

Aufstellung des Bebauungsplans im Vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB

„Mooshaupten“

VORENTWURF
in der Fassung vom 11.07.2022



Herausgeber	Stadt Bad Saulgau Fachbereich 3 – Bauen & Planen
Planverfasser	MESS Stadtplaner Amann & Groß PartGmbH St.-Marien-Platz 3, 67655 Kaiserslautern
Bearbeitung	Fachbereich 3.1 – Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

Zeichnerischer Teil.....	2
Rechtsgrundlagen.....	3
Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
Hinweise.....	6
Örtliche Bauvorschriften.....	10
Begründung.....	13
Verfahrenshinweise.....	21

Zeichnerischer Teil

zeichnerischen Teil siehe separates pdf

Rechtsgrundlagen

Es gelten die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen. Aktualisierung vor Satzungsbeschluss ist erforderlich.

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung

(PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung

(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357,358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

Gemeindeordnung

(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Teilgebiet WA1 sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Im Teilgebiet WA2 sind nur eine Kindertagesstätte und Gemeinschaftsstellplätze in Form einer Quartiersgarage zulässig. (§ 4 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

Grundflächen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Die zulässigen Grundflächen sind als Höchstgrenzen in die zeichnerisch durch Baulinien und Baugrenzen abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) eingetragen. Beinhaltet ein Baufenster mehrere Baugrundstücke, wird die zulässige Grundfläche proportional zum Anteil an der überbaubaren Grundstücksfläche verteilt.

Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien und Terrassen nur bis zu 23 vom Hundert überschritten werden.

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

Im Teilgebiet WA1 sind drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 und § 1 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Planeintrag für die zeichnerisch abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen als Höchstmaß für die Wandhöhe, gemessen ab Mitte der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie als Bezugspunkt.

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

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand aneinander zu errichten.

Die Baulinien sind bis zu der in der Planzeichnung eingetragenen Höhe, gemessen ab Mitte der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie als Bezugspunkt, einzuhalten. Oberhalb dieser Höhe gelten sie als Baugrenzen.

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

Garagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind nur als Gemeinschaftsanlage im Teilgebiet WA2 zulässig und in WA1 insgesamt unzulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenbegrenzungslinie legt die Trennung zwischen öffentlichen Verkehrsanlagen und anders genutzten Flächen verbindlich fest. Die Verkehrsflächen werden gem. der zeichnerischen Abgrenzung als Straßenverkehrsflächen bzw. als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ bzw. „Fußgänger und Radfahrer“ festgesetzt.

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

Pflanzgebot für Einzelbäume:

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

Weitere Pflanzgebote im Bereich der Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzungen über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Übernahme bzw. Verlegung bereits festgelegter Ökokonto-Flächen und freiwillige Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen, die durch den Bebauungsplan hervorgerufen werden) werden zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.

Hinweise

1. Niederschlagswasser (*Formulierungsvorschlag zur Abstimmung mit Fachbehörden, ggf. anzupassen*)

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser befestigter und unbefestigter Flächen sind § 46 des Wassergesetzes (Abwasserbeseitigungspflicht) für Baden-Württemberg und § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

2. Regenwasserbehandlung (*Formulierungsvorschlag zur Abstimmung mit Fachbehörden, ggf. anzupassen*)

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.

3. Grundwasserschutz (*Formulierungsvorschlag zur Abstimmung mit Fachbehörden, ggf. anzupassen*)

Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamts Sigmaringen zu benachrichtigen. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung kann nicht zugestimmt werden. Das Niederbringen von Erdwärmesonden ist unter Einhaltung von Auflagen und Bedingungen nur in Ausnahmefällen möglich. Eine Bohranzeige unter Angabe der Flurstücksnummer ist rechtzeitig vorab beim Landratsamt Sigmaringen einzureichen. Eine verbindliche Auskunft über wasserwirtschaftliche Restriktionen erteilt das Landratsamt nach Übersendung näherer Daten.

