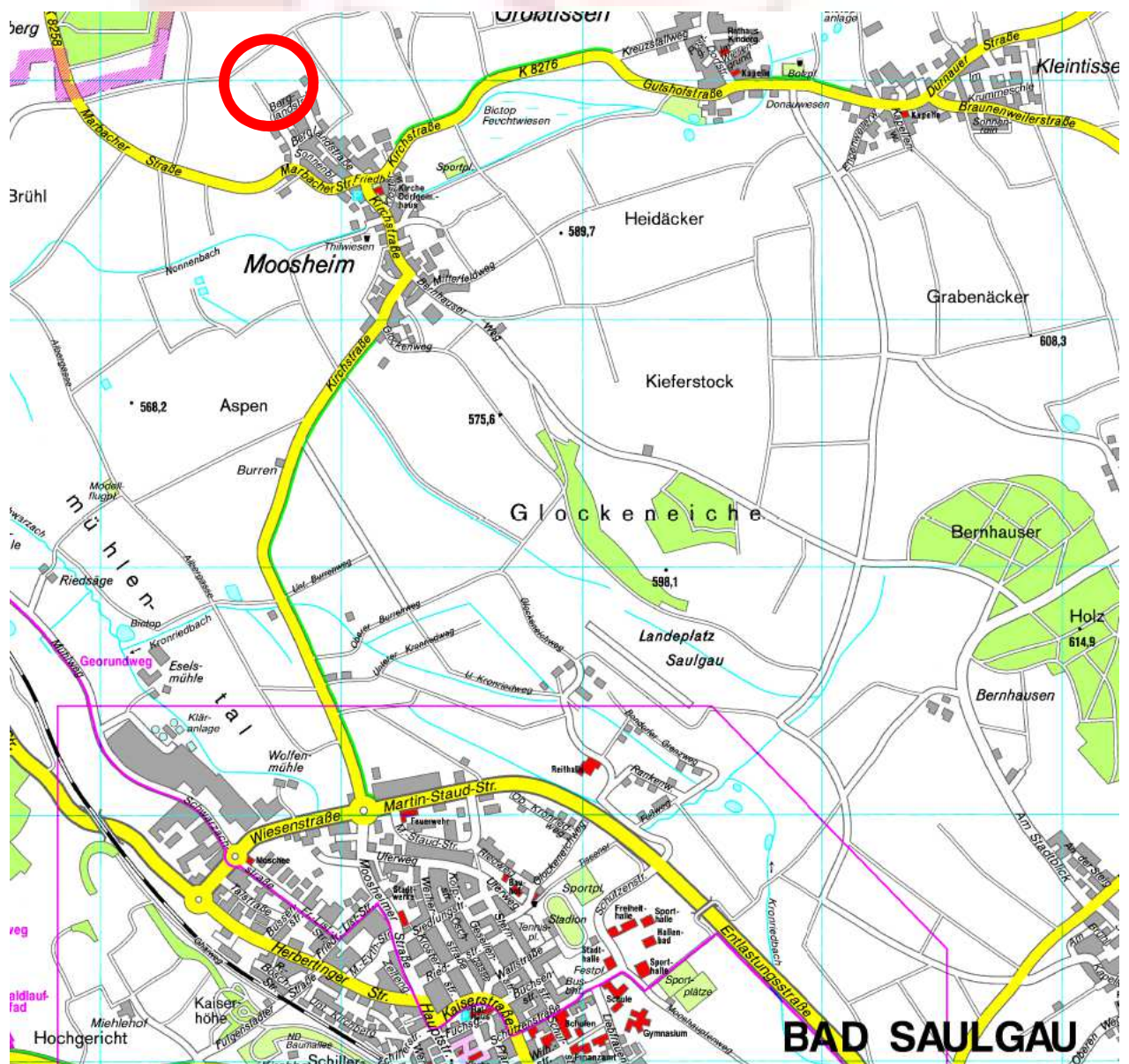


„Mühläcker Moosheim“

nach § 13b BauGB



Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Zeichnerischer Teil	3
2.	Rechtsgrundlagen	4
3.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5 - 8
4.	Hinweise	9 - 14
5.	Örtliche Bauvorschriften	15 - 17
6.	Begründung	18 - 22
7.	Naturschutzfachliche Beurteilung	23 - 24
8.	Liste einheimischer Gehölze	25 - 27
9.	Verfahrenshinweise	28

2. Rechtsgrundlagen

- 2.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
- 2.2 Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- 2.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) in der Fassung vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021.
- 2.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357,358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).
- 2.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 sowie Abs. 3 genannten Nutzungen sind nicht zulässig.

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

GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO)
Im Bereich des WA gilt die Grundflächenzahl 0,3.

GFZ Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 BauNVO)
Im Bereich des WA gilt die Geschoßflächenzahl 0,5.

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

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

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

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

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

Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Für die Gebäude wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

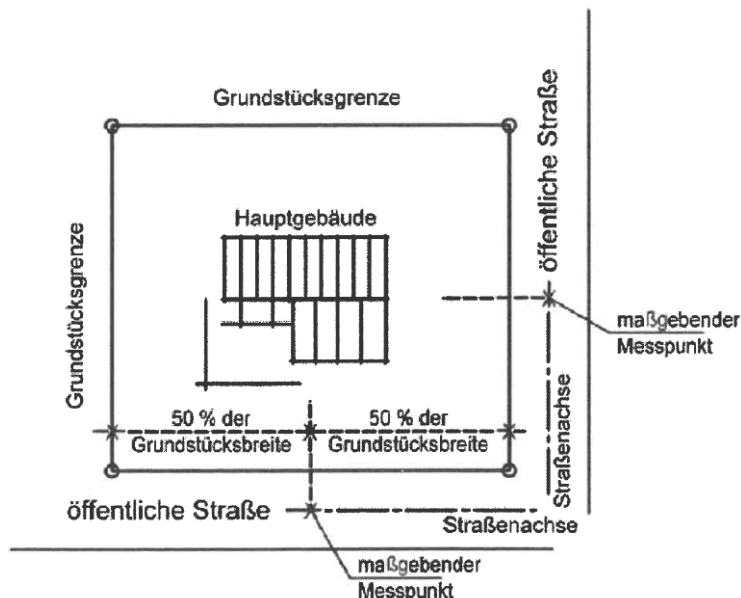
Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firste der Hauptgebäude müssen die im Plan eingezeichneten Firstrichtungen haben. Von dieser kann ausnahmsweise um bis zu 5 Grad abgewichen werden. Nebenfirstrichtungen sind zulässig, wenn deren Firstlänge nicht mehr als 1/3 der Hauptfirstlänge beträgt. Gebäude mit Flachdächern sind mit ihrer längsten Gebäudeseite parallel zur längsten Grundstücksgrenze des jeweiligen Bauplatzes zu erstellen.

