



## Gemeinde Eriskirch

6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

## Vorentwurf

Fassung 01.07.2025  
Sieber Consult GmbH  
[www.sieberconsult.eu](http://www.sieberconsult.eu)

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
9 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
0 Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
3 Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	20
4 Hinweise und Zeichenerklärung	24
6 Satzung	36

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344)
- 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 18.03.2025 (GBl. Nr. 25)
- 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 12.11.2024 (GBl. 2024 S. 98)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)

- 1.9 Bundes-Immissions-  
schutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2025 (BGBl. 2024 I Nr. 58)

## **Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung**

---

2.1

MU

**Urbanes Gebiet** (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

	<b>allgemein zulässig</b>	<b>ausnahmsweise zulässig</b>	<b>nicht zulässig</b>
(2) 1. Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 2. Geschäfts- und Bürogebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 4. sonstige Gewerbebetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 2. Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Wohngebäude sind ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen, die auf Dauer den Schwerpunkt der Lebensbeziehungen in der Gemeinde Eriskirch haben, zulässig. Eine dauerwohnliche Nutzung liegt vor, wenn mindestens einer der Bewohner der Wohnung dort zulässigerweise seine Hauptwohnung im Sinne von § 21 Abs. 2 in Verbindung mit § 22 Bundesmeldegesetz begründet hat.

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO; § 6a BauNVO; Nr. 1.2.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.2

SO<sub>Sport</sub>

**Sonstiges Sondergebiet "Sport";** das sonstige Sondergebiet "Sport" dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen im Zusammenhang mit dem Trainings- und Spielbetrieb von Sportvereinen.

Zulässig sind:

- Vereinsgebäude mit für den Vereinsbetrieb notwendiger Infrastruktur (z. B. Umkleiden, Sanitäranlagen, Verwaltungs- und Wirtschaftsräumen)
- Anlagen für den Trainings- und Spielbetrieb von Sportvereinen, z.B. Fußballplatz
- Gebäude und Räume zur Bewirtung der Gäste und Nutzer der in dem Sonstigen Sondergebiet "Sport" zulässigen Gebäude und Einrichtungen in untergeordneter Form und ausschließlich im Rahmen des Spielbetriebes (z.B. Bistro, Café, Bar etc.)
- Sonstige, für den Betrieb der in dem Sonstigen Sondergebiet "Sport" zulässigen Gebäude und Einrichtungen notwendige Nebenanlagen und Infrastruktur (inkl. Erschließungsanlagen und Stellplätzen)
- den Sportvereinen zugeordnete Werbeanlagen (auch von Sponsoren)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.3

GRZ ....

**Maximal zulässige Grundflächenzahl**

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

## 2.4

GR .... m<sup>2</sup>

**Maximal zulässige Grundfläche** bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

<b>2.5</b>	<b>Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche</b>	<p>Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten</li> <li>– bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird</li> </ul>
		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
<b>2.6</b>	Z ....	<b>Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse</b>
		<p>Die Vollgeschoßdefinition ist der Landesbauordnung (LBO) zu entnehmen.</p>
		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe)
<b>2.7</b>	WH .... m	<b>Maximal zulässige Wandhöhe</b>
		<p>Bestimmung der WH: Abstand zwischen der maximal zulässigen Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe und</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach: dem Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)</li> <li>– bei Hauptgebäuden mit Pultdach: am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschlusseiten); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dachebenen parallel sind.</li> <li>– bei Hauptgebäuden mit Flachdach: der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.</li> </ul>
		<p>Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungsline zwischen den nächstgelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.</p>

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z. B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Baueteile (z. B. Aufzugsbauten, Schornsteine, Antennen etc.).

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

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

## 2.8 GH .... m

### **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe**

Bestimmung der GH: Abstand zwischen der maximal zulässigen Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe und

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach: der Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes senkrecht nach unten gemessen.
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach: der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand); Gebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dachebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach: der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen), sofern die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse eingehalten wird. Andernfalls wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.9 Höhe von Werbeanlagen

Die maximale Höhe von Werbeanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt 8,00 m. Für diese Höhenangabe ist das geplante Geländeniveau maßgeblich.

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

**2.10** o

### **Offene Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

**2.11** a

**Abweichende Bauweise;** sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden über 50,00 m ist zulässig (jegliche Richtung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen)

**2.12**



**Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

Die Überschreitung der Baugrenze durch Eingangsüberdachungen sowie Balkone und Gebäudevorsprünge (z.B. Erker) jeweils ab dem 1. Obergeschoss um max. 1,00 m ist ausnahmsweise zulässig.

