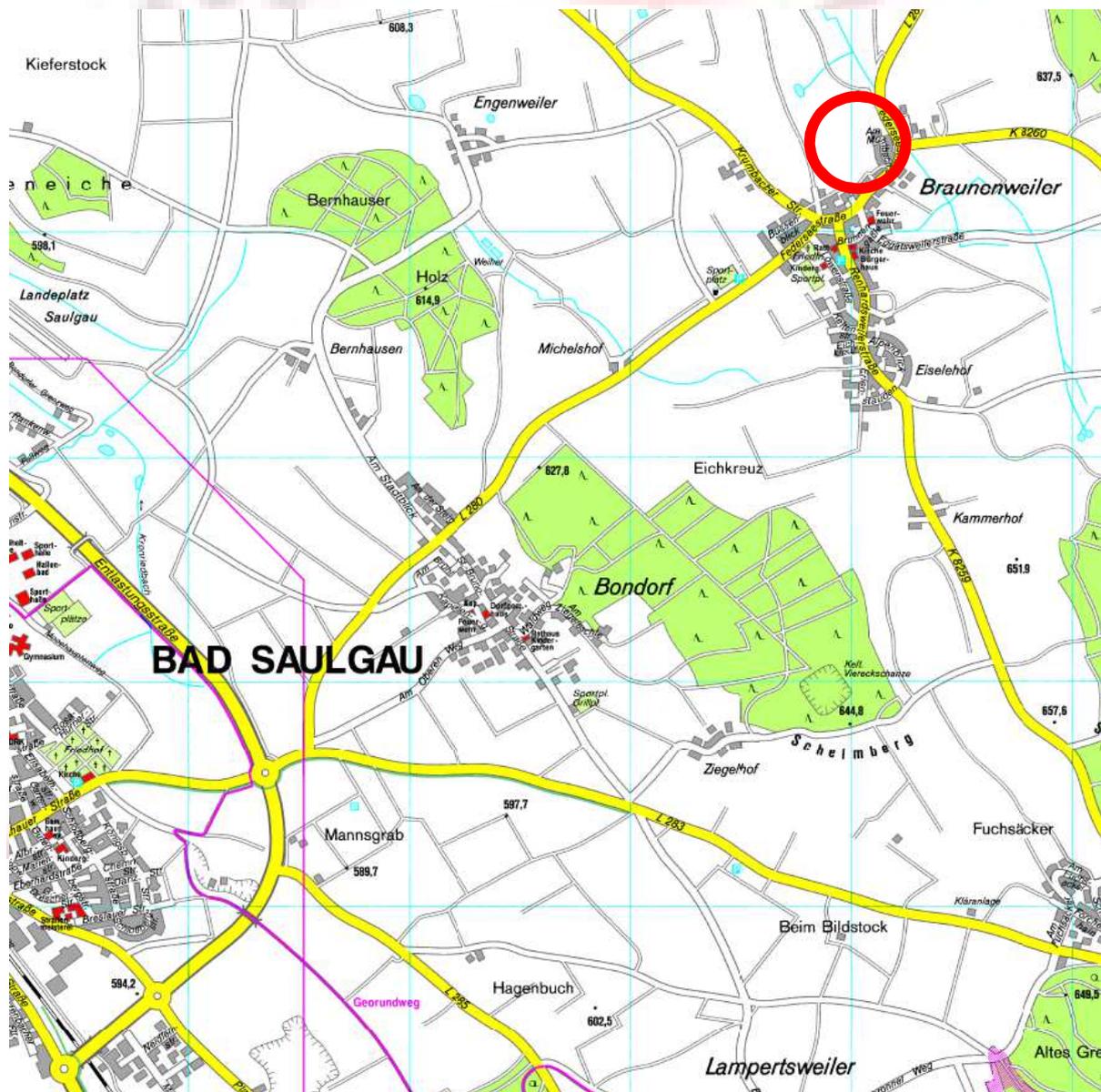


# „Am Mühlbach“

nach § 13b BauGB



# Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Zeichnerischer Teil	3
2.	Rechtsgrundlagen	4
3.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5 - 8
4.	Hinweise	9 - 11
5.	Örtliche Bauvorschriften	12 - 15
6.	Begründung	16 - 20
7.	Naturschutzfachliche Beurteilung	21 - 22
8.	Liste einheimischer Gehölze	23 - 24
9.	Verfahrenshinweise	25

---

## 2. Rechtsgrundlagen

- 2.1 Baugesetzbuch  
(BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt  
geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- 2.2 Baunutzungsverordnung  
(BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt  
geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- 2.3 Planzeichenverordnung  
(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt  
geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- 2.4 Landesbauordnung  
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.  
357,358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).
- 2.5 Gemeindeordnung  
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.  
581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186).

---

## 3. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

---

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

WA 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 WA gilt die Grundflächenzahl 0,3.

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

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 BauNVO)  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Beschränkung der Wohnungen pro Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist je Wohngebäude auf zwei Wohnungen beschränkt.

---

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

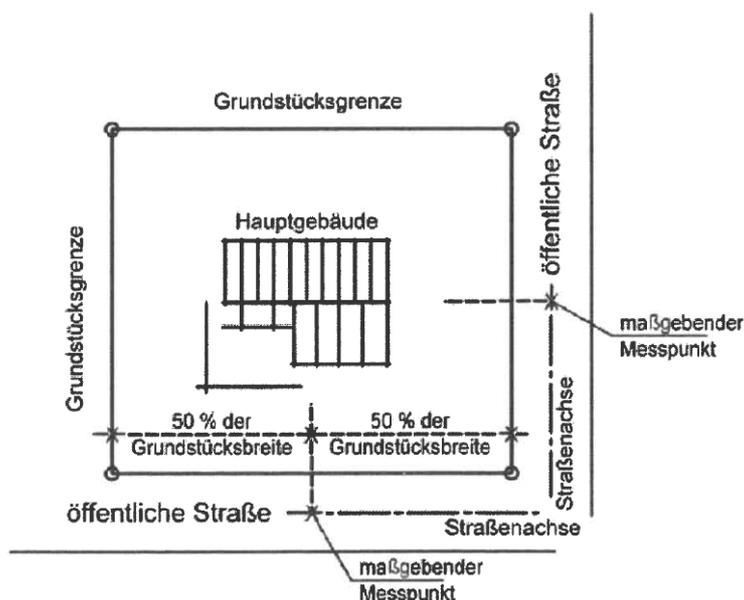
Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
Für die Gebäude wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

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

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

Skizze:



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

#### Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

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

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

#### Zu- und Abfahrtsverbote

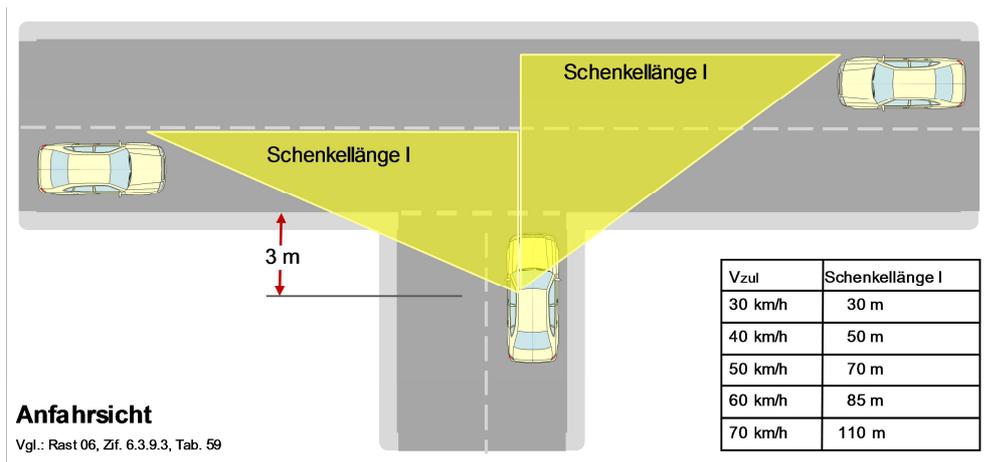
Grundstückszu- und -abfahrten dürfen nicht im Kurven- und Einmündungsbereich der Erschließungsstraße erstellt werden.

### 3.6

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

Freihaltung der Sicht bei Kreuzungen und Einmündungen gem. § 25 Straßen- und Wegegesetz Baden-Württemberg.

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.

### 3.7

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

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

### 3.8

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

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

---

### 3.9

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

- a) Auf jedem Grundstück ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein höherwachsender, langlebiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans positionierten Pflanzgebote von Bäumen sind lagemäßig nicht gebunden, allerdings darf die dargestellte Anzahl nicht unterschritten werden. Die Sortenart muss in der, von der Stadt Bad Saulgau herausgegebenen Liste enthalten sein.
- b) Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasen-, Dränsteinpflaster, Kies-/Sandgemische o. ä.) herzustellen.
- c) Auf den Bauplätzen mit der Nummer 14, 16 und 18 ist Richtung Norden eine Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 2,50 Metern herzustellen. Dies kann über eine Formhecke mit den Arten: Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Alpenjohannisbeere, Feldahorn oder Kornelkirsche erfolgen. Ebenso besteht die Möglichkeit eine Wildhecke/Feldhecke mit den Sträucherarten aus der „Bad Saulgau Liste einheimischer Gehölze“ zu pflanzen.

Auf den nicht bebauten Grundstücksteilen dürfen keine Stein- und Koniferengärten angelegt werden. Außerhalb von Zuwegungen sind keine vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wackeln) 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 sind zugunsten der allgemeinen Strom-, Wasser-, Gas-, Wärmeversorgung und Abwasserentsorgung im Grundbuch zu sichern.

---

### 5.0

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

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

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Bad Saulgau, 24.02.2020  
Fachbereich 3.1 - Stadtplanung

## Bebauungsplan " Am Mühlbach "

### 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**

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

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

Für den Eingriff in den Lebensraum der Feldlerche wurde eine externe Ausgleichsfläche definiert und mit öffentlich rechtllichem Vertrag zwischen dem Landratsamt Sigmaringen und der Stadt Bad Saulgau für die Zukunft gesichert.

## **7. Baugrund**

Nach der geologischen Karte stehen im geplanten Neubaugebiet rißbeiszeitliche Moränensedimente an. Bei diesen handelt es sich um eine entstehungsbedingte heterogene Wechselfolge von Geschiebelehmen bzw. –mergel sowie Moränenkiese und Moränensanden. Der tiefere Untergrund wird von Mergeln, Sanden und Sandsteinen der tertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse gebildet.

Die bei der Baugrunduntersuchung angetroffenen fein- und gemischtkörnigen Moränensedimente und feinkörnigen Auffüllungen sind witterungsempfindlich. Bei ungünstiger Witterung und ungeschütztem Erdplanum oder bei unsachgemäßer Zwischenlagerung können erfahrungsgemäß durch Frost, Niederschläge oder hohe mechanische Beanspruchung durch Baustellenverkehr deutliche Verschlechterungen der bodenmechanischen Eigenschaften eintreten.

Geplante Bauwerke im Neubaugebiet sind aufgrund der festgestellten heterogenen Baugrundsichten in die Geotechnische Kategorie GK 2 (Baumaßnahmen mit mittlerem Schwierigkeitsgrad im Hinblick auf das Zusammenwirken von Bauwerk und Baugrund) nach EC 7 einzuordnen.

Bei Baumaßnahmen der Geotechnischen Kategorie GK 2 muss nach DIN 4020 ein Sachverständiger für Geotechnik eingeschaltet werden.

Wird bei der Erschließung oder den Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen/Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz zu verständigen.

## **8. Abfallbeseitigung**

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

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

## 9. Archäologische Fundstellen

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

## 10. Straßenwesen

Die äußere verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die Straße „Am Mühlbach“. Das Gebiet selber wird über eine Ringstraße erschlossen. Diese Ringstraße bietet nach Südwesten die Möglichkeit zur Erweiterung sowohl für den KFZ-Verkehr als auch für Fußgänger.

## 11. Telekommunikations-, Energie- und Wasserversorgung

Zur Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch einen Versorgungsträger ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. In allen öffentlichen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen in einer Breite von mind. 60 cm für die Unterbringung der Telekommunikationslinien 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 0,5 Meter eventuell Einrichtungen für die Stromversorgung (Kabelverteilungsschränke) an einigen Stellen erforderlich. Diese Einrichtungen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern uneingeschränkt zu dulden.

## 12. Immissionsschutz

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

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

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

Im 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/documents/leitfaden\\_1503575952.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_1503575952.pdf).

Die Geruchsausbreitung des südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs wurde vom Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Landwirtschaft überprüft. Der Bauplatz mit der Nummer 15 wird über den zulässigen Grenzwert hinaus belastet, die restlichen Bauplätze liegen unter dem vorgeschriebenen Grenzbereich. Der Bauplatz 15 wird bei der Erschließung mit erschlossen, allerdings noch nicht verkauft. Dieser kann erst veräußert werden, wenn die aktive Landwirtschaft in der Nachbarschaft aufgegeben wird.

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

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

über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Am Mühlbach" in Braunenweiler beschlossen:

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

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

##### **1.1 Höhe der Gebäude**

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

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

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

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

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

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

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

##### **1.2 Dachgestaltung**

Die Form der Dächer der Gebäude sind als Sattel-, Walm-, Zelt- oder Flachdach herzustellen (siehe Eintragungen im zeichnerischen Teil). Satteldächer, Zeltdächer und Walmdächer sind mit einer Dachneigung von 25° – 45° herzustellen.

Untergeordnete Bauteile am Hauptgebäude sowie Garagen und Nebengebäude sind von den räumlich differenzierten Regelungen der Dachformen nicht betroffen.

Die Länge von Dachgauben darf max. 2/3 der jeweiligen Trauflänge betragen. Von den Ortgängen und vom Dachfirst ist aus Gründen des harmonischen Einfügens in das Landschafts- und Siedlungsbild jeweils mindestens 1 m Abstand einzuhalten.

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

Bei einer Dachneigung von mehr als 24 Grad sind die Dächer mit rotem oder dunkelfarbenen, nicht glänzendem Material zu decken. Die Einzelelemente von Sattel-, Walm-, und Zeltdächern 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. Unbeschichtete metallgedeckte Dachflächen sind nicht zulässig.

### 1.2.1 Stellung der baulichen Anlagen

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

### 1.3 Gestaltung von Nebenanlagen

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

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

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

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

Satellitenempfangsanlagen sind unterhalb des höchsten Dachelementes anzubringen. Die sichtbare Fläche der Anlage darf maximal 0,5 m<sup>2</sup> groß sein.

### 1.6 Führung von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### 1.7 Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

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

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

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

### 1.8 Oberfläche des Grundstücks § 74 (3) 1 LBO

Im zwei Meter breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze sind:

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

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

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

### 2.1 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

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

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

Maximalhöhe der Erdaufschüttung: 0,80 m.

Anböschungen und Abböschungen sind nur zulässig, sofern sie die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation berücksichtigen. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Die jeweiligen Böschungswinkel dürfen max. im Verhältnis 1:1,5 ausgeführt werden. Der natürliche Geländeverlauf im direkten Übergang zu Nachbargrundstücken darf um max. 30 cm angeschüttet oder abgegraben werden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Aufschüttungen auch über 0,80 m hinausgehend in Bereich der Erschließungsstraßen zur Geländeangleichung der Zufahrts- und Zugangsbereiche.

Die Maximalhöhe der Erdaufschüttung von 0,80 m kann ausschließlich nur für Terrassenbereiche und Zuwegungen zusätzlich um maximal 80 cm Erdaufschüttung erhöht werden. Für diese zusätzliche Aufschüttung sind Stützmauern bis max. 80 cm zulässig. Die Terrassenflächen bzw. zulässige Aufschüttungsfläche darf maximal 70 qm betragen. Diese zusätzliche Aufschüttungsfläche für Terrassen ist nur in direkter Verbindung mit dem Hauptbaukörper zulässig.

### 2.2 Abwasserbehandlung

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

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

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

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

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

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

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 des Bebauungsplans „Am Mühlbach“ Gemarkung Braunenweiler, Stadt Bad Saulgau.

## **III. Ordnungswidrigkeit**

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

## **IV. Inkrafttreten**

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Bad Saulgau,

Doris Schröter  
Bürgermeisterin

## Bebauungsplan „Am Mühlbach“

# BEGRÜNDUNG

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

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

Der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau hat erstmalig am 14.12.2017 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Mühlbach“ beschlossen.

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

- 1,1738 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### 2. Planerischer Leitgedanke

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nordöstlich am Ortsrand von Braunenweiler, anschließend an das bestehende Wohnbaugebiet an der Straße „Am Mühlbach“. Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten direkt an die bestehende Wohnbebauung an und kann über vorhandene verkehrliche Anschlüsse angebunden werden. Im Norden und Westen grenzt es an die freie Landschaft mit intensiv genutztem, landwirtschaftlichem Grün- und Ackerland.

Das Plangebiet umfasst ganz oder teilweise die Grundstücke der Gemarkung Braunenweiler, Flst.Nr.: 140/1, 140/2 und 182/11.

Die Größe des Plangebietes beträgt 11.738 qm.

Die Bodennutzung stellt sich wie folgt dar:

- |                   |               |
|-------------------|---------------|
| • Wegfläche       | ca. 280 qm    |
| • Wirtschaftswege | ca. 335 qm    |
| • Ackerland       | ca. 11.123 qm |

Das Gebiet weist eine Höhenlage von 621 bis 626 m ü. NN auf. Der Tiefpunkt befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebiets.

#### **4. Die geplante Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen sollen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO für Gebäude in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt werden. Um eine Integration an die vorhandene Bevölkerungsstruktur des Ortes zu erreichen, wird eine Beschränkung der Gebäude auf maximal 2 Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

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

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO beträgt im gesamten Plangebiet 0,3. Die Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO beträgt 0,5. Die Höhe der Außenwand ab Erdgeschoß wird mit max. 6,40 m, die Höhe der Oberkante des höchsten Dachelementes mit max. 9,0 m festgesetzt.

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

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

Die Baugrenze wurde mit 5,00 m parallel zur Grundstücksgrenze der Straße festgelegt. Durch die vorgenannten Festsetzungen können mindestens 9 Baugrundstücke mit einer Größe zwischen 631 und 835 Quadratmeter gebildet werden.

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

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

Die äußere Erschließung an das weiterführende Verkehrswegenetz erfolgt über Einmündungen an die bestehende Straße „Am Mühlbach“.

Die innere Erschließung soll durch den Neubau einer Ringstraße mit Erweiterungsmöglichkeit nach Südwesten erfolgen. Die Straßenbreiten werden den bereits im Liegenschaftskataster bestehenden Einmündungen angepasst. Es wird in diesem Baugebiet kein Gehweg gebaut. Für den Fall einer Erweiterung wird ebenfalls nach Südwesten hin ein Fußweg realisiert. Der Schrammbord, falls vorhanden beträgt 0,30 m.

Die Flächen an den Straßeneinmündungen sind entsprechend § 25 Straßengesetz in einer Höhe ab 0,6 Meter über Fahrbahnrand von Sichtbehinderungen die die Verkehrssicherheit beeinträchtigen (Bebauungen, Einfriedigungen, parkende Fahrzeuge und sonstige ständige Sichthindernisse) auf Dauer freizuhalten.

Die Bewirtschaftungsfähigkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird nicht beeinträchtigt.

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

Die unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes sind dauerhaft kleingärtnerisch zu nutzen. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein höherwachsender, langlebiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Es werden somit ca. 26 Bäume auf den Baugrundstücken neu gepflanzt, außerdem kommen noch ca. 5 Bäume auf öffentlichem Grund hinzu. Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasen-, Dränsteinpflaster, Kies-/Sandgemische o. ä.) herzustellen.

## **9. Energieversorgung**

### **Wasser**

Für die Frischwasserversorgung im Gebiet sind die vorhandenen Wasserleitungen in der Straße „Am Mühlbach“ ausreichend. Im inneren Bereich befinden sich noch keine Wasserversorgungsleitungen. Die Versorgung soll mittels neu zu verlegenden Ringleitungen von der Straße „Am Mühlbach“ erfolgen. Dadurch ist die Versorgungssicherheit gegeben. Für die Löschwasserversorgung ist durch eine hydraulische Berechnung nachzuweisen, dass die Löschwasserversorgung ausreichend ist. Andernfalls sind unterirdische Löschwasserbehälter herzustellen.

### **Gas**

Eine Gasleitung wird im neu geplanten Baugebiet nicht verlegt.

### **Strom**

Über das Plangebiet verläuft eine 20-kV-Freileitung von der Netze BW. Diese wird im Zuge der Baumaßnahme von der Netze BW verkabelt und in das Erdreich verlegt. Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Netze BW, das aktuell über den Dächern der bestehenden Häuser „Am Mühlbach“ verläuft. Die Entscheidung über die Notwendigkeit weiterer Transformatoren wird getroffen, wenn Art und Leistung der neu zu verlegenden Leitungen festgelegt ist. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist somit gesichert.

### **Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien.

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

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

## **10. Abwasserentsorgung**

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

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

Aufgrund o.g. gesetzlicher Vorgaben ist das anfallende Oberflächenwasser wenn möglich zu versickern oder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Da die Böden des Gebietes teilweise keine ausreichende Versickerung ermöglichen, werden für die Ableitung des Oberflächenwassers Sammelleitungen mit Einleitung des Wassers über ein zu erstellendes Speicherbecken in das vorhandene offene Bachbett des „Mühlbachs“ hergestellt. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser der Dächer in Zisternen wird in den örtlichen Bauvorschriften empfohlen.

Da sich das Plangebiet von Südwesten nach Nordosten hin neigt, wurde an der südwestlichen Grenze zur landwirtschaftlichen Nutzung ein Graben eingeplant, der durch eine Verrohrung unter den Erschließungstrassen durchgehend verbunden ist. Bei Starkregen wird das Oberflächenwasser durch diesen Graben aufgenommen und fließt am westlichsten Punkt des Baugebiets in die freie Landschaft ab. Sollte hier ggf. bei Starkregen Humus auf Flächen außerhalb des Baugebiets gelangen, wird dieser durch die Stadt Bad Saulgau beseitigt. Für die Pflege des Grabens auf den Privatgrundstücken sind die Grundstückseigentümer verantwortlich. Sie sind für den reibungslosen Ablauf des Oberflächenwassers auf ihrem Teil des Grundstücks verantwortlich.

## **11. Bodenschutz**

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

## **12. Naturschutz**

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

Durch die momentan überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes besteht für die Planfläche keine ökologische Wertigkeit aus naturschutzrechtlicher Sicht. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes erfährt die Planfläche durch die Anlage von relativ großen Hausgärten und die Pflanzung von ca. 31 Bäumen eine ökologische Aufwertung, durch welche der Eingriff bereits ausgeglichen wird. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Planfläche als Lebensraum der Feldlerche genutzt wird. Aus diesem Grunde wurde eine Ersatzfläche in Form einer selbstbegrünenden Brachfläche im Gewann „Bernhauser Wiesen“ geschaffen und auf die Dauer erhalten.

## **13. Immissionsschutz**

Das Baugebiet ist nicht durch Lärmimmissionen belastet. Im Südwesten befindet sich in ca. 100 Metern Entfernung eine aktive Landwirtschaft mit Milchviehhaltung. Dieser Betrieb wurde vom FB Landwirtschaft des Landratsamts Sigmaringen besichtigt und in Bezug auf das geplante Baugebiet eingeschätzt. Der südlichste Bauplatz im Gebiet kann wegen Überschreitung der Geruchsbelastung nicht bebaut werden, solange die Landwirtschaft aktiv betrieben wird.

## **14. Abwägung umweltschützender Belange nach § 1 a BauGB**

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

Die Behandlung von allgemeinen Schutzgütern und der notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplanaufstellungsverfahren nach § 13b BauGB nicht notwendig. Maßnahmen zur Verlagerung des Feldlerchenlebensraums sind der naturschutzfachlichen Begutachtung und dem hierzu aufgesetzten öffentlich rechtlichen Vertrag zwischen dem Landratsamt Sigmaringen und der Stadt Bad Saulgau zu entnehmen.

## 15. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 11.738 qm.

Hiervon entfallen auf	Regenrückhaltebecken	1.207 qm
	Wohnbaufläche	8.513 qm
	Öffentliche Straßen- und Wegfläche	1.737 qm
	Öffentliche Grünflächen	281 qm

Für die Erschließung des Gebietes sind folgende Kosten zu erwarten:

Straßenbau/Speicherbecken	ca. 530.000 EUR
Straßenbeleuchtung	ca. 20.000 EUR
Abwasserkanal	ca. 374.000 EUR
Wasserversorgung	ca. 75.000 EUR

## 16. Grundstückeigentum und Beiträge

Über die für die öffentlichen Zwecke benötigten Flächen besteht ein Vorvertrag mit dem bisherigen Eigentümer, der den beiderseitigen Willen des Eigentumswechsels dokumentiert.

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

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

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

Aufgestellt: Bad Saulgau, 24.02.2020  
STADTVERWALTUNG BAD SAULGAU  
Fachbereich 3.1 – Stadtplanung  
Christoph Zoll

## **7. Naturschutzfachliche Beurteilung** **Bebauungsplan „Am Mühlbach“, Braunenweiler**

### *Bestand*

Das überplante Gebiet wird zurzeit nahezu vollständig als Ackerland (inkl. Wirtschaftswege) intensiv bewirtschaftet. Einzig ein schmaler, den bebauten Grundstücken entlang gestaffelter relativ artenarmer Gras-Saumstreifen entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ist als Pufferstreifen zur Intensivlandwirtschaft als ökologisch mäßig wertvoll einzustufen. Das Plangebiet umfasst auch im nord-östlichen Bereich einen Gras-Saumstreifen entlang der bestehenden Bebauung und den Bereich um das mit heimischen Sträuchern eingefriedete städtische Regenüberlaufbecken mit Pumphaus. Da es sich bei der geplanten Wohnbaufläche momentan, wie genannt um überwiegend intensiv bewirtschaftete Flächen der Landwirtschaft handelt und diese direkt an den bestehenden Ortsrand angrenzen, sind vermutlich keine Offenland brütenden Vögel in diesem Gebiet anzutreffen, was aber nicht generell auszuschließen ist.



Blick von Nord nach Süd, links ist einem Grundstück entlang der oben beschriebene Gras-Saumstreifen zu sehen

### *Planung*

Im Plangebiet soll ein neues Wohngebiet (Einzel- oder Doppelhäuser) entstehen. Pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist ein höher wachsender, langlebiger Laubbaum aus der Bad Saulgauer Liste einheimischer Gehölze (alternativ ein hochstämmiger Obstbaum) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten (in der Regel 1 -2 Bäume pro Grundstück). Auf den Baugrundstücken werden damit mindestens 26 Laubbäume neu gepflanzt. Außerdem werden auf öffentlicher Fläche im Bereich des RÜB weitere 5 Laubbäume aus der Bad Saulgauer Liste gepflanzt. Entlang den nördlichen Grundstücken ist eine Hecke mit ca. 85 Metern aus einheimischen Sträuchern zu pflanzen, die als Ortsrandeingrünung dienen soll.

Zufahrten und Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Für die Feldlerchen wurde in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde ein Ersatzlebensraum auf dem Flurstück 140 der Gemarkung Saulgau Flur 1 gefunden. Eine Teilfläche dieses Grundstücks mit einer Größe von 10 x 100 Meter wird zukünftig nach den Belangen der Feldlerche bewirtschaftet. Um diesen Ersatzlebensraum zukünftig zu sichern, wurde zwischen dem Landratsamt Sigmaringen und der Stadt Bad Saulgau ein öffentlich rechtlicher Vertrag geschlossen, der per Baulast im Grundbuch verankert wird.

### *Fazit*

Trotz Flächenversiegelung (GRZ 0,3) ist zu erwarten, dass sich Artenvielfalt und Artenschutz im Vergleich zum Bestand durch die genannten Gehölzpflanzungen und die Gestaltung der künftigen Hausgärten verbessern. Die bisherige ökologisch uninteressante intensive, landwirtschaftliche Ackernutzung wird durch die Pflanzung von insgesamt mindestens 31 heimischer höher wachsender Bäumen (oder Hochstammobstbäumen) sowie Hecken ökologisch aufgewertet. Es ist jedoch zu hoffen, dass auch bei der Gartengestaltung der Baugrundstücke die Grundsätze der Artenvielfalt beachtet werden. Jeder Gartenbesitzer bekommt im Vorfeld die stadteigene Gartenfibel für einen naturnahen Garten „natürlich gut gestaltet“ kostenlos zugesandt.

Für die Feldlerche wurde ein Ersatzlebensraum an anderer Stelle gefunden, wodurch deren Habitatbereich keine Einschränkung erfährt. Der Ersatzlebensraum befindet sich an, dem Lebensraum und den Bedürfnissen der Feldlerche bevorzugter Lage und verbessert somit die Belange dieser Spezies.

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

Bad Saulgau, 13.06.2019

Thomas Lehenherr

Umweltbeauftragter

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

### **Strauchförmige Weiden**

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

### **Wildrosen**

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

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

---

## 8. Verfahrenshinweise

1.	Aufstellungsbeschluss	14.12.2017/ 21.03. u. 25.07.2019
2.	Billigung des Planentwurfs	21.03. u. 25.07.2019
3.	Auslegungsbeschluss	21.03. u. 25.07.2019
4.	Auslegung/Beteiligung TÖB	29.04. – 31.05.2019 19.08. – 04.09.2019
5.	Abwägung eingeg. Anregungen	25.07.2019/ 26.03.2020
6.	Empfehlungsbeschluss	
7.	Satzungsbeschluss	26.03.2020
8.	Öffentliche Bekanntmachung	16.04.2020