



Gemeinde Grünkraut  
1. Änderung, Erweiterung und  
Teilaufhebung des Bebauungsplanes  
"Brühl" und die örtlichen  
Bauvorschriften hierzu

Fassung 05.10.2023  
Sieber Consult GmbH  
[www.sieberconsult.eu](http://www.sieberconsult.eu)



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 13
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 17
5	Hinweise und Zeichenerklärung 18
6	Satzung 27
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 29
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 34
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 40
10	Begründung – Sonstiges 41
11	Begründung – Bilddokumentation 43
12	Verfahrensvermerke 44

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise können einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Maximal zulässige Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.3 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche** Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
  - Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 **Z ....** **Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse**  
Hinweis: Die Vollgeschossdefinition ist der Landesbauordnung (LBO) zu entnehmen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.5 **GH .... m ü. NHN** **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN,** bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.6 **WH .... m ü. NHN** **Maximal zulässige Wandhöhe über NHN** bezogen auf die jeweilige Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.7 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)** Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand).

Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.8



**Baulinie**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO; Nr. 3.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9



**Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude); unterirdische Überschreitungen bis max. 2,50 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

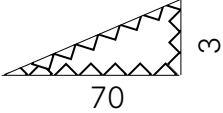




2.10

**Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze, Baulinie) wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen im Sinne des § 14 BauNVO gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,50 m beschränkt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

- 2.11 ... Wo **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.12  **Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Astansatz über 2,80 m) sind zulässig.**  
Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.13  **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche**  
Die Überdachung der Stellplätze mit Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) ist zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16  **Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.17  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.18 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.19 **Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser** In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.  
  
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.20  **Öffentliche Grünfläche** als Spielplatz  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21 **Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen** Für die Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.



Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von  $\leq 1,26$  aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.22 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.23



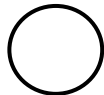
**Leitungsrecht** zu Gunsten der Gemeinde Grünkraut in Form von unterirdischen Infrastrukturleitungen bzw. -kanälen (Wasserleitung, Kabelleerrohre/Kabel, Schmutz-/Regenwasserkanäle).

Eine Überbauung ist lediglich mit leicht entfernbaren baulichen Anlagen oder Einrichtungen zulässig (z.B. Stellplätze, Carport mit Punktfundamenten, jedoch keine baulichen Anlagen mit durchgängigen Fundamenten, Bodenplatten etc.).

Die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern (sog. "Tiefwurzler") ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24



**Zu pflanzender Baum**, verbindlicher Standort, der innerhalb des jeweiligen Grundstücks um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden. Die festgesetzte Pflicht zur Baumpflanzung ist auch dann erfüllt, wenn der Baum bereits an anderer Stelle innerhalb des jeweiligen Grundstücks besteht. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung am festgesetzten Standort zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25



**Zu pflanzende Sträucher**, verbindlicher Standort, die innerhalb des jeweiligen Grundstücks um bis zu 3,00 m verschiebbar sind; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden. Die festgesetzte Pflicht

zur Strauchpflanzung ist auch dann erfüllt, wenn die Sträucher bereits an anderer Stelle innerhalb des jeweiligen Grundstücks bestehen. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen am festgesetzten Standort zu ersetzen.

(§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB; Nr.13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.26 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

### Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der u.g. Pflanzliste verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosenzuchtungen).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Moorbirke	Betula pubescens
Walnussbaum	Juglans regia
Silberpappel	Populus alba
Schwarzpappel	Populus nigra
Zitterpappel	Populus tremula
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

#### Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriechrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Hechtrose	Rosa glauca
Zimtrose	Rosa majalis
Alpenrose	Rosa pendulina
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Weinrose	Rosa rubiginosa
Apfelrose	Rosa villosa
Purpurweide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.27

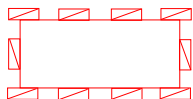


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Brühl" der Gemeinde Grünkraut

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Brühl" (Fassung vom 10.10.1967, genehmigt mit Erlass des Landratsamtes Ravensburg vom 14.11.1968) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28

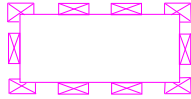


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Brühl"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Brühl" (Fassung vom 10.10.1967, genehmigt mit Erlass des Landratsamtes Ravensburg vom 14.11.1968) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

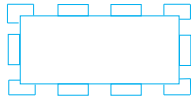
2.29



Grenze des aufzuhebenden räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Brühl" der Gemeinde Grünkraut (Fassung vom 10.10.1967, genehmigt mit Erlass des Landratsamtes Ravensburg vom 14.11.1968).