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

**2.13**

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

In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Tiefgaragen (samt Zufahrtsrampen) und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise sind überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese zur Umsetzung der Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung mit PV-Anlagen überdacht werden müssen und einen Abstand von mindestens 1,00m zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) aufweisen.

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO wird wie folgt eingeschränkt, bzw. ausgeschlossen:

Nebengebäude (keine Garagen): max. 30 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt (außen) und max. 2,50 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem fertigen Gelände) die Summe der Bruttorauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 50 m<sup>3</sup> pro Grundstück nicht überschreiten.

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

- 2.14** 
- Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15** 
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Platz- und Aufenthaltsfläche**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16** 
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich** mit gleichberechtigter Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer\*innen ("spielende Kinder" im Sinne des Zeichens 325 StVO (§ 42 Abs. 4 a StVO)).  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.17** 
- Einzelner öffentlicher **Stellplatz** in den **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung** als **verkehrsberuhigter Bereich**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.18** 
- Straßenbegrenzungslinie;** äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.19** 
- Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.20** **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

**2.21 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

In den Baugebieten ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. (Retentionen-)Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist über geeignete Retentionsanlagen zurückzuhalten und gedrosselt dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuleiten. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Sickerschächte und Drainagen jeglicher Art sind unzulässig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Hinweis: Das Entwässerungskonzept ist mit der Gemeinde Eriskirch vorabzustimmen, dem Bauantrag beizufügen und Voraussetzung für eine Baugenehmigung.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)



**Öffentliche Grünfläche als Spielplatz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)



**Öffentliche Grünfläche als Durchgrünung und für Retentionsbereiche**

Nicht versiegelte Fußwegeverbindungen sind zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.24 Förderung der Biodiversität der öffentlichen Grünflächen als**

Zur Entwicklung von blütenreichen Extensivwiesen sind die öffentlichen Grünflächen mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung anzusäen und durch geringschürige Mahd (1. Mahd möglichst nicht vor

## **Durchgrünung und Retentionsbereiche**

dem 15. Juni) mit Abtransport des Mahdguts zu pflegen. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Die Böschungen des Retentionsbereiches müssen in einem Steigungsverhältnis von 1:3 oder flacher angelegt werden. Im Retentionsbereich ist nährstoffarmer Oberboden von mindestens 30 cm Mächtigkeit aufzutragen und nach Abschluss der Bauarbeiten eine autochthone Saatgutmischung von mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) einzusäen.

Unterhaltungsarbeiten sind im Herbst/Winter durchzuführen. Möglicherweise aufkommende Gehölze sind in diesem Zeitraum zu entfernen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## **2.25 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den privaten Grundstücken**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunktthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind PV-Module mit geringer Reflektion zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## **2.26 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) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 2.27



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 1** 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 Bundesstraße B 31 sowie Landesstraße L 334 nächstgelegenen Gebäudeseiten (Norden und Osten) von 70 dB(A) auszugehen. Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zur Lüftung der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) benötigten Fensteröffnungen nach Westen oder falls vorhanden in den von der Bundesstraße B 31 sowie der Landesstraße L 334 abgeschirmten Innenhof 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 zur Erfüllung gesunder lufthygienischer Bedingungen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Hinweis: Es wird empfohlen Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen, offene Loggien) an der Nord- und Ostfassade mit verschiebbaren Glaselementen auszustatten. Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen, offene Loggien) vorhanden in den von der Bundesstraße B 31 sowie der Landesstraße L 334 abgeschirmten Innenhof sind von dieser Empfehlung ausgenommen.

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

**2.28**



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 2** mit fol-gendem Inhalt:

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) ge-mäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schall-schutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestim-mung der o.g. baulichen Schallschutzanforderun-gen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maß-geblichen Außenlärmpegel an der zur Bundes-straße B 31 sowie Landesstraße L 334 nächstge-legenen Gebäudeseiten (Norden und Osten) von 67 dB(A) auszugehen.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zur Lüftung der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzim-mer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) erforderlichen Fens-teröffnungen nach Westen und Süden zu orientie-ren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientie-rungspflicht unter der Voraussetzung von funkto-nal befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen ver-sehen werden, die einen zur Erfüllung gesunder luft-hygienischer Bedingungen erforderlichen Min-destduftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Plan-zeichnung)

