

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl.S. 581 ber. S.698) und den danach ergangenen Änderungen hat der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau am 24. 10. 2013 folgende

## **S a t z u n g**

über den Bebauungsplan " Krumme Äcker 3 ", Gemarkung Saulgau beschlossen:

Einziges Paragraph:

- (1) Der Bebauungsplan " Krumme Äcker 3 " besteht aus folgenden Teilen, die Bestandteil dieser Satzung sind:
  - Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes mit Zeichenerklärung in der Fassung 31.05.2013
  - Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan in der Fassung vom 31.05.2013
- (2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil, in dem seine Grenzen eingetragen sind.
- (3) Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Die Satzung ist hiermit ausgefertigt.

Bad Saulgau, 24.10.2013

Doris Schröter  
Bürgermeisterin

## Bebauungsplan "Krumme Äcker 3"

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Grundflächenzahl ( § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 19 BauNVO )  
GRZ = 0,4

Geschoßflächenzahl ( § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 BauNVO )  
GFZ = 0,8

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

Beschränkung der Wohnungen pro Gebäude ( § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB )  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist je Wohngebäude auf drei Wohnungen beschränkt.

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

Bauweise ( § 22 Abs. 2 BauNVO )  
Für Gebäude ist im Plangebiet Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

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

### 3. Flächen für Nebenanlagen , Garagen und Stellplätze ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB )

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. ( § 23 Abs. 5 BauGB ).  
Im 3 Meter breiten Streifen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen als Gebäude nicht zulässig.

Garagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Grundstück zwei Stellplätze zulässig.

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

Freihalten der Sicht bei Kreuzungen und Einmündungen.  
Die Flächen an den Straßeneinmündungen sind entsprechend § 25 Straßengesetz in einer Höhe von 0,8 Meter über Fahrbahnrand von Sichtbehinderungen die die Verkehrssicherheit beeinträchtigen (Bebauungen, Einfriedigungen, parkende Fahrzeuge und sonstige ständige Sichthindernisse) auf Dauer freizuhalten.

### 6. Verkehrsflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )

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

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

- a) Auf jedem Grundstück ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein höherwachsender, langlebiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Sortenart muss in der von der Stadtverwaltung Bad Saulgau herausgegebener Liste enthalten sein.
- b) Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasen-, Dränsteinpflaster, Kies-/Sandgemische o. ä. ) herzustellen.
- c) Die Pflanzinseln innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit niederwachsenden Stauden und je Pflanzinsel mit einem höher wachsenden, langlebigen, einheimischen Laubbaum zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten

Zuordnungsfestsetzung:

Die Maßnahmen von Absatz a) regeln die Bepflanzung privater Gartenflächen, die vom jeweiligen Grundstückseigentümer herzustellen und dauernd zu unterhalten sind.

Die Maßnahmen von Absatz b) werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen insgesamt als ökologische Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Aufgestellt:  
Stadtverwaltung Bad Saulgau, 31. 05. 2013  
Fachbereich 3 - Stadtplanung

## Bebauungsplan "Krumme Äcker 3"

### HINWEISE

#### 1. Niederschlagswasser

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen sind der § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes (Beseitigung von Niederschlagswasser) für Baden-Württemberg, der Leitfaden zur Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung und das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen, Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, Stand März 2011 zu beachten.

Die Erstellung hydrologischer Versickerungsgutachten wird empfohlen.

#### 2. Brauchwasser

Bei der Verwendung von Brauchwasser aus Regenwasserzisternen für Haus und Freiflächen ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem entsprechend DIN 1988 und Trinkwasserverordnung zu installieren.

Die Behälteranlagen bei Verwendung des Wassers als Brauchwasser müssen kontrollierbar sein.

Die Vorschriften des örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und des Landratsamtes Sigmaringen (Gesundheitsamt) sind zu beachten.

#### 3. Grundwasserschutz

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

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

#### 4. Bodenschutz

Für das Plangebiet wurde eine plangebietsbezogene Bewertung durchgeführt. Die hierfür erforderlichen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind im Umweltbericht dargestellt. Bewertungsgrundlage hierzu ist das Heft 23 der Landesanstalt für Umweltschutz, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) mit dem Titel "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" sowie Auswertungen von Angaben aus der Bodenschätzung.

Der Kompensationsbedarf und die Kompensationswirkung ist nach der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" des UM 0.ä. berechnet und dem Umweltbericht beigelegt.

#### 5. Immissionsschutz

Auf den Flächen des nördlich liegenden Gebietes sind Nutzungen von Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zulässig. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel dürfen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden am Tage max. 55 dB(A) und in der Nacht max. 40 dB(A) betragen. 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. Das Schutzbedürfnis der umliegenden Nutzung wird somit eingehalten.

#### 6. Umwelt und Naturschutz

Im Umweltbericht wurde die Auswirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Biotopfunktion, Geologie und Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Umweltbelangen) untersucht und beschrieben.

Die Planung hat erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da durch Überbauung und Versiegelung sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen. Das Schutzgut Wasser ist durch die Ableitung des Regenwassers sowie durch die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate mäßig beeinflusst. Auf die restlichen Schutzgüter wirkt sich das Vorhaben nur wenig bzw. nicht aus.

Nach dem ökologischen Bewertungssystem des Landratsamtes Sigmaringen entsteht bei Umsetzung des Vorhabens für das Schutzgut „Biotopfunktion“ auf Grund der vielfältigen Gestaltung der Hausgärten ein ökologisches Plus, so dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ wird durch den extensiv genutzten städtischen Obstbaumlehrpfad, der sich in unmittelbarer Nähe befindet, ausgeglichen.