(§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung)

2.30



Grenze der Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Brühl" der Gemeinde Grünkraut.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung)

### 3

## Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

---

3.1

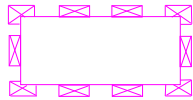


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Brühl" der Gemeinde Grünkraut

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Brühl" (Fassung vom 10.10.1967, genehmigt mit Erlass des Landratsamtes Ravensburg vom 14.11.1968) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

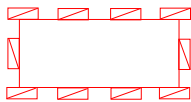
3.2



Grenze des aufzuhebenden räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Brühl" der Gemeinde Grünkraut (Fassung vom 10.10.1967, genehmigt mit Erlass des Landratsamtes Ravensburg vom 14.11.1968).

(§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung)

3.3

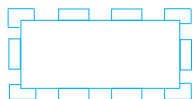


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Brühl"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Brühl" (Fassung vom 10.10.1967, genehmigt mit Erlass des Landratsamtes Ravensburg vom 14.11.1968) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Brühl" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.4



Grenze der Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Brühl" der Gemeinde Grünkraut.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung)

### 3.5 Dachformen für Hauptgebäude

Dachformen für Hauptgebäude (alternativ); unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben kann die Dachform ausschließlich entsprechend der Liste gewählt werden:

- **SD: Satteldach**; zwei im Winkel von  $180^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalm sind nicht zulässig;
- **WD: Walmdach**; auch Zelt Dach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils  $90^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zelt Dach);
- **PD: Pultdach**; eine zu mindestens 75 % nicht versetzte, zusammenhängende Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;
- **FD: Flachdach**; eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Für die Unterscheidung der Dachformen Satteldach und Pultdach gilt: Bei der Dachform Pultdach müssen mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Zur Einhaltung der jeweiligen Dachform müssen mind. 60 % der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von dieser Dachform überdeckt sein.

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Sie gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 3.6 Dachneigungen für Hauptgebäude In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:
- |     |           |
|-----|-----------|
| SD: | 16 - 38 ° |
| WD: | 16 - 32 ° |
| PD: | 8 - 24 °  |
| FD: | 0 - 3 °   |
- Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.7 Materialien für die Dachdeckung Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.
- Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 16° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metalloberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.
- Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- Für untergeordnete Bauteile (Verbindungssteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.8 Farben Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.
- Für Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden sind andere Farben zulässig.
- Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

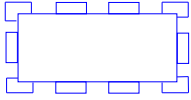
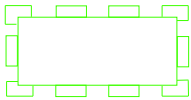
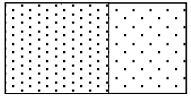
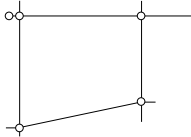
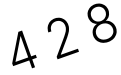
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)



4 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

---

4.1 Wasserschutzgebiet "Flappachquelle" Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes "Flappachquellen" (Nr. 436.072); es gelten die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 30.01.1997.  
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)  
Hinweis:  
Die Grenzen der Schutzgebietszone liegen außerhalb des Planausschnittes.

- 5.1  Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbe-  
reiches des angrenzenden Bebauungsplanes  
"Brühl II" der Gemeinde Grünkraut (siehe Planzeich-  
nung)
- 5.2  Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbe-  
reiches des angrenzenden Bebauungsplanes "Orts-  
mitte" der Gemeinde Grünkraut (siehe Planzeich-  
nung)
- 5.3  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts-  
oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung  
(siehe Planzeichnung)
- 5.4  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der  
Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.5  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der  
Planzeichnung)
- 5.6 **Begrünung privater  
Grundstücke** Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten  
Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein,  
soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige  
Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG  
BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten  
Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Ver-  
wendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist  
eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke  
nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind  
die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Be-  
schaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulas-  
sen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.
- 5.7 **Förderung der  
Artenvielfalt** Privatgärten sollten möglichst naturnah und struktur-  
reich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insekten-  
freundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, na-  
turnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer

oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

## 5.8 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein. Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

## 5.9 Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

## 5.10 Vogelschutz

Zur Förderung der Artenvielfalt der Vögel wird empfohlen, bei Gehölzpflanzungen auf die Funktion als Nähr- oder Schutzgehölz zu achten. Im Folgenden werden für einige siedlungstypische Arten beispielhaft geeignete Gehölze aufgeführt, welche ebenfalls in den Pflanzlisten aufgeführt sind:

Nahrungs- und Schutzgehölze (z.B. Haussperling, Rotkehlchen, Buntspecht):

Esche, Hängebirke, Salweide, Walnuss, Zitterpappel, Obstgehölze

Alpen-Johannisbeere, Felsenbirne, Gewöhnliche Berberitze, Hundsrose, Kornelkirsche, Pfaffenhüt-

chen, Roter Holunder, Rote Johannisbeere, Sanddorn, Schlehe, Schneeballarten, Schwarzer Holunder, Seidelbast, Stachelbeere, Traubenkirsche, Weißdorn, Weißdorn, Wildrosenarten

insb. als Hecken: Faulbaum, Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Kornelkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Roter Hartriegel

Fassadengrün: Echtes Geißblatt, Efeu, Gewöhnliche Waldrebe, Schlingknöterich, Wilder Wein, Winterjasmin

Zusätzlich Funktion als Bienen- und Schmetterlingsweide (Auszug):

Felsenbirne, Gewöhnliche Berberitze, Kornelkirsche, Kreuzdorn, Obstgehölze, Pfaffenhütchen, Roter Holunder, Salweide, Seidelbast, Schlehe, Schwarzer Holunder, Weißdorn, Winterjasmin

Nestbäume (z.B. Buntspecht)

Bergahorn, Birke, Pappel, Stieleiche, Vogelkirsche, Weide

Apfel, Hainbuche

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

## 5.11 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden Gebäuden ist zu prüfen, ob Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse) verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG).

Rodungen sind ausschließlich in der Zeit vom 1.10. – 28./29.2 durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu

untersuchen, um sicherzugehen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden.

#### 5.12 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor Umbau- und Abrissmaßnahmen von Gebäuden zu prüfen, ob Tiere der besonders beziehungsweise streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse) verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG).

Zusätzlich ist vor der Rodung von Gehölzen zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Rodungen sind ausschließlich zwischen 01.10. und 28./29.02. zulässig.

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

#### 5.13 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

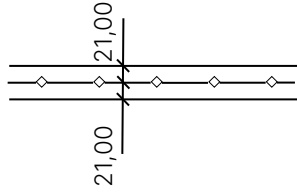
Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel\*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario\*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen\*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne\*, Kirchensaller Mostbirne\*, Metzger Bratbirne, Palmischbirne\*, Schweizer Wasserbirne\*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnaps-pflaume.

5.14



**Hauptversorgungsleitungen** oberirdisch, hier 220/380-kV-Freileitung, Gemeinschaftsleitung von TransNetBW GmbH und Amprion GmbH; innerhalb des Schutzstreifens bedürfen die Errichtung von Nebenanlagen, Geländeänderungen oder Anpflanzungsmaßnahmen der Zustimmung durch Amprion.

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 6,00 m erreichen.

5.15 **Bodenschutz**

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

Flyer-LK-Bodenschutz.pdf (rv.de) oder

[https://www.rv.de/site/LRA\\_RV\\_Responsive/get/params\\_E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf](https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf)

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen

möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnenden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Die Vorgaben gem. § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz sind zu beachten: Soll bei einem Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder un bebauten Fläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen. Die Inhalte eines Bodenschutzkonzepts sind in der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben) aufgelistet.

Die Umsetzung des BSK ist bei Vorhaben mit einer Fläche von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> von einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung zu überwachen.

#### 5.16 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Abs. 2 Wassergesetz (WG) von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich.

Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser sowie Erdaufschlüsse aller Art hat der Unternehmer gem. § 49 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 43 WG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

#### 5.17 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von



Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

- 5.18 **Energieeinsparung** Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Grünkraut ausdrücklich empfohlen.
- 5.19 **Photovoltaik-Pflicht-Verordnung** Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wurde diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.
- 5.20 **Brandschutz** Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).  
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.  
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.  
Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.
- 5.21 **Ergänzende Hinweise** Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe-  
reich von Sedimenten der Tettnang-Subformation  
sowie Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten.  
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzun-  
gen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind,  
ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden  
(bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuch-  
tung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungs-  
bodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der  
weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum  
genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur  
Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts,  
zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden  
objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß  
DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates In-  
genieurbüro empfohlen.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der  
näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im  
überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bau-  
verantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im  
Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen  
durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scher-  
ben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern,  
Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden,  
ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regie-  
rungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu be-  
nachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sach-  
gerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf  
des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden  
zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Do-  
kumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem.  
§ 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden  
bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens  
festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des  
Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige  
Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

## 5.22 Lesbarkeit der Plan- zeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinan-  
der liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B.  
Nutzungskordel und Flurstückstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. S. 170), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Grünkraut die 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Brühl" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 17.10.2023 beschlossen.

