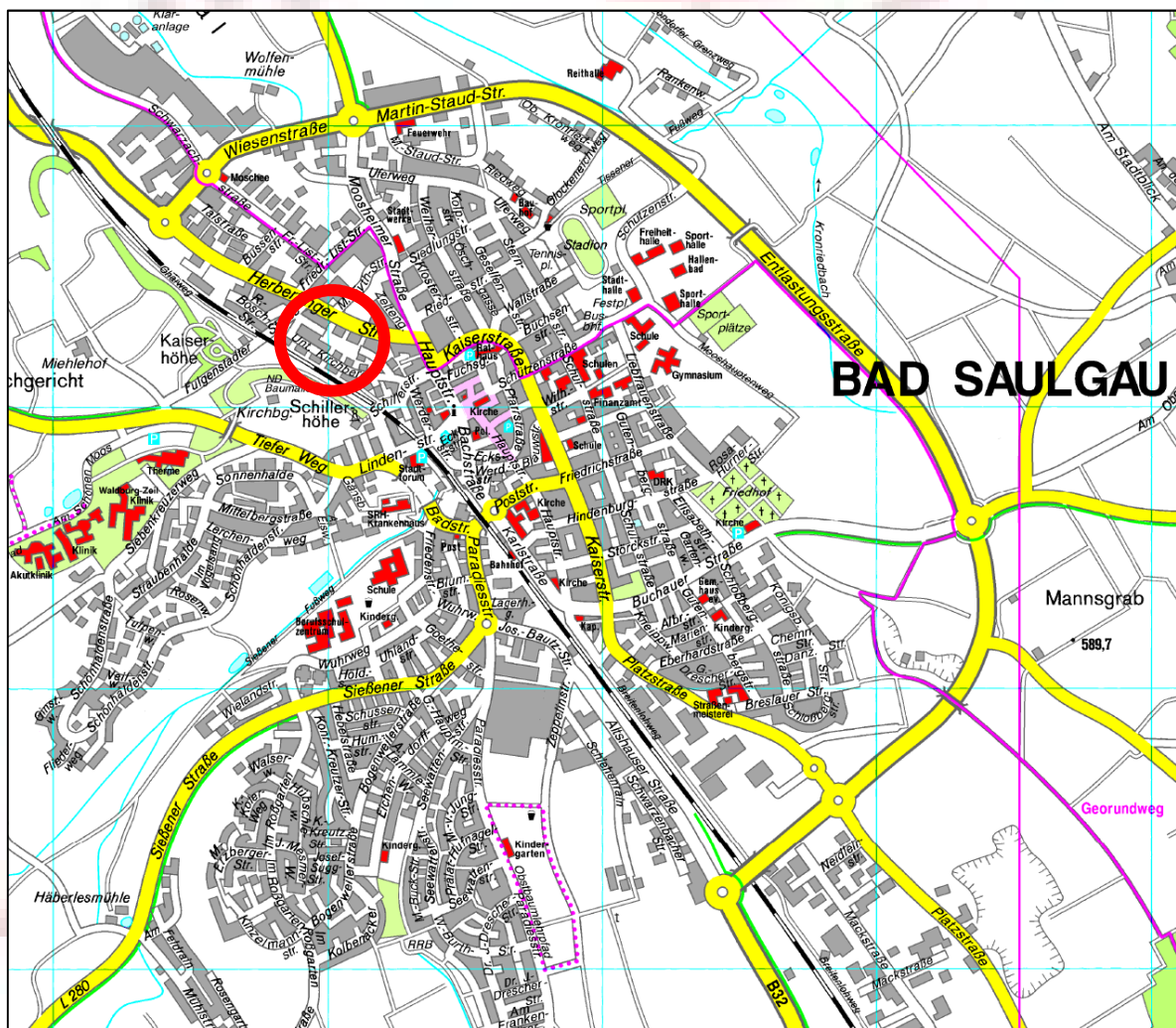


2. Bebauungsplanänderung

„Unterm Kirchberg“

nach § 13a BauGB



Stand 24.07.2026

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Zeichnerischer Teil	3
2. Rechtsgrundlagen	4
3. Planungsrechtliche Festsetzungen	5 - 9
4. Hinweise	10 - 15
5. Örtliche Bauvorschriften	16 - 18
6. Begründung	19 - 21
7. Liste einheimischer Gehölze	22 - 23
8. Verfahrenshinweise	24

2. Rechtsgrundlagen

- 2.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- 2.2 Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- 2.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- 2.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.
357,358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. 2025 S.
15).
- 2.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.
581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2025 (GBl. 2025 S. 124).

