

GEMEINDE ALLMENDINGEN



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Auf dem Büchel II - Änderung“, im Bereich Haselweg 29

- I) Satzung über den Bebauungsplan „Auf dem Büchel II - Änderung“, im Bereich Haselweg 29**
- II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Auf dem Büchel II - Änderung“, im Bereich Haselweg 29**
- 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

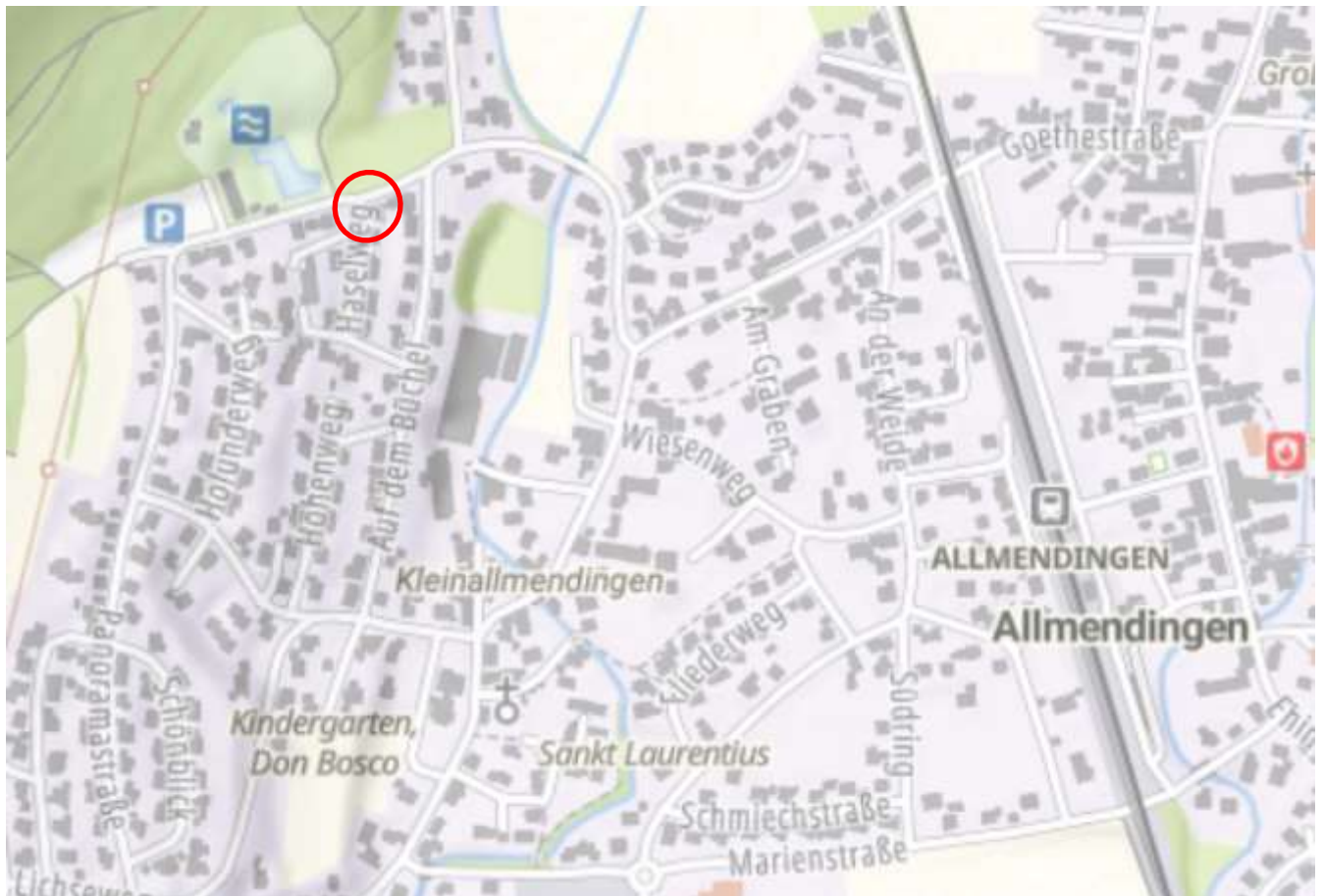
E-Mail rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de

GEMEINDE ALLMENDINGEN



I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Auf dem Büchel II – Änderung“, im Bereich Haselweg 29

