

## Satzung

### über die V. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Unteres Greuth“ (vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren nach § 13a, Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBL I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Dezember 2006 (BGBL. I S. 2878), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBL. S. 895), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 581), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I. S. 466) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBL. I. 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Eriskirch in öffentlicher Sitzung am 21. März 2007 die folgende Satzung beschlossen:

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der V. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 21. März 2007.

#### § 2

##### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem

- zeichnerischen Teil vom 21. März 2007
- textlichen Teil vom 21. März 2007

#### § 3

##### Ordnungswidrigkeiten

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

#### § 4

##### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Eriskirch, den 21.03.2007



Spieth

Bürgermeister

#### Bestätigung

Die Übereinstimmung von/umstehender Abschrift/Fotokopie mit dem vorgelegten Original wird bestätigt.

Eriskirch, den 02.05.07

Bürgermeisteramt



5. Änderung  
Bebauungsplan "Unteres Greuth"  
mit Teilbereich Mozartstrasse  
Gemeinde Eriskirch



Auftraggeber:  
Gemeinde Eriskirch  
vertr. durch Herrn BM Spieth  
88095 Eriskirch

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **5. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan “Unteres Greuth” Gemeinde Eriskirch**

# 5. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Unteres Greuth" Gemeinde Eriskirch

Hinweis: Die Änderungen sind grau gekennzeichnet (Text grau unterlegt)

## TEXTLICHE FESTSETZUNG MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen


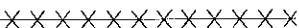
### A) RECHTSGRUNDLAGEN


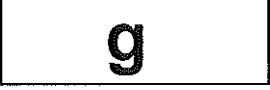


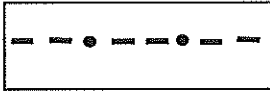

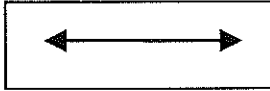

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (BGI. S. 895).
4. Planzeichnungsverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990

### B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1.	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9(1)1	BauGB
	Entsprechend den Einschrieben im Plan	§§ 1-15	BauNVO
1.1	<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>	§ 4	BauNVO
	Entsprechend den Einschrieben im Plan		
1.1.1	Einschränkung von Nutzungen im WA-Gebiet: Gemäß §1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO sind von den in § 4(3) BauNVO genannten Nutzungsarten:	§ 4(3)	BauNVO
	-Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und -Tankstellen (Nr.5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes	§1 (6) 1	BauNVO
1.2	<b>Mischgebiet (MI)</b>	§ 6	BauNVO
	Entsprechend den Einschrieben im Plan		
1.2.1	Einschränkung von Nutzungen im MI-Gebiet: Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO sind von den in § 6(2) genannten Nutzungsarten:	§ 1(5)	BauNVO
	-Tankstellen (Nr.7) nicht zulässig		
1.2.2	<b>Unzulässigkeit von Ausnahmen im MI-Gebiet:</b> Im Gebiet MI sind Vergnügungsstätten im Sin- ne des § 4a Abs. 3 Nr.2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.	§ 1(6) 1	BauNVO

	1.3	Kerngebiet (MK) Entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 7	BauNVO
	1.3.1	Einschränkung von Nutzungen im MK-Gebiet Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO sind von den in § 7(2) genannten Nutzungsarten: - Vergnügungsstätten (Nr.2) und - Tankstellen (Nr.5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes	§ 1 (5)	Bau NVO
	1.3.2	Entsprechend § 7 (3) 2 sind auch Wohnungen zulässig die nicht unter § 7 (2) Nr. 6 + Nr. 7 fallen	§ 7 (3) 2	Bau NVO
	1.4	Sondergebiet (SO) Entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 10	BauNVO
	2.	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Entsprechend den Einschrieben im Plan (*Zahlenwerte sind nur Beispiele)	§ 9(1)1	<b>BauGB</b>
GRZ = 0,4*	2.1	max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)1	BauNVO
II*	2.2	Zahl der Vollgeschosse Entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 16(2)3	BauNVO
WH = 6,5 m*	2.3	Wandhöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) Die max. Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Aussenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, Dachvorsprüngen, mit der Aussenkante der Dachfläche. Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die festgelegte EFH.	§ 16(3)2	BauNVO
GH = 9,5 m*	2.4	Gebäudehöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)	§ 16(3)2	BauNVO
EFH = 540,50*	2.5	Höhenlage der Gebäude: Die EFH = Erdgeschossrohfußbodenhöhe mit Höhenangabe über Normal Null ist im Planteil festgelegt.	§ 9(2)	BauGB
	2.6	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16(5)	BauNVO
	2.7	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen		
	3.	<b>Bauweise</b> Entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 9(1)2	<b>BauGB</b>

