

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Am Hochstaad I und II - Änderung“**

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

Stand: 25.04.2025



### **Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

---

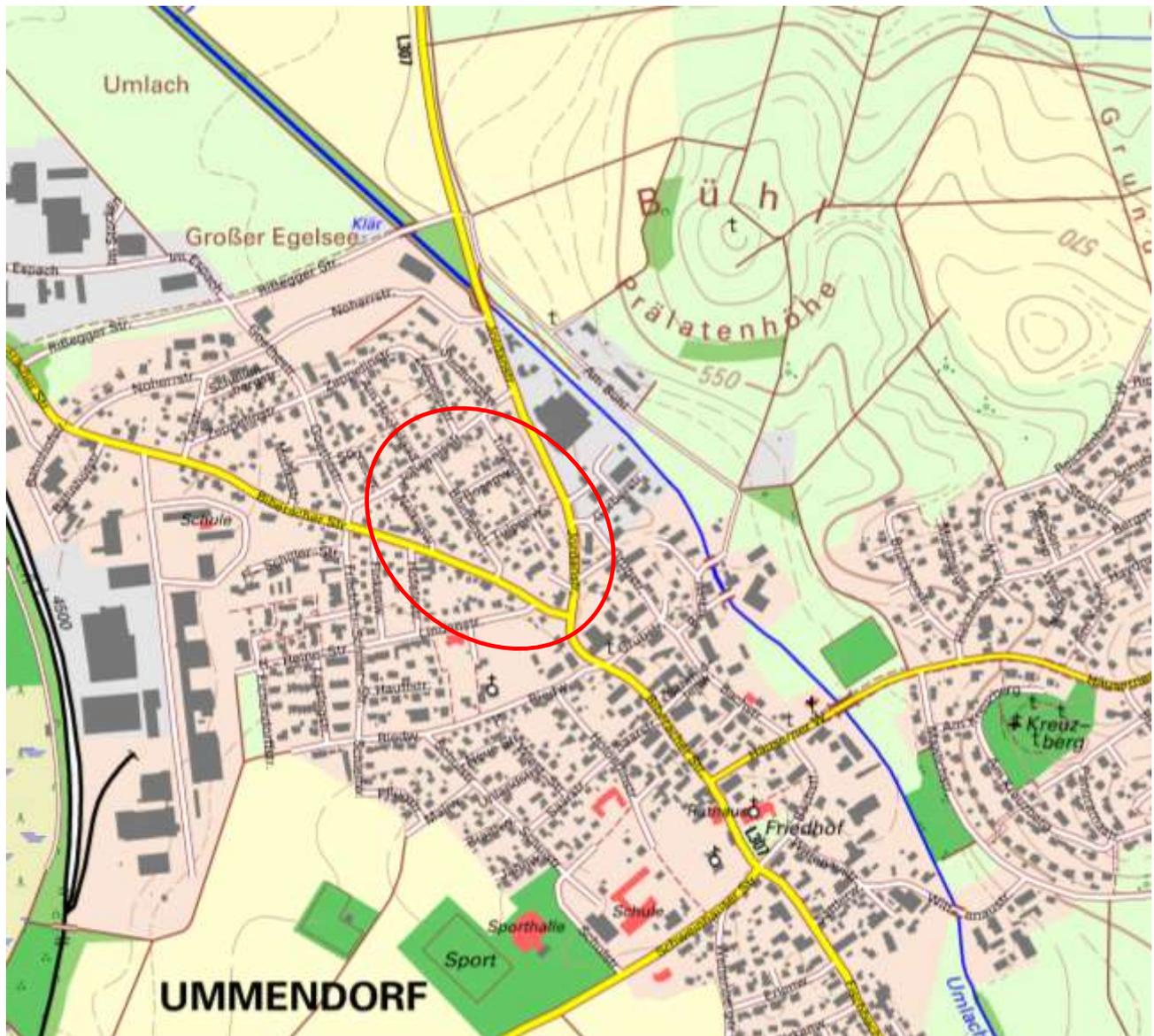
Bahnhofstraße 9  
88085 Langenargen

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

E-Mail [rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)

## I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Am Hochstaad I und II - Änderung“

Fassung vom: 25.04.2025



## RECHTSGRUNDLAGEN

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
<b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ummendorf in öffentlicher Sitzung am . . . . 2025 den Bebauungsplan „Am Hochstaad I und II - Änderung“ als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Am Hochstaad I und II - Änderung“ ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 25.04.2025 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE

Die Bebauungsplan-Satzung „Am Hochstaad I und II - Änderung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 25.04.2025
- Textteil in der Fassung vom 25.04.2025

## § 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Am Hochstaad I und II - Änderung“ 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.

