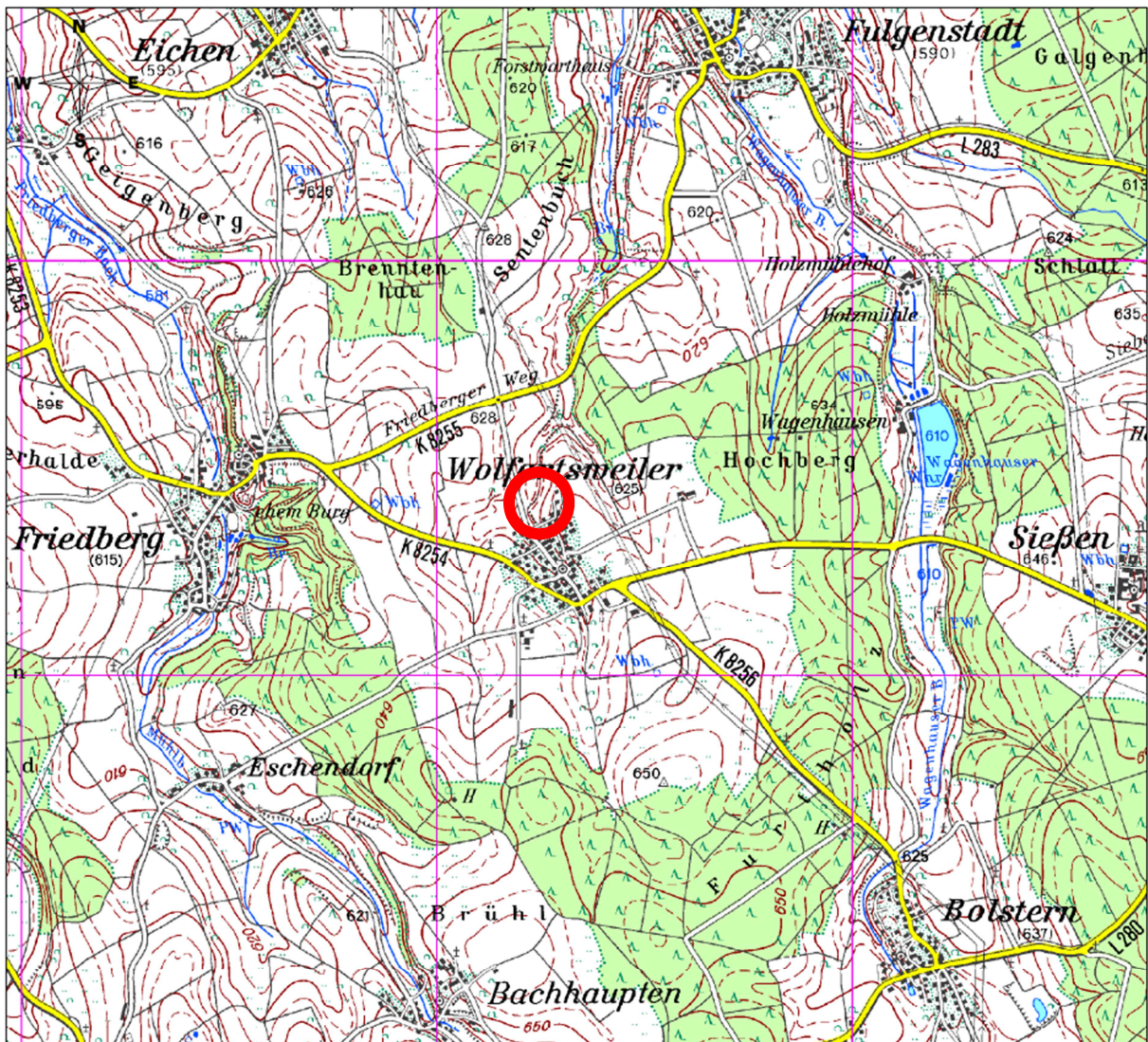


# „Steinriesäcker 2“



# Inhaltsverzeichnis

1. Zeichnerischer Teil
2. Rechtsgrundlagen
3. Planungsrechtliche Festsetzungen
4. Hinweise
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Begründung
7. Verfahrenshinweise

---

## 2. Rechtsgrundlagen

- 2.1 Baugesetzbuch  
(BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- 2.2 Baunutzungsverordnung  
(BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- 2.3 Planzeichenverordnung  
(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- 2.4 Landesbauordnung  
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).
- 2.5 Gemeindeordnung  
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1).

