

Stadt Bad Saulgau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Vorhaben- und Erschließungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Kaiserstraße 81“

Textteil

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 08.10.2021

08.10.2021

Stadt Bad Saulgau
Textteil und Verfahrenshinweise
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit Vorhaben- und Erschließungsplan
und den Örtlichen Bauvorschriften

„Kaiserstraße 81“

-
1. Rechtsgrundlagen
-
- 1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021
(BGBl. I S. 1802).
-
- 1.2 Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021
(BGBl. I S. 1802).
-
- 1.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz
vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
-
- 1.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010
(GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).
-
- 1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000
(GBl. S 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 02.12.2020
(GBl. S. 1095, 1098).

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 1 (5), (6), (7) BauNVO § 6a BauNVO
2.1.1	MU	Urbanes Gebiet § 6a (1) und (2) 1. bis 3. und 5. BauNVO (siehe zeichnerischer Teil) Die Nutzungen nach § 6a (2) 4. BauNVO sind nicht zugelassen. Die Ausnahmen nach § 6a (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. § 6a (4) 1. Im Erdgeschoss der Gebäude ist bis zu einer Tiefe von 10,00 m, gemessen ab der Grundstücksgrenze zur Kaiserstraße, Wohnnutzung nicht zulässig.
2.1.2	Nutzungsbedingung	§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m § 12 Abs. 3a BauGB Es werden nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 - 19 BauNVO
2.2.1	Grundflächenzahl GRZ 0,80	Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil) Die max. zulässige Grundfläche darf mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Grundstücksfläche lediglich unterbaut wird, überschritten werden, jedoch max. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95.
2.2.2	Vollgeschosse III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (siehe zeichnerischer Teil) Über dem dritten Vollgeschoss ist ein oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) zulässig. Das oberste Geschoss darf kein Vollgeschoss gem. den landesrechtlichen Vorschriften (§ 2 (6) LBO) sein.

Die Außenwände des obersten Geschosses müssen an allen Gebäudeseiten auf mind. 75% der jeweiligen Gebäudelänge um mind. 1,5 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

2.2.3	Gebäudehöhen	
	WH max. 9,80 m	<p>maximal zulässige Wandhöhe</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Die max. zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur Oberkante der Attika des 3. Vollgeschosses.</p>
	GH max. 11,90 m	<p>maximal zulässige Gebäudehöhe</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Die max. zulässige Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur Oberkante der Attika des obersten Geschosses (Staffelgeschoss).</p> <p>Die max. zulässige Gebäudehöhe darf ausschließlich mit technischen Dachaufbauten, z.B. Überfahrt von Aufzügen, um max. 1,20 m überschritten werden.</p>
<hr/>		
2.3	Bauweise überbaubare Grundstücksfläche Stellplätze Nebenanlagen	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB §§ 12 und 14 (1) und (2) und §§ 22 - 23 BauNVO
2.3.1	○	<p>Offene Bauweise</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>
2.3.2		Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.
2.3.2.1	Baulinie	<p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Die Baulinie zur Kaiserstraße darf mit der Terrassenüberdachung des Obersten Geschosses um max. 0,30 m überschritten werden.</p>
2.3.2.2	Baugrenze	<p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Im Zufahrtsbereich von der Kaiserstraße muss der Abstand der Gebäude zur nördlichen Grundstücksgrenze im Erdgeschoss auf eine Tiefe von mind. 10,00 m, gemessen ab der Grundstücksgrenze zur Kaiserstraße, mind. 5,50 m betragen. In den Obergeschossen ist eine Auskragung um max. 1,75 m zulässig.</p>

Die lichte Höhe unter der Auskragung muss dabei mind. 2,50 m betragen.

Auf der südöstlichen Gebäudeseite darf die Baugrenze mit Terrassen und Balkonen, die nicht breiter sind als jeweils 5,0 m, um max. 1,50 m überschritten werden, sofern die Abstandsflächen gem. § 5(6) Landesbauordnung einhalten werden.

2.3.3 Garagen und Stellplätze

Flächen für Garagen und Stellplätze

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, offene Stellplätze und Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.

Mit oberirdischen Stellplätzen muss eine Mindesttiefe von 6,00 m gemessen ab der Grundstücksgrenze zur Kaiserstraße eingehalten werden.

(siehe zeichnerischer Teil)

2.3.4 Nebenanlagen

Die Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig, außerhalb davon nur, soweit sie keine Gebäude sind.

(siehe zeichnerischer Teil)

Die Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind generell zugelassen.

2.4 Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB

Zufahrtsbereich

(siehe zeichnerischer Teil)

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

§ 9 (1) 20 und 25 a BauGB

2.5.1 Pflanzgebote

für Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen sind Sträucher in Form einer geschnittenen Hecke gem. Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

(siehe zeichnerischer Teil)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, sowie nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Flächen für Zufahrten, Rampen, Zuwege, Terrassen und Nebenanlagen, dauerhaft als Rasen- und Staudenflächen oder mit bodendeckenden Gehölzen zu begrünen.