### **§ 1 Aufhebung**

Der Bebauungsplan "Brühl" der Gemeinde Grünkraut (Planfassung vom 10.10.1967, genehmigt mit Erlass des Landratsamtes Ravensburg vom 14.11.1968) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, wird in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Brühl" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 05.10.2023.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Die 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Brühl" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 05.10.2023. Der 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 05.10.2023 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte (Planfassung vom 10.10.1967, genehmigt mit Erlass des Landratsamtes Ravensburg vom 14.11.1968) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Dachformen für Hauptgebäude,
- zu Dachneigungen für Hauptgebäude,
- zu Materialien für die Dachdeckung oder
- Farben

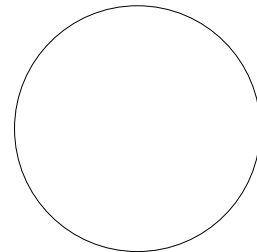
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

## § 5 Inkrafttreten

Die 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Brühl" der Gemeinde Grünkraut und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs.3 BauGB).

Grünkraut, den .....

.....  
(Holger Lehr, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 7.1 Allgemeine Angaben

### 7.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

7.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Süden des Hauptortes der Gemeinde Grünkraut.

7.1.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 405/1 (Teilfläche), 409 (Teilfläche), 410, 414/1, 414/2, 414/3, 415/2, 419/1, 419/3, 425/1, 425/3, 426/1, 426/3, 427/1, 427/2, 434/1, 434/2, 434/3, 434/4, 444 (Teilfläche), 444/1, 444/2, 444/3, 445 (Teilfläche), 445/1, 446, 448/1, 448/2, 448/3, 448/4, 448/5, 448/6, 448/7, 448/8, 449, 450, 452/1, 452/2, 470 (Teilfläche), 734 (Teilfläche).

## 7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich die vorhandenen Wohngebäude des Baugebietes "Brühl". Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein Gefälle von Ost nach West um ca. 5 m auf. Von Nord nach Süd steigt das Gelände um ca. 5 m an.

### 7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Anlass ist die anhaltende Beschäftigung der Gemeinde mit den Potentialen der Nachverdichtung im Gemeindegebiet (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Bei der Erarbeitung einer Potentialanalyse zur Nachverdichtung wurde festgestellt, dass das Festsetzungskonzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Brühl" sich durch sehr eng gezogene Baugrenzen und Baulinien sowie eine in weiten Teilen zwingend eingeschossige Bebauung auszeichnet. Eine zulässige Grundfläche (GR) oder Grundflächenzahl (GRZ) ist bisher nicht festgesetzt. Dem Baugebiet wird hohes Potential durch Nachverdichtung sowohl in der flächenhaften Ausnutzung des Grundstückes sowie in der Höhe der Baukörper zugerechnet.

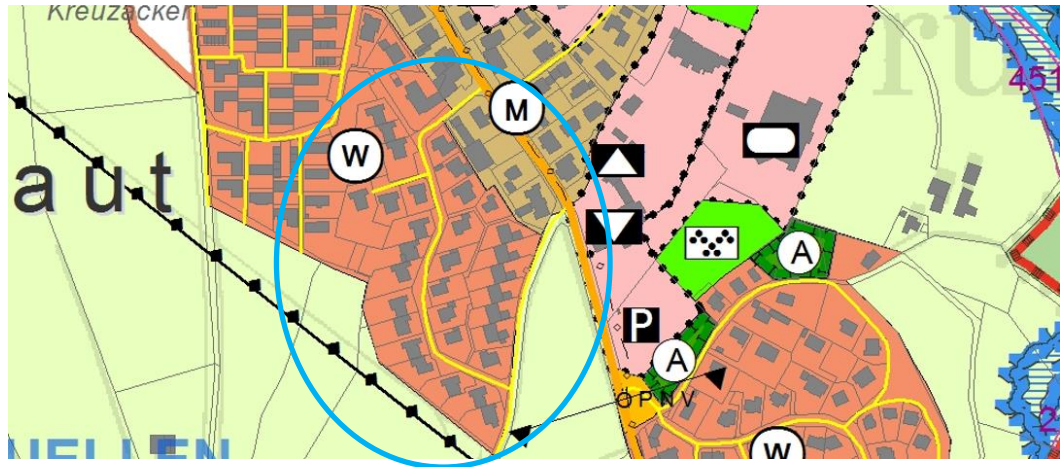
7.2.2.2 Die Nutzung der Potentiale der Nachverdichtung ist allerdings aufgrund des strengen Festsetzungskonzeptes nicht möglich. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### 7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