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. 3 sowie 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 0,35.
- GFZ Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 BauNVO)
Im Bereich des WA gilt die Geschoßflächenzahl 0,8.

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

Im WA werden mindestens zwei bis maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Im WA² sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der Außenwände bei Gebäuden im Plangebiet darf bei dreigeschossiger Bauweise an den Traufseiten talseitig 9,00 Meter nicht überschreiten, bei zweigeschossiger Bauweise beträgt die zulässige Wandhöhe talseitig 6,40 Meter.

Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden (ohne Wärmedämmung und Estrich) bis zum Schnittpunkt Dachhaut an der Hauskante. Sind bei den Außenwänden von Untergeschossen talseitig 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 dreigeschossigen Gebäuden 16,00 Meter und bei zweigeschossigen Gebäuden 10 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.

Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die max. zulässige Gebäudehöhe der max. zulässigen Wandhöhe von 9,00 Metern.

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

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.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

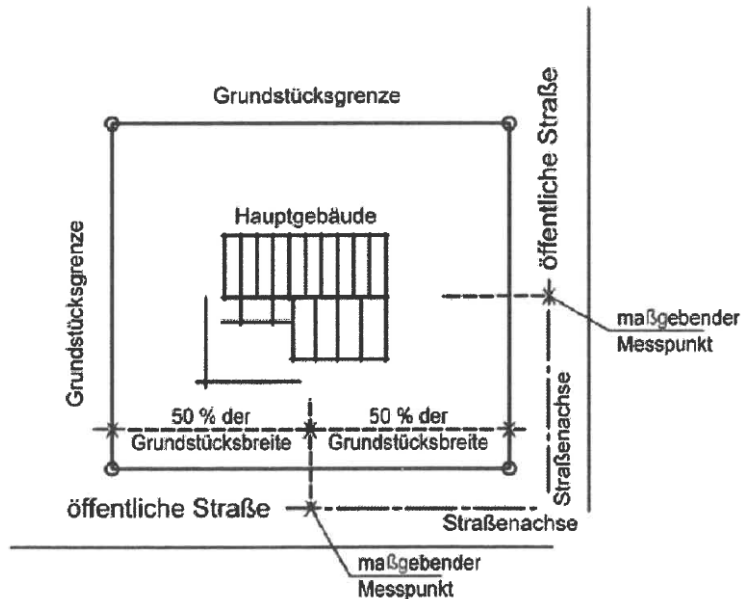
Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firste der Hauptgebäude müssen parallel oder senkrecht zur längsten Grundstücksgrenze verlaufen. Gebäude mit Flachdächern sind mit ihrer längsten Gebäudeseite parallel oder senkrecht zur längsten Grundstücksgrenze des jeweiligen Bauplatzes zu erstellen.

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. 70 cm über der Höhe des maßgeblichen Messpunkts zu liegen. Der maßgebende Messpunkt liegt mittig zwischen den Grundstücksgrenzen auf der Straßenachse. Wendeanlagen sind hierbei nicht zu berücksichtigen. Im Zweifel gibt das zuständige Baurechtsamt die EFH vor. 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:



In begründeten Fällen kann der Fachbereich Baurecht in Absprache mit dem Fachbereich Bauen + Planen und den Eigenbetrieb Abwasserentsorgung Befreiungen erteilen.

