

GEMEINDE ALLMENDINGEN



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Heilenberg - Änderung“, im Bereich Am Seidenspinner 8

- I) **Satzung über den Bebauungsplan „Heilenberg - Änderung“, im Bereich Am Seidenspinner 8**
- II) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Heilenberg - Änderung“, im Bereich Am Seidenspinner 8**
- III) **Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung**
(folgt nach der Beteiligung)

Stand: 17.07.2025



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 88 12
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

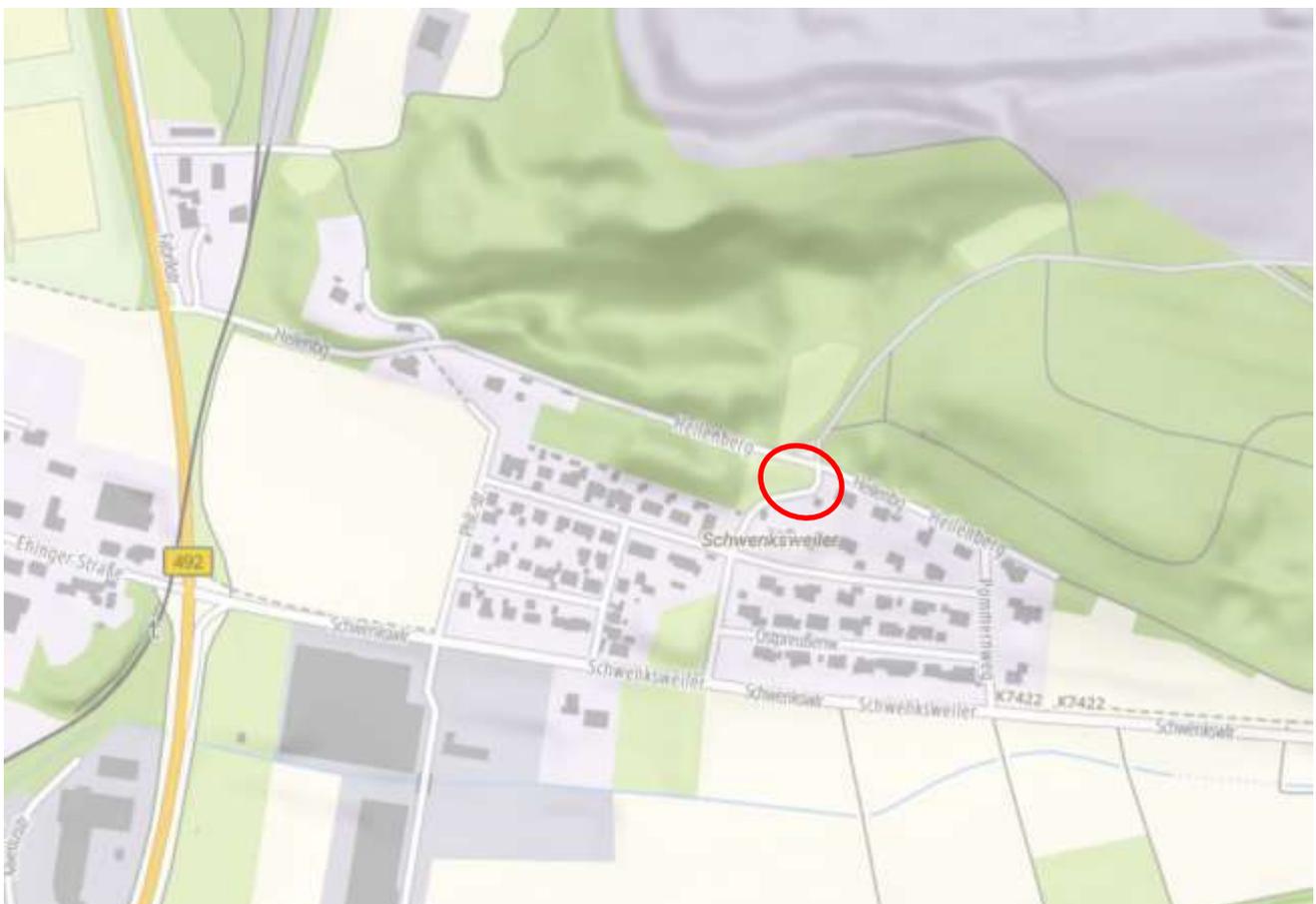
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

GEMEINDE ALLMENDINGEN



I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Heilenberg – Änderung“, im Bereich Am Seidenspinner 8

