

BAD SAULGAU

Bebauungsplan KRUMME ÄCKER 2

Gesetze und Vorschriften für die Aufstellung und Ausarbeitung:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132),
Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58).

Saulgau, 20.12.1999 gez.: Kliebhan, Stadtbaumeister

Plangrundlage

Die Plangrundlage wurde nach Katasterunterlagen des Staatl. Vermessungsamtes Bad Saulgau gefertigt. Der Planinhalt ist durch Landeskoordinaten eindeutig festgelegt. Der Stand der Plangrundlage umfasst den Zeitraum bis Juli 1999. Eingetragene Höhen sind im Neuen System angegeben.

Saulgau, 20.12.1999 gez.: Georg Michelberger, Sachverständiger nach § 5 LBO

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 13.01.2000 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.05.2000 im Stadtjournal Ausgabe 18/2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte am 02.02.2000

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschl. der Begründung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 13.01.2000 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 15.05.2000 bis 14.06.2000 zur Einsichtnahme öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in öffentlicher Sitzung am 20.07.2000 unter Beachtung der Verfahrensvorschriften als Satzung beschlossen.

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.07.2000 überein.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bad Saulgau, 28.07.2000 gez.: Johannes Häfele, Bürgermeister

GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung nach § 10 Abs.2 BauGB weil er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss wurde am 02.11.2000 im Stadtjournal ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist am 02.11.2000 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zulässig.

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO),
im gesamten Plangebiet 0,25

Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 BauNVO),
im gesamten Plangebiet 0.5

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 BauNVO),
im gesamten Plangebiet sind 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze zulässig.

Wohnungszahlbeschränkung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zugelassen.

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

Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Für die Gebäude ist Offene Bauweise festgesetzt.
Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
Abweichend hiervon können Garagen und überdachte Stellplätze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

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

Stellung der baulichen Anlagen
Die Firste der Hauptgebäude müssen die im Plan eingezeichnete Firstrichtung haben
Nebenfirstrichtungen sind zulässig, wenn deren Firstlänge nicht mehr als 1/3 der Hauptfirstlänge beträgt.
Andere Firstrichtungen sind nach § 31 Nr.1 BauGB zugelassen, wenn dadurch alternative Energie gewonnen werden kann.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die im Plan eingetragenen Festsetzungen der Höhenlage gelten für den Erdgeschoßrohbaufußboden der Hauptgebäude und beziehen sich auf NN im Neuen System der Landesvermessung Baden-Württemberg.
Abweichungen von +/- 20 cm können zugelassen werden.

2. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und maximal 2 Stellplätze je Grundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO sind zulässig.

4. Umgrenzung der 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.
Die Flächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnrand nicht überschreiten

5. 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, Gehwege, Bankett und Verkehrsgrünflächen sind unverbindlich.

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Die im Plan ausgewiesene Fläche ist zur Erstellung von elektrischen Versorgungsanlagen (Transformatoren-Station) bestimmt.

7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Auf der im Plan ausgewiesenen Fläche wird für die Sammlung des anfallenden Regenwassers ein Retentionsbecken hergestellt und dauernd unterhalten. Die Oberfläche besteht aus Boden und ist zu begrünen.

8. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den im Plan festgesetzten Standorten innerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind höherwachsene, langlebige, einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

9. Die mit Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche

wird zugunsten der öffentlichen Abwasserentsorgung mit Leitungsrecht belastet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) vom 8.8.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Saulgau folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 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

An den Traufseiten darf die Höhe der Außenwand bei den Gebäuden 4,00 m nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschossrohbaufußboden (ohne Wärmedämmung und Estrich) bis zum Schnittpunkt Dachhaut an der Hauskante. Bei zurückliegenden Wandteilen, die nicht länger als 1/3 der Gebäudelänge betragen, sind größere Höhen zulässig.

Die Höhe der Firste darf bei den Gebäuden 9,00 m nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschossrohbaufußboden (ohne Wärmedämmung und Estrich) bis zur Oberkante des Firstes.

Die Höhe der Firstes von Garagen und überdachte Stellplätze darf nicht höher als 5,50 sein, gemessen vom Rohfußboden der Garage bis zur Oberkante des Firstes.