4. Altlasten (*Formulierungsvorschlag zur Abstimmung mit Fachbehörden, ggf. anzupassen*)

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. Dem Grundstückseigentümer wird aus Kostengründen empfohlen, bestmöglich das Erdmaterial, idR Verwitterungslehm und Kiesvorkommen, auf dem Grundstück unter Berücksichtigung optimierter Erdgeschossfußbodenhöhen und Geländemodellierungen zu belassen und entsprechend zu verwerten.

Die Entsorgung/Verwertung überschüssigen Materials führt aufgrund besonderer behördlicher Anforderungen an diese Stoffe zu erhöhten Kosten. Bodenmaterial, welches ausgehoben, abgefahren, entsorgt oder verwertet wird, muss gemäß Bundesbodenschutzverordnung bzw. Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 untersucht und dementsprechend entsorgt oder verwertet werden. Die Untersuchungsbefunde sind dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen vorzulegen.

5. Bodenschutz (Formulierungsvorschlag zur Abstimmung mit Fachbehörden, ggf. anzupassen)

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 Grabeland 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. Aufgrund der vorliegenden geogenen Arsenbelastung weist die untere Bodenschutzbehörde darauf hin, dass eine Aufbringung nur auf Flächen mit ähnlicher, geogener Belastung möglich ist. Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz einzureichen.

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

6. Naturschutz/Umweltschutz (Formulierungsvorschlag zur Abstimmung mit Fachbehörden, ggf. anzupassen)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit 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. 2. 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

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.

7. Baumpflanzungen (*Formulierungsvorschlag zur Abstimmung mit Fachbehörden, ggf. anzupassen*)

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

8. Baugrund

noch zu ergänzen!

9. Mineralische Rohstoffe (*Formulierungsvorschlag zur Abstimmung mit Fachbehörden, ggf. anzupassen*)

Bei Baumaßnahmen anfallende nutzbare unverwitterte „frische“ Kiese sollen, wenn möglich in den beiden benachbarten Kieswerken zu Baustoffen aufbereitet werden.

10. Abfallbeseitigung (*Formulierungsvorschlag zur Abstimmung mit Fachbehörden, ggf. anzupassen*)

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 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.

11. Archäologische Fundstellen (*Formulierungsvorschlag zur Abstimmung mit Fachbehörden, ggf. anzupassen*)

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.

12. Ver- und Entsorgungsleitungen (*Formulierungsvorschlag zur Abstimmung mit Fachbehörden, ggf. anzupassen*)

In den Erschließungsstraßen werden folgende Leitungen verlegt:

- *Mischwasserkanal (noch zu klären!)*
- *Wasserleitung (noch zu klären!)*
- *Gasleitung (noch zu klären!)*
- Nieder- und Mittelspannung
- Mikro- und Leerrohre im Verbund

Diese Aufzählung ist nicht abschließend, da im Laufe der Planung noch verschiedene Medien hinzukommen können.

Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Mooshaupten“ beschlossen:

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassaden und Wandgestaltung: Vorgaben zu Fassaden und Wandgestaltung werden aktuell erarbeitet und im Lauf des Verfahrens ergänzt!

Werbeanlagen: Vorgaben zu Werbeanlagen werden aktuell erarbeitet und im Lauf des Verfahrens ergänzt!

Die Dächer der Gebäude als Flachdächer herzustellen. Staffelgeschosse sind im Rahmen der festgesetzten Begrenzungen der Wandhöhe zulässig.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° von Gebäuden (u.a. Anbauten/Vorbauten, Nebenanlagen und Garagen) deren Fläche mehr als 10 m² umfassen, sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

Die belebte Substratschicht muss eine Mindesthöhe von 10 cm aufweisen. Als Substrat sollte vorzugsweise nährstoffarmes Material verwendet werden, um eine dauerhafte, artenreiche und standortgerechte Vegetation zu gewährleisten (mit Bestandteilen aus z.B. Dachgarten-Extensiverde). Die Bepflanzung soll möglichst viele verschiedene, standortgerechte Arten- mindestens jedoch 10 Arten- umfassen (siehe Pflanzliste). Der Blumenanteil (Staudenanteil) muss im Verhältnis zum Gräsanteil mindestens 80% betragen.