# Stadt Bad Saulgau Gemarkung Wolfartsweiler

## Bebauungsplan „Steinriesäcker 2“

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Grundflächenzahl ( § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO )  
Im gesamten Plangebiet gilt die Grundflächenzahl 0,3.

Geschoßflächenzahl ( § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 BauNVO )  
Im gesamten Gebiet gilt die Geschoßflächenzahl 0,5.

Zahl der Vollgeschosse ( § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 BauNVO )  
Im gesamten Gebiet sind II Vollgeschosse die Höchstgrenze.

Höhenlage baulicher Anlagen ( § 9 Abs. 3 BauGB )  
Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhen ( EFH ) sind im Planteil ersichtlich und beziehen sich auf NN im Neuen System. Abweichungen von +/- 20 cm sind erlaubt.

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

Bauweise ( § 22 Abs. 2 BauNVO )  
Für Gebäude ist Offene Bauweise festgesetzt.  
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

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

Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 u. 3 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerdem können max. 2 Stellplätze je Grundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden.

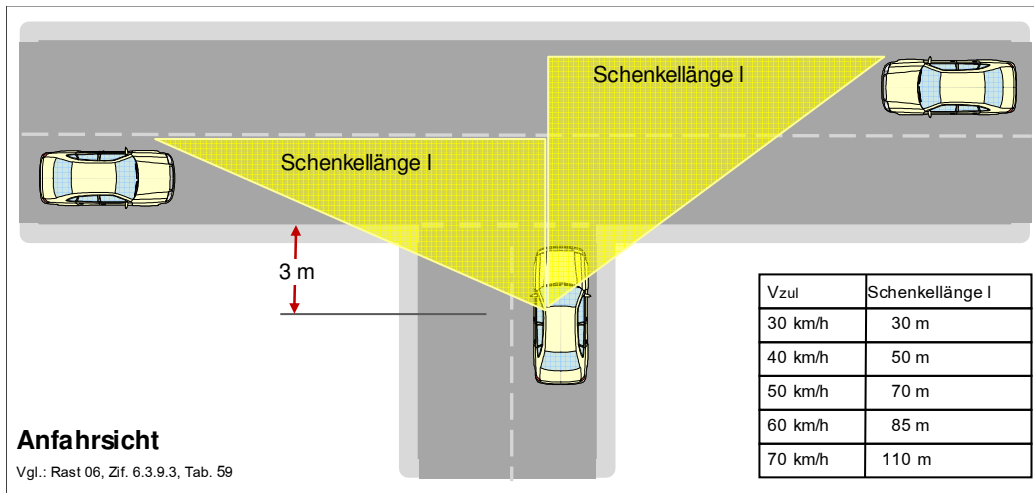
#### 4. Beschränkung der Wohnungen pro Gebäude ( § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB )

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

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

Freihaltung der Sicht bei Kreuzungen und Einmündungen gem. § 25 Straßen- und Wegegesetz Baden-Württemberg.

Die Flächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnrand nicht überschreiten.



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

Pflanzgebot für Einzelbäume und Baumgruppen

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

Pflanzgebot für Sträucher

Entlang der östlichen, westlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes hat der Grundstückseigentümer eine einheimische, höherwachsende Hecke zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Hecke hat aus verschiedenen Straucharten, wie z. B. Haselnuß, Weißdorn, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Rotdorn, Vogelbeere, usw. zu bestehen.