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 „Auf dem Büchel II - Änderung“, im Bereich Haselweg 29 als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Auf dem Büchel II - Änderung“, im Bereich Haselweg 29 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 „Auf dem Büchel II - Änderung“, im Bereich Haselweg 29 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 „Auf dem Büchel II - Änderung“, im Bereich Haselweg 29 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 „Auf dem Büchel II - Änderung“, im Bereich Haselweg 29

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 „Auf dem Büchel II - Änderung“, im Bereich Haselweg 29

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

WR

1.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

§ 3 BauNVO

1.1.1.1 Zulässig im Reinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen:

§ 3 (2) BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,

1.1.1.2 Die Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO:

§ 1 (6) 1 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.

werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im Reinen Wohngebiet nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

II=I+UG

1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse Erdgeschoss + talseitig ausgebautes Untergeschoss

§ 16 (2) 3 BauNVO
§ 20 (1) BauNVO

GRZ 0,3

1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl

§ 16 (2) 1 BauNVO
§ 19 (4) 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 Abwässer 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 Gesamtwasserkanalisation 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

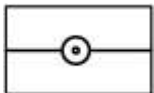
Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	—

Füllschema der Nutzungsschablone

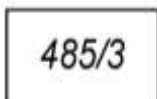
- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 5 – Bauweise

2. Hinweise

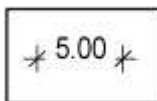
2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



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 Geländeniveaus 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.

2.6 Naturschutz

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

Gehölzrodungen, Baufeldräumungen 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 „Auf dem Büchel II - Änderung“, im Bereich Haselweg 29

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. 780 m² mit dem Flurstück Nr. 837/3.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die öffentliche Verkehrsfläche Schwimmbadweg, Flurstück Nr. 847,
im Osten	durch die öffentliche Verkehrsfläche Haselweg, Flurstück Nr. 843,
im Süden	die öffentliche Verkehrsfläche Haselweg, Flurstück Nr. 843,
im Westen	durch das Flurstück Nr. 837 485/14.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet in Allmewndingen liegt am nordwestlichen Ortsrand von Allmendingen. Es befindet sich zwischen den Straßen Schwimmbadweg und Haselweg. Es ist umgeben von Wohngrundstücken.

Gegenwärtig wird die Fläche Wohngrundstück genutzt.

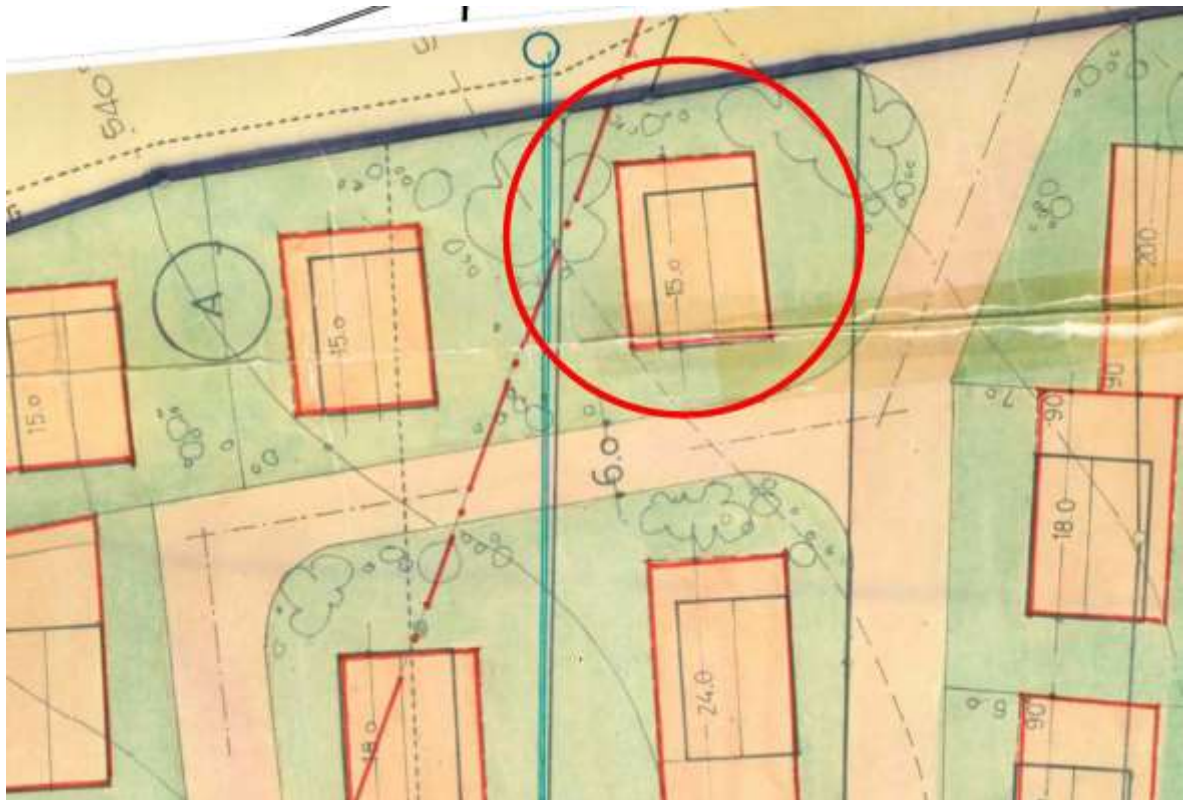
Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert. Das Grundstück im Plangebiet ist im Privatbesitz.