Ummendorf, den

.....  
Heiko Graf, Bürgermeister

## AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Am Hochstaad I und II - Änderung“

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ummendorf, den

.....

Heiko Graf, Bürgermeister

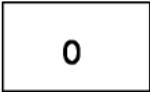
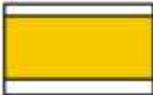
# TEIL I: TEXTTEIL MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Am Hochstaad I und II - Änderung“

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	<b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
	1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 4 BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,	§ 4 (2) BauNVO
	1.1.1.2 Ausnahmsweise können nach § 4 (3) BauNVO folgende Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung.	§ 1 (5) BauNVO
	1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Gartenbaubetriebe, 2. Tankstellen werden gem. § 1 (6)1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher im Allgemeinen Wohngebiet <u>nicht</u> zulässig.	§ 1 (6) 1 BauNVO
	<b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b> (* Zahlenwerte sind nur Beispielwerte)	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO
	1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl  Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
	1.2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl	§ 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO

	<b>1.3 Bauweise</b>	<b>§ 9 (1) 2 BauGB</b>
	1.3.1 offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	<b>1.4 Überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>§ 9 (1) 2 BauGB</b>
	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:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zufahrten und Wege,</li> <li>- Garagen, Carports, Stellplätze,</li> <li>- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO</li> </ul>	
	<b>1.5 Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 (1) 11 BauGB</b>
	1.5.1 öffentliche Verkehrsfläche z.T. mit Gehweg	§ 9 (1) 11 BauGB
	1.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
	Zweckbestimmung: Gehweg	
	<b>1.6 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze</b>	<b>§ 9 (1) 4 BauGB</b>
	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.	
	<b>1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen</b>	<b>§ 9 (1) 13 BauGB</b>
	Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.	
	<b>1.8 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</b>	<b>§ 9 (1) 14 BauGB</b>
	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 bei Einfamilien-, Doppel-, Ketten- und Reihenhäusern soll hierbei ca. 7,0 m<sup>3</sup> und das Speichervolumen ca. 3,0 m<sup>3</sup> betragen. Bei Mehrfamilienhäusern muss das Rückhaltevolumen der Zisterne mindestens 10 m<sup>3</sup> betragen.

Bei Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern können gemeinsame Zisternenanlagen errichtet werden.

Der Gemeinde Ummendorf 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.

## 1.9 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.9.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.9.3 Nutzungsschablone

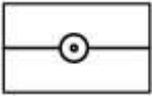
Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	—

### Füllschema der Nutzungsschablone

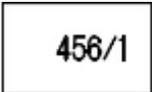
- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – Höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 5 – Bauweise

## 4. Hinweise

### 4.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude

### 4.2 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 Geländenniveaus 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.

### 4.3 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.

### 4.4 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.

#### 4.5 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.

#### 4.6 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](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.

#### 4.7 Wasserversorgung

Beim Bau von Erdwärmesonden, zum Schutz von genutzten/ nutzbaren Grundwasservorkommen, bestehen Bohrtiefenbeschränkungen zwischen ca. 80-95m. Das diesbezügliche Fachinformationssystem !SONG weist außerdem darauf hin, dass hierbei Gasaustritte während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau bei Bohrtiefen größer 8 m

möglich sind und dass artesisch gespanntes Grundwasser angetroffen werden kann.

#### **4.13 Militärische Liegenschaften**

Es sind ggf. von der militärischen Liegenschaft Ummendorf ausgehende Lärmimmissionen am Tag und zur Nachtzeit im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von der Bundeswehrliegenschaft/Standortübungsplatz/ Flugplatz ausgehenden Emissionen wie Schießbetrieb etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

## **5. Anlagen zum Textteil**

### **5.1 Begründung in der Fassung vom 25.04.2025**

Ummendorf, den

.....  
Heiko Graf, Bürgermeister

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Am Hochstaad I und II - Änderung“

INHALT:	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	11
2. Räumliche und strukturelle Situation	11
3. Bestehende Rechtsverhältnisse	12
4. Vorbereitende Bauleitplanung	12
5. Anlass der Planung / Verfahren	14
6. Generelle Ziele der Planung	15
7. Auswirkungen der Planung	15
7.1 Versorgung und Entsorgung	15
7.2 Verkehrserschließung	16
7.3 Umweltbelange	16
7.4 Immissionsschutz - Landwirtschaft	16
7.5 Klimaschutz	16
7.6 Hochwasserschutz	16
8. Altlasten	16
9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	17
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB	18

