

# STADT SAULGAU

## Bebauungsplan KÄLBERWEIDE

### VERFAHRENSVERMERKE

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden folgende Gesetzestext und Verordnungen zugrunde gelegt.:

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986,
- 2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 und Bekanntmachung vom 26.01.1990
- 3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanV90) in der Fassung vom 18.12.1990
- 4) Landesbauordnung von Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 18.12.1986

STADTBAUAMT

Bad Saulgau, 30. 06. 1992

.....  
Peter Kliebhan  
(Stadtbaumeister)

Die Planunterlage wurde nach Katasterunterlagen des Staatl. Vermessungsamtes Sigmaringen –Nebenstelle Saulgau – gefertigt. Der Planinhalt ist durch Landeskoordinaten eindeutig festgelegt. Der Stand der Planunterlage umfasst den Zeitraum bis Juni 1992. Eingetragene Höhen sind im neuen System über NN angegeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 18.04.1992 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11. 05. 1992 ortsüblich bekannt gemacht.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte am 04.08.1992

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschl. der Begründung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 16.12.1992 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 25.01.1993 bis 24.02.1993 zur Einsichtnahme öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in öffentlicher Sitzung am 22.04.1993 unter Beachtung der Verfahrensvorschriften als Satzung beschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Saulgau, 11.06.1993 .....  
Strigl  
Bürgermeister

### GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Sigmaringen mit Bericht vom 07.06.1993 gemäß § 11 Abs.1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat mit Erlaß vom 01.07.1993 Az.: IV/410-621.41 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

### INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde in der Schwäbischen Zeitung –Ausgabe Saulgau- vom 14.07.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist am 14.07.1993 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Saulgau, 14.07.1993.....  
Strigl  
Bürgermeister

# BEGRÜNDUNG

## 1. Verfahrensverlauf

Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 18.4.1992 eingeleitet.

## 2. Inhalt des Flächennutzungsplanentwurfes

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Saulgau/Herbertingen liegt als Entwurf vor. Nach der öffentlichen Auslegung sind Bedenken und Anregungen eingegangen. Am 6. Mai 1991 hat der gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Saulgau und Herbertingen beschlossen, den aufgrund der eingegangenen Bedenken und Anregungen geänderten Flächennutzungsplan erneut öffentlich auszulegen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt der Flächennutzungsplanentwurf „Wohnbauflächen“ fest. Die Stadt Saulgau hat nun einen Fehlbedarf an Wohnbauland. Aus diesem Grund ist es dringend erforderlich, den Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan genehmigt ist, um somit Nachteile für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden.

## 3. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um entsprechend den Zielsetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Flächennutzungsplanentwurfes weitere Wohnbauflächen bereitzustellen und die hierfür erforderliche Erschließung sicherzustellen.

## 4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut und landwirtschaftlich genutzt.

## 5. Planinhalt

Das Plangebiet umfasst ca. 2.08 ha und dient der Wohnnutzung. Es wird deshalb ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Flächen sollen zum Bau von Familienheimen in offener Bauweise dienen. Der Bebauungsplan setzt deshalb Gebäude in Einzel- oder Doppelhausbebauung fest.

Um eine gute Gestaltung innerhalb des Wohngebietes und dessen Integration in die bereits vorhandene Bebauung zu erreichen, werden an die Gestaltung der baulichen Anlagen Mindestanforderung gestellt.

Für die Gebäude sind nur geneigte Dachflächen in Form von Satteldächern zulässig. Bei den Garagen sind nur Satteldächer zulässig.

Als Dacheindeckung ist nur braunes oder rotes, kleinformatiges, nicht glänzendes Material zu verwenden. Die Grundstückseinfriedigungen können als lebende Einfriedigung hergestellt werden. Zusätzlich sind Maschendraht, eingebunden in eine Bepflanzung zulässig.