1.2 Dachgestaltung

Im Plangebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45 Grad zugelassen.

Die Dächer sind mit rotem, braunem oder schwarzen, kleinformatigem, nicht glänzendem Material zu decken. Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn deren Länge nicht mehr als die Hälfte der Länge des Gebäudes beträgt. Die Dächer der Garagen und überdachte Stellplätze sind mit Satteldach herzustellen. Bei Garagen und überdachten Stellplätzen, die an der Grundstücksgrenze errichtet werden, müssen die Firste senkrecht zur Grundstücksgrenze mit einer Dachneigung von 35 Grad hergestellt werden.

Ausgenommen ist, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß auf dem Nachbargrundstück keine Garagen und überdachte Stellplätze angebaut werden.

1.3 Zulässigkeit und Gestaltung von Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude gem. § 2 Abs. 2 LBO dürfen nur aus Holz, nicht mehr als 20 qbm Rauminhalt haben und maximal 2,70 m hoch sein.

Die Außenwände sind mit waagrechter oder senkrechter Holzschalung zu verkleiden. Öffnungen sind mit Fensterflügel mit Klarglas zu schließen. Die Dächer sind als Sattel- oder Zelt Dach mit einer Dachneigung von 15 bis 30 Grad herzustellen und müssen ein Ortgang- und ein Traufgesims erhalten. Die Dacheindeckung ist mit kleinformatigen Dachsteinen oder mit grün besandeten Bitumenbahnen, Bitumenschindeln oder Holzschindeln herzustellen. Wellfaserplatten oder Bitumenwellplatten sind nicht zulässig.

Gewächshäuser dürfen nicht mehr als 20 qbm Rauminhalt und nicht höher als 2,50 m sein. Als Dachform ist Satteldach festgesetzt. Wände und Dächer aus Kunststoffen sind nicht zugelassen.

Nebenanlagen als Gebäude gem. § 2 Abs. 2 LBO sind auf einem 5 Meter breiten Streifen entlang der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

Auf einem Grundstück dürfen nicht mehr als ein Gebäude als Nebenanlage und ein Gewächshaus errichtet werden.

1.4 Einfriedigungen

Zäune sind als Metall-, Maschendraht- u. Holzzäune, eingebunden in eine Bepflanzung, herzustellen.

Im 5 m breiten Streifen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen dürfen Zäune nicht höher als 0,70 m, lebende Hecken nicht höher als 1,00 m sein.

1.5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Im Plangebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten. Ebenso sind auf jedem Grundstück zwei höherwachsende, langlebige, einheimische Laubbäume neu zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Sortenart muss in der von der Stadtverwaltung Bad Saulgau herausgegebenen Liste enthalten sein.

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

2.1 Befestigung der Stellplätze

Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasen, Dränsteinpflaster, Kies-/Sandgemische o.ä.) herzustellen.

II. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

III. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig i.S. des § 75 handelt, wer dieser nach § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

IV. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft (§ 74 Abs. 7 LBO).

BEGRÜNDUNG

1. Verfahrensablauf

Das Planverfahren wird mit dem Aufstellungsbeschluss vom 13.01.2000 eingeleitet. Grundlage für die Aufstellung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1991 (BGBl. 132 in der neuesten Fassung), die Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) und die Planzeichenverordnung (Plan VO 90) in der Fassung vom 18.12.1990.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der am 31.12.1992 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Saulgau/Herbertingen liegt zugrunde. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sieht der Flächennutzungsplan "Wohngebiet" vor. Die vorgesehenen Nutzungen wurden im Bebauungsplan übernommen.

Östlich des Plangebietes (entlang der Paradiesstraße) sieht der Flächennutzungsplan Landwirtschaftliche Flächen vor. Eine beidseitige Festsetzung für Wohnbauflächen entlang der Paradiesstraße kann deshalb nicht festgesetzt werden.

3. Angaben zum Bestand und Planung

Das Gebiet befindet sich südlich der Kernstadt, ist Ackerland und wird landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet stellt den unmittelbaren Anschluß an die bestehende Wohnbebauung im Norden dar. Die Flächen sollen zum Bau von Familienheimen, in Offener Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als Einzel- oder Doppelhäuser, dienen.

