

Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Badstraße 2`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)
Vorhabenträger: Peter Haug, Reiserstraße 6/1, 88348 Bad Saulgau

**Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise –
Pflanzenliste – Örtliche Bauvorschriften – Begründung –
Rechtsplan**



**Änderungen gegenüber der vorangegangenen Offenlage
sind gelb unterlegt:**

**Seiten 2, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 17, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31,
32, 33, 34, 35, 36, 38**

Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de



Satzung

der Stadt Bad Saulgau über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

`Badstraße 2´

Und der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

`Badstraße 2´.

Der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau hat am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Badstraße 2´ und die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Badstraße 2´ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m.W.v. 15.08.2025,

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,

3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.8.2025 (BGBl. Nr. 189),

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025,

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025.

Stadt Bad Saulgau

– Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Badstraße 2´ –

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 BauGB)

Vorhabenträger: Peter Haug, Reisertstraße 6/1, 88348 Bad Saulgau

Stand 31. März 2026

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
M 1 : 500 vom,
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen
und örtlichen Bauvorschriften vom,
3. dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung und Pflanzenliste vom

§ 3

Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig gelten für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes `Badstraße 2´ die Festsetzungen des Bebauungsplanes `Paradiesstraße´ außer Kraft.

Ausgefertigt:

Bad Saulgau, den

.....
Raphael Osmakowski-Miller,
Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

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

Art und Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- Wohnen
mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI)
gem. § 6 BauNVO.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben gem. § 13 BauNVO.

Gem. § 12 (3a) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- zulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse
- und der Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Zulässige Grundflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Gem. § 19 (4) wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um mehr als 50 von Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Eintrag in den Baufenstern festgesetzt.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Gesamthöhe der Gebäude (Gh). Sie ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Eintrag der Nutzungsschablone festgesetzt.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertig-Fußboden). Sie ist mit

- maximal 590,45 m. ü. NN

festgesetzt.

Die Gesamthöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertig-Fußboden) und der Oberkante der Dachtraufe bzw. Attika.

2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Im gesamten Plangebiet gilt die

- offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

3.0 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind entlang der Landesstraße 283 / Badstraße Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauabstand). Innerhalb dieser festgesetzten Flächen sind auch Werbeanlagen nicht zulässig.

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

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Öffentlicher Gehweg.

5.1 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Einfahrtsbereich in das Plangebiet als Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen ausgewiesen.

6.0 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Standort für eine bestehende Gasverteilerstation ausgewiesen.

7.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO, die als Hochbauten in Erscheinung treten, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.

8.0 Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens sind auf dem Baugrundstück Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen. Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen (Anstauhöhe max. 0,30 m).

Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten. Alternativ ist die Einleitung in unterirdische Retentions- und Versickerungseinrichtungen zulässig.

Erforderliche Notüberläufe können an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

9.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

9.1 Fäll- und Rodearbeiten

Zum Schutz der Avifauna dürfen Rodearbeiten nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. § 39 (5) BNatSchG, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September, erfolgen.

9.2 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- Mit dem Bauantrag ist ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

9.3 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs).

Die Farbtemperatur der Leuchtmittel darf maximal 3000 Kelvin betragen. Der Lichtpunkt muss unten gerichtet sein. Die Lampen dürfen oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und müssen staubdicht eingekoffert sind.

10.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Leitungsrecht wie folgt festgesetzt:

- Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen für die

11.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

11.1 Lärmschutz

In den Teilbereichen des Vorhabens, in welchen schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Richtung der Badstraße ausgerichtet sind, sind diese Räume mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Belüftungsmöglichkeit auszustatten. Ausnahmen sind zulässig, sofern diese Räume über ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudefassade natürlich belüftet werden können.

12.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

12.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Pflanzgebote für Bäume gem. Pflanzenliste festgesetzt. Von den festgesetzten Standorten kann in jede Richtung um maximal 5 m abgewichen werden.

Die Mindest-Pflanzgröße beträgt 16 - 18 cm Stammumfang.

Die Abstandsvorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg sind zu beachten.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

~~12.0 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (2d) Nr. 3 BauGB)~~

~~An der südwestlichen Ecke des ausgewiesenen Baufensters dürfen die Abstandsflächen unterschritten werden.~~

Ausgefertigt:

Bad Saulgau, den

.....
Raphael Osmakowski-Miller,
Bürgermeister

Hinweise

1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind vom Architekten gefertigte Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen, mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs, sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Für Grund-(Hang-/Schicht-) wasser ist eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht oder als weiße Wanne auszuführen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Informationen zu Erdwärmesonden können dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ aus dem Jahr 2005 und den „Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden“ (LOS EWS - Stand Sept. 2015) entnommen werden.

Anzeigen und Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind an das Landratsamt Sigmaringen, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu richten.

3. Entwässerung

Der Landesstraße 283 sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

Auf die REwS (Richtlinie für die Entwässerung von Straßen, 2021) wird hingewiesen.

4. Hochwasserschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Badstraße 2" in Bad Saulgau geringfügig im südöstlichen Teil bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen ist.

Direktlink:

<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/17Ym8MMxtwkwfSHYtpNxSMM>

Entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) müssen ergriffen werden.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.

Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.

5. Immissionsschutz

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden im Immissionsbereich der Landesstraßen, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandenen Landesstraßen vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

6. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen.

Sollten innerhalb der ausgewiesenen Denkmalflächen bauliche Bodeneingriffe (Neubaumaßnahmen, Erdaushub, etc.) erfolgen, wird dies zur Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen. In diesem Falle ist der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet.

Stadt Bad Saulgau

– Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Badstraße 2' –

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 BauGB)

Vorhabenträger: Peter Haug, Reiserstraße 6/1, 88348 Bad Saulgau

Stand 31. März 2026

Art und Umfang der Rettungsgrabung können erst nach Vorlage einer Detailplanung präzisiert werden, aus der neben sämtlichen Bodeneingriffsflächen auch die bereits vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Kulturdenkmale bedürfen daher einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (**Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429**) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

7. Bodenschutz / Bodenaushub

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 beiliegende Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten.

8. Abfall

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Bestimmungen der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (Ersatzbaustoffverordnung) vom 09. Juli 2021 (in Kraft getreten am 01. August 2023) in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

9. Geologie

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Illmensee-Schotter" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Molasse" im Untergrund zu erwarten.

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im [LGRB-Kartenviewer](#) entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale [LGRBwissen](#) und [LithoLex](#).

9.1 Ingenieurgeologie

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

9.2 Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedaten-gesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen im [LGRBanzeigeportal](#) zur Verfügung.

10. Klimageräte / Wärmepumpen

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

In Allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=93>.

11. Schutz vor Vogelschlag

Größere zusammenhängende Glasflächen sind zu untergliedern oder durch technische Maßnahmen sichtbar zu machen (z.B. Verwendung von bemustertem, mattiertem, geripptem, sandgestrahltem, oder eingefärbtem Glas). Siehe hierzu auch die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte Sempach.

12. Artenschutz

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegene Gartenhütte ist vor ihrem Abbruch von einer Fachperson auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren zu untersuchen. Sollten Quartiere vorgefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde / Landratsamt Sigmaringen abzustimmen.

Pflanzenliste

1. Groß-, Mittel- und Kleinbäume auf dem Baugrundstück

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus*	Hain-Buche
Malus floribunda	Zier-Apfel
Malus spec.	Zier-Apfel, ungefüllte Sorten
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia*	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

* auch Säulenform

Zusätzlich: Obst-Hochstämme

2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Gemeinde Birne
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose

zusätzlich heimische Zier- und Blütensträucher, z.B.