Die Stärke der Substratschicht auf begrüntem Bereichen der Tiefgaragen muss mind. 40 cm betragen.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotter-schüttungen sind nicht zulässig.

2.5.2 Regenwasser-Bewirtschaftung

Das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss soweit als möglich auf dem Baugrundstück versickert werden.

Ist eine Versickerung nicht möglich muss das Niederschlagswasser in Retentionsräumen zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Zur Verbesserung der Rückhaltewirkung von Niederschlagswasser sind Flachdächer von Gebäuden über dem obersten Geschoss, dauerhaft extensiv zu begrünen, Stärke der Substratschicht mind. 10 cm.
Für die Dachbegrünung sind standortgerechte, heimische Arten (z.B. Sedum-Arten) zu verwenden. Eine möglichst große Pflanzenvielfalt ist anzustreben.

Aus Gründen des Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.

2.5.3 Bodenschutz

Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß zu begrenzen.
Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke oder andere wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

2.5.4 Insektenschutz Beleuchtung

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen nur Leuchten mit einer Lichtpunkthöhe von max. 4,5 m, nach unten gerichtetem Lichtstrahl, insektendicht geschlossenem Gehäuse, und insektenfreundlichem Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden,

	Photovoltaikanlagen	sind für Photovoltaikanlagen nur Module zu verwenden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.
<hr/>		
2.6	Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen	§ 9(1)24 und (6) BauGB
	Sichtfelder	An den Grundstücksausfahrten auf die Kaiserstraße (Bundesstraße 32) sind Sichtfelder von 3/70 m in einer Höhe von 0,60 m bis 2,50 m von baulichen Anlagen, ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.
<hr/>		
2.7	Höhenlage der baulichen Anlagen	§ 9 (3) 1 BauGB
	591,00 m üNN	Festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH in Metern üNN (= Fertigfußboden) (siehe zeichnerischer Teil) Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Gebäude darf max. 20 cm über der festgesetzten Höhe liegen.
<hr/>		
2.8	Planbereich	§ 9 (7) BauGB
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kaiserstraße 81“ (siehe zeichnerischer Teil)

3.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO und § 75 (3)2 LBO
3.1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74 (1) 1 LBO
3.1.1	Dachform	(siehe zeichnerischer Teil)
	FD	Für die Gebäude ist als Dachform nur Flachdach zugelassen.
3.1.2	Dachneigung 0° - 3°	Für Flachdächer ist eine Dachneigung von max. 3° zugelassen.
3.1.3	Dacheindeckung	Flachdächer der Gebäude sind zu begrünen.
3.1.4	Fassadengestaltung	Die Erdgeschosszone der Gebäude ist als Sockelgeschoss auszubilden und z.B. durch Farbe, Textur oder Material in der Fassadengestaltung deutlich abzusetzen.
3.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	§ 74 (1) 3 und (3) 1 LBO
3.2.1	Geländeänderungen	Die bestehende Geländehöhe ist grundsätzlich beizubehalten. Geländeänderungen sind nur zulässig zur Anpassung des Geländes an die öffentlichen Verkehrsfläche und an die Höhenlage der Nachbargrundstücke.
3.2.2	Einfriedungen	Als Einfriedung zur Kaiserstraße hin sind nur geschnittene Hecken bis max. 1,30 m Höhe zulässig. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen hin sind auch Metallzäune ohne Sockel bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Massive Einfriedungen, wie Mauern, Sockelmauern, Gabionen, Stein- oder Metallplatten sind nicht zugelassen.

4. Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, o.ä.) angeschnitten oder Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

4.2 Niederschlagswasser

Für das Plangrundstück wurde durch das Fachbüro Schirmer Ing. Gesellschaft mbH, Ulm, ein Bodengutachten erstellt. Die im Untergrund angetroffenen Kiese sind mit einem Versickerungsbeiwert von k_f 1×10^{-4} bis 5×10^{-4} für eine Versickerung des Niederschlagswassers gut geeignet.

Für die Ausführung und Bemessung von Versickerungs- und Retentionsanlagen wird auf folgende Vorgaben hingewiesen:

Versickerung

- Bemessung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138
- Größe der Versickerungsmulde 10% - 20% der angeschlossenen Fläche
- Erdbecken max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker grasbewachsener Oberbodenschicht
- oder
- unterirdische Versickerungsanlage (z.B. Rigole) und vorgeschaltetes Reinigungssystem mit bauaufsichtlicher Zulassung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 102
- Notüberlauf in den gemeindlichen Mischwasserkanal

Retention

- Bemessung gem. Arbeitsblatt DWA-A 117
- Retentionsvolumen mind. 3 m^3 je 100 m^2 angeschlossener Fläche
- Erdmulden max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker, grasbewachsener Oberbodenschicht, Muldensohlen nicht verdichtet und nicht abgedichtet, gedrosselter Ablauf max. $0,5 \text{ l/s}$ und Notüberlauf in Mischwasserkanal
- oder
- Regenwasserzisternen mit selbständiger Entleerung und gedrosseltem Ablauf max. $0,5 \text{ l/s}$ und Notüberlauf in den gemeindlichen Mischwasserkanal.

