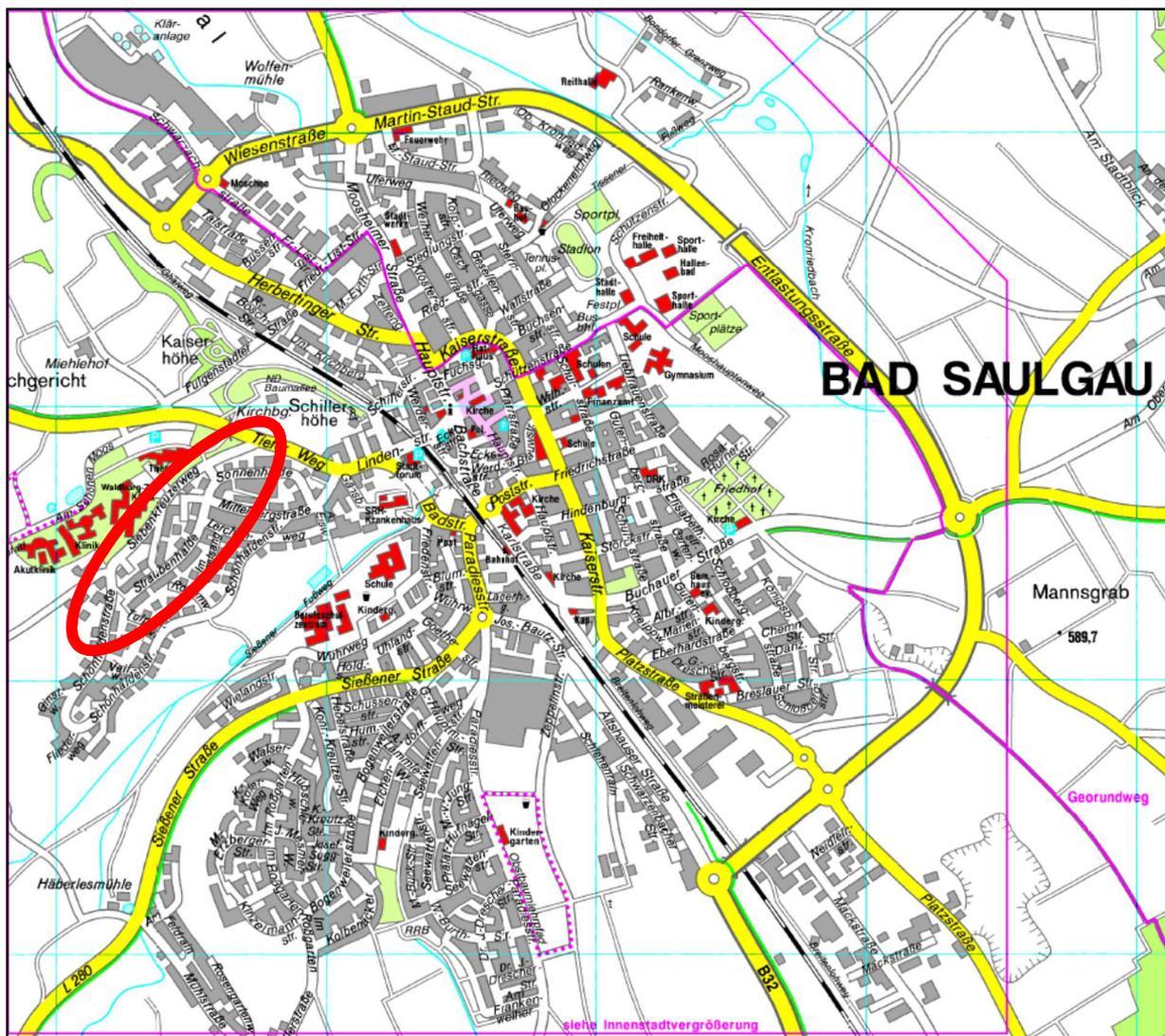


6. Änderung des Bebauungsplans

„Straubenhalle 3A“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Stand 19.12.2022

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Zeichnerischer Teil	3
2.	Rechtsgrundlagen	4
3.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5 - 8
4.	Hinweise	9 - 14
5.	Örtliche Bauvorschriften	15 - 17
6.	Begründung	18 – 21
7.	Bad Saulgauer Liste einheimischer Gehölze	22 – 24
8.	Verfahrenshinweise	25

2. Rechtsgrundlagen

- 2.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
- 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 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4).
- 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)

WA¹ Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie Nutzungen nach Abs. 3 sind nicht zulässig.

WA³⁻⁶ 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)
Im Bereich des gesamten WA gilt die Grundflächenzahl 0,3.