**2.29**



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 3** mit fol-gendem 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 Bundesstraße B 31 sowie Landesstraße L 334 nächstgelegenen Gebäudeseiten (Norden und Osten) von 66 dB(A) auszugehen.
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zur Lüftung der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) erforderlichen Fensteröffnungen nach Westen und 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 zur Erfüllung gesunder luft-hygienischer Bedingungen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

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

**2.30**



**Zu erhaltende Sträucher:** sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

**2.31**



**Zu erhaltender Baum:** ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

## **2.32 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Bei der Pflanzung von Obstgehölzen ist die Verordnung zum Schutz von Beständen zur Erzeugung oder zum Erhalt von Obstanbaumaterial sowie Erwerbsobstbeständen vor besonderen unionsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (Pflanzenbeständeschutzverordnung –Pfl-BestSchV) mit Ausfertigungsdatum vom 13.10.2023 zu beachten.

Festgesetzte Pflanzliste:

### **Pflanzliste (heimische Gehölze)**

#### **Bäume 1. Wuchsklasse**

Obsthochstämme	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grauerle	<i>Alnus incana</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Silberpappel	<i>Populus alba</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>

#### **Bäume 2. Wuchsklasse**

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Fahlweide	<i>Salix rubens</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

#### **Sträucher**

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>

Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Grauweide	Salix cinerea
Fahlweide	Salix rubens
Purpurweide	Salix purpurea
Mandelweide	Salix triandra
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder/Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	

### 2.33 Pflanzungen in den Baugebieten (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben festgesetzten Pflanzliste (siehe Festsetzung "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen") zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 1.000 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der oben festgesetzten Pflanzliste (siehe Festsetzung "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen") zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Bei der Pflanzung von Obstgehölzen ist die Verordnung zum Schutz von Beständen zur Erzeugung oder zum Erhalt von Obstbaumaterial sowie Erwerbsobstbeständen vor besonderen unionsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (Pflanzenbeständeschutzverordnung –Pfl-BestSchV) mit Ausfertigungsdatum vom 13.10.2023 zu beachten.

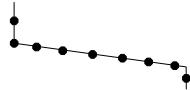
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.34 Dachbegrünung

Die Dächer von Hauptgebäuden sowie von Nebengebäuden mit mehr als 30 m<sup>2</sup> überdachter Fläche und jeweils einer Dachneigung von bis zu einschließlich 11° sowie die Dächer von Garagen und Carports sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die dem Nutzungszweck der Gebäude dienen und untergeordnet sind, also bspw. Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z. B. Dachterrassen), technische Einrichtungen und Aufbauten sowie Beleuchtungsflächen (z. B. Dachfenster zur Belichtung). Die Dachflächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 11 cm betragen. Die Kombination mit Photovoltaik- und Solaranlagen ist zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.35



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.36 EFH .... m ü. NHN

**Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN** gemessen an der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses; der festgesetzte Wert darf um bis zu 0,20 m unter- bzw. überschritten werden.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

## 2.37



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" der Gemeinde Eriskirch

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" (in der Ursprungs-Fassung vom 18.07.2000, rechtsverbindlich seit 20.06.2005) sowie alle Änderungen,

Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der vorliegenden 6. Änderung vollständig durch deren Inhalte ersetzt.

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

### 3

## **Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung**

---

### 3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" der Gemeinde Eriskirch

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" (in der Ursprungs-Fassung vom 18.07.2000, rechtsverbindlich seit 20.06.2005) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der vorliegenden 6. Änderung vollständig durch deren Inhalte zu den örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

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

### 3.2

SD/WD/PD/FD

**Dachformen für Hauptgebäude (alternativ);** entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach;** 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;
- **WD: Walmdach;** auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils 90° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
- **PD: Pultdach;** eine zu mindestens 75 % nicht versetzte, zusammenhängende Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

- **FD: Flachdach;** eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

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

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

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

### **3.3 Dachneigungen für Hauptgebäude**

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

<b>SD:</b>	20 - 40 °
<b>WD:</b>	12 - 25 °
<b>PD:</b>	8 - 24 °
<b>FD:</b>	0 - 3 °

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **3.4 Materialien für die Dachdeckung**

Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden ab einer Dachneigung von 12° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metalloberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.