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Buddleia davidii	Schmetterlingsflieder
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch, ungefüllt

Park- und Strauchrosen, ungefüllte Sorten.

Stadt Bad Saulgau

– Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Badstraße 2´ –

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 BauGB)

Vorhabenträger: Peter Haug, Reisertstraße 6/1, 88348 Bad Saulgau

Stand 31. März 2026

3. Geschnittene Hecken

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

4. Fassadenbegrünung

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Wohlrichendes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Rosa spec.	Kletterrosen in ungefüllten Sorten
Vitis vinifera subsp. Sylvestris	Wilder Wein

5. Flächige Bepflanzung / Unterpflanzung

Heimische Kleingehölze, z.B.

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Hedera helix	Efeu
Rosa arvensis	Feld-Rose, Kriech-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose

heimische Stauden, z.B.

Geranium macrorrhizum	Storchschnabel
Lamium maculatum	Taubnessel

heimische Gräser + Farne

6. Dachbegrünung für Flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes `Badstraße 2´, Stadt Bad Saulgau.

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBOBaWü) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023, in Verbindung mit der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023, werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau als Satzung beschlossen.

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Gestaltung der Freiflächen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1:500 dargestellten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes `Badstraße 2´, Stadt Bad Saulgau.

2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Dachform

Zulässig sind

- extensiv begrünte Flachdächer, Dachneigung 0° - 5°.

Der Mindest-Substratauftrag muss 10 cm betragen.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

Größere ungegliederte und tür-, bzw. fensterlose Fassaden und Fassadenteile ab einer Größe von 30 m² sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

2.4 Farbgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

3.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag durch entsprechende Schnitte darzustellen.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen, wenn dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

3.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen unzulässig.

Ansonsten sind zulässig:

- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m.,
- einfache Metall- oder Holzzäune, die in Hecken integriert sind, bis zu einer Höhe von 1,20 m.

Einfriedungen sind mit einem Abstand zum Gelände hin von mindestens 15 cm für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

Nicht zulässig sind Gabionen, Stein- oder Metallplatten, Kunststoffmaterialien und Hecken aus Nadelgehölzen.

Ausgefertigt:

Bad Saulgau, den

.....
Raphael Osmakowski-Miller,
Bürgermeister

Begründung

Inhalt:

- 1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Planungserfordernis + Planungsziele
- 3.0 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB
- 3.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan

- 4.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan
- 4.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

- 5.0 Bestand / Nutzung
- 5.1 Denkmalschutz

- 6.0 Planung
- 6.1 Das Vorhaben / Vorhaben- und Erschließungsplan
- 6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 6.3 Örtliche Bauvorschriften
- 6.4 **Verkehrerschließung**
- 6.5 Ver- und Entsorgung

- 7.0 Durchführungsvertrag / Kostenübernahme

- 8.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten
- 8.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
- 8.2 Fläche
- 8.3 Landschaftsbild
- 8.4 Boden
- 8.5 Flora / Fauna
- 8.5.1 Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen
- 8.5.2 Tiere / geschützte Arten
- 8.5.3 Biotopverbund
- 8.6 Klima / Luft
- 8.6.1 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung
- 8.7 Wasser
- 8.8 Kultur- und Sachgüter
- 8.9 Mensch / Naherholung
- 8.10 Fazit

Stadt Bad Saulgau

– Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Badstraße 2' –

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 BauGB)

Vorhabenträger: Peter Haug, Reisertstraße 6/1, 88348 Bad Saulgau

Stand 31. März 2026

1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt südlich des Stadtzentrums von Bad Saulgau an der Badstraße und umfasst das Grundstück Nr. 1940/1 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl. St. Nr. 1670 (Badstraße), mit einer Größe von insgesamt ca. 885 m².



Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab, Quelle: Geoportal Bad-Württ.)

Das Grundstück weist eine leichte, nordorientierte Hanglage auf und fällt von ca. 590.25 m ü. NN an der Badstraße auf ca. 588.80 m ü. NN im Norden.



Lageplan (ohne Maßstab, Quelle: Geoportal Bad-Württ.)



Luftbild (Quelle: LUBW)

2.0 Planungserfordernis + Planungsziele

Das Plangebiet stellt eine unbebaute Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des seit 1965 rechtskräftigen Bebauungsplanes `Paradiesstraße´ dar und soll mit einem Wohnhaus mit insgesamt acht Wohnungen bebaut werden. Der Bebauungsplan `Paradiesstraße´ sieht eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Satteldach vor, die angesichts der vorhandenen Umgebungsbebauung und unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht mehr zeitgemäß erscheint. Vom Vorhabenträger wurde daher eine aktuelle Planung erarbeitet, die als Vorhaben- und Erschließungsplan die Grundlage für den erforderlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan darstellt.

3.0 Verfahren nach § 13a BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Darin heißt es u. a.:

(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- 1. weniger als 20.000 m²....*
- 2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten*

Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.....

(2) *Im beschleunigten Verfahren*

1. *gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.....*

3. *gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“*

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu.

Aufgrund der Größe des Plangebietes mit ca. 885 m² umfasst die nach § 19 (2) BauNVO festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m².

Die Planung bewegt sich innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (siehe Pkt. 2.).

Das Plangebiet liegt innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur von Bad Saulgau und ist im Westen, Norden und Süden unmittelbar von bebauten Grundstücken umgeben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der behutsamen Nachverdichtung.

Die Erschließung ist über das vorhandene Straßennetz gesichert.

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Umwelt werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

3.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der seit 1965 rechtskräftige Bebauungsplan `Paradiesstraße´ weist für das vorliegende Plangebiet ein `gemischtes Wohn-, Gewerbe- und Landwirtschaftsgebiet´ aus. Diese Ausweisung entspricht weder der aktuellen Baunutzungsverordnung noch der zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Fassung (Stand 1962) und lässt sich am ehesten mit einem Mischgebiet gem. §6 BauNVO vergleichen. Zulässig ist die offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen und geneigten Dächern mit 30 – 40° Neigung.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist eine parallel zur Badstraße verlaufende Baulinie festgesetzt, an die herangebaut werden muss. Sie schließt direkt an den straßenbegleitenden Gehweg an.

Stadt Bad Saulgau

– Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Badstraße 2` –

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 BauGB)

Vorhabenträger: Peter Haug, Reiserstraße 6/1, 88348 Bad Saulgau

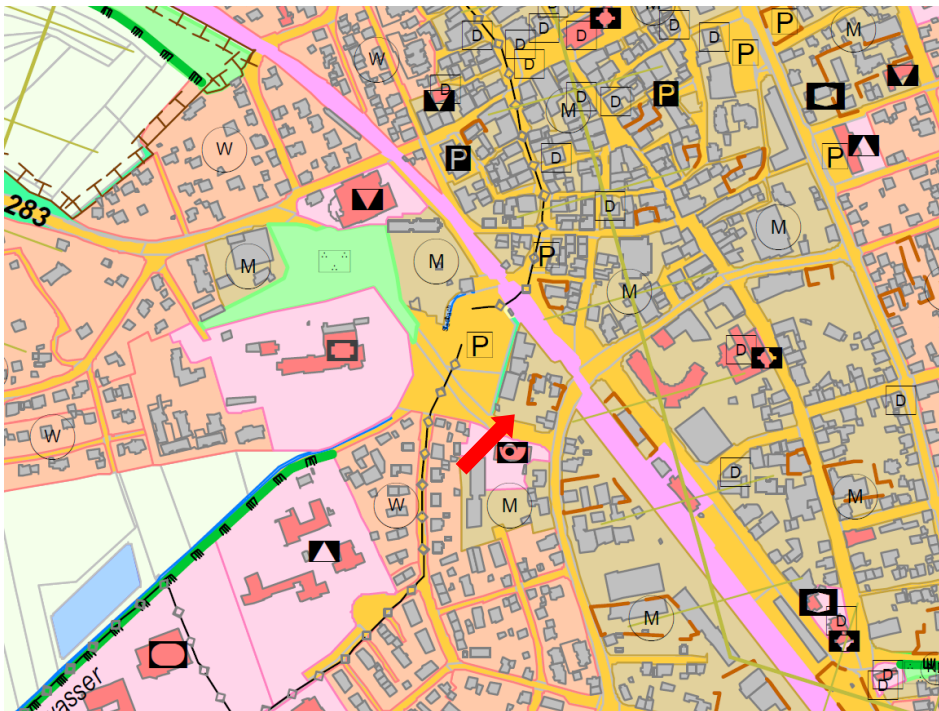
Stand 31. März 2026



Ausschnitt aus dem Rechtsplan des Bebauungsplanes `Paradiesstraße` (1965)
(Quelle: Stadt Bad Saulgau)

