# „BRÜHLACKER“

Gemeinde Grünkraut

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

ENTWURF vom 10.07.2025

# TEXTTEIL

# INHALTSVERZEICHNIS

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
3 Anhang zum Bebauungsplan
4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
5 Geltungsbereich
A **Planungsrechtliche Festsetzungen**
B **Örtliche Bauvorschriften**
C **Hinweise**
D **Verfahrensvermerke**
E **Anhang**

Bearbeitung:

**LEHENdrei** Architektur Stadtplanung
Feketics . Schuster . GbR
Freie Architekten und Stadtplaner SRL BDA DASL
Rosenbergstraße 52A, 70176 Stuttgart, www.lehendrei.de

# 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

— **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 221)

— **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

— **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

# 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

— **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 18.03.2025 (GBl. S. 25)

# 3 Anhang zum Bebauungsplan

— Begründung

— Pflanzlisten

— Umweltbericht zum Bebauungsplan „Brühlacker“

— Schalltechnisches Gutachten

# 4 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend der Planzeichnung und der Nutzungsschablonen sind festgesetzt:

### A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

**Nicht zulässig sind** (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
- Wettbüros,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen.

### A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird im WA1 und WA3 mit 0,4 festgesetzt, im WA 2 beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl 0,3.

Im WA1 und WA2 ist eine Überschreitung der GRZ mit Anrechnung der Tiefgarage und überdachten Nebenanlagen bis zu einer GRZ II von 0,6 zulässig. Eine weitere Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist nur mit offenporigen Belägen zugelassen.

Im WA3 ist eine Überschreitung gemäß § 21a Abs. 3 BauNVO für die Herstellung von überdachten Stellplätzen und Garagen zulässig. Eine weitere Überschreitung für die Herstellung verfahrensfreier Nebenanlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

### A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb ist die Zahl der Vollgeschosse wie folgt festgesetzt:

Im WA 1 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Im WA 2 sind zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt. Nicht-Vollgeschosse sind unzulässig.

Im WA 3 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

### A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe (HbA) ist gemäß Planeintrag in Höhe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die EFH wird auf 30 cm über dem natürlichen Gelände am Hauseingang festgesetzt, eine Abweichung um bis zu + 30 cm ist zulässig.

Absturzsicherungen bei Attiken müssen einen Abstand von mindestens 0,30 m zur Gebäudevorderkante aufweisen. Sie dürfen die festgesetzte HbA um bis zu 1,50 m überschreiten.

Im WA1 und WA2 darf die HbA ausnahmsweise durch technische Einrichtungen (u.a. Aufzugsüberfahrten) und Anlagen, die aus funktionalen Gründen über die Dachhaut aufragen müssen, um maximal 1,00 m überschritten werden, wobei der horizontale Abstand zur Gebäudevorderkante mindestens so groß ist, wie die Höhenüberschreitung, mindestens jedoch 0,50 m.

Anlagen zur Gewinnung von solarer Energie dürfen im WA1 und WA2 die HbA ausnahmsweise um maximal 1,00 m überschreiten, wenn diese zum Dachrand einen Mindestabstand von 1,00 m aufweisen.

Im WA3 dürfen technische Anlagen die HbA nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von der Traufe (= Schnittpunkt Außenwand/ Oberseite Dachfläche) von mindestens 0,50 m einhalten.

Für Kamine gelten die technischen Vorgaben bei Flach-, Sattel- und Walmdächern.

## A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

Im WA1 und WA2 ist pro Baufenster eine offene Bauweise mit einem Einzelhaus, Doppelhaus oder einer Hausgruppe zulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine Grenzbebauung zwingend gefordert.

Im WA3 ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern zulässig.

## A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a BauGB).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

## A5 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 19 und § 21a Abs. 4 BauNVO)

Im WA1 und WA2 sind Tiefgaragen innerhalb der Bauflächen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind gemäß den Planeinschrieben innerhalb der begrenzten Flächen (St) zulässig. Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig. Die notwendigen Fahrradstellplätze sind innerhalb der Gebäude oder Tiefgaragen nachzuweisen. Tiefgaragenzufahrten sind auch außerhalb der begrenzten Tg-Flächen zulässig.

