

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**

Stand: 23.02.2026



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

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

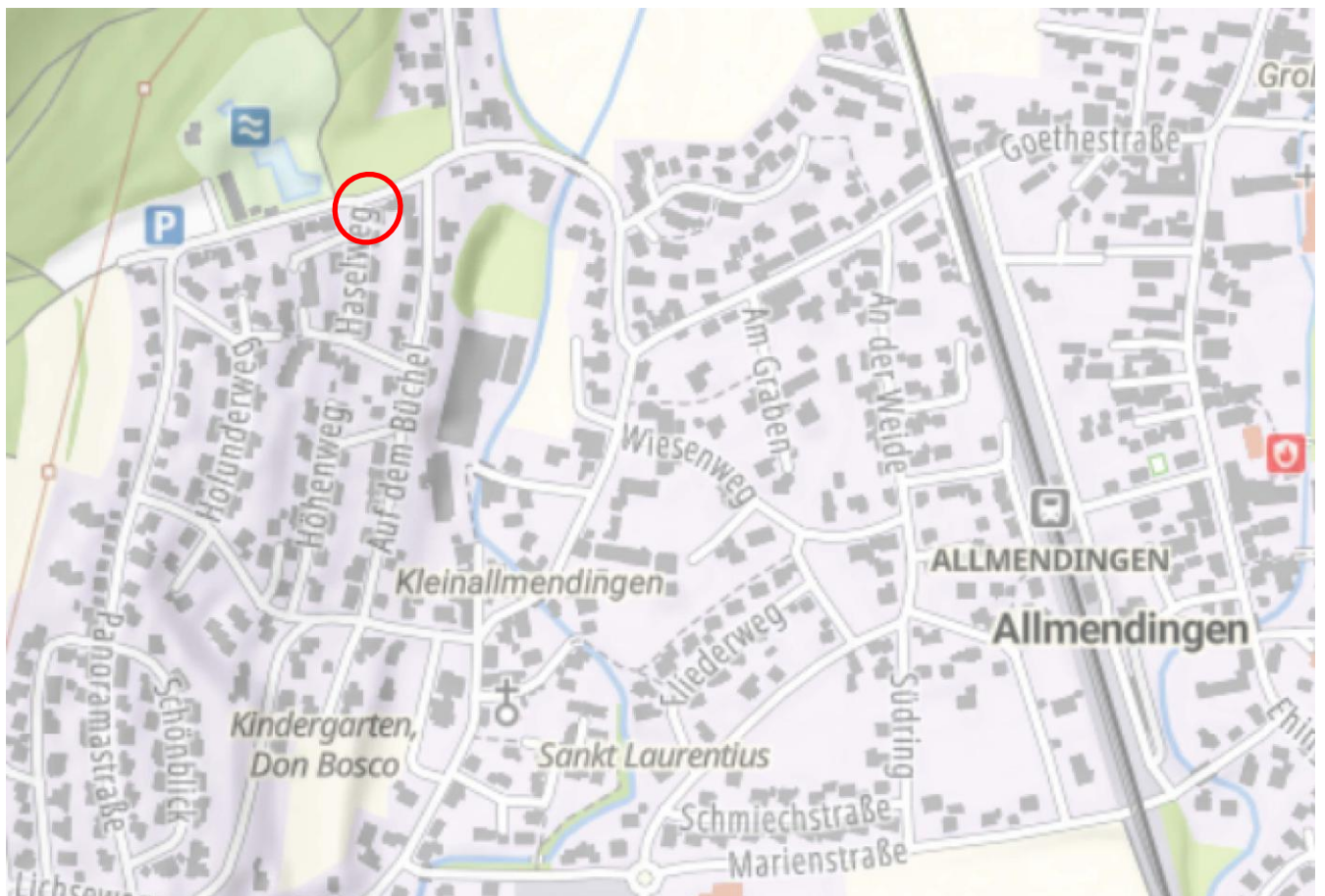
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

GEMEINDE ALLMENDINGEN



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

Fassung vom: 23.02.2026



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257) m.W.v. 30.10.2025

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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

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 2026 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 23.02.2026 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 23.02.2026
- Textteil in der Fassung vom 23.02.2026

§ 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 2026 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)

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
Erdgeschoss + talseitig ausgebautes Untergeschoss | § 16 (2) 3
§ 20 (1) | BauNVO
BauNVO |

GRZ 0,3

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

GH 8,0



- | | | | |
|-------|--|------------------------|------------------|
| 1.2.3 | Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH
Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut. | § 16 (2) 4
§ 18 (1) | BauNVO
BauNVO |
|-------|--|------------------------|------------------|

1.3 Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB

- 1.3.1 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH)

Die EFH darf max. 0,50 m über der mittleren angrenzenden Straßenhöhe entlang der Grundstücksgrenze betragen.