## **7. Baugrund**

Für das Plangebiet liegt ein geotechnisches Gutachten des Büros „BauGrund Süd – Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH“ vom 28.10.1998 vor. Demnach bildet der Mutterboden auf dem gesamten Gebiet die oberste natürliche Schicht. Die Mächtigkeit schwankt zwischen 0,2 m und 0,4 m.

Unter dem Mutterboden folgt eine zum größten Teil durchgehende Verwitterungsdecke, deren Schichtunterkante zwischen 0,8 m und 2,4 m unter der Geländeoberkante liegt.

Unter der Verwitterungsdecke folgen an den Hangflanken Hangablagerungen. Die Schichtmächtigkeit ist stark von der Geländemorphologie abhängig. Während an den Hangflanken eine Ausdünnung der Schicht stattfindet, nimmt die Mächtigkeit zum Tal hin durch Akkumulation des Hanglehms zu. So schwankt die Schichtmächtigkeit im Untersuchungsgebiet zwischen 0,8 m und 3,6 m.

Nach dem o.g. Gutachten ist das Baugebiet bezüglich der Bauwerksgründungen für eine Bebauung als geeignet zu bezeichnen.

Für Neubauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

## **8. 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.

## **9. Abfallbeseitigung**

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

## **10. Archäologische Fundstellen**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, gem. § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz), unverzüglich zu benachrichtigen.

## **11. Straßenwesen**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt ausschließlich über die bestehenden Anschlüsse der städtischen Wilfertweiler Straße, Dr.-Josef-Drescher Straße und Paradiesstraße.

Die eingetragenen Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0.80 m und 2.50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

## **12. Telekommunikation**

Zur Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur 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.

Es ist sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB alle bebaubaren Grundstücke, soweit die Eigentümer einen Telekommunikationsanschluss wünschen, benötigen oder schon einer vorliegt, als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten des Versorgungsunternehmens mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:  
"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für den Telekommunikations-Versorger, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit dem Telekommunikations-Versorger im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Telekommunikations-Versorgers, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

## Bebauungsplan "Krumme Äcker 3"

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. vom 20.04.2010 S. 384/385) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg vom 03.10.1983 (GBl. 578 ber. S. 720) in der jeweils gültigen Fassung wird folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan beschlossen:

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

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

###### 1.1 Höhe der Gebäude

Die Höhe der Außenwände bei Gebäuden im Plangebiet darf an den Traufseiten 6,40 Meter nicht überschreiten.

Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschoßrohfußboden (ohne Wärmedämmung und Estrich) bis zum Schnittpunkt Dachhaut an der Hauskante. Sind bei mehr als einem Drittel der Länge von Außenwänden der Untergeschosse mehr als 1,30 Meter Höhe sichtbar, gilt die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Geschosses als Erdgeschoßrohfußboden.

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 Dachelementes (First, Dachspitze, Pfette o.ä.) reichen.

Die Höhe der Oberkante des höchsten Dachelementes (First, Dachspitze, Pfette o.ä.), darf bei den Gebäuden 9,00 Meter nicht überschreiten.

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

Die Höhe der der Oberkante des höchsten Dachelementes von Garagen und überdachten Stellplätzen darf nicht höher als 5,50 Meter sein, gemessen vom Rohfußboden der Garage bis zur Oberkante des höchsten Dachelementes.

###### 1.2 Dachgestaltung

Die Form der Dächer der Gebäude sind als Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- oder Flachdach herzustellen.

Bei einer Dachneigung von mehr als 15 Grad sind die Dächer mit rotem oder dunkelfarbenen, nicht glänzendem Material zu decken, wobei die Einzelelemente bis zu 0,25 Quadratmeter Fläche haben dürfen.

###### 1.3 Gestaltung von Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 LBO oder Gewächshäuser dürfen höchstens 40 m<sup>3</sup> Rauminhalt haben.

###### 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 m<sup>2</sup> groß sein.

###### 1.5 Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

Mit Einfriedigungen ist von Fahrbahnrändern ein Abstand von mind. 0,5 Meter einzuhalten.

Im 3 Meter breiten Streifen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen dürfen tote und lebende Einfriedigungen nicht höher als 1,5 Meter sein. Gemessen wird von der Oberkante des Straßenkörpers bis zur höchsten Stelle an der Einfriedigung.

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.

## 1.6 Oberfläche des Grundstücks § 74 (3) 1 LBO

Im 2,0 breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenzen sind

- 1.) Geländeauffüllungen, -abgrabungen und Stützmauern über 0,50 Meter nicht zulässig. Gemessen wird von der Oberkante des bestehenden Geländes bzw. Straßenkörpers an der 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.

### 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 § (74 (3) 1 LBO

Jedes Grundstück soll einen Schmutzwasser- und einen Regenwasseranschlusskanal mit je einem Hauskontrollschacht erhalten. Jeder Grundstückseigentümer hat entsprechend diesem Entwässerungssystem die Auftrennung des Abwassers auszuführen.

Das Niederschlagswasser, das von Dachflächen, Zufahrten, Gehwegen und Parkplätzen stammt, kann einer flächenhaften Versickerung auf dem Grundstück zugeführt werden. Wird das Dachflächenwasser von Metalldächern versickert, müssen diese beschichtet sein (z.B. mit Kunststoff oder Lack).

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dächern werden Zisternen empfohlen. Die Anlagen müssen jederzeit kontrollierbar sein. Der Überlauf der Anlagen muss entweder an die öffentliche Kanalisation oder an die Versickerungsanlage angeschlossen werden.

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

## II. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Krumme Äcker 3".

## III. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig i.S. des § 75 LBO handelt, wer dieser nach § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften 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, 24.10.2013

Doris Schröter  
Bürgermeisterin