Im WA3 sind Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb des Baufensters und der begrenzten Garagenfläche (Ga) zulässig.

Im WA1 und WA2 sind Abfallbehälterstandplätze in gruppierter Anordnung als nicht überdachte Standflächen oder Müllboxen zulässig.

Oberirdische Stellplätze sind versickerungsoffen herzustellen.

Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind nur verfahrensfreie Nebenanlagen nach LBO zulässig.

# A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## A6.1 Fußweg

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Flächen ist Fußgängerverkehr zulässig.

## A6.2 Ein- und Ausfahrtsbereich

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu- bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Weitere Zu- und Abfahrten außerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind nicht zulässig.

# A7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

## A7.1 Verkehrsgrün

Die öffentlichen Grünflächen entlang der Bodnegger Straße erhalten die Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ und dienen als Standort für straßenbegleitendes Grün und für Baumstandorte.

## A7.2 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche im südlichen Bereich des Geltungsbereichs ist gemäß Ziff. A12.3 durch die Gemeinde anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

# A8 Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die gemäß Planzeichnung ausgewiesene Retentionsfläche dient zur Rückhaltung und ggf. Versickerung von Regenwasser.

# A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## A9.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Das unschädliche Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verwenden, zu versickern und zur gedrosselten Ableitung zwischenzuspeichern.

### A9.2 Erdüberdeckung unterirdischer baulicher Anlagen

Unterirdische und nichtüberbaute bauliche Anlagen (z.B. für Ver- und Entsorgung, technische Anlagen, Tiefgaragen usw.) sind mit Erdreich zu überdecken und vollflächig intensiv zu begrünen. Versickerungsoffene Wege und Platzbeläge sind zulässig. Die Vegetationsflächen sind mit geeigneten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

Für die Erdaufschüttung unterirdischer Anlagen sind folgende Höhen festgesetzt: In bepflanzten Bereichen 0,80 m, bei Baumpflanzungen 1,20 m im Kronentraufbereich der ausgewachsenen Bäume. Die notwendigen Aufbauhöhen für die Drän-/Retentions- und Filterschicht können bis maximal 0,20 m Aufbauhöhe darin enthalten sein.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

### A9.3 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung (auch private) sind insektenschonende LED-Leuchten oder Lampen gleicher Funktionserfüllung mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zu verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist zielgerichtet nach unten auszurichten. Die Lichtpunkthöhe sollte möglichst niedrig, höchstens 4,5 m über Grund gewählt werden.

Die Straßenbeleuchtung entlang der Bodnegger Straße ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

In die südlich angrenzende freie Landschaft hinein strahlende Beleuchtungen sind zu vermeiden.

### A9.4 Dacheindeckung

Dacheindeckungen und Fassadenverkleidung aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

### A9.5 Fachgerechter Umgang mit Abfällen und Gefahrenstoffen

Jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers sind zu vermeiden. Die Handhabung von Gefahrstoffen und Abfällen hat nach einschlägigen Fachnormen zu erfolgen. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden.

## A10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Flächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gr, fr, lr sind zugunsten der Bewohnenden des Quartiers und der Leitungsträger zu belasten.

## A11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärm

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Anforderungen aus der Schalltechnischen Untersuchung sind zu beachten.

# A12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Ausgleich des Eingriffs

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

## A12.1 Pflanzgebot

Pro 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Laub- oder Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Art und Lage sind im Rahmen der Antragsplanungen darzustellen. Die Bäume sind gegen Überfahren zu schützen und müssen einen durchwurzelbaren Raum von mind. 12 m³ aufweisen. Das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg ist dabei zu beachten.

Entlang der Tulpenstraße sind an den festgesetzten Standorten Bäume (Sorte Feld-Ahorn) gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorte der Straßenbäume können sofern technisch erforderlich um bis zu 3,00 m parallel zur Tulpenstraße verschoben werden.

