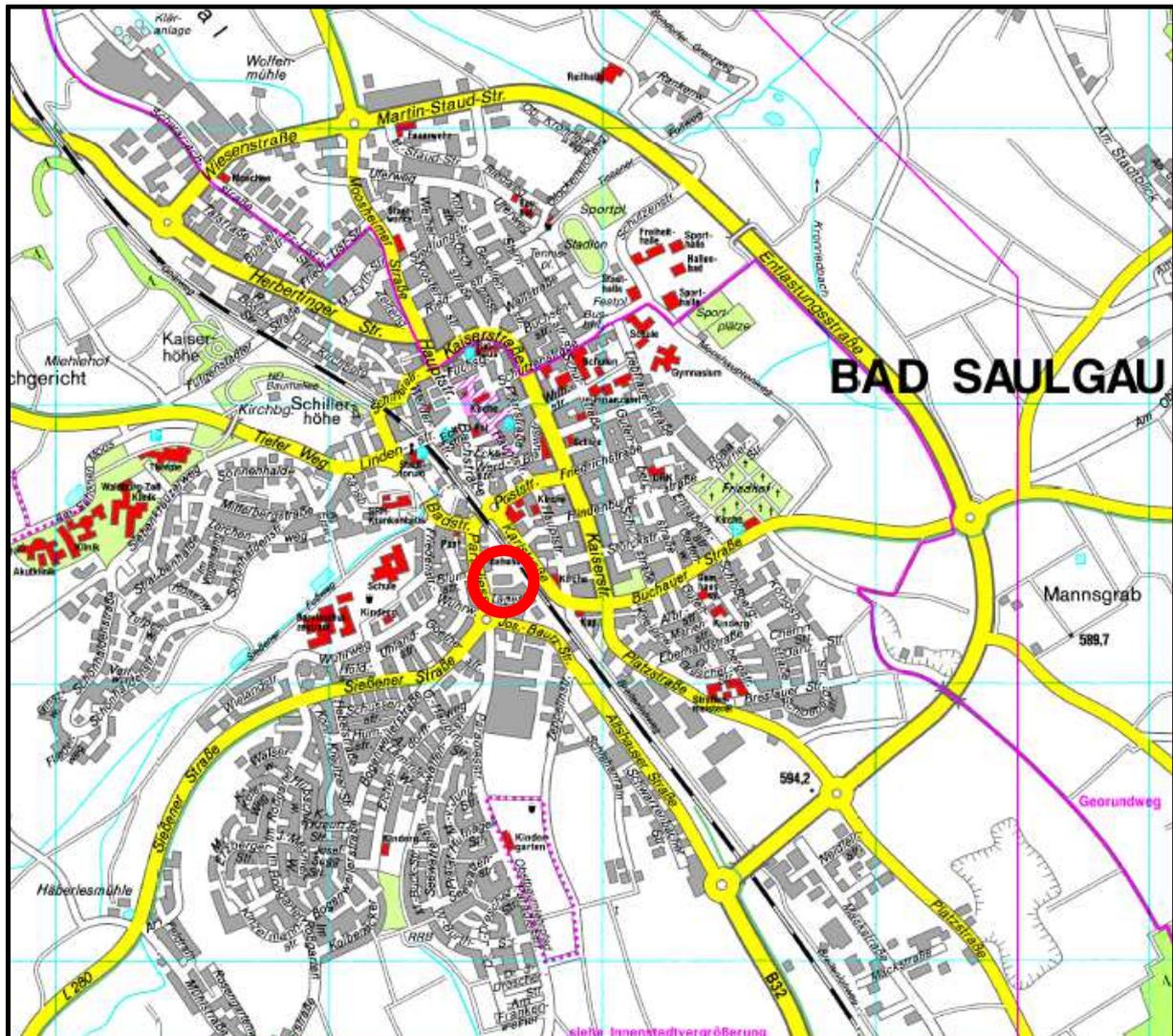


# 1. Bebauungsplanänderung „Paradiesstraße“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



# 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 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- 2.2 Baunutzungsverordnung  
(BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- 2.3 Planzeichenverordnung  
(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- 2.4 Landesbauordnung  
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).
- 2.5 Gemeindeordnung  
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. 99).