4.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen ist das Plangebiet als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Planung ist aus dem FNP entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Bad Saulgau)

Stadt Bad Saulgau

– Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Badstraße 2´ –

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 BauGB)

Vorhabenträger: Peter Haug, Reiserstraße 6/1, 88348 Bad Saulgau

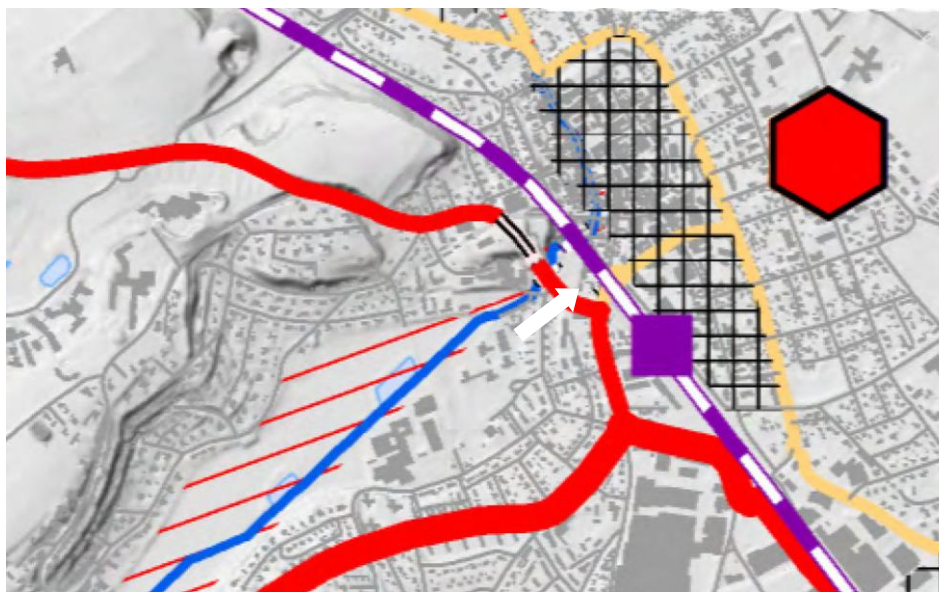
Stand 31. März 2026

4.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Bad Saulgau ist dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet und als Mittelzentrum ausgewiesen. Darüber hinaus ist die Stadt im Regionalplan als Siedlungsbereich festgelegt, in dem sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll.

Die vorliegende Planung entspricht den in unter Pkt. 2.4 – Siedlungsentwicklung genannten Zielen und Grundsätzen.

Weitere Aussagen zum Plangebiet macht der Regionalplan nicht.



Auszug aus dem Regionalplan-Bodensee-Oberschwaben
(Quelle: Regionalverband Bodensee-Oberschwaben)

5.0 Bestand / Nutzung

Das Plangebiet ist weitgehend unbebaut und wird als Garten bzw. Wiese genutzt. Einziges Bauwerk ist eine kleine Gartenhütte. Der Gehölzbestand beschränkt sich auf eine Säulen-Thuja und einzelne kleinere Ziersträucher. Entlang des an der Badstraße verlaufenden Gehweges befindet sich eine Grünfläche, die als artenreiche, naturnahe Staudenpflanzung angelegt ist. An der südöstlichen Ecke ist am Gehwegrand eine kleine Gasverteilerstation angeordnet. Westlich der Abgrenzung des Geltungsbereichs grenzt ein öffentlicher Pkw-Parkplatz an, der darüber hinaus als Aufstellfläche für Wertstoffcontainer genutzt und von der Badstraße her angefahren wird. Nördlich schließt ein Grundstück an, das mit einem Wohnhaus bebaut ist.

Stadt Bad Saulgau

– Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Badstraße 2´ –

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 BauGB)

Vorhabenträger: Peter Haug, Reisertstraße 6/1, 88348 Bad Saulgau

Stand 31. März 2026



Blick von Westen auf das Plangebiet



Blick von der gegenüberliegenden Straßenseite der Badstraße auf das Plangebiet

Stadt Bad Saulgau

– Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Badstraße 2´ –

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 BauGB)

Vorhabenträger: Peter Haug, Reisertstraße 6/1, 88348 Bad Saulgau

Stand 31. März 2026



Gartenhütte im Plangebiet



**Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Badstraße
(vorhabenbezogener Bebauungsplan `Badstraße 1´)**

5.1 Denkmalschutz

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes finden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler.

Stadt Bad Saulgau

– Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Badstraße 2` –

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 BauGB)

Vorhabenträger: Peter Haug, Reiserstraße 6/1, 88348 Bad Saulgau

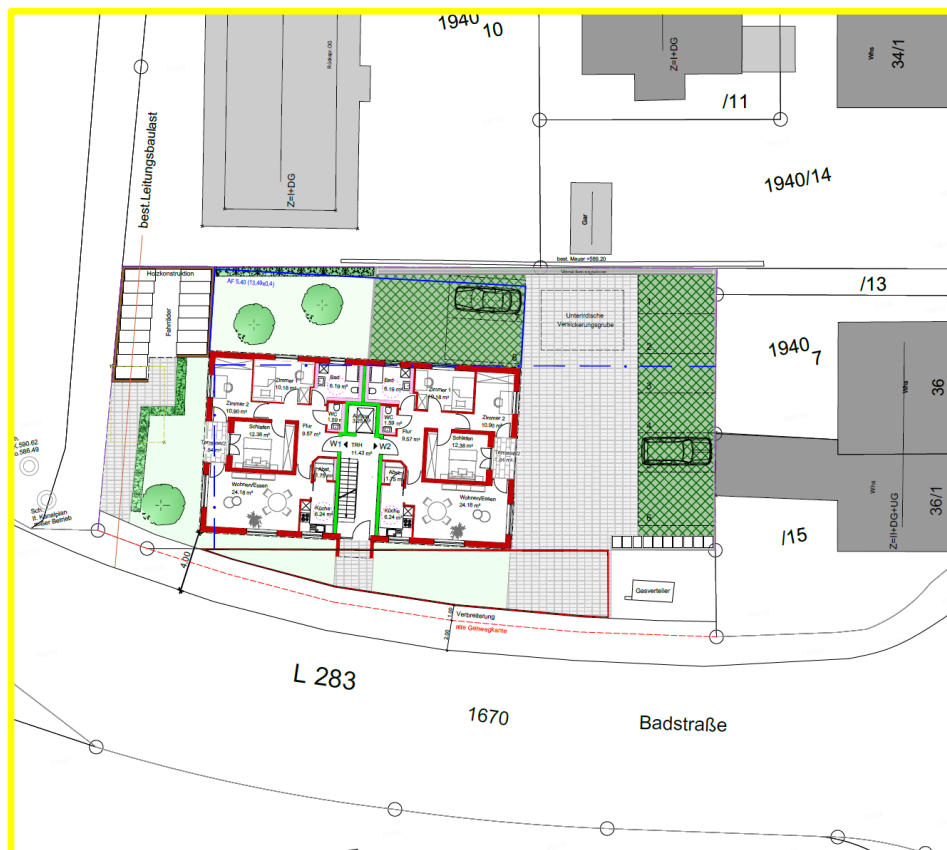
Stand 31. März 2026

6.0 Planung

Für das Vorhaben liegt eine Planung des Architekten Roland Rau, Riedlingen und des Vorhabenträgers vor. Sie stellt den Vorhaben- und Erschließungsplan dar und ist die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Badstraße 2`.