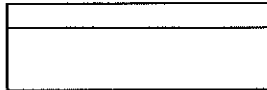
	3.1.1	offene Bauweise	§ 22	BauNVO
	3.1.2	geschlossene Bauweise	§ 22	BauNVO
	3.2	Hausformen		
	3.2.1	Doppelhaus		
	3.2.2	<b>Einzelhaus</b> entsprechend Einschrieb in der Nutzungs- schablone. Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig in dem dafür ausgewiesenen Teil- bereich des Geltungsbereiches.	§ 9(1)6	BauGB
	3.3	Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.	§ 23(1+3)	BauNVO
	3.4	Baulinie Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.	§ 23(1+2)	BauNVO
	3.5	Stellung der baulichen Anlagen: (First- und Gebäudeorientierung)	§ 9(1)2	BauGB
	3.6	Garagen / Carports und/oder Stellplätze  Private Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Vor Garagen ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur Strasse einzuhalten.	§ 9(1)4+22 § 12	BauGB BauNVO
	4.	<b>Bauliche Anlagen außerhalb der überbau- baren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Garagen, etc.</b>	<b>§ 9(1)2+4 § 23</b>	<b>BauGB, BauNVO</b>
		Zulässig sind:		
	4.1	Nichtüberdachte Stellplätze		
	4.2	Nebengebäude als Abstellräume, wie Fahrrad- unterstellräume, sowie bauliche Anlagen zur Unterstellung von Gartengeräten. Auf jedem Grundstück darf nur ein Nebengebäude erstellt werden. Das Nebengebäude darf eine maximale Grös- se von 30 m³ umbauten Raumes und eine ma- ximale Traufhöhe von 2,00 m nicht überschrei- ten.		
	4.3	in den Grünflächen ausschließlich untergeord- nete bauliche Anlagen, die der Nutzung der Flächen dienen (z.B. Spielgeräte, Pavillions, Sitzbänke, Stellplätze)		

- 4.4 Sichtschutzwände sind nur bei Doppelhäusern bis zu max. 2,00 m Höhe, in Verbindung mit Pergolen bis zu max. 2,40 m Höhe zulässig.
- 4.5 Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen liegenden Grundstücksflächen sind nicht überbaubare Grundstücksflächen. Auf diesen Flächen sind Nebenanlagen soweit sie Gebäude sind nicht zugelassen.

**5. Öffentliche Verkehrsflächen**  
(Farbige Darstellung siehe Planteil)

§ 9(1)11

## BauGB



### Straßenbegrenzungslinie



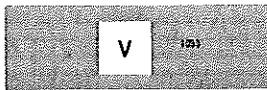
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich mit gleichberechtigter Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer, im Sinne des Zeichens 325 StVO (§42 Abs. 4a StVO). Die Flächen werden niveaugleich ausgeführt.

§ 9(1)11

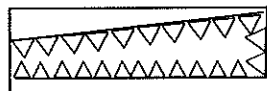
BauGB



Öffentlicher Parkplatz



## Verkehrsgrün als Bestandteil der Straße



Sichtflächen an Einmündungen  
Sichthindernisse über 70 cm Fahrbahnhöhe  
sind unzulässig

§ 9(1)10

BauGB

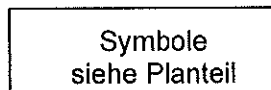
## 6. Flächen für Versorgungsanlagen

**§ 9(1)12**

## BauGB



## 6.1 Versorgungsfläche Elektrizität



6.2 Retentionsmulden entlang der öffentlichen Flächen zur Versickerung des Oberflächenwassers mit Notüberlauf in den gemeindlichen Kanal / Vorfluter.

