

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Sonstiges Sondergebiet ( § 11 BauNVO )  
Zweckbestimmung Sport- und Photovoltaikanlagen  
zulässig sind Gebäude und Nebenanlagen für Clubhaus, Verwaltung, Verwalterwohnung  
Lager- und Maschinen, Camping-Sanitäreanlagen, überdachte Stellplätze,  
Photovoltaikanlagen.

Grundflächenzahl ( § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO ),  
im gesamten Plangebiet 0,6

Geschoßflächenzahl ( § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 BauNVO ),  
im gesamten Plangebiet 0,2

Höhe baulicher Anlagen ( § 18 Abs. 1 BauNVO ),  
Die im Plan eingetragenen Festsetzungen der Höhenlage gelten für den Erdgeschoßfußboden  
(Rohbau) der Gebäude (EFH) und beziehen sich auf NN im Neuen System der Landesvermessung  
Baden-Württemberg. Abweichungen von +/- 20 cm können zugelassen werden.

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

Bauweise ( § 22 Abs. 2 BauNVO )  
Für die Gebäude ist offene Bauweise festgesetzt. Abweichend hiervon können Garagen und  
überdachte Stellplätze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Überbaubare Grundstücksflächen ( § 23 Abs. 3 BauNVO )  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.  
Flächen, die innerhalb der geschlossenen Baugrenzen liegen, sind überbaubare Grundstücksflächen.

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

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren  
Flächen zulässig. Innerhalb der für Garagen und überdachte Stellplätze (Ga) festgesetzten Flächen  
sind nur überdachte Stellplätze zulässig.  
Innerhalb eines Abstands von 30 Meter zum Hochwald (nördl. angrenzend an die Niederholzfläche)  
sind keine Stellplätze für Wohnmobile zulässig.

### 4. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ( § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB )

Im dem im Plan eingetragenen Pflanzstreifen entlang der östlichen Baugrenze sind einheimische,  
standortgerechte Sträucher und Bäume zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.  
Die Sortenarten für alle Bepflanzungen müssen in der von der Stadtverwaltung Bad Saulgau  
herausgegebenen Liste enthalten sein.

Bad Saulgau, 13.07.2005 .....

Kliebhan  
Stadtbaumeister

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) vom 8.8.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Saulgau am 01.03.2007 folgende

### **Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften**

beschlossen:

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

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

1. Zur Durchführung baugestalterischer Absichten § 74 (1) Ziff. 1 - 7 LBO
  - 1.1 Höhe der Gebäude § 74 (1) 1 LBO  
Die Höhe der Firste darf bei den Gebäuden und überdachten Stellplätzen 12,0 Meter nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschossfußboden (EFH) bis zur Oberkante des Firstes.
  - 1.2 Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO  
Die Dächer der Gebäude und überdachten Stellplätze sind mit Flachdach mit einer Dachneigung von 0 bis 5 Grad oder mit Pultdach mit einer Dachneigung von 20 bis 30 ° herzustellen. Die Dachflächen im Plangebiet sind in unauffälligen, gedeckten Farben zu halten. Die Panels von Solaranlagen sind mit einer matten, nicht glitzernden Ausführung herzustellen.
  - 1.6 Gestaltung und Nutzung der nicht überbauten Flächen § 74 (1) 3 LBO  
Im Plangebiet sind auf den für bauliche Anlagen oder Stellplätze nicht benötigten Flächen Grünanlagen mit höherwachsenden, langlebigen, einheimischen Laubbäumen herzustellen und dauernd zu unterhalten. Bei Parkplatzflächen sind je 2 Stellplätze ein langlebiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Sortenart muss in der von der Stadtverwaltung Bad Saulgau herausgegebenen Liste enthalten sein.
2. Aus Gründen des Umweltschutzes § 74 (3) LBO
  - 2.1 Befestigung der Stellplätze § 74 (3) LBO  
Die Befestigung von Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasen, Dränsteinpflaster, Kies-/Sandgemische o.ä.) herzustellen.
  - 2.2 Niederschlagwasser § 74 (3) LBO  
Niederschlagwasser, das von Dächern, Zufahrten, Gehwegen und Parkplätzen stammt, ist einer flächenhaften Versickerung zuzuführen.  
Die Sickerungsfähigkeit des Bodens ist vom Betreiber mittels eines hydrogeologischen Gutachtens nachzuweisen. Eine Versiegelung des Bodens darf nur an solchen Stellen erfolgen, die ein schadloses Ableiten des Oberflächenwassers ermöglichen.
  - 2.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Auf mind. 6000 qm der mit Gras bewachsenen Flächen zwischen den Golfspielbahnen, die nicht dem Spielbetrieb oder der Platzgestaltung dienen sind einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume auf zusammenhängenden Flächen von mind. 200 qm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Standorte und Gliederung werden im Einvernehmen mit den Umweltschutzbeauftragten von Kommune und Landkreis bestimmt. Die Sortenarten müssen in der von der Stadtverwaltung Bad Saulgau herausgegebenen Liste enthalten sein. Entlang diese Pflanzungen muss ein mind. 3 m breiter, beidseitiger Krautsaum entwickelt werden. Die Mahd dieser Saumbereiche ist nur alle 3 bis 5 Jahre abschnittsweise und in rouliegender Form durchzuführen.