## 1. Bebauungsplanänderung "Paradiesstraße "

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### **Sondergebiet (SO) für den großflächigen Einzelhandel** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Im Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel sind zur Nahversorgung der Altstadt und der südlich angrenzenden Wohngebiete Einzelhandelsbetriebe als „Vollsortimenter“ zulässig. Da der Standort „Paradiesstraße“ eine zentrale Bedeutung bei der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln übernimmt darf der für Non-Food-Artikel genutzte Anteil der Verkaufsfläche nicht mehr als 15% des für Lebensmittel genutzten Anteils der Verkaufsfläche betragen.

Die maximal zulässige Größe der Verkaufsfläche beträgt 1.750 qm. Verkaufsfläche im Sinne dieses Bebauungsplans sind alle Flächen, die von den Kunden im Zuge ihres Einkaufs bestimmungsgemäß betreten werden können (einschließlich Kassenbereiche, Vorkassenzonen, Windfang und dergleichen) sowie alle Bereiche, in denen Waren präsentiert oder für den Kunden im Zuge seines Einkaufs sichtbare Tätigkeiten durchgeführt werden (z.B. Backen, Wiegen, Zerkleinern, Schneiden oder Abpacken). Flächen, auf denen Vorbereitungs- oder Handwerkstätigkeiten durchgeführt werden, die für den Kunden nicht sichtbar sind, gelten nicht als Verkaufsfläche im Sinne dieses Bebauungsplans.

Im 1. Obergeschoss sind außerdem Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Räume für freie und medizinische Berufe bis zu einer Fläche von 30% des darunterliegenden Erdgeschosses zulässig.

Zur Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

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

##### **Sondergebiet (SO) für den großflächigen Einzelhandel**

Im Sondergebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig

**Grundflächenzahl** (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO )

GRZ = 0,8

**Baumassenzahl** (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO )

BMZ = 2,8

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

- 3.1 Im Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die Gebäude sind in nördlicher, östlicher und westlicher Richtung mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Nach Süden zu Flurstück 1685/1 ist auch eine Grenzbebauung zulässig. Für die Gebäude bestehen keine Längenbeschränkungen.
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Eintragung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, § 23 Abs. 3 BauNVO.

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

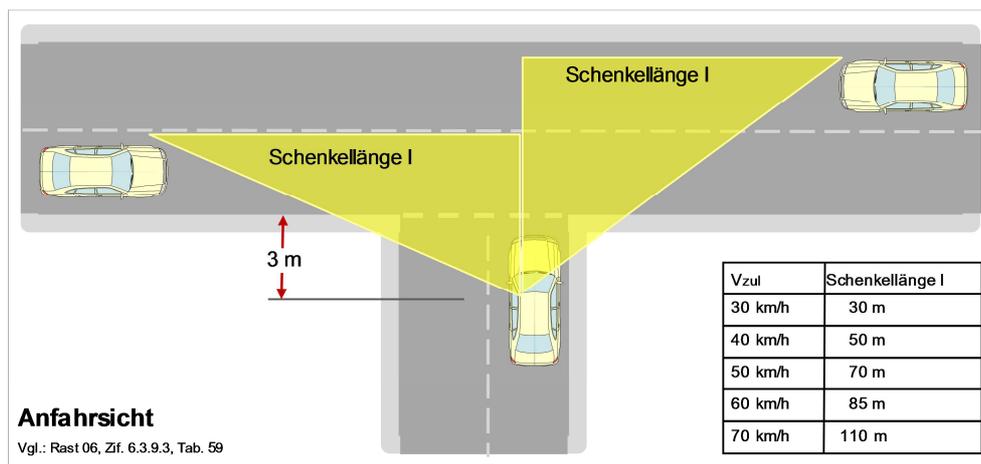
Im 5 Meter breiten Streifen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen als Gebäude nicht zulässig.

Garagen und Carports sind nur innerhalb, Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausnahmsweise können die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Telekommunikation usw. dienenden Nebenanlagen (Verteilerschränke) auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

### 5. 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. Folgende Flächen im Bereich von Kreuzungen, Einmündungen und Grundstücksausfahrten sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnrand nicht überschreiten.



### 6. Positionierung von Ein-/Ausfahrtsbereichen zur Paradiesstraße L 280 ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist ein Zu- und Abfahrtsverbot eingezeichnet. In diesem Bereich ist eine Zu- und Abfahrt des Grundstücks 1682/2 der Gemarkung Saugau nicht zulässig. Die Ein- und Ausfahrt ist jeweils nur mit einer Fahrspur zulässig.

