

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

Fassung 14.06.2023  
Sieber Consult GmbH  
[www.sieberconsult.eu](http://www.sieberconsult.eu)



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 5
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 18
4	Entfallende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 25
5	Nachrichtliche Übernahme 27
6	Hinweise und Zeichenerklärung 28
7	Satzung 37
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 39
9	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 51
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 56
11	Begründung – Sonstiges 58
12	Begründung – Bilddokumentation 61
13	Verfahrensvermerke 62

# 1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

---

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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)
- 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 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S.1, 4)
- 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 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

- 1.9 Bundes-Immissions-  
schutzgesetz (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom  
17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch  
Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

## Redaktioneller Hinweis

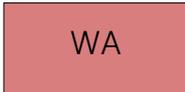
Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Brühl II", die nicht geändert werden, sind zur Kenntnis und zur Verbesserung des Verständnisses hier in kursiver Schrift aufgenommen. Sie sind nicht Gegenstand der Änderung. Die Zeichenerklärung und textliche Festsetzung wird hier in jeweils einer Zeile kombiniert. Wo im rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine Rechtsgrundlage aufgeführt wird, wird hier auch keine Rechtsgrundlage ergänzt.

Im Zweifelsfall gilt die bei der Gemeinde einsehbare Originalfassung.

2.1 *Art der baulichen Nutzung: WR*

*Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO*

## 2.2



WA

**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 und 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

- fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft

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)

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 2.3 | GR .... m <sup>2</sup>  | <p><b>Maximal zulässige Grundfläche</b> bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude)</p> <p>(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)</p>   |
| 2.4 | Z...  | <p><i>Zahl der Vollgeschosse: siehe Plan</i></p>   |
| 2.5 | GH .... m ü. NHN  | <p><b>Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN</b></p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)</p>  |
| 2.6 | WH .... m ü. NHN  | <p><b>Maximal zulässige Wandhöhe über NHN</b></p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)</p>  |
| 2.7 | Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN) | <p>Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wittereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände) sowie für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität).</p> <p>Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.</p> <p>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).</p> |

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 der 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 *Bauweise* (*§22 offen, Hausgruppen*)  
*BauNVO*)
- 2.9  *Baulinie;*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO;  
Nr. 3.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10  *Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für*  
*Hauptgebäude)*  
Die Baugrenze darf durch untergeordnete Bauteile  
wie Außentreppen überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO;  
Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11  *Firstrichung wie im Plan eingetragen*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.12  Umgrenzung von Flächen für **Garagen (GA) und bzw.**  
**oder Stellplätze (ST)** (gilt auch für offene Garagen,  
Carports); Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb  
dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren  
Grundstücksflächen) zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3.  
PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13 **Nebenanlagen und**  
**sonstige bauliche An-**  
**lagen in den privaten**  
**Grundstücken** In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zu-  
lässigen Nebenanlagen auch außerhalb der über-  
baubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der

Flächen für Garagen und/oder Carports und/oder Tiefgaragen zulässig.

- Die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze, Baulinie) wird gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,50 m beschränkt.
- Fernmeldetechnische Hauptanlagen (Mobilfunk) sowie Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig.

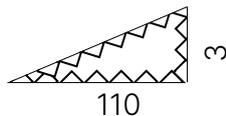
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

2.14 ... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.15

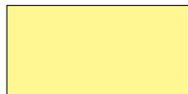


Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein.

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)

2.16



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

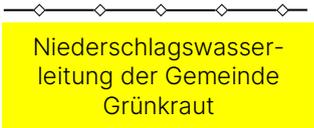
2.17



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Parkplatzfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

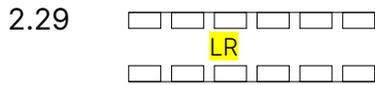
- 2.18  Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich  
Hinweis: an den Zufahrten zu diesen Verkehrsflächen wird durch bauliche Maßnahmen sichergestellt, dass diese mit Kraftfahrzeugen nur für Anlieger und Rettungsdienste zu befahren sind.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.19  Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotterterrassen, Rasenpflaster etc.)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.20  Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21  Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.22  Versorgungsanlagen für Elektrizität; hier Trafostation  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.23 *Leitungsrechte eines Erschließungsträgers* *Elektrische Zuleitungen zum Baugebiet sind im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen. Die Elektrischen Leitungen im Baugebiet sind zu verkabeln.*

- 2.24  **Hauptversorgungsleitungen** unterirdisch, hier Niederschlagswasserleitung der Gemeinde Grünkraut mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.25 **Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser** 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. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.26  **Öffentliche Grünfläche als Spielplatz**  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB; Nr.9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.27 **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 3.000 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 weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglassseite 3 %).  
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

2.28 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, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



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

Eine Überbauung ist lediglich mit leicht entfernbaaren 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)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) nach Süden und/ oder Osten zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Kreisstraße K 7982 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 65 dB(A) auszugehen.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) nach Süden zu orientieren.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) nach Süden zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 3** mit folgendem Inhalt:

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer

Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Kreisstraße K 7982 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 65 dB(A) auszugehen.

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) nach Süden und/ oder Westen zu orientieren.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) nach Süden und/ oder Westen zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

### 2.33 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die Gehölze im Bereich der öffentlichen Grünflächen als Spielplatz sind zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung

vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

**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
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Weinrose	Rosa rubiginosa
Apfelrose	Rosa villosa
Purpurweide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### 2.34 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Sollten im Rahmen von Gebäudeerweiterungen oder Nachverdichtungen Gehölze gerodet werden, sind diese durch eine Neupflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### 2.35



Umgrenzung von Flächen für die **Erhaltung** von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**;

Die Gehölze innerhalb der öffentlichen Grünfläche als Spielplatz sind zu erhalten, zu fördern und zu entwickeln. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

### 2.36 EFH .... m ü. NHN

**Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN** als Mindestwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses; der festgesetzte Wert darf um 0,30m über- oder unterschritten werden.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

### 2.37 *Siehe andere Vorschriften BauGB § 9 Abs. 4 Satz 1: Festsetzungen zur Beurteilung von Baugesuchen*

*Bei den Gebäuden Nr. 1, 3, 5, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 17, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 32, 33, sind an der Nordseite des Gebäudes Fenster nur zugelassen mit einer Brüstungshöhe von mindestens 1,60 m. Die bei diesen Gebäuden vorgesehenen Türen dürfen erst ab 1,60 m über Fußbodenhöhe mit Klarglas verglast sein; im Übrigen können undurchsichtige Gläser bis zum Fußboden als Türfensterelemente verwendet werden. Für die Gebäude Nr. 32, 33, 34 sowie 17 u.*

*18 ist ein Übersetzen vom Untergeschoß zum Erdgeschoß an der nördlichen, östlichen und südlichen Gebäudeseite dann zwingend vorgeschrieben, wenn der Winkelbau ausgeführt wird. Der Winkelbau darf bei allen ausgewiesenen Grundstücken erst dann vorgenommen werden, wenn das Hauptbauquartier voll überbaut worden ist. Wird der im Bebauungsplan ausgewiesene Winkelbau ausgeführt, ist wegen der Gestaltung eine Bauvoranfrage erforderlich.*

