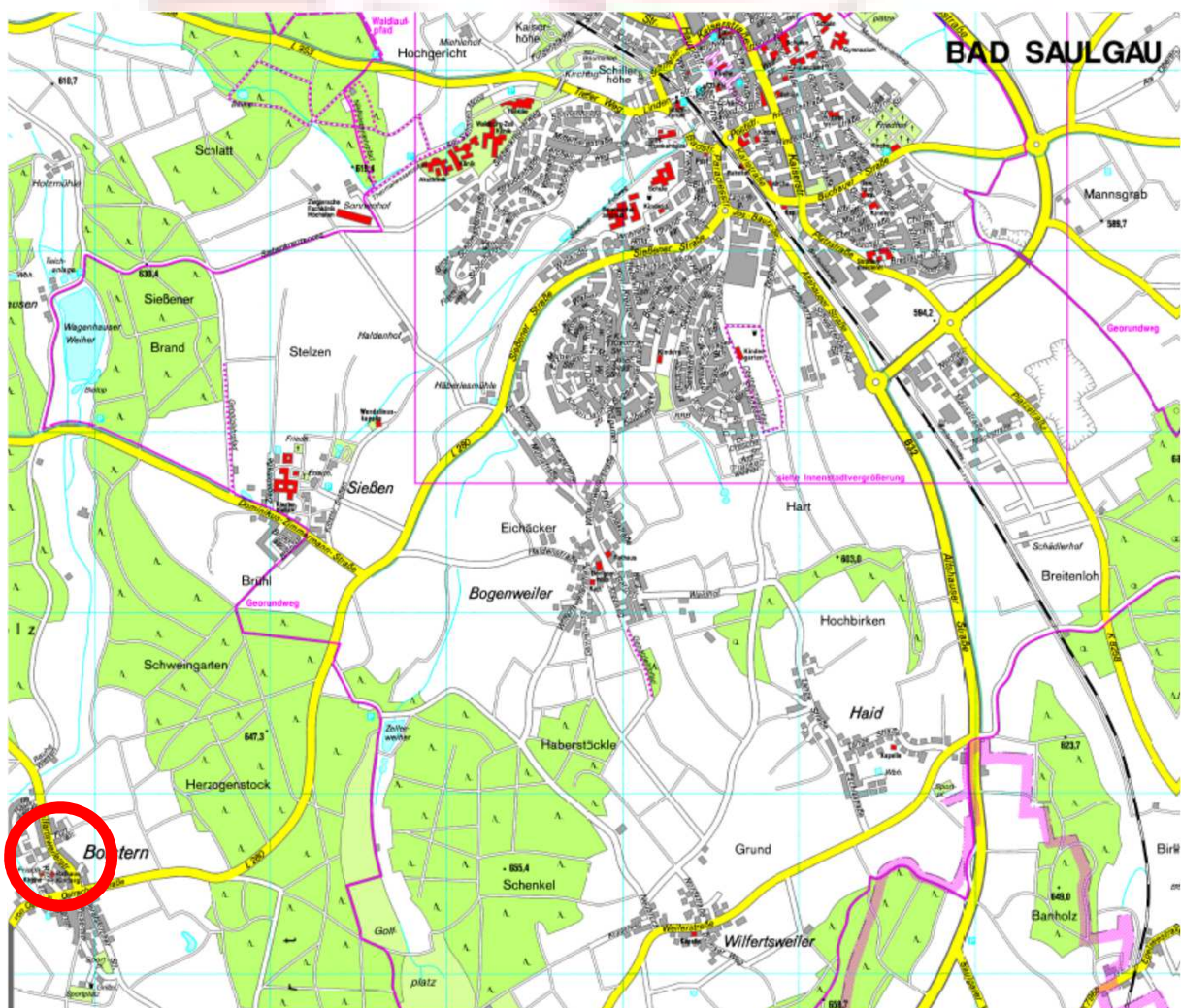


„Ortsmitte Bolstern“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Zeichnerischer Teil	3
2.	Rechtsgrundlagen	4
3.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5 - 8
4.	Hinweise	9 - 11
5.	Örtliche Bauvorschriften	12 - 14
6.	Begründung	15 - 19
7.	Liste einheimischer Gehölze	20 - 21
8.	Verfahrenshinweise	22

2. Rechtsgrundlagen

- 2.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- 2.2 Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- 2.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- 2.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357,358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).
- 2.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 genannten Nutzungen sind nicht zulässig.