## 8. Die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ( § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die bestehenden, im Plan gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind dauernd zu erhalten.

## 9. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen sind zugunsten der allgemeinen Wasser- und/oder Stromversorgung mit Leitungsrecht zu belasten.

Rechts und links der Leitungsachse der 20 kV-Leitung besteht ein 5,00 m breites Schutzstreifenrecht der Netze BW GmbH. Diese Leitung wird vermutlich im Zuge der Erschließung abgebaut. Mit Abbau der Leitung verliert die Festsetzung ihre Gültigkeit.

Aufgestellt:

Stadtbauamt Bad Saulgau, 13.02.2017

Christoph Zoll

## Bebauungsplan " Steinriesäcker 2 "

### HINWEISE

#### 1. Straßenwesen

Die innere Erschließung erfolgt durch die vorhandene Gemeindestraße "Öhmdwiesenweg" mit einer Fahrbahnbreite von 7,00 m und durch eine neu herzustellende, gleichnamige Straße mit einer Fahrbahnbreite von 4,80 m bis 6,44 m ohne begleitende Gehwege.

Mit dem Bau der neuen Straße, wird eine Ringstraße mit einer Stichstraße gebildet. Somit muss nur in Ausnahmefällen gewendet werden. Die Flächen an den Straßeneinmündungen (Sichtfelder) sind entsprechend § 25 Straßengesetz in einer Höhe zwischen 0,8 Meter und 2,50 m über Fahrbahnrand von Sichtbehinderungen die die Verkehrssicherheit beeinträchtigen (Bebauungen, Einfriedigungen, parkende Fahrzeuge und sonstige ständige Sichthindernisse) auf Dauer freizuhalten.

#### 2. Niederschlagswasser

Eine Baugrunderkundung im Plangebiet hat eine für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht ausreichende Durchlässigkeit des anstehenden Untergrunds ergeben. Das auf dem Flurstück anfallende Niederschlagswasser ist an die Mischwasserkanalisation anzuschließen. Eine Vernässung von Nachbargrundstücken oder von Gebäuden durch Versickerungsanlagen ist auszuschließen.

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 entweder an die öffentliche Kanalisation oder an die Versickerungsanlage angeschlossen werden.

#### 3. 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.

#### 4. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebiets „Katzensteige“. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung des Landratsamts Sigmaringen für die Quelfassung „Katzensteige“ vom 09.01.1992 sind zu beachten.

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

Die Einleitung von freigelegtem Grund- und Schichtenwasser, Quellen, fließende Gewässer oder Sickerleitungen in die Mischwasserkanalisation ist verboten.

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

## 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.

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

## 6. Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet lössführende Fließerde unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. 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.

## 7. Immissionsschutz

Auf den Flächen der umliegenden Gebiete sind Nutzungen dem Gebietscharakter nach von Dorf- und Mischgebiet gemäß §§ 5 und 6 BauNVO zulässig. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel dürfen für Immissionsorte in Dorf- und Mischgebieten außerhalb von Gebäuden am Tage max. 60 dB(A) und in der Nacht max. 45 dB(A) betragen. In allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten tags 55 dB(A) und 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.

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

## 10. 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.

## 11. Telekommunikationsleitungen

Zur Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom 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 der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 zu beachten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.



Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert am 11.11.2014 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. 581 ber. S. 698) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau folgende

## **Satzung**

über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan " Steinriesäcker 2", Wolfartsweiler 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 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 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.

Die Höhe der Firste darf bei den Gebäuden 9,00 Meter nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden (ohne Wärmedämmung und Estrich) bis zur Oberkante des Firstes.

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

##### 1.2 Dachgestaltung

Die Form der Dächer der Gebäude ist als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung vom 20° bis 40° herzustellen. Untergeordnete Anbauten/Vorbauten, Nebenanlagen und Garagen sind ebenfalls in der Dachform des Hauptgebäudes oder mit Flachdach auszuführen.