2.38

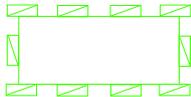


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Brühl II" der Gemeinde Grünkraut.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Brühl II" (Satzungsbeschluss vom 30.06.1971) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes "Brühl II" geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

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

2.39

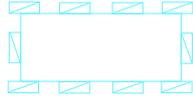


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des des Bebauungsplanes "Brühl II"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Brühl II" (Satzungsbeschluss vom 30.06.1971) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes "Brühl II" geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.40

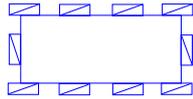


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Aufhebung des Bebauungsplanes "Brühl II"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Brühl II" (Satzungsbeschluss vom 30.06.1971) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden innerhalb dieses Geltungsbereiches aufgehoben.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.41



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erweiterung des Bebauungsplanes "Brühl II"

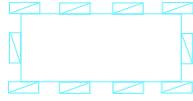
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

### 3

## Aufhebung der Örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

---

#### 3.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Brühl II"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Brühl II" (Satzungsbeschluss vom 30.06.1971) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden innerhalb dieses Geltungsbereiches aufgehoben.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

**Redaktioneller Hinweis** Die örtlichen Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Brühl II", die nicht geändert werden, sind zur Kenntnis und zur Verbesserung des Verständnisses hier in kursiver Schrift aufgenommen. Sie sind nicht Gegenstand der Änderung. Die Zeichenerklärung und textliche Festsetzung wird hier in jeweils einer Zeile kombiniert. Wo im rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine Rechtsgrundlage aufgeführt wird, wird hier auch keine Rechtsgrundlage ergänzt.

Im Zweifelsfall gilt die bei der Gemeinde einsehbare Originalfassung.

4.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "Brühl II" für den Geltungsbereich "Mitte und Süd"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Brühl II" (Satzungsbeschluss vom 30.06.1971) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes "Brühl II" geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

4.2 **Dachform Satteldach**

Als Dachformen für Hauptgebäude ist das Satteldach unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben vorgeschrieben: 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 Krüppelwalme sind nicht zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Planzeichnung)

#### 4.3 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind nicht zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 4.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand): 1,25 m
- Platzierung lediglich auf der nach Süden ausgerichteten Dachfläche.
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 4.5 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.

Die o.a. Vorschriften zu Materialien gelten auch für Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.

Bei Dächern, die nicht als Satteldach ausgeführt werden, sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metalloberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die o.g. Vorschriften zu Materialien für die Dacheindeckung nicht anzuwenden.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.6 Farben für die Dacheindeckung

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die o.g. Vorschriften zur Farben für die Dacheindeckung nicht anzuwenden.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

*Geländeveränderungen sind im Baugesuch darzustellen (s. Schnitte I, II, III). Werden zusätzliche Wohnräume im Untergeschoß ausgebaut, so muß die dafür erforderliche Geländeänderung bis zum Nachbargrundstück wieder der im Bebauungsplan eingetragenen EGFFB minus 30 cm angeglichen sein.*

4.8 Einfriedungen

*Einfriedungen aus Spanndrähten, soweit überhaupt erforderlich, sind nur bis zu 50 cm Höhe im Zusammenhang mit einer Befpflanzung (Hecke) erlaubt.*

*Der westliche Grundstückseigentümer der angrenzenden Bauquartiere hat seine östliche Grundstücksgrenze mit einer Stützmauer zu versehen, die bis zu seiner ausgewiesenen Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe reicht. Diese ist in Sichtbeton auszuführen. Der östliche Grenznachbar muß jedoch innerhalb seines Bauquartiers seine westliche Grenze ebenfalls mit einer Stützmauer bis ausgewiesene EGFFB des westlichen Nachbarn heraufführen, sodaß eine durchgehende Stützmauer entsteht. Der westliche Nachbar hat für den Sichtschutz zum östlichen Nachbarn aufzukommen.*

*Sichtschutzvorrichtungen sind in den Materialien Sichtbeton, geputztes Mauerwerk, Holzbohlen entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan herzustellen und im Baugesuch darzustellen. Die Darstellung muß auch den Anschluß an die Stützmauern und Sichtschutzvorrichtungen des Nachbargebäudes umfassen.*

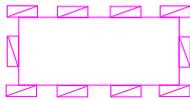
Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung für den Änderungs-Geltungsbereich "Nord" und den Erweiterungs-Geltungsbereich "Nord"

---

**Redaktioneller Hinweis** Die örtlichen Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Brühl II", die nicht geändert werden, sind zur Kenntnis und zur Verbesserung des Verständnisses hier in kursiver Schrift aufgenommen. Sie sind nicht Gegenstand der Änderung. Die Zeichenerklärung und textliche Festsetzung wird hier in jeweils einer Zeile kombiniert. Wo im rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine Rechtsgrundlage aufgeführt wird, wird hier auch keine Rechtsgrundlage ergänzt.

Im Zweifelsfall gilt die bei der Gemeinde einsehbare Originalfassung.

5.1

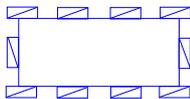


Grenze des räumlichen Änderungs-Geltungsbereiches "Nord" der Änderung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "Brühl II"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Brühl II" (Satzungsbeschluss vom 30.06.1971) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes "Brühl II" geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

5.2



Grenze des räumlichen Erweiterungs-Geltungsbereiches "Nord" der Erweiterung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "Brühl II"

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

5.3 Dachform Satteldach

Als Dachformen für Hauptgebäude ist das Satteldach unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben vorgeschrieben: zwei im Winkel von 180° 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 Krüppelwalme sind nicht zulässig. (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Planzeichnung)

#### 5.4 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.

Die o.a. Vorschriften zu Materialien gelten auch für sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.