Um eine gute Gestaltung innerhalb des Wohngebietes und dessen Integration an die vorhandene Bebauung im Norden zu erreichen, werden Gestaltungsanforderungen über die örtlichen Bauvorschriften bestimmt. Um den Charakter der mit Einfamilienwohnhäusern bebauten angrenzenden Wohngebiete aufzunehmen, wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal 3 Wohnungen je Gebäude beschränkt. Die Dimensionen der geplanten Erschließungsanlagen und Entwässerungseinrichtungen fordern ebenso eine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude.

Die Stadtverwaltung Saulgau hat die Absicht, die Erschließungsanlagen in den Jahren 2000/2001 neu herzustellen. Die Entwässerung erfolgt über neu herzustellende Kanäle in den Erschließungsstraßen. Es wird ein getrenntes System für Oberflächen/Regenwasser und Schmutzwasser hergestellt.

4. Abwägung umweltschützender Belange nach § 1 BauGB

Ökologische Bestandsaufnahme

Im gesamten Plangebiet wird zur Zeit intensiver Ackerbau betrieben. Die Fläche ist aufgrund des ständigen Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinsatzes sowie der dortigen Monokulturen als ökologisch "nicht wertvoll" einzustufen. Im Westen des Plangebietes wird der momentan kanalähnlich verlaufende Bach zunächst auf einer Länge von etwa 70 Metern um das geplante Retentionsbecken geführt. Im Osten befindet sich entlang des Wilfertsweiler Weges eine Reihe aus etwa 30-jährigen Obstbäumen, die aufgrund der Erweiterung des Wilfertsweiler Weges und der Erschließung der Grundstücke gefällt werden müssen.

Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft pflanzt die Stadt entlang der Haupteerschließungsstraße, wie im Plan eingezeichnet, zehn hochstämmige, einheimische Laubbäume. Zudem sind auf jedem Grundstück zwei höher wachsende, einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Insgesamt sind im Plangebiet also mehr als 150 höher wachsende einheimische Laubbäume zu pflanzen, also etwa 20 mal mehr, als der Baumaßnahme zum Opfer fallen. Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Des Weiteren ist der ökologische Nutzen aus einer naturverträglichen hausgärtnerischen Nutzung der Fläche - dies ist gesetzlich geregelt (z.B. Pflanzenschutzgesetz) - wesentlich größer als bei der momentanen Bewirtschaftungsart.

Das geplante, naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken für das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen (Retentionsbecken) besitzt eine Tiefe von maximal einen Meter und wird mit mehrere Gruppen einheimischer Gehölze, bestehend aus mindestens einem hochstämmigen Laubbaum und mehreren Sträuchern, ausgestattet. Außerdem wird im Bereich des Beckens der bestehende und weitgehend kanalisierte Bach renaturiert, das heißt, einen natürlich mäandrierenden Verlauf im Geländetiefpunkt bekommen. Er wird ebenfalls mit einem standortgerechten Begleitgehölz versehen.

Mit den beschriebenen Maßnahmen sind die im Bebauungsplan vorgesehenen Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen. Weitere Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

5. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 5,97 ha. Hiervon entfallen auf Bauflächen 4,38 ha, auf öffentliche Verkehrsflächen 1,07 ha und auf Flächen für die Regelung des Wasserabflusses 0,52 ha. Die für die öffentlichen Zwecke benötigten Flächen müssen, sofern sie sich nicht im Eigentum der Stadt Saulgau befinden, noch erworben, bzw. durch Bodenteilung zugeteilt werden. Zur Berechnung der Kosten werden Erschließungsbeiträge nach §§ 127 bis 135 BauGB sowie den Bestimmungen der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung, erhoben. Für die Herstellung der Entwässerungsanlagen und Wasserversorgung sowie der Versorgung mit Strom wird ein Beitrag nach den Bestimmungen der Satzung der Stadt Bad Saulgau erhoben.

Für die Erschließung des Gebietes sind folgende Kosten zu erwarten:

Straßenbau	ca. 1.800.000 DM
Straßenbeleuchtung	ca. 163.000 DM
Kanalisation	ca. 2.500.000 DM

Saulgau, 20. 12. 1999 gez.: Kliebhan, Stadtbaumeister