



## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Vordere Malerecke - Änderung“

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

Stand: 26.01.2026 – ergänzt 04.03.2026



### **Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

---

Bahnhofstraße 9  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

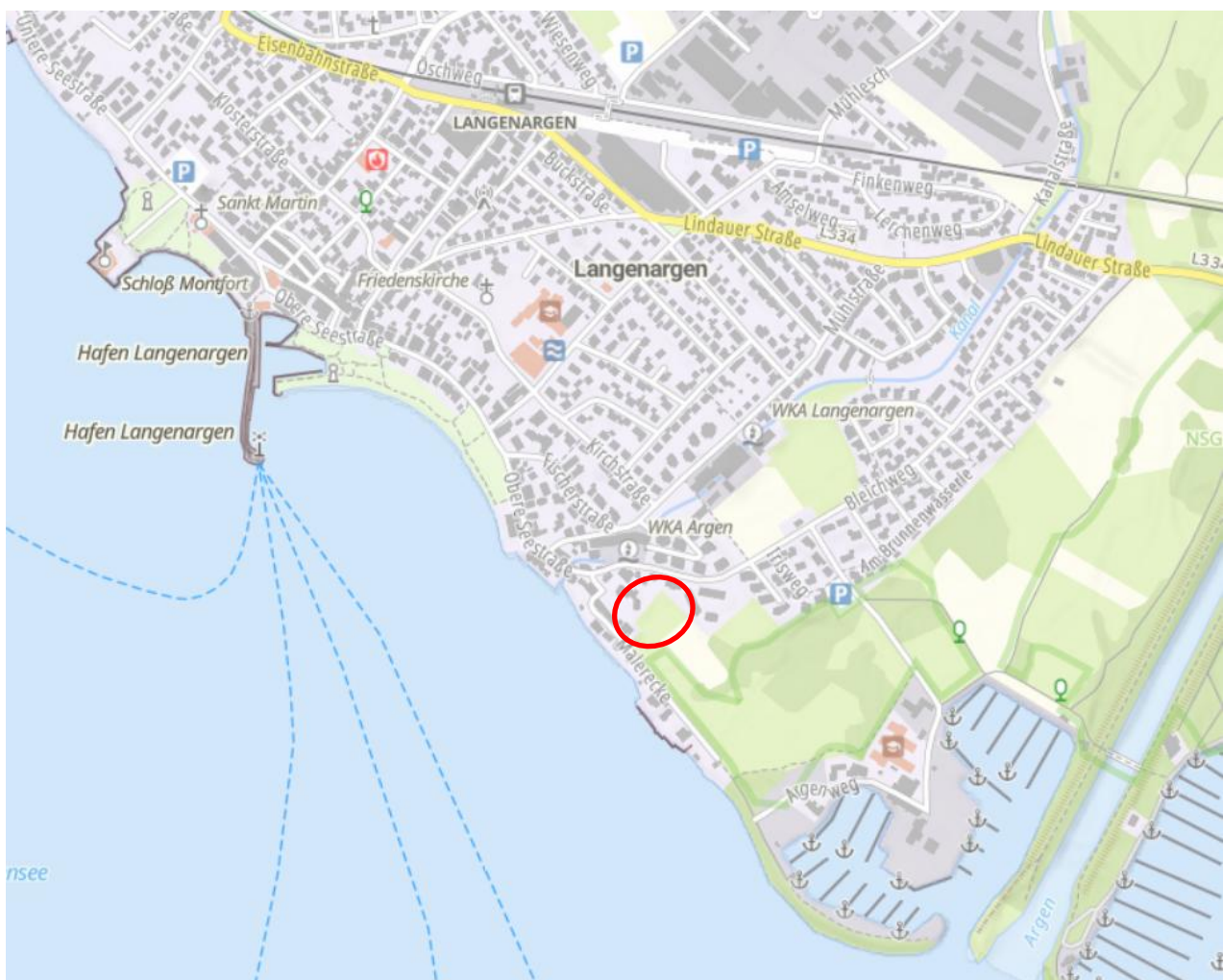
E-Mail [rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)

# GEMEINDE LANGENARGEN



## I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Vordere Malerecke – Änderung“

Fassung vom: 26.01.2026 - ergänzt 04.03.2026



## RECHTSGRUNDLAGEN

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257)
<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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b>	vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 G v. 23.10.2024 I Nr. 323
<b>Naturschutzgesetz (NatSchG) für Baden-Württemberg</b>	vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023,
<b>Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>	in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 24.2.2025 I Nr. 58

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Langenargen in öffentlicher Sitzung am 26.01.2026 den Bebauungsplan „Vordere Malerecke - Änderung“ als Satzung beschlossen.