Dächern mit einer Dachneigung bis 12° sind vollständig zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen

(Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **3.5 Farben**

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **3.6 Farben von Außenwänden**

Als Farbe für Außenwände von Gebäuden (inkl. Garagen) sind nur helle Töne zulässig. Die Farbtöne müssen einen Weißanteil von mindestens 80 % enthalten. Holzfassaden sind hiervon ausgenommen. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### **3.7 Werbeanlagen in den Baugebieten**

Freistehende Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 5 m<sup>2</sup> (Außenmaße pro einzelne Anlage ohne Träger) überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion ohne Haltekonstruktion) 5 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen an Gebäuden darf 20 m<sup>2</sup> (pro Grundstück) nicht überschreiten.

Werbeanlagen auf den Dachflächen bzw. eine Überschreitung des höchsten Punktes der Dachkonstruktion mit Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

**3.8 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und -containern in den Baugebieten**

Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen/-container müssen in einem geschlossenen Behältnis (z.B. Mülltonnenbox) untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.

Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen (ausgenommen Geh- und Radwege) muss mindestens 1,00 m betragen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

**3.9 Stützkonstruktionen in den Baugebieten**

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen der Baugebiete sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche und der öffentlichen Grünflächen) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind.

Sie dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich.

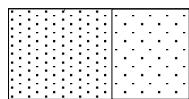
Sie sind:

- gegenüber der Grundstücksgrenze um mind. 0,50 m zurück zu setzen,
- optisch zu gliedern,
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen (durch direkte Bepflanzung der Zwischenräume bzw. z.B. selbstklimmende und rankende Pflanzen wie Efeu)

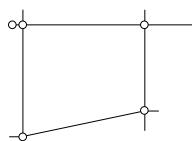
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

**4.1**

Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" der Gemeinde Eriskirch (siehe Planzeichnung)

**4.2**

**Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

**4.3**

**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

**4.4**

1677|2

**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

**4.5**

**Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

**4.6**

**Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf Flachdächern**

Anlagen auf Flachdächern ( $0\text{--}3^\circ$  Dachneigung) sollten möglichst parallel montiert werden. Oder gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sein, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von  $45^\circ$  von unten nicht sichtbar bleiben. Auch Balkonkraftwerke sollten möglichst parallel zur Fassade bzw. zum Balkongeländer angebracht sein.

**4.7**

**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 bau-

lichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

#### **4.8 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).

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgebot zu berücksichtigen.

#### **4.9 Gebietseigenes Saatgut**

Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" stammen.

#### **4.10 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.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

#### **4.11 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.

#### **4.12 Natur- und Arten-schutz**

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden so weit als aus Gründen der Arbeits- bzw. 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.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis abgestimmt werden.

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

#### **4.13 Vorhandene Gehölze**

Vorhandene Gehölze sollten, wenn möglich, erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen-

und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbauschutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

#### **4.14 Standorte für die Straßenbeleuchtung**

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Eriskirch behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor. Gemäß § 126 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB sind die Standorte zu dulden.

#### **4.15 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**

Die unter "Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächig über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfügten Pflastersteinen, o.ä.

- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fachingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden. Die Autowäsche auf einem Privatgrundstück ist per Gesetz nicht zulässig; die gemeindeeigenen Regelungen sind zu beachten und können beim jeweiligen Ordnungsamt angefragt werden.

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.

#### **4.16 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-Boden-schutz.pdf](https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E796791605/18658595/Flyer-LK-Boden-schutz.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.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept (BSK) zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Die Inhalte eines Bodenschutzkonzepts sind in der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben) aufgelistet.

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäude niveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

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 abzuschieben 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 Gründüngungspflanzenarten 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). Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu berücksichtigen (z. B. §§ 6 und 7 BBodSchV, Ersatzbaustoffverordnung (EBV; zum 01.08.2023 in Kraft getretenen), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) sowie Verordnung über Deponien und Langzeitlager (DepV)).

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 Tiefenlockereitung 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.

#### **4.17 Grundwasserschutz**

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt 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 Zutagefordern 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 anzugezeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

#### **4.18 Grundwasser und Drainagen**

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

#### **4.19 Überflutungsschutz**

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

Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potentielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

#### **4.20 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 Eriskirch ausdrücklich empfohlen.

#### **4.21 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung**

Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wurde diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

#### **4.22 Gemeindliche Stellplatzsatzung**

Für den gesamten Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

#### **4.23 Spielplatz**

Es wird auf die geltenden Regelungen der Landesbauordnung (LBO) verwiesen.