Luftbild (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit den 70er-Jahren rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Büchel II“, der für diesen Teilbereich eine eingeschränkte Bebaubarkeit vorsieht.



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 dem Flurstückes Nr. 837/3 ist der Neubau eines Wohngebäudes - geplant.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Büchel II“ 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 780 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.

Artenschutz

(siehe Anlage: **Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung** nach § 1a BauGB, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Waldburg vom 28.07.2025)

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung schätzt auf Basis einer Übersichtsbegehung und Biotoperhebung ab, inwieweit eine potenzielle Betroffenheit vorkommender Tierarten im Zusammenhang mit den betrachteten geplanten Bauleitplanverfahren in Allmendingen besteht.

Über die Formulierung allgemeingültiger Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann ein wichtiger Beitrag zur Verringerung der negativen Auswirkungen auf Flora und Fauna geleistet werden. Dennoch sind verbleibende Beeinträchtigungen für die Fauna zu erwarten (Tabelle 3):

Tabelle 6: Verbleibende Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf die relevanten Arten und Artgruppen.

Arten/ Artgruppe	Schutzstatus	V- und M- Maßnahmen	Verbleibende Beeinträchtigungen
Fledermäuse	Streng geschützt, FFH Anhang IV	V1 bis V3 M1 und M2	Überbauung von Nahrungshabitaten, Temporäre Störung an Leitlinien.
Haselmaus	Streng geschützt, FFH Anhang IV	V1 bis V3 M1 und M2.	Keine zu erwarten.
Avifauna	bes./ str. geschützt	V1 bis V4, M1 und M2	Überbauung von Nahrungshabitaten.
Reptilien	bes./ str. geschützt, FFH-Anhang IV	V1, M1	Keine zu erwarten.

Vom genannten Vorhaben werden unter der Voraussetzung der Durchführung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen V1 bis V4 sowie M1 und M2 die vorhandenen Arten der Avifauna und Reptilien nicht geschädigt, verletzt oder getötet.

Durch diese Maßnahmen soll gewährleistet werden, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt, bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

6.4 Klimaschutz

Das Plangebiet stellt einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Büchel II“ dar. Es handelt sich bei der im Plangebiet befindlichen Fläche um ein Bestandsgrundstück, auf dem ein 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. ALTLASTEN

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** und eine höchstzulässige **Grundflächenzahl** (GRZ) 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 30.07.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Auf dem Büchel II - Änderung“, im Bereich Haselweg 29 gefasst.

Am 30.07.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Auf dem Büchel II - Änderung“, im Bereich Haselweg 29 und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 8.08.2025 liegt der Bebauungsplan „Auf dem Büchel II - Änderung“, im Bereich Haselweg 29 vom 11.08.2025 bis 19.09.2025 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