6.1 Das Vorhaben / Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Planung zeigt ein viergeschossiges, entlang der Badstraße angeordnetes Gebäude mit einem begrünten Flachdach. Die Gesamthöhe bis zur Oberkante der Attika beträgt 12,04 m und ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit 12,10 m festgesetzt und für die weitere Planung einen geringfügigen Spielraum zu erhalten. Insgesamt enthält das Gebäude acht Wohnungen. Die erforderlichen Stellplätze sind östlich und nördlich des Hauses angeordnet. Fahrräder und Abfallbehälter werden in zwei separaten kleinen Bauwerken untergebracht.



Lageplan (ohne Maßstab)

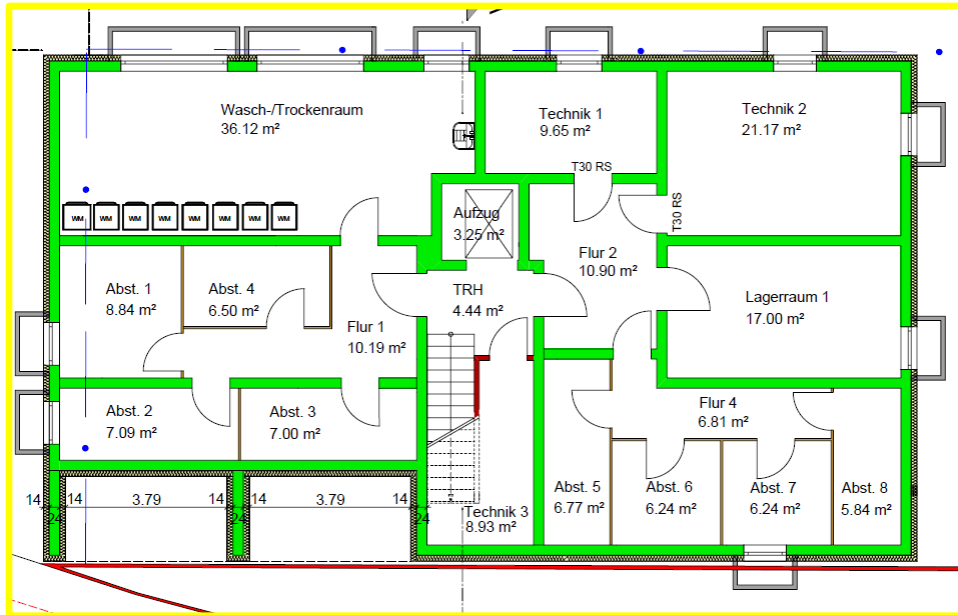
Stadt Bad Saulgau

– Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Badstraße 2' –

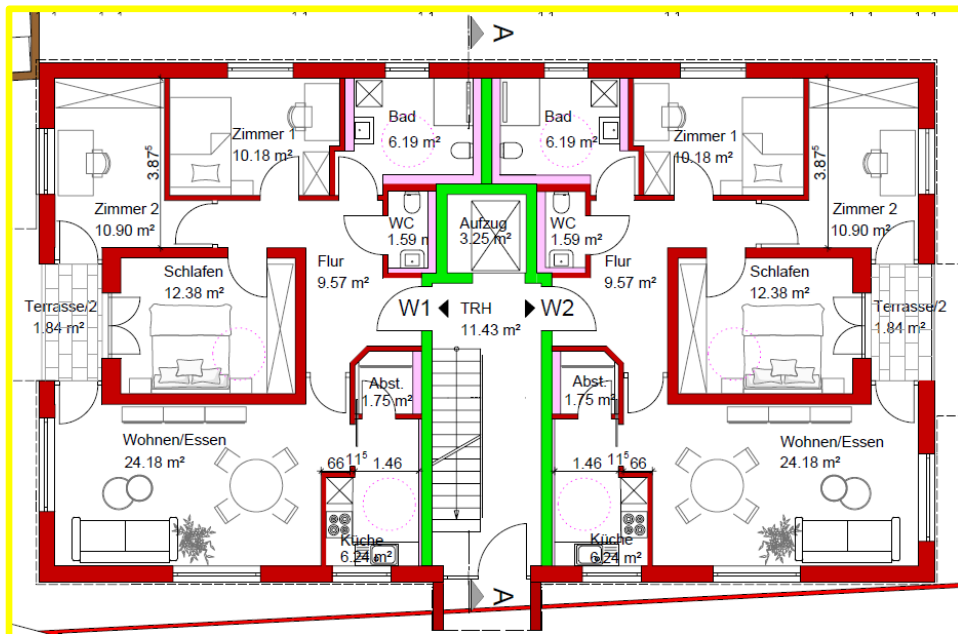
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 BauGB)