Fassung vom: 17.07.2025



RECHTSGRUNDLAGEN

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

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Allmendingen in öffentlicher Sitzung am 2025 den Bebauungsplan „Heilenberg - Änderung“, im Bereich Am Seidenspinner 8 als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Heilenberg - Änderung“, im Bereich Am Seidenspinner 8 ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 17.07.2025 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Bebauungsplan-Satzung „Heilenberg - Änderung“, im Bereich Am Seidenspinner 8 besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 17.07.2025
- Textteil in der Fassung vom 17.07.2025

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Heilenberg - Änderung“, im Bereich Am Seidenspinner 8“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Allmendingen, den

.....
Florian Teichmann, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Heilenberg - Änderung“, im Bereich Am Seidenspinner 8

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 2025 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Allmendingen, den

.....

Florian Teichmann, Bürgermeister

TEIL I: TEXTTEIL MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Heilenberg - Änderung“, im Bereich Am Seidenspinner 8

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

WR

- | | | | |
|------------|--|------------------|--------------|
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) 1 | BauGB |
| 1.1.1 | Reines Wohngebiet (WR) | § 3 | BauNVO |
| 1.1.1.1 | Zulässig im Reinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen:
1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, | § 3 (2) | BauNVO |
| 1.1.1.2 | Die Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. | § 1 (6) 1 | BauNVO |
- werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im Reinen Wohngebiet nicht zulässig.

II

- | | | | |
|------------|--|------------------------|------------------|
| 1.2 | Maß der baulichen Nutzung | § 9 (1) 1 | BauGB |
| 1.2.1 | Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse | § 16 (2) 3
§ 20 (1) | BauNVO
BauNVO |

GRZ 0,4

- | | | | |
|-------|----------------------------------|------------------------|------------------|
| 1.2.2 | Höchstzulässige Grundflächenzahl | § 16 (2) 1
§ 19 (4) | BauNVO
BauNVO |
|-------|----------------------------------|------------------------|------------------|

GFZ 0,7

- | | | | |
|-------|-------------------------------------|------------------------|--------------------|
| 1.2.3 | Höchstzulässige Geschossflächenzahl | § 16 (2) 2
§ 20 (2) | BauNVO /
BauNVO |
|-------|-------------------------------------|------------------------|--------------------|

- | | | | |
|------------|-----------------|------------------|--------------|
| 1.3 | Bauweise | § 9 (1) 2 | BauGB |
|------------|-----------------|------------------|--------------|

0

- | | | | |
|-------|-----------------|----------|--------|
| 1.3.1 | offene Bauweise | § 22 (2) | BauNVO |
|-------|-----------------|----------|--------|



- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 (1) 2 BauGB
- 1.4.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO
- 1.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO
i.V.m.§§12,14 BauNVO
- In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Zufahrten und Wege,
 - Garagen, Carports, Stellplätze,
 - Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO
- 1.5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze** § 9 (1) 4 BauGB
- Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.
Ein geringerer Abstand, mind. jedoch 1 m, ist bei ferngesteuerten Garagentorantrieben zulässig.
- Bei Parallelstellung zur Verkehrsfläche und bei Carports ist mindestens 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 1.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** § 9 (1) 13 BauGB
- Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 1.7 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** § 9 (1) 14 BauGB
- Bei Neubebauungen ist für die Regenwasserableitung auf den privaten Grundstücken eine separate Regenwasser-Rückhaltefläche zu erstellen. Die Fläche ist als offene Mulde mit einer 30 cm bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen. Alternativ kann ein Mulden-Rigolen-System hergestellt werden.
Die genaue Lage, Art der Rückhaltung und Dimensionierung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und festzulegen.
Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über Retentionsmulden entwässert werden, dürfen keine Abwasser i.S. von verunreinigtem Wasser anfallen.
- In Ausnahmefällen kann das anfallende Oberflächenwasser von signifikant abflusswirksamen Flächen wie Dach- und Hofflächen, Kfz-Stellflächen und Zufahrten in Retentionszisternen, bestehend aus Rückhalte- und Speichervolumen, zurückgehalten werden. Die Regenfallrohre sind so anzuordnen, dass der Zulauf zur Retentionszisterne möglich ist. Der Drosselabfluss aus den

Zisternen wird auf 0,3 l/s festgelegt. Der Drosselabfluss und der Überlauf der Zisternen sind an die geplante öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Das Rückhaltevolumen der Zisternen soll hierbei ca. 7,0 m³ und das Speichervolumen ca. 3,0 m³ betragen. Bei Mehrfamilienhäusern muss das Rückhaltevolumen der Zisterne mindestens 10 m³ betragen.