Überschreitungen der EFH sind unzulässig.
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

- | | |
|---|---|
|  | <p>1.4 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB</p> <p>1.4.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO</p> |
|  | <p>1.5 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB</p> <p>1.5.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO</p> <p>1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO
i.V.m.§§12,14 BauNVO</p> <p>In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Zufahrten und Wege,- Garagen, Carports, Stellplätze,- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO |
| | <p>1.6 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB</p> <p>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.</p> <p>Bei Parallelstellung zur Verkehrsfläche und bei Carports ist mindestens 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.</p> |
| | <p>1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB</p> <p>Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.</p> |
| | <p>1.8 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB</p> <p>Das Plangebiet ist im Trennsystem erschlossen.
Bei der geplanten Neubebauung ist es dennoch wünschenswert, für die Regenwasserableitung auf dem privaten Grundstück eine separate Regenwasser-Rückhaltefläche zu erstellen. Die Fläche sollte als offene Mulde mit einer 30 cm bewachsenen Oberbodenschicht</p> |

hergestellt werden. Alternativ kann ein Mulden-Rigolen-System genutzt 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.

Bei einer Retentionszisterne mit Anschluss an den Mischwasserkanal ist ein Drosselabfluss von 0,2 l/s pro 100 m² angeschlossener Fläche und mindestens 2 m³ Retentionsvolumen pro 100 m² angeschlossener Fläche vorzugeben. Da es sich in den beiden Baugebieten um Anschlüsse an den Regenwasserkanal handelt, sind Abweichungen möglich und den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

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.

1.9 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.9.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes

1.9.2 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	—

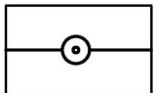
Füllschema der Nutzungsschablone

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

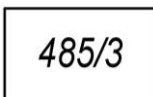
2.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten Zone III des Wasserschutzgebietes Umenlah der Gemeinde Allmendingen. Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

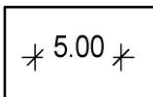
Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

3. Hinweise**3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)**

vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)

3.2 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.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die

Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.4 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.

3.5 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 und Betrieb von (Retentions-) Zisternen ist dem Betreiber des Abwassernetzes, der Gemeinde, anzuzeigen.

Niederschlagswasser hat nach den aktuell gültigen Gesetzen zu erfolgen und sollte eine Versickerung von der Gemeinde gewünscht sein, ist eine Versickerungsmulde nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138-1 (10/2024)) zu errichten.

3.6 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.

3.7 Wasserschutzgebiet

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis. Sollte während der Bauphase eine Grundwasserhaltung notwendig sein, bedarf diese einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz zu beantragen.

Bei der Umsetzung des Bauvorhabens ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit geeignet, zu erhalten. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind humoser Ober- und Unterboden getrennt abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und so früh als möglich entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen.

Der Mutterboden ist bis zur Wiederverwendung in Mieten abseits des Baubetriebes mit einer Schütthöhe von maximal 2 m zu lagern. Die Mieten sind zu profilieren (Seitenneigung 2%), zu glätten und vor Vernässung zu schützen.

Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Dabei sind humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen.

Wenn überschüssiges Bodenmaterial anfällt und einer landwirtschaftlichen Verwertung zugeführt werden soll, ist folgendes zu beachten: Soll anfallender Bodenaushub auf landwirtschaftlich genutzten Flächen über 500 m² aufgebracht werden, ist hierfür eine naturschutzrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Forst und Naturschutz, zu beantragen.

Für eventuell notwendige Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

3.8 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

Geologische und bodenkundliche Grundlagen

Geologie

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Holozäne Abschwemmmassen" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Mergelstetten-Formation" im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

Bodenkunde

Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, stehen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der Bodenschätzung auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Die betroffenen Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

Angewandte Geologie

Ingenieurgeologie

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Hydrogeologie

Auf die Lage des Plangebiets innerhalb der rechtskräftig festgesetzten Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Umenlauh“ (LUBW-Nr.: 425 006) wird hingewiesen.

Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst-/Kluftgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden/wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung, aber auch zu einem verminderten Schutz des genutzten Grundwassers führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers deutlich weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.

Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.

4. Anlagen zum Textteil

4.1 Begründung in der Fassung vom 23.02.2026

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.

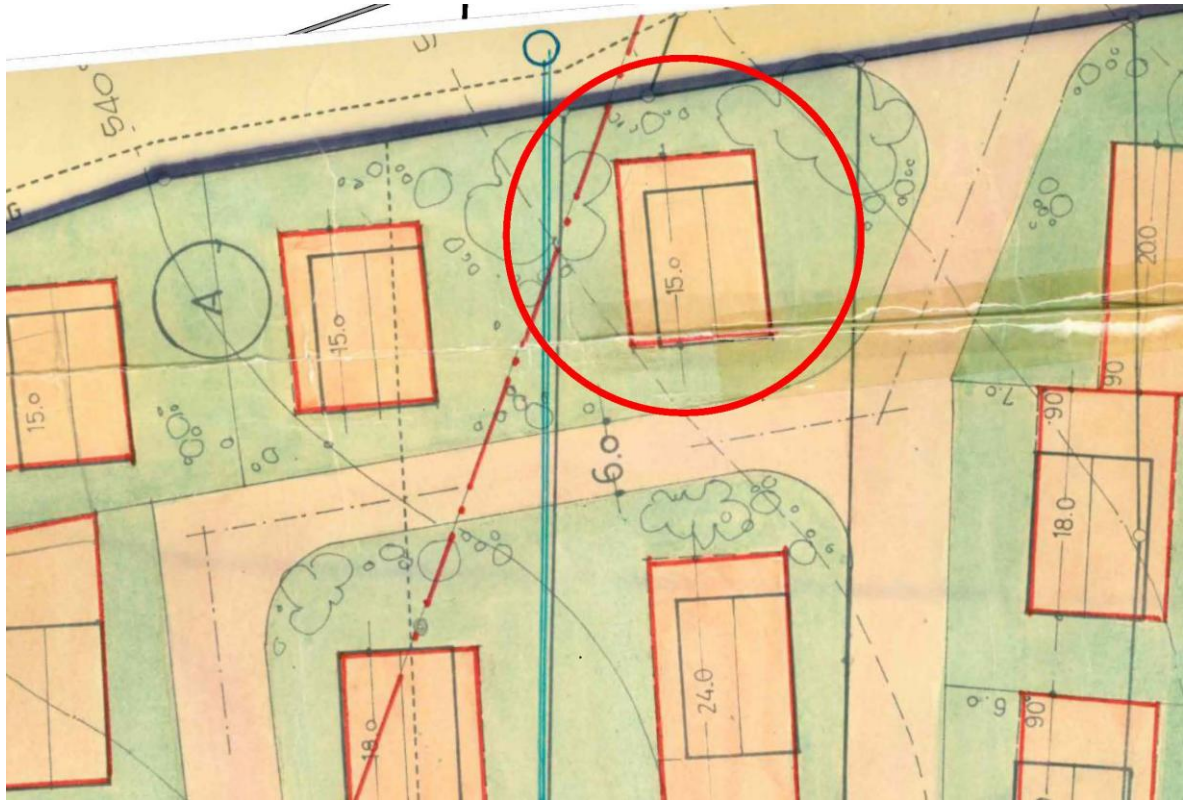
Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert. Das Grundstück im Plangebiet ist im Privatbesitz.



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. **Das Gebiet ist im Trennsystem erschlossen.**

Bei der geplanten Neubebauung **ist es dennoch wünschenswert**, für die Regenwasserableitung auf dem privaten Grundstück eine separate Regenwasser-Rückhaltefläche zu erstellen. Die Fläche **sollte** als offene Mulde mit einer 30 cm bewachsenen Oberbodenschicht hergestellt werden. Alternativ kann ein Mulden-Rigolen-System genutzt 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 Rückhaltmaßnahmen 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**, eine höchstzulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** und die Höhe der baulichen Anlagen in Form einer höchstzulässigen **Gebäudehöhe (GH)** festsetzt.

Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an den geplanten Straßenhöhen.

