich um einen unbeplanten Innenbereich handelt, besteht bereits jetzt Baurecht, das durch die Bebauungsplanänderung eine baurechtliche Regelung erfährt. Der Eingriff in Natur und Umwelt wird durch die Änderung des Bebauungsplans im Vergleich zum Status quo reduziert.

## 12. Immissionsschutz

Das Baugebiet ist nicht durch Lärmimmissionen belastet. Die bestehende landwirtschaftliche Scheuer wird überwiegend über einen Privatweg von Süden her angefahren. Alle landwirtschaftlichen Emissionen (Geruch, Staub, Lärm), die aus der Bewirtschaftung von umgebenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, sind ersatzlos zu dulden.

## 13. 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 notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplanaufstellungsverfahren nach § 13 BauGB nicht notwendig.

## 15. Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 11.348 qm.

Hiervon entfallen auf	Wohnbaufläche	9.978 qm
	Öffentliche Straßen- und Wegfläche	953 qm
	private Grünflächen	417 qm

## 16. Grundstückeigentum und Beiträge

Außer der Verkehrsfläche befinden sich alle im Plangebiet befindlichen Flächen im Privatbesitz.

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

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, 18.01.2022  
STADTVERWALTUNG BAD SAULGAU  
Fachbereich 3.1 – Stadtplanung  
Christoph Zoll

## Bad Saulgauer Liste einheimischer Gehölze

<i>Deutscher Name</i>	<i>Botanischer Name</i>	<i>besondere Standortansprüche</i>
-----------------------	-------------------------	------------------------------------

### Höher wachsende Bäume

#### Laubgehölze:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	--
Spitzahorn	Acer platanoides	--
Moorbirke	Betula pubescens	staunasse Böden
Hängebirke	Betula pendula	--
Rotbuche	Fagus sylvatica	--
Stieleiche	Quercus robur	--
Traubeneiche	Quercus petraea	frische, sickerfeuchte Böden
Schwarzerle	Alnus glutinosa	frische, sickerfeuchte Böden
Weißerle	Alnus incana	--
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	--
Vogelkirsche	Prunus avium	--
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	--
Winterlinde	Tilia cordata	--
Schwarzpappel	Populus nigra	frische, sickerfeuchte Böden
Silberpappel	Populus alba	frische, sickerfeuchte Böden
Zitterpappel	Populus tremula	frische, sickerfeuchte Böden
Bergulme	Ulmus glabra	--
Feldulme	Ulmus carpiniifolia	--
Silberweide	Salix alba	frische, sickerfeuchte Böden
Trauerweide	Salix alba Tristis	--

#### Nadelgehölze:

Rotfichte	Picea abies	--
Waldkiefer	Pinus sylvestris	--
Weißtanne	Abies alba	--

### Weniger hoch wachsende Bäume (max. 10-15 Meter)

#### Laubgehölze:

Feldahorn	Acer campestre	--
Eberesche	Sorbus, aucuparia	--
Elsbeere	Sorbus torminalis	trockene, warme Standorte
Mehlbeere	Sorbus aria	trockene Standorte
Speierling	Sorbus domestica	trockene, warme Standorte
Hainbuche	Carpinus betulus	--
Steinweichsel	Prunus mahaleb	--
Traubenkirsche	Prunus padus	--
Korbweide	Salix viminalis	frische, sickerfeuchte Böden
Lorbeerweide	Salix pentandra	frische, sickerfeuchte Böden

#### Nadelgehölze:

Eibe	Taxus baccata	schattige Standorte
------	---------------	---------------------

### Sträucher

#### Laubgehölze:

Berberitze	Berberis vulgaris	--
Feldahorn	Acer campestre	--
Strauchbirke	betula humilis	staufeuchte Böden
Grünerle	Alnus viridis	frische, sickerfeuchte Böden
Faulbaum	Frangula alnus	stau- und wechselfeuchte Böden
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum	Kletterhilfe
Jelängerjelleber	Lonicera caprifolium	--
Blaue Heckenkirsche	Lonicera coerula	--
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	--
Felsenbirne	Amelanchier ovalis	--
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	--
Kornelkirsche	Cornus mas	--