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 3,6 ha, mit den Flurstücken Nr. 1003, 1006/9, 1006/8, 1007/1, 1008/1-14, 1005, 1005/1-5, 1006, 1006/3, 1012-15, 1023/8+9, 1011/4-11, 1011/14-20, 1011/22+23, 1009/1, 1011, 1011/1 sowie die Verkehrsflächen Flurstücke Nr. 1009/2, 1007, 1008, 1009, Teilfläche 1000/5, 1007/2 und Teilfläche 1000/15.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten : durch die Johannisstraße, Flurstück Nr. 1023,
- im Nordosten: durch den Gehweg an der Jordanstraße, Flurstücke Nr. 1151/1+2, 1000/15 sowie durch die Jordanstraße 1151,
- im Südosten: durch die Flurstücke Nr. 1010/2+3, 1010/12+13, 1010/21 und Teilfläche 1000/5 (Blumenstraße),
- im Südwesten: durch den Gehweg an der Biberacher Straße, Flurstück Nr. 1000/14 sowie die Flurstücke Nr. 1006/6 und 1006/2.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet stellt einen Teil des Kernortes von Ummendorf – zwischen Johannisstraße, Jordanstraße und Biberacher Straße - dar.

Es handelt sich bei den im Plangebiet befindlichen Flächen um bereits bebaute Flächen im Innenbereich von Ummendorf.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.



*Luftbild (unmaßstäblich)*

### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet stellt den Geltungsbereich der Ortsbaupläne „Am Hochstad I + II“ aus den 50er-Jahren dar.



### 4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan (FNP2035) der Verwaltungsgemeinschaft Biberach stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet in Ummendorf „Wohnbauflächen“ und „Gemischte Bauflächen“ dar. Das Plangebiet ist somit aus dem FNP entwickelt.



# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2035

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT BIBERACH

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Planung	Bestand	
		Wohnbauflächen
		Gemischte Bauflächen
		Gewerbliche Bauflächen
		Sonderbauflächen

### FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs

Planung	Bestand	
		Öffentliche Verwaltungen
		Schule
		Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Feuerwehr
		Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Kindertagesstätte
		Sport- und Spielanlagen

### GRÜNFLÄCHEN

Planung	Bestand	
		Parkanlage
		Dauerkleingärten
		Sportplatz
		Badeplatz, Freibad
		Friedhof
		Ökologie

### FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

Bestand	
	Flächen für die Landwirtschaft
	Flächen für die Forstwirtschaft

### VERKEHRSFLÄCHEN Flächen für den oberirdischen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

### FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Bestand	
	Elektrizität
	Wasser
	Abwasser
	Abfall

### HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

Bestand	
	Elektrizität mit Angabe der Spannung - oberirdisch -
	Wasser (W), Abwasser (A) und Ferngas (G) - unterirdisch -

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Planung (Kennzeichnung)	Bestand (Übernahme)	
		Naturschutzgebiete
		Landschaftsschutzgebiete
		FFH - Gebiete
		Vogelschutzgebiete
		Biotope

### WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Bestand	
	Wasserflächen
	(Übernahme) Wasserschutzgebiete
	Überschwemmungsgebiete (HQ 100)
	Hochwasserschutzflächen

### LANDSCHAFTSENTWICKLUNG

Planung (Übernahme)	Bestand	
		Flächenpool Ausgleichsmaßnahmen
		Grünzäsuren (Regionalplan Donau-Iller)
		Grünzäsuren (VG Biberach)



## 5. ANLASS DER PLANUNG / VERFAHREN

Die Ortsbaupläne Am Hochstaad I und II wurden am 18.07.1959 vom Landratsamt genehmigt. Der Ortsbauplan Am Hochstaad I umfasst den Bereich zwischen Jordanstraße – Blumenweg – Johannisstraße und im Süden bis zur vorhandenen Bebauung (Geb. 40 und 6). Der Ortsbauplan Am Hochstaad II liegt zwischen der Blumenstraße, der Johannisstraße, der Biberacher Straße und den Gebäuden Johannisstraße 2 und Biberacher Straße 52.