7.2.3.2 Der Gemeindeverwaltungsverband Gullen ist für die vorbereitende Bauleitplanung der Mitgliedsgemeinden zuständig, zu denen die Gemeinde Grünkraut gehört. Der Gemeindeverwaltungsverband Gullen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit dem Zieljahr 2030. Die überplanten Flächen werden hierin als "Wohnbaufläche" dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebiets (WA)". Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

7.2.3.3 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Wohnbaufläche".



7.2.3.4 Die Vorgaben des Landschaftsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen mit dem Zieljahr 2030 werden durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt.

7.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

7.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

- 7.2.4 **Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**
- 7.2.4.1 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungstermines gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde im Besonderen auf die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB hingewiesen.
- 7.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, eine zeitgemäße Nachverdichtung zu ermöglichen.
- 7.2.4.3 Die Systematik der 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 7.2.4.4 Die 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Brühl" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
  - die zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>, da bereits die Fläche, bei der als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt ist, lediglich ca. 22.960 m<sup>2</sup> beträgt. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,40m ergibt sich eine zulässige Grundfläche von insgesamt höchstens 9.184 m<sup>2</sup>. Nur ein Teil dieser Fläche stellt die durch die Bebauungsplanänderung mögliche zusätzliche Versiegelung dar.
  - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 7.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau der 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 7.2.4.6 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

- 7.2.5 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**
- 7.2.5.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Tulpenstraße" und "Bodnegger Straße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 7.2.5.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Grünkraut Ortsmitte" und "Grünkraut Festhalle" gegeben.
- 7.2.5.3 Fahrradwege und Fußwege sind entlang der di "Tulpenstraße" und "Bodnegger Straße" vorhanden.
- 7.2.5.4 Im Einmündungsbereich in die "Tulpenstraße" ist die Verkehrssicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gemäß RASt (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, 2006, Bild 120) gewährleistet. Die Sichtflächen sind von ständigen Sicherhindernissen (Stellplätzen, Stapeln, Zäunen, Werbetafeln, Erdwällen, Mauern und dergleichen) sowie von sichtbehinderndem Bewuchs (Anpflanzungen) zwischen 0,80 – 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 7.2.5.5 Die im Bereich der Erschließungsstraßen vorgesehenen Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind so angeordnet und bemessen, dass sie für die jeweiligen Grundstückszufahrten zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung führen. Bei der Planung der einzelnen Wohnbauprojekte muss jedoch frühzeitig berücksichtigt werden, dass eine Überfahrbarkeit der Flächen ausgeschlossen ist.
- 7.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung**
- 7.3.1 Stand vor der Änderung**
- 7.3.1.1 Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Brühl" überlappt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortsmitte Erweiterung". Die Gebäude im Überlappungsbereich wurden auf der Grundlage des Bebauungsplanes "Ortsmitte Erweiterung" genehmigt.
- 7.3.1.2 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung "Reines Wohngebiet (WR)" und "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt.
- 7.3.1.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird im rechtsverbindlichen Bebauungsplan über die Festsetzung von Vollgeschossen (zwingend) bestimmt. Die Höhenlage wird durch die Festsetzung von Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen geregelt. Wand- und Firsthöhen sind nicht festgesetzt. Eine zulässige Grundfläche (GR) oder Grundflächenzahl (GRZ) ist ebenfalls nicht festgesetzt.
- 7.3.1.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Baugrenzen und Baulinien eng an die damals geplanten Gebäude gezogen und lassen keine Ausbaumöglichkeiten oder Flexibilität bei der Platzierung der Gebäude auf dem Grundstück zu.
- 7.3.1.5 Im "Reinen Wohngebiet (WR)" sind keine Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