Die Dachbegrünung ist auch auf Dächern mit installierten technischen Einrichtungen (z.B. PV-Anlagen) vorzunehmen.

Die Fläche muss vollständig mit Vegetation bedeckt sein, jedoch können bis zu 25% der Fläche für Dachterrassen genutzt werden.

Die in dieser Satzung geregelten Begrünungen sind bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens (bzw. bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode) fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Beispiele für überwiegend sonnige Dächer:

- Strand-Grasnelke (*Armeria maritima*)
- Rundblättrige Glockenblume (*Campanula rotundifolia*)
- Heidenelke (*Dianthus deltoides*)
- Gewöhnlicher Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*)
- Gewöhnlicher Thymian (*Thymus pulegioides*)
- Kalthäuser Nelke (*Dianthus carthusianorum*)
- Sommeraster (*Aster amellus*)
- Alpenaster (*Aster alpinus*)
- Berglauch (*Allium senescense* ssp. *Senescense*)
- Gemeine Küchenschelle (*Pulsatilla vulgaris*)
- Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*)

- Mauerpfeffer (*Sedum spurium*)
- Fetthenne (*Sedum telephium*)
- Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*)
- Türkischer Mauerpfeffer (*Sedum lydium*)
- Nickendes Fettblatt (*Sedum reflexum*)
- Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*)
- Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*)
- Acker-Hornkraut (*Cerastium arvense*)
- Sand-Mohn (*Papaver argemone*)
- Oregano (*Origanum vulgare*)
- Lavendel (*Lavandula angustifolia*)
- Steppensalbei (*Salvia nemorosa*)
- Staudenlein (*Linum perenne*)
- Alpenmannstreu (*Eryngium planum*)
- Sonnenröschen (*Helianthemum nummularium*)
- Saxifragenarten (Steinbreche)

Beispiele für halbschattige Dächer:

- Gewöhnliche Schafgarbe (*Archillea millefolium*)
- Gewöhnlicher Dost, Wildmajoran (*Origanum vulgare*)
- Klatschmohn (*Papaver rhoeas*)

2. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Detailliertere Vorgaben zur Gestaltung der Freiflächen werden noch erarbeitet. Insbesondere Vorgaben zur Gestaltung der „Vorzone“ (Bereich zwischen Baulinie und Straßenbegrenzungslinie) werden noch erarbeitet!

Im Plangebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten. Ebenso ist auf jedem Grundstück ein mittelgroßer oder schmal wachsender, langlebiger, einheimischer Laubbaum neu zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Sortenart muss in der von der Stadtverwaltung Bad Saulgau herausgegebener Liste enthalten sein.

3. Anforderungen an die Abwasserbehandlung (§ 74 Abs. 3 LBO)

Oberflächenwasser

Oberflächenwasser, das von Dachflächen, Zufahrten, Gehwegen und Parkplätzen stammt, ist einer flächenhaften Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen (§ 46 Wasserhaushaltsgesetz BW).

Eine Versiegelung des Bodens darf nur an solchen Stellen erfolgen, die ein schadloses Ableiten des Oberflächenwassers in die Versickerungsanlagen ermöglichen. Die geeigneten Versickerungsanlagen (z.B. Mulden-, Mulden-Rigolen-, Beckenversickerung usw.) 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 und rechnerisch die Versagungshäufigkeit der Versickerung seltener als alle 30 Jahre auftritt. Sollen auf dem Markt erhältliche alternative technische Versickerungssysteme eingesetzt werden, so müssen diese ein DIBT-Prüfzeichen (oder vergleichbar) besitzen.

Die Notüberläufe der Versickerungsanlagen können an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Grund- und Schichtenwasser

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

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mooshaupten“.