Der planerische Teil des Ortsbauplans umfasst nur „Baufenster“. Im Gegensatz zum Ortsbauplan Am Hochstaad I gibt es für den Ortsbauplan Am Hochstaad II keine textlichen Festsetzungen. Das Baugebiet Am Hochstaad I wurde als reines Wohngebiet ausgewiesen, was heute nicht mehr zeitgemäß ist. In den letzten 10 Jahren, teilweise noch früher, hat es in diesen Bereich einen Generationen- und somit auch Eigentumswechsel gegeben. Viele Grundstücke wurden verkauft oder an die Kinder übergeben. Die Wohnformen und -ansprüche haben sich seitdem erheblich verändert.

Dies führt dazu, dass der Gemeinderat immer wieder über Befreiungsanträge beraten und entscheiden muss. In der Gemeinderatssitzung vom 20.01.2025 kam bei der Behandlung eines Bauantrages in diesem Bereich aus der Mitte des Gemeinderats der Wunsch, die Ortsbaupläne zu überarbeiten.

Mit der Überarbeitung der beiden Ortsbaupläne soll die Bebauung an zeitgemäße Wohnformen und der Wohnstandard auf heutige Verhältnisse angepasst werden. Dadurch kann weiterer Wohnraum geschaffen und die Grundstücke gegenüber dem Bestand besser ausgenutzt werden. Dies bringt für die Grundstückseigentümer und für die Nachbarn Planungssicherheit. Zudem soll das gesamte Baugebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, was ebenfalls dem heutigen Standard für Wohngebiete entspricht.

Die Änderung der Ortsbaupläne 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 ca. 3,60 ha. 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.

Eine Änderung bzw. Überarbeitung eines Bebauungsplans mit Bestandsgebäuden ist sensibler, wie die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Neubaugebiet. Daher soll, wie bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Altort zuerst eine Analyse des Bestandes erfolgen, um auf dieser Grundlage einen Änderungsvorschlag zu erarbeiten. In einem weiteren Schritt wird geprüft, die vorgezogene Bürgerbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung durchzuführen, in der Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben wird.

## **6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll vorrangig der bislang gewachsene Bestand erhalten bleiben, aber es sollen auch Nachverdichtungen bei entsprechender Grundstücksgröße ermöglicht werden.

Grundsätzliches Planungsziel ist die Übernahme der vorhandenen Bebauungen und Gebietsstrukturen in den Bebauungsplan sowie eine harmonische Einbindung einer Bebauungs- und Siedlungsstruktur für noch unbebaute freie Grundstücksflächen. Darüber hinaus soll die Möglichkeit einer baulichen Verdichtung geschaffen werden.

Bestehende Gebäude genießen selbstverständlich Bestandsschutz.

Das Siedlungsprinzip beinhaltet eine Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern in max. zweigeschossiger Bauweise, wobei zusätzlich die Möglichkeit eines Dachgeschossausbaues gegeben ist.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan u.a. folgende weitere grundsätzliche Planungsziele zugrunde gelegt:

- „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO,
- Verträgliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung,
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse,
- Festsetzung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ),
- offene Bauweise,

## **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 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 Mischwasserkanalisation.

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 Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

## 7.2 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen. Bauliche Maßnahmen sind derzeit nicht erforderlich.

Auf Eintragungen / Festsetzungen von Sichtflächen in Kreuzungsbereichen wurde verzichtet, da sich dies in Anbetracht der bereits bebauten Grundstücksbereiche sehr schwer umsetzen lässt.

## 7.3 Umweltbelange

Umweltbezogene Aussagen sind für die bereits bebauten Bestandsgrundstücke nicht erforderlich.

## 7.4 Immissionsschutz - Landwirtschaft

Weiter östlich angrenzend zum Planbereich befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Auf Grund von auftretenden Geruchsemissionen aus der Tierhaltung ist in einem Radius von 100 m bzw. 110 m die Errichtung von Wohngebäuden und/oder zu Wohnzwecken dienende Anlagen und Einrichtungen unzulässig. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Radien.

## 7.5 Klimaschutz

Das Plangebiet stellt einen Teil des Kernortes von Ummendorf dar. Es handelt sich bei den im Plangebiet befindlichen Flächen um Bestandsgrundstücke, die bis auf einige „Baulücken“ nahezu vollständig mit Wohngebäuden bebaut sind.

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 Neubebauungen auf den privaten Grundstücken geeignete Rückhaltmaßnahmen zu treffen. Darüber hinaus sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig und erwünscht.

## 7.6 Hochwasserschutz

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

## 8. ATTLASTEN

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

## 9. 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 den Bebauungsplan 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 Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO fest.