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

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

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

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt.

Beschränkung der Wohnungen pro Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist je Wohngebäude auf zwei Wohnungen beschränkt.

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

Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Für die Gebäude wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen, die innerhalb der geschlossenen Baugrenzen liegen, sind überbaubare Grundstücksflächen.

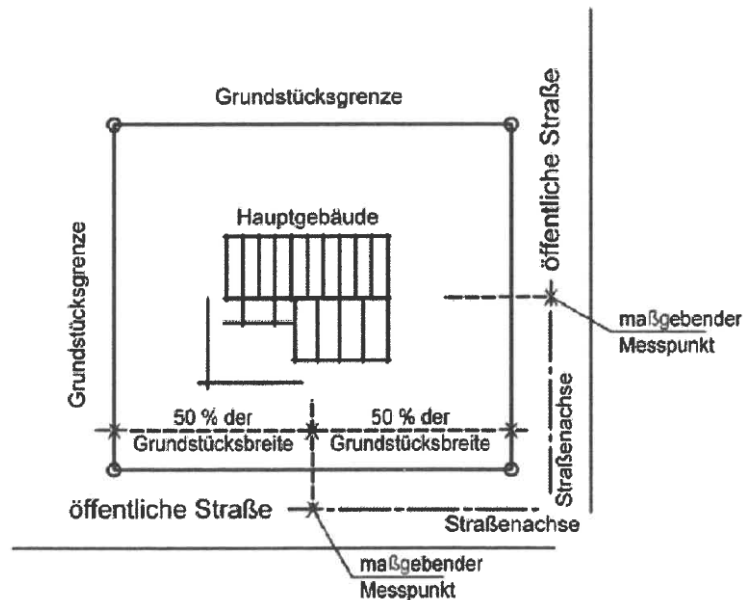
Stellung baulicher Anlagen

Die Firste der Hauptgebäude müssen die im Plan eingezeichneten Firstrichtungen haben. Von dieser kann ausnahmsweise um bis zu 5 Grad abgewichen werden. Nebenfistrichtungen sind zulässig, wenn deren Firstlänge nicht mehr als 1/3 der Hauptfirstlänge beträgt.

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

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

Skizze:



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

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

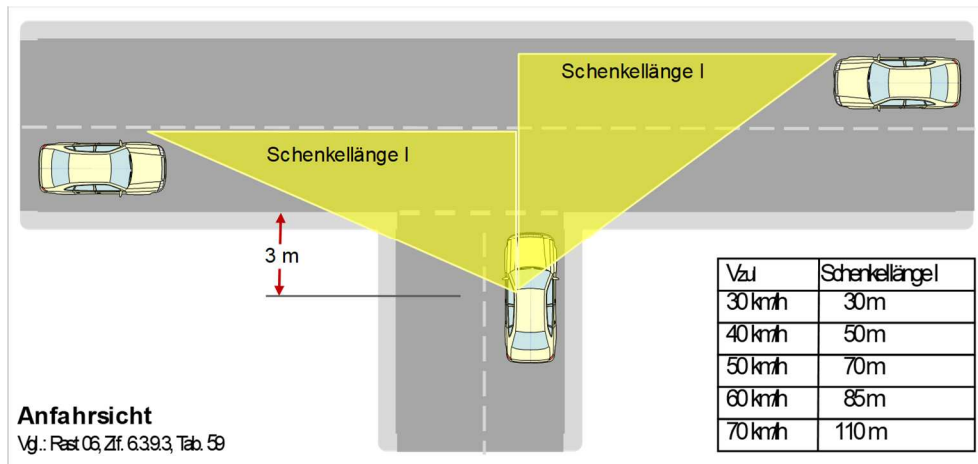
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 u. 3 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 1 BauNVO)

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

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

Folgende Flächen im Bereich von Kreuzungen, Einmündungen sowie Grundstücksabfahrten sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sichtbehindernde Nutzungen dürfen eine Höhe von 0,60 m über Fahrbahnrand nicht überschreiten.