#### **II. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes (Planteil des Ing.Büros Hebel vom 16.02.2007).

Bad Saulgau, 13.07.2005 .....

Kliebhan  
Stadtbaumeister

# HINWEISE

## 1. Häusliches Abwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist über eine private Abwasserdruckleitung in die Ortskanalisation von Wilfertsweiler abzuleiten und somit der Kläranlage Bad Saulgau zuzuführen.

Das Abwasser von mobilen Chemietoiletten darf nicht in die Sammelleitung der Ortskanalisation gelangen. Für die Entleerung dieser Toiletten ist eine geeignete Annahmestation mit einem geschlossenen Auffangbehälter vorzuhalten. Der Inhalt des Auffangbehälters ist direkt zu einer geeigneten Kläranlage zu bringen.

## 2. Niederschlagswasser

Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung müssen in den Bauvorlagen in einem Entwässerungsplan zeichnerisch dargestellt werden.

Soll Dachflächenwasser von Metalldächern versickert werden, müssen diese beschichtet sein (z.B. mit Kunststoff oder Lack).

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 WHG ist die Anlagenverordnung -VAwS- vom 11. Februar 1994 in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere § 6 Gefährdungspotential und der Anhang 1 zu § 4 der VAwS zu beachten.

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dächern können Zisternen verwendet werden. Die Anlagen müssen jederzeit kontrollierbar sein und einen Notüberlauf erhalten, der an die Versickerung anzuschließen ist.

Das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen "Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser" Stand März 2005, ist zu beachten.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser v. 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind anzuwenden.

## 3. Brauchwasser

Bei der Verwendung von Brauchwasser aus Regenwasserzisternen ist 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.

## 4. Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in Zone III des fachtechnisch abgegrenzten, jedoch noch nicht erlassenen Wasserschutzgebietes "Mannsgrab". Für Bauvorhaben sind die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die Festsetzungen von Wasserschutzgebieten, veröffentlicht im GABI Dez. 1994, sowie die Bestimmungen der Anlagenverordnung (VAwS) vom 11.02.1994 und die Ergänzungen vom 29.11.1995 und 31.03.1999 einzuhalten. Bei Verlegung von Abwasserrohren ist das ATV-DVWK-Regelwerk A142 vom Nov. 2002 – Maßnahmen in Wassergewinnungsgebieten Zone III zu beachten.

## 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.

## 6. Bodenschutz

Das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen, Bodenschutz bei Bauarbeiten, Stand November 2006, ist zu beachten.

## 7. Baugrund

Für die Planung der Gebäude liegen keine Geotechnischen Gutachten vor.

## 8. 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 LAGA-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall-"Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen -Technische Regeln-" vom 06.11.1997 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

9. 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.

Bad Saulgau, 13.07.2005 .....

Kliebhan  
Stadtbaumeister