GFZ Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 BauNVO)
Im Bereich des WA¹ gilt die Geschoßflächenzahl 0,7.
Im Bereich des WA³⁻⁶ gilt die Geschoßflächenzahl 0,4.

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

WA³⁻⁶

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

WA¹

Die baulichen Anlagen, ausgenommen Kamine und kleinere Aufbauten sind unterhalb des im Planteile eingetragenen Horizontes ü. NN zu errichten und dürfen diese Höhe mit keinem Bauteil überschreiten.

WA³⁻⁶

Die Höhe der baulichen Anlagen darf max. betragen:

- a) bei Geländeneigung gleich oder kleiner als 3%; 3,5 m je Geschoss bei zulässiger Geschosßzahl = I, II und III
- b) bei Geländeneigungen größer als 3%;
3,30 m bergseits. 5,90 m talseits bei zulässiger Geschosßzahl = I und II
5,90 m bergseits. 6,50 m talseits bei zulässiger Geschosßzahl = III

Gemessen wird die Gebäudehöhe vom bestehenden bzw. im Baugenehmigungsverfahren festgelegten Gelände, bis zum Dachanschnitt (Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut Traufseite). Durch Ausnahmen können größere Höhen an baulichen Anlagen zugelassen werden, wenn sie durch die Wandfläche (Gebäuelänge x zul. Gebäudehöhe) der jeweiligen betreffenden

Gebäudeseite um nicht mehr als 12% bei zul. Gebäudehöhe bis einschl. 3,50 m und 4% bei zul. Gebäudehöhe über 3,50 m vergrößert.

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

Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

WA¹

Für die Gebäude wird die Besondere Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser oder Hausgruppen ohne Längenbeschränkung zu errichten.

WA³⁻⁶

Für die Gebäude wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten.

Überbaubare Grundstücksflächen/Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

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

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 oder senkrecht zur längsten Grundstücksgrenze des jeweiligen Bauplatzes zu erstellen. Abweichungen können nach Abstimmung mit dem Baurechtsamt und der Stadtplanung zugelassen werden.

3.4 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)

WA¹

Nicht zulässig sind Garagen über der Geländeoberfläche als selbstständige Gebäude sowie Garagen und Stellplätze in den unüberbaubaren Grundstücksflächen. Es dürfen max. 40% der notwendigen PKW-Stellplätze über der Geländeoberfläche realisiert werden.

WA³⁻⁶

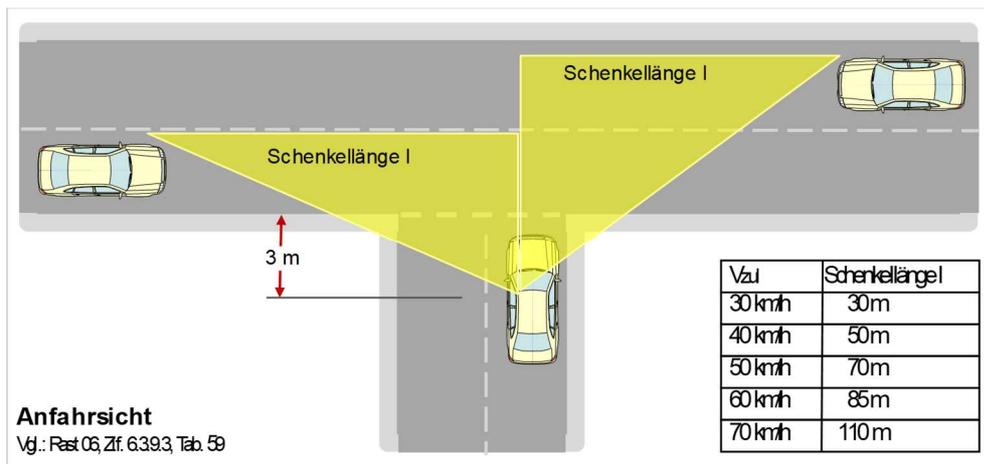
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zu- und Abfahrtsverbote

Grundstückszu- und -abfahrten dürfen nicht im Kurven- und Einmündungsbereich der Erschließungsstraße erstellt werden. Die betreffenden Stellen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

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

Folgende Flächen 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.

3.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die erforderlichen Erdarbeiten und dadurch entstehende Straßenböschungen zur Herstellung und Unterhaltung des Straßenkörpers sind vom Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden. Die Flächen sind zu begrünen und dauernd gärtnerisch zu unterhalten.

3.7

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

- a) Auf jedem Grundstück ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein höherwachsener, langlebiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. 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.

