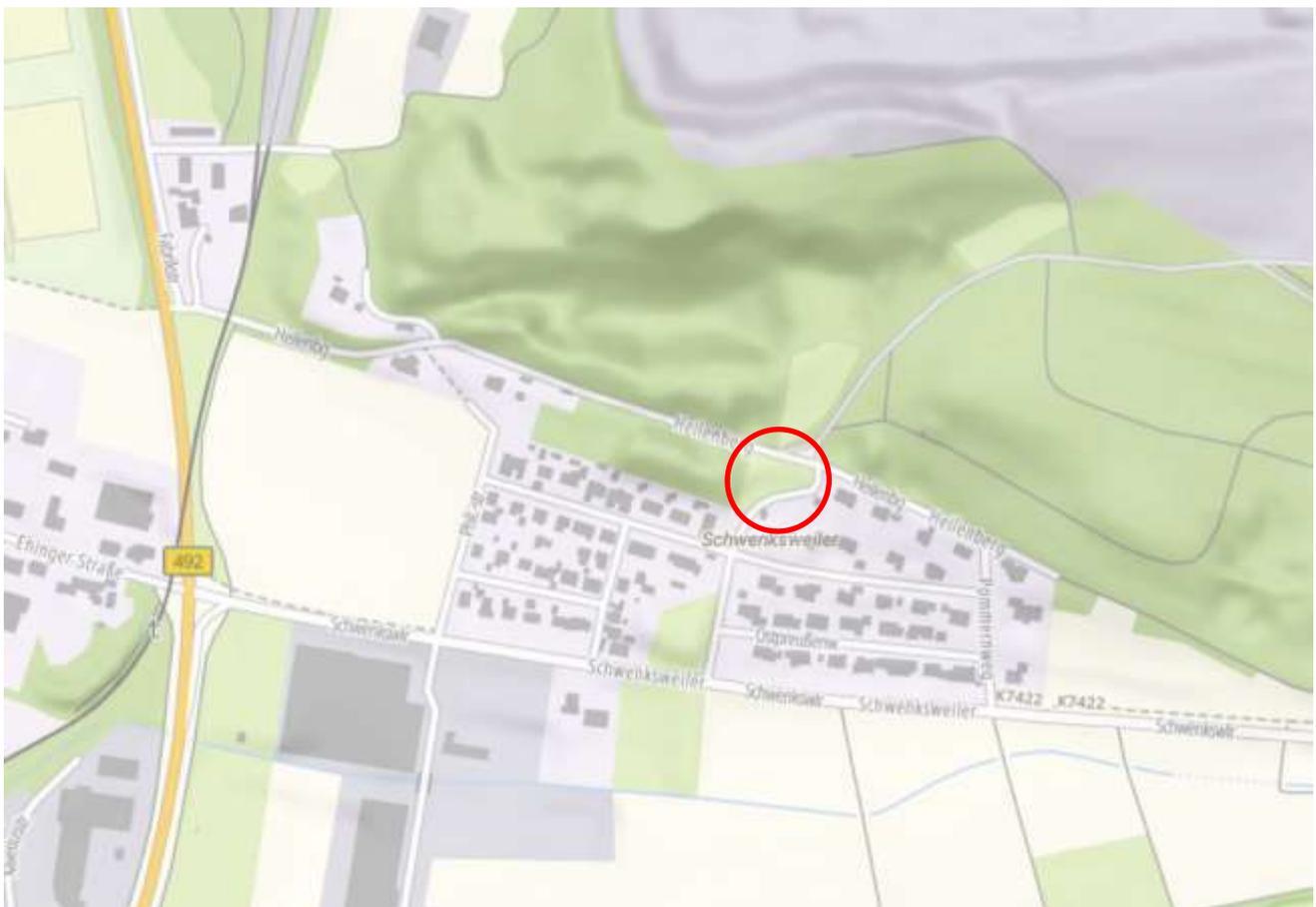


# GEMEINDE ALLMENDINGEN



## ERGÄNZUNGSSATZUNG „FLURSTÜCK NR. 485“, IN SCHWENKSWEILER

Fassung vom: 17.07.2025



## RECHTSGRUNDLAGEN

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
<b>Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg</b>	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W .V 25.11.2023
<b>Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg</b>	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. S. 98) m.W.v. 23.11.2024 bzw. 01.01.2025
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
<b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und § 34 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Gemeindeordnung GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Allmendingen am . . . . 2025 in öffentlicher Sitzung die Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 485“, in Schwenksweiler beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der der Ergänzungssatzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 17.07.2025. Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungsflächen ist im Lageplan „rot“ gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE

Die Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 485“, in Schwenksweiler besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil, Maßstab 1:500 (A3-Format) in der Fassung vom 10.06.2025
- Textteil mit Planzeichenerklärung und Begründung in der Fassung vom 10.06.2025

## § 3 Ergänzungsflächen

Die innerhalb der in § 1 dieser Satzung gekennzeichneten Ergänzungsflächen werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB einbezogen.