Auf Grund von Ergänzungen hat der Gemeinderat der Gemeinde Langenargen in öffentlicher Sitzung am 23.03.2026 den Bebauungsplan „Vordere Malerecke - Änderung“ erneut als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Vordere Malerecke - Änderung“ ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 26.01.2026 – ergänzt 04.03.2026 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan rot gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE

Die Bebauungsplan-Satzung „Vordere Malerecke - Änderung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 26.01.2026 – ergänzt 04.03.2026
- Textteil in der Fassung vom 26.01.2026 – ergänzt 04.03.2026

### § 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Vordere Malerecke - Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle formulierten Änderungen für den Geltungsbereich in Kraft. Die nicht geänderten Regelungen des bisherigen Bebauungsplanes Vordere Malerecke gelten auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Vordere Malerecke- Änderung" uneingeschränkt weiter.

Langenargen, den 26.01.2026 / 23.03.2026

.....

Ole Münder, Bürgermeister

### AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Vordere Malerecke - Änderung“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 26.01.2026 / 23.03.2026 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Langenargen, den 27.01.2026 / 24.03.2026

.....

Ole Münder, Bürgermeister





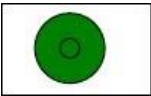
# TEIL I: TEXTTEIL MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Vordere Malerecke - Änderung“

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

WA	<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 WA sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude.	§ 4 (2) BauNVO
	1.1.1.2 Nicht zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, 2. Schank- und Speisewirtschaften, 3. nicht störende Handwerksbetriebe, 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§ 1 (5) BauNVO
1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Anlagen für Verwaltung, 2. Gartenbaubetriebe, 3. Tankstellen werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im WA <u>nicht</u> zulässig.	§ 1 (6) 1 BauNVO	
	<b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
II	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO
GR 110	1.2.2 Höchstzulässige überbaubare Grundfläche in m <sup>2</sup> je Wohngrundstück	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
	Auf die festgesetzte, höchstzulässige überbaubare Grundfläche werden nur die Hauptgebäude angerechnet. Nebengebäude wie Garagen, Schuppen, Terrassen und andere befestigte Flächen bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt.	
GH 7,50	1.2.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO
	Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim Flachdach OK Attika.	

	<b>1.3 Höhenlage der Gebäude</b>	<b>§ 9 (3) BauGB</b>
	1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m über NN  Überschreitungen der EFH sind unzulässig. Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.	
	<b>1.4 Bauweise</b>	<b>§ 9 (1) 2 BauGB</b>
	1.4.1 offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	1.4.2 Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	<b>1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) pro Wohngebäude</b>	<b>§ 9 (1) 6 BauGB</b>
	Es sind max. 1 WE pro Wohngebäude zulässig.	
	<b>1.6 Überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>§ 9 (1) 2 BauGB</b>
	1.6.1 Baugrenzen  Überschreitungen durch Carport-Überdachungen sind zulässig.	§ 23 (1,3) BauNVO
	<b>1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>§ 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25 BauGB</b>
	1.7.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern An den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen sind einheimische Bäume bzw. Baumgruppen fachgerecht zu pflanzen. Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist mit dem Anpflanzen dieser Bäume sofort zu beginnen (Pflanzgebot). Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.</li>   <li>Bäume und Büsche die nicht notwendigerweise durch Baumaßnahmen oder im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen entfernt werden müssen, sind zu erhalten.</li>   <li>• Dachbegrünung Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung von Neubauten sind zu 80 % mit einer</li> </ul>	§ 9 (1) 20, 25 BauGB

Dachbegrünung (mind. 15 cm Substratschicht) auszuführen.

Die Flächen sind mit einer geeigneten Mischung aus Sedum-Sprossen und einer Saatgutmischung anzusäen und anzupflanzen, sodass eine Sedum-Gras-Kraut-Vegetation entsteht.