### 7.3.2 Inhalt der Änderung

- 7.3.2.1 Im Aufhebungsbereich wird der Bebauungsplan "Brühl" aufgehoben. Der Bebauungsplan "Ortsmitte Erweiterung" wird von der Aufhebung nicht berührt.
- 7.3.2.2 Im Änderungs- und Erweiterungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt.
- 7.3.2.3 Im Änderungs- und Erweiterungsbereich wird das Maß der baulichen Nutzung über Wand- und Firsthöhen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe entfällt. Die Grundflächenzahl regelt, welcher Anteil des Baugrundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.
- 7.3.2.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden wie folgt erweitert: Die Baulinien werden an Ort und Stelle belassen. Eine Änderung der Baulinien zu Baugrenzen oder eine Erweiterung der Baulinien würde zu bauordnungsrechtlichen Problemen führen. Die Baugrenzen werden erweitert, von den Grundstücksgrenzen wird allerdings 2,50 m Abstand gehalten, weil dieser Abstand nach den Vorgaben der Landesbauordnung sowieso erforderlich ist, wenn nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden muss.
- 7.3.2.5 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig.

- 8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB
- 8.1.1 Umweltprüfung
- 8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Brühl" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung
- 8.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund der 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Brühl" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.
- 8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- 8.2.1 Bestandsaufnahme
- 8.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches von Grünkraut südwestlich des Ortszentrums. Es grenzt im Norden und Westen an bestehende Wohnbebauung an. Im Süden und Osten und Südwesten wird das Gebiet durch landwirtschaftliches Grünland begrenzt. Im Norden und Nordosten grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung an. Im Osten grenzt das Gebiet an die "Tulpenstraße".
- 8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die vorliegende Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Brühl I" wird bestehende Bebauung überplant. Dies bedeutet, dass für das Schutzgut bereits eine gewisse Beeinträchtigung besteht. Neben den Gebäuden und Verkehrswege können mehrere anthropogen geprägte Grünflächen vorgefunden werden (Gärten), welche nicht selten mit mehreren Baum- und Heckenstrukturen geprägt sind. Im Plangebiet kann zwar eine hohe Artenvielfalt festgestellt werden, diese ist jedoch überwiegend nicht standortgerecht bzw. einheimisch. Insbesondere an Südwestlichen Siedlungsrand kann eine Vielzahl an Gehölze vorgefunden werden, welche zum einen für eine prägende Durchgrünung sorgt aber auch Lebensraum für verschiedene Arten bietet. An Tierarten können überwiegend Ubiquisten und Kulturfolger sowie siedlungstypische Vogelarten festgestellt werden.

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotope liegen etwa 170 m weiter nördlich ("Dorfweiher Grünkraut", Nr. 1822-3436- 4547). Ein weiteres Biotop befindet sich nordöstlich in etwa 280 m Entfernung ("Scherzach westlich NSG Wasenmoos", Nr. 1822-3436-4516). Etwa 385 m östlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet "Wasenmoos bei Grünkraut" (Nr. 4.064). Zudem befindet sich das Plangebiet vollständig innerhalb des Wasserschutzgebietes "Flappachquellen" der Wasserschutzzone III B. Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zu den Tettlinger Subformationen. Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von Drum-lins und weniger reliefierter Till aus Diamikten mit Partien aus Kies und Feinsedimenten geprägt. Im südöstlichen Bereich befindet sich zudem eine Verwitterungs-/Umlagerungsbildung. Daraus haben sich überwiegend Parabraunerden aus Geschiebemergel gebildet.
- Da große Teile des Plangebietes bereits seit langem bebaut sind bzw. als gebäudenaher Freiflächen genutzt werden, treten die Böden hier nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung. Auch außerhalb der versiegelten Bereiche ist mit einer deutlichen anthropogenen Überprägung zu rechnen (z.B. Bodenverdichtungen durch vorhergehende Baumaßnahmen; Rückstände von Dünger- oder Pflanzenschutzmitteln aus der gartenbaulichen Nutzung der privaten Gärten usw.). Im Bereich der durch das Plangebiet verlaufenden Fußwege und Straßen sowie der vorhandenen Gebäude sind die Böden bereits versiegelt. Davon abgesehen sind die vorkommenden Böden vollständig unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Unter Berücksichtigung der o.g. Vorbelastungen können sie im Bereich der Grün- bzw. Gartenflächen ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auf Grund der bestehenden Bebauung und vorhandenen Straßen besteht bereits eine deutliche Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden. Da es sich um die Überplanung von Bestandsgebäuden handelt, sind Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser und Abwasser bereits vorhanden.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Flappachquellen" (Nr. 436.072) der Wasserschutzgebietszone III B.
- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine innerörtliche bebaute Fläche, auf den Grundstücken kann sich sehr kleinfächig in geringem Umfang Kaltluft bilden. Gehölze kommen nur im geringen

Maß auf der Fläche vor. Da die Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.