Die öffentlichen Grünflächen auf den Flurstücke 2143 und 2156/2 der Gemarkung Saulgau sind als öffentliche Parkanlagen herzustellen und zu unterhalten. Die Grünzone zwischen Weg und bebaubaren Flächen ist artenreich und naturnah zu bepflanzen. Die öffentlichen Grünflächen sind mit einheimischen standortgerechten Laubbaumarten und Sträuchern zu bepflanzen, die auf Dauer zu erhalten sind.

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 soll.

4.0

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

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

Die Flächen (GR) sind zugunsten der Allgemeinheit mit Gehrecht im Grundbuch zu sichern.

5.0

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

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

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Bad Saulgau, 19.12.2022

Fachbereich 3.1 - Stadtplanung

Bebauungsplan "Straubenthalde 3A"; 6. Änderung

HINWEISE

1. Niederschlagswasser

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

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

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

2. Regenwasserverwendung

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

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

3. Grundwasserschutz

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

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

4. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine altlastenverdächtige Fläche.

5. Bodenschutz

Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestdicke von 20 cm auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen. Die Baumaßnahme ist so zu planen und zu organisieren, dass möglichst wenig Boden/Aushub von der Baustelle abgefahren werden muss.

Die Belange des Bodenschutzes sind entsprechend des Merkblatts „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ zu berücksichtigen. Hierin ist z. B. aufgeführt, dass Zufahrten, Wege und Stellplätze nicht vollversiegelt werden sollen, sondern stets aus wasserdurchlässigem Material erstellt werden sollen. Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten. Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz einzureichen. Auch bei genehmigungsfreien Auffüllungen sind die rechtlichen und fachlichen Anforderungen des Bodenschutzes sowie des Naturschutzes zu beachten.

6. Umwelt und Naturschutz

Da die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, ist keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht notwendig.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Straßenwesen

Die innere Erschließung des Gebiets findet über die bereits vorhandene Straße „Siebenkreuzerweg“ statt und geht im Westen in die „Schönhaldenstraße“ über. Der „Siebenkreuzerweg“ führt im Osten auf die Landstraße L 283, die Richtung Hohentengen und in die Innenstadt von Bad Saulgau führt.

10. Telekommunikations-, Energie- und Wasserversorgung

Im gesamten Gebiet sind bereits Telekommunikations-, Strom-, Gas- und Wasserleitungen vorhanden. In allen öffentlichen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen in einer Breite von mind. 60 cm für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 zu beachten.

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücken in einem Geländestreifen von 1,5 Metern eventuell Einrichtungen für die Stromversorgung (Kabelverteilungsschränke) an einigen Stellen erforderlich. Diese Einrichtungen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern uneingeschränkt zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Anbringung der Straßenbeleuchtung.

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 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>



Merkblatt Bodenschutz bei Bauarbeiten

Böden sind eine unverzichtbare Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und uns Menschen. Sie liefern Nahrungsmittel, sind ein wichtiger Bestandteil des Wasserkreislaufs und können als Filter und Puffer für Schadstoffe wirken. Um die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern, ist er durch das Bundesbodenschutzgesetz geschützt. Bei Bauarbeiten müssen daher einige Punkte berücksichtigt werden:

- **Bodenversiegelungen** auf Zufahrten, Abstellplätzen und Gartenwegen vermindern die Wasser- versickerung und belasten die Kläranlagen. Vermeiden Sie wasserdichte Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen. Besser sind breittufige Pflaster, Rasengittersteine, Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaus verzichten.
- **Erdarbeiten** sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem, bröseligem Bodenmaterial ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wird leicht verdichtet. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) muss gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Hohes Gras und andere Pflanzen sollten Sie abmähen und kompostieren. Auf eine zügige Bauausführung der Erdarbeiten ist zu achten, da sonst die Gefahr der Bodenabschwemmung besteht.
- **Erdaushub** ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern und vor Befahrung zu schützen. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m, Unterbodenmieten nicht höher als 3 m aufgeschüttet werden. Es ist darauf zu achten, dass Regenwasser gut abfließen kann, damit die Mieten nicht vernässen. Bei einer voraussichtlichen Lagerdauer über 2 Monate sollten Sie die Mieten mit Luzerne, Raps, Senf, Kürbis o. ä. einsäen, so bleibt das Bodenleben aktiv und Sie schützen den Boden zusätzlich vor Vernässung und starker Austrocknung.
- **Die Verwertung** des Erdaushubes hat Vorrang vor der Beseitigung. Unbelasteter Erdaushub sollte soweit als möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung wiederverwendet werden. Keinesfalls darf bei Auffüllungen humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigtes Bodenmaterial muss sinnvoll verwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde nach geeigneten Verwertungsmöglichkeiten.
- **Fremdmaterial** kann auf der Baustelle nur zum Einsatz kommen, sofern der eigene Erdaushub für die notwendigen Auffüllungen nicht ausreicht. Hierbei darf nur absolut unbelastetes, sauberes Bodenmaterial verwendet werden. Sie sollten Ihren Lieferanten nach der Herkunft fragen und sich die Unbedenklichkeit bestätigen lassen.
- **Bodenverdichtungen** durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten dort angelegt werden, wo später Abstellplätze oder Zufahrten liegen sollen. Gegebenenfalls kann eine provisorische Baustraße durch lastverteilende Platten hergestellt werden. Bodenverdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu beseitigen.
- **Verunreinigungen** des Bodens mit Bauchemikalien wie Farben, Lacke, Lösungsmittel oder Öl sind zu vermeiden, hierbei ist auf eine sachgemäße Lagerung während der Bauarbeiten zu achten. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden.
- **Schädliche Bodenveränderungen** des Bodens wie etwa ein auffälliger Geruch, Verfärbungen, Ablagerungen von Öl o. Ä. sind dem Landratsamt Sigmaringen zu melden. In diesem Fall ist der Aushub getrennt von verwertbarem Material zu lagern und nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 zu untersuchen und dementsprechend zu entsorgen oder zu verwerten.