Der Gemeinde Allmendingen muss über eine Dienstbarkeit gestattet werden, die Retentionszisternen zu prüfen.

Kleinräumige Nebenflächen wie Fußwege und Terrassen können über die privaten Grünflächen entwässert werden.

Es ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser nicht auf benachbarte Grundstücke oder den öffentlichen Verkehrsraum abfließt.

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

1.8 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.8.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes

1.8.2 Nutzungsschablone

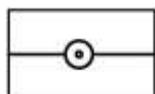
Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	—

Füllschema der Nutzungsschablone

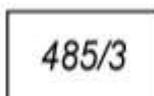
- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – Höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 5 – Bauweise

2. Hinweise

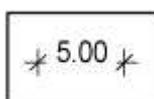
2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (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.

Kabeltrassen sind in einer Breite von 2,5 m beiderseits der Versorgungskabel von Baumpflanzungen frei zu halten. In Leitungsbereichen ist eine Bebauung, Bepflanzung bzw. Änderung des Geländeneiveaus nur nach Prüfung und Genehmigung möglich. Sind Schutzmaßnahmen erforderlich sind die Kosten vom Verursacher zu tragen. Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5m Breite, Anlagen für die Stromversorgung zu dulden.

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

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

2.5 Niederschlagswasser

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z. B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig.

Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

Der Bau von Zisternenanlagen ist dem Kreisgesundheitsamt beim Landratsamt Biberach zu melden sind.

2.6 Naturschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die allgemeinen Schutzbestimmungen nach § 39 und speziellen Artenschutzbestimmungen nach § 44 BNatSchG gelten.

Gehölzrodungen, Baufelddräumungen und Abbruchvorhaben

Gehölzrodungen und Abbruchvorhaben sind auf Vogelnester (z. B. Turmfalken, Schwalben, Eulen, Dohlen u.a.) oder andere Wohn- und Zufluchtsstätten von Tieren zu kontrollieren (z.B. Fledermausbesatz).

Vor Beginn von Bauarbeiten muss über eine Kontrolle durch eine fachkompetente Person sichergestellt werden, dass sich auf dem Baufeld oder im Abbruchgebäude keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden.

Die Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird. Verstöße gegen die Vorschriften des § 44 BNatSchG bei streng geschützten Arten nach § 71 a BNatSchG können als Straftaten geahndet werden.

In der Zeit von Oktober bis einschließlich Februar kann eine Vogelbrut und Fledermausbesatz ausgeschlossen werden. Gewölbekeller o. ä. können jedoch auch Winterquartiere für Fledermäuse darstellen. Gewässerarbeiten sind in d. R. von Mitte August bis Ende Oktober durchzuführen (Laichzeit, Brutzeit, Überwinterung im Schlamm bzw. Ufer bei Amphibien, Fischen, Muscheln etc.).

Weitere Informationen zum Artenschutz an Gebäuden und bei Planungsvorhaben können im Internet unter folgenden Adressen eingeholt werden:

<http://www.artenschutz-am-haus.de/>

http://www.biberach.de/fileadmin/Dateien/Landratsamt/Amt_fuer_Bauen_Naturschutz/Naturschutz/Informationen_Rechtsgrundlagen/artenschutzplanungsverfahren_final.pdf

Bei Arbeiten im Bereich von Bäumen sollten Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 beachtet werden.

5. Anlagen zum Textteil

5.1 Begründung in der Fassung vom 17.07.2025

Allmendingen, den

.....
Florian Teichmann, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Heilenberg - Änderung“, im Bereich Am Seidenspinner 8

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren
6. Auswirkungen der Planung
 - 6.1 Versorgung und Entsorgung
 - 6.2 Verkehrserschließung
 - 6.3 Umweltbelange
 - 6.4 Klimaschutz
 - 6.5 Hochwasserschutz
7. Altlasten
8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
9. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
10. Anlagen

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 650 m² mit dem Flurstück Nr. 485/4.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche Am Seidenspinner, Flurstück Nr. 493
sowie durch das Flurstück Nr. 487,
im Osten durch das Flurstück Nr. 488/6,
im Süden durch das Flurstück Nr. 485/3,
im Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche Am Seidenspinner, Flurstück Nr. 493.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet in Schwenksweiler liegt am nordöstlichen Ortsrand von Allmendingen – Schwenksweiler. Es befindet sich östlich der Straße Am Seidenspinner. Es ist bis auf die gegenüberliegende Grünfläche umgeben von Wohngrundstücken.