Vorhabenträger: Peter Haug, Reiserstraße 6/1, 88348 Bad Saulgau

Stand 31. März 2026



Kellergeschoss



Erdgeschoss

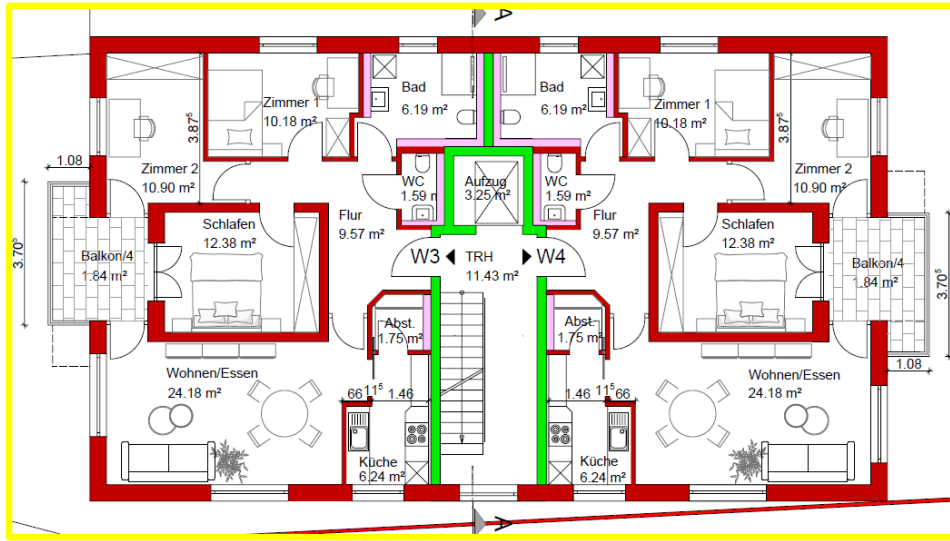
Stadt Bad Saulgau

– Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Badstraße 2' –

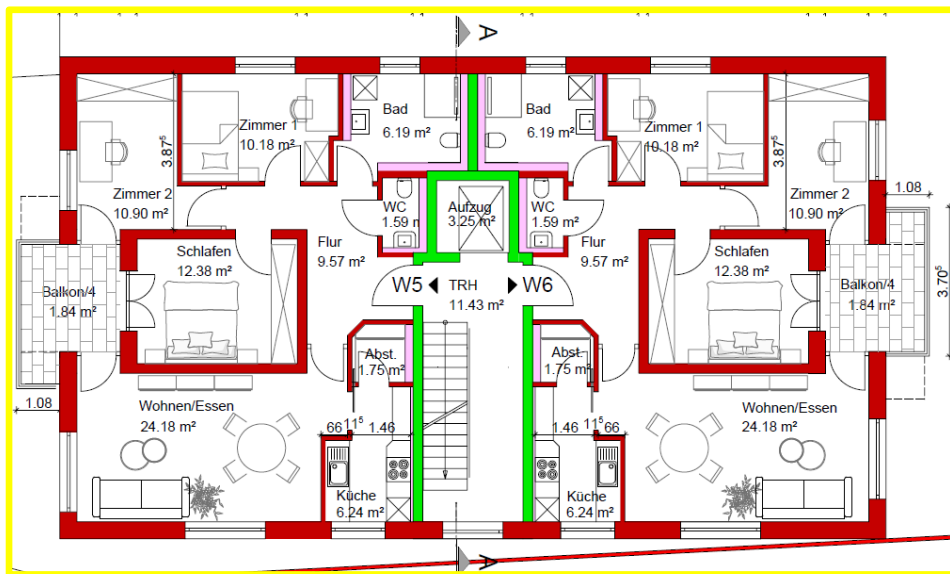
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 BauGB)

Vorhabenträger: Peter Haug, Reiserstraße 6/1, 88348 Bad Saulgau

Stand 31. März 2026



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

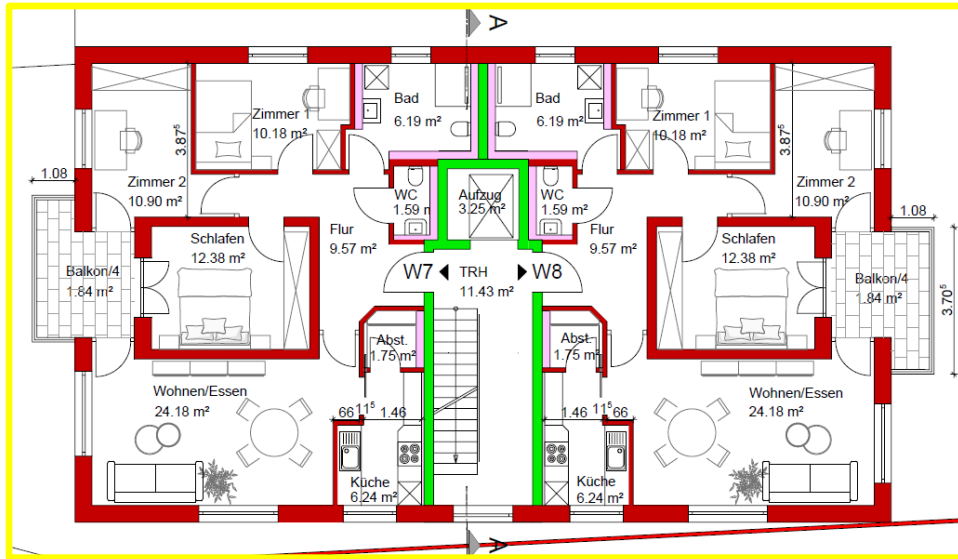
Stadt Bad Saulgau

– Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Badstraße 2' –

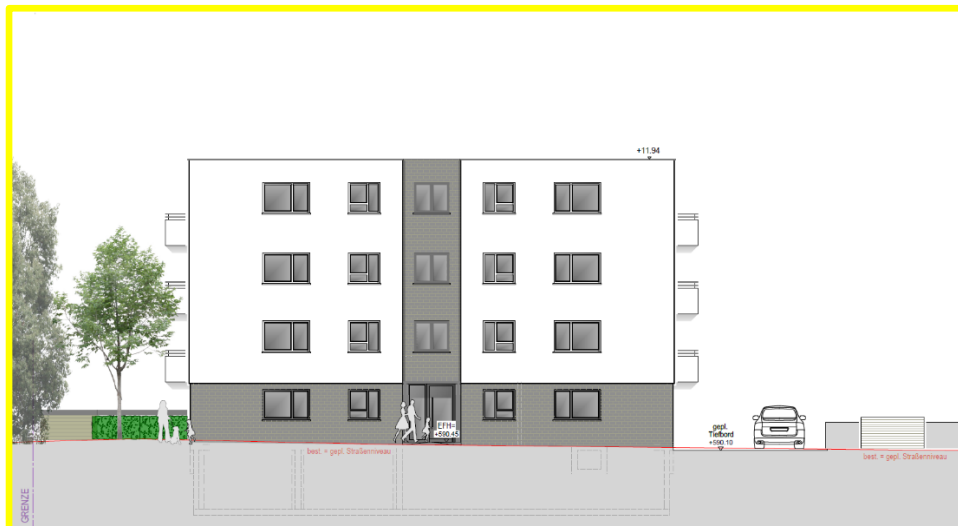
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 BauGB)

Vorhabenträger: Peter Haug, Reiserstraße 6/1, 88348 Bad Saulgau

Stand 31. März 2026



3. Obergeschoss



Ansicht von Süden / Straßenseite



Stadt Bad Saulgau

– Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Badstraße 2` –

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 BauGB)

Vorhabenträger: Peter Haug, Reiserstraße 6/1, 88348 Bad Saulgau

Stand 31. März 2026

Ansicht von Norden



Ansicht von Westen



Ansicht von Osten

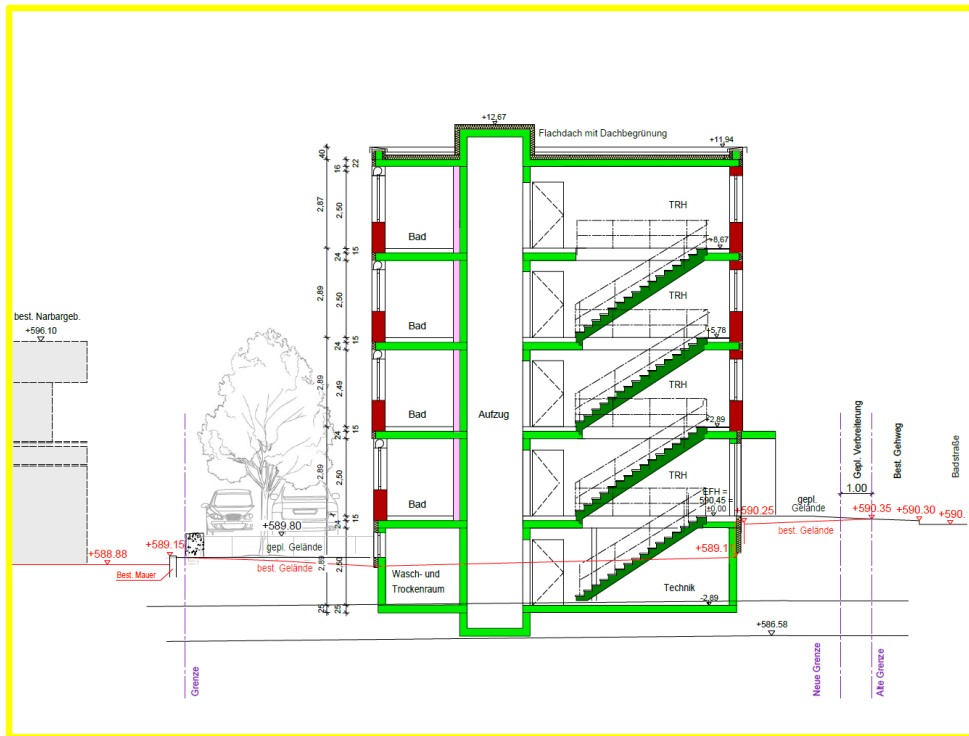
Stadt Bad Saulgau

– Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Badstraße 2' –

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 BauGB)