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 08.08.2025 lag der Bebauungsplan „Auf dem Büchel II - Änderung“, im Bereich Haselweg 29 vom 11.08.2025 bis 19.09.2025 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund von Änderungen in der Planung hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am den Bebauungsplan „Auf dem Büchel II - Änderung“, im Bereich Haselweg 29 und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese erneut öffentlich auszulegen.

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

10. ANLAGEN

Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH,
Waldburg vom 28.07.2025

Plan aufgestellt am: 23.02.2026

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

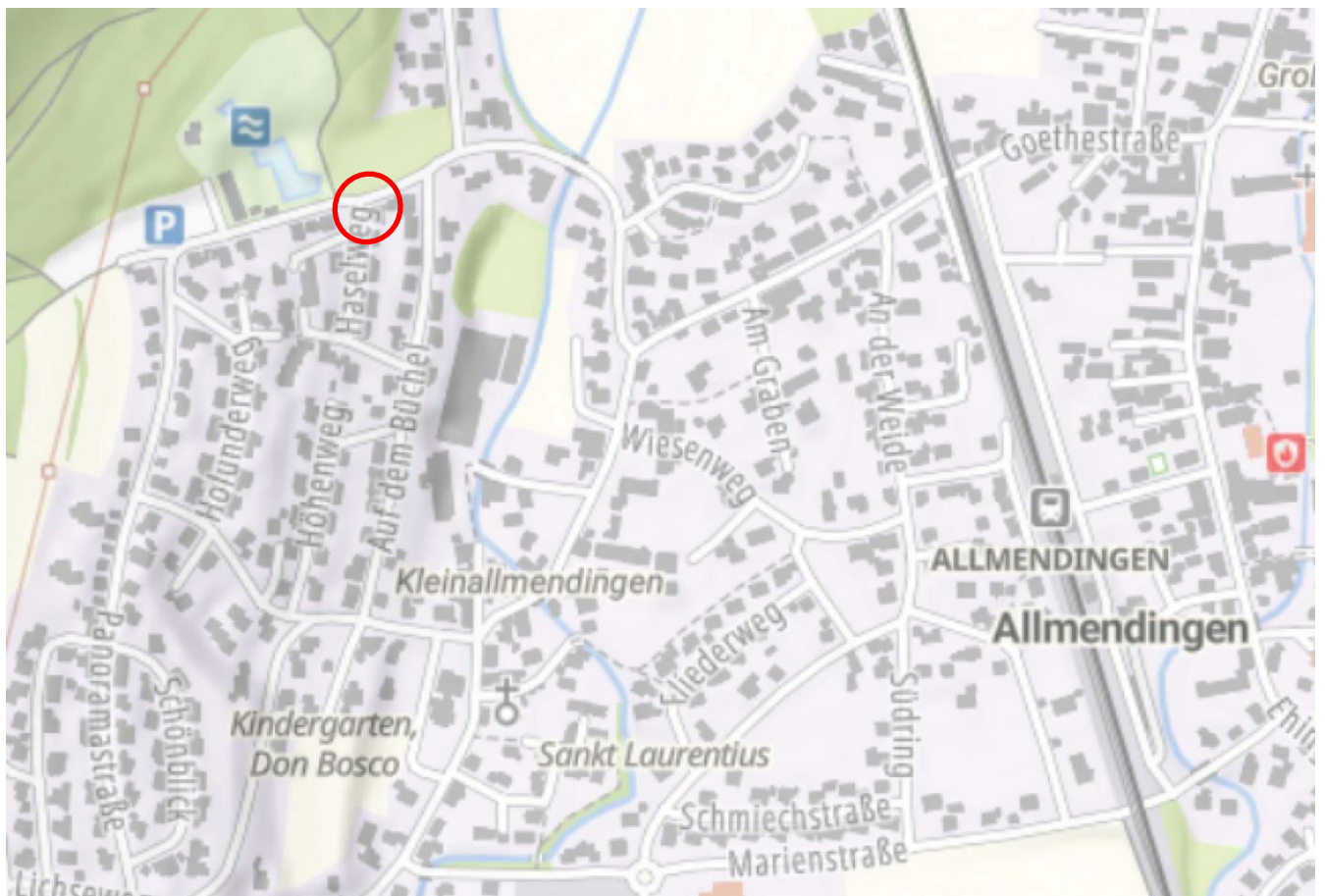
.....
Florian Teichmann, Bürgermeister

GEMEINDE ALLMENDINGEN



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

Fassung vom: 23.02.2026



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 Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. S. 98) m.W.v. 23.11.2024 bzw. 01.01.2025

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 2026 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 23.02.2026
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 23.02.2026

§ 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 2026 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° und Zeltedächer mit einer Dachneigung von 20° - 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.