## § 4 Zulässigkeitsbestimmungen

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 2 bis § 4 richtet sich nach den Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 1a sowie § 1a BauGB und im Übrigen nach § 34 BauGB.

## § 5 Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 485“, in Schwenksweiler tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Allmendingen, den

.....  
Florian Teichmann, Bürgermeister

## Ausfertigungsvermerk

Zur Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 485“, in Schwenksweiler

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom ..... 2025 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Die Ergänzungssatzung kann einschließlich ihrer Begründung im Bürgermeisteramt Allmendingen, Hauptstraße 16 in 89604 Allmendingen während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Jedermann kann die Satzung einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Ergänzungssatzung und des Flächennutzungsplans, ein nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlicher Fehler oder ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung der Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen.

Allmendingen, den

.....  
Florian Teichmann, Bürgermeister

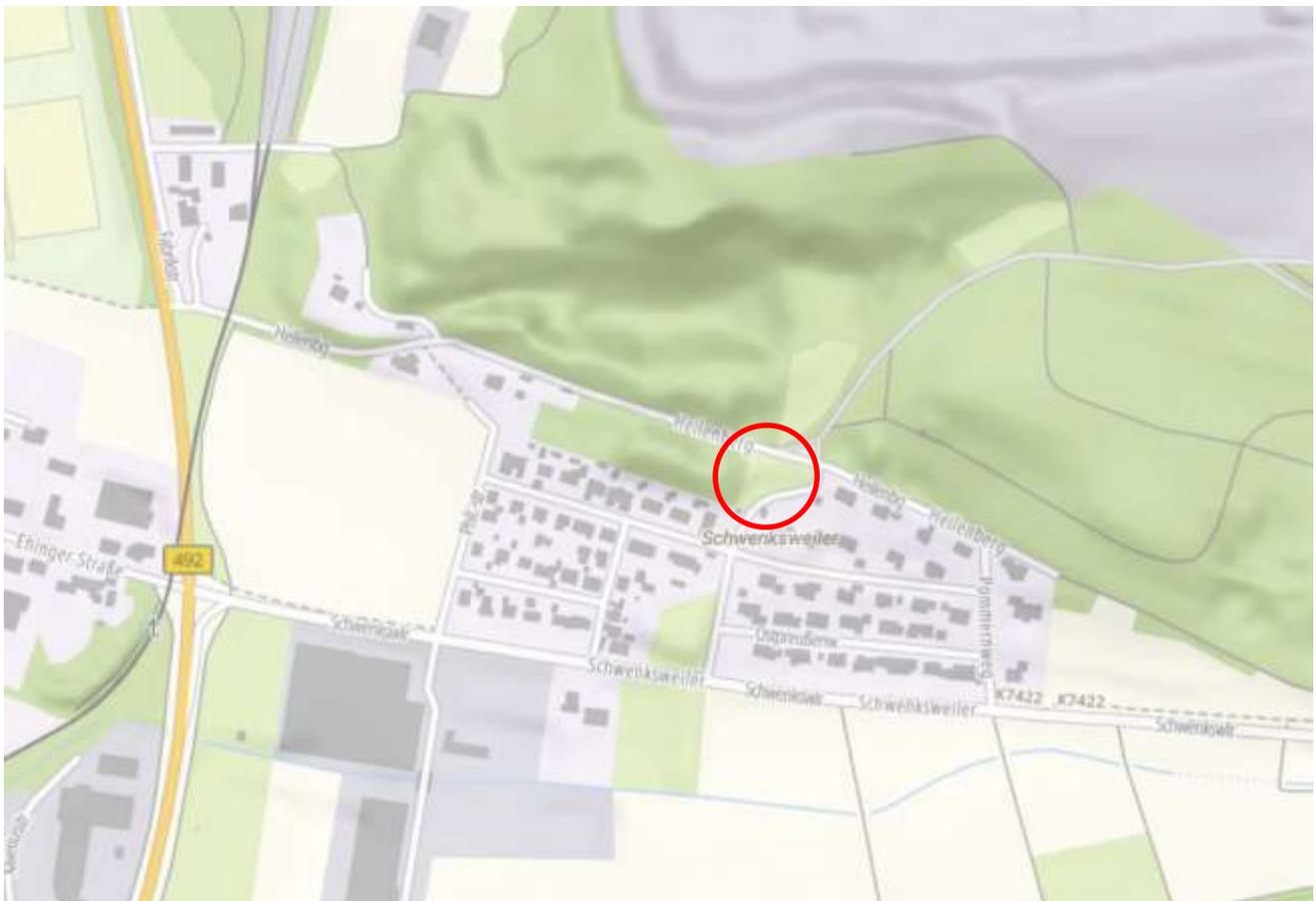
# GEMEINDE ALLMENDINGEN



## Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 485“, in Schwenksweiler

- I) Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung
- II) Begründung

Stand: 17.07.2025



## VERFAHRENSVERMERKE

zur Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 485“, in Schwenksweiler

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB am
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vom bis
5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Satzungsentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB am
7. Öffentliche Auslegung der Ergänzungssatzung mit Begründung i. d. Fassung vom ..... gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom bis
8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am

Allmendingen, den

.....  
Florian Teichmann, Bürgermeister

---

### AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ergänzungssatzung mit Begründung stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom . . . . 2025 überein.  
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Allmendingen, den

.....  
Florian Teichmann, Bürgermeister

---

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit der Ergänzungssatzung mit Begründung

am .....

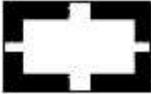
Allmendingen, den

.....  
Florian Teichmann, Bürgermeister

## Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung

zur Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 485“, in Schwenksweiler

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen



- 1.1 Räumliche Abgrenzung der Ergänzungsflächen**  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



- 1.2 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse**  
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr. 3 und § 20 BauNVO



- 1.3 Höchstzulässige überbaubare Grundfläche in m² im Bereich der Ergänzungsflächen**  