**7. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzung und Erhalt von Bäumen ( § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a u. 25b BauGB )**

Private Stellplatzanlagen im Plangebiet sind durch die Pflanzung von einheimischen, hochstämmigen Laubbäumen zur Verbesserung des Stadtklimas zu begrünen. Pro angefangenen 20 Stellplätzen ist hierbei ein Baum gemäß der Bad Saulgauer Liste einheimischer Gehölze (Qualität mind. 3xv, StU 14-16) zu pflanzen.

Die bestehenden Straßenbegleitbäume (Platanen) entlang der Paradiesstraße sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten sowie bei Abgang am ursprünglichen Standort durch standortgerechte Feldahorne (*Acer campestre*, 3xv, StU mind. 16-18) zu ersetzen.

Baulich nicht genutzte Teile des Grundstücks sind als gärtnerisch gestaltete Grünflächen in Form von Stauden- oder Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

**Aufgestellt:  
Stadtverwaltung Bad Saulgau, 29.03.2018  
Fachbereich 3 - Stadtplanung**

## 1. Bebauungsplanänderung "Paradiesstraße"

### HINWEISE

#### 1. Straßenwesen

Für das Bebauungsplangebiet ist keine innere Erschließung erforderlich. Die Erschließung des Gebiets findet über die vorhandene Paradiesstraße statt.

#### 2. Niederschlagswasser

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser befestigter und unbefestigter Flächen sind § 46 des Wassergesetzes (Abwasserbeseitigungspflicht) für Baden-Württemberg, § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser), der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung und das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen, Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, Stand März 2011 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.

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 vorrangig an die Versickerungsanlage angeschlossen werden. Ist dies nicht möglich, kann dieser an die öffentliche Kanalisation 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**

Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamts Sigmaringen 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**

Der Geltungsbereich befindet sich im Stadtzentrum von Bad Saulgau. Geologisch gesehen besteht der tiefere Untergrund aus einem Sockel aus Molassegestein. Darüber lagerten die vom Eis kommenden Schmelzwässer feinteilmarme Schmelzwasserkiese und lokale Schmelzwassersande ab. Im nachfolgenden Holozän verwitterte der obere Bereich der Kiese. Die natürliche Schichtenfolge wird von künstlichen Auffüllungen überdeckt. 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.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> abgerufen werden kann.

#### **7. Immissionsschutz**

Der Teilbebauungsplan „Paradiesstraße“ (Satzung) weist ein gemischtes Wohn-, Gewerbe- und Landwirtschaftsgebiet aus. Dieser Gebietstyp ist in der Baunutzungsverordnung nicht verankert, würde aber am ehesten einem Mischgebiet (MI) bzw. Dorfgebiet (MD) entsprechen. Ein kleiner Teilbereich soll im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung in ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel überführt werden. Das B-Plangebiet „Paradiesstraße“ ist weitestgehend vollständig bebaut, somit stehen die Nutzungen fest. Die Festsetzungen des B-Planes (gemischtes Wohn-, Gewerbe- und Landwirtschaftsgebiet) sind in Teilbereichen nicht gegeben und auch in absehbarer Zeit nicht realisierbar. So fehlen beispielsweise landwirtschaftliche Betriebe gänzlich, auch der Mischgebietscharakter ist nur in Teilbereichen vorhanden. Insoweit ist bei der Beurteilung der Schutzbedürftigkeit von den vorhandenen Nutzung auszugehen.

Nördlich und südlich des geplanten Sondergebiets ist von einem Mischgebiet auszugehen. Westlich der Paradiesstraße im Bereich Blumen- und Landhausstraße befinden sich ausschließlich Wohngebäude. Die Schutzbedürftigkeit dieser Bebauung entspricht einem WA. Deshalb sind entsprechend der Schutzbedürftigkeit (Gebietseinstufung) unter Berücksichtigung der Vorbelastung folgende

Immissionsrichtwerte einzuhalten:

Allgemeines Wohngebiet:                    tags:            55 dB (A)  
    nachts:        40 dB (A)

Mischgebiet:                                    tags:            60 dB (A)  
    nachts:        45 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. Der Schutzbedürftigkeit der umgebenden Bebauung ist bei Baumaßnahmen (z.B. Anordnung Warenanlieferung, Anordnung Kühlaggregate etc.) sowie beim Betrieb des Einkaufsmarktes Rechnung zu tragen.