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)

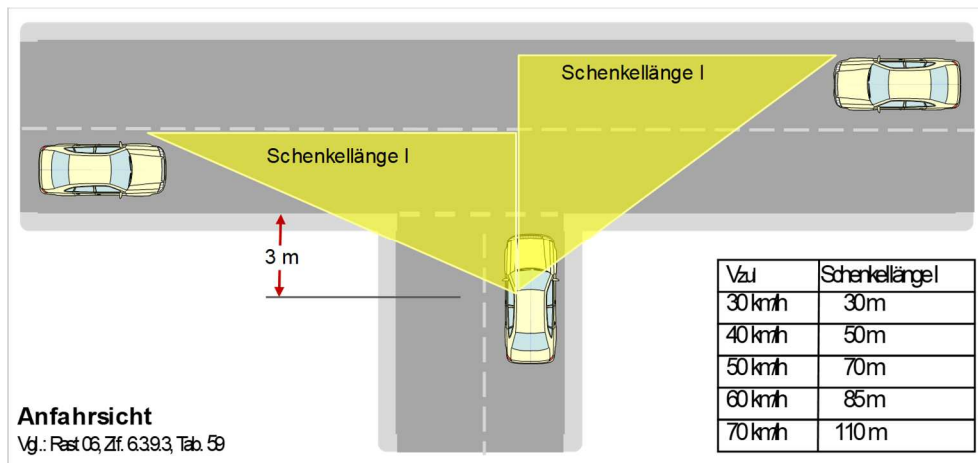
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zu- und Abfahrtsverbote

Grundstückszu- und -abfahrten dürfen nicht im Kurven- und Einmündungsbereich der Erschließungsstraße erstellt werden. Wendeanlagen sind hiervon ausgenommen. Des Weiteren sind im zeichn. Teil des Bebauungsplans Zu- und Abfahrtsverbote von den Flurstücken 2290/2, 2290/4 und 2290/5 auf die neue Erschließungsstraße festgesetzt.

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

3.8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschächte die für die Stromversorgung/Breitbandversorgung notwendig sind, sind entlang von öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 2,0 m Breite parallel zur Grundstücksgrenze zu dulden.

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.

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

3.10

Geh-, Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Bad Saulgau, der Stadtwerke Bad Saulgau und den jeweils beauftragten Unternehmen festgesetzt. Das Fahrrecht gilt ausschließlich dem nichtmotorisierten Verkehr (Radverkehr). Das Leitungsrecht dient der Verlegung, Unterhaltung, Erneuerung und dem Betrieb von Ver- und Versorgungsleitungen einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen. Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrechte belastete Fläche ist von baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen freizuhalten, soweit diese die Ausübung der festgesetzten Rechte beeinträchtigen oder die Zugänglichkeit der Leitungen behindern können. Diese Rechte sind per Baulast/Grundbucheintrag zu sichern.

4.0

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Bad Saulgau, 24.07.2026

Fachbereich 3.1 - Stadtplanung

4. Hinweise

4.1 Niederschlagswasser

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen sind § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht), in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (Niederschlagswasserverordnung), das Arbeitsblatt DWA A-138-1 (Versickerung), das Arbeitsblatt DWA A 102-2 (Einleitung) und das Merkblatt DWA M 102-4 (Wasserhaushaltsbilanz) sowie der Leitfaden „Gewässerbezogene Anforderungen an Abwassereinleitungen“ der LUBW, in der jeweils aktuellen Fassung, anzuwenden. Prinzipiell ist unbelastetes oder gering belastetes Niederschlagswasser nach erfolgter Vorbehandlung dezentral ortsnahe zu beseitigen oder zu nutzen (z.B. über Zisternen). Der natürliche Wasserkreislauf (Ableitung, Versickerung, Verdunstung) ist anzunähern. Eine frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, wird empfohlen.

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dächern werden Zisternen empfohlen. Die Anlagen müssen jederzeit kontrollierbar sein. Der Überlauf der Anlagen muss vorrangig an der Versickerungsanlage angeschlossen werden. Falls eine Versickerung im betreffenden Bereich nicht möglich ist, ist der Überlauf an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Auf Altlastenflächen oder Altlastenverdachtsflächen darf nicht versickert werden.

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.

4.2 Regenwasserbehandlung

Bei der Verwendung von Regenwasser aus Regenwasserzisternen (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.