Auf Flächen, die in Versickerungs- oder Retentionsanlagen entwässert werden, dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt.

4.3	Drainagen	Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainagen in ein öffentliches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind nicht zulässig.
4.4	Bodenschutz	§ 1a (2) und (3) BauGB, ergänzend § 202 BauGB und §§ 1, 2, und 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden, sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Um den Oberboden vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, ist, zur Vermeidung von Verdichtungen und Vermischungen mit anderen Bodenarten oder Bauschutt, bei Abtrag, Lagerung und Transport auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten.
4.5	Altlasten	Sollten im Zuge von Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt werden (z.B. Müllrückstrände, Verfärbungen, auffälliger Geruch) ist das Landratsamt Sigmaringen unverzüglich zu benachrichtigen.
4.6	Immissionsschutz	<p>Der Planbereich befindet sich im Schalleinwirkungsbereich der Kaiserstraße. Evtl. erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen sind Sache des Grundstückseigentümers.</p> <p>Die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ($\text{erf.}R'_{w,\text{res}}$) für Aufenthaltsräume in Wohnungen sind einzuhalten: Lärmpegelbereich III - $\text{erf.}R'_{w,\text{res}} = 0,35 \text{ dB}$.</p> <p>Die bautechnischen Anforderungen in den Lärmpegelbereichen I bis III können mit Außenbauteilen, die dem Stand der Technik entsprechen, in der Regel eingehalten werden.</p> <p>Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kaiserstraße 81“ gelten die Immissionsrichtwerte von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.</p>

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

4.7 Artenschutz

Gehölzfällungen für die Baufeldfreimachung dürfen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

5

Anhang

Pflanzliste

Hecken

2 x v. mB 60-80 cm, 2-3 Pflanzen/lfm

Berberis vulgaris	Berberitze
Buxus sempervirens	Hoher Buchsbaum
arborescens	
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpenbeere
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Spiraea x arguta	Spierstrauch
Taxus baccata	Eibe

Stadt Bad Saulgau

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan mit
vorhaben- und
Erschließungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Kaiserstraße 81“

zeichnerischer und
textlicher Teil

Kasten
Architekten
Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf

gefertigt
Aulendorf, den 08.10.2021

6.	Verfahrenshinweise
	Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB
6.1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. §2(1)1 BauGB und § 74(7) LBO am 25.03.2021
6.2	Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.07.2021 und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am 28.07.2021
6.3	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs- beschlusses gem. § 2(1)2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB am 05.08.2021
6.4	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB des Bebauungsplanentwurfs vom 01.07.2021 der Örtlichen Bauvorschriften vom 01.07.2021 jeweils mit Begründung vom 16.08.2021 bis 17.09.2021

6.5 Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB
vom 13.08.2021 bis 17.09.2021

6.6 Zustimmung zum Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Bad Saulgau und der MBG Michelberger Bauträgersgesellschaft mbH, Bad Saulgau-Fulgenstadt
vom

am 28.10.2021

6.7 Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) 4 BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 74(7) LBO
am 16.12.2021
Bad Saulgau, den 21.12.2021

Doris Schröter, Bürgermeisterin

6.8 Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 16.12.2021 überein.
Bad Saulgau, den 21.12.2021

Doris Schröter, Bürgermeisterin

6.9 Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10(3) BauGB
am 23.12.2021
Bad Saulgau, den 21.12.2021

Doris Schröter, Bürgermeisterin

7.

Satzung

über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Kaiserstraße 81“
der Stadt Bad Saulgau
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu:

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung von 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 403).

§ 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

hat der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan **„Kaiserstraße 81“** und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 28.10.2021 beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes **„Kaiserstraße 81“** und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 08.10.2021

§2

Bestandteile der Satzung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan **„Kaiserstraße 81“** und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom 08.10.2021 und dem textlichen Teil vom 28.10.2021
Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 01.07.2021 wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 08.10.2021 zugeordnet, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan **„Kaiserstraße 81“** zuwiderhandelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,00 € belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu

- Dachform
- Dachneigung
- Material und Farbton der Dacheindeckung
- Geländeänderungen

nicht einhält, oder über- bzw. unterschreitet.

§4
Inkrafttreten

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „**Kaiserstraße 81**“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bad Saulgau, den 21.12.2021

.....
Doris Schröter, Bürgermeisterin

(Dienstsiegel)

Stadt Bad Saulgau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Vorhaben- und Erschließungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Kaiserstraße 81“

Begründung

08.10.2021

Stadt Bad Saulgau
Landkreis Sigmaringen

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit Vorhaben- und Erschließungsplan
„Kaiserstraße 81“

1 Lage

Die Stadt Bad Saulgau liegt im östlichen Randbereich des Landkreises Sigmaringen, in der Region Bodensee-Oberschwaben.

Die Stadt liegt an der Landesentwicklungsachsen Friedrichshafen - Ravensburg-Weingarten - Bad Saulgau – Herbertingen – Mengen – Sigmaringen - (Albstadt), sowie an den regionalen Entwicklungsachsen Bad Saulgau – Aulendorf – Bad Waldsee – Bad Wurzach – Leutkirch – Isny und Überlingen – Pfullendorf – Ostrach – Bad Saulgau.