§ 9(1)12+14

BauGB  
Nr. 7.  
PflanzV

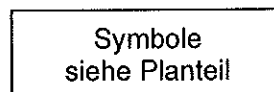
## 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9(1)20

i. V. mit  
§ 9(1)25a+b  
§ 9(1)14  
Nr. 10.2

## BauGB

**BauGB**  
**BauGB**  
**PlanzV**



7.1 Umgrenzung von Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen.

In dem Gebiet ist ein System von Retentionsmulden anzulegen, die das Oberflächenwasser und Dachflächenwasser vollständig über die belebte Bodenzone oberflächennah zur Versickerung bringt. In den privaten Grundstücken

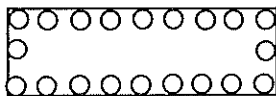
sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Mindestgröße: 15% der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO, die Sickermulden können als Einzelmulde oder in mehrere Mulden aufgeteilt werden.
- Lage frei wählbar, jedoch im Abstand von mind. 2,00 m zur Grenze eines anderen privaten Grundstücks, sofern über privatrechtliche Regelungen keine grundstücksübergreifende Lösung ausgeführt wird.
- Tiefe mind. 0,20 m, max. 0,50 m
- Zufluß der Oberflächenwässer oberflächen-nah über die belebte Bodenzone.
- sickerfähiger Unterbau mit einer Abdeckung aus einem Sand-Humus-Gemisch.
- anfallendes Oberflächenwasser im Bereich des Untergeschoßes ist durch Pumpen dem Versickerungssystem zuzuleiten.
- der Einbau eines Regenwasserauffangbeckens entbindet nicht von der Anlage der Mulde.
- Sickerschächte und Drainagen jeglicher Art sind nicht zulässig.
- die Notüberläufe der Versickerungsmulden dürfen dem öffentlichen Mischsystem zugeführt werden

Die Versickerungsmulden sind nach ATV A-138 zu bemessen und auszubilden

§ 74 (3) 2

LBO



## 7.2

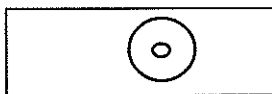
## Flächenhafte Pflanzgebote

## Schotterrasen mit Frühlingsgeophyten oder

Extensive Wiese, teils mit Strauchgruppen  
(siehe Pflanzliste 3)

oder

## Blumenwiese



### 7.3

### Einzelpflanzgebote

Pflanzung und dauerhafte Erhaltung eines  
Hochstamms der entsprechenden Pflanzliste,  
Stammumfang mind. 12/14 cm.

Pflanzauswahl: wie Pflanzliste 1+2

### Bäume der Pflanzliste 1:

(Bäume mit großem Kronenvolumen)

### Obsthochstammbäume

Rotbuche

*Fagus sylvatica*

## Stieleiche

Quercus robur

Bergahorn

**Acer pseudoplatanus**

### Bäume der Pflanzliste 2:

(Bäume mit mittlerem Kronenvolumen)

Birke

## Betula pendula

Hainbuche

**Carpinus betulus**

## Winterlinde

*Tilia cordata*

### Sträucher der Pflanzliste 3

(für Feldhecken und Strauchgruppen)





achten dargestellten Fassaden der jeweiligen Gebäude erforderlich.

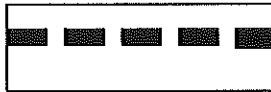
Für Schlaf- und Kinderzimmer, die keine  
öffnenbaren Fenster zu die zulässigen  
Schallwerte einhaltenden Seiten aufweisen,  
ist durch geeignete Maßnahmen ( z. B. Win-  
tergarten, mechanische Schalldämm-  
lüfter)eine ausreichende Belüftung bei Ein-  
haltung des geforderten baulichen Schall-  
schutzes nachzuweisen.  
Zusätzlich wird empfohlen, die Schlafräume  
auf den nicht lärmbelasteten Gebäudeseiten  
vorzusehen.

10.