3.4 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die EFH = Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe mit Höhenangaben über Normal Null wird in Bezug auf die angrenzende Erschließungsstraße festgelegt (Höhenbezug Deutsches Haupthöhennetz DHHN 12). Zu ermitteln ist die Höhe des „maßgeblichen Messpunkts“ über NN mit der die Achse der Erschließungsstraße an das betreffende Baugrundstück angrenzt. Die EFH hat mindestens 20 cm bis max. 50 cm über der Höhe des maßgeblichen Messpunkts zu liegen. Der maßgebende Messpunkt liegt mittig zwischen den Grundstücksgrenzen auf der Straßenachse. Bei Eckgrundstücken ist der Mittelwert beider maßgebender Messpunkte heranzuziehen. Zur Erschließungsstraße zählen keine reinen Geh- und Radwege sowie landwirtschaftliche Wege. Diese Festsetzung gilt ebenfalls für Garagen jedoch nicht für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätze.

Skizze:



In begründeten Fällen kann der Fachbereich Baurecht in Absprache mit dem Fachbereich Bauen + Planen und den Eigenbetrieb Abwasserentsorgung Befreiungen erteilen.

3.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Zu- und Abfahrtsverbote (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 u. 3 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 1 BauNVO)

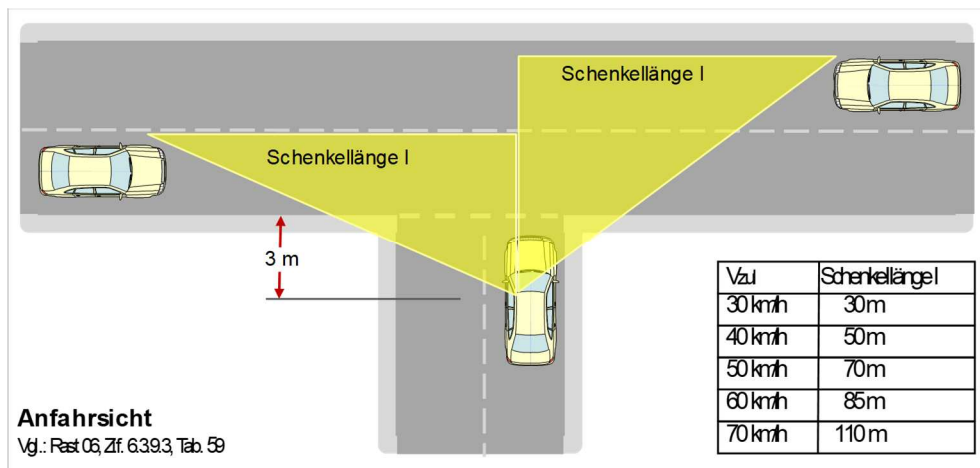
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zu- und Abfahrtsverbote

Grundstückszu- und -abfahrten dürfen nicht im Kurven- und Einmündungsbereich der Erschließungsstraße erstellt werden. Eine Zufahrt zu Bauplatz Nr. 10 über die südwestliche Grenze von Flurstück 1208 aus ist nicht zulässig.

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

Folgende Flächen im Bereich von Kreuzungen, Einmündungen sowie Grundstücksabfahrten sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sichtbehindernde Nutzungen dürfen eine Höhe von 0,60 m über Fahrbahnrand nicht überschreiten.



Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches (für die Verkehrsführung) sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

3.7 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, Gehweg, Bankett und Verkehrsgrünflächen sind unverbindlich.

3.8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschächte die für die Stromversorgung notwendig sind, sind entlang von öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite parallel zur Grundstücksgrenze zu dulden.

3.9 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingezeichneten Aufschüttungen werden im Zuge der Erschließung von der Stadt Bad Saulgau hergestellt. Liegen diese zu einem späteren Zeitpunkt auf Privatgrund, sind sie vom jeweiligen Eigentümer zu erhalten und zu pflegen.

3.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 20 u. 25a BauGB)

- a) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans positionierten Pflanzgebote von Bäumen sind lagemäßig nicht gebunden, allerdings darf die dargestellte Anzahl nicht unterschritten werden. Die Sortenart muss in der, von der Stadt Bad Saulgau herausgegebenen Liste enthalten sein.
- b) Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasen-, Dränsteinpflaster, Kies-/Sandgemische o. ä.) herzustellen.
- c) Auf den Bauplätzen mit der Nummer 2, 4, 6, 8 und 10 ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellte Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 2,50 Metern herzustellen. Dies kann über eine Formhecke mit den Arten: Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Alpenjohannisbeere, Feldahorn oder Kornelkirsche erfolgen. Ebenso besteht die Möglichkeit eine Wildhecke/Feldhecke mit den Sträucherarten aus der „Bad Saulgau Liste einheimischer Gehölze“ zu pflanzen.

Auf den nicht bebauten Grundstücksteilen dürfen keine Stein- und Koniferengärten angelegt werden. Außerhalb von Zuwegungen sind keine vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) zulässig. Gehölzpflanzungen sind zu über 90% nur mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erstellen.