Die Stadt Bad Saulgau liegt an der Bahnlinie Aulendorf-Herbertingen – Tübingen.

Im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben ist die Stadt Bad Saulgau als Mittelzentrum im Ländlichen Raum ausgewiesen.

Die Stadt Bad Saulgau und die Gemeinde Herbertingen bilden eine Verwaltungsgemeinschaft.

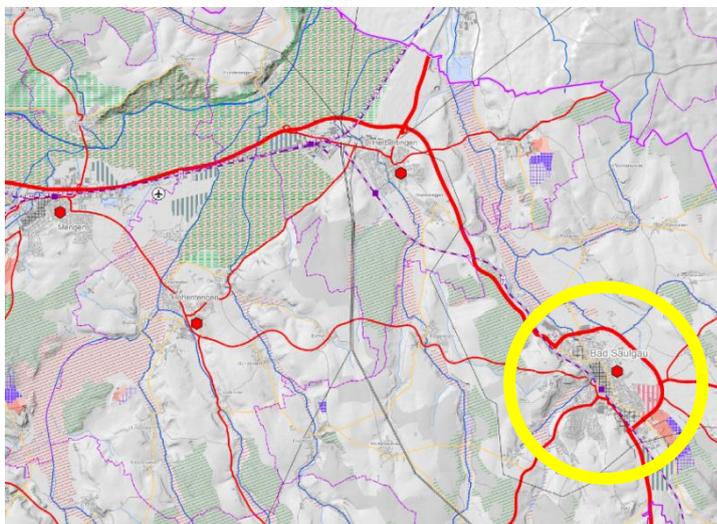


Abb. 1 Ausschnitt Raumnutzungskarte – Entwurf zur Fortschreibung
Des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben 2020

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich an der Kaiserstraße, östlich der Altstadt, im Quartier zwischen der Hindenburgstraße im Süden und der Friedrichstraße im Norden.

Der Planbereich umfasst das Grundstück Flst.Nr. 219, Kaiserstraße 81, mit einer Gesamtfläche von 966 m².

Das Plangebiet schließt nordöstlich an die Kaiserstraße an. Im Süden und Norden grenzen Wohnbaugrundstücke mit älteren zweigeschossigen Wohngebäuden an. Das im Osten angrenzende Grundstück ist mit einem dreigeschossigen, neueren Mehrfamilien-Wohnhaus bebaut.

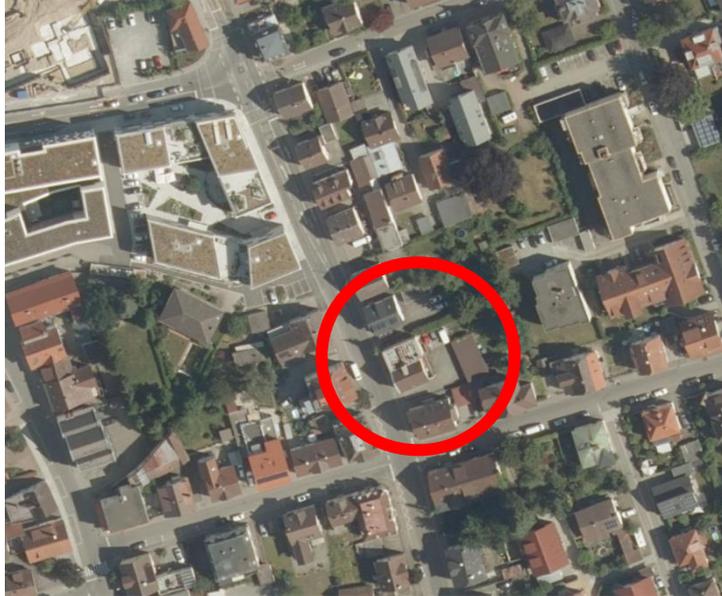


Abb. 2 Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung Plangebiet © LGL

2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Naturraum Donau-Ablach-Platten (Großlandschaft Donau-Iller-Lech-Platten). Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zu einer Teilfläche des FFH-Gebietes Nr. 8023341 „Feuchtgebiete um Altshausen“ beträgt ca. 3,5 km in südöstlicher Richtung. Der Abstand zum östlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet Nr. 4.37.023 „Landschaftsteil bei der Frauenkapelle“ beträgt ca. 300 m.



Abb. 3 Schutzgebiete mit Kennzeichnung Planbereich © LUBW

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung bestehen keine Biotop und nach §§ 23-30 BNatSchG geschützten Bereiche. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines landesweiten Biotopverbundes.

Nach den Ausführungen des Bodengutachtens der Ing. Gesellschaft mbH Schirmer Ulm, liegt der Planbereich auf einer pleistozänen Schotterfläche der Illmensee-Formation, mit Kiesablagerungen, in denen auch Sandschichten vorkommen können. Die Schotter werden von Decklehmen mit wechselnder Mächtigkeit überlagert. Unterhalb des Mutterbodens schließen im Planbereich stellenweise Auffüllungen an.