Gegenwärtig wird die Fläche als private Garten- / Grünfläche genutzt.

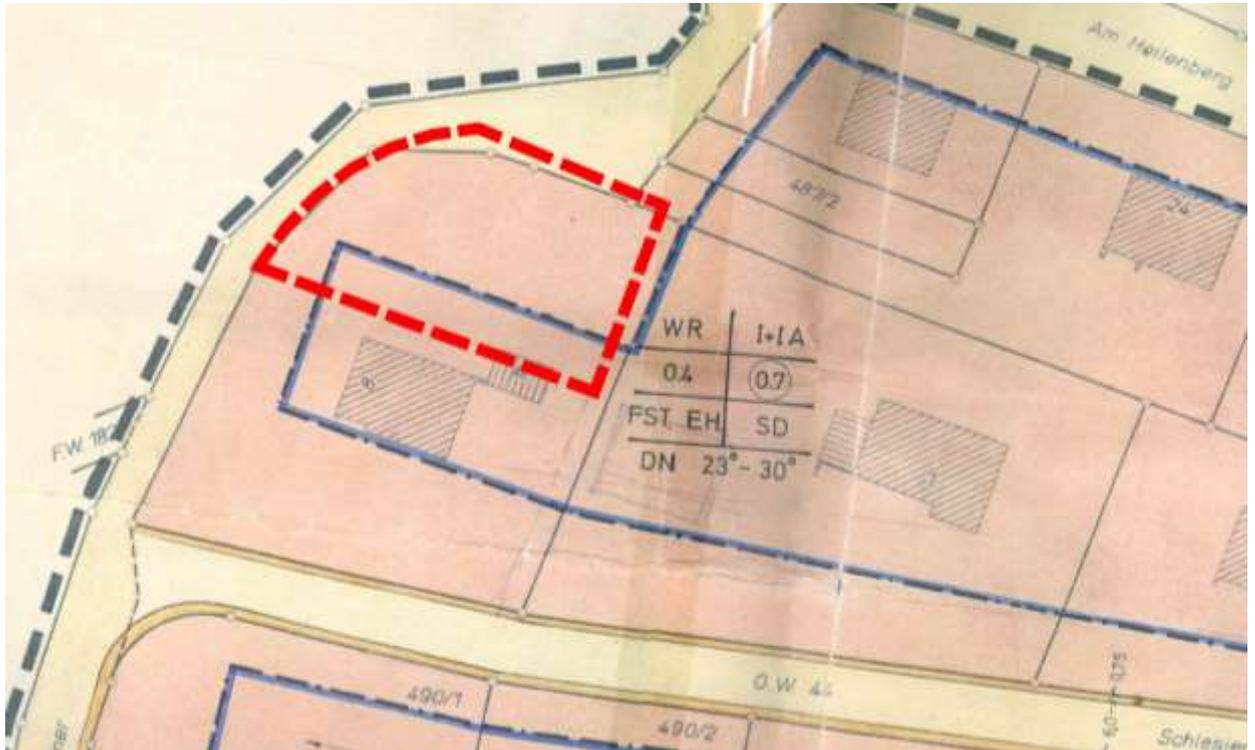
Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert. Das Grundstück im Plangebiet ist im Privatbesitz.



Luftbild (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit den 70er-Jahren rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heilenberg“, der für diesen Teilbereich keine Bebauung mit Wohngebäude beinhaltet.



BPlan Bestand (unmaßstäblich)

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen / Altheim stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Die Planung ist somit aus dem FNP entwickelt.



Ausschnitt FNP (unmaßstäblich)

5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

Auf einer Teilfläche des ehemaligen Flurstückes Nr. 485/3 – mittlerweile geteilt und eigenständig als Flurstück Nr. 485/4 - ist der Neubau eines weiteren Wohngebäudes - geplant.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Heilenberg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Wohngebäude geschaffen werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach **§ 13a Baugesetzbuch (BauGB)** erfolgen, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit Nachverdichtungspotential handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Fläche für die Bebauungsplanänderung beträgt lediglich 650 m².

Nachdem die Grundfläche des Änderungsbereichs geringer als 2 ha beträgt, ist für die Änderung § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB maßgebend. Die Verfahrensvoraussetzungen sind aus Sicht der Verwaltung im vorliegenden Fall gegeben. Nachdem hier nur der Bestand neu überplant wird, kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs 4 BauGB verzichtet werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Darüber hinaus wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden.

Die Entwässerung für das Plangebiet erfolgt wie im Bestand über die vorhandene Kanalisation.

