

Stadt : Bad Saulgau
Gemarkung : Saulgau
Landkreis : Sigmaringen

1. Vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung

„ 1. Änderung Schillerstraße/Lindenstraße “

Nach § 12 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Zeichnerischer Teil
2. Rechtsgrundlagen
3. Planungsrechtliche Festsetzungen
4. Hinweise
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Begründung

Gefertigt : M. Moll Zeichen und Vermessungsbüro
Manfred Moll (Vermessungstechniker)
Ulmenweg 4
88512 Mengen – Rulflingen
Fon : 07576 – 1362
Mail : info@Moll-Vermessungsbuero.de

2. Rechtsgrundlagen

- 2.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBL. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBL. I Seite 1802 vom 23.06.2021)
- 2.2 Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBL I Seite 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14 Juni 2021 (BGBL. I Seite 1802) geändert worden ist
- 2.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBL. I Seite 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBL. I Seite 1057)
- 2.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. Seite 617) in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBL. Seite 313) mit Wirkung vom 01.08.2019
- 2.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. Seite 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBL Seite 1095) mit Wirkung vom 12.12.2020

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Die in § 3 Absatz 2 Nr. 2, Abs. 3 und Abs. 4 genannten Nutzungen sind nicht zugelassen.

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

GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
Im Bereich des WR gilt die Grundflächenzahl 0,4.

GFZ Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
Im Bereich des WR gilt die Geschoßflächenzahl 0,8.

Zahl der Vollgeschoße (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)
Im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden Zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze festgesetzt.

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

Bauweise (22 Abs. 2 BauNVO)
Für das Gebäude wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

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

3.4 Höhenlage des Gebäudes (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe mit Angabe über Normal Null wird in Bezug auf die angrenzende Erschließungsstraße auf 600,65 festgelegt. Das Höhensystem entstammt dem städtischen Kanal – bestandsplanes der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt wurde. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Stellplätze und freistehende Garagen.

3.5 Flächen für Garagen und Stellplätze (9 Abs. 1 Nr.4 BauGB.)

Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 1 BauNVO)
Garagen und Stellplätze sind nur in den gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

a.) das Entfernen von bestehenden Bäumen soll auf ein Minimum reduziert werden. Bäume die innerhalb des Bauwerks entfernt werden müssen, sollen an anderer Stelle neu gepflanzt werden. die best. Bauplatzeingrünung soll wenn möglich erhalten bleiben.

b.) Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten sind mit wasser durchlässigen Belägen (z.B. Rasen-, Drän – steinpflaster, Kies - / Sandgemische o.ä. herzustellen.

(2)

- c.) Stein – und Koniferengärten sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Außerhalb des Baufensters sind abgesehen von Zuwegungen keine vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) Zulässig.
- 4.0 Die mit Geh. – Fahr.- und Leitungsrechten belasteten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die angrenzenden Geh. – Fahr.-und Leitungsrechte dienen dem Zugang und Zu.- und Abfahrt des mobilen Verkehrs zum geplanten Wohnhauses. Des Weiteren werden die bestehenden Ver.– und Entsorgungsleitungen zur Erschließung des geplanten Wohnhauses herangezogen.
- 5.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Die im Plan eingezeichnete, schwarz gestrichelte Linie legt die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans fest.

Bad Saulgau den

Gefertigt:

M. Moll Zeichen und Vermessungsbüro
Manfred Moll (Vermessungstechniker)
Ulmenweg 4
88512 Mengen – Rulffingen
Fon 07576 – 1362
info@Moll-vermessungsbuero.de

Stadt : Bad Saulgau
Gemarkung : Saulgau
Landkreis : Sigmaringen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „1. Änderung Schillerstraße/Lindenstraße“

4. Hinweise

1. Niederschlagswasser

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

2. Grundwasserschutz

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

3. Altlasten

Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder wird Verun – reinigungen des Baukörpers (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) fest – gestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt zu verständigen.

4. Bodenschutz

Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zu Lagern und nach Abschluß der Baumaßnahmen in einer Mindestschicht – stärke von 20cm auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen.
Die Belange des Bodenschutzes sind entsprechend des Merkblatts „ Boden – schutz in der Bauleitplanung “ zu berücksichtigen. Bei der Er – schließung und dem Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen „ Bodenschutz bei Bauarbeiten “ sowie die DIN 19731 „ Verwertung von Bodenmaterial “ zu beachten. Sollte bei dem Bau – vorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „ Erdauffüllungen / Erdauf – schüttungen im Aussenbereich “ zu beachten.

5. Umwelt und Naturschutz

Es handelt sich hier um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Das Plangebiet wurde ursprünglich schon als Reines Wohngebiet ausgewiesen und bei der Erstaufstellung naturschutzrechtlich begutachtet. Änderungen haben sich seither nicht ergeben, so dass auf eine weitere Begutachtung verzichtet werden kann.

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

6. Baugrund

Der Mutterboden auf dem gesamten Bauplatz bildet die oberste natürliche Schicht. Darunter befindet sich Braunerde.

Für den Neubau wird eine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 empfohlen.

7. Abfallbeseitigung

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterialien müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschatzmittel, Mörtelverfestiger, Wasser – schutzastriche u.a. Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten. Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSch.V) anzuwenden.

8. Archäologische Fundstellen

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

9. Straßenwesen

Die äußere verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die Lindenstraße und dem Geh– und Fahrrecht auf dem Flst. 1953/1. Dieses Geh- und Fahrrecht wurde im Ursprungsbebauungsplan von 1974 als Recht zugunsten des Flst. 1953/6 eingetragen.