10. ANLAGEN

Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Waldburg vom 28.07.2025

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

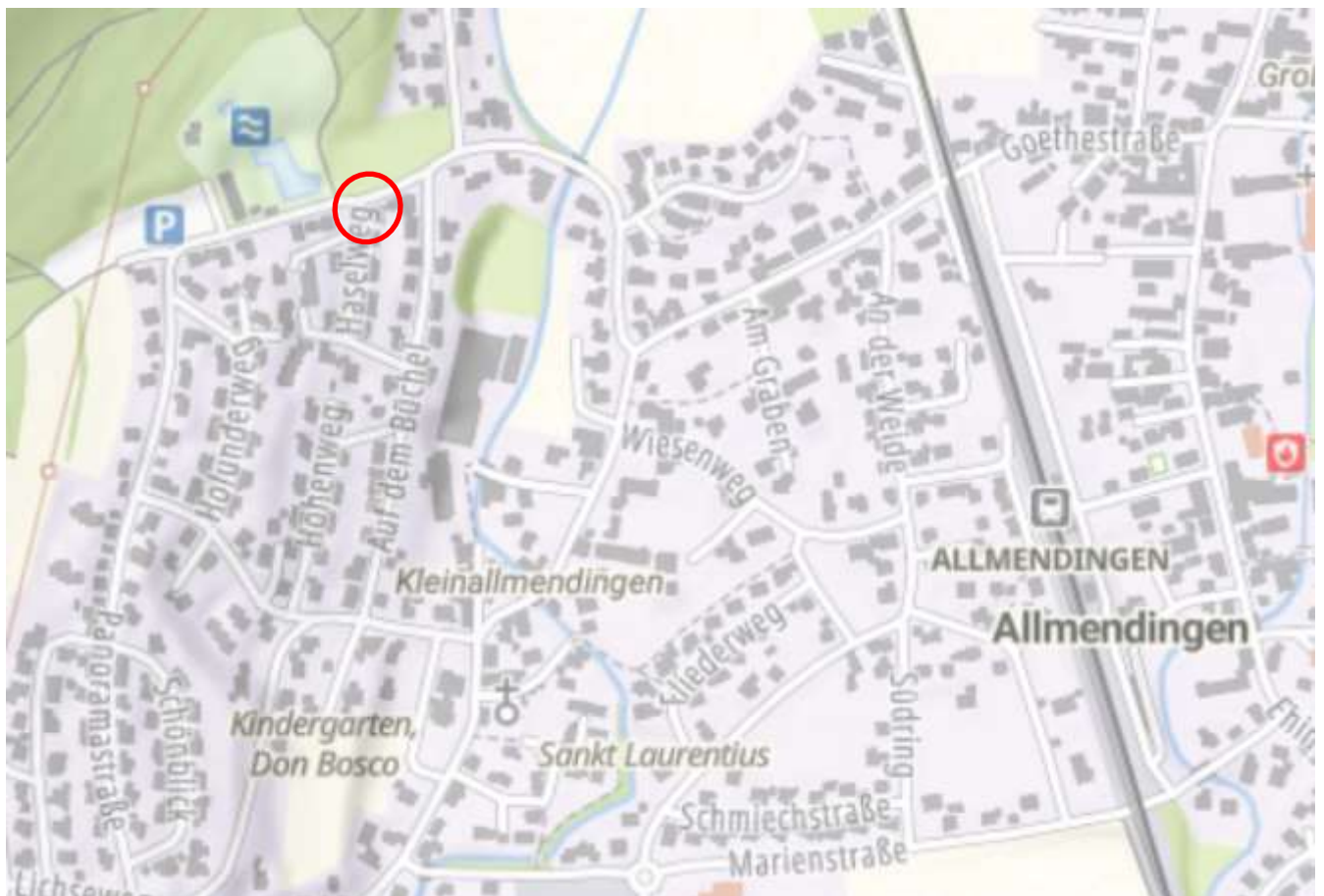
.....
Florian Teichmann, Bürgermeister

GEMEINDE ALLMENDINGEN



II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Auf dem Büchel II - Änderung“, im Bereich Haselweg 29

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 „Auf dem Büchel II - Änderung“, im Bereich Haselweg 29 als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Auf dem Büchel II - Änderung“, im Bereich Haselweg 29 deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan „rot“ gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Auf dem Büchel II - Änderung“, im Bereich Haselweg 29 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 „Auf dem Büchel II - Änderung“, im Bereich Haselweg 29 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 „Auf dem Büchel II - Änderung“,
im Bereich Haselweg 29

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 „Auf dem Büchel II - Änderung“, im Bereich Haselweg 29

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 25° - 28°.

Bei Anbauten und Nebengebäuden inkl. Garagen und Carports sind Dachneigungen von 10° - 15° 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 herzustellenden 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 „Auf dem Büchel II - Änderung“, im Bereich Haselweg 29

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. 780 m² mit dem Flurstück Nr. 837/3.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche Schwimmbadweg, Flurstück Nr. 847,
im Osten durch die öffentliche Verkehrsfläche Haselweg, Flurstück Nr. 843,
im Süden durch die öffentliche Verkehrsfläche Haselweg, Flurstück Nr. 843,
im Westen durch das Flurstück Nr. 837/1.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet in Allmendingen liegt am nordwestlichen Ortsrand von Allmendingen. Es befindet sich zwischen der Straße Haselweg und Schwimmbadweg. Es ist bis umgeben von Wohngrundstücken.