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr. 1 und § 19 Abs.4 BauNVO



- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen - Baugrenzen**  
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

- 1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
gemäß § 23 Abs.5 und § 12, 14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten, Wege, Garagen und Stellplätze
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO.

- 1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**  
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Für das geplante Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

- 1.7 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**  
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Bei Neubebauungen ist für die Regenwasserableitung eine separate Regenwasser-Rückhaltefläche zu erstellen. Die genaue Lage und Dimensionierung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und festzulegen.

Sollte die Möglichkeit bestehen, an einen Regenwasserkanal anzuschließen, ist dies zulässig.

Fremd-, Tag- und Quellwasser darf nicht der Gesamtwasserkanalisation zugeleitet werden.

## 1.8 Maßnahmen zur Eingriffsverringderung, -minimierung

gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

- Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtkörper zu verwenden. Gebäudestrahler sind nicht zugelassen.
- Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen sowie um eventuelle Beeinträchtigungen von Fledermäusen, Vögeln und Kleinsäugetern auch künftig zu vermeiden sollen Baumfällungen und größere Rückschnitte grundsätzlich im Winter durchgeführt werden. Keine Rodungen zwischen Anfang März und Ende September.
- Es ist ratsam, die Bauarbeiten außerhalb der Brut- und Quartierszeit durchzuführen. Anfang Oktober- Ende Februar.

## 1.9 Pflanzlisten gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Zur Verwendung kommen ausschließlich einheimische, standortgerechte (autochthone) Pflanzen nach-folgender Arten:

Bäume:

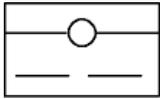
- |   |                |
|---|----------------|
| • <i>Acer campestre</i> (kleinkronig)               | Feldahorn      |
| • <i>Acer platanoides</i>                           | Spitzahorn     |
| • <i>Acer pseudoplatanus</i>                        | Bergahorn      |
| • <i>Alnus glutinosa</i> (Nassstandorte)            | Schwarzerle    |
| • <i>Betula pendula</i> (schmalkronig)              | Sand- Birke    |
| • <i>Carpinus betulus</i> (schmalkronig)            | Hainbuche      |
| • <i>Fagus sylvatica</i> (Luftfeuchte Standorte)    | Rotbuche       |
| • <i>Fraxinus excelsior</i> (Bäche, Magerstandorte) | Esche          |
| • <i>Prunus avium</i> (mittelgroß)                  | Wildkirsche    |
| • <i>Prunus padus</i> (Bachbegleitung)              | Traubenkirsche |
| • <i>Quercus robur</i> (langsamwüchsig)             | Stieleiche     |
| • <i>Sorbus aucuparia</i> (kleinkronig)             | Eberesche      |
| • <i>Tilia cordata</i>                              | Winterlinde    |
| • <i>Tilia platyphyllos</i>                         | Sommerlinde    |
| • <i>Ulmus glabra</i>                               | Bergulme       |