#### **4.24 Brandschutz**

Die Feuerwehr Eriskirch verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug, allerdings kann die Drehleiter der Feuerwehr Kressbronn bzw. Tettnang in der fachtechnisch erforderlichen Zeit für Maßnahmen der Menschenrettung bedingt in Einsatz gebracht werden.

Da Schiebleitern mit einer Nennrettungshöhe von 8 – 12 m nur bedingt für wirksame Lösche- und vor allem Rettungsarbeiten im Sinne des § 15 LBO geeignet sind,

muss im geregelten Wohnungsbau der zweite Rettungsweg über eine Drehleiter oder eine weitere notwendige Treppe sichergestellt werden. Bei einer Nennrettungshöhe von mehr als 8 m aus Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen ist die Brandschutzdienststelle anzuhören. Für Sonderbauten nach § 38 LBO besteht grundsätzlich die Forderung nach baulichen Rettungswegen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird von Seiten der Brandschutzdienststelle der Sachverhalt ggfs. geprüft und eine entsprechende Stellungnahme angefertigt.

Auf die Einhaltung folgender Brandschutzvorschriften wird hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV Feuerwehrflächen) in Verbindung mit § 15 Landesbauordnung und § 2 (1-4) LBOAVO.
2. DVGW-Arbeitsblatt W 405, in Verbindung mit § 2 (5) der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie ggfs. Ziffer 5.1 der Industriebaurichtlinie (Ind-BauRL) sowie § 3 Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

#### **4.25 Immissionsschutz**

Gemäß DIN 18005, Beiblatt 1 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Einfachfenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Deshalb sollten auch im urbanen Gebiet, in den zum Wohnen vorgesehenen Bereichen, Beurteilungspegel von 45 dB(A) im Nachtzeitraum nicht überschritten werden.

Da dieser Wert im Nachtzeitraum durch die Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 31 im gesamten Geltungsbereich um mindestens 2 dB(A) überschritten wird, wird empfohlen die Lüftungsöffnungen von Ruheräumen im auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten (Westen und Süden) zu orientieren. Falls eine Orientierung nicht möglich ist, wird empfohlen die

Räume, welche zum Schlafen bestimmt sind, mit aktiven Lüftungsanlagen auszustatten. Dies ist für Teile des Geltungsbereiches durch Festsetzungen verbindlich umzusetzen.

Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass vor allem im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches auch tagsüber mit erhöhten Lärmimmissionen durch die Straßen, den Skateplatz, die Fußballfelder, den Beachvolleyballplatz und die Bolzplätze zu rechnen ist. Dabei ist davon auszugehen, dass vor allem an Wochenenden Beurteilungspegel von 60 dB(A) überschritten werden können. Daher wird empfohlen die Außenwohnbereiche (z.B. Balkone) ggf. mit verschiebbaren Glaselementen oder ähnlichem auszustatten, damit die Außenwohnbereiche Ihren Erholungszweck erfüllen können.

#### **4.26 Denkmalpflege**

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

#### **4.27 Ergänzende Hinweise**

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: 12/2024.

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

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Eriskirch behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollsäcke ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Säcke sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Mit Kirchengeläut durch die bestehenden Kirchen ist zu rechnen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Eriskirch, Schussenstraße 18, 88097 Eriskirch, eingesehen werden.

#### **4.28 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 Eriskirch noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

#### **4.29 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene bzw. bestehende Grundstücksgrenze).

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 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 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 12.11.2024 (GBl. 2024 S. 98), § 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 18.03.2025 (GBl. Nr. 25), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Eriskirch die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 01.07.2025.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 01.07.2025.

Der 6. Änderung des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 01.07.2025 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" (in der Ursprungs-Fassung vom 18.07.2000, rechtsverbindlich seit 20.06.2005) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der vorliegenden 6. Änderung vollständig durch deren Inhalte ersetzt.

### **§ 3 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.

#### **§ 4 Inkrafttreten**

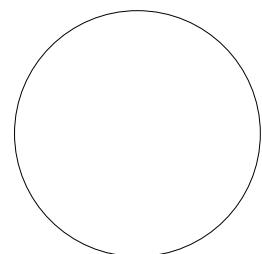
Die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" der Gemeinde Eriskirch und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

#### **§ 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Greuth" im Wege der Berichtigung angepasst.

Eriskirch, den .....

.....  
(Bürgermeister A. Aigner)



(Dienstsiegel)