Vorhabenträger: Peter Haug, Reiserstraße 6/1, 88348 Bad Saulgau

Stand 31. März 2026



Schnitt



Straßenabwicklungen

Alle Pläne Architekt Roland Rau, Riedlingen und Vorhabenträger

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Zulässigkeit von Wohngebäuden entspricht der vorhandenen Struktur und der angestrebten Nutzung. Darüber hinaus sind auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zugelassen, da diese das Wohnen nicht stören und gleichzeitig flexiblere Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Angesichts der vorhandenen Umgebungsstruktur und auch der unmittelbaren Nähe zur Badstraße soll der Schutzanspruch der Wohnnutzung dem eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO entsprechen. Gegenüber einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sind daher um jeweils 5 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte für den Tages- und Nachtzeitraum möglich.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **zulässigen Grundflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO)**

Dieser Wert orientiert sich exakt am Vorhaben und liegt damit mit 0,30 unter der gem. § 17 zulässigen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (Orientierungswert). Die Ausweisung respektiert den vorhandenen Gebietscharakter und lässt eine angemessene Freiraumstruktur zu.

Aufgrund der vorgesehenen oberirdischen Anordnung der Stellplätze, Zufahrten, Fahrrad-Abstellplätze und Aufstellflächen für Müllbehälter muss die zulässige Grundflächenzahl um mehr als 50 v. H. überschritten werden.

- **Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Die zulässige Viergeschossigkeit dient der bestmöglichen Ausnutzung knapper Bauflächen und ist angesichts der Umgebungsbebauung städtebaulich verträglich.

- **Höhe baulicher Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)**

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12,10 m und entspricht ebenfalls dem Vorhaben (siehe hierzu Pkt. 6.1). Die Straßenhöhe an der Badstraße beträgt ca. 590.25 m ü. NN. Die festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertig-Fußboden) von 590.45 m ü. NN lässt damit barrierefreie Zugänge zu.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen im Plan- und Textteil:

- **Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Die offene Bauweise mit einem Einzelhaus entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter.

- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit einem Baufenster definiert, das die vorliegende Planung exakt abbildet. **Vordach und Balkone sind in das Baufenster einbezogen und mit dem Planzeichen Nr. 15.14 (Abgrenzung des Maßes der Nutzung) abgetrennt.**

- **Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Flächen für Stellplätze sind oberirdisch angeordnet und werden von der Badstraße her direkt angefahren

- **Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Entlang der Badstraße ist ein 1 m breiter Grundstücksteil als öffentlicher Gehweg ausgewiesen. Er dient der Verbreiterung des vorhandenen Gehweges als Bestandteil eines durchgehenden, barrierefreien und sicheren Fußwegenetzes im Stadtgebiet.

- **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Entlang der Landesstraße 283 / Badstraße ist der mit dem Regierungspräsidium Tübingen abgestimmte Anbauabstand als Fläche festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist.

- **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die Festsetzung eines Einfahrtsbereichs in das Plangebiet sichert die geordnete und verkehrssichere Zufahrt zu den ausgewiesenen Stellplätzen. g

- **Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

Die an der Badstraße gelegene Gasverteilerstation bleibt erhalten und ist im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesen.

- **Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Für das Abstellen von Fahrrädern und Abfallbehältern sind ebenfalls entsprechende Flächen ausgewiesen, die auf kurzem Wege von der Badstraße erreicht werden können.

- **Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers müssen entsprechende Flächen auf dem Baugrundstück angelegt werden, wobei sich der Flächenbedarf aufgrund der festgesetzten Dachbegrünung deutlich reduziert. Diese trägt zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und zur Vorreinigung bei.

Im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Fläche für die Einrichtung einer unterirdischen Retentions- und Versickerungseinrichtung dargestellt, in die, alternativ zu den genannten oberirdischen Flächen, Niederschlagswasser eingeleitet werden kann. Die Genehmigungsfähigkeit dieser Einrichtungen wurde vom Landratsamt Sigmaringen bestätigt.

Die Anschlüsse erforderlicher Notüberläufe an den Mischwasserkanal bzw. an einen Vorfluter sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

- **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Fäll- und Rodearbeiten

Das unbebaute Plangebiet stellt ein potenzielles Bruthabitat für Vögel dar (siehe hierzu auch Pkt. 8.0). Erforderliche Fäll- und Rodearbeiten sind daher nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna zulässig.

Bodenschutz

Für die Umsetzung der Planung sind Erdarbeiten unvermeidlich. Die planungsrechtliche Festsetzung zum Bodenschutz enthält daher die Pflicht zur Vorlage eines Wiederverwertungs- bzw. Entsorgungskonzeptes, wobei der sinnvollen, ortsnahen Wiederverwertung der Vorrang einzuräumen ist, auch um Transportwege zu vermeiden und um knappe Deponiekapazitäten zu schonen.

Außenbeleuchtung

Für fliegende, nachtaktive Insekten werden Außenbeleuchtungseinrichtungen häufig zu einem Problem, denn Licht spielt eine wesentliche Rolle für ihre Orientierung. Orientieren sie sich aber an der Straßen- und Außenbeleuchtung, werden sie in ihrem natürlichen Lebensrhythmus gestört. Besonders dort, wo es ansonsten kaum Lichtquellen gibt, können solche Leuchten für Insekten zur tödlichen Falle werden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten daher die Pflicht zur Verwendung sog. insektenfreundlicher Außenbeleuchtungseinrichtungen, die damit gleichzeitig dem Vogel- und Fledermausschutz dient.

- **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Entlang der westlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs ist ein leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen für eine bestehende Trinkwasserleitung festgesetzt.