Bei Dächern, die nicht als Satteldach ausgeführt werden, sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metalloberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die o.g. Vorschriften zur Materialien für die Dacheindeckung nicht anzuwenden.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 5.5 Farben für die Dacheindeckung

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die o.g. Vorschriften zur Farben für die Dacheindeckung nicht anzuwenden.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 5.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

*Geländeveränderungen sind im Baugesuch darzustellen (s. Schnitte I, II, III). Werden zusätzliche Wohnräume im Untergeschoß ausgebaut, so muß die dafür erforderliche Geländeänderung bis zum Nachbargrundstück wieder der im Bebauungsplan eingetragenen EGFFB minus 30 cm angeglichen sein.*

## 5.7 Einfriedungen

*Einfriedungen aus Spanndrähten, soweit überhaupt erforderlich, sind nur bis zu 50 cm Höhe im Zusammenhang mit einer Befpflanzung (Hecke) erlaubt.*

*Der westliche Grundstückseigentümer der angrenzenden Bauquartiere hat seine östliche Grundstücksgrenze mit einer Stützmauer zu versehen, die bis zu seiner ausgewiesenen Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe reicht. Diese ist in Sichtbeton auszuführen. Der östliche Grenznachbar muß jedoch innerhalb seines Bauquartiers seine westliche Grenze ebenfalls mit einer Stützmauer bis ausgewiesene EGFFB des westlichen Nachbarn heraufführen, sodaß eine durchgehende Stützmauer entsteht. Der westliche Nachbar hat für den Sichtschutz zum östlichen Nachbarn aufzukommen.*

*Sichtschutzvorrichtungen sind in den Materialien Sichtbeton, geputztes Mauerwerk, Holzbohlen entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan herzustellen und im Baugesuch darzustellen. Die Darstellung muß auch den Anschluß an die Stützmauern und Sichtschutzvorrichtungen des Nachbargebäudes umfassen.*

## 6 Entfallende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

---

6.1 Stellung der Gebäude ~~Zu den Gebäuden Nr. 1—34, außer den Gebäuden Nr. 1, 2, 11, 12 und 19 sind die im Bebauungsplan bezeichneten Garagenplätze zu erwerben. Außerdem ist die dazugehörige gemeinschaftliche Erschließungsfläche vor den Garagen anteilmäßig mitzuerwerben. Zusätzlich zu den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagen werden nur in den Gebäuden Nr. 1, 2, 11, 12 und 19 Garagen zugelassen, ebenso in den Gebäuden D, E, F des Gebietes WA.~~

~~Sofern Garagen nicht besonders angegeben sind, sind diese dem Baukörper einzufügen. Vor den Garagen, die im Baukörper eingefügt sind, ist eine Abstandsfläche bis zur Straße von 5 m erforderlich und einzuhalten.~~

~~Die freistehenden mit GGA gekennzeichneten Garagengruppen sind mit Flachdach und einheitlichem Gesims auszubilden. Die zu den einzelnen Garagenparzellen gehörenden Restparzellen und Grünstreifen sind von den Erwerbern in Verbindung mit dem Garagenbau anschließend im gleichen Jahr gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.~~

~~Die aufgeführten Teile der planungsrechtliche Festsetzung entfallen. Eine Firstrichtung bleibt vorgeschrieben, siehe Kapitel "Planungsrechtliche Festsetzungen".~~

6.2 ~~Folgende Gebäude-  
teile sind nach § 23  
Abs. 2 Satz 2 BauNVO  
und § 23 Abs. 3  
BauNVO zugelassen,  
wenn sie die Bau-  
grenze überschreiten:~~

- ~~— Freitreppen~~
- ~~— Gesimse~~
- ~~— Dachvorsprünge~~
- ~~— Blumenfenster~~
- ~~— Sonnenschutzeinrichtungen feststeh.~~
- ~~— Balkone~~
- ~~— Terrassen~~
- ~~— Veranden,~~

~~sofern Sie nicht den jeweils geltenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zuwiderlaufen.~~

~~Die planungsrechtliche Festsetzung entfällt.~~

### 6.3 Gebäudehöhen

~~Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe siehe Eintragung im Plan und Schnitt I, II und III.~~

~~Der Bauherr hat die in der Baugenehmigung festgelegte EGFFB vor Baubeginn verantwortlich festlegen und durch ein Vermessungsbüro bescheinigen zu lassen. Der Bauleiter ist für die Einhaltung der EGFFB verantwortlich. Die oben erwähnte Bescheinigung ist dem Bürgermeisteramt vor Baubeginn vorzulegen. Gebäudehöhe als Normalgeschoß wird 3,10 m zugrunde gelegt von Oberkante Traufhöhe bei einem angenommenen Dachvorsprung von 0,0 cm. Kniestöcke über die vorgeschriebene Traufhöhe hinaus sind nicht erlaubt.~~

Die örtliche Bauvorschrift zur Gebäudehöhe entfällt. Die Gebäudehöhe wird durch planungsrechtliche Festsetzungen geregelt.

### 6.4 Dachneigung

Die Vorschrift der Dachneigung (im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nur in der Zeichenerklärung eingetragen) entfällt. Das Spektrum der möglichen Dachneigungen ergibt sich aus den zulässigen Gebäude- und Wandhöhen.

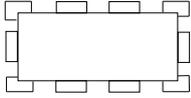
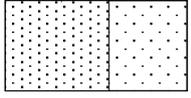
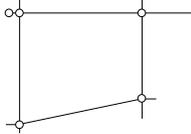
7.1   Wasserschutzgebiet  
"Flappachquelle"

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.

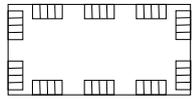
- 8.1  Weiterführende Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne der Gemeinde Grünkraut (siehe Planzeichnung);
- 8.2  Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 8.3  Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 8.4  Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 8.5 **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 Verwendung" (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 Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.
- 8.6 **Förderung der Artenvielfalt** Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah 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.

- 8.7 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.
- 8.8 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.
- 8.9 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.

8.10



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier kartiertes Biotop "Dorfweiher Grünkraut" (Nr. 1-8223-436-4547) im Sinne des § 30 BNatSchG, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

8.11 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.

8.12 Sichtdreiecke

Die zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtdreiecke müssen an Einmündungen nach der RASt dauerhaft gewährleistet werden und von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, Erdwällen und dergleichen (auch Stellplätze) von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freigehalten werden.

Die maximale Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sollte in den Sichtdreiecken aller Grundstücksausfahrten maximal 80 cm betragen, damit auch aus Fahrzeugen mit geringer

Sitzhöhe beim Verlassen des Grundstückes Verkehrsteilnehmer im Zuge der bevorrechtigten Wohnstraße rechtzeitig erkannt werden können.

### 8.13 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 Gründun­gungspflanzenarten 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 tiefwurzelnden 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.

Zur 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 unbebauten 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.

#### 8.14 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 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 Absatz 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 hat der/die Unternehmer\*in gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

- |      |  |  |
|------|--|--|
| 8.15 | Grundwasser und Drainagen                | Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.  |
| 8.16 | Kellerentwässerung und Rückstausicherung | Gegebenenfalls können Untergeschosse wegen der Höhenlage des Schmutzwasserkanals nicht im Freispiegel entwässert werden. Entwässerungspunkte unterhalb der Rückstauenebene sind regelmäßig über eine normgerechte Rückstausicherung an den öffentlichen Schmutz- bzw. Regenwasserkanal anzuschließen.  |
| 8.17 | Überflutungsschutz (Hangwasser)          | Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar. |

- 8.18 Hydrologie (Schichtwasser) Im Allgemeinen ist mit Quellaustritten (lokales Schichtwasser) zu rechnen. Es wird empfohlen das ggfs. vorhandene Schichtwasser durch besondere Vorkehrungen von der Bebauung fernzuhalten, z.B. durch die Errichtung von Drainagewänden vor der Bebauung oder die Ausführung des Kellers als "weiße Wanne".
- 8.19 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.
- 8.20 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 wird 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.
- 8.21 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, Garagen Gemäß § 37 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen u.a. für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz). Auf diese Pflicht wird verwiesen.
- 8.22 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).  
Die Feuerwehr Grünkraut verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Ravensburg kann - aufgrund einer Fahrtzeit von mehr als 5 min - die dort vorgehaltenen Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen

Eintreffzeit zu Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Löscharbeiten i.S.d. §15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe von mehr als 8 m aufweisen. In solchen Fällen ist grundsätzlich ein zweiter baulicher Rettungsweg herzustellen, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 ybw 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.