Durch die überwiegende Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.

- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB): Beim Plangebiet handelt es sich um Wohnbebauung in südwestlicher Ortsrandlage des Hauptortes Grünkraut und ist aufgrund der Nutzung als Wohnraum strukturarm. Wanderwege führen am Gebiet nicht vorbei, sodass der Fläche keine besondere Bedeutung für die Erholung zukommt. Im Süden schließt der überplante Bereich an die freie Landschaft an. Das Plangebiet ist von den angrenzenden Straßen sowie von der freien Landschaft im Süden her gut einsehbar und aufgrund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung. Die im Plangebiet befindlichen Gärten haben einen großen Anteil zur Erholung der Anwohner.

## 8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Schutzgut erfährt durch die Planung nur geringe Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen, da es sich lediglich um eine Überplanung von Bestandsbebauung handelt und ein Großteil bereits versiegelt ist. Sollte es zu Erweiterungen von Bestandsgebäuden oder zu Nachverdichtungen kommen, gehen weitere Grünflächen und da-her Lebensräume verloren. Zudem wäre es möglich, dass einzelne Bäume im Zuge der Maßnahmen gefällt werden müssen. Diese Eingriffe stellen jedoch nur eine geringe Beeinträchtigung für das Schutzgut dar. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis, dass bei Gehölzrodungen die Vogelschutzzeiten sowie ganz allgemein die artenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten sind. Auf die Rodung von Bäumen sollte jedoch zum Schutz des Ortsbildes verzichtet werden.

- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Aufgrund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, ist das Biotop von der Planung nicht betroffen.

Zudem trifft der Bebauungsplan entsprechende Minimierungsmaßnahmen (insektenfreundliche Beleuchtung, Photovoltaikmodule mit Beachtung des Brechungsindex), welche mögliche Auswirkungen auf das Biotop verhindern.

Das Ziele und Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind durch die Planung nicht betroffen, sodass ein Konflikt mit dem Wasserschutzgebiet ausgeschlossen ist.

- 8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):  
Sollte eine weitere Nachverdichtung bzw. Erweiterung von Bestandsgebäuden erfolgen, ist mit dem Verlust der Bodenfunktionen in diesem Bereich zu rechnen. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert.
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):  
Durch eine weitere Versiegelung, infolge einer möglichen Nachverdichtung, ist eine erneute Beeinträchtigung der Versickerungsrate gegeben. Dies ist jedoch von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut.  
Die Ziele und Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind durch die Planung nicht betroffen, sodass ein Konflikt mit dem Wasserschutzgebiet ausgeschlossen ist.
- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die mögliche Nachverdichtung wird die Kaltluftbildung im Plangebiet weiter unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.  
Da bereits Wohnbebauung auf der Planfläche besteht wird von geringen Veränderungen auf das Schutzgut Klima/Luft ausgegangen.
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):  
Da es sich um eine Überplanung von Bestandgebäuden handelt, erfährt das Schutzgut keine weitere Beeinträchtigung. Sollte es zu Veränderungen an Gebäuden oder einer Nachverdichtung kommen, ist dies voraussichtlich kaum landschaftswirksam.
- 8.2.3 Konzept zur Grünordnung**
- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Im östlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Durchgrünung dient und eine auflockernde Grünzone zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung schafft.
- 8.2.3.3 Zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung mit Gehölze wird festgesetzt, dass im Falle einer Rodung durch Gebäudeerweiterungen und Nachverdichtungen diese durch die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen ersetzt werden müssen.