Gegenwärtig wird die Fläche bereits als Wohngrundstück genutzt.

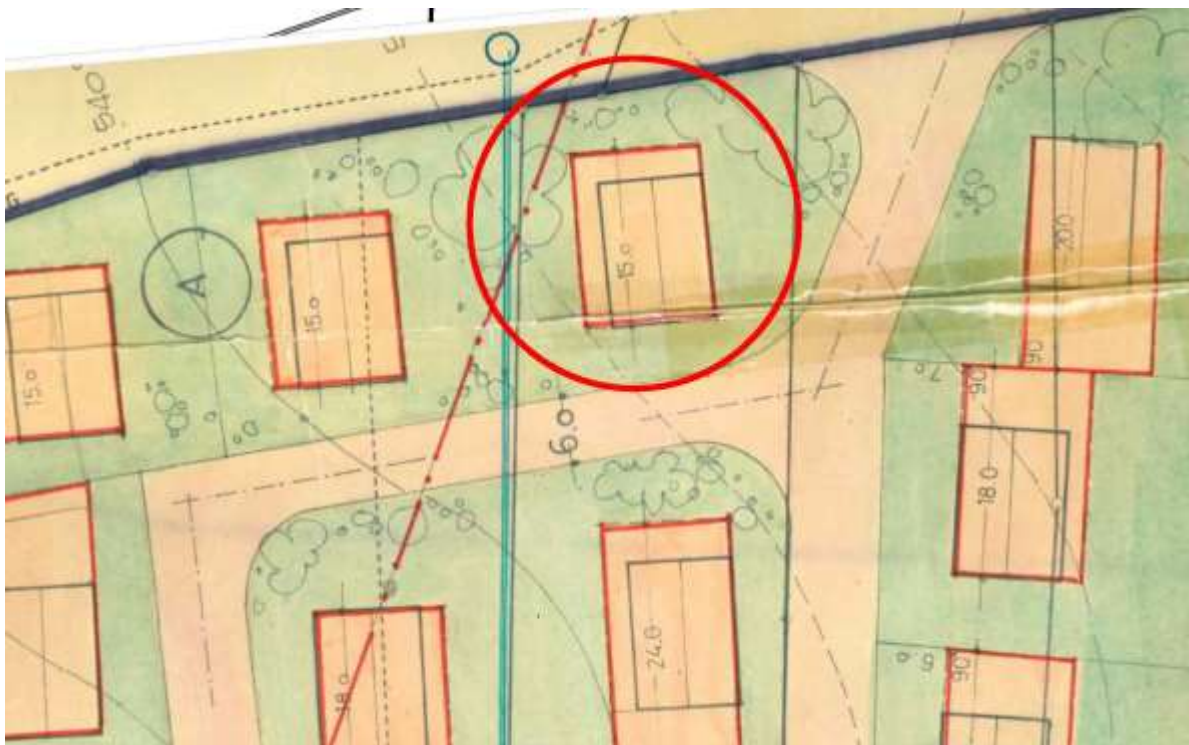
Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert. Das Grundstück im Plangebiet ist im Privatbesitz.



Luftbild (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit den 60er-Jahren rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Büchel II“, der für diesen Teilbereich eine eingeschränkte Bebaubarkeit 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 sind Dachneigungen von 10° - 15° 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 eingehalten 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 nachwachsender 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 30.07.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Auf dem Büchel II - Änderung“, im Bereich Haselweg 29 gefasst.

Am 30.07.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Auf dem Büchel II - Änderung“, im Bereich Haselweg 29 und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 08.08.2025 liegt der Bebauungsplan „Auf dem Büchel II - Änderung“, im Bereich Haselweg 29 vom 11.08.2025 bis 19.09.2025 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 „Auf dem Büchel II - Änderung“, im Bereich Haselweg 29

- | | | |
|--|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB | am | 30.07.2025 |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2(1) BauGB | am | 08.08.2025 |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | 30.07.2025 |
| 4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | am | 08.08.2025 |
| 5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 17.07.2025 gem. § 3 (2) BauGB | vom
bis | 11.08.2025
19.09.2025 |
| 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