Der Stammumfang bei der Pflanzung beträgt mind. 16-20 cm (Obstbaum: 12-14 cm). Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Für Arten siehe Pflanzliste 1. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot 1 (pfg 1) sind auf versickerungsoffenen Flächen mit Bäumen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind mit mind. 16-20 cm Stammumfang bei Pflanzung durchzuführen. Die Standorte können sofern technisch erforderlich um bis zu 3,00 m verschoben werden. Die Pflanzung und Pflege müssen fachgerecht erfolgen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

## A12.2 Pflanzbindung

Die gemäß Planzeichnung gekennzeichneten sechs Einzelbäume im Osten des Plangebiets sind zu erhalten und wirksam vor Beeinträchtigungen während der Bauphase fachgerecht zu schützen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz aus gebietsheimischen Arten zu pflanzen.

## A12.3 Anlage von öffentlichen Grünflächen

Erhalt der bisherigen Fettwiesen und Umwandlung der bisher versiegelten Flächen im Süden des Plangebiets als Fettwiese mittleren Standards gem. den Vorgaben aus dem Umweltbericht.

## A12.4 Ausgleich des Eingriffs

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden xxx Ökopunkte aus dem gemeindlichen Ökokonto zugeordnet (Teilabbuchung von den Maßnahmen auf der Fl.-Nr. 705, Emmelhofer Moos, Gemarkung Grünkraut, öffentlich-rechtlicher Vertrag vom 10.02.2014).

# B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### B1.1 Dachform/-neigung

Im WA1 und WA2 sind entsprechend des Planeinschriebs für Hauptgebäude und Nebenanlagen Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 5 Grad zugelassen.

Im WA3 sind entsprechend des Planeinschriebs für die Hauptgebäude Sattel- und Walmdächer mit umlaufend gleicher Traufhöhe mit einer Neigung von 20 bis 45 Grad zugelassen. Krüppelwalmdächer sind nicht zugelassen. Bei Nebenanlagen sind auch Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 5 Grad zugelassen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

### B1.2 Dachgauben in WA3

Innerhalb der Dachflächen sind Gauben zulässig. Sie dürfen in der Summe höchstens 0,5 der Trauflänge betragen. Die Vorderkante der Gauben muss dabei mind. 0,5 Meter hinter der Traufkante (= Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche) liegen. Die Oberkante der Gaube muss mind. 0,5 Meter unterhalb der Firsthöhe liegen.

### B1.3 Dachbegrünung

Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteilen mit max. 5 Grad Dachneigung sind vollflächig auch unter Anlagen zur solaren Energieerzeugung extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht beträgt 12 cm.

## B2 Kinderspielplätze

(§ 9 LBO)

Kinderspielplätze nach LBO sind gemeinschaftlich für alle Baufelder in den Bereichen gemäß Planzeichnung anzuordnen.

## B3 Stellplätze und Garagen

(§ 37 LBO)

Die Stellplätze sind gemäß § 37 LBO herzustellen. Für die Anzahl der PKW-Stellplätze gilt:

Im WA1 und WA2 ist pro Wohneinheit bis 50 m² jeweils 1 Stellplatz herzustellen. Für Wohneinheiten größer als 50 m² sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen.

Im WA3 sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze herzustellen.

Notwendige Fahrradstellplätze:

In WA1, WA2 und WA3 sind pro Wohneinheit mindestens 2 Fahrradstellplätze herzustellen.

# B4 Werbeanlagen und Automaten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung an der Gebäudefassade zulässig. Sie sind gebäudeweise in der Gestaltung als eine Einheit zusammengefasst auszuführen. Pro Gebäudeseite ist maximal eine Werbeanlage zulässig.

Die maximale Größe je Einheit darf dabei 0,80 x 2,00 m nicht überschreiten.

In zurückgezogenen Hauseingängen sind Werbeträger mit maximalen Abmessungen von bis zu jeweils maximal 0,40 x 0,60 m zulässig.

Lichtwerbung in Form von Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

Bei der L335 zugewandten Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße bedarf es eine ausdrückliche Zulassung der Straßenbauverwaltung.

Verkaufsautomaten sind nur im WA1 gemäß Planeinschrieb in das Gebäude integriert oder in einer baulichen Anlage bis zu maximal 20 m³ zulässig.

# B5 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

## B5.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen oder Kunstrasen ist unzulässig.

Das natürliche Gelände darf nur verändert werden, soweit dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

Lichtschächte sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m gemessen vom Hausgrund zulässig. Abgrabungen mit Böschungen sind nicht zulässig.