Von der Begrünung ausgenommen sind Vordächer und freistehende Überdachungen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist nach § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz BW (KlimaG BW) Pflicht.

Die Maßnahme dient der Wiederherstellung einer Vegetationsdecke auf ansonsten versiegelten Flächen sowie der Verminderung und Verzögerung des Oberflächenabflusses insbesondere bei Starkregenereignissen, der Wiederherstellung klimarelevanter Flächen und der Verminderung der Erwärmung der Gebäude. Weiterhin werden die Bauwerke in das Landschaftsbild eingebunden.

- Bodenversiegelung  
Einfahrten, Zugangswege und Stellplätze sind mit Beton-, Rasen-, Natursteinpflaster, Rasengitterbefestigung oder Schotterrasen wasserdurchlässig zu gestalten oder als wassergebundene Belagsdecke auszuführen.  
Alle anderen Flächen sind in wasserdurchlässiger Weise anzulegen. Das Grundwasser darf durch die Baumaßnahmen nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

#### 1.7.2 Pflanzlisten

§ 9 (1) 25a BauGB

- Pflanzung eines Baumes pro 300 m<sup>2</sup> Grundstückfläche mit :
  - a) Acer campestre, Feldahorn
  - b) Acer platanoides, Spitzahorn
  - c) Ainus glutinosa, Schwarzerle
  - d) Carpinus betulus, Hainbuche
  - e) Prunus avium, Vogelkirsche
  - f) Prunus padus, Traubenkirsche
  - g) Quercus robur, Stieleiche
  - h) Obstbaum
- Pflanzung von lockeren Gehölzgruppen mit:
  - a) Cornus mas, Kornelkirsche
  - b) Corylus avellana, Hasel
  - c) Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
  - d) Cornus sanguinea, Hartriegel
  - e) ligustrum vulgare, Liguster
  - f) Prunus spinosa, Schlehe
  - g) Rosa in Sorten, Rose
  - h) Viburnum opulus, Schneeball
  - i) Viburnum lantana, wolliger Schneeball

- Pflanzung von Einzelbäumen (die im Planteil festgesetzten Bäume sind zu pflanzen und zu erhalten) mit:
  - a) Acer campestre, Feldahorn
  - b) Acer platanoides, Spitzahorn
  - c) Carpinus betulus, Hainbuche
  - d) Quercus robur, Stieleiche

## 1.8 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.8.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes

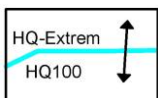
1.8.2 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
Örtliche Bauvorschriften	
7	

### Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
  - 2 – Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
  - 3 – Höchstzulässige überbaubare Grundfläche (GR)
  - 4 – Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH)
  - 5 – Bauweise / Art der Bebauung
  - 6 – Höchstzulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe
- 
- 7 – Dachform / Dachneigung

## 2. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6a) BauGB



### 2.1 Abgrenzung Überschwemmungsgebiete (beispielhaft)

- Überschwemmungsbereich bei HQ100 / HQ10 / HQ-Extrem

Gem. Hochwassergefahrenkarte befindet sich der Geltungsbereich des seit 2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes inkl. des Änderungsbereiches im Überschwemmungsbereich bei Hochwasser HQ100, am südwestlichen Rand des Änderungsbereiches bei HQ10 und am nordöstlichen Rand des Änderungsbereiches bei HQ-Extrem (siehe Übersichtsplan Begründung Ziffer 7).

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind die Belange des § 78 WHG zu beachten. Die Abstimmung kann im Baugenehmigungsverfahren mit dem LRA-Bodenseekreis erfolgen.

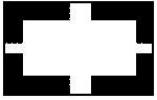
Im Baugenehmigungsverfahren muss sich mit der Hochwasserthematik auseinandergesetzt werden.

Das Vorliegen der Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 WHG ist durch ein wasserbauverfahrens Ingenieurbüro im Rahmen eines Gutachtens nachzuweisen.