Die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich der L 280. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver und passiver Schallschutz- oder anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

## **8. Altlasten**

Das Flurstück 1685/1 Gemarkung Saulgau wird im Altlasten- und Bodenschutzkataster unter der Objekt-Nr. 02630-000 mit der Bezeichnung Altstandort „AS Lagerhaus Lagerhausgasse 9“ geführt und ist mit B (belassen) mit Entsorgungsrelevanz bewertet. Für den Wirkungsgrad Boden/Grundwasser ist der Altlastenverdacht ausgeräumt, aufgrund der Vornutzung können aber auf der Fläche Bodenmassen vorliegen, die man nicht „unkontrolliert“ ablagern kann.

Aushubmaterialien von dieser Fläche muss nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 untersucht und dementsprechend entsorgt und verwertet werden. Die Untersuchungsbefunde sind dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamts Sigmaringen vorzulegen. Für das Aushubmaterial auf sog. entsorgungsrelevanten Flächen ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

## **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.

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 23.02.2017 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

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

über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung "Paradiesstraße" auf der Gemarkung Saulgau 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

Im Sondergebiet darf die Traufhöhe 8,50 m nicht überschreiten. Die Höhe der Firste darf bei den Gebäuden 14,5 Meter nicht überschreiten. Bezugspunkt für die genannten Höhen ist die Höhenlage des Gehwegs der angrenzenden Straße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit dem Gehwegflurstück.

Für Gebäude, die mit Flachdach ausgeführt werden, ist die Festsetzung der Traufhöhe als maximal zulässige Gesamthöhe zu betrachten.

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

##### 1.2 Fassadenfarben

Verputzte und geschlämmte Mauerwerke sind in heller Farbgebung, bevorzugt aus dem weißen, roten, gelben, grauen oder erdfarbenen Farbspektrum auszuführen. Bei der Ausführung von vorgehängten, hinterlüfteten Fassaden (z.B. Faserzement o.Ä.) sind glänzende sowie reflektierende Materialien und Farbgebungen unzulässig.

##### 1.3 Dachgestaltung

Die Form der Dächer der Gebäude ist entweder als Flachdach, als Sattel- oder Walmdach herzustellen.

Die Länge von Dachgauben darf max. 2/3 der jeweiligen Trauflänge betragen. Von den Ortgängen und vom Dachfirst ist aus Gründen des harmonischen Einfügens in das Siedlungsbild jeweils mindestens 1,5 m Abstand einzuhalten. Dacheinschnitte sind auf der straßenzugewandten Seite zur Paradiesstraße hin nicht zulässig.

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 nicht zulässig. Unbeschichtete metallgedeckte Dachflächen sind ebenfalls nicht zulässig.

Flachdächer sind bei Neubauten generell extensiv zu begrünen, bei An- und Erweiterungsbauten bis zu 30 % der vorhandenen Gebäudegrundfläche sind auch nicht begrünte Flachdächer zulässig. Der Mindestaufbau bei Einschichtbauweise beträgt 10 cm Stärke. Für die Dachbegrünung soll anteilig Oberbodenmaterial eingesetzt werden. Sofern Photovoltaikmodule auf dem Flachdach angeordnet werden ist sicherzustellen, dass die Dachbegrünung hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

#### 1.4 Technische Dachaufbauten

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe sind mit untergeordneten Bauteilen oder betriebsbedingten Einrichtungen, wie beispielsweise Schornsteinen, Lüftungsaufbauten oder Aufzugsüberfahrten, bis zu einem Höchstmaß von maximal 16 Meter ausnahmsweise zulässig. Bezugspunkt für die genannte Höhe ist ebenfalls die Höhenlage des Gehwegs der angrenzenden Straße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit dem Gehwegflurstück.

#### 1.5 Werbeanlagen

Mit Werbeanlagen ist von der Straßenaußenkante ein Abstand von mind. 0,5 Meter einzuhalten. Im Sondergebiet (SO) für den großflächigen Einzelhandel ist Werbung generell nur an der Stätte der Leistung zulässig. Insgesamt ist im Plangebiet ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 6 m (bezogen auf das Gelände am Fuß der Werbeanlage) zur Darstellung der angesiedelten Nutzung zulässig. Sollten sich mehrere Betriebe im Plangebiet ansiedeln, so ist der Werbepylon von diesen gemeinsam zu nutzen. Die Gesamtfläche der am Werbepylon angebrachten Werbeanlagen darf 9 m<sup>2</sup> pro Ansichtsseite nicht übersteigen. Zulässig ist die Ausrichtung des Pylons rechtwinklig zur Fahrbahn der Paradiesstraße, sodass sich maximal 2 Ansichtsseiten ergeben.