- 8.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 8.2.3.5 Zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung mit Gehölze wird festgesetzt, dass im Falle einer Rodung durch Gebäudeerweiterungen und Nachverdichtungen diese durch die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen ersetzt werden müssen.
- 8.2.3.6 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden. Als hochanfällige Wirtspflanzen erwiesen sich Birne, Quitte und Zierquitte, Weiß- und Rotdorn sowie einige Sorten und Hybriden der großblättrigen Zwergmispel (Cotoneaster). Auch die Arten der Gattung Sorbus (Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Speierling) können vom Feuerbranderreger befallen werden.
- 8.2.3.7 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 8.2.3.8 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 8.2.3.9 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 8.2.3.10 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 8.2.3.11 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex  $\leq 1,26$  aufweisen. Dieser liegt damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33. Somit wäre ausgeschlossen, dass Wasserinsekten die Module mit Wasser verwechseln.
- 8.2.3.12 Sollten im Zuge der Nachverdichtung Gebäude abgerissen oder Bäume gefällt werden, ist auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben gem. § 44 BNatSchG zu achten (siehe auch den Hinweis Natur- und Artenschutz). Um den vorhanden

Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten. Ist eine Rodung unumgänglich, sollten zeitnah Ersatzpflanzungen erfolgen.

- 8.2.3.13 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand (mind. 0,15 m) zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 8.2.3.14 Mögliche Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten können noch weiter reduziert werden, wenn die Außenbeleuchtungen in den Nachtstunden möglichst abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

## 9.1 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Flachdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt.

Für Garagen und Carports sind generell Sattel- und Flachdächer zulässig, um eine zeitgemäße Ausführung dieser untergeordneten Baukörper zu ermöglichen.

9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

9.1.1.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichenden gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton grau bis Anthrazit grau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung nördlich des Plangebietes. Auch die traditionelle Dachlandschaft des Ortskerns von Grünkraut weist im Wesentlichen entsprechend farbige Dacheindeckungen auf. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist außerdem eine vollständige Dachbegrünung möglich.



**10.1 Umsetzung der Planung****10.1.1 Maßnahmen zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

**10.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

**10.2 Erschließungsrelevante Daten****10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Aufhebungsgeltungsbereiches: ca. 0,85 ha

10.2.1.2 Fläche des Änderungsgeltungsbereiches: ca. 2,64 ha

10.2.1.3 Fläche des Erweiterungsgeltungsbereiches: ca. 0,08 ha

**10.2.2 Erschließung**

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Mischwasserleitung

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

10.2.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH, Biberach

10.2.2.4 Gasversorgung durch: Technische Werke Schussental (TWS), Ravensburg

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Veolia GmbH

**10.3 Zusätzliche Informationen****10.3.1 Planänderungen**

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 05.10.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 17.10.2023 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 05.10.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet.

Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.10.2023 enthalten):

- Streichung der Festsetzung (Einzelner Stellplatz in der öffentlichen Verkehrsfläche) im Textteil
- Ergänzung der Planzeichnung in der öffentlichen Grünfläche im Norden um die Zweckbestimmung "Spielplatz"
- Gleichstellung der Farben im Plan -und Textteil zu den verschiedenen eingezeichneten Geltungsbereichen
- zusätzliche Hinweise
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Osten auf die Bebauung entlang der "Tulpenstraße", im Hintergrund gut erkennbar die Hochspannungsleitung



Blick von Südosten auf die Bebauung entlang der "Brühlstraße", im Hintergrund gut erkennbar die Hochspannungsleitung



Blick auf ein neueres Gebäude im Baugebiet



**12.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 09.11.2021. Der Beschluss wurde am 10.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

**12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 07.01.2022 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 10.12.2021). Zusätzlich fanden Bürgerinformationsveranstaltungen mit der Gelegenheit zur Äußerung am 12.10.2022 und am 23.05.2023 statt.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 25.07.2023 bis 31.08.2023 (Billigungsbeschluss vom 27.06.2023; Entwurfsfassung vom 14.06.2023; Bekanntmachung am 14.07.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

**12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 01.12.2022 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 13.07.2023 (Entwurfsfassung vom 14.06.2023; Billigungsbeschluss vom 27.06.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 17.10.2023 über die Entwurfsfassung vom 14.06.2023.

Grünkraut, den 24.10.2023

.....  
(Holger Lehr, Bürgermeister)

## 12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Brühl" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Grünkraut, den 24.10.2023

.....  
(Holger Lehr, Bürgermeister)

## 12.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Brühl" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Grünkraut, den .....

.....  
(Holger Lehr, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 14.06.2023

Plan geändert am: 05.10.2023

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung David McLaren

Landschaftsplanung Katharina Plum

Immissionsschutz Benjamin Buck

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. David McLaren)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.