Merkblatt für „Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen“

Bau- und naturschutzrechtliche Genehmigung für Erdauffüllungen bzw. Abgrabungen im Außenbereich (§ 58 LBO, § 19 Abs. 1 LNatSchG)

I. Genehmigungspflicht:

Im Außenbereich sind Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen ab **500 m² Auffüllfläche** oder ab **2 m Höhe** bau- und naturschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Hierbei sind die Ausmaße des Gesamtvorhabens und nicht die Anzahl oder die Größe der betroffenen Parzellen ausschlaggebend.

II. Allgemeines:

1. Vorrangig einer Genehmigung ist eine selbstständige Auffüllung bzw. Abgrabung im Außenbereich zum Zwecke der Bodenverbesserung und/oder Bewirtschaftungserleichterung für eine vorhandene, in der Regel landwirtschaftliche Nutzung und Bodenrekultivierung mit standortgerechtem, unbelastetem Bodenmaterial.
2. **Nicht erlaubt** sind Auffüllungen/Geländeänderungen selbst mit kleinsten Mengen Erde im Bereich von
 - Naturschutzgebieten bzw. flächenhaften Naturdenkmälern, geschützten Biotopen, wie beispielsweise Streu- und Nasswiesen oder Feld- und Ufergehölzen,
 - Uferandstreifen bei Fließgewässern mit einem Abstand von zehn Metern von der Böschungsoberkante,
 - Natura-2000-Gebieten, soweit die Auffüllungen/Geländeänderungen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen können,
 - Moorböden, die mit einem mineralischen Material aufgefüllt werden sollen,
 - Wasserschutzgebieten (Zone I und II) und
 - Überschwemmungsgebieten.
3. Liegt die aufzufüllende Fläche beispielsweise innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets, ist - auch wenn eine baurechtliche Genehmigung nicht erforderlich ist - eine naturschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen. Ob die Voraussetzungen zur Erteilung einer Genehmigung nach der einschlägigen Landschaftsschutzgebietsverordnung vorliegen, prüft die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes auf Antrag.

Hinweise:

- a) Bei einer geplanten Auffüllung in einem Wasserschutzgebiet oder einem Überschwemmungsgebiet sollte sich der Bauherr vorher bei der Unteren

Wasserbehörde des Landratsamts erkundigen.

- b) Auch bei einer geplanten Auffüllung unter der Genehmigungsgrenze von **500 m³** Grundfläche bzw. **2 m** Auffüllhöhe sollte sich der Bauherr vorher bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes oder dem örtlich zuständigen Naturschutzbeauftragten erkundigen.

III. Antrags- und Planunterlagen:

Folgende Unterlagen sind für die Durchführung des Genehmigungsverfahrens in 4-facher Ausfertigung vorzulegen:

- Vollständig ausgefülltes Antragsformular (Antrag zur Genehmigung einer Erdauffüllung/Erdaufschüttung).
- Übersichtslageplan Maßstab 1:25.000.
- Flurkartenauszug mit eingezeichneter und vermaßter Auffüllfläche.
- Vermaßte Geländeschnitte (quer und längs), aus dem die Geländehöhe vor und nach der Auffüllung hervorgeht und in denen auch die an die Auffüllung angrenzenden Grundstücke enthalten sind.
- Bilanzierung des Eingriffs und Vorschläge für die Ausgleichsregelung.