Sträucher:

- |   |                     |
|---|---------------------|
| • <i>Cornus sanguinea</i>                                 | Gem. Hartriegel     |
| • <i>Corylus avellana</i>                                 | Haselnussstrauch    |
| • <i>Crataegus monogyna</i> eingriffl.                    | Weißdorn            |
| • <i>Crataegus laevigata</i>                              | Weißdorn            |
| • <i>Euonymus europaeus</i>                               | Pfaffenhütchen      |
| • <i>Ligustrum vulgare</i> Liguster                       |                     |
| • <i>Lonicera xylosteum</i> (luftfeuchte Lagen, Schatten) | Heckenkirsche       |
| • <i>Prunus spinosa</i> (sonnig)                          | Schlehe             |
| • <i>Rhamnus frangula</i> (moorige Böden)                 | Faulbaum            |
| • <i>Rosa canina</i> (sonnig)                             | Hundsrose           |
| • <i>Sambucus nigra</i>                                   | Schwarzer Holunder  |
| • <i>Viburnum lantana</i> (sonnig)                        | Wolliger Schneeball |
| • <i>Viburnum opulus</i> (feuchte Standorte)              | Gemeiner Schneeball |

## 2. HINWEISE

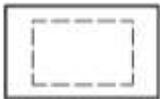
### Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



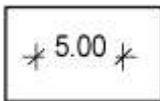
vorhandene Grundstücksgrenzen  
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



Gebäudevorschlag (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)

### 2.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

### 2.3 Archäologische Denkmalpflege

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.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

### 2.4 Wasser- und Bodenschutz

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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

Für die geplanten Bauvorhaben ist bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub je Bauvorhaben ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

## 2.7 Überflutungsschutz

Bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 37 (1) Wasserhaushaltsgesetz der natürliche Ablauf wild-abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf, ebenso wie der natürliche Ablauf wild-abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf eine andere Weise verändert werden darf.

## 3. Anlagen

### 3.1 Begründung in der Fassung vom 17.07.2025

Allmendingen, den

.....  
Florian Teichmann, Bürgermeister

## Begründung

zur Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 485“, in Schwenksweiler

### INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Planungsziel
6. Auswirkungen der Planung
  - 6.1 Erschließung
  - 6.2 Ver- und Entsorgung
  - 6.3 Hochwasser
7. Altlasten
8. Begründung der textlichen Festsetzungen
  - 8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 8.2 Örtliche Bauvorschriften
9. Umweltschützende Belange
  - 9.1 Artenschutz
  - 9.2 Eingriffsregelung
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
11. Anlagen

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup> mit dem Flurstück Nr. 485.

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche Heilenberg, Flurstück Nr. 486,  
Osten durch die öffentlichen Verkehrsfläche Am Seidenspinner, Flurstück Nr. 493  
Süden durch die Flurstücke Nr. 485/1 und 485/2,  
Westen durch das Flurstück Nr. 483.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet in Schwenksweiler liegt am nordöstlichen Ortsrand von Allmendingen – Schwenksweiler. Es befindet sich westlich der Straße Am Seidenspinner. Im Westen und Norden grenzen Waldflächen an.

Gegenwärtig wird die Fläche als Ackerfläche und teilweise als Pferdeauslauf genutzt. Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert. Das Grundstück im Plangebiet ist im Privatbesitz.



*Luftbild Bestand (unmaßstäblich)*

### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Ergänzungsfläche liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

### 4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen / Altheim stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Wohnbaufläche“, „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Waldfläche“ dar.

Die Gemeinde beabsichtigt, den Flächennutzungsplan zeitnah im Wege der Berichtigung an die geplante Darstellung „Wohnbaufläche“ anzupassen.



*Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)*

### 5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / PLANUNGSZIEL

Es besteht der Wunsch, auf dem Grundstück Flst. Nr. 485 in Schwenksweiler 2 Wohngebäude zu erstellen. Auf Grund des angrenzenden Waldbestandes und einzuhaltender Abstände ist nur 1 Wohngebäude realisierbar.