5. Ordnungswidrigkeiten

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

6. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft (§ 74 Abs. 7 LBO).

Begründung

1. Grundlagen des Verfahrens

Grundlage für die Aufstellung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB. Nach § 13b BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nur zulässig, wenn

- die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB weniger als 10.000 Quadratmeter beträgt,
- die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, und
- die Flächen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Dies ist möglich, weil durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen nach der durchgeführten Umweltanalyse auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden könnten. Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten, da sich keine störfallrelevante Anlage im Umfeld des Geltungsbereichs befindet.

2. Geltungsbereich

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 38.692 m².

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.Nr.: 312/5, 314, 315, 317, 321, 322, 323, 613 und 620 der Gemarkung Saulgau.

Der künftig für die Bebauung vorgesehene, ca. 25.300 m² große Teil des Geltungsbereichs befindet sich südöstlich des Schul- und Sportcampus. Unmittelbar an das Plangebiet des Realisierungsteils grenzt das 1970 errichtete, denkmalgeschützte Störck-Gymnasium mit Fachraumzentrum an.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich entlang der Liebfrauenstraße und der Rosa-Hürner-Straße eine Doppel- und Reihenhaussiedlung (Bebauungsplan "Hinter der Liebfrauenkapelle") in sehr kompakter Serienbauweise, die heute den Siedlungsrand bildet. Die einfach gegliederte Siedlungsstruktur und die effizient genutzten Freiflächen bilden einen starken Kontrast zum weitläufigen Umfeld.

Östlich und nördlich des Gymnasiums sind weitere Flächen zur Erschließung des Baugebiets und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft einbezogen, die nicht für eine Bebauung vorgesehen sind.

3. Ziele der Raumordnung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Ziele der Raumordnung und die Vorschriften des § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Nr. 2 und 4 Abs. Ge1 ROG sowie § 4 Abs. 1 LPIG sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Der gültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen stellt den nördlichen Teil des Geltungsbereichs als Gemeinbedarfsfläche für die Erweiterung der Schule, den übrigen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13b i. v. M. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Hier sind künftig Wohnbauflächen bzw. Grünflächen darzustellen.

4. Angaben zum Bestand und zur Planung des Gebiets

Die Flächen im Bebauungsplangebiet werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau hat im Frühjahr 2021 einen zweistufigen städtebaulichen Workshop ausgelobt, mit dem einerseits ein Masterplan für den Bereich von Stadthalle, Hallenbad und den im Umfeld vorhandenen Schul-, Sport- und Freizeitanlagen und andererseits ein städtebauliches Konzept für eine 2,53 ha große Fläche, dreiseitig von Bebauung umgebene Fläche am östlichen Stadtrand zu erarbeiten.

Das vom Gemeinderat als Grundlage für die Umsetzung ausgewählte Konzept entwickelt ein gestalterisch eigenständiges „Quartier Mooshaupten“. In Abkehr von der, die umgebenden Wohngebiete prägenden, aufgelockerten Bebauung soll ein Stadtbereich mit höherer Dichte entstehen, der aber gleichzeitig zu Bad Saulgau und den dort vorherrschenden Maßstäben passt.

In kleinteiligem Mix aus Einfamilienwohnen in Townhouses und Mehrfamilienwohnhäusern sowie moderaten Gebäudehöhen von in der Regel bis zu drei Geschossen (und einigen städtebaulichen Akzenten mittels eines Staffelgeschosses) werden mehrere Wohnhöfe herausgebildet. Zusammengebunden werden diese Höfe durch eine Durchwegung, die sich an einem Quartiersplatz und an einem Spielplatz aufweitet. Zusammen mit diesem „Anger“ bilden die „Gassen“ zwischen den Wohnhöfen eine nahezu dörfliche Struktur aus.