### 8.23 Ergänzende Hinweise

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

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

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (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.

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Gemeinde Grünkraut vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüberschreitende Bebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser etc.) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

#### 8.24 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Grünkraut noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

#### 8.25 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Flurstücksgrenzen und Nutzungskordel).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

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 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), § 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 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 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 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S. 1, 4), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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 Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Brühl II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 27.06.2023 beschlossen.

### § 1 Aufhebung

Der Bebauungsplan "Brühl II" der Gemeinde Grünkraut (Satzungsbeschluss vom 30.06.1971) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Brühl II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 14.06.2023.

### § 3 Bestandteile der Satzung

Die Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Brühl II" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 14.06.2023 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Satzungsbeschluss vom 30.06.1971).

Der Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird werden die jeweilige Begründung vom 14.06.2023 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### § 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

- Dachform Satteldach,
- Widerkehre und Zwerchgiebel,

- Dachaufbauten,
- Materialien für die Dachdeckung,
- Farben für die Dacheindeckung

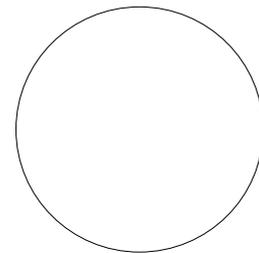
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

### § 5 Inkrafttreten

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

Grünkraut, den .....

.....  
(Holger Lehr, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 10.1 Allgemeine Angaben

### 10.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

10.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich westlich des Ortskerns des Hauptortes der Gemeinde Grünkraut.

10.1.1.2 Der Geltungsbereich beinhaltet den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Brühl II". In der Ecke "Rosenstraße"/"Ravensburger Straße"/"Bodnegger Straße" befindet sich eine Überlappung mit dem ebenfalls rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Ortsmitte". Der Bebauungsplan "Brühl II" wird für den Bereich der Überlappung aufgehoben. Die Flurnummern 808, 809 und 809/1 sind nicht Teil des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, wirken städtebaulich als Einheit. Die Bebauung auf den genannten Flurnummern beeinflusst auch die Bebauung innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Brühl II". Aufgrund des abgestimmten Festsetzungskonzeptes des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist erforderlich, dass die Bebauung in diesem Bereich nach Prinzipien geschieht, die die Eigenheiten des Gebietes berücksichtigen. Der Bebauungsplan "Brühl II" wird daher auf diese Flächen und die sie erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen erweitert.

10.1.1.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 358/7 (Teilfläche), 389 (Teilfläche), 409 (Teilfläche), 421/10 (Teilfläche), 422/2 (Teilfläche) , 470 (Teilfläche), 710, 710/1, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 726/1, 727, 728, 729, 730 (Teilfläche), 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 757, 758, 759, 764, 775 (Teilfläche), 775/1 (Teilfläche) 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 793/1, 794, 794/3, 794/1 (Teilfläche), 794/2 (Teilfläche), 794/4, 794/5, 795/6, 794/7 (Teilfläche), 794/9 (Teilfläche), 797 (Teilfläche), 798, 798/1, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 808, 809, 809/1, 809/2 , 809/3, 809/4, 809/5 und 809/6.

## 10.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 10.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

10.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügellandn geprägt.

10.2.1.2 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein Gefälle von West nach Ost von ca. 7 m auf einer Länge von 115 m auf. In Nord-Süd-Richtung weist das Gelände nur kleinere Höhenversprünge und -versätze auf.

## 10.2.2 Erfordernis der Planung

- 10.2.2.1 Der Bebauungsplan "Brühl II" wurde 1971 rechtskräftig und umfasst ein genau definiertes Festsetzungskonzept. Der Bebauungsplan zeichnet sich durch geringe Abstände zwischen den Gebäuden aus, bewahrt aber die Privatsphäre der Bewohner durch persönliche Grünflächen, die von den Nachbarn nicht einsehbar sind. Durch die geringe Gebäudehöhe entsteht trotz der dichten Bebauung persönlicher Freiraum für die Bewohner. Das Konzept wurde 1980 in einem Wettbewerb ausgezeichnet.
- 10.2.2.2 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist aber einige Unklarheiten auf. So sind Gauben zum Beispiel gar nicht geregelt. Die endgültige Gebäudehöhe wird von einer Festsetzung der Wandhöhe in Verbindung mit der Dachneigung geregelt und ist somit von der Gebäudebreite abhängig.
- 10.2.2.3 Um die Bedürfnisse der Bevölkerung nach Wohnraum zu erfüllen, wurden in der Vergangenheit diverse Lösungen im Bestand gefunden, z.B. der Ausbau von Untergeschossen oder die Herstellung von Gauben. Dabei wurde regelmäßig seitens der Bevölkerung der Wunsch nach Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes geäußert. Teilweise wurde diesen Wünschen nachgekommen, was unter der Bevölkerung die Unklarheit darüber verstärkt hat, welche Maßstäbe an zukünftige Ausbauten zu legen sind.
- 10.2.2.4 Vor dem Hintergrund der immer noch hohen Flächenversiegelung in Deutschland, dem Bevölkerungswachstum in der Region Bodensee-Oberschwaben und den sich wandelnden Wohnbedürfnissen möchte die Gemeinde Grünkraut wo möglich Potentiale der Innenentwicklung nutzen. Hierzu wurde eine Potentialstudie zur Nachverdichtung erstellt, welche für den Bebauungsplan "Brühl II" Erweiterungen der Baugrenzen und eine höhere zulässige Gebäudehöhe vorschlagen.
- 10.2.2.5 Vor diesem Hintergrund und aufgrund eines aktuellen Bauantrags hat der Gemeinderat eine Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die BürgerInnen sollen frühzeitig beteiligt werden.
- 10.2.2.6 Zur Sicherung der städtebaulichen Zielkonzeption wurde eine Veränderungssperre erlassen.
- 10.2.2.7 Die Bürgerinnen und Bürger wurden im Rahmen einer Fragebogenaktion zur persönlichen Einschätzung des Bebauungsplangebietes sowie zu Bauvorhaben befragt.
- 10.2.2.8 Die Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes dient der Ermöglichung der maßvollen Nachverdichtung bei gleichzeitiger Bewahrung der Privatsphäre des Gebietes. Die Nachverdichtung ist innerhalb des bisherigen, strengen Festsetzungskonzeptes nicht möglich, weitere Befreiungen sind aufgrund der fehlenden Klarheit, welche Vorhaben zulässig sind, keine langfristige sinnvolle Strategie.
- 10.2.2.9 Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## 10.2.3 Übergeordnete Planungen,

10.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.2.3.1 Verdichtungsräume Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.