Lichtmasten, Verkehrsschilder, Lichtsignalgeber und ähnliches (für die Verkehrsführung) sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

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

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

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

- Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans positionierten Pflanzgebote von Bäumen sind lagemäßig nicht gebunden, allerdings darf die dargestellte Anzahl nicht unterschritten werden. Die Sortenart muss in der, von der Stadt Bad Saulgau herausgegebenen Liste enthalten sein.
- Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasen-, Dränsteinpflaster, Kies-/Sandgemische o. ä.) herzustellen.

- c) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Flächenpflanzgebote können durch Formhecken mit den Arten: Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Alpenjohannisbeere, Feldahorn oder Kornelkirsche realisiert werden. Ebenso besteht die Möglichkeit eine Wildhecke/Feldhecke mit den Sträucherarten aus der „Bad Saulgau Liste einheimischer Gehölze“ zu pflanzen.

Auf den nicht bebauten Grundstücksteilen dürfen keine Stein- und Koniferengärten angelegt werden. Außerhalb von Zuwegungen sind keine vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wackeln) zulässig. Gehölzpflanzungen sind zu über 90% nur mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erstellen.

Für die Bepflanzung der Grundstücke ist das Nachbarrechtsgesetz hinsichtlich der Einhaltung von Grenzabständen zu beachten (§ 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW). Die Stadt Bad Saulgau hat eine Gartenfibel entwickelt, die bei der Gestaltung des Hausgartens herangezogen werden kann.

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

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

Aufgestellt:
Stadtverwaltung Bad Saulgau, 24.08.2021
Fachbereich 3.1 - Stadtplanung

Bebauungsplan " Ortsmitte Bolstern "

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 (Abwasserbeseitigungspflicht) für Baden-Württemberg zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfe der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dächern werden Zisternen empfohlen. Die Anlagen müssen jederzeit kontrollierbar sein. Der Überlauf der Anlagen muss an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken und Gebäuden durch eine Versickerung ist nicht zulässig.

2. Regenwasserverwendung

Bei der Verwendung von Regenwasser aus Regenwasserzisternen im Haushalt (z.B. WC-Spülung, Gartenbewässerung oder Wäschewaschen etc.) ist für das Regenwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem entsprechend DIN 1988 und Trinkwasserverordnung zu installieren. Die Behälteranlagen bei Verwendung des Wassers als Betriebswasser müssen kontrollierbar sein.

Nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) muss die Inbetriebnahme einer Betriebswasseranlage, die zusätzlich zur Hausinstallation eingerichtet wird, beim Landratsamt – Fachbereich Gesundheit angezeigt werden. Die Vorschriften des örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmens sind zu beachten.

3. Grundwasserschutz

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

Das Niederbringen von Erdwärmesonden ist unter Einhaltung von Auflagen und Bedingungen nur in Ausnahmefällen möglich. Eine Bohranzeige unter Angabe der Flurstücksnummer ist rechtzeitig vorab beim LRA Sigmaringen einzureichen. Eine verbindliche Auskunft über wasserwirtschaftliche Restriktionen erteilt das Landratsamt nach Übersendung näherer Daten.

4. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine altlastenverdächtige Fläche.

5. Bodenschutz

Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von 20 cm auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen. Die Baumaßnahme ist so zu planen und zu organisieren, dass möglichst wenig Boden/Aushub von der Baustelle abgefahren werden muss.

Die Belange des Bodenschutzes sind entsprechend des Merkblatts „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ zu berücksichtigen. Hierin ist z. B. aufgeführt, dass Zufahrten, Wege und Stellplätze nicht vollversiegelt werden sollen, sondern stets aus wasserdurchlässigem Material erstellt werden sollen. Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ sowie die DIN 19731 „Verwertung

von Bodenmaterial“ zu beachten. Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten. Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz einzureichen. Auch bei genehmigungsfreien Auffüllungen sind die rechtlichen und fachlichen Anforderungen des Bodenschutzes sowie des Naturschutzes zu beachten.

6. Baugrund

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

7. Abfallbeseitigung

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

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

8. Archäologische Fundstellen

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

9. Straßenwesen

Die äußere verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die „Ringstraße“ und von dort auf die „Wolfartsweilerstraße“ K 8256. Das Gebiet selber wird über eine Stichstraße erschlossen.

10. Telekommunikations-, Energie- und Wasserversorgung

Zur Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch einen Versorgungsträger ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. In allen öffentlichen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen in einer Breite von mind. 60 cm für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013 zu beachten.