10. Telekommunikations -, Energie – Wasserversorgung

Zur Versorgung des Bauplatzes mit der Telekommunikationsinfrastruktur ist der Anschluß an das regionale Netz nötig. Die Versorgung durch Frischwasser und das Abführen des Schmutz – und Regenwassers erfolgt über neue Leitungen im Flst. 1953/15. Für dieses Flurstück weißt der rechtskräftige Bebauungsplan Schillerstraße/Lindenstraße ein Leitungsrecht zugunsten Flst. 1953/6 aus.

Bad Saulgau den

Gefertigt:

M. Moll Zeichen Vermessungsbüro

Manfred Moll (Vermessungstechniker)

Ulmenweg 4

88512 Mengen – Rulingen, Fon 07576 – 1362

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. Seite 617) in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBL. Seite 313) mit Wirkung vom 01.08.2019 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBL. S. 582 in der jeweils gültigen Fassung wird folgende

Satzung

über die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „1. Änderung Schillerstraße/Lindenstraße“ beschlossen :

I In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt :

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

1.1 Höhe der Gebäude

Die Höhe der Außenwände beim Gebäude darf 6,75 nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden bis Oberkante Flachdach.

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen darf die Oberkante des Flachdachs nicht höher als 3,00 m über dem gewachsenen Gelände sein.

(LBO § 6 Abs. 1 Nr. 2)

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

1.2 Dachgestaltung

Die Form der Dächer sind als Flachdach herzustellen (siehe Eintragung im zeichnerischen Teil)

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

Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf den Dächern des Gebäudes sind ausdrücklich erlaubt.

1.3 Stellplätze (74 Abs.2 LBO)

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

1.4 Antennen – und Satellitenempfangsanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Satellitenempfangsanlagen sind unterhalb des Flachdaches anzubringen.

1.5 Führung von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

1.6 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Es sollen ausnahmsweise Einfriedungen als bauliche Anlagen oder Bepflanzungen erstellt werden. Die Ausführung regelt das Nachbarschafts - recht.

(2)

- 1.7 Oberfläche des Grundstücks (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)
Auffüllungen sollen auf das architektonisch erforderliche Maß möglich sein und geländeschonend durchgeführt werden.

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

- 2.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen
Im Plangebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten.

Das bestehende natürliche Gelände ist grundsätzlich beizubehalten. Flächige und über das gesamt Grundstück gleichmäßig aufgetragene Gelände - aufschüttungen sind zur Unterbringung des Erdaushubes aus der Baugrube zulässig. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.

Die Gesamtgestaltung muss darüber hinaus unter Beachtung des Nachbarschaftsrecht ausgeführt werden.

- 2.2 Befestigung der Stellplätze

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

- 2.3 Abwasserbehandlung

Das auf dem Grundstück anfallende Abwasser wird dem bestehenden Mischwasserkanal in der Schillerstraße zugeführt.

II. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ 1 Änderung Schillerstraße/Lindenstraße in Bad Saulgau.“

III. Ordnungswidrigkeit

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

IV. Inkrafttreten

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt :

Bad Saulgau

Doris Schröter
Bürgermeisterin

6. Begründung :

1. Bestandsaufnahme :

Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan „1. Änderung Schillerstraße/Lindenstraße“ betrifft das Flst. 1953/6. Das Flurstück befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schillerstraße / Lindenstraße aus dem Jahr 1974 und wird von den Flurstücken 1953/2 /1953/8, 1953/10, 1953/14, 1953/16 und 2260/1 umschlossen.

Folgende Nutzungen wurden im früheren Bebauungsplan festgelegt:

Reines Wohngebiet, zwei Vollgeschoße, offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,4 Geschoßflächenzahl 0,8 und durch die örtlichen Bauvorschriften die Dachform Satteldach und Walmdach mit 25° - 45° Dachneigung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch zwei Baufenster, die durch Baugrenzen umfasst waren begrenzt. Des Weiteren wurde für jedes Baufenster eine Erdgeschoßfußbodenhöhe festgelegt und die Gebäudehöhe auf 6,50 m begrenzt. Der Einbau von Dachaufbauten war zulässig.

2. Gründe zur Änderung

Die heutige architektonische Ausgangslage verlangt eine kompaktere Bebauung bei gleichzeitiger Einhaltung der Grund – und Geschoßflächenzahl. Aus diesem Grund wollen wir die Baufenster zusammenfügen. Auch soll die Anzahl der Wohnungen bei einer städtebaulich ansprechender Gebäudegestaltung und Einführung einer anderen Dachform zu einer verdichteter Bebauung führen. Durch die Topographie des Baugeländes kann man diese Erfordernisse an das Gebäude gut erfüllen. Wir legen die Garagen in das Untergeschoß um durch die Höhenentwicklung Teile der Ansichten im Erdreich zu verstecken, dadurch passt sich die schlanke Gebäudesilhouette der Umgebungsbebauung städtebaulich an. Wir erhöhen die Wohnqualität durch die Schaffung von begrünten Terrassen, die das Kleinklima nicht beeinträchtigen. Die geänderte Dachform (Flachdach), die kein Kriterium des Einfügens in die Umgebungsbebauung darstellt, kann zu Gunsten der Nachbarbebauung keine Beeinträchtigung darstellen. Auch städtebaulich findet diese Dachform in vielen Gebietscharakter Zuspruch.

Bad Saulgau den

Gefertigt:

M. Moll Zeichen und Vermessungsbüro
Manfred Moll (Vermessungstechniker)
Ulmenweg 4
88512 Mengen – Rulfingen
Fon 07576 – 1362
info@Moll-vermessungsbuero.de

Doris Schröter
Bürgermeister

Unterschrift

Unterschrift