Hinweise:

- a) Ein entsprechender Antrag ist über die betroffene Gemeinde/Stadt an das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Baurecht (bei baurechtlicher Genehmigung) oder an den Fachbereich Umwelt (bei naturschutzrechtlicher Genehmigung) zu richten.
- b) Die Anforderung zusätzlicher Unterlagen (z. B. bodenkundliches Gutachten bei rutschungsgefährdetem Gelände) bleibt vorbehalten.

IV. Gebühr

Die Gebühr für die Erteilung der bau- und naturschutzrechtlichen Genehmigung (§ 58 LBO, § 19 Abs. 1 LNatSchG) beträgt:

Genehmigung von Auffüllungen mit Ausnahme landwirtschaftlich genutzter Grundstücke	0,50 € pro m ³ , mindestens 200,00 €
Genehmigung von Auffüllungen landwirtschaftlich genutzter Grundstücke	0,20 € pro m ³ , mindestens 100,00 €

Ist im Zusammenhang mit einer naturschutzrechtlichen Entscheidung zugleich eine Entscheidung nach anderen Vorschriften zu treffen, so werden die dafür vorgesehenen Gebühren gesondert erhoben.

V. Ordnungswidrigkeit:

Wer unerlaubt mit einer genehmigungspflichtigen Auffüllung beginnt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit Bußgeld geahndet werden kann.

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358) zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) 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 6. Bebauungsplanänderung "Straubenhalde 3A" in Saugau 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 Dachgestaltung

WA¹

Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20 – 30 Grad, gedeckt mit roten Ziegeln, auszuführen. Die Dachflächen können bis zu 1/5 der Gebäudegrundfläche mit anderen Dachformen und anderen Materialien ausgeführt werden.

WA³⁻⁶

Die in der Nutzungsschablone angegebene Dachform ist zwingend. Die Werte der Dachneigung (Grad) sind Mindest- und Höchstwerte. Sattel- und Walmdächer sind mit braunem oder dunklem, nicht glänzendem Material zu decken.

Dachgauben sind zulässig bei Gebäuden mit Dachneigungen über 33 Grad.

Dachausschnitte können durch Ausnahme zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 30% der bezogenen Dachfläche beanspruchen.

Allgemein

Garagen und Nebengebäude können mit Flachdach realisiert werden.

Die Länge von Dachgauben darf max. 2/3 der jeweiligen Trauflänge betragen. Von den Ortsgängen und vom Dachfirst ist aus Gründen des harmonischen Einfügens in das Landschafts- und Siedlungsbild jeweils mindestens 2 m Abstand einzuhalten.

Die Einzelelemente von Sattel- und Walmdächern 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. Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächigen Eindeckungen aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus dem beschriebenen Metallen bestehen.

Flachdächer von Gebäuden (u.a. Anbauten/Vorbauten, Nebenanlagen und Garagen) deren Fläche mehr als 10 m² umfassen, sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Die belebte Substratschicht muss eine Mindesthöhe von 10 cm aufweisen. Als Substrat sollte vorzugsweise nährstoffarmes Material verwendet werden, um eine dauerhafte, artenreiche und standortgerechte Vegetation zu gewährleisten (mit Bestandteilen aus z.B. Dachgarten-Extensiverde). Die Bepflanzung soll möglichst viele verschiedene, standortgerechte Arten mindestens jedoch 10 Arten umfassen (siehe Pflanzliste). Der Blumenanteil (Staudenanteil) muss im Verhältnis zum Grasanteil mindestens 80% betragen.

Die Fläche muss vollständig mit Vegetation bedeckt sein. Die in dieser Satzung geregelten Begrünungen sind bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens (bzw. bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode) fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Unter geschlossenen installierten technischen Einrichtungen zur Gewinnung solarer Energie (z.B. PV-Anlagen) besteht keine Pflicht zur Dachbegrünung.

1.2 Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

WA¹

Die Außenwände sind zu verputzen. Sichtbetonflächen oder Holzflächen müssen untergeordnet sein, sodass der Charakter eines Putzbaues zu erkennen ist. An den mit Ziegel gedeckten Bauteilen sind erkennbare Dachvorsprünge auszubilden. Die Baukörper sind zu gliedern.

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 LBO oder Gewächshäuser dürfen höchstens 40 m³ Rauminhalt haben und eine maximale Gesamthöhe von 3,25 Metern, gemessen ab Geländeoberkante aufweisen. Mehrere Nebengebäude dürfen ein Gesamtvolumen vom 60 m³ auf dem Baugrundstück nicht überschreiten.

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

Diese Stellplätze sind so herzustellen, dass sie unabhängig voneinander anfahrbar sind.

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

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

1.6 Führung von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

1.7 Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

WA¹

Zäune, Mauern oder geschlossene Bepflanzungen zur Einfriedung der Grundstücke sind nicht zulässig.