Das Gelände ist weitgehend eben, der Höhenunterschied beträgt max. 0,50 m. Die bestehende Geländehöhe liegt bei rd. 591,00 m üNN.

Bei den Bodenerkundungen wurde bis zu einer Tiefe von rd. 6,0 m (584,1 m üNN) kein Grundwasser angetroffen.

Das Plangrundstück Flst.Nr. 219 ist mit einem älteren, zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus an der Kaiserstraße und eingeschossigen Garagen- und Nebengebäuden im rückwärtigen Bereich bebaut. Das ehemalige Ladengeschäft im Erdgeschoss steht leer.

Die Hofflächen zwischen Haupt- und Garagengebäude sind befestigt. Östlich des Garagengebäudes schließt ein Hausgarten an, der mit Rasen angelegt und mit einem mittelkronigen Baum und Sträuchern bepflanzt ist.



Abb. 4 Bestand Ansicht Kaiserstraße



Abb. 5 Bestand Hofraum

3 Anlass der Planung

Das Grundstück Flst.Nr. 219 wurde veräußert. Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus Kaiserstraße 81 ist modernisierungs- und renovierungsbedürftig, das leerstehende Ladengeschäft in Größe und Zuschnitt nicht mehr zeitgemäß. Das Grundstück in innenstadtnaher Lage ist locker bebaut. Die Grundflächenzahl liegt im Bestand bei rd. 0,27 GRZ, die Geschossflächenzahl bei rd. 0,35 GFZ.

Der neue Eigentümer beabsichtigt, die bestehenden Gebäude abzurechen und auf dem Grundstück ein Mehrfamilienwohnhaus mit 16 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit zu errichten.

Im Zuge der Neubebauung soll die städtebauliche Dichte entsprechend der innerstädtischen Lage am Rand der Altstadt deutlich erhöht werden. Die erforderlichen KFZ-Stellplätze sollen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden, sodass trotz der dichteren Bebauung begrünte Hofräume entstehen. Das Vorhaben dient der Schaffung von im Mittelzentrum Bad Saulgau dringend benötigtem Wohnraum und trägt dem Grundsatz Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen Rechnung.

Zur Verwirklichung dieses Vorhabens wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kaiserstraße 81“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Vorhabenträger ist die MBG Michelberger Bauträgergesellschaft mbH, Bad Saulgau. Die Stadt Bad Saulgau wird mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag abschließen, indem der Zeitraum für die Durchführung des Vorhabens, die Ausführung des Bauvorhabens und der Erschließungsmaßnahmen, sowie die Kostentragung festgelegt werden.

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau - Herbertingen als Wohnbaufläche dargestellt.

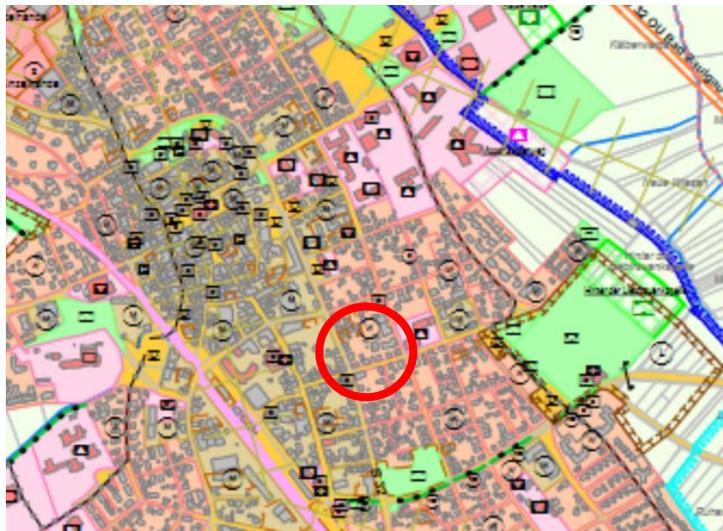


Abb. 6 Ausschnitt Flächennutzungsplan Bad Saulgau-Herbertingen mit Kennzeichnung Plangebiet

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Kaiserstraße 81“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die Fläche liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Bad Saulgau. Die zulässigen Grundflächen werden weniger als 20.000 m² betragen.

Es werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
Das Plangebiet grenzt nicht an europäisch geschützte Gebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) an.
Die Entfernung zu einer Teilfläche des FFH-Gebietes Nr. 8023341 „Feuchtgebiete um Altshausen“ beträgt ca. 3,5 km.
Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) 7b BauGB.
Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1-3 BNatSchG ausgelöst.

Der Planbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.
Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ oder eines Risikogebietes bei extremem Hochwasser HQ_{extrem}.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50(1) BImSchG zu beachten sind.

Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.
Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

Von der frühzeitigen Beteiligung und Erörterung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird gem. § 13 (2) 1 abgesehen.