- 5.1 Die Versorgung des Plangebietes mit infrastrukturellen Einrichtungen im Bereich von Schulen, Sport und Einkaufen ist durch das vorhandene Angebot gewährleistet.
- 5.2 Haupterschließungsstraße für das Baugebiet ist die Straße mit dem direkten Anschluss an die Steigstraße. In die Haupterschließungsstraße münden die inneren Erschließungsstraßen.
- 5.3 Zum Schutz des Wohngebietes vor Verkehrsimmissionen müssen im Neubaugebiet keine Vorkehrungen getroffen werden.
- 5.4 Da es sich bei dem Baugebiet um eine Neubaumaßnahme handelt, werden alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Abwasser, Wasser, Strom und Fernmeldeanlagen entsprechend dem geplanten Endausbau projektiert und verlegt, so dass die Ver- und Entsorgung des Baugebietes gewährleistet ist.

## **6. Flächen- und Kostenangaben**

- 6.1 Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 2,08 ha  
Hiervon entfallen auf:
- |                            |         |
|----------------------------|---------|
| öffentliche Verkehrsfläche | 0,34 ha |
| Bauflächen                 | 1,74 ha |

- 6.2 Die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen werden im Rahmen der Bodenordnung bereitgestellt.

Weitere Kosten fallen an:

- a) Für die Herstellung der Erschließungsanlagen 380.000,-- DM  
Zur Deckung der Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach §§ 127-135 und 180 BauGB sowie nach den Bestimmungen der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils in der jeweils gültigen Fassung erhoben.
- b) Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Kanalisation,  
Wasserleitung 110.000,-- DM  
Für die Herstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird ein Beitrag nach den Bestimmungen der Satzungen der Stadt Saulgau erhoben.

## **7.0 Maßnahmen und Verwirklichung**

Zur Durchführung des Bebauungsplanes ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich.

Saulgau, den 30.6.1992

Peter Kliebhan  
Stadtbaumeister

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Bau NVO.

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

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

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

(siehe Planeinträge)

Höhe der Gebäude

Die Höhe der Außenwand an den Traufseiten darf bei den Gebäuden 3,50 m, gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis Schnittpunkt Hauskante /Dachhaut. Bei zurückliegenden Wandteilen, die nicht länger als 1/3 der Gebäudelänge betragen, sind größere Höhen zulässig.

Die sichtbare Höhe des Untergeschosses darf 3.00 nicht überschreiten, gemessen von Oberkante Gelände an der Wandfläche bis Oberkante Erdgeschossrohfußboden.

Die Höhe des Firstes darf bei den Wohngebäuden 8,50 m nicht übersteigen. Gemessen wird von Erdgeschossrohfußboden bis Oberkante First.

## 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauGB),  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

## 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

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

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

Garagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie max. 2 Stellplätze je Grundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 u. 2 sind zulässig. Gebäude dürfen nicht mehr als 15 cbm Rauminhalt haben, maximal 2,70 m hoch, mit Sattel- oder Zeltdach von 125 bis 30 Grad Dachneigung und in Holzkonstruktion erstellt werden.

Die Außenwände sind mit waagrechter oder senkrechter Holzschalung zu verkleiden. Öffnungen sind mit beweglichen oder festen Fensterflügeln mit Klarglas zu schließen. Die Dächer sind mit Ziegeln oder grün besandeten Bitumendachbahnen, Bitumenschindeln oder Holzschindeln zu decken. Wellfaserplatten oder Bitumenwellplatten sind nicht zulässig. Die Gebäude müssen einen Ortgang- und ein Traufgesims erhalten. Die Gebäude müssen einen Grenzabstand von wenigstens 2,50 m an der Nachbargrenze haben. Gewächshäuser dürfen nicht mehr als 15 cbm Inhalt, maximal 2,50 m Höhe und geneigte Satteldächer haben, die Verglasung ist mit Glas (kein Kunststoff) auszuführen.

Nebenanlagen als Gebäude oder Gewächshäuser dürfen nicht in den Grundstücksteilen, die zwischen Straße und Gebäude liegen, erstellt werden. Auf einem Grundstück dürfen nicht mehr als ein Gewächshaus und ein Gebäude als Nebenanlage errichtet werden.