Bei der geplanten Neubebauung ist für die Regenwasserableitung auf dem privaten Grundstück eine separate Regenwasser-Rückhaltefläche zu erstellen. Die Fläche ist als offene Mulde mit einer 30 cm bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen. Alternativ kann ein Mulden-Rigolen-System hergestellt werden.

Die Stromversorgung und Löschwasserversorgung sind gesichert.

6.2 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße. Bauliche Maßnahmen sind derzeit nicht erforderlich.

6.3 Umweltbelange

Umweltbezogene Aussagen sind für das Bestandsgrundstück nicht erforderlich. Es wird lediglich eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchgeführt.

6.4 Klimaschutz

Das Plangebiet stellt einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heilenberg“ dar. Es handelt sich bei der im Plangebiet befindlichen Fläche um ein Bestandsgrundstück, auf dem ein weiteres Wohngebäude errichtet werden soll.

Durch die Planung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Ortsklima leisten, von der Planung nicht betroffen.

Im Rahmen von künftigen Neubebauungen werden die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG2025) zugrunde gelegt.

Zur Regenwasserrückhaltung sind bei der Neubebauung auf dem privaten Grundstück geeignete Rückhaltemaßnahmen zu treffen. Darüber hinaus sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig und erwünscht.

6.5 Hochwasserschutz

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

7. ATTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

8. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung aufgenommen:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das Bestandsgebiet ein aktualisiertes, qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Reines Wohngebiet im Sinne von § 3 BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des Reinen Wohngebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen – Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen - soll den vorhandenen Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden.

Der Ausschluss von Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Der Charakter des Reinen Wohngebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Zahl der **Vollgeschosse**, eine höchstzulässige **Grundflächenzahl** (GRZ) und **Geschossflächenzahl** (GFZ) festgesetzt.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß **§ 19 (4) BauNVO** darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 % überschritten werden.

Insgesamt soll hierdurch eine städtebaulich abgestimmte bauliche Verdichtung mit homogenem Erscheinungsbild erzielt werden unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anbetracht der bereits vorhandenen Bebauungen wird im Plangebiet eine „offene **Bauweise**“ festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf – Überschreitungen durch Dachvorsprünge und untergeordnete Bauteile sind zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen großzügigen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt wie im Bestand über die **vorhandene Erschließungsstraße**. Bauliche Maßnahmen im Bereich der Erschließungsstraße sind nicht angedacht.

Die Anordnung der **Flächen für private Garagen, Carports und Stellplätzen** ist auf dem gesamten Grundstück zulässig. Als Einschränkung sind die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten. Dies ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich und stellt sicher, dass vor senkrecht zur Straße angeordneten Garagen noch genügend Stauraum zur Verfügung steht.

Versorgungsleitung sollen unterirdisch errichtet werden.

Zur **Regenwasserrückhaltung** ist bei Neubebauungen auf den privaten Grundstücken eine separate Regenwasser-Rückhaltefläche zu erstellen oder in Ausnahmefällen Retentionszisternen zu verwenden.

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

Am hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Heilenberg - Änderung“ gefasst.

Am hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf „Heilenberg - Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am liegt der Bebauungsplan „Heilenberg - Änderung“ vom bis zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