5 Immissionen

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrslärm von der Kaiserstraße. Durch die Verlegung der Bundesstraße B 32 im Zuge der Ortsumfahrung Bad Saulgau wird die Kaiserstraße weitgehend von überörtlichem Durchgangsverkehr entlastet.
Dennoch können im Plangebiet ggf. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile (erf.R'_{w,res}) für Aufenthaltsräume in Wohnungen sind einzuhalten (Lärmpegelbereich III - erf.R'_{w,res} = 0,35 dB).
Die bautechnischen Anforderungen in den Lärmpegelbereichen I bis III können mit Außenbauteilen, die dem Stand der Technik entsprechen, in der Regel eingehalten werden.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kaiserstraße 81“ gelten die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung Lärm (TA-Lärm) von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

6 Plankonzept

6.1 Verkehrliche Erschließung Das Plangebiet wird von der Kaiserstraße aus erschlossen. Die Errichtung von neuen öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht erforderlich.

6.2 Art der Nutzung Die Art der zulässigen Nutzung wird für das Plangebiet mit Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Aufgrund des hohen Anteils der Wohnnutzung sowohl im Vorhaben- und Erschließungsplan als auch in der bestehenden Umgebungsbebauung werden die Nutzungen nach § 6a (2) 4. -sonstige Gewerbebetriebe- BauNVO im Geltungsbereich nicht zugelassen. Die Ausnahmen gem. § 6a (3) 1. -Vergnügungsstätten- und 2. -Tankstellen- BauNVO werden aus diesem Grund nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Erdgeschosszonen der Gebäude entlang der Kaiserstraße werden im Bestand gemischt genutzt. In der näheren Umgebung finden sich neben der Wohnnutzung, Ladengeschäfte, Büros Gaststätten und Einrichtungen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke.

Die Kaiserstraße soll nach der Verlagerung der Bundesstraße B 32 auf die Ortsumfahrung zu einem belebten innerstädtischen Straßenraum entwickelt werden. Die vorhandene Nutzungsmischung soll gestärkt werden. Um auch in der Innenstadtlage ruhiges und ungestörtes Wohnen zu ermöglichen, soll neue Wohnnutzung überwiegend in den Obergeschossen und in den rückwärtigen Bereichen angesiedelt werden.

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird deshalb gem. § 6a (4) 1. BauNVO festgesetzt, dass im Erdgeschoss der Gebäude bis zu einer Tiefe von 10,00 m, gemessen ab der Grundstücksgrenze zur Kaiserstraße, Wohnnutzung nicht zulässig ist.

Der Bauleitplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Es wird deshalb festgesetzt, dass nur Vorhaben zulässig werden, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt Bad Saulgau verpflichtet.

6.3 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen geregelt.

Um die angestrebte Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich zu ermöglichen, wird die höchstzulässige Grundflächenzahl mit 0,8 GRZ festgesetzt.

Um bei der angestrebten baulichen Dichte dennoch ein begrüntes, gut nutzbares Wohnumfeld gestalten zu können, sollen die erforderlichen KFZ-Stellplätze weitestgehend in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Es wird deshalb festgesetzt, dass die max. zulässige Grundfläche mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Grundstücksfläche lediglich unterbaut wird, überschritten werden darf, jedoch max. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95.

Die bestehenden älteren Gebäude entlang der Kaiserstraße weisen überwiegend zwei, in Einzelfällen auch drei Vollgeschosse und bei steiler Dachneigung ein ausgebautes Dachgeschoss auf. Auf der südlichen Straßenseite entstand in neuerer Zeit bereits verdichtete Bebauung mit drei bis vier Vollgeschossen. Auch auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 301/5 besteht dreigeschossige Wohnbebauung.



Abb. 7 Kaiserstraße nordöstlich



Abb. 8 Kaiserstraße südwestlich

Für das Plangebiet werden daher, um der gewünschten baulichen Verdichtung Rechnung zu tragen, drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Um die gute innerstädtische Wohnlage optimal nutzen zu können, wird über dem dritten Vollgeschoss ein oberstes Geschoss, das jedoch kein Vollgeschoss sein darf, zugelassen.

Das oberste Geschoss muss gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse zurückgesetzt werden, sodass für die Wohnungen attraktive Dachterrassen entstehen. Die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen werden entsprechend auf drei bzw. vier Wohngeschosse angepasst.

6.4 Bebauung Bauweise Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Gebäude im Plangebiet wird allgemein offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen entsprechend der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Grundrissausbildung festgelegt. An die Baulinie auf der Grundstücksgrenze zur Kaiserstraße muss angebaut werden, um die bestehende Straßenflucht im innenstadtnahen Bereich zu erhalten.

Mit der Terrassenüberdachung des obersten Geschosses wird, um einen markanten oberen Abschluss des Gebäudes zur Kaiserstraße hin zu ermöglichen, eine Überschreitung dieser Baulinie um max. 0,30 m zugelassen.

Um ausreichende Sichtverhältnisse an der Ausfahrt in die Kaiserstraße zu gewährleisten, muss der Abstand der Gebäude zur nördlichen Grundstücksgrenze im Erdgeschoss auf eine Tiefe von mind. 10,00 m, gemessen ab der Grundstücksgrenze zur Kaiserstraße, mind. 5,50 m betragen. In den Obergeschossen ist eine Auskrugung um max. 1,75 m zulässig. Die lichte Höhe unter der Auskrugung muss dabei mind. 2,50 m betragen.