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 1 m Abstand einzuhalten. Bei einer Dachneigung von mehr als 15 Grad sind die Dächer mit rotem oder dunkelfarbigem, nicht glänzendem Material zu decken, wobei die Einzelelemente bis zu 0,25 Quadratmeter Fläche haben dürfen. Glasierte und engobierte Dachziegel und Dachsteine sind aus Gründen der Wirkung auf die freie Landschaft nicht zulässig. Unbeschichtete metallgedeckte Dachflächen sind ebenfalls nicht zulässig.

##### 1.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Firste der Hauptgebäude müssen die im Plan eingezeichneten Firstrichtungen haben. Nebenfirstrichtungen sind zulässig, wenn deren Firstlänge nicht mehr als 1/3 der Hauptfirstlänge beträgt.

##### 1.4 Gestaltung von Nebenanlagen

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

Im 5 m breiten Streifen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind Nebenanlagen als Gebäude nicht zulässig.



### 1.5 Antennen- und Satellitenempfangsanlagen § 74 (1) 4 LBO

Satellitenempfangsanlagen sind unterhalb des höchsten Dachelementes anzubringen. Die sichtbaren Flächen der Anlage dürfen maximal 0,5 m<sup>2</sup> groß sein und die Farbe ist der Farbe der dahinter liegenden Wand- oder Dachfläche anzupassen.

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

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

Im 3 m breiten Streifen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen dürfen Zäune nicht höher als 0,7 m, lebende Hecken nicht höher als 1,00 m sein.

Stütz- und Einfriedungsmauern sind entlang öffentlicher Straßen und Wege nicht zulässig. Trockenmauern aus Naturstein mit einer Neigung von weniger als 75° sind zur Sicherung von Böschungen zulässig. Die Höhe von Stütz- und Einfriedungsmauern zu Nachbargrundstücken darf von der tiefer gelegenen Seite aus max. 0,75 m betragen.

### 1.7 Veränderung der Höhenlage des Grundstücks § 74 Abs. 3 S. 1 LBO

Veränderung des natürlichen Geländes sind für die Einbindung des Gebäudes bis zu ± 1,2 m 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. Ebenso sind auf jedem Grundstück zwei höher wachsende, langlebige, einheimische Laubbäume neu zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Sortenart muss in der von der Stadtverwaltung Bad Saulgau herausgegebener Liste enthalten sein.

### 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

Das auf den Grundstücken anfallende Abwasser wird im Mischsystem gesammelt und über die örtlichen Abwasseranlagen der Sammelkläranlage Herbertingen zugeleitet.

Jedes Grundstück erhält einen Mischwasseranschlusskanal für das Schmutz- und Regenwasser mit einem Hauskontrollschacht.

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

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.

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

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

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.

## **II. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Steinriesäcker 2".

## **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, den

Doris Schröter  
Bürgermeisterin

## BEGRÜNDUNG

Grundlage für die Aufstellung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. 132 in der neuesten Fassung), und die Planzeichen-Verordnung (Plan VO 90) in der Fassung vom 18.12.1990.

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nördlich von Wolfartweiler. Er grenzt nur mit seiner südlichen Grenze an das bestehende Wohngebiet, östlich grenzt das Plangebiet an einen Feldweg und im Westen und Norden grenzt es an die freie Feldlage.

Das Plangebiet umfasst ganz oder teilweise die Grundstücke der Gemarkung Wolfartweiler Flst.Nr.: 111/1, 190/6, 190/7, 190/8, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893 und 894.

Maßgebend ist die Abgrenzung im Zeichnerischen Teil.

### 2. Inhalt der rechtskräftigen Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan)

Der am 25.08.2011 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Saulgau/Herbertingen liegt zugrunde. Für den Geltungsbereich sieht der rechtskräftige Flächennutzungsplan Flächen für Wohnbebauung vor.