4.3 Gewerbliches Abwasser

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

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe-AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

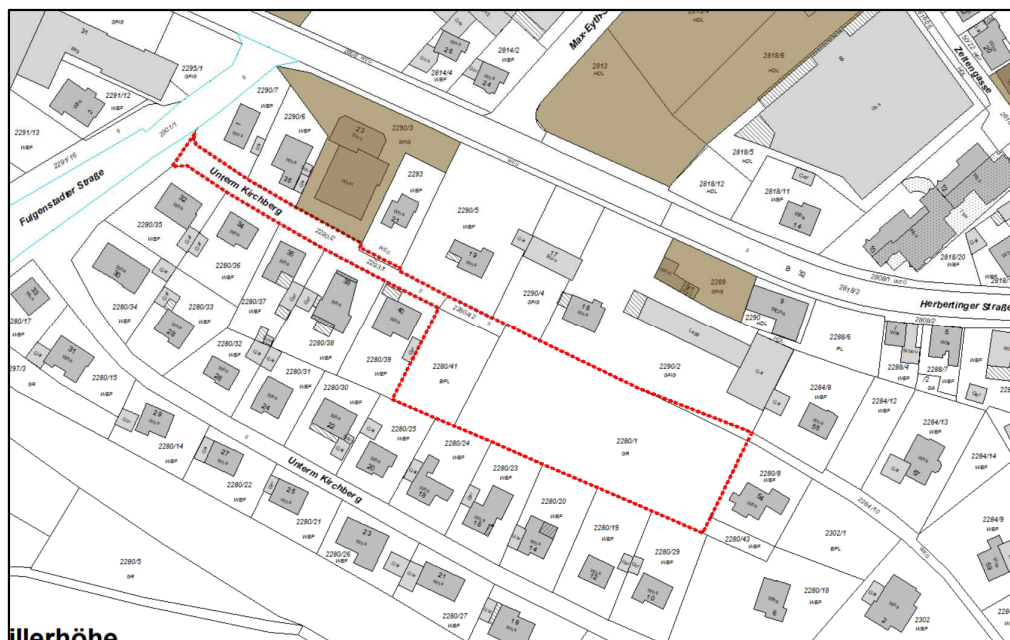
4.4 Grundwasserschutz

Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamts Sigmaringen zu benachrichtigen. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung kann nicht zugestimmt werden. Das Plangebiet liegt außerhalb der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiete. Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen sind, unter Einhaltung der jeweiligen Kriterien der Leitlinien, grundsätzlich möglich.

4.5 Altlasten

Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder wird Verunreinigung des Baukörpers (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt zu verständigen.

Das vom Landratsamt Sigmaringen geführte Altlastenkataster beinhaltet im Geltungsbereich selber keine Altlastenflächen. Angrenzend sind auf Flurstück 2290/3 allerdings Eintragungen vorhanden. Aus diesem Grund ist das Landratsamt bei geplanten Baumaßnahmen zu beteiligen.



4.6 Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges

Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Ackerland nicht überschreiten.

Bei der Erschließung der einzelnen Bauvorhaben ist 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.

Die untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass gemäß § 2 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz Baden-Württemberg bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar, bei denen z.B. durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Teil- oder Vollversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist. Dadurch soll gewährleistet werden, dass das Schutzgut Boden sowohl bei der Planung von Vorhaben als auch bei ihrer Umsetzung angemessen berücksichtigt und ein sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit dem Schutzgut Boden und seinen vielfältigen Funktionen gewährleistet wird. Bei Vorhaben auf einer Fläche von mehr als 1,0 Hektar kann der Vorhabenträger zur Bestellung einer fachkundigen bodenkundigen Baubegleitung verpflichtet werden, welche die Ausführung des Vorhabens überwacht.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

4.7 Naturschutz/Umweltschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit und somit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben

Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z.B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck“-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons). Bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben. Sofern solche Flächen baulich nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet. Siehe Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach für detaillierte Informationen (<http://www.vogelglas.info/>). (Schweizer Vogelwarte/ Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. & Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3. Überarbeitete Auflage. Sempach.). Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt:

- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25%)
- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15%)•Milchglas, Kathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien
- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitliche Fenster
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung die Arbeitsstättenverordnung zu berücksichtigen ist und diese rechtlich Vorrang hat.

Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung sollte auf das absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Es sind möglichst insektenschonende Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (z.B. LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Farbtemperatur, d.h. kleiner 3000 Kelvin, warmweißes Licht). Die Leuchtkörper sollten möglichst vollständig eingekoffert sein, der Lichtpunkt im Gehäuse sein. Die Beleuchtungsintensität sollte zwischen 23:00 und 5 Uhr reduziert werden.

4.8 Baumpflanzungen

Für großwüchsige Bäume ist bezüglich der Baumstandorte das Nachbarrechtsgesetz hinsichtlich der Einhaltung von Grenzabständen zu beachten (§ 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW).

4.9 Baugrund

Baugrunduntersuchungen wurden von städtischer Seite aus nicht durchgeführt. Aufgrund der bisherigen Versiegelung des Plangebietes kann angenommen werden, dass im gesamten Plangebiet tragfähiger Baugrund angetroffen wird.

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

4.10 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 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.

4.11 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.

4.12 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).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

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_1503575952.pdf.

4.14 Straßenverkehr

Die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan geplanten durchgehende Erschließungsstraße wird aufgrund der nicht zeitnah möglichen Umsetzbarkeit zu einer Strichstraße mit Wendemöglichkeit umgeplant. Die vorhandene Stichstraße ist sanierungsbedürftig und kann durch die Änderung des Bebauungsplans nun endgültig hergestellt und abgerechnet werden. Diese ist für dreiachsige Müllfahrzeuge befahrbar und lässt Begegnungsverkehr zu. Am Ende der Stichstraße wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt die als Geh- und Radrecht dienen soll und für die Durchlässigkeit zur Stadtmitte sorgt. Ein Gehweg wird aufgrund der geringen Frequentierung durch KFZ und der Sackgasse nicht geplant.

4.15 Ver- und Entsorgungsleitungen

Eine Infrastruktur im Bereich Wasser, Abwasser und Strom ist im westlichen Plangebiet und daran angrenzend im Osten bereits vorhanden. Beide können beim Ausbau der Straße herangezogen werden. Im Zuge der Straßenplanung wird geprüft, welche Variante zu bevorzugen ist. Im Anschluss an den öffentlichen Straßenkörper und der öffentlichen Grünfläche wird ein Leitungsrecht festgesetzt, das die Verlegung notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen über Privatgrund ermöglicht und sichert. Die notwendigen Leitungen sollen, wenn möglich auf öffentlichem Grund verlegt werden, es wird sich aber voraussichtlich nicht vermeiden lassen, dass zum Bau von Leitungen Privatflächen in Anspruch genommen werden.

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358) zuletzt geändert durch Verordnung vom 10.02.2026 (GBl. S. 15) 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 zur 2. Bebauungsplanänderung "Unterm Kirchberg" in Bad Saulgau 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 Dachgestaltung

Die Form der Dächer der Gebäude sind als Sattel- oder Flachdach herzustellen (siehe Eintragungen im zeichnerischen Teil). Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 25° – 45° herzustellen.

Die Länge von Dachgauben darf max. 2/3 der jeweiligen Trauflänge betragen. Von den Ortsgängen und vom Dachfirst ist aus Gründen des harmonischen Einfügens in das Landschafts- und Siedlungsbild jeweils mindestens 2 m Abstand einzuhalten.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau bei Einschichtbauweise beträgt min. 10 cm Stärke.

Schichtenaufbau:

- Trenn-, Schutz- und Speichervlies
- Drän- und Wasserspeicherelement (ca. 4 cm)
- Filtervlies
- Extensivsubstrat (6 – 21 cm)

Dies gilt auch für untergeordnete Anbauten/Vorbauten, Nebenanlagen und Garagen. Die Funktion der Dachbegrünung unter Solaranlagen muss dauerhaft gewährleistet sein.