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

Mit den als zulässig und ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen - Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung - soll den vorhandenen Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden.

Der Ausschluss von Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind.

### **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. In Ausnahmefällen darf die zulässige Grundfläche bei baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Insgesamt soll hierdurch vor allem bei den vorhandenen noch untergenutzten Grundstücken 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“ mit Gebäudelängen bis max. 50 m festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf – Überschreitungen durch Dachvorsprünge und untergeordnete Bauteile sind zulässig. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. 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 / Parkierung**

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

Vorhandene öffentliche **Geh- und Radwegeverbindungen** im Plangebiet sollen erhalten bleiben und werden planungsrechtlich gesichert.

Die Anordnung der **Flächen für private Garagen, Carports und Stellplätzen** ist auf dem gesamten Grundstück möglich. 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 ist auf den privaten Grundstücken eine separate Regenwasser-Rückhaltefläche zu erstellen.

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

Am 17.02.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Hochstaad I und II - Änderung“ gefasst.

Am 12.05.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf „Am Hochstaad I und II - Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 16.05.2025 liegt der Bebauungsplan vom 26.05.2025 bis 27.06.2025 zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Darüber hinaus findet am 26.05.2025 eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit statt.

Plan aufgestellt am: 25.04.2025

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

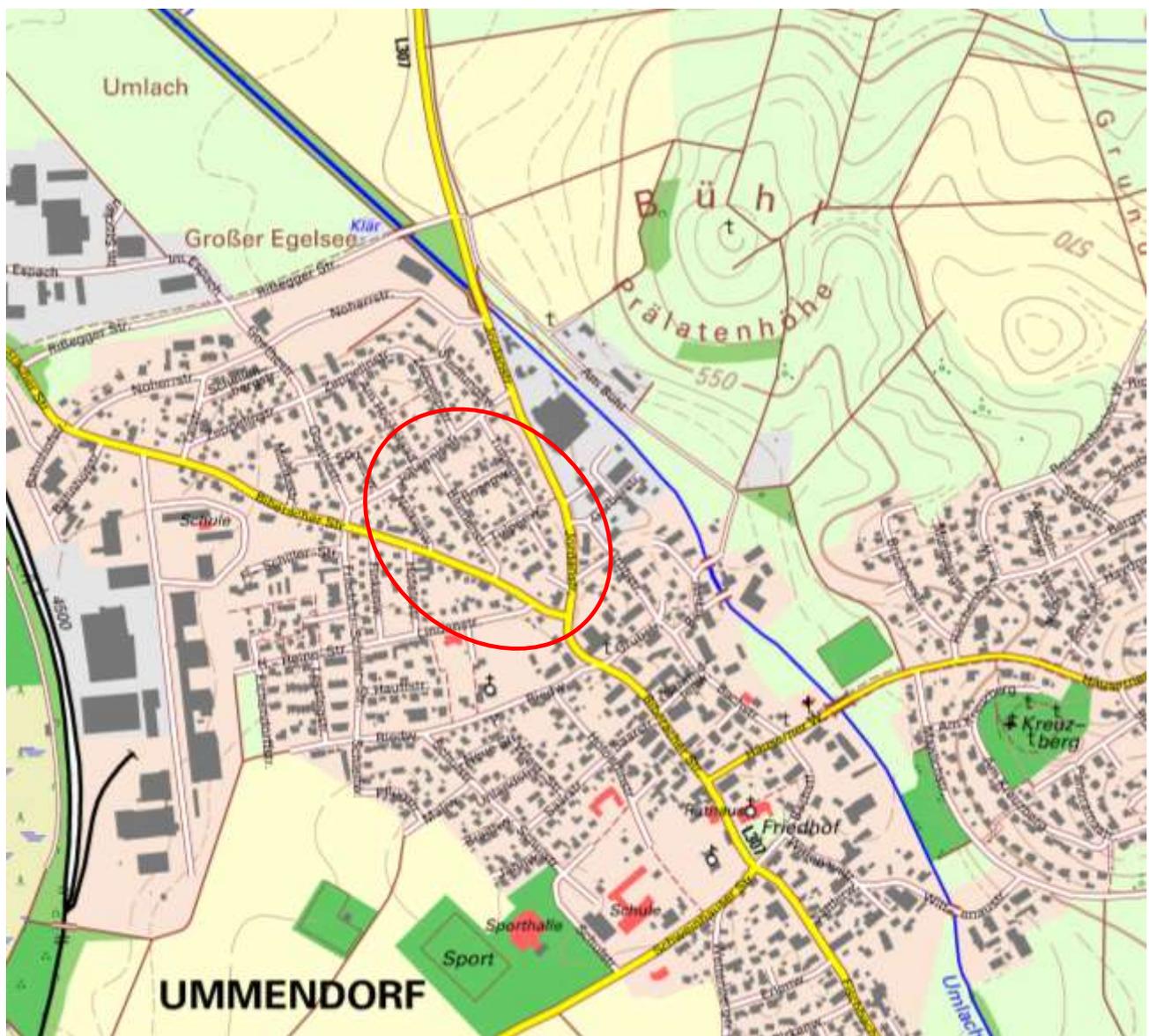
.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Ummendorf, den