10.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Grünkraut als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

10.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

- 2.1.1 (N) 5 Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen (PS 2.2.3.1, LEP 2002).
- 2.4.0 (Z) 1 Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.
- 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach-

/ Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.

– 2.4.0 (N) 3 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (PS 3.1.9, LEP 2002).

– 2.4.2 (Z) 2 Als Siedlungsbereiche werden folgende Gemeinden festgelegt. Ist die verstärkte Siedlungstätigkeit in geeigneten Teilorten der Gemeinde zu konzentrieren, sind diese in Klammern benannt. In allen anderen Fällen ist die Siedlungsentwicklung in den Gemeindehauptorten zu konzentrieren.

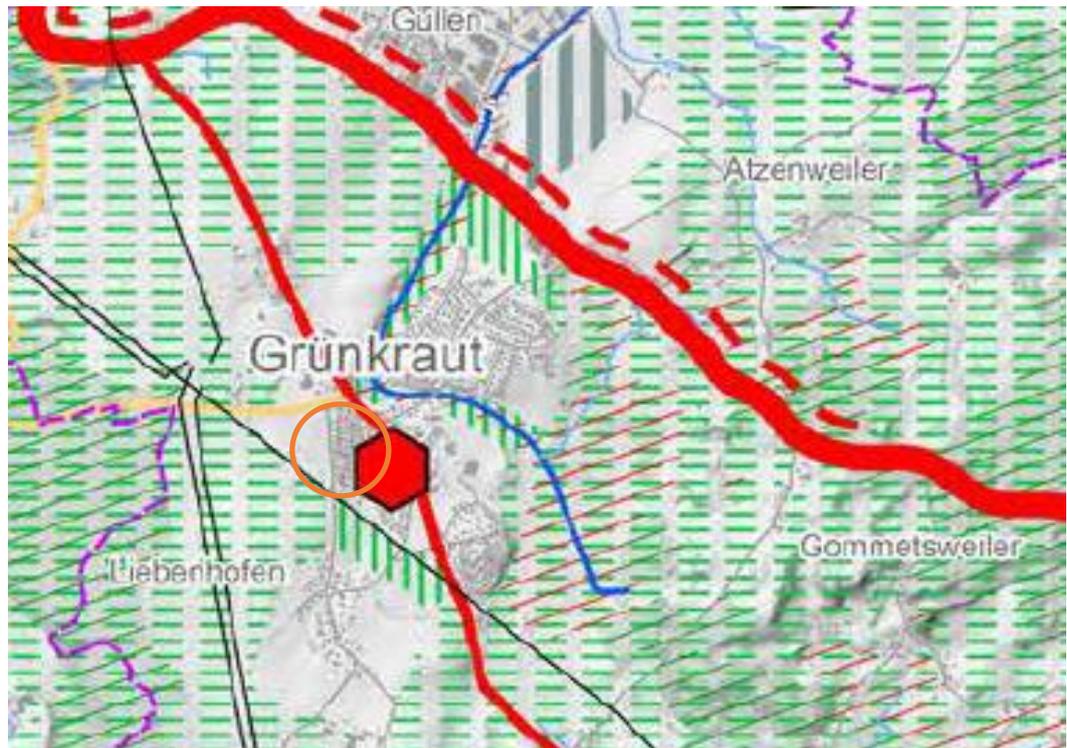
Das Teil-Oberzentrum Ravensburg / Weingarten mit den Gemeinden Baienfurt, Baidt, Berg, Fronreute (Teilort Blitzenreute), Grünkraut, Horgenzell, Schlier und Wolpertswende (Teilort Mochenwangen).

(...)

– 2.4.2 (G) 3 In den Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze sowie ausreichend Wohnraum für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

10.2.3.4 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.

### 10.2.3.5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben



10.2.3.6 Der Gemeindeverwaltungsverband Gullen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Wohnbauflächen (W)" dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines "Reinen Wohngebietes (WR)" und "Allgemeinen Wohngebietes (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.

10.2.3.7 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Wohnbauflächen (W)".



10.2.3.8 des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG). Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt keine Beeinträchtigung des Schutzes von Objekten dar, die u.U. zu einem späteren Zeitpunkt in die amtliche Liste der Baudenkmäler aufgenommen werden könnten.

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

#### 10.2.4 Allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

10.2.4.1 Im Rahmen einer schriftlichen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf einzuhaltende Sichtdreiecke und aufzunehmende Verkehrsflächen hingewiesen.

10.2.4.2 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit einer schriftlichen Befragung der Bürger und einem weiteren Erörterungstermin wurde im Besonderen auf die Privatsphäre im Gebiet hingewiesen, die unbedingt zu erhalten sei.

- 10.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es daher, maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, die Potentiale der Innentwicklung zu nutzen, Klarheit bezüglich der zulässigen Vorhaben zu schaffen und dabei die Privatsphäre zu wahren.
- 10.2.4.4 Bei der Befragung der Bürger wurde auch der Verkehr im Gebiet wiederkehrend als wichtiges Thema genannt. Die Gemeinde Grünkraut hat daher einen Verkehrsgutachter eingesetzt, der die Bestandssituation analysiert und Maßnahmen zur Verbesserung vorgeschlagen hat. Dabei wurde insbesondere beschlossen, die kleinen Erschließungswege im zentralen Bereich wieder durch bauliche Maßnahmen abzutrennen, sodass diese lediglich für die Bewohner und Rettungsdienste befahrbar sind. Bezüglich des ruhenden Verkehrs wurde eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Fahrzeuge und der Parkmöglichkeiten durchgeführt. Es zeigte sich, dass weitere Parkmöglichkeiten nicht erstellt werden müssen.
- 10.2.4.5 Die Systematik der Änderung und Erweiterung 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).
- 10.2.4.6 Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Brühl II" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innentwicklung.
  - die zusätzliche zulässige Grundfläche durch die Änderung liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>.
  - 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.
- 10.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau der Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 10.2.4.8 Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