Da die überbaubaren Flächen weitgehend auf den Umriss des Gebäudes beschränkt sind, wird eine Überschreitung der südöstlichen Baugrenze mit Terrassen und Balkonen, die die Abstandsflächen gem. § 5(6) der Landesbauordnung einhalten, zugelassen.

6.5 Garagen Stellplätze Nebenanlagen

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Tiefgaragen und offene Stellplätze darüber hinaus auch in den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zugelassen.

Um Behinderungen und Gefährdungen bei der Benutzung des Gehweges an der Kaiserstraße zu vermeiden, muss mit oberirdischen Stellplätzen eine Mindesttiefe von 6,00 m gemessen ab der Grundstücksgrenze zum Gehweg an der Kaiserstraße eingehalten werden.

Die Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig, außerhalb davon nur, soweit sie keine Gebäude sind.

Diese Festsetzungen dienen der Erhaltung von ausreichend Grün- und Freiflächen für die geplante Wohnnutzung und der städtebaulichen Ordnung in diesem dann dicht bebauten innerstädtischen Bereich.

6.6 Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz von Boden Natur und Landschaft

Im dicht bebauten Gebiet kommt der Begrünung der Freiflächen eine besondere Bedeutung sowohl für die Qualität des Wohnumfeldes, als auch für die Verbesserung des Kleinklimas und der Erhaltung der Artenvielfalt (Vögel, Insekten) zu.

Offener, begrünter Boden erwärmt sich unter Sonneneinstrahlung deutlich weniger und langsamer, als mit Steinschüttungen bedeckte oder befestigte Flächen und trägt so zur Hitzeregulierung bei.

Es wird deshalb festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, sowie nicht überbaute Bereiche der Tiefgaragen, mit Ausnahme der Flächen für Zufahrten, Rampen, Zuwege, Terrassen und Nebenanlagen, dauerhaft als Rasen- und Staudenflächen oder mit bodendeckenden Gehölzen zu begrünen sind.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind nicht zulässig.

Um auch die Pflanzung von Sträuchern oder Hecken auf den unterbauten Grundstücksflächen zu ermöglichen, muss die Stärke der Substratschicht auf den zu begründenden Bereichen der Tiefgaragen mind. 40 cm betragen.

Pflanzgebote

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur städtebauangemessenen Gestaltung der Abgrenzung der Freiflächen zur Kaiserstraße hin sind auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen Sträucher in Form einer geschnittenen Hecke zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Dabei sollen die in der Pflanzliste im Anhang aufgeführten Arten verwendet werden.

Artenschutz

Zur Verbesserung des Schutzes von Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung nur Leuchten mit einer Lichtpunkthöhe von max. 4,5 m, mit nach unten gerichtetem Lichtstrahl, insektendicht geschlossenem Gehäuse und insektenfreundlichem Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe von max. 3000 Kelvin verwendet werden. Hierzu wird auch auf die Vorgaben des neu gefassten § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg hingewiesen.

Für Photovoltaikanlagen dürfen nur Module verwendet werden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.

Gehölzfällungen für die Baufeldfreimachung dürfen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Niederschlagswasser Bodenschutz

Im Plangebiet werden aus Gründen des Gewässer- und Bodenschutzes, sowie zur Entlastung der städtischen Abwasserbeseitigungsanlage Vorgaben zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers getroffen.

Das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss über begrünte Mulden oder technische Versickerungsanlagen versickert werden.

Der Notüberlauf darf an den gemeindlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Zur Verbesserung der Rückhaltewirkung von Niederschlagswasser müssen die Dachflächen über dem obersten Geschoss dauerhaft begrünt werden. Um den Bestand der Begrünung auch bei anhaltender Trockenheit zu gewährleisten, muss die Substratstärke mindestens 10 cm betragen. Für die Dachbegrünung sollen aus Gründen des Artenschutzes möglichst standortgerechte, heimische Arten (z.B. Sedum-Arten) verwendet werden. Dabei soll eine möglichst große Pflanzenvielfalt angestrebt werden.

Um den Eintrag von Schwermetallen in den Untergrund zu vermeiden, darf für die Dacheindeckung unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei nicht verwendet werden. Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen müssen auf das unabdingbare Maß begrenzt werden.

Für die Befestigung von Stellplätzen dürfen nur wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke oder andere wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Dies gilt auch für Zufahrten, Zuwege und sonstige befestigte Flächen.

7	Ver- und Entsorgung	
7.1	Versorgung	Das Plangebiet ist im Bestand sowohl verkehrlich als auch versorgungstechnisch von der Kaiserstraße aus erschlossen.
	Wasser	Das Plangebiet wird durch den bestehenden Anschluss an das Leitungsnetz der Stadtwerke Bad Saulgau mit Trinkwasser versorgt. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.
	Strom	Die Stromversorgung erfolgt wie im Bestand über das Leitungsnetz der Stadtwerke Bad Saulgau.
	Telekommunikation	Das Plangebiet hat im Bestand Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom.
7.2	Entsorgung	
	Abwasser	Die Abwasserbeseitigung erfolgt wie im Bestand durch Anschluss an den städtischen Mischwasserkanal in der Kaiserstraße mit Ableitung zur Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Bad Saulgau.
	Niederschlagswasser	Für das Plangrundstück wurde durch das Fachbüro Schirmer Ing. Gesellschaft mbH, Ulm, ein Bodengutachten erstellt.