Für die Bepflanzung der Grundstücke ist das Nachbarrechtsgesetz hinsichtlich der Einhaltung von Grenzabständen zu beachten (§ 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW). Die Stadt Bad Saulgau hat eine Gartenfibel entwickelt, die bei der Gestaltung des Hausgartens herangezogen werden kann.

4.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die im Plan eingezeichnete, rot gestrichelte Linie legt die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fest.

Aufgestellt:
Stadtverwaltung Bad Saulgau, 25.08.2022
Fachbereich 3.1 - Stadtplanung

Bebauungsplan " Mühläcker Moosheim"

HINWEISE

1. Niederschlagswasser

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

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten z. B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten,..... sind nicht zulässig.

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dächern werden Zisternen empfohlen. Die Anlagen müssen jederzeit kontrollierbar sein. Der Überlauf der Anlagen muss an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken und Gebäuden durch eine Versickerung ist nicht zulässig.

2. 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.

3. Grundwasserschutz

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 LRA Sigmaringen einzureichen. Eine verbindliche Auskunft über wasserwirtschaftliche Restriktionen erteilt das Landratsamt nach Übersendung näherer Daten.

4. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine altlastenverdächtige Fläche.

5. Bodenschutz

Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestdicke von 20 cm auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen. Die Baumaßnahme ist so zu planen und zu organisieren, dass möglichst wenig Boden/Aushub von der Baustelle abgefahren werden muss.

Die Belange des Bodenschutzes sind entsprechend des Merkblatts „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ zu berücksichtigen. Hierin ist z. B. aufgeführt, dass Zufahrten, Wege und Stellplätze nicht vollversiegelt werden sollen, sondern stets aus wasserdurchlässigem Material erstellt werden sollen. Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ sowie 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. Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz einzureichen. Auch bei genehmigungsfreien Auffüllungen sind die rechtlichen und fachlichen Anforderungen des Bodenschutzes sowie des Naturschutzes zu beachten.

6. Umwelt und Naturschutz

Das Plangebiet wurde vom Umweltbeauftragten der Stadt Bad Saulgau vor Ort besichtigt. Da dieses Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird, ist keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht notwendig. Die Stadt Bad Saulgau hat den Ausgangszustand im Plangebiet aufgenommen, um auszuschließen, dass Belange des Artenschutzes beeinträchtigt werden. Dieser wird in der naturschutzfachlichen Beurteilung geschildert.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Die Baufeldräumung bei Erschließung des Gebiets hat außerhalb der Brutzeit von Offenlandbrütern in der Zeit von September bis Februar zu erfolgen.

Außenbeleuchtung

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.

7. Baugrund

Es wurde ein ungewöhnlich wechselhafter Aufbau des Untergrunds festgestellt. Es treten im mittleren und höher gelegenen Teil des Baugebietes normal bis gut tragfähige Moräne- und Molasseböden aus Lehm und Sand auf. Mit zunehmender Tiefe werden bessere Baugrundeigenschaften angetroffen, örtliche tritt entfestigter Sandstein auf. Im Gegensatz dazu ist im tiefer gelegenen Teil weicher, gering konsolidierter Boden bis weit über 3 m Tiefe verbreitet, der eine Rohrverlegung und Gebäudegründung ohne Zusatzmaßnahmen nicht zulässt. Die angetroffene Bodenfeuchtigkeit ist groß, es ist die Erfordernis von wasserdichten Kellerwannen nicht auszuschließen.

Bei Baumaßnahmen der Geotechnischen Kategorie GK 2 muss nach DIN 4020 ein Sachverständiger für Geotechnik eingeschaltet werden.

Wird bei der Erschließung oder den Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen/Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz zu verständigen.

8. Abfallbeseitigung

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.

9. 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.

10. Straßenwesen

Die äußere verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die „Berglandstraße“, die zur „Marbacher Straße“ K 8258 führt. Das Gebiet selber wird über die Straße „Mühläcker“ erschlossen. Die südwestliche Erschließungsstraße dient zusätzlich der Erreichbarkeit der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen. Ein Gehweg wird im Gebiet nicht realisiert, da die Notwendigkeit durch die niedrige Frequentierung nicht gegeben ist.

11. Telekommunikations-, Energie- und Wasserversorgung

Zur Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch einen Versorgungsträger 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 vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 zu beachten.

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücken in einem Geländestreifen von 1,5 Metern eventuell Einrichtungen für die Stromversorgung (Kabelverteilungsschränke) an einigen Stellen erforderlich. Diese Einrichtungen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern uneingeschränkt zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Anbringung der Straßenbeleuchtung.

12. Immissionsschutz

Im Zuge der Planung ist im Einzelfall dem Schutzbedürfnis der umliegenden Nutzungen Rechnung zu tragen. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

Im Mischgebiet tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A),

Im allgemeinen Wohngebiet tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A).

Um Nachbarschaftsbeschwerden vorzubeugen ist beim Einbau von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken, Klimaanlage und Ähnlichem der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten. Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar: <https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=93>



Merkblatt Bodenschutz bei Bauarbeiten

Böden sind eine unverzichtbare Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und uns Menschen. Sie liefern Nahrungsmittel, sind ein wichtiger Bestandteil des Wasserkreislaufs und können als Filter und Puffer für Schadstoffe wirken. Um die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern, ist er durch das Bundesbodenschutzgesetz geschützt. Bei Bauarbeiten müssen daher einige Punkte berücksichtigt werden:

- **Bodenversiegelungen** auf Zufahrten, Abstellplätzen und Gartenwegen vermindern die Wasser- versickerung und belasten die Kläranlagen. Vermeiden Sie wasserdichte Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen. Besser sind breittufige Pflaster, Rasengittersteine, Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaus verzichten.
- **Erdarbeiten** sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem, bröseligem Bodenmaterial ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wird leicht verdichtet. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) muss gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Hohes Gras und andere Pflanzen sollten Sie abmähen und kompostieren. Auf eine zügige Bauausführung der Erdarbeiten ist zu achten, da sonst die Gefahr der Bodenabschwemmung besteht.
- **Erdaushub** ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern und vor Befahrung zu schützen. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m, Unterbodenmieten nicht höher als 3 m aufgeschüttet werden. Es ist darauf zu achten, dass Regenwasser gut abfließen kann, damit die Mieten nicht vernässen. Bei einer voraussichtlichen Lagerdauer über 2 Monate sollten Sie die Mieten mit Luzerne, Raps, Senf, Kürbis o. ä. einsäen, so bleibt das Bodenleben aktiv und Sie schützen den Boden zusätzlich vor Vernässung und starker Austrocknung.
- **Die Verwertung** des Erdaushubes hat Vorrang vor der Beseitigung. Unbelasteter Erdaushub sollte soweit als möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung wiederverwendet werden. Keinesfalls darf bei Auffüllungen humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigtes Bodenmaterial muss sinnvoll verwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde nach geeigneten Verwertungsmöglichkeiten.
- **Fremdmaterial** kann auf der Baustelle nur zum Einsatz kommen, sofern der eigene Erdaushub für die notwendigen Auffüllungen nicht ausreicht. Hierbei darf nur absolut unbelastetes, sauberes Bodenmaterial verwendet werden. Sie sollten Ihren Lieferanten nach der Herkunft fragen und sich die Unbedenklichkeit bestätigen lassen.
- **Bodenverdichtungen** durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten dort angelegt werden, wo später Abstellplätze oder Zufahrten liegen sollen. Gegebenenfalls kann eine provisorische Baustraße durch lastverteilende Platten hergestellt werden. Bodenverdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu beseitigen.
- **Verunreinigungen** des Bodens mit Bauchemikalien wie Farben, Lacke, Lösungsmittel oder Öl sind zu vermeiden, hierbei ist auf eine sachgemäße Lagerung während der Bauarbeiten zu achten. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden.
- **Schädliche Bodenveränderungen** des Bodens wie etwa ein auffälliger Geruch, Verfärbungen, Ablagerungen von Öl o. Ä. sind dem Landratsamt Sigmaringen zu melden. In diesem Fall ist der Aushub getrennt von verwertbarem Material zu lagern und nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 zu untersuchen und dementsprechend zu entsorgen oder zu verwerten.

Merkblatt für „Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen“

Bau- und naturschutzrechtliche Genehmigung für Erdauffüllungen bzw. Abgrabungen im Außenbereich (§ 58 LBO, § 19 Abs. 1 LNatSchG)

I. Genehmigungspflicht:

Im Außenbereich sind Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen ab **500 m²** Auffüllfläche oder ab **2 m** Höhe bau- und naturschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Hierbei sind die Ausmaße des Gesamtvorhabens und nicht die Anzahl oder die Größe der betroffenen Parzellen ausschlaggebend.

II. Allgemeines:

1. Vorrangig einer Genehmigung ist eine selbstständige Auffüllung bzw. Abgrabung im Außenbereich zum Zwecke der Bodenverbesserung und/oder Bewirtschaftungserleichterung für eine vorhandene, in der Regel landwirtschaftliche Nutzung und Bodenrekultivierung mit standortgerechtem, unbelastetem Bodenmaterial.
2. **Nicht erlaubt** sind Auffüllungen/Geländeänderungen selbst mit kleinsten Mengen Erde im Bereich von
 - Naturschutzgebieten bzw. flächenhaften Naturdenkmälern, geschützten Biotopen, wie beispielsweise Streu- und Nasswiesen oder Feld- und Ufergehölzen,
 - Uferandstreifen bei Fließgewässern mit einem Abstand von zehn Metern von der Böschungsoberkante,
 - Natura-2000-Gebieten, soweit die Auffüllungen/Geländeänderungen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen können,
 - Moorböden, die mit einem mineralischen Material aufgefüllt werden sollen,
 - Wasserschutzgebieten (Zone I und II) und
 - Überschwemmungsgebieten.
3. Liegt die aufzufüllende Fläche beispielsweise innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets, ist - auch wenn eine baurechtliche Genehmigung nicht erforderlich ist - eine naturschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen. Ob die Voraussetzungen zur Erteilung einer Genehmigung nach der einschlägigen Landschaftsschutzgebietsverordnung vorliegen, prüft die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes auf Antrag.

Hinweise:

- a) Bei einer geplanten Auffüllung in einem Wasserschutzgebiet oder einem Überschwemmungsgebiet sollte sich der Bauherr vorher bei der Unteren

Wasserbehörde des Landratsamts erkundigen.

- b) Auch bei einer geplanten Auffüllung unter der Genehmigungsgrenze von **500 m³** Grundfläche bzw. **2 m** Auffüllhöhe sollte sich der Bauherr vorher bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes oder dem örtlich zuständigen Naturschutzbeauftragten erkundigen.

III. Antrags- und Planunterlagen:

Folgende Unterlagen sind für die Durchführung des Genehmigungsverfahrens in 4-facher Ausfertigung vorzulegen:

- Vollständig ausgefülltes Antragsformular (Antrag zur Genehmigung einer Erdauffüllung/Erdaufschüttung).
- Übersichtslageplan Maßstab 1:25.000.
- Flurkartenauszug mit eingezeichneter und vermaßter Auffüllfläche.
- Vermaßte Geländeschnitte (quer und längs), aus dem die Geländehöhe vor und nach der Auffüllung hervorgeht und in denen auch die an die Auffüllung angrenzenden Grundstücke enthalten sind.
- Bilanzierung des Eingriffs und Vorschläge für die Ausgleichsregelung.

Hinweise:

- a) Ein entsprechender Antrag ist über die betroffene Gemeinde/Stadt an das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Baurecht (bei baurechtlicher Genehmigung) oder an den Fachbereich Umwelt (bei naturschutzrechtlicher Genehmigung) zu richten.
- b) Die Anforderung zusätzlicher Unterlagen (z. B. bodenkundliches Gutachten bei rutschungsgefährdetem Gelände) bleibt vorbehalten.