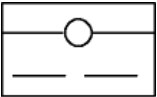
**Achtung: die Nachrichtliche Übernahme gilt für den seit 2005 rechtskräftigen Bebauungsplan inkl. des Änderungsbereiches**

### 3. Hinweise

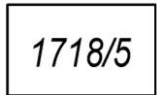
#### 3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



Abgrenzung des Bestandsbebauungsplanes



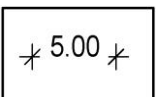
vorhandene Grundstücksgrenzen  
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



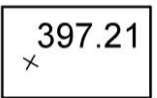
vorhandene Haupt- und Nebengebäude



Maßlinie (beispielhaft)



geplante Grundstücksnummer (beispielhaft)



Vorhandene Geländehöhe in Meter über NN (beispielhaft)

#### 3.2 FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND PFLEGE

Im Rahmen des Baugenehmigungs- und Kenntnissgabeverfahrens wird ein entsprechender Freiflächen- und Begrünungsplan gefordert. Nach der Realisierung sind die Vegetationsflächen regelmäßig zu pflegen und ihr Bestand zu sichern. Abgängige Pflanzen sind entsprechen den Artenlisten zu ersetzen.

#### 3.3 BELANGE DES WASSERSCHUTZES

**Achtung: nachfolgende Hinweise gelten für den seit 2005 rechtskräftigen Bebauungsplan inkl. des Änderungsbereiches**

##### **Überschwemmungsgebiete i.S. des § 76 Abs. 2 WHG**

Gem. Hochwassergefahrenkarte befindet sich der Geltungsbereich des seit 2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes inkl. des Änderungsbereiches im Überschwemmungsbereich bei Hochwasser HQ100 und am südwestlichen Rand des Änderungsbereiches bei HQ10 (siehe Übersichtsplan Begründung Ziffer 7).

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt (§ 78 Abs.4 WHG).

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind bei Bebauungsplänen, die in den Anwendungsbereich des § 78 Abs. 3 WHG fallen, die dort genannten Belange ausdrücklich zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

**Die zuständige Behörde kann abweichend die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall ausnahmsweise genehmigen, wenn die Voraussetzungen nach § 78 Abs. 5 WHG vorliegen.**

1. das Vorhaben
  - a. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von
  - b. verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
  - c. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
  - d. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
  - e. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

**Vorgenannte Voraussetzungen sind in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.**

Im Baugenehmigungsverfahren muss sich mit der Hochwasserthematik auseinandergesetzt werden.

Das Vorliegen der Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 WHG ist durch ein wasserbauerfahrendes Ingenieurbüro im Rahmen eines Gutachtens nachzuweisen. Auch die Errichtung von baurechtlich verfahrensfreien Anlagen müssen diesen Anforderungen entsprechen.

Für die Errichtung im Überschwemmungsgebiet ist eine Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG erforderlich.

### **Überflutungsschutz**

Bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen zu einer Gefährdung durch Hochwasser kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen.

Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungs-Schutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungs-Schutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anregungen gelten insbesondere für Grundstücke an Senken sowie für Flächen, welche an Versickerungsanlagen angrenzen.

Es ist sicherzustellen, dass bei Starkregenereignissen / Überschwemmungen keine wassergefährdenden Stoffe wild abfließen und versickern.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss unverzüglich beim Landratsamt, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen. Die Verlegung von Drainagen (Ringdrainagen, Flächendrainagen) mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht erlaubt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) während der Bauzeit einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf, die bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis zu beantragen ist

Da voraussichtlich bei einer Unterkellerung der Gebäude drückendes Grundwasser erschlossen wird, ist in einem solchen Fall, der Keller wasserundurchlässig bzw. wasserdicht z.B. als "weiße Wanne" oder "schwarze Wanne" auszuführen. Öllager oder Teile derselben müssen gegen Auftrieb gesichert werden.

**Hinweis:**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Merkblatt „Bauen in Überschwemmungs- und Risikogebieten“ zu beachten ist: Aufzurufen über den Link:

<https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/documents/20122/39136/Bauen-in-Ueberschwemmungs-und-Risikogebieten.pdf>

### 3.4 DENKMALSCHUTZ / ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Das Bauvorhaben liegt unterhalb 400 m ü. NN und damit im Bereich alter Seeuferlinien. Daher ist möglicherweise damit zu rechnen, dass bei Erdarbeiten in bisher nicht gestörten Bereichen, auch wenn der Bodeneingriff nicht besonders tief ist, archäologischen Funde zutage treten. Das Landesamt für Denkmalpflege, Fachgebiet Feuchtbodenarchäologie, Dienststelle Hemmenhofen möchte die im Rahmen des Bauvorhabens geplanten Bodeneingriffe archäologisch begleiten und bittet um Mitteilung spätestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten (Tel.: 07735/93777-0, [FPS-Feuchtbodenarchaeologie@rps.bwl.de](mailto:FPS-Feuchtbodenarchaeologie@rps.bwl.de)).