Planbereich

§ 9(7)

BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes

## C) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(Gestaltungsvorschriften § 91 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO)

	<b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>§ 74(1)1</b>	<b>LBO</b>
<b>1</b>	<b>Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung</b> <b>Siehe Einschriebe im Plan.</b>	<b>§ 74(1)1</b>	<b>LBO</b>
<b>1.1</b>	SD = Satteldach WD = Walmdach FD = Flachdach  DN = Dachneigung  Bei Festsetzung SD (Satteldach und WD (Walmdach) sind Flachdächer bei untergeordneten Dächern zulässig. Flachdächer sind mit mind. 80% Flächenanteil zu begrünen. Flachdächer von Garagen oder Carports sind ebenfalls zwingend begrünt auszuführen.  Für die äussere Gestaltung der Nebenanlagen gelten die folgenden Festsetzungen: Wände: Ausführung nur in Holzverschalungen (Ausnahme Gewächshäuser) Dachdeckung: Bitumenbahnen und ähnliches, sowie Dachziegel Dachneigung: Maximal 35°. Flachdächer sind nicht zugelassen.		
<b>1.2</b>	Anlagen (Eindeckungen+Fassaden) zur Nutzung der Primärenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind zulässig.		
<b>1.3</b>	<u><b>Dachaufbauten</b></u> Dachaufbauten sind nur zulässig als Giebel- bzw. Schleppgaupen im 1. DG. Die Dachgaupen müssen ein ausgewogenes Verhältnis zur Dachfläche und untereinander ausweisen. Ihre Länge darf insgesamt pro Dachseite nicht mehr als <u>1/2 der Dachlänge</u> betragen. Es ist ein Mindestabstand der Dachaufbauten erforderlich von 1,0 m untereinander, von 2,50 m vom Ortgang und 1 m vom First. Bei Doppelhäusern ist ein Mindestabstand von der gemeinsamen Trennwand einzuhalten (s. auch § 8 (3) LBO). Die maximale Außenwandhöhe der Dachgaupe gemessen von OK Dach bis OK Dachgaupe ist auf 1,50 m festgesetzt. Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von 2,5 m zulässig (max. 1 Zwerchhaus/Gebäude). Unüberdachte Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind unzulässig.		
<b>1.4</b>	Als Dacheindeckung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind nur		

- einfarbige rote bis rotbraune Dachziegel oder Dachsteine zulässig.
- 1.5 Automaten und Werbeanlagen dürfen nicht freistehend aufgestellt werden. Die maximale Grösse von Automaten oder Werbeanlagen beträgt 1,00 m<sup>2</sup>. Die Aufstellung von Werbeanlagen ist nur an der Stätte der Leistung zugelassen.
2. **Stützmauern** § 74(1) LBO  
Stützmauern sind nicht zulässig
3. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** § 74(1)3 LBO
- 3.1 Das bestehenden natürliche Gelände ist grundsätzlich beizubehalten.  
Flächige - und über das gesamte Grundstück gleichmässig aufgetragene - Geländeaufschüttungen sind zur Unterbringung des Erd-aushubes aus der Baugrube zulässig.  
Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.  
Minimale Anböschungen und Abböschungen sind nur zulässig, sofern sie die Gelände-verhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation berücksichtigen. Sie sind dem natürlichen Gelände-verlauf anzupassen. Die erforderlichen Gelände-veränderungen zur Unterbringung der Versickerungsmulden sind zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn dies die spezielle Geländesituation bzw. die Anpassung an nachbarliche Höhenverhältnisse erfordern. Eine harmonische Gesamtgestaltung muß gewährleistet sein.
- 3.2 Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mass zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätze sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen.  
(z.B. wassergebundene Flächen, Schotterterrassen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, Rasengittersteine)
4. **Außenantennen** § 74(1)4 LOB  
Es sind keine Überdachantennen zulässig.  
Satelittenantennen sind maximal eine Anlage pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig.

## D) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE

Keine Eintragungen



### Kirchengeläut

Durch die bestehende evangelische Kirche und die zukünftige katholische Kirche ist mit Kirchengeläut zu rechnen.

## F) ANLAGEN zum Bebauungsplan

Begründung vom 15.06.2005

Begründungsergänzung zur 5. Änderung vom  
21.03.2007

Anerkannt:

Eriskirch, den 15.06.2005


geändert und ergänzt: 21.03.2007

Aufgestellt:

Ravensburg / Ebersbach, den 15.06.2005

geändert und ergänzt: 21.03.2007

Ausfertigung:

  
Bürgermeister

ARGE:

Groß + Stumper