Waldhasel	Corylus avellana	--
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	--
Traubenholunder	Sambucus racemosa	--
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	--
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare	--
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	--
Sanddorn	Hippophae rhamnoides	--
Schlehe	Prunus spinosa	--
Wildpflaume	Prunus cerasifera	--
Echter Schneeball	Viburnum opulus	--
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	--
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	--
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus oxyacantha	--
Steinweichsel	Prunus mahaleb	--
Traubenkirsche	Prunus padus	--
<b>Nadelgehölze:</b>		
Bergkiefer	Pinus mugo	

### **Strauchförmige Weiden**

Aschweide	Salix cinerea	v.a. staunasse Böden
Bruchweide	Salix fragilis	nährstoffreiche Böden
Kriechweide	Salix repens	moorige, kalkhaltige Böden
Lavendelweide	Salix elaeagnos	Aueböden
Mandelweide	Salix tiandra	Aueböden
Ohrweide	Salix aurita	moorige Böden
Purpurweide	Salix purpurea	Aueböden
Salweide	Salix caprea	--
Schwarzweide	Salix nigricans	Aue- und Moorböden
Korbweide	Salix viminalis	--
Lorbeerweide	Salix pentandra	--

### **Wildrosen**

Hundsrose	Rosa canina	--
Kriechrose	Rosa arvensis	--
Weinrose	Rosa rubiginosa	--
Kleinblütige Rose	Rosa micrantha	--
Samtrose, Essigrose	Rosa gallica	--
Lederrose	Rosa coriifolia ssp. coriifolia	--
Lederrose, Hechtrose	Rosa coriifolia ssp. glauca	--
Rauhblattrose	Rosa jundzilli (trachyphylla)	--
Alpen-Heckenrose	Rosa pendulina (alpina)	--
Zimtrose	Rosa majalis (cinnamomea)	--
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia	--
Griffelrose	Rosa stylosa	--
Ackerrose	Rosa agrestis	--
Flaumrose	Rosa tomentella	--
Filzrose	Rosa tomentosa	--
Keilblattrose	Rosa elliptica	--
Rotblattrose	Rosa rubrifolia	--
Haarrose, Apfelrose	Rosa villosa ssp. pomifera	--
Haarrose, Weiche Rose	Rosa villosa ssp. ommissa	--
Tannenrose	Rosa abientina	--

Stadtverwaltung Bad Saulgau  
Umweltbeauftragter Thomas Lehenherr  
Oberamteistraße 11  
88348 Saulgau  
Tel.: 07581/207-325

## 8. Verfahrenshinweise

- |    |                             |                            |
|----|-----------------------------|----------------------------|
| 1. | Änderungsbeschluss          | 28.10.2021                 |
| 2. | Billigung des Planentwurfs  | 28.10.2021                 |
| 3. | Auslegungsbeschluss         | 28.10.2021                 |
| 4. | Auslegung/Beteiligung TÖB   | 29.11.2021 –<br>03.01.2022 |
| 5. | Abwägung eingeg. Anregungen | 03.02.2022                 |
| 6. | Empfehlungsbeschluss        |                            |
| 7. | Satzungsbeschluss           | 03.02.2022                 |
| 8. | Öffentliche Bekanntmachung  | 17.02.2022                 |

Bad Saulgau, den

Doris Schröter  
Bürgermeisterin

(Siegel)

**Bürger:innen-  
information  
zum Medizinischen  
Zukunftskonzept  
für die SRH  
Kliniken Landkreis  
Sigmaringen GmbH**



SPITALFONDS  
PFULLENDORF



Die Gesellschafter der SRH Kliniken Landkreis Sigmaringen GmbH laden Sie zum Dialog ein. Nach der Vorstellung der Zweitmeinung zu dem im Herbst vorgestellten medizinischen Konzept möchten wir mit Ihnen darüber sprechen, wie eine gute und nachhaltige Gesundheitsversorgung im Kreis Sigmaringen gelingen kann.

**Termin:** **Mittwoch, den 23.02.2022**  
**Beginn 19 Uhr, Einlass 18.15 Uhr**

**Veranstaltungsort:** **Göge-Halle Hohentengen**  
**Josef-Kurth-Straße**  
**88367 Hohentengen**

**Livestream auf [www.kliniken-sigmaringen.de](http://www.kliniken-sigmaringen.de)**  
**oder [www.landkreis-sigmaringen.de](http://www.landkreis-sigmaringen.de)**

Nach der Corona-Verordnung gilt 2-G in der Alarmstufe I, 3-G in der Warnstufe.  
Wir freuen uns auf Sie!