Weitere Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig und müssen bei Flachdächern von Oberkante Attika einen Abstand von 1,0m, bei Sattel- oder Walmdächern von der Trauflinie einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Lichtwerbung in grellen Farben sind nicht zulässig.

Generell muss eine Beeinträchtigung des Bahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnlinie Herbertingen-Aulendorf durch Blendung ausgeschlossen sein.

#### 1.6 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.

#### 1.7 Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

Mit Einfriedungen ist von der Straßenaußenkante 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. Des Weiteren ist das Bahngelände mit einer geeigneten, dauerhaften Einfriedung gegen das gezielte oder unbeabsichtigte Betreten durch Unbefugte zu sichern.

### **2. Aus Gründen des Umweltschutzes § 74 (3) LBO**

#### 2.1 Befestigung der Stellplätze

Innerhalb des Sondergebiets sind Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Ausführung der Fahrgassen in Asphaltbauweise ist zulässig.

## 2.2 Abwasserbehandlung

Das anfallende häusliche und gewerbliche Abwasser muss an den Mischwasserkanal der Stadt Bad Saulgau angeschlossen werden. Der Anschluss der Grundstücksentwässerung muss an öffentlichen Kanalschächten oder durch ein Sattelstück an die öffentliche Kanalisation erfolgen. Die Herstellung des Anschlusses muss mit der Stadt Bad Saulgau abgestimmt werden.

Das Niederschlagswasser, das von Dachflächen, Zufahrten, Hofflächen, Fußwegen und Parkplätzen stammt, muss wenn möglich einer flächenhaften Versickerung auf dem Grundstück zugeführt werden. Der Bauherr hat durch ein hydrologisches Versickerungsgutachten nachzuweisen, ob eine Versickerung auf dem Baugrundstück möglich ist oder nicht. 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. Der rechnerische Nachweis ist zu führen. Die Notüberläufe der Versickerungsanlage können an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Sollen auf dem Markt erhältliche alternative technische Versickerungssysteme eingesetzt werden, so müssen diese ein DIBT-Prüfzeichen (oder vergleichbar) besitzen. Um das Niederschlagswasser nicht zusätzlich zu belasten, muss auf Dach- und Fassadenmaterial aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei verzichtet oder durch eine Beschichtung verhindert werden, dass die Schadstoffe freigesetzt werden. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Regenfallrohre, Dachrinnen usw.

Eine Versiegelung des Bodens darf nur an solchen Stellen erfolgen, die ein schadloses Ableiten des Oberflächenwassers in die Versickerungsanlage ermöglichen. Auf Altlasten oder Flächen mit Altlastenverdacht darf nicht versickert werden. 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 Sammelkläranlage angeschlossen werden. Die Vernässung von Gebäuden oder Nachbargrundstücken ist nicht zulässig. Für die Versickerung von gewerblich genutzten Flächen wird eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz am Landratsamt Sigmaringen zu beantragen. Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dächern werden Zisternen empfohlen. Die Anlagen müssen jederzeit kontrollierbar sein. Der Überlauf der Anlagen muss entsprechend an die öffentliche Kanalisation oder an eine Versickerungsanlage angeschlossen werden. Bei der Abwasserentsorgung ist grundsätzlich die Abwassersatzung der Stadt Bad Saulgau zu beachten.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z.B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen-AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

### **II. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Paradiesstraße“.

### **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

## 1. Bebauungsplanänderung "Paradiesstraße "

### 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 (PlanZV) vom 18.12.1990.

#### I. Einleitung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Paradiesstraße“, der sich in zentraler Lage der Stadt Bad Saulgau zwischen der Altstadt und den südlich daran angrenzenden Wohngebieten liegt, erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt den bestehenden Bebauungsplan im Geltungsbereich der Änderung. Da mit der Bebauungsplanänderung eine Nachverdichtung im Innenbereich planerisch ermöglicht werden soll, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die formalen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens beruht auf einer Kannvorschrift. Bei Vorliegen der Voraussetzungen liegt die Entscheidung über die Anwendung des vereinfachten Verfahrens im Ermessen der Stadt als Plangeber.

Entscheidet sich die Gemeinde für das beschleunigte Verfahren, ist lediglich das Absehen von der Umweltprüfung zwingend vorgesehen. Die Bestimmung der möglichen Modalitäten bei der Beteiligung liegt dann wiederum im Ermessen der Gemeinde.