Bei einer Dachneigung von mehr als 24 Grad sind die Dächer mit rotem oder dunkelfarbenen, nicht glänzendem Material zu decken. Die Einzelelemente von Satteldächern 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. Unbeschichtete metallgedeckte Dachflächen sind nicht zulässig.

1.2 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 Geländeoberkannte aufweisen. Mehrere Nebengebäude dürfen ein Gesamtvolumen vom 60 m³ auf dem Baugrundstück nicht überschreiten.

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

Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Belag (z.B. Kies, Rasenpflaster, Schotterrasen, Sickerpflaster etc.) auszuführen. Zufahrten und Fahrgassen sind ausschließlich als Pflasterfläche zulässig.

1.4 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.

1.5 Führung von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

1.6 Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

Mit allen Einfriedigungen, baulichen Anlagen, hochwachsenden Bepflanzungen sowie Stützmauern oder Steinen ist von Fahrbahnrändern und der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße 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.

1.7 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 und werden deshalb wie nachfolgend beschrieben eingeschränkt:

Anböschungen und Abböschungen sind nur zulässig, sofern sie die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation berücksichtigen. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Die jeweiligen Böschungswinkel dürfen max. im Verhältnis 1:1,5 ausgeführt werden. Der natürliche Geländeverlauf im direkten Übergang zu Nachbargrundstücken darf um max. 20 cm angeschüttet oder abgegraben werden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Aufschüttungen im Bereich der Erschließungsstraßen zur Geländeangleichung der Zufahrts- und Zugangsbereiche.

2.2 Abwasserbehandlung

Das auf den Grundstücken anfallende Regen- und Schmutzwasser wird im Trennsystem gesammelt. Jedes Grundstück erhält einen Anschlusskanal für das Schmutzwasser mit einem Hauskontrollschacht. Das Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Wird durch ein Gutachten nachgewiesen, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, ist das Oberflächenwasser dem öffentlichen Schmutzwasserkanal oder wenn vorhanden, dem Regenwasserkanal zuzuführen. Jeder Grundstückseigentümer hat entsprechend diesem Entwässerungssystem die Auftrennung des Abwassers auszuführen.

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 Regenwasserkanalisation 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 der 2. Bebauungsplanänderung "Unterm Kirchberg" Gemarkung Saulgau, 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,

Raphael Osmakowski-Miller
Bürgermeister

2. Bebauungsplanänderung „Unterm Kirchberg“

BEGRÜNDUNG

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Grundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 BGBl. 2025 I Nr. 348) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786 in der neuesten Fassung).

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen (rechtskräftig seit 25.08.2011) ist die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche aufgeführt. Somit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans den bauleitplanerischen Zielsetzungen des Flächennutzungsplans.

Die Änderung des Bebauungsplans findet nach § 13a BauGB statt. Die Voraussetzung hierfür sich gegeben. Auf eine frühzeitige Beteiligung, die Erstellung eines Umweltberichts und einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird verzichtet.

2. Planerischer Leitgedanke

Für den Bereich „Unterm Kirchberg“ gibt es schon längere Zeit einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der am 21.01.2000 in Kraft trat. Dieser weist eine Erschließungsstraße aus, die eine Verbindung von der „Fulgenstadter Straße“ zur „Schillerstraße“ herstellt. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit konnte diese Variante in den vergangenen Jahren nicht umgesetzt werden und die Zukunftsaussichten ergeben im östlichen Trassenbereich auch heute noch keine positiven Erfolgsaussichten preis. In der Vergangenheit hat es bei Starkregenereignissen zunehmen Probleme im westlichen Geltungsbereich gegeben, da die Straßenentwässerung nicht endgültig hergestellt ist und durch den Zufluss von der „Fulgenstadter Straße“ keine geordnete Ableitung des Wassers vorhanden ist. Auch der Straßenbelag der vorhandenen Stichstraße ist sanierungsbedürftig. Nach erfolgreicher Kontaktaufnahmen mit Grundstückseigentümern im Geltungsbereich konnte nun eine Lösung für die Erschließung erarbeitet werden, der eine Strichstraße mit Wendemöglichkeit vorsieht und eine endgültige Herstellung der Erschließungsstraße ermöglicht.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im nordwestlichen Bereich von Bad Saulgau. Im nördlichen Bereich zwischen der Strichstraße „Unterm Kirchberg“ und der „Herbertinger Straße“ ist eine Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen vorhanden, im restlichen Umgriff ist ausschließlich Wohnnutzung vorzufinden. Die Fläche der 2. Bebauungsplanänderung beträgt ca. 4.890 m². Die vorhandene Stichstraße entwässert in Richtung Südosten. Das Gelände selbst steigt von Norden nach Süden an. Aktuell ist die Fläche ungenutzt und weist eine Selbstbegrünung auf, die von Zeit zu Zeit gemäht wird.