**Landrätin**  
**Stefanie Bürkle**  
Vertreterin des  
Landkreises  
Sigmaringen

**Bürgermeister**  
**Thomas Kugler**  
Vertreter des  
Spitalfonds  
Pfulleendorf

**Dr. Jan-Ove Faust**  
Geschäftsführer  
SRH Kliniken Landkreis  
Sigmaringen GmbH und  
Tochtergesellschaften

**Werner Stalla**  
Geschäftsführer  
SRH Gesundheit  
GmbH

**AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN**



**Inkrafttreten der 1. Bebauungsplanänderung  
„Eichkreuz“ in Braunenweiler**

**im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau hat am 3.2.2022 in öffentlicher Sitzung die im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführte 1. Änderung des Bebauungsplans „Eichkreuz“ als Satzung beschlossen.

Der Planbereich ist in folgender Karte sichtbar und wird durch eine schwarz schraffierte Fläche dargestellt:

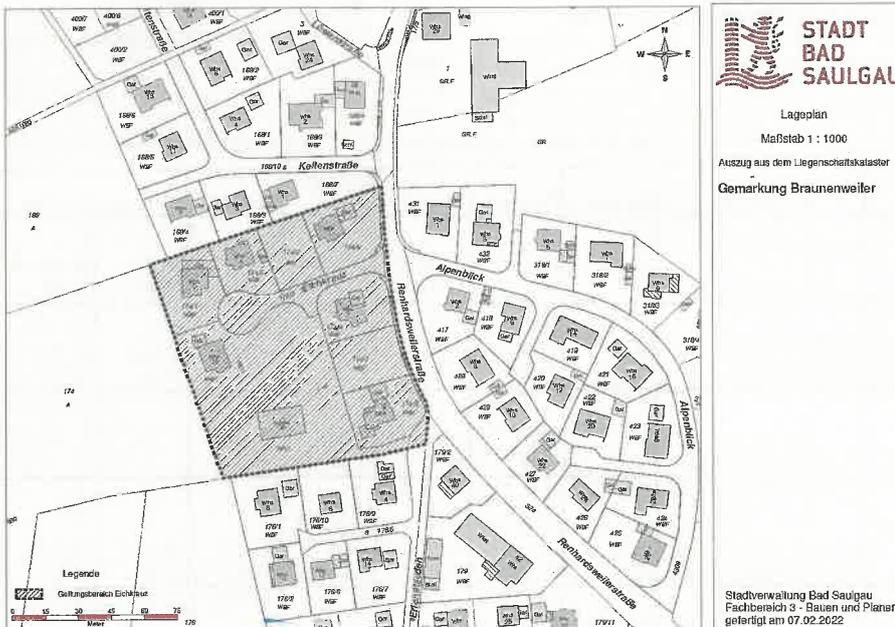


Foto: Stadtplanung

Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.1.2022.

**Die 1. Bebauungsplanänderung „Eichkreuz“ und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften treten mit dieser Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).**

Der Bebauungsplan kann einschließlich seiner Begründung und den Örtlichen

Bauvorschriften bei der Stadtverwaltung Bad Saulgau während der üblichen Öffnungszeiten bzw. durch die momentane Lage begründet nach terminlicher Vereinbarung eingesehen werden. Zuständig ist das städtische Bauamt, das unter der Telefonnummer 07581 207-301 zu erreichen ist. Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen.

Stadtverwaltung Bad Saulgau,  
den 17.2.2022  
gez. Doris Schröter  
Bürgermeisterin

**Inkrafttreten des Bebauungsplans „Ortsmitte Bolstern“ in Bolstern**

**im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau hat am 3.2.2022 in öffentlicher Sitzung den im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellten Bebauungsplan „Ortsmitte Bolstern“ als Satzung beschlossen.

Der Planbereich ist in nachfolgend abgedruckter Karte (Seite 5 li. oben) sichtbar und wird durch eine schwarz schraffierte Fläche dargestellt.

Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.1.2022.

**Der Bebauungsplan „Ortsmitte Bolstern“ und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften treten mit dieser Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).**

Der Bebauungsplan kann einschließlich seiner Begründung und den Örtlichen Bauvorschriften bei der Stadtverwaltung Bad Saulgau während der üblichen Öffnungszeiten bzw. durch die momentane Lage begründet nach terminlicher Vereinbarung eingesehen werden. Zuständig ist das städtische Bauamt, das unter der Telefonnummer 07581 207-301 zu erreichen ist. Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39 - 42 BauGB