IV. Gebühr

Die Gebühr für die Erteilung der bau- und naturschutzrechtlichen Genehmigung (§ 58 LBO, § 19 Abs. 1 LNatSchG) beträgt:

Genehmigung von Auffüllungen mit Ausnahme landwirtschaftlich genutzter Grundstücke	0,50 € pro m ³ , mindestens 200,00 €
Genehmigung von Auffüllungen landwirtschaftlich genutzter Grundstücke	0,20 € pro m ³ , mindestens 100,00 €

Ist im Zusammenhang mit einer naturschutzrechtlichen Entscheidung zugleich eine Entscheidung nach anderen Vorschriften zu treffen, so werden die dafür vorgesehenen Gebühren gesondert erhoben.

V. Ordnungswidrigkeit:

Wer unerlaubt mit einer genehmigungspflichtigen Auffüllung beginnt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit Bußgeld geahndet werden kann.

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358) zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) in der jeweils gültigen Fassung wird folgende

S a t z u n g

über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Mühläcker Moosheim" in Moosheim 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 im Plangebiet darf bei eingeschobiger Bauweise an den Traufseiten 4,00 Meter und bei zweigeschoßigen Gebäuden 6,40 Meter nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden (ohne Wärmedämmung und Estrich) bis zum Schnittpunkt Dachhaut an der Hauskante. Bei Wandteilen, die nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen, sind größere Höhen zulässig, dürfen jedoch maximal bis 0,6 Meter unter die Oberkante des höchsten Dachelements (First, Dachspitze, Pfette o. ä.) reichen.

Die Höhe der Oberkante des höchsten Dachelements darf bei den Gebäuden 9,50 Meter nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschossrohbaufußbodenhöhe (ohne Wärmedämmung und Estrich) bis zur Oberkante des höchsten Dachelementes. Bei Garagen und überdachten Stellplätzen darf die Oberkante des höchsten Dachelements nicht höher als 5,50 Meter sein, gemessen vom Rohfußboden der Garage bis zur Oberkante des höchsten Dachelements. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die max. zulässige Gebäudehöhe der max. zulässigen Wandhöhe von 6,40 Metern.

Überschreitungen mit untergeordneten technischen Aufbauten bis 1,5 m Höhe sind zulässig.

1.2 Dachgestaltung

Die Form der Dächer der Gebäude sind als Satteldach, Satteldach mit Krüppelwalm oder Flachdach herzustellen (siehe Eintragungen im zeichnerischen Teil). Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 32° – 45° herzustellen. Bei Satteldächern mit Krüppelwalm muss die Länge des Ortgangs mindestens 2/3 der Sparrenlänge des Satteldachs betragen.

Untergeordnete Bauteile am Hauptgebäude sowie Garagen und Nebengebäude sind von den räumlich differenzierten Regelungen der Dachformen nicht betroffen.

Die Dächer der Garagen und überdachten Stellplätze, die an der Grundstücksgrenze errichtet werden sind mit Satteldach mit einer Dachneigung von 35 Grad herzustellen oder als Flachdach herzustellen. Die Firste müssen senkrecht zur Grundstücksgrenze erstellt werden. Ausgenommen ist, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück keine Garagen und überdachte Stellplätze angebaut werden können.

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 Landschafts- und Siedlungsbild jeweils mindestens 2 m Abstand einzuhalten.

Flachdächer 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 Grasanteil mindestens 80% betragen.

Unter geschlossenen installierten technischen Einrichtungen zur Gewinnung solarer Energie (z.B. PV-Anlagen) besteht keine Pflicht zur Dachbegrünung. Offene Flächen > 10 m² sind nach den oben genannten Kriterien zu begrünen. Die Fläche muss vollständig mit Vegetation bedeckt sein. 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.

Bei einer Dachneigung von mehr als 32 Grad sind die Dächer mit rotem oder dunkelfarbenen, nicht glänzendem Material zu decken. Die Einzelelemente von Sattel- und Krüppelwalmdächern dürfen maximal eine Fläche von bis zu 0,25 Quadratmeter haben. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf Dächern der Gebäude sind hiervon nicht betroffen. Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächigen Eindeckungen aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus dem beschriebenen Metallen bestehen.

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 LBO oder Gewächshäuser dürfen höchstens 40 m³ Rauminhalt haben und eine maximale Gesamthöhe von 3,25 Metern, gemessen ab Geländeoberkannte aufweisen. Mehrere Nebengebäude dürfen ein Gesamtvolumen vom 60 m³ auf dem Baugrundstück nicht überschreiten.

Die Außenwände von Nebenanlagen als Gebäude sind mit waagrecht oder senkrecht Holzschalung zu verkleiden.

1.4 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Diese Stellplätze sind so herzustellen, dass sie unabhängig voneinander anfahrbar sind.

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

Satellitenempfangsanlagen sind unterhalb des höchsten Dachelementes anzubringen. Die sichtbare Fläche der Anlage darf maximal 0,5 m² groß sein.

1.6 Führung von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

1.7 Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

Mit allen Einfriedigungen, baulichen Anlagen, hochwachsenden Bepflanzungen sowie Stützmauern oder Steinen ist von Fahrbahnrandern ein Abstand von mind. 0,5 Meter einzuhalten.

Im 5 Meter breiten Streifen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen dürfen tote und lebende Einfriedigungen nicht mehr als 0,80 Meter hoch sein.

1.8 Oberfläche des Grundstücks § 74 (3) 1 LBO

Im zwei Meter breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze sind bei Auffüllungs- oder Abgrabungsböschungen Neigungen über 33,3 Grad (1:1,5) nicht zulässig.

Diese Festsetzungen gelten nicht für die, im zeichnerischen Teil dargestellten Geländeauffüllungen und – abgrabungen.

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.

Das bestehende natürliche Gelände ist grundsätzlich beizubehalten. Flächige – und über das gesamte Grundstück gleichmäßig aufgetragene – Geländeaufschüttungen sind zur Unterbringung des Erdaushubes aus der Baugrube zulässig und erwünscht. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.

