

**Stadt Bad Saulgau**  
**Gemarkung Tissen, Ortsteil Kleintissen**

**Bebauungsplan " KRUMMESCHLE 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 ),  
GRZ = 0,3

Geschoßflächenzahl ( § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 BauNVO ),  
GFZ = 0,5

Zahl der Vollgeschosse ( § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 BauNVO ),  
2 Vollgeschoße als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen ( § 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO )  
Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhen ( EFH ) der Hauptgebäude und Nebengebäude werden bei der Baugenehmigung durch die zuständige Baurechtsbehörde festgelegt.

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

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

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

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO sind zulässig.

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

Anbauverbot entlang der K 8276 und der K 8259  
Innerhalb des Anbauverbotsstreifens sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, sofern sie Gebäude sind, nicht zulässig.

**Sichtfelder**

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

## 5. 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, Parkplätze, Gehwege, Bankette und Verkehrsgrünflächen sind unverbindlich.

## 6. Ein- bzw. Ausfahrten und der Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

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

## 7. Flächen für Versorgungsanlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB )

Die im Plan ausgewiesene Fläche ist zur Erstellung einer Druckerhöhungsanlage für die öffentliche Wasserversorgung bestimmt .

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

Pflanzgebot für Einzelbäume:

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

Pflanzgebot für Sträucher

Entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplanes 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, Vogelbeeren, usw. zu bestehen.

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. vom 20.04.2010 S. 384/385) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg vom 03.10.1983 (GBl. 578 ber. S. 720) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau folgende

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

über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan " Krummeschle 2 ", Gemarkung Tissen, Ortsteil Kleintissen 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 Erdgeschossrohbaufußboden (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 sind als Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- oder Flachdach herzustellen.

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.

##### **1.3 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.

##### **1.4 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.

##### **1.5 Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO**

Im 5 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 .

Mit Einfriedigungen ist von Fahrbahnrandern ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

## 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.

## **II. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Krummeschle 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