Die Bodennutzung stellt sich aktuell wie folgt dar:

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| • Garten- und Vorgartenfläche | ca. 200 qm |
| • Straßenfläche | ca. 540 qm |
| • Grünland | ca. 4.150 qm |

Die Bodennutzung stellt sich zukünftig wie folgt dar:

- | | |
|--------------------------|--------------|
| • Allgemeines Wohngebiet | ca. 3.530 qm |
| • Verkehrsfläche | ca. 1.120 qm |
| • Öffentliche Grünfläche | ca. 240 qm |

4. Die geplante Art der baulichen Nutzung

Die Fläche soll als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Damit sich die geplante Nutzung der Umgebungsbebauung anpasst, die im westlichen, östlichen und südlichen Bereich zu sehen ist, werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 sowie Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen. Da die vorhandene Mischgebietsbebauung im Norden den Verkehrslärm der B 32 abschirmt, eignet sich der Geltungsbereich optimal für ein Allgemeines Wohngebiet.

5. Das geplante Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO beträgt im gesamten Plangebiet 0,35. Die Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO beträgt 0,8. Die Höhe der Außenwand ab Erdgeschoß wird bei dreigeschossiger Bauweise mit max. 9,00 Meter bei Sattel- und Flachdächern festgesetzt, bei zweigeschossiger Bauweise beträgt sie 6,40 Meter. Diese Werte sind übliche Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet, die eine angemessene Überbauung zulassen aber auch noch Raum für Freiflächen lässt, was im Plangebiet wichtig ist, da so die Dichte der Umgebungsbebauung fortgeführt wird.

6. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegt. Außerhalb dieser Flächen sind weder Stellplätze noch Nebenanlagen zulässig. Für den Geltungsbereich wird die offene Bauweise vorgeschrieben. Die Dächer sind als Sattel- und Flachdächer nach den Angaben im zeichnerischen Teil herzustellen.

Diese Festsetzungen ergeben sich ebenfalls aus der Umgebungsbebauung. Flachdächer werden hier zugelassen, da diese mittlerweile einen nicht unbeachtlichen Teil der umgesetzten Dachformen aufweist und im Gebiet selber nicht als störend angesehen werden. Auf dem Bauplatz 50/52 wird als Dachform das Satteldach festgesetzt, da dieser Platz aus südöstlicher Richtung angefahren wird und sich das Satteldach hier optimal einfügt.

7. Straßenwesen, Verkehrserschließung, Leitungsrechte

Äußere Zuwegung zum Gebiet wird über die „Fulgenstadter Straße“ erfolgen. Das Gebiet selbst wird über eine teilweise neu zu erstellende Stichstraße „Unterm Kirchberg“ mit Wendemöglichkeit am Ende erschlossen. Aufgrund der Kürze und Frequentierung wird im Bereich der Strichstraße kein Gehweg hergestellt, da die Straßenbreite für den Begegnungsverkehr geeignet ist und somit auch eine Mischnutzung zulässt. Richtung Südosten führt am Ende der Stichstraße ein öffentliches Geh- und Radrecht weiter in Richtung Innenstadt. Dieses Recht zugunsten der Allgemeinheit wird per gegenseitige Vereinbarung zwischen der Stadt Bad Saulgau und dem Grundstückseigentümer fixiert und im Grundbuch und ggf. Baulastenverzeichnis gesichert. Dies gilt in gleicher Weise für das im Bebauungsplan dargestellte Leitungsrecht. Die Stichstraße kann mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug befahren werden.