2.2 Abwasserbehandlung

Das auf den Grundstücken anfallende Abwasser wird im Trennsystem gesammelt. Jedes Grundstück erhält je einen Anschlusskanal für das Schmutz- und Regenwasser mit je einem Hauskontrollschacht. Jeder Grundstückseigentümer hat entsprechend diesem Entwässerungssystem die Auftrennung des Abwassers auszuführen.

Eine Baugrunderkundung im Plangebiet hat eine für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht ausreichende Durchlässigkeit des anstehenden Untergrunds ergeben. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Zur Sammlung des Regenwassers aus dem Plangebiet und zur gedrosselten Ableitung in das bestehende Kanalsystem wird auf einem Grundstück im Plangebiet ein Regenwasserretentionsbecken erstellt.

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

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dächern werden Zisternen empfohlen. Die Anlagen müssen jederzeit kontrollierbar sein. Der Überlauf der Anlagen muss an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfracht und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlage angeschlossen werden. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffe-VAwS- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

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

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

II. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühläcker Moosheim“ Gemarkung Moosheim, Stadt Bad Saulgau.

III. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig i.S. des § 75 Abs. 3 Ziff. 2 LBO handelt, wer dieser nach § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig 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,

Doris Schröter
Bürgermeisterin

Bebauungsplan "Mühläcker Moosheim"

BEGRÜNDUNG

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Grundlage für die Aufstellung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. 3786 in der neuesten Fassung).

Der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau hat erstmalig am 12.12.2019 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mühläcker Moosheim" beschlossen.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen (rechtskräftig seit 25.08.2011) sind für die Ausweisung von Wohnbauland für das Gebiet „Mühläcker Moosheim“ keine Flächen eingetragen. Dies ist nicht notwendig, da das Verfahren nach § 13b BauGB vollzogen wird und der Flächennutzungsplan hier im Nachhinein aktualisiert wird.

2. Planerischer Leitgedanke

Um für die Stadt Bad Saulgau bzw. deren Teilort Moosheim weiteres, dringend notwendiges Wohnbauland zur Verfügung stellen zu können, ist es erforderlich, neue Wohnbauflächen zu schaffen. Für eine Wohnbebauung stehen keine unbebauten Grundstücke in Moosheim mehr zur Verfügung, auf die aktuell zugegriffen werden kann. Deshalb ist es notwendig die Neuausweisung von Wohnbauflächen durch Festsetzungen im Bebauungsplan bauleitplanerisch nach dem BauGB zu erfassen (§ 8 Abs. 1 BauGB).

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nordwestlich am Ortsrand von Moosheim, anschließend an das südlich gelegene, bestehende Wohnbaugebiet „Bergäcker 3“. Das Plangebiet kann über vorhandene verkehrliche Anschlüsse der „Berglandstraße“ angebunden werden.

Im Norden und Westen grenzt es an die freie Landschaft mit intensiv genutztem, landwirtschaftlichem Ackerland an. Im Osten befindet sich ein Schuppen auf einer extensiv genutzten Grünlandfläche mit Obstbaumbestand.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 627/4 und Teilflächen der Grundstücke mit Flst.Nr.: 627/1, 1207, 1208, 1208/2, 1209, 1210, 1211 der Gemarkung Moosheim.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7.540 qm.

Die Bodennutzung stellt sich aktuell wie folgt dar:

- Wirtschaftswege ca. 958 qm
- Ackerland ca. 6.581 qm

Das Gebiet weist eine Höhenlage von 584 bis 590 m ü. NN auf. Der Tiefpunkt befindet sich im südlichen Bereich des Plangebiets.

4. Die geplante Art der baulichen Nutzung

Die Flächen sollen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO für Gebäude in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt werden. Um eine Integration an die vorhandene Bevölkerungsstruktur des Ortes zu erreichen, wird eine Beschränkung der Gebäude auf maximal 3 Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

5. Das geplante Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO beträgt im gesamten Plangebiet 0,3. Die Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO beträgt 0,5. Die Höhe der Außenwand ab Erdgeschoß wird mit max. 6,40 m, die Höhe der Oberkante des höchsten Dachelementes mit max. 9,50 m festgesetzt.

6. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet. Durch die vorgeschlagene Art und Weise der Einteilung können Baugrundstücke in, für die Ortsteile übliche Größe zugeteilt werden.

Die Baugrenze wurde mit 5,00 m parallel zur Grundstücksgrenze der Straße festgelegt. Durch die vorgenannten Festsetzungen können mindestens 9 Baugrundstücke mit einer Größe zwischen 575 und 760 Quadratmeter gebildet werden. Durch die in den örtlichen Bauvorschriften bestimmten Gestaltungsanforderungen soll die bestehende ortsbildprägende Baustruktur erreicht werden. Die Dächer sind als Satteldach, Satteldach mit Krüppelwalm oder Flachdach herzustellen.

7. Straßenwesen, Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung an das weiterführende Verkehrsnetz erfolgt über die bereits vorhandene „Berglandstraße“ im Westen und Osten und führt im Weiteren auf die „Marbacher Straße“ K8258.

Die innere Erschließung erfolgt über eine neue, zusätzliche Erschließungsstraße, die von Westen nach Osten verläuft und beidseitig bebaut wird. Es wird in diesem Baugebiet kein Gehweg gebaut, da durch die geringfügige Frequentierung keine Notwendigkeit gesehen wird. Der Schrammbord, falls vorhanden beträgt 0,30 m.

Die Flächen an den Straßeneinmündungen sind entsprechend § 25 Straßengesetz in einer Höhe ab 0,6 Meter über Fahrbahnrand von Sichtbehinderungen die die Verkehrssicherheit beeinträchtigen (Bebauungen, Einfriedigungen, parkende Fahrzeuge und sonstige ständige Sichthindernisse) auf Dauer freizuhalten.

Die Bewirtschaftungsfähigkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird nicht beeinträchtigt.