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücken in einem Geländestreifen von 1,5 Meter eventuell Einrichtungen für die Stromversorgung (Kabelverteilungsschränke) an einigen Stellen erforderlich. Diese Einrichtungen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern uneingeschränkt zu dulden.

11. Immissionsschutz

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

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

Im allgemeinen Wohngebiet tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A).

Um Nachbarschaftsbeschwerden vorzubeugen ist beim Einbau von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken, Klimaanlage und Ähnlichem der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten. Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.lai->

[immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf)

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

S a t z u n g

über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Ortsmitte Bolstern" in Bolstern beschlossen:

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

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

1.1 Höhe der Gebäude

Die Höhe der Außenwände bei Gebäuden im Plangebiet darf an den Traufseiten 3,50 Meter nicht überschreiten.

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

Die Höhe der Oberkante des höchsten Dachelements darf bei den Gebäuden 7,50 Meter nicht überschreiten.

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

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

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

1.2 Dachgestaltung

Die Form der Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° herzustellen.

Untergeordnete Bauteile am Hauptgebäude sowie Garagen und Nebengebäude sind mit Sattel- oder Flachdach zu erstellen. Für Satteldächer gilt die selbe Dachneigung wie für die Hauptgebäude.

Die Länge von Dachgauben darf max. 50% der jeweiligen Trauflänge betragen. Von den Ortgängen und vom Dachfirst ist aus Gründen des harmonischen Einfügens in das Landschafts- und Siedlungsbild jeweils mindestens 2 m Abstand einzuhalten. Vom First und der Traufe ist ein Mindestabstand von 1,0 Meter einzuhalten. Dachloggien sind in selber Größe zulässig.

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

Satteldächer sind mit rotem oder dunkelfarbenen, nicht glänzendem Material zu decken. Die Einzelelemente dürfen maximal eine Fläche von bis zu 0,25 Quadratmeter haben. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf Dächern der Gebäude sind hiervon nicht betroffen. Metallgedeckte Dachflächen sind nicht zulässig.

1.3 Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bei der Fassadengestaltung der Hauptbaukörper und Garagen ist Putz zu verwenden. Teilflächen von maximal 30% können mit Holzschalung ausgeführt werden. Wintergärten sind hiervon ausgenommen. Grelle Farben sind bei der Gestaltung der Außenfassade nicht zulässig.

1.4 Gestaltung von Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 LBO oder Gewächshäuser dürfen höchstens 40 m³ Rauminhalt haben und eine maximale Gesamthöhe von 3,25 Metern, gemessen ab Geländeoberkante aufweisen. Pro Grundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig.

1.5 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzpflicht ist der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Saulgau zu entnehmen. Diese Stellplätze sind so herzustellen, dass sie unabhängig voneinander anfahrbar sind.

1.6 Antennen- und Satellitenempfangsanlagen § 74 (1) 4 LBO

Satellitenempfangsanlagen sind unterhalb des höchsten Dachelementes anzubringen. Die sichtbare Fläche der Anlage darf maximal 0,5 m² groß sein.

1.7 Führung von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

1.8 Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

Mit allen Einfriedigungen, baulichen Anlagen, hochwachsenden Bepflanzungen sowie Stützmauern oder Steinen ist von Fahrbahnrändern ein Abstand von mind. 1,0 Meter einzuhalten.

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

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

1.9 Oberfläche des Grundstücks § 74 (3) 1 LBO

Im zwei Meter breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze sind:

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

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

2.1 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

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

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

2.2 Abwasserbehandlung

Das auf den Grundstücken anfallende Abwasser wird im Mischsystem gesammelt. Jedes Grundstück erhält einen Anschlusskanal für das Schmutz- und Regenwasser mit einem Hauskontrollschacht.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist an die Mischwasserkanalisation anzuschließen.

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

Um das Niederschlagswasser nicht zusätzlich zu belasten, muss auf Dach- und Fassadenmaterialien aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei verzichtet oder durch eine Beschichtung verhindert werden, dass diese Schadstoffe freigesetzt werden. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Regenfallrohre, Dachrinnen usw. Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dächern werden Zisternen empfohlen. Die Anlagen müssen jederzeit kontrollierbar sein. Der Überlauf der Anlagen muss an die öffentliche Abwasserkanalisation angeschlossen werden.