8. Energieversorgung

Die Energieversorgung im bestehenden Bereich ist mit Strom und Gas bereits vorhanden und muss nur erweitert werden. Im Zuge der Planung wird geprüft, ob parallel noch Breitband verlegt werden kann. Geben die Förderanträge dies noch nicht her, werden Leerrohrverbünde gelegt, um einen späteren Aufbruch der Asphaltdecke zu vermeiden.

9. Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Hofflächen ist vorrangig auf dem Flurstück zu versickern. Das anfallende Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanal und der Sammelkläranlage zuzuführen.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 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.

Aufgrund o.g. gesetzlicher Vorgaben ist das anfallende Oberflächenwasser entweder zu versickern oder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Die geeigneten Versickerungsanlagen sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138) so zu bemessen und zu gestalten, dass eine nachteilige Beeinträchtigung des Grundwassers und von Nachbargrundstücken ausgeschlossen ist.

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser der Dächer in Zisternen wird empfohlen.

Ist versickerungsfähiger Untergrund vorhanden, so ist das Niederschlagswasser von Dachflächen, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen an geeignete Versickerungseinrichtungen auf dem Grundstück (z. B. Versickerungsmulden, Mulden-Rigolen o. ä.) anzuschließen und in geeigneter Weise auf dem Grundstück zu versickern.

10. Immissionsschutz

Die unterschiedlichen Gebietskategorien sind vertraglich zueinander angeordnet. Das vorhandene Mischgebiet schottet den Verkehrslärm der B 32 vom Plangebiet ab. Durch die geplante Stichstraße entsteht kein Durchgangsverkehr parallel zur B 32 in Richtung Innenstadt/Schillerstraße.

11. Grundstückeigentum und Beiträge

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Privatbesitz.

Die Bebaubarkeit des Flurstücks mit der zukünftigen Hausnummer 50/52 wird nicht entzogen, da dieses laut Planung an den östlichen Stich angrenzt und beim späteren Ausbau des östlichen Stichts erschließungsbeitragsrechtlich herangezogen wird.

Öffentliche Leitungen, die nicht in öffentlicher Verkehrsfläche liegen, müssen dinglich gesichert werden.

Für die an der herzustellenden Stichstraße „Unterm Kirchberg“ nördlich gelegenen Grundstücke reicht für das Heranziehen zum Erschließungsbeitrag, aufgrund des festgesetzten Mischgebiets, die Zugangsmöglichkeit aus.

Aufgestellt: Bad Saulgau, 24.07.2026
STADTVERWALTUNG BAD SAULGAU
Fachbereich 3.1 – Stadtplanung
Christoph Zoll

Bad Saulgauer Liste einheimischer Gehölze

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

Höher wachsende Bäume

Laubgehölze:

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

Nadelgehölze:

Rotfichte	Picea abies	--
Waldkiefer	Pinus sylvestris	--
Weißtanne	Abies alba	--

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

Laubgehölze:

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

Nadelgehölze:

Eibe	Taxus baccata	schattige Standorte
------	---------------	---------------------

Sträucher

Laubgehölze:

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

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	--
Zweiggrifflicher 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. omnisca	--
Tannenrose	Rosa abientina	--

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

8. Verfahrenshinweise

- | | | |
|----------------------|-----------------------------|---------------------|
| 1. <u> </u> | Änderungsbeschluss | 24.09.2026 |
| 2. <u> </u> | Billigung des Planentwurfs | 24.09.2026 |
| 3. <u> </u> | Auslegungsbeschluss | 24.09.2026 |
| 4. <u> </u> | Auslegung/Beteiligung TÖB | 05.10. – 06.11.2026 |
| 5. <u> </u> | Abwägung eingeg. Anregungen | |
| 6. <u> </u> | Satzungsbeschluss | |
| 7. <u> </u> | Öffentliche Bekanntmachung | |

Bad Saulgau, den

Raphael Osmakowski-Miller
Bürgermeister

(Siegel)