- **Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) - Lärmschutz**

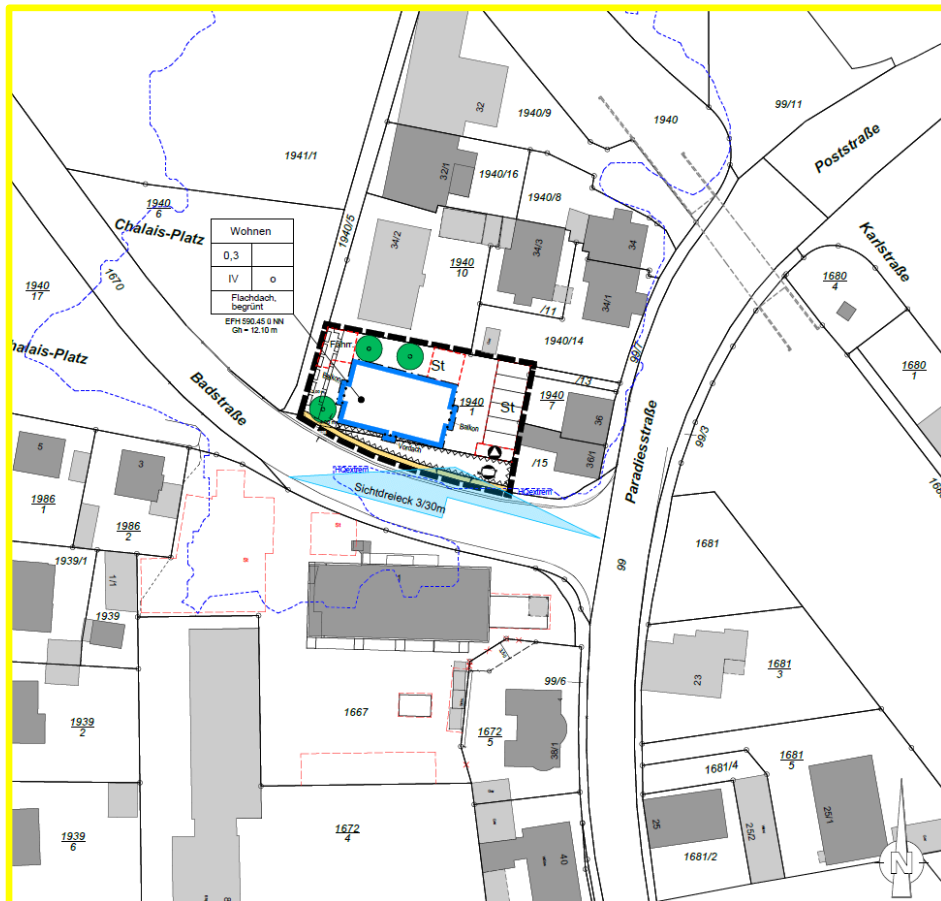
Das Plangebiet ist durch die Badstraße und die Paradiesstraße vorbelastet. Die vorliegende Planung sieht eine entsprechende Grundrissgestaltung vor, in der die Schlafräume größtenteils straßenabgewandt angeordnet sind. In den Teilbereichen des Vorhabens, in welchen schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Richtung der Badstraße ausgerichtet sind, sind diese Räume mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Belüftungsmöglichkeit auszustatten.

- **Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Im Plangebiet sind Standorte für Bäume festgesetzt. Sie dienen der Gliederung des Siedlungs- und Straßenbildes. Gleichzeitig bilden sie neue Brut- und Nahrungshabitate und tragen zur Regulierung des Kleinklimas und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei.

- **Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (2d) Nr. 3 BauGB)**

Zur Bildung einer städtebaulich wirksamen Raumkante soll das Gebäude an den entlang der Badstraße verlaufenden Gehweg herangerückt werden. An der südwestlichen Ecke des ausgewiesenen Baufensters werden damit die erforderlichen Abstandsflächen deutlich unterschritten.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

6.3 Örtliche Bauvorschriften

werden für das Plangebiet parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren festgesetzt, um ein entsprechendes Siedlungsbild zu gewährleisten. Sie betreffen insbesondere die

- **Dachgestaltung**

Entsprechend der vorgelegten Planung ist ein extensiv begrüntes Flachdach zulässig. Die Dachbegrünung trägt zur Minimierung der zu erwartenden Eingriffe bei und bildet neue Brut- und Nahrungshabitate für Insekten und Vögel. Sie dient dem verzögerten Abfluss des Regenwassers und der Regulierung des Kleinklimas. Solaranlagen lassen sich gut mit begrünten Dachflächen kombinieren, hierfür bietet der Markt mittlerweile ausgereifte Systeme.

- **Fassaden- und Wandgestaltung**

Glänzende und glasierte Materialien sowie Fassadenverkleidungen aus Metallpaneelen sind mit Rücksicht auf das Ortsbild und nachbarschaftliche Belange ausgeschlossen. Größere Fassadenteile sind zu begrünen und leisten damit einen Beitrag zur Biodiversität, zur Regulierung des Kleinklimas und zur Bereicherung des Siedlungsbildes.

- **Gestaltung der Freiflächen**

mit Aussagen zur Materialverwendung zur Begrenzung der Flächenversiegelung zugunsten des reduzierten Niederschlagswasser-Abflusses und des Grundwasserhaushaltes. Nicht überbaute bzw. nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzte Bereiche sind zugunsten des Siedlungsbildes und zum Erhalt ökologischer Funktionen als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zugelassen.

Die Neubebauung soll sich in das Siedlungsgefüge einpassen und trotz der Größe des Vorhabens einen offenen und transparenten Eindruck vermitteln. Hierzu tragen Vorschriften zur Gestaltung und Höhe von Einfriedungen bei.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt ausschließlich über die Badstraße und den straßenbegleitenden Gehweg. Aufgrund der aktuellen Verkehrsführung und vorhandener Abbiegespuren können Fahrzeuge jeweils nur aus einer Fahrtrichtung ein- und ausfahren. Bei der Umsetzung ist zu prüfen, inwieweit verkehrsrechtliche Anordnungen erforderlich werden, um einen geordneten Anschluss an die Badstraße zu gewährleisten.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das örtliche Kanal- und Leitungsnetz.

7.0 Durchführungsvertrag / Kostenübernahme

Die Stadt Bad Saulgau wird mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag abschließen, in dem die Umsetzung des Vorhabens, die zeitlichen Abläufe und die Kostentragung geregelt sind.

Darüber hinaus sind noch Fragen zur Grundstücksverfügbarkeit offen. Das Grundstück Fl. St. Nr. 1940/1 ist im Eigentum des Vorhabenträgers, während der im Plangebiet gelegene Bereich des Fl. St. Nr. 1670 (Teil des Straßengrundstücks `Badstraße´) der Stadt Bad Saulgau gehört. Die mögliche Übernahme durch den Vorhabenträger wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geklärt.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger im Vorgartenbereich der Neubebauung an der Badstraße zur Herstellung eines Staudenbeetes, als Ersatz für die entfallende Pflanzfläche

Die mit der Planung und der Umsetzung des Vorhabens verbundenen Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

8.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

8.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG (Nr. 18.7 – Städtebauprojekte).

Die Beurteilung der möglichen Eingriffe auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

8.2 Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 885 m² und liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes `Paradiesstraße´. Die Neuplanung sieht im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine gebietsverträgliche Nachverdichtung – insbesondere bezüglich der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse - vor und entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Innenentwicklung.

8.3 Landschaftsbild

Mit dem Vorhaben wird die gewachsene Siedlungsstruktur ergänzt und geschlossen. Beeinträchtigungen des Siedlungs- oder Landschaftsbildes sind daher nicht zu erwarten.

Stadt Bad Saulgau

– Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Badstraße 2´ –

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 BauGB)

Vorhabenträger: Peter Haug, Reisertstraße 6/1, 88348 Bad Saulgau

Stand 31. März 2026

8.4 Boden

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird als Wiese bzw. Garten genutzt. Durch die Planung erhöht sich der Anteil befestigter / versiegelter Flächen.

Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Bebauung und die damit verbundene Befestigung / von Flächen. In diesen Bereichen verliert der Boden dauerhaft seine Funktionen für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt.

Da sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Innenbereich befindet, liegen keine Werte aus der Bodenschätzung vor. Der voraussichtliche maximale Befestigungs- / Versiegelungsgrad im Plangebiet mit dem damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen setzt sich künftig aus den überbauten Flächen und den zugehörigen Nebenanlagen zusammen.

Durch das extensiv begrünte Flachdach wird die Bodenfunktion *Ausgleichskörper im Wasserkreislauf* weiterhin, wenn auch eingeschränkt, wahrgenommen.

Die Schaffung von Wohnraum im Ortskern dient der Vermeidung der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen an Ortsrand.

Gem. Pkt. 3.0 der örtlichen Bauvorschriften sind Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, so dass in diesen Bereichen Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten bleiben. Die nicht überbaubaren Flächen müssten als Grünflächen angelegt werden. In diesen Bereichen bleiben nach Abschluss der Bauphase Bodenfunktionen dauerhaft erhalten.