## B5.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Abfallbehälterstandplätze sind mit einem pflanzlichen Sichtschutz von mindestens 1,00 m bis maximal 2,00 m Höhe einzugrünen.

## B5.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen zulässig sind freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzliste 2 bis zu einer Höhe von 1,80 m. Diese können in Abständen von mindestens 3,00 m durch geschlossene Einzelelemente von einer Länge von bis zu 2,00 m und einer Höhe von bis zu 1,80 m unterbrochen werden. Einfache Zäune mit senkrechter Lattung sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,20 m. Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Hecken aus Nadelgehölzen oder Einfriedungen aus Kunststoffmaterialien. Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 20 cm zu errichten. Durchgehende Sockelmauern sind nicht zulässig.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

# B6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

## B6.1 Verwendung offenporiger Beläge

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge für Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze und Hofflächen sind unter Verwendung offenporiger Beläge (z.B. Dränbeton, Dränasphalt, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster) versickerungsfähig anzulegen. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten zu Tiefgaragen.

# C HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

## C1 Bodenschutz

Bei der Ausführung von Vorhaben ist gemäß § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Hierzu wird auf die Darstellung in der Broschüre des Landratsamtes Ravensburg „Bodenschutz beim Bauen“ verwiesen.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die nicht auf versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. –durchführung zu erstellen.

Bei Bauvorhaben mit mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktion im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Die jeweils aktuellen Richtlinien zum Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten sind bei der Bauausführung einzuhalten.

## C2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befinde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde /Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gemäß § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## C3 Ingenieurgeologie

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

## C4 Hydrogeologie

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Flappachquellen“ (LUBW Nr.: 436072).

# C5 Schutzgebiete (§ 30 BNatSchG, § 33 NatSchG)

Ca. 270 m entfernt vom Plangebiet liegt das Naturschutzgebiet „Wasenmoos“, das im Zentrum durch mehrere stickstoffempfindliche Pfeifengras-Streuwiesen (FFH-Lebensraumtyp 6410) auf Niedermoorstandorten geprägt ist. In einer Entfernung von ca. 450 m zum Plangebiet befindet sich die nächstgelegene Pfeifengras-Streuwiese innerhalb des Biotops „NSG Wasenmoos Streuwiesen W“.

Daraus gegebenenfalls resultierende Genehmigungen sind in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

# C6 Schutzstreifen Höchstspannungsfreileitung

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

# C7 Entwässerung

Der Landesstraße 335 sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

Auf die REwS (Richtlinie für die Entwässerung von Straßen, 2021) wird hingewiesen.

# C8 Grundwasserbenutzung

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 WHG. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Abs. 2 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

# C9 Pflicht zur Installation von PV-Anlagen

Es wird auf die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021 hingewiesen.

# C10 Außenbeleuchtung / Beleuchtungsintensität

Im Rahmen der Außenbeleuchtung wird auf § 21 NatSchG Baden-Württemberg hingewiesen.

## C11 Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Dazu ist vorgesehen, das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets über Regenwasserkanäle zu sammeln und anschließend in ein Regenrückhaltebecken mit einem Notüberlauf hin abzuleiten.

## C12 Dachbegrünung und Wiesenansaaten

Zur Bepflanzung der begrünten Dächer sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen geeignet. Die Ansaatstärke liegt je nach Saatgut bei rd. 2 - 3 g/m². Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinie für Dachbegrünung.

Auf den öffentlichen Grünflächen und den zu entsiegelnden Flächen ist eine blütenreiche Wiesensaatgutmischung unter Verwendung von gebietsheimischem Saatgut (Ursprungsgebiet 17: Südliches Alpenvorland) anzusäen. Alternativ ist eine Saatgutübertragung aus Heudrusch von Spenderflächen der Region möglich (geeignete Spenderflächen sind im Rahmen der Umsetzung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ravensburg abzustimmen) oder eine Ansaat mittels Regiosaatgut aus dem Produktionsraum 8 (Alpen und Alpenvorland) möglich. Die Flächen, auf denen vor Baubeginn bereits Fettwiese vorhanden sind, sind extensiv zu pflegen.