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

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

Bei der Abwasserentsorgung ist grundsätzlich die Abwassersatzung der Stadt Bad Saulgau zu beachten.

II. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte Bolstern“ Gemarkung Bolstern, Stadt Bad Saulgau.

III. Ordnungswidrigkeit

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

IV. Inkrafttreten

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Bad Saulgau,

Doris Schröter
Bürgermeisterin

Bebauungsplan "Ortsmitte Bolstern"

6. BEGRÜNDUNG

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Grundlage für die Aufstellung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. 3786 in der neuesten Fassung).

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen (rechtskräftig seit 25.08.2011) ist für die betreffende Überplanungsfläche „gemischte Baufläche“ eingetragen. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Aufstellungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 und 3 BauGB durchgeführt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich

- 2.219 m² Grünland inkl. 237 m² Spielplatzfläche für den Kindergarten

2. Planerischer Leitgedanke

Der Stadt Bad Saulgau wurde die ortskernnahe Fläche mit der Flurstücksnummer 42 der Gemarkung Bolstern zur Überplanung mit Wohnbauflächen von der Pfarrstelle Bolstern angeboten. Daraufhin erstellte die Stadtplanung und das Planungsbüro „Kapitel“ aus Bad Schussenried einige Erschließungsentwürfe. Die Grundstücksverhandlungen bzw. die Erschließungsgedanken ruhten danach für eine gewisse Zeit. Nun konnte die Stadt Bad Saulgau das betreffende Grundstück erwerben. Die Erschließung dieser Fläche soll nun weiter vorangetrieben werden, da sich der Wohnflächenbedarf in Bad Saulgau und seinen Teilorten weiterhin auf hohem Niveau befindet.

Deshalb ist es notwendig die Neuausweisung von Wohnbauflächen durch Festsetzungen im Bebauungsplan bauleitplanerisch nach dem BauGB zu erfassen (§ 8 Abs. 1 BauGB).

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Ortsmitte von Bolstern in direkter Nachbarschaft zum Kindergarten. In südwestlicher Ecke des Plangebiets befindet sich die Außenspielfläche des Kindergartens mit einer Größe von ca. 237 m². Diese soll bis auf weiteres dort erhalten bleiben. Im Osten grenzt die straßenbegleitende Wohnbebauung mit der Kreisstraße 8256 an. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die nördlich gelegene Ringstraße. In südlicher Richtung befinden sich großparzellierte, landwirtschaftliche Anwesen. Auf dem Grundstück selber befindet sich überwiegend eine Grünfläche.

Das Plangebiet beinhaltet einen Teil von Flurstück 12 und das Flurstück 42 der Gemarkung Bolstern.

Die Größe des Plangebietes beträgt 2.219 qm.

Die Bodennutzung stellt sich wie folgt dar:

- | | |
|--------------------|--------------|
| • Grünland | ca. 1.752 qm |
| • Hausgarten | ca. 230 qm |
| • Spielplatzfläche | ca. 237 qm |

4. Die geplante Art der baulichen Nutzung

Die Flächen sollen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO für Gebäude in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als Einzelhäuser festgesetzt werden.

Um eine Integration an die vorhandene Bevölkerungsstruktur des Ortes zu erreichen, wird eine Beschränkung der Gebäude auf maximal 2 Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

5. Das geplante Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO beträgt im gesamten Plangebiet 0,4. Die Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO beträgt 0,5. Die Höhe der Außenwand ab Erdgeschoß wird mit max. 3,50 m, die Höhe der Oberkante des höchsten Dachelementes mit max. 7,50 m festgesetzt. Diese Festsetzungen werden getroffen, um die Verschattung der östlichen gelegenen Bestandsgebäude an der Wolfartsweilerstraße so gering wie möglich zu halten und im Gegenzug den Umfang der Wohnraumschaffung im Gebiet selbst nach heutigem Standard zu ermöglichen.