#### II. Planungsbericht

##### **1.) Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan „Paradiesstraße“ (Rechtskraft: 15.12.1965) weist den geplanten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als „Wohn-, Gewerbe- und Landwirtschaftsgebiet“ aus. Dieser Gebietstyp findet sich zwar in der Baunutzungsverordnung nicht wieder, entspricht jedoch am ehesten einem Mischgebiet im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten oder in Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ zulässig sind, wäre der städtebaulich an dieser Stelle zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung gewünschte großflächige Lebensmittelvollsortimenter auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Paradiesstraße“ nicht zulässig.

##### **2.) Planungsgebiet und seine Umgebung**

Der geplante Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung „Paradiesstraße“ befindet sich südlich der Bad Saulgauer Altstadt und ist im Norden durch das bestehende Wohn- und Geschäftsgebäude Paradiesstraße 27-27/1-27/2, im Osten durch die Bahnlinie Aulendorf-Herbertingen, im Süden durch die bestehende gewerbliche Bebauung Paradiesstraße 35-Lagerhausgasse 9 und im Westen durch die Paradiesstraße begrenzt. Die fußläufige Entfernung zur Altstadt beträgt ca. 500 m. In südlicher und westlicher Richtung sind bevölkerungsreiche Wohnlagen ebenfalls direkt fußläufig erreichbar.

Die nähere Umgebung des Änderungsgebiets bietet ein relativ heterogenes Erscheinungsbild, das unter anderem durch die unmittelbar östlich angrenzende Bahnlinie Aulendorf-Herbertingen mit dem Bahnhof, die Paradiesstraße im Westen sowie die bestehende gewerblich geprägte Bebauung im Süden charakterisiert wird. In nördlicher Richtung grenzen Wohngebäude an den Änderungsbereich an.

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Paradiesstraße“, bei einem untergeordneten Teilbereich im Osten des geplanten Geltungsbereichs handelt es sich derzeit noch um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Das Plangebiet ist derzeit größtenteils mit einer Einzelhandelsimmobilie sowie den dazugehörigen Nebenanlagen bebaut, die momentan leersteht.

Das Plangebiet umfasst 5.443 m<sup>2</sup>.

Die aktuelle Bodennutzung ist im kompletten Plangebiet eine Handels- und Dienstleistungsnutzung.

### **3.) Ausgangsituation**

Der mittlerweile aufgegebenen Einzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter) war an dieser zentralen Stelle der Bad Saulgauer Innenstadt in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt von großer städtebaulicher Bedeutung. Auch die Versorgungsfunktion für die Wohngebiete im südlichen Stadtgebiet darf bei der Bewertung dieses Einzelhandelsstandorts nicht außer Acht gelassen werden. Nicht zuletzt aus diesen Gründen spricht sich auch das Entwicklungskonzept für den Einzelhandelsstandort Bad Saulgau klar für eine Aufrechterhaltung dieses Nahversorgungsstandortes aus.

### **4.) Ziele und Zwecke der Planung**

Zentrales Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs im Marktsegment „Vollsortimenter“ zur Revitalisierung des bestehenden Nahversorgungsstandorts zu schaffen. Da sich die Tendenzen im Einzelhandel zunehmend zu größeren Flächen hin entwickeln, was nicht zuletzt auch den höheren Anforderungen der Käuferinnen und Käufer an den Komfort und die Warenpräsentation geschuldet ist, soll im Bereich der geplanten Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden, um auch dauerhaft den wirtschaftlichen Betrieb eines Vollsortimenters gewährleisten zu können. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass eine wohnortnahe Versorgung der örtlichen Bevölkerung in der südlichen Altstadt sowie in den südlich daran angrenzenden, bevölkerungsstarken Wohngebieten auch zukünftig gewährleistet werden kann.

Um im Interesse der Innenentwicklung auch eine Revitalisierung des Obergeschosses der im Plangebiet vorhandenen Bestandsimmobilie oder die wirtschaftliche Nutzung des Obergeschosses eines Ersatzbaus zu ermöglichen wird außerdem zugelassen, dass im 1. Obergeschoss Flächen für Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie für freie und medizinische Berufe bis zu einer Fläche von 30% des darunterliegenden Erdgeschosses genutzt werden können. Eine Wohnnutzung im Plangebiet ist mit der gewünschten Einzelhandelsnutzung insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Lärmbelastung (Lieferverkehr, Parkierung,...) nicht verträglich und ist im geplanten Sondergebiet nicht zulässig. Ebenso sind Vergnügungsstätten im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Vermeidung von zu befürchtenden „trading-down-Effekten“ für diesen Nahversorgungsstandort von zentraler Bedeutung ausgeschlossen, was auch der Empfehlung des Bad Saulgauer Vergnügungsstättenkonzepts entspricht.