10. ANLAGEN

Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Waldburg vom2025

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

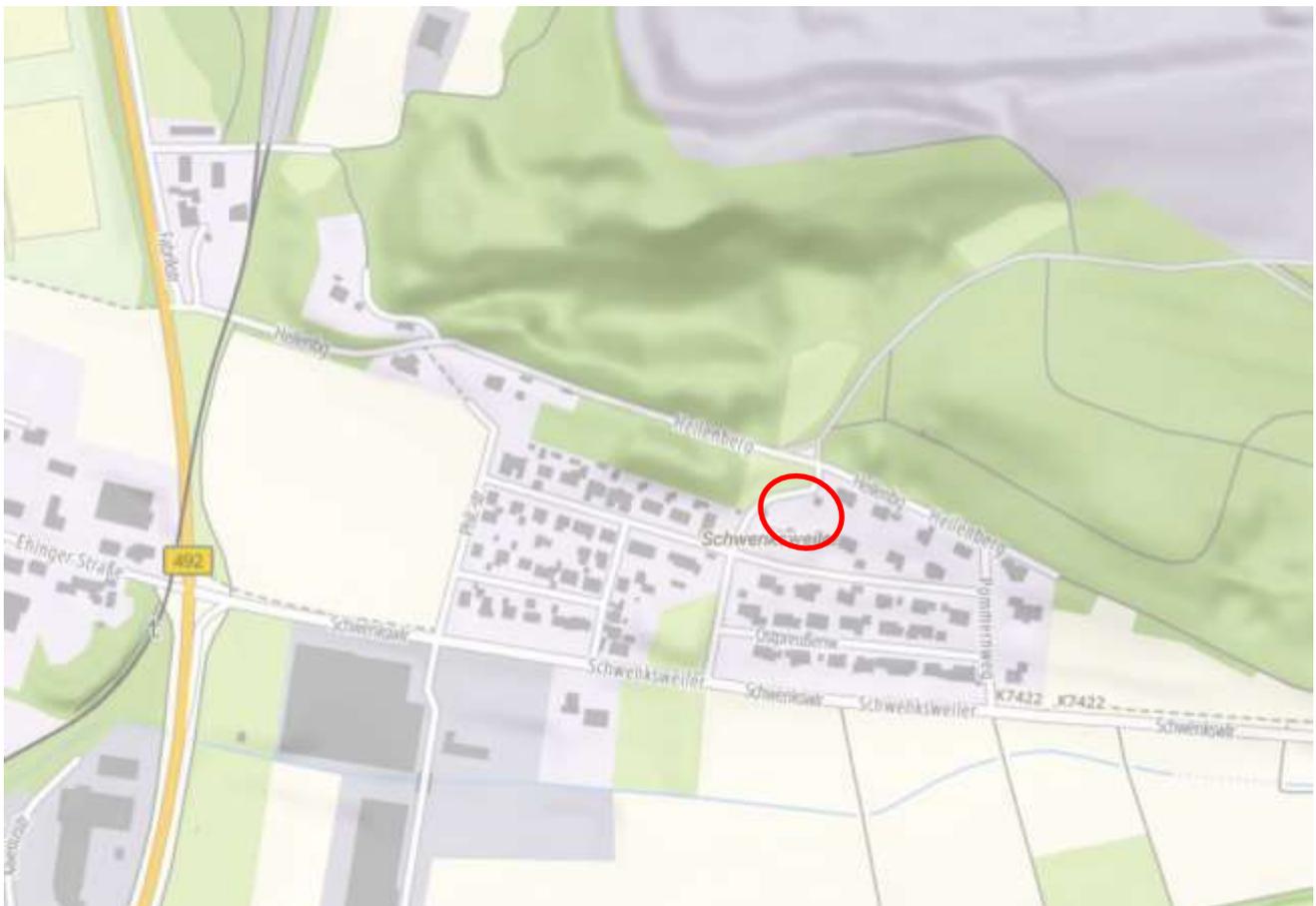
.....
Florian Teichmann, Bürgermeister

GEMEINDE ALLMENDINGEN



II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Heilenberg - Änderung“, im Bereich Am Seidenspinner 8

Fassung vom: 17.07.2025



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

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

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Allmendingen in öffentlicher Sitzung am 2025 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Heilenberg - Änderung“, im Bereich Am Seidenspinner 8 als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Heilenberg - Änderung“, im Bereich Am Seidenspinner 8 deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan „rot“ gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Heilenberg - Änderung“, im Bereich Am Seidenspinner 8 besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 17.07.2025
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 17.07.2025

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Heilenberg - Änderung“, im Bereich Am Seidenspinner 8 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Allmendingen, den

.....
Florian Teichmann, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Heilenberg - Änderung“, im Bereich Am Seidenspinner 8

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 2025 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Allmendingen, den

.....
Florian Teichmann, Bürgermeister

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Heilenberg - Änderung“, im Bereich Am Seidenspinner 8

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

Für Dachgauben gilt diese Regelung nicht.

1.2 Dachform und Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Zulässig für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 23° - 30°.

Bei Anbauten und Nebengebäuden inkl. Garagen und Carports sowie bei Gebäuden mit ausschließlich gewerblicher Nutzung oder landwirtschaftlicher Nutzung sind andere Dachneigungen sowie Flachdächer und Pultdächer zulässig.

Füllschema der Nutzungsschablone

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

1.3 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen der geneigten Dächer sind mit Dachziegeln, Dachsteinen oder beschichteten Metallelementen in brauner, rotbrauner, grauer oder anthrazit Farbe einzudecken.

Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

1.4 Dachaufbauten § 74 (1) 1 LBO

Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig. Der Mindestabstand der Gauben vom Ortgang ist mit 1,5 m festgesetzt. Die max. Breite der Dachaufbauten einschließlich. evtl. Dacheinschnitte darf insgesamt 3/4 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sind Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu errichten.

Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

1.6 Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,20 m einhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 0,8 m nicht überschreiten. Nicht zulässig sind Stacheldrahtzäune.

Bei der Errichtung von Lärm- oder Sichtschutzwänden als Einfriedung muss zu öffentlichen Flächen ein Mindestabstand von 0,50 m einhalten werden.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Höhe und der Abstand nach dem Nachbarrecht.

1.7 Werbeanlagen § 74 (1) 3 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind auf Dachflächen nicht zulässig.

Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

1.8 Stellplatznachweis § 74 (2) 2 LBO

Die Zahl der herzustellenen notwendigen Stellplätze bei Gebäuden mit Wohnnutzung beträgt:

- 1,5 Stellplätze je Wohnung,
- Für Wohnungen unter 50 m² Wohnfläche kann von der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung eine Ausnahme zugelassen werden.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

Der Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz angerechnet.

2. Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

2.1 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.07.2025

Allmendingen, den

.....
Florian Teichmann, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Heilenberg - Änderung“, im Bereich Am Seidenspinner 8

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 650 m² mit dem Flurstück Nr. 485/4.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche Am Seidenspinner, Flurstück Nr. 493 sowie durch das Flurstück Nr. 487,
im Osten durch das Flurstück Nr. 488/6,
im Süden durch das Flurstück Nr. 485/3,
im Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche Am Seidenspinner, Flurstück Nr. 493.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet in Schwenksweiler liegt am nordöstlichen Ortsrand von Allmendingen – Schwenksweiler. Es befindet sich östlich der Straße Am Seidenspinner. Es ist bis auf die gegenüberliegende Grünfläche umgeben von Wohngrundstücken.

Gegenwärtig wird die Fläche als private Garten- / Grünfläche genutzt.

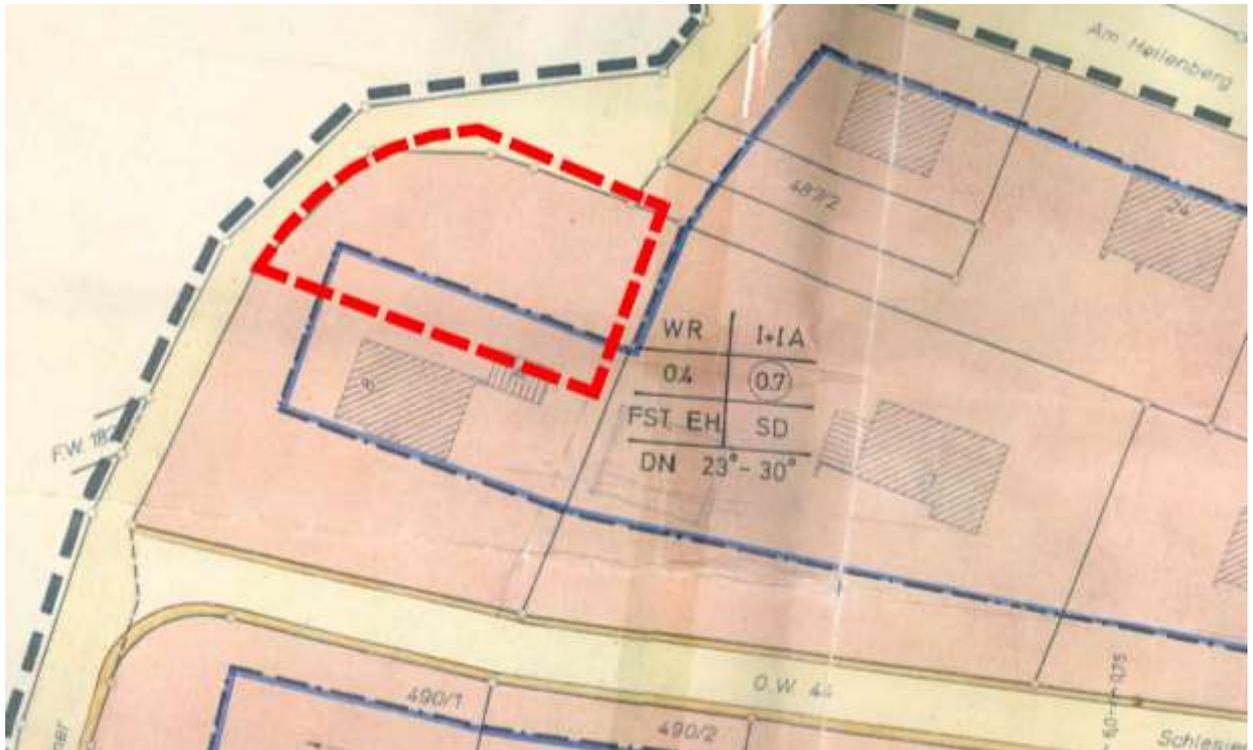
Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert. Das Grundstück im Plangebiet ist im Privatbesitz.