WA³⁻⁶

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 2,0 Meter hoch sein. Geschlossene Wände wie z.B. Mauern, Gabionen oder Holz-/Metallwände, sind straßenseitig

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

1.8 Oberfläche des Grundstücks § 74 (3) 1 LBO

Im zwei Meter breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze sind bei Auffüllungs- oder Abgrabungsböschungen Neigungen über 33,3 Grad (1:1,5) nicht zulässig.

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. Aus Gründen des Umweltschutzes § 74 (3) LBO

2.1 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

WA¹

Die unbebauten und nicht als Stellplätze und Zufahrten benutzten Flächen, sind als parkähnliche Grünanlage mit hochwachsenden Bäumen zu gestalten. Die Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind in den Grünanlagen mit Rasengittersteinen zu befestigen und auf Dauer sichtbar zu halten.

2.2 Abwasserbehandlung

Jedes Grundstück erhält einen Mischwasseranschlusskanal für das Schmutz- und Regenwasser mit einem Hauskontrollschacht. Das Niederschlagswasser, das von Dachflächen, Zufahrten, Gehwegen und Parkplätzen stammt, muss wenn möglich einer flächenhaften Versickerung auf dem Grundstück zugeführt werden.

Der Bauherr hat durch ein hydrologisches Versickerungsgutachten nachzuweisen, ob eine Versickerung auf dem Baugrundstück möglich ist oder nicht. Die geeigneten Versickerungsanlagen (z.B. Mulden-, Mulden-Rigolen-, Beckenversickerung usw.) sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138) so zu bemessen und zu gestalten, dass eine nachteilige Beeinträchtigung des Grundwassers und von Nachbargrundstücken ausgeschlossen ist. Sollten auf dem Markt erhältliche alternative technische Versickerungssysteme eingesetzt werden, so müssen diese ein DIBT-Prüfzeichen (oder vergleichbar) besitzen.

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

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dächern werden Zisternen empfohlen. Die Anlagen müssen jederzeit kontrollierbar sein. Der Überlauf der Anlagen muss an die Versickerungsanlage bzw. an den öffentlichen Mischwasserkanal 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 Stoffen-VAWS- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

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

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 6. Änderung des Bebauungsplans "Straubenhalde 3A" Gemarkung Saulgau, 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

6. Bebauungsplanänderung "Straubenthalde 3A"

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).

Der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau hat am 28.04.2022 in öffentlicher Sitzung die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Straubenthalde 3A" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen (rechtskräftig seit 25.08.2011) ist der betreffende Geltungsbereich als Wohnbaufläche eingetragen. Somit entspricht die Bebauungsplanänderung den Vorgaben des aktuellen Flächennutzungsplans.

2. Planerischer Leitgedanke

Der betreffende Bebauungsplan wurde letztmalig im Jahre 1987 in Gänze überarbeitet. Da im Geltungsbereich noch einige freien Plätze zur Bebauung vorhanden sind, sich die Bauweisen im Gegensatz zu früher deutlich geändert haben und die Nachverdichtung im Bestand favorisiert wird, ist der damalige Bebauungsplan den jetzigen Standards anzupassen. Bei der Änderung des Bebauungsplans wird auf die Beitragspflicht Rücksicht genommen um, wenn möglich, Nachveranlagungen im Bestand zu vermeiden. Die Festsetzungen der Dachformen, Zulassung von Dachgauben und Dacheinschnitten, die Baugrenzen und die Geschossigkeit usw. werden überarbeitet und wo möglich, angepasst.

Im nordwestlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Straubenthalde 3A“ befindet sich der Bebauungsplan „Am Siebenkreuzerweg II“. Dieser ist mit den Jahren funktionslos geworden, da er in seinem Geltungsbereich ein Sondergebiet mit dem Zweck „Erholung/Ferienhausgebiet“ ausweist. Die Räumlichkeiten dienen aktuell überwiegend nicht mehr der festgesetzten Nutzung sondern werden als dauerhafte Wohnungen genutzt. Um diesen Missstand zu beheben, wird der Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans „Am Siebenkreuzerweg II“ in den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Straubenthalde 3A“ aufgenommen. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Am Siebenkreuzerweg II“ wird mit Rechtskraft der 6. Änderung des Bebauungsplans „Straubenthalde 3A“ durch diesen ersetzt.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Westen der Stadt Bad Saulgau, grenzt im Norden an das Kurgebiet, im Westen an das kleine Wohngebiet „Am Siebenkreuzerweg 3“, im Süden und Osten an die Wohngebiete Straubenthalde und Sonnenhalde an.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 2049/1, 2049/3, 2049/4, 2049/5, 2049/6, 2049/7, 2049/8, 2052/1, 2052/5, 2052/6, 2052/7, 2052/8, 2052/9, 2052/10, 2052/11, 2054/1, 2054/2, 2055/2, 2055/3, 2056, 2056/1, 2066, 2150/4 2156/1, 2234 und Teilflächen der Flurstücke 2039, 2053, 2067, 2067/1, 2067/2, 2067/3 2067/4, 2067/5, 2068/3, 2143, 2156/2, 2221, 2235, 2241, 2242, 2250, 2250/3, 2254 der Gemarkung Saulgau.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 65.500 qm.