### **5.) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau-Herbertingen (Rechtskraft: 25.08.2011) weist den geplanten Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung „Paradiesstraße“ als gemischt genutzte Baufläche aus.

Die vorgesehene Ausweisung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel bedeutet im Bereich dieses bestehenden Nahversorgungsstandorts keine grundsätzliche Nutzungsänderung, sondern eine Erweiterung der bestehenden Nutzung. Durch die Revitalisierung des Bestandsstandorts wird die vorhandene städtebauliche Struktur nicht verändert. Der Maßstab der umgebenden Bebauung wird selbst bei einer vollständigen Ausnutzung des Baufensters eingehalten. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich bereits Gebäude mit vergleichbaren Abmessungen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist gewährleistet.

Nach Inkrafttreten der 1. Bebauungsplanänderung „Paradiesstraße“ ist der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **6.) Planungskonzeption und planungsrelevante Belange**

### **6.1 Städtebauliches Konzept und Erschließung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Paradiesstraße“ verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Revitalisierung des bestehenden Nahversorgungsstandorts „Paradiesstraße“ zu schaffen. Dadurch wird sichergestellt, dass eine wohnortnahe Versorgung der Bürgerinnen und Bürger in der Altstadt sowie in den südlich daran angrenzenden Wohngebieten auch zukünftig gewährleistet werden kann. Die städtebaulich gewünschte Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters im Lebensmittelbereich wäre auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Paradiesstraße“ nicht genehmigungsfähig, da großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten oder in Sondergebieten dieser Zweckbestimmung zulässig sind.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher über die bestehende Paradiesstraße. Da es sich um die Revitalisierung eines bestehenden Nahversorgungsstandortes handelt kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen signifikanten Veränderungen der Verkehrsbeziehungen im Stadtgefüge kommen wird. Die Medienversorgung erfolgt ebenfalls über die bestehende Paradiesstraße durch die örtlichen Versorgungsträger. Eine öffentliche innere Erschließung des Plangebiets ist nicht erforderlich.

### **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für den geplanten Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung „Paradiesstraße“ wird ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt, um die städtebaulich gewünschte Revitalisierung des bestehenden Nahversorgungsstandorts planungsrechtlich zu ermöglichen.

Da zur Schaffung der Kubatur eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Plangebiet Gebäudelängen von mehr als 50 Metern notwendig sind, wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei wird außerdem geregelt, dass eine geschlossene Bebauung zur Ausnutzung des Gebäudezwischenraums an der südlichen Gebäudegrenze zulässig ist. In den drei verbleibenden Himmelsrichtungen ist eine Bebauung mit seitlichen Grenzabständen festgesetzt.

Um im Interesse der Innenentwicklung eine optimale Ausnutzung des Plangebiets zu erreichen, erlauben die festgesetzte GRZ von 0,8 und die BMZ von 2,8 eine große städtebauliche Dichte hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung.

Um auch eine Nutzung des Obergeschosses zu ermöglichen wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Insbesondere um auch eine sinnvolle Nutzung des Obergeschosses des Bestandsgebäudes im Plangebiet planungsrechtlich zu ermöglichen wird für das Obergeschoss außerdem festgesetzt, dass dort auf einer Fläche von bis zu 30% des darunterliegenden Erdgeschosses auch Dienstleistungsnutzungen zulässig sind. Eine Wohnnutzung oder die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind aufgrund der zu erwartenden Nutzungskonflikte und mit Blick auf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets ausgeschlossen.

### **6.3 Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbots sowie einer Fahrspurbegrenzung**

Entlang der parallel zur Paradiesstraße geführten Baumallee wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, da die Baumallee in diesem Bereich erhalten werden soll. Zusätzlich ist sichergestellt, dass im Bereich des bestehenden Fußgängerüberwegs keine Zu- und Abfahrt entsteht. Diese Festsetzung verhindert Konfliktsituationen beim Überqueren der Paradiesstraße und beim Zu- und Abfahren des Grundstücks.