Um diesen Charakter des Quartiers zu unterstützen und die Verkehrsräume als Gemeinschaftsräume erlebbar zu machen, soll das gesamte Quartier autofrei gehalten werden. Im Norden des Quartiers nimmt eine Stellplatzanlage den ruhenden Verkehr auf.

Auf diese Weise kann im Spannungsfeld bestehender Wohnsiedlungen und Schulcampus ein neues Stück Stadt entstehen, das den Wohnstandort Bad Saulgau qualitativ starkt und eine attraktive Siedlungskante in östlicher Richtung ausbildet.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Zur Umsetzung und Sicherung der städtebaulichen Ziele ist ein qualifizierter Bebauungsplan erforderlich.

Der Bebauungsplan enthält dementsprechend Festsetzungen zu den örtlichen Verkehrsflächen, zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen und überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Begrünung. Ergänzend werden örtliche Bauvorschriften mit grundlegenden Gestaltungsvorgaben erlassen.

Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeit von Nebenanlagen

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, wobei abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind. Diese Nutzungen sind mit der angestrebten städtebaulichen Struktur nicht verträglich und werden daher im Baugebiet nicht berücksichtigt. Im Wege der Gliederung nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird vom allgemeinen Wohngebiet ein flächenmäßig untergeordneter Teilbereich mit der Bezeichnung WA2 abgetrennt, in dem eine Kindertagesstätte und Ge-

meinschaftsstellplätze in Form einer Quartiersgarage konzentriert werden. Dazu korrespondierend werden Garagen und sonstige Stellplätze im Teilgebiet WA1 insgesamt ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweisen

Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen werden eng aufeinander abgestimmt. Anstelle einer Grundflächenzahl werden für zusammenhängende Teilflächen jeweils absolute Grundflächen als Höchstmaß festgesetzt, die der Größe der in diesen Teilflächen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (geschlossene „Baufenster“ aus Baulinien und Baugrenzen) entsprechen, so dass die relativ eng festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen voll ausgenutzt werden können.

Für Nebenanlagen wie Zuwege, Balkone, Loggien und Terrassen wird im Teilgebiet WA1 aus städtebaulichen Gründen die nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ansonsten zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 vom Hundert auf das Maß von 23 vom Hundert reduziert. Damit ist jedem Wohngebäude die Errichtung der notwendigen Zuwege und einer angemessen großen Terrasse möglich. Gleichzeitig wird der Freiflächencharakter der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen gesichert. Im Teilgebiet WA2 sind Nebenanlagen nur im Rahmen der zulässigen Grundflächen möglich.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Planeintrag für die zeichnerisch abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen als Höchstmaß für die Wandhöhe, gemessen ab Mitte der nächstgelegenen Straßengrenzungslinie als Bezugspunkt, festgesetzt. Dabei erhalten ausgewählte Bereiche aus städtebaulichen Gründen eine größere zulässige Höhe als das festgesetzte Regelmaß von 10,50 m.

Für das Teilgebiet WA1 werden durchgehend drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. In den Bereichen mit größerer zulässiger Höhe ermöglicht dies das Aufsetzen eines vierten Geschosses als Staffelgeschoss. Da die Baulinien bewusst höhenmäßig begrenzt wurden, können obere Geschosse auch von der Straße weg versetzt werden.

Die Bauweise ist insoweit abweichend, als in der Grundform eine offene Bauweise mit in sich geschlossenen Hausgruppen festgesetzt wird, die Länge aber 50 m überschreiten kann.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden gem. der zeichnerischen Abgrenzung differenziert als Straßenverkehrsflächen bzw. als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ bzw. „Fußgänger und Radfahrer“ festgesetzt. Dies entspricht der zukünftig vorgesehenen Nutzung. Die Verkehrsflächen im Inneren des Baugebiets werden bewusst sparsam dimensioniert, weil der Fahrzeugverkehr im Regelfall nur die Quartiersgarage erreichen soll.

6. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Plangebiet wird über eine neue Zufahrt von Norden hier erschlossen, die zunächst die Quartiersgarage und öffentliche Parkplätze erreicht. Die Verkehrsflächen im Inneren des Baugebiets werden bewusst sparsam dimensioniert, weil der Fahrzeugverkehr dort nur der Ver- und Entsorgung sowie der Belieferung des Quartiers dienen soll.

Ver- und Entsorgungsleitungen **noch zu ergänzen.**

7. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

(...) **Im Beteiligungsverfahren zu ergänzen.**

8. Umweltschützende Belange nach § 1 a BauGB

Verfahrensgrundlagen / Umweltprüfung

Von einem Umweltbericht wird entsprechend § 13 BauGB abgesehen. Es wurde jedoch eine Umweltanalyse zum Bebauungsplan erarbeitet, die die umweltrelevanten Belange, insbesondere zum Natur- und Artenschutz, untersucht.

Belange des Umweltschutzes nach § 1a BauGB sind durch den Bebauungsplan nicht berührt. Der Bebauungsplan wird voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Rahmen der Umweltanalyse wurde eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen in allen Schutzgütern durchgeführt. Sie kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Planung erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hat, da durch Überbauung und Versiegelung auf 1,77 ha (Stand Vorentwurf) sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen. Aufgrund des geringen Umfangs des Geltungsbereichs sind Auswirkungen auf das Lokalklima nicht zu erwarten, ebenso wenig auf die Luftqualität. Das Schutzgut Pflanzen/ Biotope/ Biologische Vielfalt und das Schutzgut Tiere wird nicht erheblich beeinträchtigt, da intensiv genutzte Acker- und Grünlandfläche überbaut wird. Der Biotopverbund wird nicht erheblich beeinträchtigt, da das Plangebiet für diesen ohne Bedeutung ist. Die Umweltauswirkungen werden durch Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und durch Festsetzungen zur Grünordnung (z.B. Pflanzgebote) minimiert.

Boden, Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, für die entsprechend den Regelungen des § 13b BauGB kein Ausgleich zu leisten ist, da diese als bereits zulässig gelten. Die Stadt Bad Saulgau gleicht die zulässigen Eingriffe auf freiwilliger Basis auf den im Plangebiet enthaltenen Freiflächen aus. Dazu wurde im Rahmen der Umweltanalyse der Kompensationsbedarf ermittelt. Die danach erforderlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Nutzung dieser Flächen erfolgt landwirtschaftlich, d. h. die Fläche wird zu einer standortgerechten Blühwiese entwickelt, welche zweimal jährlich gemäht wird. Die Pflege der Fläche wird vertraglich geregelt.

Innerhalb der Fläche wird an geeigneter Stelle eine Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser angelegt.

Zwei Teilflächen der Ökokontomaßnahme „Siedlungsgrün - Störck-Gymnasium und Brechenmacherschule“ (Ökokonto der Bauleitplanung Stadt Bad Saulgau) liegen auf Flurstück 321 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Es handelt sich dabei um zwei Reihen aus jungen Obsthochstämmen (Äpfel). Diese Maßnahmen werden im Verfahren berücksichtigt.

Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung im Rahmen der Umweltanalyse umfassend erhoben. Dies betrifft die potentiellen artenschutzrechtlichen Konflikte Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG), Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und erhebliche Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Vögel

Vorkommen seltener und gefährdeter Vogelarten sind nicht bekannt und aufgrund der Habitatausprägung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen auch nicht zu erwarten. Fortpflanzungs- und Ruhestätten können im Geltungsbereich ausgeschlossen werden, da keine relevanten Strukturen vorhanden sind. Ggf. dient das Plangebiet als Nahrungshabitat für Vögel oder Fledermäuse aus den umgebenden Flächen. Am Siedlungsrand (außerhalb des Plangebietes) wurden u.a. am 16.04.2022 die noch ungefährdeten Singvogelarten Buchfink, Girlitz, Stieglitz, Kohlmeise, Rabenkrähe, Amsel und Haussperling verheard. In den Bäumen am Sportplatz war ein rufender Star zu verzeichnen. Störungsempfindliche Vogelarten sind in den umgebenden Wohngebieten nicht zu erwarten.