8. Grünflächen, Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes sind dauerhaft kleingärtnerisch zu nutzen. Auf jedem Grundstück sind die im zeichnerischen Teil dargestellten höherwachsenden, langlebigen, einheimischen Laubbäume, die nach ihrer Art der Bad Saulgauer Liste entsprechen, zu pflanzen auf dauernd zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die dargestellte Anzahl ist einzuhalten, die Position der Standorte kann vom Plan abweichen. Es werden somit ca. 20 Bäume auf den Baugrundstücken neu gepflanzt. Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasen-, Dränsteinpflaster, Kies-/Sandgemische o. ä.) herzustellen.

9. Energieversorgung

Wasser

Für die Frischwasserversorgung im Gebiet sind die vorhandenen Wasserleitungen in der „Berglandstraße“ ausreichend. An diese Bestandsleitung wird angeschlossen und über eine neu zu verlegende Leitung das Gebiet versorgt.

Für die Löschwasserversorgung ist durch eine hydraulische Berechnung nachzuweisen, dass die Löschwasserversorgung ausreichend ist. Andernfalls sind unterirdische Löschwasserbehälter herzustellen.

Gas

Eine Gasleitung wird im neu geplanten Baugebiet nicht verlegt.

Strom

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Netze BW. Die Entscheidung über die Notwendigkeit weiterer Transformatoren wird getroffen, wenn Art und Leistung der neu zu verlegenden Leitungen festgelegt ist. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist somit gesichert.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien.

Anbieter dieser Leistung werden im Verfahren gehört und um Prüfung gebeten. Nach Eingang und Auswertung der Ausbauentscheidungen wird das ausführende Unternehmen benannt.

Die Versorgung des Gebietes mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

10. Abwasserentsorgung

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 WHG und § 46 Wassergesetz zu beachten. Hierbei wird die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung angewandt. Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Für das Plangebiet ist der direkte Anschluss über Kanalisationsleitungen an die Sammelkläranlage möglich. Jedes Grundstück erhält einen Schmutzwasser- und einen Regenwasseranschlusskanal mit je einem Hauskontrollschacht. Jeder Grundstückseigentümer hat entsprechend diesem Entwässerungssystem die Auftrennung des Abwassers auszuführen.

Aufgrund o.g. gesetzlicher Vorgaben ist das anfallende Oberflächenwasser wenn möglich zu versickern oder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Da die Böden des Gebietes teilweise keine ausreichende Versickerung ermöglichen, werden für die Ableitung des Oberflächenwassers Sammelleitungen hergestellt. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser der Dächer in Zisternen wird in den örtlichen Bauvorschriften empfohlen.

Da sich das Plangebiet von Norden nach Süden hin neigt, wurde an der nördlichen und östlichen Grenze zur landwirtschaftlichen Nutzung ein Wall eingeplant. Bei Starkregen wird das Oberflächenwasser durch diesen Wall nach Südwesten geführt und um das Plangebiet in die freie Landschaft geleitet. Für die Pflege des Walls auf den Privatgrundstücken sind die Grundstückseigentümer verantwortlich. Der bei der Erschließung hergestellte Wall ist in vorhandenem Umfang beizubehalten.

11. Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes sind entsprechend dem Merkblatt „Bodenschutz in der Bauleitplanung“, „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu berücksichtigen.

12. Naturschutz

Durch die neue Gesetzeslage in § 13b BauGB ist es bei der Erschließung von Wohngebieten nicht notwendig einen Umweltbericht und einen Ausgleich des Eingriffs zu erbringen. Das betreffende Gebiet wurde vom Umweltbeauftragten der Stadt Bad Saulgau begangen, um schützenswerte Pflanzen- und Tierbestände aufzunehmen. Die naturschutzfachliche Einschätzung liegt im Anschluss dieser Begründung bei.

Durch die momentan überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes besteht für die Planfläche keine ökologische Wertigkeit aus naturschutzrechtlicher Sicht. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes erfährt die Planfläche durch die Anlage von relativ großen Hausgärten und die Pflanzung von ca. 20 Bäumen eine ökologische Aufwertung, durch welche der Eingriff bereits ausgeglichen wird.

13. Immissionsschutz

Das Baugebiet ist nicht durch Lärmimmissionen belastet.

14. Abwägung umweltschützender Belange nach § 1 a BauGB

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung der Belange gemäß § 3 (2) BauGB ist gemäß § 3 UVPG nicht notwendig und wird nicht durchgeführt.

Die Behandlung von allgemeinen Schutzgütern und der notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplanaufstellungsverfahren nach § 13b BauGB nicht notwendig.

15. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.540 qm.

Hiervon entfallen auf	Regenrückhaltebecken	734 qm
	Wohnbaufläche	5.294 qm
	Öffentliche Straßen- und Wegfläche	1.170 qm
	Private Grünflächen	342 qm

Für die Erschließung des Gebietes sind folgende Kosten zu erwarten:

Straßenbau/Speicherbecken	ca. 410.000 EUR
Straßenbeleuchtung	ca. 16.000 EUR
Abwasserkanal	ca. 300.000 EUR
Wasserversorgung	ca. 60.000 EUR

16. Grundstückeigentum und Beiträge

Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücksflächen sind im Besitz der Stadt Bad Saulgau.

Die Baugrundstücke werden zum Abwasser- und Wasserversorgungsbeitrag gemäß §§ 20 ff KAG i.V. mit der derzeit gültigen Satzung der Stadt Bad Saulgau herangezogen.

Die Berechnung der Erschließungsbeiträge richtet sich nach §§ 33 bis 41 KAG, sowie den Bestimmungen der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung.

Grünanlagen, Ökologische Maßnahmen sind gemäß § 20 Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Bad Saulgau von der Erschließungsbeitragspflicht ausgeschlossen.