Der am 08.06.1998 wirksam gewordene Bebauungsplan " Steinriesäcker 2 " liegt zugrunde. Für den Geltungsbereich sieht der rechtskräftige Bebauungsplan Flächen für Allgemeines Wohngebiet und Straßenverkehrsflächen, die der Erschließung dienen, vor. Der Bebauungsplan wurde anschließend geändert. Die Änderung trat am 16.06.2011 mit ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Die Ziele der Raumordnung und die Vorschriften des § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Nr. 2 und 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 LplG sind durch die Änderung berücksichtigt.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im „Vereinfachten Verfahren“ nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

### 4. Angaben zum Bestand und Planung

#### 4.1 Bestand

Seit dem Jahr 1998 besteht hier ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Außerdem ist das Gebiet bereits vermessen worden und in Bauplätze aufgeteilt. Eine Erschließung fand bis heute nicht statt. Die Flächen im Geltungsbereich werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Flächen des Geltungsbereichs, die durch den bestehenden Öhmdwiesenweg bereits zugänglich sind, sind überwiegend bebaut. Da sich die Anforderungen und Umstände in diesem Gebiet in der Zwischenzeit geändert haben, wird der Bebauungsplan überarbeitet.

#### 4.2 Planung

Da sich die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet geändert haben, besteht die Möglichkeit, den Verlauf der Erschließungsstraße auf den heutigen Standard zu bringen. Durch die Änderung wird das Tempo im Gebiet verringert und es sind anstatt 3 nur noch eine Stichstraße notwendig. Durch die Reduzierung der Straßenbreite im westlichen Teil, erhalten die Bauplätze westlich der Erschließungsstraße mehr Platz. Somit ist ein größerer Abstand zur westlichen Hecke möglich. Die Fläche dieser Hecke (eingetragenes Biotop) wird nicht veräußert. Diese bleibt Eigentum der Stadt Bad Saulgau und ist im zeichnerischen Teil als öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsgebot eingezeichnet. Die über das Plangebiet verlaufende 20-kv-Oberleitung wird im Zuge der Erschließung abgebaut. Im nordwestlichen Bereich wird ein Fußweg erstellt, der den Bewohnern den direkten Zugang zur freien Flur ermöglicht. Dieser dient auch als Leitungstrasse und zur Oberflächenentwässerung des Gebiets bei Starkregen.

## 5. Umweltschützende Belange nach § 1 a BauGB

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind durch die Änderungen positiv berührt. Die Verkehrsfläche reduziert sich um ca. 70 m<sup>2</sup>. Außerdem ist der Erhalt der geschützten Hecke im westlichen Bereich gesichert, da diese im Eigentum der Stadt Saulgau bleibt und von ihr gepflegt wird. Die Pflanzinseln in der Straßenfläche wurden entfernt, da diese Schwierigkeiten beim Verlegen der Ver- und Entsorgungsleitungen verursacht hätten. Hierdurch fallen 7 Pflanzinseln weg. Die Zahl der Pflanzgebote auf den zukünftigen Bauplätzen wurde um 5 Bäume erhöht. Somit ergibt sich ein geringer Verlust von 2 Bäumen.

Eine Abwägung umweltschützender Belange findet deshalb nicht statt.

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Bad Saulgau, 20.02.2017

Fachbereich 3 - Stadtplanung

---

## 7. Verfahrenshinweise

- |          |                             |                     |
|----------|-----------------------------|---------------------|
| <hr/> 1. | Änderungsbeschluss          | 23.03.2017          |
| <hr/> 2. | Billigung des Planentwurfs  | 23.03.2017          |
| <hr/> 3. | Auslegungsbeschluss         | 23.03.2017          |
| <hr/> 4. | Auslegung/Beteiligung TÖB   | 17.04. – 22.05.2017 |
| <hr/> 5. | Abwägung eingeg. Anregungen | 29.06.2017          |
| <hr/> 6. | Empfehlungsbeschluss        |                     |
| <hr/> 7. | Satzungsbeschluss           | 29.06.2017          |
| <hr/> 8. | Öffentliche Bekanntmachung  | 13.07.2017          |