Die streng geschützte Feldlerche wurde auf dem Acker nicht nachgewiesen. Der Acker ist vermutlich aufgrund der siedlungsnahen Lage und der davon ausgehenden Kulissenwirkung als Bruthabitat für diese Art der offenen Feldflur ungeeignet.

Möglicherweise ist das Plangebiet Teil des Nahrungshabitates von Greifvögeln. Es wurden bei der Bestandsaufnahme am 16.04.2022 keine Greife über dem Plangebiet oder angrenzend beobachtet.

Fledermäuse

Möglicherweise wird das Plangebiet als Nahrungshabitat zur Jagd genutzt. Aufgrund der Strukturarmut der Fläche ist allenfalls von einer geringen Nutzung und von einer untergeordneten Bedeutung auszugehen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten können im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden, da keine relevanten Strukturen vorliegen (z.B. Gebäudefassaden, Höhlungen, Spalten an den Bäumen).

Zauneidechse

Die Ackerflächen und die Grünfläche erfüllen nicht die Habitatbedingungen für die Zauneidechse.

Amphibien

Sollte der Teich auf dem Schulgelände Lebensraum für Amphibien sein (z.B. Grasfrosch, Wasserfrosch, Erdkröte oder Teichmolch), so ist dies ohne Relevanz für das Plangebiet. Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Vorkommen sonstiger streng geschützter Arten sind aufgrund nicht vorhandener geeigneter Lebensraumstrukturen nicht zu erwarten.

Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mooshaupten“ befindet sich in der Nachbarschaft zweier bestehender Fußballfelder am Bernhauser Weg / Mooshauptenweg, außerdem wird im Umfeld der Bau einer 4-Feld-Halle als Ersatz für die bestehende ABC-Halle diskutiert.

Im Zuge der Planaufstellung wurde durch Begutachtung des Fachbüros BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH überprüft, ob die Nutzung der bestehenden und geplanten Sportanlagen mit der geplanten Wohnnutzung im Bebauungsplangebiet „Mooshaupten“ schalltechnisch verträglich ist.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die empfohlenen Mindestabstände zwischen den Fußballfeldern und dem geplanten Wohngebiet eingehalten werden. Unter Annahmen der typisierenden Betrachtung ist bei beiden Varianten eine deutliche Unterschreitung der Immissionsrichtwerte nach der 18.

BlmSchV sichergestellt. Somit sind beide betrachteten Varianten (Halle an verschiedenen Standorten; ein bzw. zwei Fußballfelder) realisierbar. Wegen der deutlichen Unterschreitung der Immissionsrichtwerte sind weitere Nutzungen im

Bereich der Sportanlagen möglich. Sollte eine Skateanlage realisiert werden, so ist auf Grund der unmittelbaren Nähe zu den Wohngebäuden mit erhöhten Anforderungen an den Lärmschutz zu rechnen.

Bad Saulgauer Liste einheimischer Gehölze

Die Liste wird nach Konkretisierung der Freiraumplanung noch angepasst!

Deutscher Name Botanischer Name besondere Standortansprüche

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:

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 pentandra	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 wechself. Böden
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum		Kletterhilfe
Jelängerjelieber	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	--	
Schlehe	Prunus spinosa	--	--
Wildpflaume	Prunus cerasifera	--	
Echter Schneeball	Viburnum opulus	--	
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	--	
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	--	
Zweigrifflicher 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. ommissa	--	--
Tannenrose	Rosa abientina	--	--

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

Verfahrenshinweise

A) **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

B) **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB:**

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

C) **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB:**

Eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis aufgefordert ihre Stellungnahmen abzugeben.

D) **Satzungsbeschluss**

Die Stadt Bad Saulgau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan, in der Fassung vom gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

E) **Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans**

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Die Hinweise gemäß § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB sind erfolgt.