Das Gebiet weist eine Höhenlage von 617 bis 630 m ü. NN auf. Der Tiefpunkt befindet sich im westlichen Bereich des Plangebiets.

4. Die geplante Art der baulichen Nutzung

Die Flächen sollen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Für das Gebiet WA¹ wird die besondere Bauweise festgesetzt, da hier Gebäude mit seitlichen Grenzabstand als Einzel- oder Hausgruppen ohne Längenbeschränkung möglich sein sollen. So passt sich die Gebäulichkeit in diesem Bereich der Struktur der Klinikgebäude an. Im restlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt die offene Bauweise für Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand.

5. Das geplante Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO beträgt im gesamten Plangebiet 0,3. Die Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO differiert zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA¹ (GFZ 0,7) und WA³⁻⁶ (GFZ 0,4). Die maximale Höhe der Gebäudeoberkannte wird im WA¹ definiert mit 635,30 m ü NN. Gemessen wird die Gebäudehöhe vom bestehenden bzw. im Baugenehmigungsverfahren festgelegten Gelände, bis zum Dachanschnitt (Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut).

Im restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die zulässige Wandhöhe abhängig von der Geländeneigung des Baugrundstücks und ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan definiert.

6. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet.

Diese Baugrenzen wurden im Entwurf der 6. Bebauungsplanänderung begutachtet und wo möglich erweitert.

Die bisher festgesetzten Dachformen wurden ebenfalls überarbeitet und den heutigen Standards angepasst. Es wurde bei diesem Bebauungsplan darauf Rücksicht genommen, dass die Sattel- und Walmdachstruktur hin zum Außenbereich/Stadtrand erhalten bleibt und die Vorgaben auf den inneren Bauplätzen nach Verträglichkeit gelockert werden.

7. Straßenwesen, Verkehrserschließung

Da wir uns mit der Bebauungsplanänderung im Bestand bewegen, ist eine Verkehrserschließung bereits vorhanden. Diese erfährt durch die 6. Änderung des Bebauungsplans keine Abänderung. Wir befinden uns im Gebiet auf dem „Siebenkreuzerweg“ und auf der „Schönhaldenstraße“. Der „Siebenkreuzerweg“ führt im Nordosten auf die Straße „Tiefer Weg“ (L 283).

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

Die unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes sind dauerhaft kleingärtnerisch zu nutzen. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden keine neuen Pflanzgebote mehr dargestellt, da kein Bestandskataster für diesen Bereich zur Verfügung stehen. Die, bei der 5. Änderung dargestellten Pflanzgebote befinden sich gänzlich auf öffentlichem Grund. Als Landeshauptstadt der Biodiversität nimmt die Stadt Bad Saulgau Rücksicht auf diesen Bestand, pflegt und erhält diesen nach Möglichkeit auf Dauer. Für noch zu bebauende Grundstücke und Wiederbebauung wird aufgenommen, dass je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein höherwachsender,

langlebiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten ist.
Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasen-, Dränsteinpflaster, Kies-/Sandgemische o. ä.) herzustellen.

9. Energieversorgung

Im Bestand sind aktuell keine Leitungsarbeiten notwendig. Unabhängig von der Bebauungsplanänderung überplanen die Stadtwerke Bad Saulgau das Stadtgebiet bez. der Verlegung von Breitband.

10. Abwasserentsorgung

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 WHG und § 46 Wassergesetz zu beachten. Hierbei wird die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung angewandt. Das Plangebiet soll im Mischsystem entwässert werden. Für das Plangebiet ist der direkte Anschluss über Kanalisationsleitungen an die Sammelkläranlage möglich. Jedes Grundstück erhält einen Mischwasseranschlusskanal mit einem Hauskontrollschacht.

Aufgrund o.g. gesetzlicher Vorgaben ist das anfallende Oberflächenwasser wenn möglich zu versickern oder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.

Der Bauherr hat durch ein hydrogeologisches Versickerungsgutachten nachzuweisen, ob eine Versickerung auf dem Baugrundstück möglich ist oder nicht. Die geeigneten

Versickerungsanlagen sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138) so zu bemessen und zu gestalten, dass eine nachteilige Beeinträchtigung des Grundwassers und von Nachbargrundstücken ausgeschlossen ist.