Die im Untergrund angetroffenen Kiese sind mit einem Versickerungsbeiwert von k_f 1×10^{-4} bis 5×10^{-4} für eine Versickerung des Niederschlagswassers gut geeignet. Das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück über eine Versickerungsanlage, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, versickert.

Abfall

Die festen Abfallstoffe werden durch den Eigenbetrieb Kreisabfallwirtschaft des Landkreises Sigmaringen beseitigt.

Stadt Bad Saulgau
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan mit
Vorhaben- und
Erschließungsplan
„Kaiserstraße 81“

Begründung

08.10.2021

Gefertigt:
Kasten
Freie Architekten
und Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf

Stadt Bad Saulgau
Landkreis Sigmaringen

Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Kaiserstraße 81“

1 Bauliche Gestaltung
 der Baukörper

Das Stadtquartier an der Kaiserstraße ist auf der nordöstlichen Straßenseite noch geprägt durch eine überwiegend zweigeschossige, kleinteilige Straßenrandbebauung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden aus der Zeit um 1900 bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts. Die Gebäude sind mit Satteldächern, vereinzelt auch mit Krüppelwalm- oder Mansarddächern, abwechselnd giebel- oder traufständig in offener Bauweise angeordnet. Bauzustand und Baugestaltung der Gebäude sind uneinheitlich.



Abb. 9 und 10 Kaiserstraße nordöstlich Straßenseite

Auf der südwestlichen Straßenseite wurde in neuerer Zeit durch städtebauliche Umstrukturierung und Neubaumaßnahmen eine dichtere Bebauung mit größeren Gebäudeeinheiten verwirklicht.



Abb. 11 und 12 Kaiserstraße südwestliche Straßenseite

Damit sich das geplante Gebäude in die vorgefundene Straßenrandbebauung einfügt und doch einen markanten Blickpunkt mit zeitgemäßer Formensprache im Verlauf der Kaiserstraße bildet, werden Örtliche Bauvorschriften für die bauliche Gestaltung der Dächer und der Fassaden erlassen.

1.1	Dachform	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt für den Planbereich eine deutliche Nachverdichtung mit dreigeschossiger Bebauung und zusätzlichem obersten Geschoss zu. Damit sich das neue Gebäude zwar in der Formensprache von der bestehenden Bebauung deutlich absetzt, in der gesamten Höhenentwicklung aber dennoch einfügt, wird als Dachform ausschließlich Flachdach zugelassen.
1.2	Dacheindeckung	Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers müssen Flachdächer begrünt werden.
1.3	Fasadengestaltung	Um die neuen Gebäude in den städtebaulich-gestalterischen Kontext einzubinden soll, in Anlehnung an die Fasadengestaltung der bestehenden Gebäude entlang der Kaiserstraße, die Erdgeschosszone in Farbe, Textur oder Material deutlich von der Fasadengestaltung der Obergeschosse abgesetzt werden.
<hr/>		
2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	Die Gestaltung der Außenanlagen soll sowohl der innerstädtischen Lage angemessen, als auch der geplanten Wohnnutzung dienlich sein. Deshalb werden örtliche Bauvorschriften für Geländeänderungen und für die Art und Höhe von Einfriedungen getroffen.
2.1	Geländeänderungen	Die Grundstücke entlang der nordöstlichen Straßenseite der Kaiserstraße schließen durchwegs weitgehend eben an den öffentlichen Straßenraum an. Deshalb ist auch bei der Neubebauung die bestehende Geländehöhe grundsätzlich beizubehalten. Geländeänderungen sind nur zulässig zur Anpassung des Geländes an die öffentlichen Verkehrsfläche und an die Höhenlage der Nachbargrundstücke.
2.2	Einfriedungen	<p>Geschnittene Hecken sind ein der innerstädtischen Lage angemessenes Gestaltungselement, das auch eine ausreichende Abschirmung der rückwärtigen Wohnbebauung, sowie die Eingrünung der Außenwohnbereiche bietet. Zur Kaiserstraße hin sind deshalb als Einfriedung nur geschnittene Hecken bis max. 1,30 m Höhe zulässig. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen hin sind auch Metallzäune ohne Sockel bis max. 1,20 m Höhe zulässig.</p> <p>Um in den rückwärtigen Grundstücksbereichen weiterhin einen optisch offenen Grünraum zu erhalten sind massive Einfriedungen, wie Mauern, Sockelmauern, Gabionen, Stein- oder Metallplatten nicht zugelassen.</p>

Stadt Bad Saulgau
Örtliche Bauvorschriften
„Kaiserstraße 81“
Begründung

08.10.2021

Gefertigt:
Kasten
Freie Architekten
und Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf