

Stadt Bad Saulgau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Vorhaben- und Erschließungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Badstraße 1“

Textteil

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 01.09.2023

01.09.2023

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

„Badstraße 1“

-
1. Rechtsgrundlagen
-
- 1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom
04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
-
- 1.2 Baunutzungsverordnung
(BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom
04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
-
- 1.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3
des Gesetzes vom 14. 06.2021 (BGBl. I S. 1802)
-
- 1.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010
(GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023
(GBl. S. 26, 41)
-
- 1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000
(GBl. S 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023
(GBl. S. 137)

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 12 (3)1 BauGB
2.1.1	W belastet	Belastetes Wohnen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes zulässig sind - Wohngebäude - Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
2.1.2	Nutzungsbedingung	§ 9 (2) BauGB i.V.m § 12 (3a) BauGB Es werden nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages sind zulässig.
2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 – 21a BauNVO
2.2.1	Geschossflächenzahl GFZ 0,80	Größe der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil) Die max. zulässige Geschossfläche darf durch die Flächen von Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, überschritten werden.
2.2.2	Grundflächenzahl GRZ 0,40	Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil) Die max. zulässige Grundfläche darf über die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung hinaus um weitere 50 v.H. überschritten werden durch die Grundflächen von - ausschließlich wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Grundstücksfläche lediglich unterbaut wird, jedoch max. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2.3	Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	IV	(siehe zeichnerischer Teil)
2.2.4	Gebäudehöhen	
2.2.4.1	WH max. 13,50 m	maximal zulässige Wandhöhe
		(siehe zeichnerischer Teil)
		Die max. zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden)
		- bei Gebäuden mit Pult- und Satteldach bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung an der Traufseite
		- bei Gebäuden mit Flachdach bis zur Oberkante der Attika.
2.2.4.2	GH max. 14,50 m	maximal zulässige Gebäudehöhe
		(siehe zeichnerischer Teil)
		Die max. zulässige Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden)
		- bei Gebäuden mit Satteldach bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung an der Firstseite, bzw. am First.
		- Bei Gebäuden mit Pultdach bis zum Schnittpunkt der hohen, der traufseitigen Außenwand gegenüberliegenden Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung
		- bei Gebäuden mit Flachdach ist nur die max. zulässige Wandhöhe gem. Nr. 2.2.4.1 maßgebend.
2.3	Bauweise überbaubare Grundstücksfläche Stellplätze Nebenanlagen	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB §§ 12 und 14 (1) und (2) und §§ 22 - 23 BauNVO
2.3.1	○	Offene Bauweise
		(siehe zeichnerischer Teil)
2.3.2	Baugrenze	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.
		(siehe zeichnerischer Teil)

2.3.2.1	Baugrenze für Überdachung	<p>An der nördlichen Fassade des Gebäudes ist zur Badstraße hin eine eingeschossige Überdachung des Eingangsbereiches zulässig. Die Höhe der Überdachung darf, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes, max. 4,00 m betragen,</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>
2.3.3	Garagen und Stellplätze	<p>Oberirdische Garagen, überdeckte Stellplätze, sowie offene Stellplätze sind nur innerhalb der jeweils gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Tiefgaragen, die vollständig erdüberdeckt sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.</p>
2.3.4	Nebenanlagen	<p>Die Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen zugelassen.</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Sonstige Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.</p>
<hr/>		
2.4	Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen	<p>§ 9 (1) 11 BauGB</p> <p>Zufahrtsbereich</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>
<hr/>		
2.5	Flächen für Versorgungsanlagen	<p>§ 9 (1) 12 BauGB</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>T Versorgungsanlagen für Telekommunikation</p>
<hr/>		
2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	<p>§ 9 (1) 20 und 25 a und b BauGB</p>

2.6.1	Erhaltungsgebot	<p>Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig mit Bäumen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.</p> <p>Bei Neupflanzung darf der Standort der Bäume kleinräumig von dem im Planteil eingetragenen abweichen.</p>
2.6.2	Pflanzgebote	<p>Pflanzgebot 1 für klein- bis mittelkronige Laubbäume gem. Pflanzliste im Anhang oder hochstämmige Obstbäume in lokalen Sorten zur Begrünung der privaten Freiflächen</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Die Bäume sind spätestens im Jahr nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.</p> <p>Der Standort der Bäume darf von dem im Planteil eingetragenen abweichen.</p> <p>Pflanzgebot 2 für Sträucher oder geschnittene Hecken zur Eingrünung entlang der Grundstücksgrenzen gem. Pflanzliste im Anhang</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen sind Sträucher oder geschnittene Hecken zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.</p> <p>Pflanzgebot 3 für sonstige Bepflanzungen</p> <p>Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen, sowie die nicht überbauten Bereiche von Tiefgaragen sind dauerhaft als Wiesen- und Staudenflächen oder mit bodendeckenden Laubgehölzen oder Sträuchern zu begrünen.</p> <p>Die Stärke der Substratschicht auf begrüntem Bereichen der Tiefgaragen muss mind. 30 cm betragen.</p> <p>Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotter-schüttungen sind nicht zulässig.</p>
2.6.3	Regenwasser-Bewirtschaftung	<p>Das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss soweit als möglich auf dem Baugrundstück versickert werden.</p>

Zur Verbesserung der Rückhaltewirkung von Niederschlagswasser sind Flachdächer von Gebäuden dauerhaft extensiv zu begrünen. Für die Dachbegrünung sind standortgerechte, heimische Arten (z.B. Sedum-Arten) zu verwenden.

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

2.6.4	Bodenschutz	<p>Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß zu begrenzen.</p> <p>Für die Befestigung von Stellplätzen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke oder andere wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.</p>
2.6.5	Artenschutz	<p>Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist vor dem Abbruch bzw. vor dem Beginn von Umbaumaßnahmen am Bestandsgebäude eine artenschutzfachliche Relevanzbegehung durchzuführen, um die Betroffenheit von geschützten und streng geschützten Tierarten abzuklären.</p>
	Insektenschutz	<p>Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten</p>
	Beleuchtung	<p>sind für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen nur Leuchten mit einer Lichtpunkthöhe von max. 4,5 m, nach unten gerichtetem Lichtstrahl, insektendicht geschlossenem Gehäuse und insektenfreundlichem Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden,</p>
	Photovoltaikanlagen	<p>sind für Photovoltaikanlagen nur Module zu verwenden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.</p>
<hr/>		
2.7	Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen	<p>§ 9(1)24 und (6) BauGB</p>
	Sichtfelder	<p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>An der Grundstücksausfahrt auf die Badstraße (Landesstraße 283) sind die Sichtfelder von 3/70 m in einer Höhe von 0,60 m bis 2,50 m von baulichen Anlagen, ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.</p>

2.8	Geh- Fahr- und Leitungsrechte	§ 9 (1) 21 BauGB
2.8.1	Geh- und Fahrrechte G+FR	Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers von Flst.Nr. 1672/4 (siehe zeichnerischer Teil)
2.8.2	Leitungsrechte LR	Leitungsrecht
	KM	zugunsten der Stadt Bad Saulgau für Mischwasserkanal
	E	zugunsten der Stadtwerke Bad Saulgau für Stromleitungen
	T	zugunsten der Deutschen Telekom AG für Telekommunikationslinien (siehe zeichnerischer Teil)
2.9	Höhenlage der baulichen Anlagen	§ 9 (3) 1 BauGB
	590,80 m üNN	Festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH in Metern üNN (= Fertigfußboden) (siehe zeichnerischer Teil) Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Gebäude darf max. 20 cm über oder unter der festgesetzten Höhe liegen. Die Höhe von 590,60 m üNN darf mit der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe nicht unterschritten werden.
2.10	Planbereich	§ 9 (7) BauGB
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Badstraße 1“ (siehe zeichnerischer Teil)

3.	Nachrichtliche Übernahme	§ 9 (6a) BauGB, § 76 (3) WHG, 73 (1) 1 WHG
	Hochwasserrisiko Überflutungsflächen	Überflutungsflächen Stadtbach gem. Hochwassergefahrenkarte HWGK
	HQ 100	Anschlaglinie bei 100-jährigem Hochwasser
	HQ extrem	Anschlaglinie bei Extremem Hochwasser HQ extrem (siehe zeichnerischer Teil)

4.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO und § 75 (3)2 LBO
4.1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74 (1) 1 LBO
4.1.1	Dachform	(siehe zeichnerischer Teil)
	FD – PD - SD	Für die Gebäude ist als Dachform Flachdach, Pultdach oder Satteldach zugelassen.
4.1.2	Dachneigung	(siehe zeichnerischer Teil)
	FD 0° - 3° PD 3° - 12° SD 30° - 40°	Für die Dächer der Gebäude ist für Flachdächer eine Dachneigung von 0° bis 3°, für Pultdächer eine Dachneigung von 3° bis 12° zugelassen, für Satteldächer eine Dachneigung von 30° bis 40°.
4.1.3	Dacheindeckung	Für die Dacheindeckung der Gebäude sind rote bis rotbraune oder hellgraue bis dunkelgraue Farbtöne zu verwenden. Bei Satteldächern dürfen die Einzelelemente der Dacheindeckung maximal eine Fläche von 0,25 m ² aufweisen. Dies gilt nicht für Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf den Dächern der Gebäude. Flachdächer sind zu begrünen.
4.1.4	Dachaufbauten	Bei Satteldächern sind Dachaufbauten in Form von Dachgauben zulässig. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf max. zwei Drittel der Trauflänge betragen. Von den Dachrändern am Ortgang und vom Dachfirst ist jeweils mindestens 1 m Abstand einzuhalten.
4.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	§ 74 (1) 3 und (3) 1 LBO
4.2.1	Geländeänderungen	Die bestehende Geländehöhe ist grundsätzlich beizubehalten. Geländeänderungen sind nur zulässig zur Anpassung des Geländes an die öffentlichen Verkehrsflächen, an die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude und an die Höhenlage der Nachbargrundstücke.

4.2.2 Einfriedungen

Als Einfriedung entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig:

Geschnittene oder freiwachsende Hecken und in die Bepflanzung integrierte Maschen- oder Spanndrahtzäune, sowie Metall- oder Holzzäune ohne Sockel.

Die Höhe der Zäune darf dabei max. 1,20m betragen.

Massive Einfriedungen, wie Mauern, Sockelmauern, Gabionen, Stein- oder Metallplatten sind nicht zugelassen.

5.	Hinweise	
5.1	Denkmalschutz	<p>Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.</p>
5.2	Niederschlagswasser	<p>Für die Ausführung und Bemessung der Versickerungsanlagen wird auf folgende Vorgaben hingewiesen:</p> <p>Versickerung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bemessung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 - Erdbecken max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker grasbewachsener Oberbodenschicht <p>oder</p> <ul style="list-style-type: none"> - unterirdische Versickerungsanlage (z.B. Rigole) und vorgeschaltetes Reinigungssystem mit bauaufsichtlicher Zulassung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 102 - Notüberlauf in den gemeindlichen Mischwasserkanal. <p>Auf Flächen, die in Versickerungs- oder Retentionsanlagen entwässert werden, dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt.</p>
5.3	Bodenschutz	<p>§ 1a (2) und (3) BauGB, ergänzend § 202 BauGB und §§ 1, 2, und 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden, sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Um den Oberboden vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, ist, zur Vermeidung von Verdichtungen und Vermischungen mit anderen Bodenarten oder Bauschutt, bei Abtrag, Lagerung und Transport auf einen sorgsam und schonenden Umgang zu achten.</p>

5.4	Altlasten	Sollten im Zuge von Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt werden (z.B. Müllrückstrände, Verfärbungen, auffälliger Geruch) ist das Landratsamt Sigmaringen unverzüglich zu benachrichtigen.
5.5	Immissionsschutz	<p>Der Planbereich befindet sich im Schalleinwirkungsbereich der Badstraße, Landesstraße 283. Evtl. erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen sind Sache des Grundstückseigentümers.</p> <p>Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Badstraße 1“ sind die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm (DIN 18005 Beiblatt 1) für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zu beachten.</p> <p>Es wird empfohlen, Fenster von Schlafräumen auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen, oder sofern dies nicht möglich ist, Fassaden mit Fenstern von Schlafräumen, die einem nächtlichen Geräuschpegel von mehr als 50 dB(A) ausgesetzt sind, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.</p> <p>Die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ($\text{erf.}R'_{w,\text{res}}$) für Aufenthaltsräume in Wohnungen sind einzuhalten: Lärmpegelbereich III - $\text{erf.}R'_{w,\text{res}} = 0,35 \text{ dB}$.</p> <p>Die bautechnischen Anforderungen in den Lärmpegelbereichen I bis III können mit Außenbauteilen, die dem Stand der Technik entsprechen, in der Regel eingehalten werden.</p> <p>Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlageanlagen ist der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.</p>
5.6	Hochwasserrisiko	<p>Das Grundstück Flst.Nr. 1667 liegt im Bereich der Überflutungsflächen des Stadtbachs bei extremem Hochwasser $H_{Q_{\text{extrem}}}$.</p> <p>Gem. Hochwasserrisikokarte HWRK liegt der Wasserspiegel bei $H_{Q_{\text{extrem}}}$ bei 590,50 m üNN. Die Überflutungstiefen bei $H_{Q_{\text{extrem}}}$ betragen im Bereich des Bestandsgebäudes ca. 10 cm.</p>

Nach § 78c (2) WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b (1) WHG (HQextrem) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Nach § 78c (3) WHG sind Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 in Gebieten nach § 78b (1) WHG (HQextrem) vorhanden sind, bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.

5.7 Artenschutz

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

Auf die Vorgaben des § 21 Abs. 2 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG), die zeitliche Beschränkung für die Beleuchtung von Fassaden betreffend, wird hingewiesen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen wird empfohlen, Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurchsehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren, sowie großflächig spiegelnde Glasscheiben baulich zu vermeiden.

Sofern dies nicht möglich ist, müssen Glasscheiben mit außenliegenden Markierungen (z.B. Linien) sichtbar gemacht werden.

Pflanzliste

Bäume

Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14/16 cm, Astansatz mind. 2,5 m Höhe, Sicherung mit Dreibock.

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Malus silvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus avium</i> ‚plena‘	Vogelkirsche
<i>Prunus yedoensis</i>	Japanische Maienkirsche
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Goldrobinie
‚Frisia‘	
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i> ‚Greenspire‘	Winterlinde

Sträucher

2 x v. mB 80-100 cm,

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Geschnittene Hecken 2 x v. mB 60-100 cm, 2-3 Pflanzen/lfm

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera nitida</i>	Heckenmyrthe
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Pyracantha</i>	Feuerdorn
<i>Ribes alpinum</i>	Alpenbeere
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa rugosa</i>	Apfelrose
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

Stadt Bad Saulgau

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan mit
vorhaben- und
Erschließungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Badstraße 1“

zeichnerischer und
textlicher Teil

Kasten
Architekten
Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf

gefertigt
Aulendorf, den 01.09.2023

7.	Verfahrenshinweise
	Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB
7.1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. §2(1)1 BauGB und § 74(7) LBO am 06.07.2023
7.2	Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 21.04.2023 und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am 06.07.2023
7.3	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs- beschlusses gem. § 2(1)2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB am 13.07.2023
7.4	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB des Bebauungsplanentwurfs vom der Örtlichen Bauvorschriften vom jeweils mit Begründung vom 24.07.2023 bis 25.08.2023

7.5 Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB

Vom 17.07.2023 bis 25.08.2023

7.6 Zustimmung zum Durchführungsvertrag vom zwischen der Stadt Bad Saulgau und dem Vorhabenträger

am 28.09.2023

7.7 Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) 4 BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 74(7) LBO

am 28.09.2023

Bad Saulgau, den 04.10.2023

Doris Schröter, Bürgermeisterin

7.8 Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 28.09.2023 überein.

Bad Saulgau, den 04.10.2023

Doris Schröter, Bürgermeisterin

7.9 Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften gem. §10(3) BauGB

am 05.10.2023

Bad Saulgau, den 09.10.2023

Doris Schröter, Bürgermeisterin

8.

Satzung

über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Badstraße 1“
der Stadt Bad Saulgau
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu:

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung von 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137),
§ 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41),
der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

hat der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan **„Badstraße 1“** und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 28.09.2023 beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes **„Badstraße 1“** und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 01.09.2023

§2

Bestandteile der Satzung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan **„Badstraße 1“** und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom [01.09.2023](#) und dem textlichen Teil vom 01.09.2023
Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 21.04.2023 wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 01.09.2023 zugeordnet, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan **„Badstraße 1“** zuwiderhandelt.

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

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu

- Dachform
- Dachneigung
- Farbton der Dacheindeckung
- Dachaufbauten
- Geländeänderungen
- Einfriedungen

nicht einhält, oder über- bzw. unterschreitet.

§4
Inkrafttreten

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „**Badstraße 1**“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bad Saulgau, den 04.10.2023

.....
Doris Schröter, Bürgermeisterin

(Dienstsiegel)

Stadt Bad Saulgau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Vorhaben- und Erschließungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Badstraße 1“

Begründungen

01.09.2023

Stadt Bad Saulgau
Landkreis Sigmaringen

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit Vorhaben- und Erschließungsplan
„Badstraße 1“

1 Lage

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

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

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

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

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

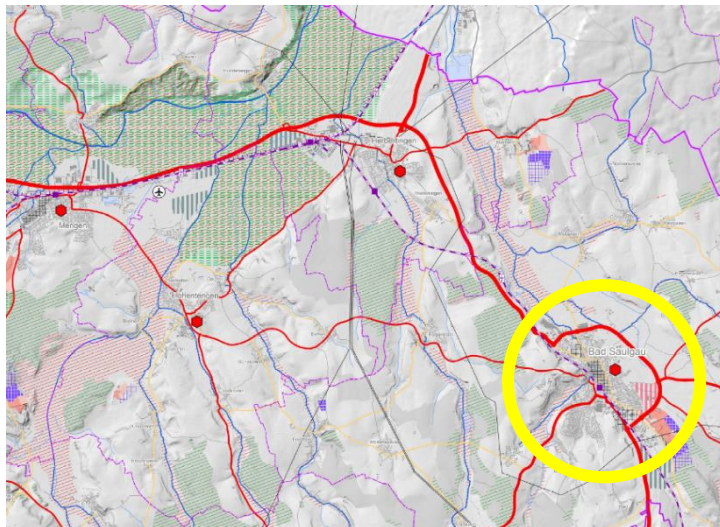


Abb. 1 Ausschnitt Raumnutzungskarte – Entwurf zur Fortschreibung
des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben 2020

rvbo

Das Plangebiet liegt südlich der Innenstadt, an der Einmündung der Badstraße in die Paradiesstraße.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Badstraße (L 283), im Osten an die Paradiesstraße (L 280) an. Südöstlich schließt Wohnbebauung an. Im Süden und Südwesten grenzen Betriebsgebäude der Deutschen Telekom an, im Nordwesten die Wohnbebauung am Chalaisplatz.



Abb. 2 Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung Planbereich

LGL

Der Planbereich umfasst das Grundstück Flst.Nr. 1667, Badstraße 1, mit einer Gesamtfläche von 2.829 m².

Das Grundstück ist mit einem Büro- und Betriebsgebäude der Deutschen Post bebaut. Die nicht bebauten Flächen sind überwiegend als Fahr- und Ladeflächen, sowie als Stellplätze befestigt und versiegelt. Zur Badstraße hin ist das Grundstück eingegrünt und in lockerer Reihe mit Laubbäumen bepflanzt. An der Ecke Badstraße-Paradiesstraße besteht ein eingeschossiger Pavillon mit Sitzgelegenheiten inmitten einer kleinen Grünfläche.

2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Naturraum Donau-Ablach-Platten (Großlandschaft Donau-Iller-Lech-Platten).

Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zu einer Teilfläche des FFH-Gebietes Nr. 8023341 „Feuchtgebiete um Altshausen“ beträgt ca. 3,75 km in südöstlicher Richtung.

Der Abstand zum nördlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet Nr. 4.37.020 „Schiller- und Kaiserhöhe“ beträgt ca. 465 m, zum östlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet Nr. 4.37.023 „Landschaftsteil bei der Frauenkapelle“ ca. 665 m und zum südwestlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet Nr. 4.37.021 „Rosengarten“ ca. 730 m.

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung bestehen keine Biotope und nach §§ 23-30 BNatSchG geschützten Bereiche. Die Entfernung zu den Biotopen Eisweiher und Nasswiesen „Sießener Wiesen“ am Stadtbach beträgt ca. 385 - 535 m. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines landesweiten Biotopverbundes.

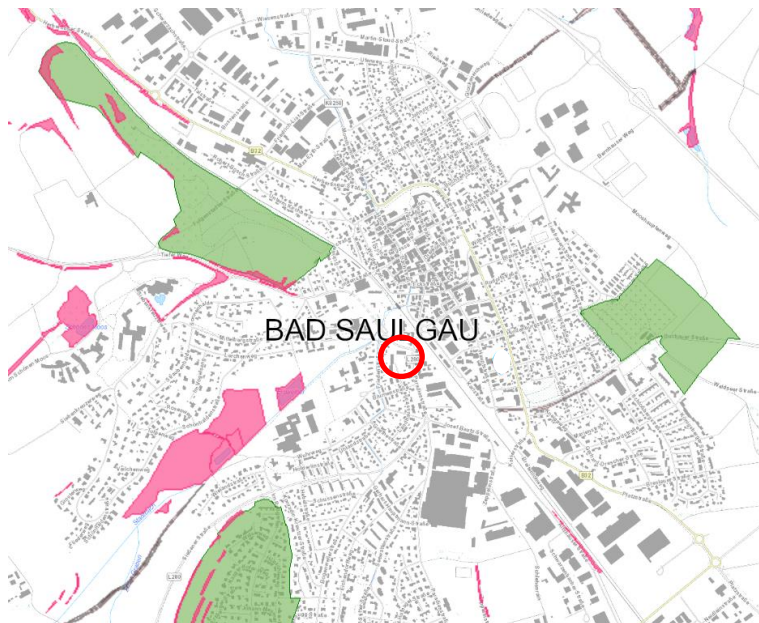


Abb. 3 Schutzgebiete mit Kennzeichnung Planbereich

LUBW

Der Planbereich liegt ausweislich der geologischen Karte von Baden-Württemberg auf einer pleistozänen Schotterfläche der Illmensee-Formation, mit Kiesablagerungen, in denen auch Sandschichten vorkommen können. Die Schotter werden von Decklehmen mit wechselnder Mächtigkeit überlagert.

Da für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Neubaumaßnahme, sondern der Umbau und die Aufstockung des Bestandsgebäudes vorgesehen ist, wurden bislang keine Baugrunderkundungen durchgeführt.

Das Gelände ist weitgehend eben, der Höhenunterschied beträgt max. 0,30 m. Die bestehende Geländehöhe liegt bei rd. 591,40 m ÜNN.

3 Anlass der Planung

Das Grundstück Flst.Nr. 1667 wird bisher als Betriebsgrundstück der Deutschen Post genutzt. Es ist mit einem dreigeschossigen Betriebs- und Bürogebäude bebaut. Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich die Betriebsräume, im 1. Obergeschoss Büroräume der Deutschen Post.

Das 2. Obergeschoss wurde durch eine Arztpraxis genutzt. Die Grundstückflächen südlich und westlich des Bestandsgebäudes sind befestigt und zum großen Teil versiegelt. Sie werden als Mitarbeiter- und Kundenstellplätze, als Fahr- und Ladeflächen, sowie als Stellflächen für die Betriebsfahrzeuge genutzt.

Die Deutsche Post bezieht in Bad Saulgau ein neues Betriebsgebäude, Grundstück und Gebäude Badstraße 1 wurden veräußert und vom Vorhabenträger erworben.

Es ist geplant, das in kurzer Entfernung zur Innenstadt, zum Bahnhof Bad Saulgau und zu den Schulen am Stadtbach liegende Gebäude zu Wohnzwecken umzubauen.



Abb. 4 Bestandsgebäude von Norden



Abb. 5 Bestand Hoffläche im Süden

Das Gebäude soll saniert und energetisch ertüchtigt werden. Anstelle des bisher ungenutzten Dachgeraumes soll ein 3. Obergeschoss entstehen. Nach Süden hin ist der Anbau von Loggien für alle Wohnungen geplant. Das Gebäude soll ein Pultdach und eine zeitgemäße Fassadengestaltung erhalten. Insgesamt werden durch Umbau und Umnutzung des bisherigen Betriebsgebäudes 20 Wohnungen mit 1,5 bis 4 Zimmern entstehen.

Die notwendigen Stellplätze werden ebenerdig, z.T. unter Nutzung der bestehenden Stellplätze nachgewiesen.



Abb. 6 Ansicht Wohngebäude Süden und Westen nach dem geplanten Umbau
Planentwurf Schirmer und Partner Architekten · Ingenieure, Ertingen

Das Vorhaben dient der Schaffung von im Mittelzentrum Bad Saulgau dringend benötigtem Wohnraum und trägt dem Grundsatz der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen Rechnung.

Zur Verwirklichung dieses Vorhabens wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Badstraße 1“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.

Vorhabenträger ist Herr Werner Weiß, Bad Saulgau.

Die Stadt Bad Saulgau wird mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag abschließen, in dem der Zeitraum für die Durchführung des Vorhabens, die Ausführung des Bauvorhabens und der Erschließungsmaßnahmen, sowie die Kostentragung festgelegt werden.

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau - Herbertingen als Fläche für den Gemeinbedarf -Post- dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst, die Fläche in den Bereich der südlich ausgewiesenen gemischten Bauflächen einbezogen.

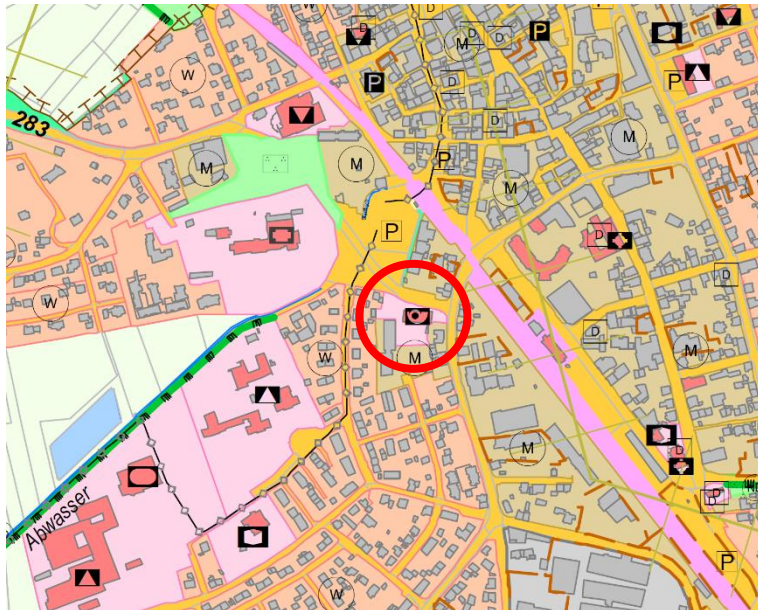


Abb. 7 Ausschnitt Flächennutzungsplan Bad Saulgau-Herbertingen mit Kennzeichnung Plangebiet

Da die Voraussetzungen vorliegen, wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Badstraße 1“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

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

Es werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das Plangebiet grenzt nicht an europäisch geschützte Gebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) an. Die Entfernung zu einer Teilfläche des FFH-Gebietes Nr. 8023341 „Feuchtgebiete um Altshausen“ beträgt ca. 3,75 km. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) 7b BauGB. Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1)1-3 BNatSchG ausgelöst.

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

Der Planbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a (3) 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

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

5 Hochwasserrisiko

Die Überflutungsflächen des Stadtbaches bei Hundertjährigem Hochwasser HQ_{100} reichen bis an den westlichen Rand des Plangebietes. Ein schmaler Geländestreifen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt innerhalb des geschützten Bereichs bei HQ_{100} . In diesem Bereich ist eine Pflanzfläche für Sträucher oder Hecken zur Randeingrünung festgesetzt. Darüber hinaus sind in diesem Bereich ausschließlich nicht überdachte Stellplätze zulässig, die zum großen Teil bereits bestehend sind. Für die neu geplanten Stellplätze wird das Gelände auf die Höhenlage der bestehenden Stellplätze angehoben, sodass eine Gefahr für Leben und Gesundheit oder für erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten ist.

Die Flächen südlich und östlich des Bestandsgebäudes liegen im Bereich der Überflutungsflächen des Stadtbaches bei extremem Hochwasser HQ_{extrem} . Der Wasserspiegel bei HQ_{extrem} liegt bei ca. 590,50 m üNN. Die Überflutungstiefen betragen im Bereich des Bestandsgebäudes bis zu 10 cm.



Abb. 8 Überflutungsflächen Stadtbach Hochwassergefahrenkarte HWGK LUBW

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Paradiesstraße“ vom 10.01.1966, am Rand der Innenstadt von Bad Saulgau. Das Grundstück ist bebaut, das Bestandsgebäude wird erhalten und umgebaut. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Änderung der Art der Nutzung von bisher „Postgebäude“ zu Wohnen, sowie eine Nachverdichtung durch Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse ermöglicht werden. Die überbaubaren Flächen sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf den Umgriff des Bestandsgebäudes, zuzüglich einer Fläche für den Vorbau von Balkonen und Terrassen beschränkt. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird kein neues Baugebiet ausgewiesen, sondern die Innenentwicklung durch Nachverdichtung in der Höhe, (nicht jedoch in der Fläche) gefördert. Das Hochwasserabflussverhalten im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 1667 und seiner Umgebung ändert sich durch die Überplanung nicht. Zur Vermeidung von Sachschäden durch Überflutungen muss die Erdgeschossfußbodenhöhe des bestehenden Gebäudes angehoben werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Fertigfußboden) wird auf 590,80 m üNN festgesetzt. Sie liegt damit 30 cm über dem in den HWGK ausgewiesenen Wasserspiegel bei HQ_{extrem} von 590,50 m üNN. Es wird festgesetzt, dass die Höhe von 590,60 m üNN mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Fertigfußboden) nicht unterschritten werden darf.

Die Anschlaglinien der Überflutungsflächen bei HQ_{100} und HQ_{extrem} sind im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt und im Textteil als nachrichtliche Übernahme vermerkt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 78c (2) die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b(1) WHG (HQ_{extrem}) verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass nach § 78c (3) WHG Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 in Gebieten nach § 78b (1) WHG (HQ_{extrem}) vorhanden sind, bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten sind, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist und dass Heizölverbraucheranlagen, die wesentlich geändert werden, zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten sind. Das Bestandsgebäude wurde nicht mit Öl, sondern mit Gas beheizt. Es wurde und wird auch nach Verwirklichung der Planung kein Heizöl gelagert. Mit dem Umbau des Gebäudes zu Wohnnutzung ist die Beheizung über Wärmepumpen vorgesehen.

6 Immissionen

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrslärm von der Badstraße L 283 im Norden und der Paradiesstraße im Osten. Im Plangebiet können daher passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Badstraße 1“ wird die Art der Nutzung mit „Belastetes Wohnen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes“ festgesetzt. Es gelten die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm (DIN 18005 Beiblatt 1) für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile (erf. $R'_{w, res}$) für Aufenthaltsräume in Wohnungen sind einzuhalten (Lärmpegel-bereich III - erf. $R'_{w, res} = 0,35$ dB).

Die bautechnischen Anforderungen in den Lärmpegelbereichen I bis III können mit Außenbauteilen, die dem Stand der Technik entsprechen, in der Regel eingehalten werden.

Es wird empfohlen, Fenster von Schlafräumen auf der lärmabgewandten südlichen Seite des Gebäudes anzuordnen, oder sofern dies nicht möglich ist, Fassaden mit Fenstern von Schlafräumen, die einem nächtlichen Geräuschpegel von mehr als 50 dB(A) ausgesetzt sind, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

7 Plankonzept

7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich von der Badstraße aus erschlossen. Die Errichtung von neuen öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht erforderlich.

Der Zufahrtsbereich zum Plangrundstück wird im Bereich der bestehenden Zufahrt durch Planzeichen festgesetzt.

Aus Gründen der Sicherheit und Übersichtlichkeit an der Grundstücksausfahrt auf die Badstraße (Landesstraße 283) sind in beide Richtungen Sichtfelder von 3/70 m in einer Höhe von 0,60 m bis 2,50 m auf Dauer von baulichen Anlagen, ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

7.2 Art der Nutzung

Der Bereich zwischen der Sießener Straße und dem Stadtbach ist überwiegend durch Wohnnutzung und Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Kindergarten) geprägt. Nach der Aufgabe des ehem. Postgebäudes soll die Wohnnutzung an diesem Standort gestärkt werden. Aufgrund der mit Verkehrslärm beaufschlagten Lage an der Badstraße wird die Art der Nutzung für das Plangebiet mit „Belastetes Wohnen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes“ festgesetzt.

Um zusätzliche Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden, werden neben dem Wohnen nur Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, zulässig, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

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

7.3 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 so festgesetzt, dass gegenüber der bisherigen Nutzung keine Mehrung des Baurechts auf dem Grundstück Flst.Nr. 1667 eintritt.

Die max. zulässige Grundflächenzahl darf mit den in § 19(4) BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 v.H. überschritten werden. Mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Grundstücksfläche lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), sowie mit den Grundflächen von ausschließlich wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen darf die Grundflächenzahl um weitere 50 v.H. überschritten werden, um eine ausreichende Begrünung des Wohnumfeldes sicherzustellen, jedoch max. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit vier als Höchstgrenze festgesetzt. Damit wird eine Aufstockung des Bestandsgebäudes um ein Geschoss, anstelle des bisher ungenutzten Dachraumes, ermöglicht.

Die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen werden so festgesetzt, dass die Ausbildung eines viergeschossigen Gebäudes mit flachem Pultdach oder Flachdach entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan möglich ist.

7.4 Bauweise

Für die Gebäude im Plangebiet wird allgemein offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen entsprechend der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Grundfläche und Grundrissausbildung des Hauptgebäudes festgelegt.

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind die geplante Außendämmung des Gebäudes und der Anbau von Loggien bzw. Terrassen für alle Wohnungen möglich.

	<p>Für die im Erdgeschoss geplante Überdachung des Eingangsbereichs von der Badstraße aus ist die überbaubare Fläche gesondert durch Planzeichen festgesetzt. Die Höhe der Überdachung darf dabei max. 4,00 m betragen.</p>
Garagen und Stellplätze	<p>Für das Vorhaben sind entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zunächst nur oberirdische Stellplätze vorgesehen, da Stellplatz- und Fahrflächen im Bestand bereits weitgehend hergestellt sind. Die Flächen für oberirdische Garagen und überdeckte Stellplätze, sowie für offene Stellplätze, werden daher jeweils durch Planzeichen festgesetzt.</p> <p>Tiefgaragen, die vollständig erdüberdeckt sind, werden, um zukünftige Entwicklungen zu ermöglichen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.</p>
Nebenanlagen	<p>Da die überbaubaren Flächen weitgehend auf das Hauptgebäude und die geplanten An- und Ausbauten beschränkt sind, werden zusätzlich Flächen für Nebengebäude, z.B. für das Abstellen von Fahrrädern, Müllbehältern oder Gartengeräten, durch Planzeichen festgesetzt. Nebenanlagen, die Gebäude sind, werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb dieser gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen zugelassen.</p> <p>Sonstige Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.</p> <p>Diese zeichnerischen Festsetzungen dienen sowohl der Erhaltung von ausreichend Grün- und Freiflächen für die geplante Wohnnutzung, als auch der städtebaulichen Ordnung des Wohnumfeldes.</p>
7.6 Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz von Boden Natur und Landschaft	<p>In bebauten Gebieten kommt der Begrünung der Freiflächen eine besondere Bedeutung, sowohl für die Qualität des Wohnumfeldes, als auch für die Verbesserung des Kleinklimas und der Erhaltung der Artenvielfalt (Vögel, Insekten) zu. Für den Planbereich werden deshalb Flächen und Maßnahmen zur Grünordnung und zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.</p>
Erhaltungsgebot	<p>Entlang der Badstraße ist das Grundstück im Bestand durch eine lockere Reihe von Laubbäumen eingegrünt.</p> <p>Zur optischen Abschirmung der Wohnräume und zur Eingrünung des zukünftigen Wohnbaugrundstücks zur Badstraße hin soll diese Baumreihe erhalten werden. Für die Laubbäume wird deshalb ein Erhaltungsgebot festgesetzt.</p> <p>Bei Verlust sind die Bäume gleichwertig mit Arten gem. Pflanzliste zu ersetzen. Bei notwendigen Neuanpflanzungen darf der Standort der Bäume kleinräumig vom bisherigen Standort abweichen.</p>

Pflanzgebote

Zur Verbesserung des zukünftigen Wohnumfeldes und zur Beschattung der Freiflächen werden im bisher fast vollständig befestigten südlichen Hofbereich Pflanzgebote für sechs heimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume gem. Pflanzliste festgesetzt. Die Bäume müssen dauerhaft unterhalten, bzw. bei Verlust gleichwertig ersetzt werden. Um dem Vorhabenträger Gestaltungsfreiheit für die Freianlagen zu gewähren, darf der Standort der Bäume von dem im zeichnerischen Teil eingetragenen abweichen.

Zur Eingrünung des zukünftigen Wohnbaugrundstückes in Richtung des bestehenden, z.T. grenzständigen Betriebsgebäudes der Deutschen Telekom auf dem Flst.Nr. 1672/4 im südwestlichen und der Stellplätze in westlichen Grundstücksbereich wird ein Pflanzgebot für Sträucher oder geschnittene Hecken entlang dieser Grundstücksgrenzen aufgenommen.

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

Es wird deshalb festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, sowie nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen, mit Ausnahme der Flächen z.B. für Zufahrten, Rampen, Zuwege, Terrassen und Nebenanlagen, dauerhaft als Wiesen- und Staudenflächen oder mit bodendeckenden Gehölzen und Sträuchern begrünt werden müssen. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind nicht zulässig.

Um auch die Pflanzung von zumindest niedrigen Sträuchern auf durch Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen zu ermöglichen, muss die Stärke der Substratschicht auf den zu begrünenden Bereichen von Tiefgaragen mind. 30 cm betragen.

Artenschutz

Gebäude sind häufig Lebens- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vögeln (z. B. Schwalben, Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz und Turmfalken). Die Lebens- und Fortpflanzungsstätten dieser Tierarten sind nach § 44 BNatSchG geschützt und dürfen nicht entfernt werden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, wird festgesetzt, dass vor dem Abbruch bzw. vor dem Beginn von Umbaumaßnahmen am Bestandsgebäude eine artenschutzfachliche Relevanzbegehung geführt werden muss, mit der die Betroffenheit von geschützten und streng geschützten Tierarten abgeklärt wird.

Bei Befunden werden entsprechende Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen vorgegeben, die bei der Bauausführung umzusetzen sind.

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

Vogelschutz

Zum Schutz von Vögeln und zur Vermeidung von Vogelschlag an großflächigen Verglasungen wird empfohlen, Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurchsehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren, z.B. gegenüberliegende und sog. Über-Eck-Verglasungen baulich zu vermeiden. Sofern dies nicht möglich ist, müssen Glasscheiben mit außenliegenden Markierungen (z.B. Linien) sichtbar gemacht werden.

Insektenschutz

Zur Verbesserung des Schutzes von Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung nur Leuchten mit einer Lichtpunkthöhe von max. 4,5 m, mit nach unten gerichtetem Lichtstrahl, insektendicht geschlossenem Gehäuse und insektenfreundlichem Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe von max. 3000 Kelvin verwendet werden.

Hierzu wird auch auf die Vorgaben des § 21 (2) Naturschutzgesetz NatSchG Baden-Württemberg die zeitliche Beschränkung für die Beleuchtung von Fassaden betreffend, hingewiesen.

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

Niederschlagswasser Bodenschutz

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

Das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss, soweit es aufgrund der bestehenden Bebauung und Flächenbefestigung möglich ist, über begrünte Mulden oder technische Versickerungsanlagen versickert werden. Der Notüberlauf darf an den städtischen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Zur Verbesserung der Rückhaltewirkung von Niederschlagswasser sollen Flachdächer von Gebäuden dauerhaft extensiv begrünt werden. Für die Dachbegrünung sind standortgerechte, heimische Arten (z.B. Sedum-Arten) zu verwenden.

Um den Eintrag von Schwermetallen in den Untergrund zu vermeiden, darf für die Dacheindeckung unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei nicht verwendet werden.

Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sollen auf das unabdingbare Maß begrenzt werden.
 Für die Befestigung von Stellplätzen dürfen daher nur wasser-
 durchlässige Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit
 breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene
 Decke oder andere wasserdurchlässige Materialien verwen-
 det werden.
 Entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Er-
 schließungsplan ist im südlichen Hofbereich vor den Terrassen
 und Loggien der Wohnungen die Entsiegelung von Flächen
 und die Herstellung von Grün- und Freiflächen vorgesehen.

Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sollen auf das unabdingbare Maß begrenzt werden.
 Für die Befestigung von Stellplätzen dürfen daher nur wasser-
 durchlässige Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit
 breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene
 Decke oder andere wasserdurchlässige Materialien verwen-
 det werden.
 Entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Er-
 schließungsplan ist im südlichen Hofbereich vor den Terrassen
 und Loggien der Wohnungen die Entsiegelung von Flächen
 und die Herstellung von Grün- und Freiflächen vorgesehen.

8	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Über das Plangrundstück Flst.Nr. 1667 verlaufen im Bestand Versorgungsleitungen für Strom der Stadtwerke Bad Saulgau, für Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom, sowie ein Abwasserkanal der Stadt Bad Saulgau.
---	--	---

Für diese bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen wer-
 den im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Leitungsrechte
 eingetragen.

Auf dem Plangrundstück Flst.Nr. 1667 besteht ein Geh- und
 Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des angrenzenden
 Grundstücks Flst.Nr. 1672/4. Das Geh- und Fahrrecht wird in
 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

9	Ver- und Entsorgung	
---	---------------------	--

9.1	Versorgung	Das Plangebiet ist im Bestand sowohl verkehrlich als auch versorgungstechnisch von der Badstraße aus erschlossen.
-----	------------	--

Wasser	Das Plangebiet wird durch den bestehenden Anschluss an das Leitungsnetz der Stadtwerke Bad Saulgau mit Trinkwasser versorgt. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.
--------	---

Strom	Die Stromversorgung erfolgt im Bestand über das Leitungs- netz der Stadtwerke Bad Saulgau.
-------	---

Gas Für das Plangebiet besteht eine Gasversorgung über das Leitungsnetz der Stadtwerke Bad Saulgau.

Telekommunikation Das Plangebiet hat im Bestand Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom.

9.2 Entsorgung

Abwasser Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Bestand durch Anschluss an den städtischen Mischwasserkanal in der Badstraße mit Ableitung zur Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Bad Saulgau.

Niederschlagswasser Das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück, soweit aufgrund des Bestandes möglich, über begrünte Mulden bzw. technische Versickerungsanlagen versickert werden. Für die Ausführung und Bemessung der Versickerungsanlagen wird im Textteil unter dem Hinweis Nr. 5.2 auf die entsprechenden Vorgaben verwiesen.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers dürfen auf Flächen, die in Versickerungs- oder Retentionsanlagen entwässert werden, keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt.

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

Stadt Bad Saulgau
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan mit
Vorhaben- und
Erschließungsplan
„Badstraße 1“

Begründung

01.09.2023

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

Stadt Bad Saulgau
Landkreis Sigmaringen

Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Badstraße 1“

1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	Die bestehende Bebauung in der Umgebung des Plangrundstücks zeigt sich in heterogener Architektur und Formensprache. Das geplante Wohngebäude soll nach dem Umbau einen markanten Blickpunkt mit zeitgemäßer Dach- und Fassadengestaltung auf dem innenstadtnahen Eckgrundstück bilden, sich aber dennoch in die vorgefundene Baustruktur einfügen. Aus diesem Grund werden Örtliche Bauvorschriften für die bauliche Gestaltung der Dächer der Gebäude getroffen.
1.1	Dachform Dachneigung	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt für das Eckgrundstück im Bereich der Einmündung der Badstraße in die Paradiesstraße eine viergeschossige Bebauung zu. Damit sich Wohngebäude nach dem Umbau zwar in der Formensprache von der bestehenden Bebauung deutlich absetzt, in der gesamten Höhenentwicklung aber dennoch einfügt, wird als Dachform Pultdach mit einer flachen Dachneigung von 3° bis 12° oder Flachdach mit einer max. Dachneigung von 3° zugelassen. Um dem Vorhabenträger ausreichend Gestaltungsfreiheit, z.B. auch für Nebengebäude, zu gewähren, werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zugelassen.
1.2	Dacheindeckung	Damit sich das Gebäude in die bestehende Dachlandschaft einfügt, werden für die Dacheindeckung nur herkömmliche Farbtöne von rot bis rotbraun und hell- bis dunkelgrau zugelassen. Bei Satteldächern mit steilerer Dachneigung sind die Dächer auch aus der Fußgängerperspektive einsehbar. Zur gestalterischen Einfügung in die Dachlandschaft wird festgesetzt, dass hier die Einzelelemente der Dacheindeckung maximal eine Fläche von 0,25 m ² aufweisen dürfen. Diese Vorschrift gilt nicht für Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf den Dächern der Gebäude. Flachdächer müssen aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers begrünt werden.
1.3	Dachaufbauten	Bei Satteldächern sind, um den Dachraum zu Wohnzwecken nutzen zu können, Dachaufbauten in Form von Dachgauben zulässig.

Die Gesamtlänge von Dachgauben darf dabei max. zwei Drittel der Trauflänge betragen. Aus gestalterischen Gründen muss von den Dachrändern am Ortgang und vom Dachfirst jeweils mindestens 1 m Abstand eingehalten werden.

-
- | | | |
|-----|--|---|
| 2 | Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke | Die Gestaltung der Außenanlagen soll sowohl der innenstadtnahen Lage angemessen, als auch der geplanten Wohnnutzung dienlich sein. Deshalb werden örtliche Bauvorschriften für Geländeänderungen und für die Art und Höhe von Einfriedungen getroffen. |
| 2.1 | Gelände-
veränderungen | Das Plangrundstück schließt weitgehend eben an den öffentlichen Straßenraum der Badstraße und der Paradiesstraße an. Die bestehende Geländehöhe soll möglichst beibehalten werden. Geländeänderungen sind daher nur zulässig zur Anpassung des Geländes an die öffentlichen Verkehrsflächen, an die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude und an die Höhenlage der Nachbargrundstücke. |
| 2.2 | Einfriedungen | <p>Geschnittene Hecken sind ein der innenstadtnahen Lage angemessenes Gestaltungselement, das auch eine ausreichende Abschirmung der Wohnungen im Erdgeschoss, sowie die Eingrünung der Außenwohnbereiche ermöglicht.</p> <p>Um dem Vorhabenträger genügend Gestaltungsfreiheit für die Freianlagen zu gewähren und dem Sicherheitsbedürfnis Rechnung zu tragen, sind sowohl geschnittene als auch freiwachsende Hecken und in die Bepflanzung integrierte Maschen- oder Spanndrahtzäune, sowie Metall- oder Holzzäune ohne Sockel zugelassen.
Die Höhe der Zäune darf dabei max. 1,20 m betragen.</p> <p>Um einen in der Fußgängerperspektive optisch offenen Stadtraum zu erhalten, sind massive Einfriedungen, wie Mauern, Sockelmauern, Gabionen, Stein- oder Metallplatten nicht zugelassen.</p> |
-
- | | | |
|---|-------------------------|--|
| 3 | Stellplatzverpflichtung | Für den Planbereich gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Saulgau vom 11.08.2020. Danach sind im Bereich der Zone 2 -Bereiche der Kernstadt außerhalb der Altstadt ohne Ortschaften- je Wohnung bis 100 m ² ein Stellplatz, je Wohnung über 100 m ² Wohnfläche 1,5 Stellplätze herzustellen. Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze Nachkommastellen, ist auf ganze Zahlen aufzurunden. |
|---|-------------------------|--|

Stadt Bad Saulgau
Örtliche Bauvorschriften
„Badstraße 1“

Begründung

01.09.2023

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