## 6. Stellung der baulichen Anlagen ( § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Die Firste der Gebäude müssen die im Plan eingezeichnete Firstrichtung haben. Andere Firstrichtungen sind zulässig, wenn deren Firstlänge nicht mehr als 1/3 der Länge der festgelegten Firste beträgt.

Garagen, die an der Grenze errichtet werden, müssen ihre Firste senkrecht zur Grenze erhalten, ausgenommen, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass an dieser Grenze auf dem Nachbargrundstück keine Garage errichtet werden kann.

**7. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB) 590,00**

Die im Plan eingetragenen Festsetzungen der Höhenlage des Hauptgebäudes gelten für die Erdgeschoss-rohfußboden und beziehen sich auf NN im Neuen System.  
Abweichungen von +/- 0,20 m sind zulässig. (§ 16 Abs. 4 u. § 18 BauNVO)

**8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)**

Öffentliche Grünflächen als Bestand von Verkehrsanlagen

**9. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1, Nr. 250 BauGB)**

Pflanzgebot für Einzelbäume und Baumgruppen

Auf den im Plan festgelegten Standorten sind höherwachsende, langlebige, einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

**10. Die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)**

Grenze der öffentlichen Verkehrsanlage

Die Unterteilung der öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahn, Gehwege und Bankett sind unverbindlich.

Öffentliche Parkplätze

**11. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB)**

Entlang der gekennzeichneten Strecke sind Zu- und Ausfahrten nicht zugelassen.

**12. Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1, Nr. 13 BauGB)**

oberirdische Hochspannungsleitung

**13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.1, Nr. 8 BauGB)**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

**14. Abgrenzung des Maßes der Nutzung**

**15. mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BbauG)**

Die gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der allgemeinen Strom-, Wasser- und Abwasserversorgung mit Leitungsrecht zu belasten.

**16. Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen (§ 9 Nr. 1 Nr. 2 BauGB)**

Auf den Flächen innerhalb der Schutzstreifen sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, sofern sie Gebäude sind, nicht zulässig.

Die Bepflanzung im Schutzstreifen der 380 KV-Freileitung darf keine die Leitung gefährdende Höhe erreichen.

Die Flächen zwischen den eingezeichneten Sichtlinien und dem Fahrbahnrand der K 8254 sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

**17. Zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen treffende Vorkehrungen**

Für Wohngebäude müssen in Fenstern von Aufenthaltsräumen mit Sichtverbindung zur Fahrbahn der K 8254 Schallschutzmaßnahmen eingebaut werden.

# BAUORNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 73 LBO)

## 1. Dachgestaltung

Im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45 Grad zugelassen. Die Dächer sind mit braunem oder rotem, kleinformatigem, nicht glänzendem Material zu decken. Garagen sind mit einem Satteldach und derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen. Garagen, die an der Grenze errichtet werden müssen eine Dachneigung von 35 Grad erhalten. Die Höhe der Firstes darf nicht höher als 5,30 m sein, gemessen vom Fertigfußboden der Garage bis zur Oberkante des Firstes.

## 2. Antennenanlagen

Außenantennen sind nicht zulässig.

## 3. Einfriedigungen

Entlang öffentlicher Straßen und Wege, sowie zwischen der Grundstücken dürfen die Einfriedigungen nur wie folgt ausgeführt werden:  
Zäune sind in verzinktem Maschendraht, eingebunden in eine Bepflanzung auszuführen. Die Zäune dürfen nicht höher als 0,60 m sein. Lebende Hecken dürfen nicht höher als 1,00 m sein.

## 4. Bepflanzung und Grünflächen

Im Plangebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten. Ebenso 2 höherwachsende, langlebige, einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

## 5. Ausbildung der Stellplätze

Die Befestigung der Stellplätze und andere ähnliche Flächen ist mit wasserdurchlässigen Deckschichten wie Rasenpflaster, Kies-/Sandgemische o. ä. herzustellen.