6. Gestalterische Festsetzungen

Um den dörflichen Charakter im Gebiet weiterzuführen, sind bei den Hauptgebäuden im Gebiet nur Satteldächer mit roter oder dunkelfarbener, nicht glänzender Dachdeckung zulässig. Die Einzelelemente dürfen maximal eine Fläche von bis zu 0,25 Quadratmeter haben. Flachdächer sind aufgrund geringerer Erwärmung der Ortslagen und zur Speicherung von Niederschlagswasser extensiv zu begrünen. Auch die Fassadengestaltung wird aus Gründen der Ortsbildprägung in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

7. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet. Durch die vorgeschlagene Art und Weise der Einteilung entstehen 4 neue Bauplätze wobei einer hiervon weiterhin als Außenspielfläche des Kindergartens dient.

Die Baugrenzen wurden als Baufelder abgegrenzt.

Mit den geplanten Grundstücksgrenzen können Baugrundstücke in einer Größe zwischen 374 bis 578 Quadratmeter angeboten werden.

Durch die in den örtlichen Bauvorschriften bestimmten Gestaltungsanforderungen soll die bestehende ortsbildprägende Baustruktur übernommen werden.

8. Straßenwesen, Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung an das weiterführende Verkehrsnetz erfolgt über Einmündungen an die bestehende „Ringstraße“.

Die innere Erschließung soll durch den Neubau einer Stichstraße mit einer Fahrbahnbreite von ca. 4,20 m erfolgen. Es wird in diesem Baugebiet kein Gehweg gebaut. Der Schrammbord, falls vorhanden beträgt 0,25 m.

Die Flächen an den Straßeneinmündungen sind in einer Höhe ab 0,6 Meter über Fahrbahnrand von Sichtbehinderungen die die Verkehrssicherheit beeinträchtigen (Bebauungen, Einfriedigungen, parkende Fahrzeuge und sonstige ständige Sichthindernisse) auf Dauer freizuhalten. Diese Bereiche sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

9. Grünflächen, Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes sind dauerhaft kleingärtnerisch zu nutzen. Es dürfen keine Stein- und Koniferengärten angelegt werden. Außerhalb von Zuwegungen sind keine vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) zulässig.

Die im zeichn. Teil des Bebauungsplans dargestellten Pflanzgebote von Bäumen sind ihrer Anzahl nach mit höherwachsenden, langlebigen, einheimischen Laubbäumen nach der Bad Saulgauer Liste zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Lage der Pflanzung kann selbst festgelegt werden, hierbei ist das Nachbarschaftsrecht BW zu beachten.

Um das entstehende Wohngebiet teilweise von der Ringstraße und den dort anzulegenden Parkplätzen augenscheinlich zu trennen, wird auf den beiden nördlichen Grundstücken ein Flächenpflanzgebot festgesetzt, das mit einer Formhecke, Wild- oder Feldhecke zu realisieren ist. Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasen-, Dränsteinpflaster, Kies-/Sandgemische o. ä.) herzustellen.

10. Energieversorgung

Wasser

Für die Frischwasserversorgung im Gebiet sind die vorhandenen Wasserleitungen in der „Ringstraße“ ausreichend. Im inneren Bereich befinden sich noch keine Wasserversorgungsleitungen. Die Versorgung soll mittels neu zu verlegenden Sticleitungen von der „Ringstraße“ aus erfolgen.

Für die Löschwasserversorgung ist durch eine hydraulische Berechnung nachzuweisen, dass die Löschwasserversorgung ausreichend ist. Andernfalls sind unterirdische Löschwasserbehälter herzustellen.

Gas

Eine Gasleitung wird im neu geplanten Baugebiet nicht verlegt.

Strom

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Netze BW, das aktuell über den Dächern der angrenzenden Häuser verläuft. Die Entscheidung über die Notwendigkeit weiterer Transformatoren wird getroffen, wenn Art und Leistung der neu zu verlegenden Leitungen festgelegt ist. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist somit gesichert.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien.

Anbieter dieser Leistung werden im Verfahren gehört und um Prüfung gebeten.

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

11. Abwasserentsorgung

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

Das Plangebiet soll im Mischsystem entwässert werden. Für das Plangebiet ist der direkte Anschluss über Kanalisationsleitungen an die Sammelkläranlage möglich. Jedes Grundstück erhält einen Mischwasseranschlusskanal mit einem Hauskontrollschacht. Jeder Grundstückseigentümer hat entsprechend diesem Entwässerungssystem die Ableitung des Abwassers auszuführen. Aufgrund o.g. gesetzlicher Vorgaben ist das anfallende Oberflächenwasser wenn möglich zu versickern oder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser der Dächer in Zisternen wird in den örtlichen Bauvorschriften empfohlen.