Außerdem wird festgesetzt, dass die Ein- und Ausfahrt mit jeweils nur einer Fahrspur ausgebaut werden darf. Doppelaufstellungen führen i. d. R. zu gegenseitigen Sichtbehinderungen der ausfahrenden (wartenden) Kfz untereinander und damit zu erheblichen Verkehrsgefahren.

### **6.4 Grünordnung**

Ziel des Bebauungsplans ist es, trotz der städtebaulich gewünschten hohen Dichte im Plangebiet eine hinreichende Durchgrünung des Plangebiets und somit auch eine städtebauliche Einbindung in das Straßen- und Stadtbild zu gewährleisten. Aus diesem Grund werden die bestehenden Straßenbegleitbäume, die das Plangebiet zur Paradiesstraße hin abschließen, über ein Pflanzgebot festgesetzt. Zur Eingrünung der Stellplatzanlage besteht ein Pflanzgebot für einen heimischen Hochstamm gemäß der Bad Saulgauer Liste einheimischer Gehölze je angefangener 20 Stellplätze. Nicht baulich genutzte Flächen sind als Wiesen- oder Staudenflächen herzustellen, um im Plangebiet einen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität zu leisten.

### **6.5 Gewässer und Hochwasserschutz**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die zum Zeitpunkt der Planerstellung gültigen Hochwassergefahrenkarten weisen keine Hochwassergefahr durch Oberflächengewässer für das Plangebiet auf.

### **6.6 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherung stadtgestalterischer Absichten wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet aufgestellt. Die Regelungen zur Dachform, zur Ausbildung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten, zur Gestaltung der Fassaden, zur Lage, Größe und Anzahl von Werbeanlagen sowie zur Grünordnung verfolgen das Ziel, ein harmonisches Einfügen künftiger Baumaßnahmen in das Stadtgefüge zu gewährleisten und somit zu einer städtebaulichen Aufwertung dieses Quartiers in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt beizutragen. Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen außerdem der Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf der Bahnlinie Aulendorf-Herbertingen.

### **6.7 Denkmalschutz**

Es liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von denkmalschutzrechtlich relevanten Funden oder Befunden vor, unbewegliche Kulturdenkmale bestehen im Plangebiet ebenfalls nicht. Sofern dennoch im Zuge von Baumaßnahmen Funde oder Befunde angetroffen werden ist das Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich hinzuzuziehen.

### **6.8 Immissionsschutz**

Eine relevante Erhöhung der Immissionen aus dem Plangebiet ist nicht zu erwarten, da keine Nutzungsänderung gegenüber der bestehenden und genehmigten Nutzung erfolgen soll. Zum Schutz der Anwohner in den Gebäuden wird empfohlen, die Anlieferung des Einzelhandelsbetriebs in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren auf der Westseite des Baufeldes zur Paradiesstraße hin anzuordnen und baulich einzuhausen.

### **6.9 Bodenbelastung**

Das Flurstück 1685/1 Gemarkung Saulgau wird im Altlasten- und Bodenschutzkataster unter der Objekt-Nr. 02630-000 mit der Bezeichnung Altstandort „AS Lagerhaus Lagerhausgasse 9“ geführt und ist mit B (belassen) mit Entsorgungsrelevanz bewertet. Für den Wirkungsgrad Boden/Grundwasser ist der Altlastenverdacht ausgeräumt, aufgrund der Vornutzung können aber auf der Fläche Bodenmassen vorliegen, die man nicht „unkontrolliert“ ablagern kann.

## **6.10 Naturschutzfachliche Belange**

Da das Plangebiet bereits vollständig genutzt ist und der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichts sowie einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu befürchten.

Anhaltspunkte für das Vorhandensein zu schützender Tier- oder Pflanzenarten sind ebenfalls nicht erkennbar.

Vielmehr ist zu erwarten, dass im Zuge der Umsetzung der Planung durch die getroffenen Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung, zur Dachbegrünung von Flachdächern sowie zur Grünordnung Verbesserungen für Natur, Umwelt, Artenschutz und Wasserhaushalt erreicht werden können.

## **6.11 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich, um die Planung umsetzen zu können.

## **7.) Kosten**

Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist entstehen der Stadt Bad Saulgau keine zusätzlichen Kosten oder Folgekosten durch die Realisierung der Planung.

**Aufgestellt:  
Stadtverwaltung Bad Saulgau, 29.03.2018  
Fachbereich 3 - Stadtplanung**