.....  
Heiko Graf, Bürgermeister

## II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Hochstaad I und II - Änderung“

Fassung vom: 25.04.2025



## 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 Ummendorf in öffentlicher Sitzung am . . . . . 2025 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Hochstaad I und II - Änderung“ als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Am Hochstaad I und II - Änderung“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Am Hochstaad I und II - Änderung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 25.04.2025
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 25.04.2025

## § 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 „Am Hochstaad I und II - Änderung“ 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

Ummendorf, den

.....  
Heiko Graf, Bürgermeister

## AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Hochstaad I und II - Änderung“

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ummendorf, den

.....  
Heiko Graf, Bürgermeister

## TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Am Hochstaad I und II - Änderung“

### 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 und Walmdächer mit einer Dachneigung von  $\geq 25^\circ$ .

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 m<sup>2</sup> 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 25.04.2025

Ummendorf, den

.....  
Heiko Graf, Bürgermeister

## **TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

zum Bebauungsplan „Am Hochstaad I und II - Änderung“

### **INHALT:**

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

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 3,6 ha, mit den Flurstücken Nr. 1003, 1006/9, 1006/8, 1007/1, 1008/1-14, 1005, 1005/1-5, 1006, 1006/3, 1012-15, 1023/8+9, 1011/4-11, 1011/14-20, 1011/22+23, 1009/1, 1011, 1011/1 sowie die Verkehrsflächen Flurstücke Nr. 1009/2, 1007, 1008, 1009, Teilfläche 1000/5, 1007/2 und Teilfläche 1000/15.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten : durch die Johannisstraße, Flurstück Nr. 1023,
- im Nordosten: durch den Gehweg an der Jordanstraße, Flurstücke Nr. 1151/1+2, 1000/15 sowie durch die Jordanstraße 1151,
- im Südosten: durch die Flurstücke Nr. 1010/2+3, 1010/12+13, 1010/21 und Teilfläche 1000/5 (Blumenstraße),
- im Südwesten: durch den Gehweg an der Biberacher Straße, Flurstück Nr. 1000/14 sowie die Flurstücke Nr. 1006/6 und 1006/2.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet stellt einen Teil des Kernortes von Ummendorf – zwischen Johannisstraße, Jordanstraße und Biberacher Straße - dar.

Es handelt sich bei den im Plangebiet befindlichen Flächen um bereits bebaute Flächen im Innenbereich von Ummendorf.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.



*Luftbild (unmaßstäblich)*



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 Ummendorf zum ländlichen Raum. Die Gemeinde ist recht unzureichend an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr in Ummendorf 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 entgegen gewirkt 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 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB**

Am 17.02.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Hochstaad I und II - Änderung“ gefasst.

Am 12.05.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf „Am Hochstaad I und II - Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 16.05.2025 liegt der Bebauungsplan vom 26.05.2025 bis 27.06.2025 zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Darüber hinaus findet am 26.05.2025 eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit statt.

Plan aufgestellt am: 25.04.2025

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

Ummendorf, den

.....  
Heiko Graf, Bürgermeister

## TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Hochstaad I und II - Änderung“

- |  |            |                          |
|--|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB   | am         | 17.02.2025               |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2(1) BauGB   | am         | 21.02.2025               |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat   | am         | 12.05.2025               |
| 4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2 ) und § 4 (2) BauGB   | am         | 16.05.2025               |
| 5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 25.04.2025 gem. § 3 (2) BauGB mit Informationsveranstaltung am 26.05.2025 | vom<br>bis | 26.05.2025<br>27.06.2025 |
| 6. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO   | am         |                          |

Gemeinde Ummendorf, de

.....  
Heiko Graf, Bürgermeister

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

am .....

Gemeinde Ummendorf, de

.....  
Heiko Graf, Bürgermeister