## 10.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 10.2.5.1 Die Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich lediglich auf die in aufrechter Schrift gesetzten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften. Die in kursiver Schrift gesetzten Inhalte sind zur Kenntnis und zur Verbesserung des Verständnisses aufgenommen. Sie sind nicht Gegenstand der Änderung. Die Zeichenerklärung und textliche Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird hier in jeweils einer Zeile kombiniert. Wo im rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine Rechtsgrundlage aufgeführt wird, wird hier auch keine Rechtsgrundlage ergänzt. Im Zweifelsfall gilt die bei der Gemeinde einsehbare Originalfassung.
- 10.2.5.2 Für den Bereich im Norden wird teilweise aus einem Reinen Wohngebiet (WR) ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Aufgrund der zentrale Lage in Ortsnähe sowie der grundsätzlich guten Erschließungssituation ist es sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes angestrebte strenge Nutzungstrennung zwischen Wohnen, Arbeiten, Erholen und Versorgen hat in vielen Gemeinden von der Größe Grünkraut zu längeren Wegen und Leerstand im Ortskern geführt. Als Resultat wird heute eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Der Bebauungsplan wird diesem geänderten städtebaulichem Leitbild angepasst.
- 10.2.5.3 – Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Die Verträglichkeit eines solchen Betriebes hinsichtlich Erschließungssituation und Grundstücksbemessung muss im Einzelfall geprüft werden. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches verträglich. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebietscharakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten). Die Gemeinde beabsichtigt neugeschaffene, sensible Wohnbereiche von Mobilfunkanlagen freizuhalten, sofern die flächendeckende Mobilfunkversorgung gesichert ist. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Durch die Möglichkeiten, die sich aus § 1 Abs. 9 BauNVO ergeben, werden Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Eine im öffentlichen Verkehrsraum gegen Entgelt betriebene und öffentlich zugängliche einzelne Ladestation (als Einzelanlage) kann als eine unterordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO betrachtet werden, die nach Maßgabe des § 14 in allen Baugebieten der BauNVO zulässig ist. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

10.2.5.4 Das Maß der baulichen Nutzung wird im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als "GRZ", also Grundflächenzahl, angegeben. In der Planzeichnung sind jedoch Werte in Quadratmetern enthalten, also als eine "GR" (zulässige Grundfläche). Dieser Widerspruch wird wie folgt aufgelöst: Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die Verweise auf eine "GRZ" entfernt. Die festgesetzte GR wird leicht angehoben, um die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) widerzuspiegeln.

- Die Beibehaltung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung von Wohnflächenerweiterungen. Die bisherige Regelung, nach der zunächst die Zahl des Vollgeschosse festgesetzt wird, dann eine Geschosshöhe in Verbindung mit einer Erdgeschossfußbodenhöhe, dann ein Kniestock ausgeschlossen wird, um mit der präzisen Festsetzung einer Dachneigung als Gradzahl schließlich eine einheitliche Firsthöhe zu erreichen, wird als unständig empfunden. Außerdem ist bei einer Erweiterung der Baugrenze (z.B. auch durch Befreiung) automatisch eine größere Firsthöhe möglich. Die jetzt gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den

Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

- 10.2.5.5 Die festgesetzte offene Bauweise mit Hausgruppen wird nicht geändert.
- 10.2.5.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass das städtebauliche Konzept erhalten bleibt. Durch die Situierung der Hauptgebäudekörper wird ein hohes Maß an Privatsphäre erzeugt. Mit der vorliegenden Änderung wird die Baugrenze leicht erweitert. Dadurch sind Anbauten oder bei einer Neuerrichtung ein größerer Grundriss leichter möglich. Die Festsetzung von Baulinien dient ebenfalls der Erhaltung des städtebaulichen Konzeptes. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungssituation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.
- 10.2.5.7 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Grundsätzlich ausgeschlossen werden Mobilfunkanlagen (fernmeldetechnische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO). Es soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
- 10.2.5.8 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes in Verbindung mit der Erschließungssituation wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen.
- 10.2.5.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 10.2.5.10 Die Festsetzung von Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird beibehalten, um gegenüber den bereits bebauten Grundstücken und einer zukünftigen Erschließungsstraße die erforderlichen Bezüge zu schaffen.
- 10.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**
- 10.2.6.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündungen in die "Ravensburger Straße"/"Bodnegger Straße" und die "Liebenhofener Straße" an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Scherzachstraße" besteht eine Anbindung an die Bundesstraße B 32.

- 10.2.6.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Grünkraut Ortsmitte" gegeben.
- 10.2.6.3 Fahrradwege und Fußwege sind wie vorhanden bzw. die vorhandenen Verkehrsflächen können von diesen genutzt werden.
- 10.2.6.4 Im Einmündungsbereich in die "Kemmerlanger Straße" ist die Verkehrssicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen 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.
- 10.2.6.5 Die innere Erschließung erfolgt teils über Flächen, die baulich so abgetrennt sind, dass sie nur für Anwohner und Rettungsdienste zu befahren sind.

## 10.2.7 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 10.2.7.1 Auf den Änderungsgeltungsbereich wirken die Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße K 7982 und der Landesstraße L 335 ein. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind hierzu keine Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. In der schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult, Fassung vom 18.05.2022) werden die Verkehrslärmimmissionen auf Grundlage aktueller Verkehrsdaten ermittelt und bewertet. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte von 50/40 dB(A) der DIN 18005-1, Beiblatt 1 im Bereich des Reinen Wohngebietes (WR) sowohl tags als auch nachts weitestgehend eingehalten werden. Lediglich auf den Fl. – Nrn. 809/2 und 746 sind an der Nord- und Ostfassade Überschreitungen von maximal 1 dB(A) nachts zu erwarten. Die Orientierungswerte von 55/45 dB(A) werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Bereich der Baugrenzen tags um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet werden tags um bis zu 2 dB(A) und nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten. Um die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) im Plangebiet hinsichtlich der Straßenverkehrslärmeinwirkungen zu gewährleisten, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Lösung des Lärmkonfliktes stehen aktive Maßnahmen (Lärminderungsmaßnahmen im Schallausbreitungsweg, z.B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung. Prinzipiell sind aktive Lärmschutzmaßnahmen den passiven Lärmschutzmaßnahmen vorzuziehen, da aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Quelle ansetzen. Zudem wird bei einer aktiven Maßnahme zusätzlich der Außenbereich (z.B. Terrasse, Balkon) geschützt.

Ein Kriterium für den adäquaten Schutz des Außenwohnbereiches ist die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen mit normaler, allenfalls leicht gehobener Sprechlautstärke (übliches Gespräch zwischen zwei Personen). Den Schwellenwert hierfür sieht die Rechtsprechung

(BVerwG, Urteil vom 16.03.2006 A 1078/04) bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A). Da dieser Wert sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten wird, ist die Lärmschutzwand zum Schutz des Außenwohnbereiches nicht zwingend erforderlich. Zudem ist das Plangebiet bereits bebaut, die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung. Eine nachträgliche Umsetzung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme ist dadurch kaum umsetzbar.

Der Konflikt im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird daher mit passiven Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung der zum Lüften benötigten Fensteröffnungen der Aufenthalts- und Ruheräume, alternativ Einbau von aktiven Lüftungsanlagen, Mindestschalldämmmaße der Außenbauteile) gelöst.

Im Bereich des Reinen Wohngebietes (WR) sind lediglich auf den Fl. – Nrn. 809/2 und 746 an der Nord- und Ostfassade Überschreitung von maximal 1 dB(A) nachts zu erwarten. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes im Bereich des Reinen Wohngebietes und der deutlichen Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden für diesen Bereich passive Maßnahmen als nicht erforderlich erachtet.