Um weitergehende Behandlungsmaßnahmen bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu vermeiden, sollten Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink, und Blei grundsätzlich vermieden werden.

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 23.02.2026

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.

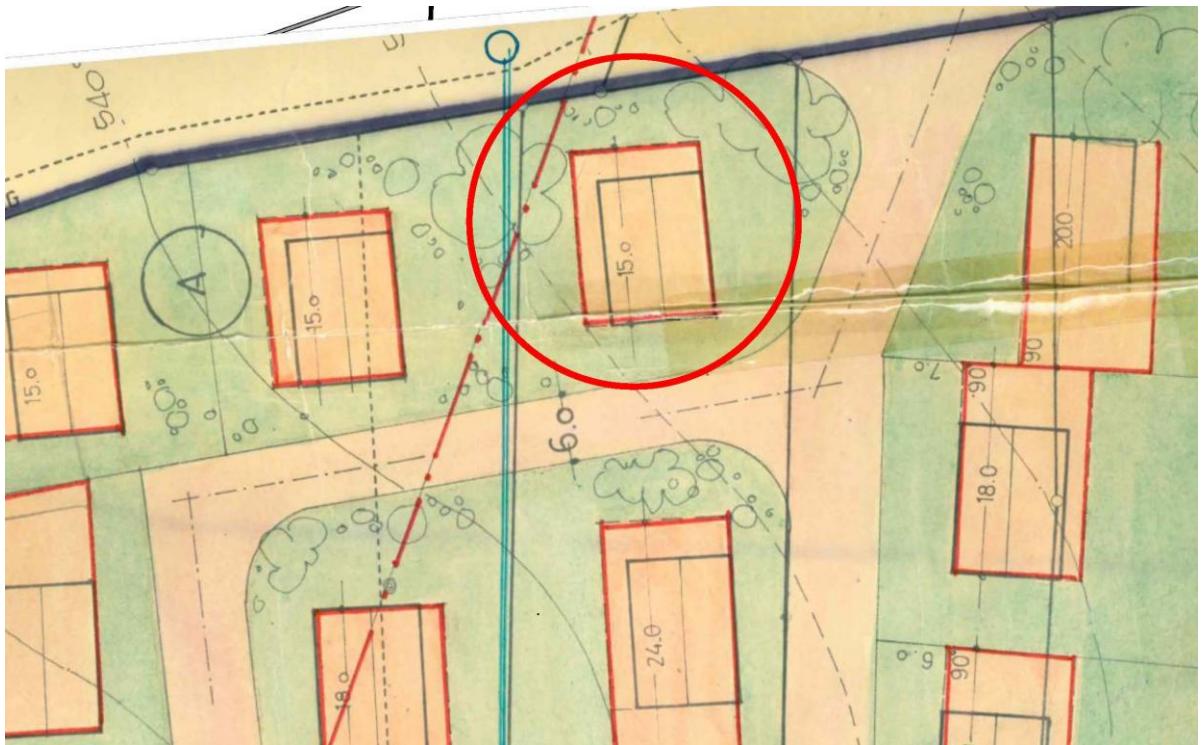
Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert. Das Grundstück im Plangebiet ist im Privatbesitz.



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 **sowie Zeltdächer** 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 8.08.2025 lag der Bebauungsplan „Auf dem Büchel II - Änderung“, im Bereich Haselweg 29 vom 11.08.2025 bis 19.09.2025 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund von Änderungen in der Planung hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am den Bebauungsplan „Auf dem Büchel II - Änderung“, im Bereich Haselweg 29 und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese erneut öffentlich auszulegen.

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

Plan aufgestellt am: 23.02.2026

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. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB / Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und <u>erneute</u> Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | |
| 7. Bekanntmachung der <u>erneuten</u> öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | am | |
| 8. <u>Erneute</u> öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 12.01.2026 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | vom
bis | |
| 9. 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 2026 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