Luftbild (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit den 70er-Jahren rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heilenberg“, der für diesen Teilbereich keine Bebauung mit Wohngebäude beinhaltet.



BPlan Bestand (unmaßstäblich)

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachaufbauten, Dacheindeckung und Dachgestaltung** sowie zu **Werbeanlagen** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung weiterer Neubebauungen in die Bestandsbebauung des Kernortes.

Die örtlichen Bauvorschriften lassen bei den **Dachformen** für die Hauptbaukörper Satteldächer in Anlehnung an die Bestandsbebauungen zu. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Bei Anbauten und Nebengebäuden inkl. Garagen und Carports sowie bei Gebäuden mit ausschließlich gewerblicher Nutzung oder landwirtschaftlicher Nutzung sind andere Dachneigungen sowie Flachdächer und Pultdächer zulässig.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung von PKW-Stellplätzen, deren Zufahrten und Zugänge** sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Höhe der **Einfriedungen** und deren Abstand von 0,20 m zur Verkehrsfläche sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich. Erfahrungsgemäß werden im ländlichen Raum überwiegend Zäune oder Lebend-

Einfriedungen in Form von Hecken errichtet. Im Kontext zu den Fahrbahnbreiten ist es erforderlich, den Abstand der Einfriedungen zum Straßenraum festzulegen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass gerade bei Heckenstrukturen, ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn eingehalten wird.

Bei der Errichtung von Lärm- oder Sichtschutzwänden als Einfriedung muss zu öffentlichen Flächen ein Mindestabstand von 0,50 m einhalten werden.

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO können verkehrliche oder städtebauliche Gründe die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigen. Im vorliegenden Baugebiet trifft dies zu.

Allgemeine Gründe:

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg gehört die Gemeinde Allmendingen zum ländlichen Raum. Die Gemeinde ist recht unzureichend an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr in Allmendingen deckt lediglich den nötigsten Bedarf ab. Daher ist auch in Zukunft verstärkt mit einer Zunahme der Anzahl der Kraftfahrzeuge zu rechnen, vor allem vor dem Hintergrund nach wachsender Mobilität in der Bevölkerung.

Ein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs kann zwar in Verdichtungsräumen zu weiteren Verbesserungen führen, er kann jedoch in der Regel im ländlichen Raum sicherlich nicht zu einer gleichwertigen Alternative zum motorisierten Individualverkehr ausgebaut werden. So ist davon auszugehen, dass die Haushalte speziell im Bereich von Einzel- und Doppelhausbebauungen i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Gründe des Verkehrs:

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von der baulichen Anlage ausgelösten ruhenden Verkehr möglichst außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden.

Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn parkende Fahrzeuge weitgehend aus dem öffentlichen Verkehrsraum reduziert werden.

Gründe des Städtebaus:

Die durch die LBO festgesetzte Stellplatzzahl von 1 Stellplatz je Wohnung liegt weit unter dem Niveau des realen Stellplatzbedarfes, so dass der Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen sich noch weiter verstärken würde. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen soll dieser Entwicklung entgegengewirkt werden.

Die Erhöhung der Stellplatzzahl führt ebenfalls dazu, dass die auf den privaten Grundstücken entstehende Stellplatzverpflichtung auch tatsächlich dort abgedeckt werden muss und die Inanspruchnahme des Straßenraumes zum Abstellen von Fahrzeugen reduziert wird.

Aus den genannten Gründen ist eine Erhöhung der Stellplatzzahl erforderlich.

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

Am hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Heilenberg - Änderung“ gefasst.

Am hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf „Heilenberg - Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am liegt der Bebauungsplan „Heilenberg - Änderung“ vom bis zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

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

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Heilenberg - Änderung“, im Bereich Am Seidenspinner 8

- | | |
|--|------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB | am |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2(1) BauGB | am |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am |
| 4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | am |
| 5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 10.06.2025 gem. § 3 (2) BauGB | vom
bis |
| 6. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am |

Allmendingen, den

.....
Florian Teichmann, Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt der Bebauungsplanänderung mit örtlichen Bauvorschriften und Begründungen stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 2025 überein.
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Allmendingen, den

.....
Florian Teichmann, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des
Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am

Allmendingen, den

.....
Florian Teichmann, Bürgermeister