Konflikte auf Grund von Gewerbelärmimmissionen sind nicht zu erwarten.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

- 10.2.7.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

## 11 Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

---

- 11.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB
  - 11.1.1 Umweltprüfung
    - 11.1.1.1 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 Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Brühl II" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
  - 11.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung
    - 11.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund der Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Brühl II" 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.
- 11.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
  - 11.2.1 Bestandsaufnahme
    - 11.2.1.1 Der Geltungsbereich schließt die Bestandsbebauung am westlichen Ortsrand des Hauptortes Grünkraut ein. Durch die bestehende Bebauung ist bereits ein Großteil der Fläche durch die Gebäude und Verkehrswege versiegelt. Neben den versiegelten Bereichen ist das Gebiet von Gärten und einem Spielplatz im Osten geprägt. Das Gebiet selbst wird über die "Ravensburger Straße" erschlossen, wovon mehrere Straßen ins Plangebiet abgehen. Nach Norden ist der Geltungsbereich durch die "Kemmerlanger Straße" und nach Westen durch die "Liebenhofer Straße" begrenzt. Im Osten, Nordwesten und Norden grenzt weitere Bebauung an. Nach Süden, und Westen kommt es zum Übergang in die freie Landschaft.
    - 11.2.1.2 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 II" 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, Spielplatz), 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 im Bereich des östlich gelegenen Spielplatzes 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.

11.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächstgelegene kartierte Biotop ("Dorfweiher Grünkraut", Nr. 1-8223-436-4547) gem. § 30 BNatSchG befindet sich im Norden in einer Entfernung von ca. 45 m. Weitere Biotope liegen im größeren Umfeld. Im Osten in einer Entfernung von ca. 525 m befindet sich das Naturschutzgebiet "Wasenmoos bei Grünkraut" (Nr. 4.064). Das Plangebiet liegt zudem innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Flappachquellen" (Nr. 436.072) der Wasserschutzgebietszone III B.

11.2.1.4 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 Drumlins 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.

11.2.1.5 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.

11.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Im Plangebiet ist die Bildung von Kalt- bzw. Frischluft durch die bestehende Bebauung bereits eingeschränkt und es

kommt zu einer Wärmeabstrahlung durch die versiegelten Flächen. Eine Bildung von Kalt- und Frischluft ist im Plangebiet nur in eingeschränkter Form im Bereich der Gartenflächen und des Spielplatzes möglich. Zudem ist es denkbar, dass aus den benachbarten Grünlandflächen Kalt- bzw. Frischluft in die Siedlung einströmt und so für eine gewisse Verbesserung des Kleinklimas sorgt.

- 11.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Gemeindegebiet von Grünkraut liegt innerhalb des von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Oberschwäbischen Hügellandes. Das Plangebiet ist wegen seiner (insbesondere hydrologischen) Verbindung zur Schussen noch dem Bodenseebecken zuzuordnen, auch wenn es oberhalb des Schussen-Talraums liegt. Da der vorliegend überplante Ortsteil überwiegend von den Bestandsgebäuden geprägt wird, ist das Landschaftsbild in diesem Bereich bereits in gewisser Weise vorbelastet. Die Gehölze in den privaten Gärten und im Spielplatz, tragen zur Durch- und Eingrünung bei.

## 11.2.2 Auswirkungen der Planung

- 11.2.2.1 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 daher 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.

- 11.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Aufgrund der Entfernung, die zu dem o.g. Biotop 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 geringer Reflektion), 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.

- 11.2.2.3 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.

- 11.2.2.4 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.

- 11.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Für das Schutzgut entstehen keine nennenswerten Veränderungen durch die Planung. Sollten einzelne Bäume bei einer möglichen Nachverdichtung entfallen, so wäre dies ein Verlust von potentiellen Frischluftproduzenten. Dies ist jedoch auf Grund des allgemein dörflichen Charakters von Grünkraut nicht von Bedeutung.

- 11.2.2.6 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.

### 11.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 11.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

- 11.2.3.2 Im östlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die dem Erhalt des bestehenden Spielplatzes dient.

- 11.2.3.3 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.

- 11.2.3.4 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.

- 11.2.3.5 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.

- 11.2.3.6 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche als Spielplatz wird zur Sicherung des hochwertigen Gehölzbestandes eine Pflanzbindung festgesetzt. Um weiterhin eine Durchgrünung in diesem Gebiet zu sichern, sind abgehende Gehölz zu ersetzen.
- 11.2.3.7 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.
- 11.2.3.8 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.
- 11.2.3.9 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.
- 11.2.3.10 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 11.2.3.11 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 vorhandenen 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.
- 11.2.3.12 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.
- 11.2.3.13 Mögliche Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten können noch weiter reduziert werden, wenn die Außenbeleuchtungen in den Nachtstunden möglichst abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

## 12.1 Örtliche Bauvorschriften

### 12.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften

12.1.2 Die Gemeinde Grünkraut hat für den Bebauungsplan "Brühl II" ein Konzept zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften erstellt. Hierbei wurde auf die unterschiedlichen Anforderungen des Gebietes geachtet.

12.1.3 Für den inneren Teil des Baugebietes, der sich durch hohe Dichte und ein fein abgestimmtes städtebauliches Konzept auszeichnet, schätzt die Gemeinde Grünkraut die Schutzwürdigkeit des Gestaltungsbildes des Bebauungsplanes "Brühl II" als hoch ein und hat ein großes Interesse am Erhalt der Gestalt des Ortsteils. Prägend für den Ort sind einerseits die Stellung der Baukörper, aber auch die einheitliche Höhenabwicklung und Gestaltung der Dachneigung. Für die Gemeinde ist die konkrete Gestaltungsaufgabe von wesentlicher Bedeutung; das beabsichtigte Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erfordert hohe gestalterischen Anforderungen

12.1.4 Davon abweichend sieht die Gemeinde Grünkraut am nördlichen Rand des Bebauungsplanes "Brühl II" die Gelegenheit, die örtlichen Bauvorschriften zugunsten der Errichtung von Wohnraum etwas freier zu gestalten. Hierbei sind im Bestand schon so weit voneinander abweichende Lösungen vorhanden, dass die Festlegung auf eine kleine Bandbreite von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten nicht sinnvoll erscheint. Dabei wird die Gemeinde der Lage am Ortsrand unter anderem dadurch gerecht, dass die Dachform weiterhin auf das Satteldach beschränkt ist. Dachaufbauten zum Beispiel können an dieser Stelle aber frei errichtet werden. Ebenso dürfen Wiederkehre und Zwerchgiebel errichtet werden.

### 12.1.5 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

12.1.5.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht dem baulichen Bestand und trägt zum einheitlichen und ruhigen Gesamtbild bei.

12.1.5.2 Die zulässige Dachneigung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf 26° beschränkt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird diese Beschränkung aufgehoben. Die Wand- und Gebäudehöhen wurden so angepasst, dass bei voller Ausnutzung der Höhen wieder eine Dachfläche von genau 26° entsteht. Sofern der Bauherr aber eine der Höhen unterschreitet, wird die Dachneigung geringfügig von 26° abweichen.