8.5 Flora / Fauna

8.5.1 Biotop / biologische Vielfalt / Pflanzen

Geschützte Biotop bzw. Biotopstrukturen und weitere Schutzkategorien sind von der Planung nicht berührt und liegen in deutlicher Entfernung zum Plangebiet.



Auszug aus der LUBW-Biotopkartierung

Das weitgehend unbebaute Plangebiet wird derzeit als Wiese bzw. Garten genutzt und enthält insbesondere in dem der Badstraße zugewandten Bereich eine artenreiche Staudenpflanzung. Bei der Umsetzung der Planung entfällt diese Struktur.



Staudenpflanzung an der Badstraße

8.5.2 Tiere / geschützte Arten

Das Plangebiet stellt grundsätzlich Nahrungs- und Bruthabitate für Vögel und Insekten dar. Es enthält allerdings keine Gehölze, die als Bruthabitat für Vögel und Fledermäuse dienen könnten. Dies hat eine nochmalige, im Auftrag des Planverfassers durchgeführte Begehung (Dipl.-Geogr. Hannah Deierling) im August 2025 bestätigt.

Die Gartenhütte ist ein potenzielles Fledermausquartier. Sie ist allerdings verschlossen, Dachüberstände und Fensterläden sind allenfalls mögliche Sommerquartiere. Der im Westen **an den Geltungsbereich angrenzende** angrenzende, entlang der Badstraße verlaufende Gehölzbestand ist aufgrund seiner linearen Ausdehnung und der bestehenden Umgebungsstrukturen ein potenzielles Leitelement für Fledermäuse. In diesen Bereich wird nicht eingegriffen.

Mit der Umsetzung der Planung entfällt die Garten- und Wiesenfläche sowie die Staudenpflanzung an der Straße. Zum Schutz der Avifauna sind Fäll- und Rodearbeiten nur außerhalb der Brutzeiten zulässig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält Pflanzgebote für Bäume, die mittelfristig entsprechende Funktionen übernehmen. Dasselbe gilt für die extensive Dachbegrünung und die als Grünfläche anzulegenden Freianlagen.

Zum Schutz der Insektenwelt sind Außenbeleuchtungseinrichtungen mit sog. insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten und so anzuordnen, dass sie eine möglichst geringe Lichtpunkthöhe aufweisen.

Stadt Bad Saulgau

– Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Badstraße 2´ –

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 BauGB)

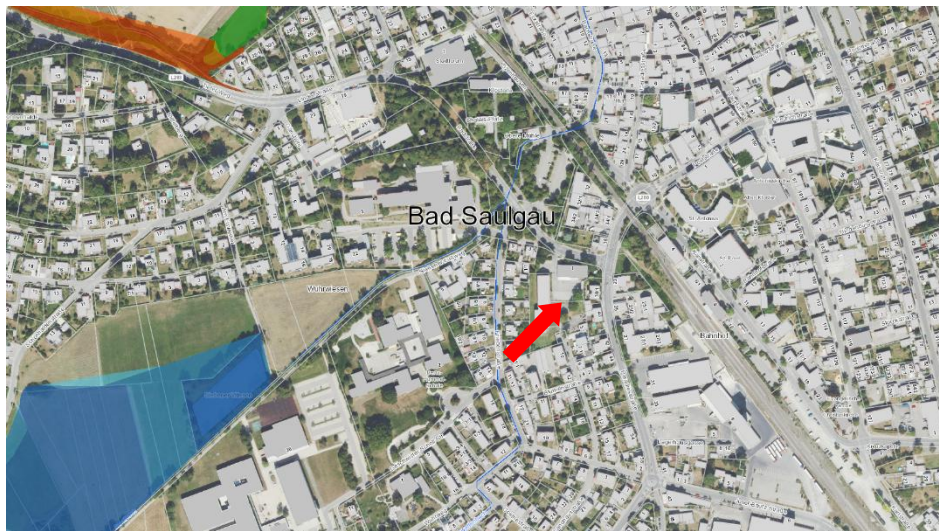
Vorhabenträger: Peter Haug, Reisertstraße 6/1, 88348 Bad Saulgau

Stand 31. März 2026

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten, wenn die festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 8.1 – 8.3) und die Pflanzgebote und Vorschriften zur Gestaltung der Freiflächen umgesetzt werden.

8.5.3 Biotopverbund

Das Plangebiet liegt aufgrund seiner innerörtlichen Lage deutlich außerhalb der im Fachplan `Landesweiter Biotopverbund´ dargestellten Suchräume für feuchte, mittlere und trockene Standorte.



Auszug aus dem Fachplan `Landesweiter Biotopverbund (Quelle: LUBW)

8.6 Klima / Luft

Die unbebauten und unbefestigten Flächen innerhalb des Plangebietes erfüllen, bedingt durch ihre vergleichsweise geringe Größe, nur sehr eingeschränkte siedlungsklimatische Ausgleichsfunktionen.

Die geplante Überbauung bzw. Befestigung von Flächen die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit.

Grundsätzlich stellt jedoch die Nutzung von Flächen innerhalb der Ortslagen einen Beitrag zum Klimaschutz dar, weil damit die Inanspruchnahme unbebauter Flächen am Ortsrand vermieden bzw. verringert wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Aspekt noch durch die unmittelbare Nähe zum Stadtkern verstärkt, weil zahlreiche Infrastruktureinrichtungen zu Fuß erreichbar sind. Damit werden Emissionen vermieden.

8.6.1 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen und Bauvorschriften zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandel:

Klimaschutz:

- Nutzung einer stadtnahen Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges
- Pflanzgebote: Bäume binden CO₂ und können somit zur Verminderung von klimawirksamen Stoffen in der Atmosphäre beitragen.

Klimaanpassung:

- extensiv begrüntes Flachdach zur passiven Gebäudekühlung und zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers. Es trägt weiterhin zur Regulierung des Kleinklimas bei.
- Zugänge und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen. Die Maßnahme dient der Grundwasserneubildung sowie der Verzögerung des Oberflächenabflusses. Rasenpflaster und Rasengittersteine reduzieren zudem die Wärmeabstrahlung.
- Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metall, sowie glänzende und glasierte Materialien sind unzulässig. Ungegliederte Fassaden und Fassadenteile ab einer zusammenhängenden Fläche von 30 m² sind gem. Pflanzenliste zu begrünen, um die Auswirkungen der Bebauung auf das Kleinklima zu verringern.

8.7 Wasser

Von der Planung sind keine Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiete betroffen. Im Süden grenzt eine Überflutungsfläche des HQ_{extrem} an.



Überflutungsfläche HQ_{extrem} (Quelle: LUBW)

Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potenziell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser - Neubildung. Durch die planungsrechtliche Festsetzung zur Regenwasserbewirtschaftung sind wesentliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes nicht zu erwarten. Die extensive Dachbegrünung führen zum verzögerten Abfluss und zur Vorreinigung des auf dem Flachdach anfallenden Niederschlagswassers.

8.8 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Als Sachgüter ist das Baugrundstück zu werten. Es wird mit der vorliegenden Planung deutlich aufgewertet.

8.9 Mensch / Naherholung

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen werden nicht gestört. Es entstehen stadtnahe Wohnungen.

8.10 Fazit

Eingriffe entstehen insbesondere in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung vormals unversiegelter Flächen sowie in das Schutzgut Flora / Fauna durch den Wegfall des Gehölzbestandes.

Maßnahmen zum Ausgleich, zur Minimierung oder zur Vermeidung potenzieller Eingriffe sind:

- Dachbegrünung,
- Fassadenbegrünung,
- Neupflanzung von Bäumen,
- die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungskörper für Außenbeleuchtungs-einrichtungen,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Oberflächenbefestigung.

Bad Saulgau, den.....