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

11. Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes sind entsprechend dem Merkblatt „Bodenschutz in der Bauleitplanung“, „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu berücksichtigen.

12. Naturschutz

Auf Grundlage des § 13 BauGB ist es bei dieser Bebauungsplanänderung nicht erforderlich einen Umweltbericht und einen Ausgleich des Eingriffs zu erbringen. Eine Betroffenheit des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG ist im gegebenen Bestand durch die geringfügigen Änderungen nicht zu erwarten.

13. Immissionsschutz

Das Baugebiet ist nicht durch Lärmimmissionen belastet.

14. Abwägung umweltschützender Belange nach § 1 a BauGB

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

Die Behandlung von allgemeinen Schutzgütern und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind im Verfahren nach § 13 BauGB nicht notwendig.

15. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 65.524 qm.

Hiervon entfallen auf	Wohnbaufläche	44.400 qm
	Öffentliche Straßen- und Wegfläche	17.734 qm
	Öffentliche Grünflächen	3.390 qm

16. Beiträge

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

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

Aufgestellt: Bad Saulgau, 17.08.2022
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	<i>Acer pseudoplatanus</i>	--
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	--
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>	staunasse Böden
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>	--
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	--
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	--
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	frische, sickerfeuchte Böden
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	frische, sickerfeuchte Böden
Weißerle	<i>Alnus incana</i>	--
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	--
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	--
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	--
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	--
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>	frische, sickerfeuchte Böden
Silberpappel	<i>Populus alba</i>	frische, sickerfeuchte Böden
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	frische, sickerfeuchte Böden
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>	--
Feldulme	<i>Ulmus carpiniifolia</i>	--
Silberweide	<i>Salix alba</i>	frische, sickerfeuchte Böden
Trauerweide	<i>Salix alba Tristis</i>	--

Nadelgehölze:

Rotfichte	<i>Picea abies</i>	--
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	--
Weißtanne	<i>Abies alba</i>	--

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

Laubgehölze:

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

Nadelgehölze:

Eibe	<i>Taxus baccata</i>	schattige Standorte
------	----------------------	---------------------

Sträucher

Laubgehölze:

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

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

Strauchförmige Weiden

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

Wildrosen

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

Pflanzliste Dachbegrünung

Beispiele für überwiegend sonnige Dächer:

- Strand-Grasnelke (*Armeria maritima*)
- Rundblättrige Glockenblume (*Campanula rotundifolia*)
- Heidenelke (*Dianthus deltoides*)
- Gewöhnlicher Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*)
- Gewöhnlicher Thymian (*Thymus pulegioides*)
- Kalthäuser Nelke (*Dianthus carthusianorum*)
- Sommeraster (*Aster amellus*)
- Alpenaster (*Aster alpinus*)
- Berglauch (*Allium senescense* ssp. *Senescense*)
- Gemeine Küchenschelle (*Pulsatilla vulgaris*)
- Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*)
- Mauerpfeffer (*Sedum spurium*)
- Fetthenne (*Sedum telephium*)
- Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*)
- Türkischer Mauerpfeffer (*Sedum lydium*)
- Nickendes Fettblatt (*Sedum reflexum*)
- Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*)
- Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*)
- Acker-Hornkraut (*Cerastium arvense*)
- Sand-Mohn (*Papaver argemone*)
- Oregano (*Origanum vulgare*)
- Lavendel (*Lavandula angustifolia*)
- Steppensalbei (*Salvia nemorosa*)
- Staudenlein (*Linum perenne*)
- Alpenmannstreu (*Eryngium planum*)
- Sonnenröschen (*Helianthemum nummularium*)
- Saxifragenarten (Steinbreche)

Beispiele für halbschattige Dächer:

- Gewöhnliche Schafgarbe (*Archillea millefolium*)
- Gewöhnlicher Dost, Wildmajoran (*Origanum vulgare*)
- Klatschmohn (*Papaver rhoeas*)

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

8. Verfahrenshinweise

- | | | |
|-----|--|---------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss | 28.04.2022 |
| 2. | Billigung des Planentwurfs | 20.10.2022 |
| 3. | frühzeitige Beteiligung §§ 3 u. 4 Abs. 1 | |
| 4. | Abwägung eingeg. Anregungen | |
| 5. | Billigung des Planentwurfs | |
| 6. | Auslegungsbeschluss | 20.10.2022 |
| 7. | Auslegung/Beteiligung TÖB | 14.11. – 16.12.2022 |
| 8. | Abwägung eingeg. Anregungen | 19.01.2023 |
| 9. | Satzungsbeschluss | 19.01.2023 |
| 10. | Öffentliche Bekanntmachung | 26.01.2023 |