Der Standort befindet sich im Außenbereich und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen. Somit wäre das Vorhaben ohne landwirtschaftliche Privilegierung an dieser Stelle nicht möglich.

Das Plangebiet der **Ergänzungsfläche** ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen. Das Vorhaben ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Für die Errichtung des geplanten Wohngebäudes ist die Aufstellung einer Ergänzungssatzung erforderlich.

#### **Planungsziel**

der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist es, bislang als Außenbereich zu beurteilenden Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich einzubeziehen.

Die Ergänzungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. § 34 Abs. 5 Satz 2 ermöglicht zum Zwecke der Ergänzung und Modifizierung des Zulässigkeitsrechts im nicht-beplanten Innenbereich die Aufnahme von einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 1a sowie § 1a BauGB in die Satzung. Die Gemeinde Allmendingen macht auf diese Weise Gebrauch von der Möglichkeit, entsprechend den Anforderungen im Satzungsgebiet einzelne Festsetzungen zu treffen.

## **6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die bestehende Straße Am Seidenspinner.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Für die Oberflächenwasserableitung sind geeignete Maßnahmen zu treffen.

Die genaue Lage, Art der Rückhaltung und Dimensionierung der Regenwasser-Rückhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und festzulegen.

Das anfallende Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

### **6.3 Hochwasser**

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet außerhalb der Abgrenzung eines Überschwemmungsgebietes bei HQ100, als auch außerhalb der Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem).

## **7. ALTLASTEN**

Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

## **8. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind. Diese Satzungen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

vereinbar sein. In ihnen können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden.

Auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden, d.h. das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind zu berücksichtigen.

Die o.g. Maßgaben würdigend, werden im normativen Teil der vorliegenden Satzung sowohl Maßnahmen zur Kompensation der durch den Vollzug der Ergänzungssatzung möglichen Eingriffe als auch weitere planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

## 8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die umgebende Siedlungsstruktur ist geprägt durch Wohnnutzungen. Die mit der Ergänzungssatzung vorbereitete bauliche Nutzung ist aufgrund des geringen Umfangs nicht in der Lage einen eigenständigen Gebietscharakter zu entfalten.

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist somit, bei Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens, auf die umgebende Bebauung Bezug zu nehmen. Festzuhalten bleibt, dass sich das hier geplante Wohngebäude nach der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen muss.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Mit Festsetzungen zur höchstzulässigen **überbaubaren Grundstücksfläche** (GR) in m<sup>2</sup> sowie zur **Geschossigkeit** soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung zur bestehenden angrenzenden Bebauung erzielt werden, mit diesen Festsetzungen ist der Bau des geplanten Wohngebäudes möglich.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude**

Im Plangebiet wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude bei Einzelhäusern beschränkt.

Bei der Festsetzung der Zahl der Wohnungen handelt es sich um einen Grundzug der Planung.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundfläche erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Vorhaben in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen das Vorhaben mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

### **Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz**

Um die Umweltbeeinträchtigung durch die Neubebauung zu minimieren, sind Bepflanzungen vorzusehen.

Für die Außenbeleuchtung sind **insektenschonende Leuchtkörper** zu verwenden. Gebäudestrahler sind nicht zugelassen.

**Für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** sind auf dem Grundstück geeignete Maßnahmen zu treffen.

Die genaue Lage, Art der Rückhaltung und Dimensionierung der Regenwasser-Rückhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und festzulegen.

## 8.2 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften erfolgen nicht. Bauvorhaben haben sich gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

## 9. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes. Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und des Artenschutzes eingehend zu betrachten.

### 9.1 Artenschutz

(siehe Anlage: **Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung** nach § 1a BauGB, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Waldburg vom .....)

*folgt !*

### 9.2 Eingriffsreglung

(siehe Anlage: **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz** nach § 1a BauGB, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Waldburg vom .....)

*folgt !*

## 10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am ..... hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 485“, in Schwenksweiler gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom ..... bis ..... werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am ..... hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung der Entwurf zur Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 485“, in Schwenksweiler gebilligt und den Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am ..... liegt die Ergänzungssatzung „Flurstück Nr. 485“, in Schwenksweiler vom ..... bis ..... zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

## 11. ANLAGEN

1. **Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung**, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Waldburg vom .....2025
2. **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Waldburg vom .....2025

Plan aufgestellt am: 17.07.2025

Planer:



### **Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 30 288 12  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Allmendingen, den

.....  
Florian Teichmann, Bürgermeister