## C13 Baumschutz

Zum Baumschutz ist das Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“ zu beachten.

## C14 Vogelschlag

Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z.B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck"-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons). Bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben. Sofern solche Flächen baulich nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet. Siehe Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach für detaillierte Informationen (http://www.vogelglas.info/). (Schweizer Vogelwarte/ Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. & Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempbach). Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt:

- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitliche Fenster
- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15%)
- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25%)
- Milchglas, Kathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

## C15 Anbringen von Fledermauskästen

An den neu zu errichtenden Gebäuden müssen jeweils mindestens ein Fledermauskasten (Rundbogenkasten) fachgerecht angebracht werden. Zudem ist auf einen freien Anflug zu achten, es muss mindestens 1 m unter dem Kasten frei sein. Die Fledermauskästen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten.

## C16 Anbringen von Nistkästen für Vögel

Im Plangebiet müssen an den neu zu errichtenden Gebäuden jeweils ein Nistkasten für Vögel fachgerecht angebracht werden. Bei der Anbringung ist auf einen ausreichenden Abstand zwischen den Nistkästen zu achten. Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten.

## C17 Mahdhäufigkeit der öffentlichen Grünfläche

Mahd 2x/Jahr mit Abfuhr des Mahdguts oder extensive Beweidung. Auf Mulchen, Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

# D VERFAHRENSVERMERKE

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat<br>§ 2 Abs. 1 BauGB | 24.09.2024 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses<br>§ 2 Abs. 1 BauGB | 18.10.2024 |
| Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit<br>§ 3 Abs. 1 BauGB | 28.10. - 29.11.2024 |
| Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange<br>§ 4 Abs. 1 BauGB | 12.12.2024 - 30.01.2025 |
| Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat | 22.07.2025 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung<br>§ 3 Abs. 2 BauGB | 01.08.2025 |
| Öffentliche Auslegung des Planentwurfs<br>§ 3 Abs. 2 BauGB | 04.08.2025 - 05.09.2025 |
| Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung<br>§ 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB | …… |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes<br>§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW | …… |
| Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften<br>§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW | …… |

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Grünkraut, den

_____
Bürgermeister

| | |
|---|---|
| Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung<br>§ 10 Abs. 3 BauGB | …… |
| Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung<br>§ 10 Abs. 3 BauGB | …… |

# E ANHANG

**Pflanzliste 1: Einzelbäume, Pflanzqualität: Hochstamm mind. 16-20 cm, mind. 3xv mB**

| **Wissenschaftlicher Name** | **Deutscher Name** | (g= großkronig, m = mittelkronig) |
|---|---|---|
| *Acer campestre* | Feld-Ahorn | g (auch in Sorten z.B. säulenförmig) |
| *Acer platanoides* | Spitz-Ahorn | g (auch in Sorten z.B. säulenförmig) |
| *Carpinus betulus i.S.* | Hainbuche | m (auch in Sorten z.B. säulenförmig) |
| *Quercus robur* | Stiel-Eiche | g (auch in Sorten z.B. säulenförmig) |
| *Tilia cordata* | Winter-Linde | g (auch in Sorten) |
| *Juglans regia* | Walnuss | g |
| *Sorbus aucuparia* | Eberesche | m |
| *Betula pendula* | Birke | m |

Obstbäume (regionaltyp. Sorten)
Hochstamm mind. 12-14 cm oB

| | |
|---|---|
| *Malus domestica* | Apfel |
| *Prunus avium* | Süßkirsche |
| *Prunus domestica* | Zwetschge |
| *Pyrus communis* | Birne |

**Pflanzliste 2: Heckenpflanzungen, Pflanzqualität: 2xv, Größe von 100-150 cm.**

| **Wissenschaftlicher Name** | **Deutscher Name** |
|---|---|
| *Acer campestre* | Feldahorn |
| *Carpinus betulus* | Hainbuche |
| *Cornus mas* | Kornelkirsche |
| *Ligustrum vulgare* | Liguster |
| *Lonicera xylosteum* | Heckenkirsche |
| *Viburnum opulus* | Gemeiner Schneeball |