12. Bodenschutz

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

13. Naturschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ist es nicht notwendig einen Umweltbericht und einen Ausgleich des Eingriffs zu erbringen. Ggf. notwendig Baumfällungen sind im Zeitraum vom 30. September bis 1. März durchzuführen. Hierbei ist der Artenschutz zu berücksichtigen.

14. Immissionsschutz

In der südwestlichen Ecke des neu geplanten Gebiets befindet sich aktuell die Außenspielfläche des Kindergartens. Diese bleibt bis auf weiteres bestehen. Die zukünftigen Anwohner in diesem Gebiet werden hiermit darauf hingewiesen.

15. Abwägung umweltschützender Belange nach § 1 a BauGB

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

Die Behandlung von allgemeinen Schutzgütern und der notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplanaufstellungsverfahren nach § 13a BauGB nicht notwendig.

16. Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2.219 qm.

Hiervon entfallen auf	Wohnbaufläche	1.488 qm
	Öffentliche Straßen- und Wegfläche	179 qm
	Öffentliche Grünflächen	120 qm
	Private Grünfläche	357 qm
	Parkplatzfläche öffentlich	75 qm

17. Grundstückeigentum und Beiträge

Die betreffende Fläche ist im Besitz der Stadt Bad Saulgau.

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

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

Grünanlagen, ökologische Maßnahmen sind gemäß § 20 Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Bad Saulgau von der Erschließungsbeitragspflicht ausgeschlossen.

Aufgestellt: Bad Saulgau, 24.08.2021
STADTVERWALTUNG BAD SAULGAU
Fachbereich 3.1 – Stadtplanung
Christoph Zoll

7. Bad Saulgauer Liste einheimischer Gehölze

<i>Deutscher Name</i>	<i>Botanischer Name</i>	<i>besondere Standortansprüche</i>
-----------------------	-------------------------	------------------------------------

Höher wachsende Bäume

Laubgehölze:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	--
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	--
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>	staunasse Böden
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>	--
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	--
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	--
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	frische, sickerfeuchte Böden
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	frische, sickerfeuchte Böden
Weißerle	<i>Alnus incana</i>	--
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	--
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	--
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	--
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	--
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>	frische, sickerfeuchte Böden
Silberpappel	<i>Populus alba</i>	frische, sickerfeuchte Böden
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	frische, sickerfeuchte Böden
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>	--
Feldulme	<i>Ulmus carpiniifolia</i>	--
Silberweide	<i>Salix alba</i>	frische, sickerfeuchte Böden
Trauerweide	<i>Salix alba Tristis</i>	--

Nadelgehölze:

Rotfichte	<i>Picea abies</i>	--
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	--
Weißtanne	<i>Abies alba</i>	--

Weniger hoch wachsende Bäume (max. 10-15 Meter)

Laubgehölze:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	--
Eberesche	<i>Sorbus, aucuparia</i>	--
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	trockene, warme Standorte
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	trockene Standorte
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	trockene, warme Standorte
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	--
Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>	--
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	--
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>	frische, sickerfeuchte Böden
Lorbeerweide	<i>Salix pentrandra</i>	frische, sickerfeuchte Böden

Nadelgehölze:

Eibe	<i>Taxus baccata</i>	schattige Standorte
------	----------------------	---------------------

Sträucher

Laubgehölze:

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	--
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	--
Strauchbirke	<i>betula humilis</i>	staufeuchte Böden
Grünerle	<i>Alnus viridis</i>	frische, sickerfeuchte Böden
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	stau- und wechselfeuchte Böden
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>	Kletterhilfe
Jelängerjelleber	<i>Lonicera caprifolium</i>	--
Blaue Heckenkirsche	<i>Lonicera coerulea</i>	--
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	--
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	--
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	--
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	--

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

Strauchförmige Weiden

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

Wildrosen

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

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

8. Verfahrenshinweise

1. Aufstellungsbeschluss 23.09.2021

2. Billigung des Planentwurfs 23.09.2021

3. Auslegungsbeschluss

4. Auslegung/Beteiligung TÖB

5. Abwägung eingeg. Anregungen

6. Empfehlungsbeschluss

7. Satzungsbeschluss

8. Öffentliche Bekanntmachung