Naturschutzfachliche Beurteilung

Bebauungsplan Mühläcker, Moosheim

Bestand

Nahezu 100% des Plangebietes werden seit vielen Jahren intensivst landwirtschaftlich als Acker genutzt. Südlich angrenzend befindet sich das Baugebiet Berglandstraße. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Geräteschuppen sowie landwirtschaftliche Ackerflächen. Auch nördlich des Gebietes grenzen Intensiväcker an, ebenso westlich. Im Westen grenzt zusätzlich ein Bauplatz mit Gebäude des bestehenden Bebauungsplanes an. Im westlichen Teil des Gebietes führt ein Feldweg von Süd nach Nord. Im weiteren Umfeld des Gebietes befindet sich Ackerland und Bebauung. Das nächste nach §33 NatSchG geschützte Biotop (Feldhecke) befindet sich in 300 Meter Entfernung in nordwestlicher Richtung. Im Plangebiet wurden keinerlei ökologisch bedeutsame Strukturen gefunden. Brutvorkommen der Feldlerche im Plangebiet wird aufgrund der Nähe zur Bebauung ausgeschlossen. Aufgrund der großflächigen angrenzenden Ackerlandschaft gibt es für die Feldlerche in Bezug auf die Gebietsgröße ausreichend Brutmöglichkeiten.



Blick nach Westen



Blick nach Osten

Planung

Im Plangebiet entsteht ein neues Wohngebiet mit neun Bauplätze und im Südwesten ein etwa 1.100 m² großes, extensiv genutztes Retentionsfilterbecken. Die geplante Erschließungsstraße wird bituminös befestigt. Auf den neun Grundstücken wird jedoch der Versiegelungsgrad gemäß Regelung des Verfahrens so gering wie möglich gehalten. So sind beispielweise Zufahrten oder Gartenwege mit wassergebundener Decke, das heißt wasserdurchlässigen Belägen, zu gestalten. Es ist eine bestimmte Anzahl von Bäume aus der „Bad Saulgauer Liste einheimischer Gehölze“ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. An der nördlichen Grenze entlang ist ein mindestens 2,5 Meter breiter Grünstreifen (Schutzwall) mit zehn höherwachsenden, einheimischen, hochstämmigen Obst- oder Laubbäumen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Steingärten aus z.B. eintönigem Asphaltgestein sind verboten, Flachdächer bestimmter Neigung und Größe sind dauerhaft extensiv zu begrünen (Bebauungsplan). Artenlisten über Stauden und Gehölze wie sie im Hausgarten bzw. für Flachdächer zu verwenden sind, sind Bestandteil der Anlagen des Bebauungsplans.

Fazit

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird der Artenschutz nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Bodenversiegelung kann durch die ökologischen Vorschriften und Festsetzungen des Bebauungsplanes und der strukturreichen Gestaltung der Hausgärten entgegengewirkt werden. Die Artenvielfalt an Pflanzen, Insekten, Singvögel und weiteren Tieren kann in diesem Fall durch die Vielfalt der ökologischen Maßnahmen in diesem Bereich sogar profitieren, da der Bestand kaum ökologische Wertigkeit besitzt.

Bad Saulgau, 26.01.2022

Thomas Lehenherr (Umweltbeauftragter)

Bad Saulgauer Liste einheimischer Gehölze

<i>Deutscher Name</i>	<i>Botanischer Name</i>	<i>besondere Standortansprüche</i>
-----------------------	-------------------------	------------------------------------

Höher wachsende Bäume

Laubgehölze:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	--
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	--
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>	staunasse Böden
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>	--
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	--
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	--
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	frische, sickerfeuchte Böden
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	frische, sickerfeuchte Böden
Weißerle	<i>Alnus incana</i>	--
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	--
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	--
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	--
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	--
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>	frische, sickerfeuchte Böden
Silberpappel	<i>Populus alba</i>	frische, sickerfeuchte Böden
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	frische, sickerfeuchte Böden
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>	--
Feldulme	<i>Ulmus carpiniifolia</i>	--
Silberweide	<i>Salix alba</i>	frische, sickerfeuchte Böden
Trauerweide	<i>Salix alba Tristis</i>	--

Nadelgehölze:

Rotfichte	<i>Picea abies</i>	--
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	--
Weißtanne	<i>Abies alba</i>	--

Weniger hoch wachsende Bäume (max. 10-15 Meter)

Laubgehölze:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	--
Eberesche	<i>Sorbus, aucuparia</i>	--
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	trockene, warme Standorte
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	trockene Standorte
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	trockene, warme Standorte
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	--
Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>	--
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	--
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>	frische, sickerfeuchte Böden
Lorbeerweide	<i>Salix pentrandra</i>	frische, sickerfeuchte Böden

Nadelgehölze:

Eibe	<i>Taxus baccata</i>	schattige Standorte
------	----------------------	---------------------

Sträucher

Laubgehölze:

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	--
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	
Strauchbirke	<i>betula humilis</i>	staufeuchte Böden
Grünerle	<i>Alnus viridis</i>	frische, sickerfeuchte Böden
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	stau- und wechselfeuchte Böden
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>	Kletterhilfe
Jelängerjelleber	<i>Lonicera caprifolium</i>	--
Blaue Heckenkirsche	<i>Lonicera coerula</i>	--
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	--
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	--
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	--
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	--

Waldhasel	Corylus avellana	--
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	--
Traubenholunder	Sambucus racemosa	--
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	--
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare	--
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	--
Sanddorn	Hippophae rhamnoides	--
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. omnissa	--
Tannenrose	Rosa abientina	--

Pflanzliste Dachbegrünung

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*)

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

8. Verfahrenshinweise

1.	Aufstellungsbeschluss	12.12.2019/ 28.10.2021
2.	Billigung des Planentwurfs	23.06.2022
3.	Auslegungsbeschluss	23.06.2022
4.	Auslegung/Beteiligung TÖB	18.07. – 19.08.2022
5.	Abwägung eingeg. Anregungen	29.09.2022
6.	Empfehlungsbeschluss	
7.	Satzungsbeschluss	29.09.2022
8.	Öffentliche Bekanntmachung	20.10.2022