12.1.5.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis

max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

- 12.1.5.4 Gebäudeanbauten in Form von Widerkehre und Zwerchgiebel für den Geltungsbereich "Mitte und Süd" sind nicht zulässig. Das stark einheitliche Erscheinungsbild des Gebietes wird dadurch erhalten. Für den Geltungsbereich "Nord" gelten diese Vorschriften nicht."
- 12.1.5.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht mehr erforderlich und entfällt. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Gesamt-Gebäudehöhe ausreichend.
- 12.1.5.6 Die Vorschriften zu Dachaufbauten für den Geltungsbereich "Mitte und Süd" dienen dem Erhalt des einheitlichen Erscheinungsbildes. Durch die bisher erteilten Festsetzungen wurden zwar unterschiedliche Dachaufbauten realisiert. Mit einer maßvollen Regelung lässt sich aber ein ruhiges und stimmiges Gesamtbild erhalten. Daher sind Vorschriften zu Abständen untereinander, einheitliche Platzierung, auf der Südseite, Mindestabstand zur Giebelseite sowie Mindestabstand getroffen. Durch diese Vorschriften entstehen gewisse Freiheiten für die Bauherren, zum Beispiel die Erstellung von unterschiedlich großen und unterschiedlichen Anzahlen von Gauben. So lässt sich auf für unterschiedliche Grundrissgestaltungen im Dachgeschoss eine sinnvolle Lösung finden. Die sogenannten Negativgauben sind aufgrund ihrer stark unruhigen Wirkung ausgeschlossen. Für den Geltungsbereich "Nord" gelten diese Vorschriften nicht."
- 12.1.5.7 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend 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 des Plangebietes.
- 12.1.6 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)
- 12.1.6.1 Die Regelungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen sowie zu Einfriedungen sind nicht Gegenstand der Änderung und bleiben daher bestehen.

### 13.1 Umsetzung der Planung

#### 13.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

13.1.1.1 Für den Bereich ist eine Veränderungssperre wirksam, um für die Zeit der Planung keine Überlagerung mit Vorhaben zu erreichen, die dem Grundkonzept zuwiderlaufen könnten.

#### 13.1.2 Wesentliche Auswirkungen

13.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund des beschränkten Ausmaßes der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar.

#### 13.1.3 Erschließung

13.1.3.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserzweckverband Grünkraut-Schlier

13.1.3.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

13.1.3.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

13.1.3.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH, Biberach

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

13.1.3.6 Müllentsorgung durch: Veolia GmbH

### 13.2 Zusätzliche Informationen

#### 13.2.1 Planänderungen

13.2.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 12.04.2023) 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 25.04.2023 enthalten):

- Anpassung der Festsetzung zu Garagen, dass auch Stellplätze nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig sind

- Streichung der Festsetzung "Einzelner Stellplatz in der öffentlichen Verkehrsfläche"
- Anpassung der Formulierung bei der Festsetzung des Geltungsbereiches der Aufhebung, dass die Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes aufgehoben werden
- Anpassungen der Farbdarstellungen der unterschiedlichen Geltungsbereiche
- Anpassungen der Festsetzungen im Bereich entlang der "Liebenhofer Straße" (überbaubare Grundstücksgrenze, Wand- und Gebäudehöhe, zulässige Grundfläche) zur Verbesserung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke auf den Flurnummern 808 und 809/1
- Anpassungen an der Abgrenzung zwischen Verkehrsfläche und Allgemeinem Wohngebiet (WA) entlang der Liebenhofer Straße, sodass dort eine Straßenverbreiterung möglich ist
- Vergrößerung der Wendeplatte auf der Nelkenstraße sowie Ergänzung einer Fußwegeverbindung von der Wendeplatte auf der Nelkenstraße zum Erikaweg
- Erweiterung der Flächen für Carports und Stellplätze auf den Flurnummern entlang der Liebenhofer Straße (Fl.-St.-Nrn. 717, 716, 742)
- Aufnahme des Sichtdreieckes im Bereich der Einmündung auf die Kreisstraße K 7982 (hier: "Kemmerlanger Straße")
- Anpassung der Örtlichen Bauvorschriften zur Lockerung der Bauvorschriften im nördlichen Bereich, so dass jetzt Widerkehre und Zwerchgiebel zulässig sind
- Ergänzungen der Hinweise zu Natur- und Artenschutz sowie Brandschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

13.2.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 14.06.2023) 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 27.06.2023 enthalten):

- Anpassung einer Garagen-Stellplatz-Fläche im Norden auf Fl.-Nr. 808 in eine Stellplatz-Fläche
- Streichung des Satzes, dass innerhalb der Sichtdreiecksfläche unter gewissen Voraussetzungen Bäume zulässig sind, da die Sichtdreiecke innerhalb der 7,50 m-Pflanzverbotszone liegen
- Einzeichnen der 7,50 m-Pflanzverbotszone und der 15 m-Anbaubeschränkungszone der Kreisstraße K 7982 (hier: "Kemmerlanger Straße") (Hinweis)
- Einzeichnen des Retentionsbeckens auf Fl.st.-Nr. 428 (Hinweis)
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick einer der kleinen  
Versorgungswege



Ortsrandansicht von  
Westen



Blick auf bestehende  
Gauben im Planungsge-  
biet



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 18.05.2021. Der Beschluss wurde am 28.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

**15.2 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. § 3 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 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 25.06.2021 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 28.05.2021). Zusätzlich fand am 19.10.2021 ein Informationstermin mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung statt (Bekanntmachung am 08.10.2021).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 11.07.2022 bis 16.08.2022 (Billigungsbeschluss vom 31.05.2022; Entwurfsfassung vom 19.05.2022; Bekanntmachung am 01.07.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 12.04.2023 (Billigungsbeschluss vom 25.04.2023; Bekanntmachung am 05.05.2023) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.03.2022 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 29.06.2022 (Entwurfsfassung vom 19.05.2022; Billigungsbeschluss vom 31.05.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 12.04.2023 (Billigungsbeschluss vom 25.04.2023; Anschreiben vom 04.05.2023) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 27.06.2023 über die Entwurfsfassung vom 14.06.2023.

Grünkraut, den 05.07.2023

.....  
(Holger Lehr, Bürgermeister)

**15.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Brühl II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 14.06.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 27.06.2023 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Grünkraut, den 05.07.2023

.....  
(Holger Lehr, Bürgermeister)

**15.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss wurde am 21.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung , Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Brühl II" 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 21.07.2023

.....  
(Holger Lehr, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 19.05.2022

Plan geändert am: 12.04.2023

Plan geändert am: 14.06.2023

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

Stadtplanung und Projektleitung	David McLaren
Landschaftsplanung	Matthias Heumos
Immissionsschutz	Benjamin Buck
Artenschutz	Stefan Böhm

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.