Ferner wird auf § 20 Denkmalschutzgesetz verwiesen, nach dem etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Hemmenhofen (siehe oben) oder dem Kreisarchäologen Dr. Jürgen Hald (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen sind. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

### 3.5 BELANGE DES BODENSCHUTZES

#### Altablagerungen

Der Gemeinde liegen keine Anhaltspunkte für gefahrenverdächtige Altablagerungen im Plangebiet vor. Beim Antreffen von Altlasten ist das Landratsamt, Untere Wasser- / Bodenschutzbehörde zu informieren.

### Bodenschutz

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

Die vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz herausgegebenen Merkblätter sind zu beachten und den Bauherren mit der Baugenehmigung auszuhändigen. Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu begrenzen. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist soweit als möglich zu verzichten.

### **3.6 BELANGE DER ABWASSERBESEITIGUNG / REGENWASSERBESEITIGUNG**

Im Plangebiet besteht ein Trennsystem. Das häusliche Abwasser wird dem bestehenden Kanalnetz zugeführt.

Bei Neu- und Ersatzbauten ist die Einleitung des Oberflächenwassers in Sickerflächen vorgesehen. Diese sind im Plangebiet als wechselfeuchter Bereich dargestellt.

### **3.7 NATURSCHUTZ**

Zur Beurteilung des Vogelschlagrisikos wird auf Tabelle 3 des Beschlusses 21/1 der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten verwiesen. Die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach (aktualisierte Fassung 2022) gibt umfangreiche Beispiele für geeignete Maßnahmen.

### **3.8 ABFALLRECHT**

Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei bestimmten Bauvorhaben ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

„Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m<sup>3</sup> Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.“

### **3.9 LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU**

1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen

#### Geologie

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Hasenweiler-Schotter" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Obere Süßwassermolasse" 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.

## 2. Angewandte Geologie

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

### Ingenieurgeologie

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 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 (GeoIDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) 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. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.

## 4. Anlagen zum Textteil

### 4.1 Begründung in der Fassung vom 26.01.2026 – ergänzt 04.03.2026

Langenargen, den 26.01.2026 / 23.03.2026

.....  
Ole Münder, Bürgermeister

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Vordere Malerecke - Änderung“

### INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren
6. Generelle Ziele der Bebauungsplan-Änderung
- 7. Hochwasserschutz**
8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
9. 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. 827 m<sup>2</sup> mit Teilflächen der Flurstücke Nr. 1718/5, 1718/6 und 1718/7.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet des Änderungsbereiches ist bis auf die Ostseite umgeben von Bestandsbebauungen.

Auf der Ostseite des Plangebietes befand sich eine intensiv genutzte Mähwiese, die damals noch mit einer Erdbeer- und Apfelintensivobstanlage genutzt wurde. Teile der Apfelintensivobstanlage sind noch vorhanden.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Vordere Malerecke“ wurde dieser Bereich als naturnahe, extensiv genutzte Fläche geregelt. Hierdurch erfolgt eine ökologische Aufwertung dieser Fläche, die z.B. intensiv genutzte Obstanlagen für die Zukunft ausschließt.



Luftbild (unmaßstäblich)

## 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 18.11.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vordere Malerecke“, der für den Änderungsbereich 3 Einfamilienhäuser festgesetzt hat.



Bebauungsplan „Vordere Malerecke“ - Bestand (unmaßstäblich)

#### 4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch - Kressbronn am Bodensee - Langenargen stellt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche“ dar.

Die Planung entwickelt sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



Lageplan - Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

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

Der Bebauungsplan „Vordere Malerecke“ ist seit dem 18.11.2005 in der vorliegenden Form rechtskräftig. Der Bebauungsplan sieht im Änderungsbereich unter anderem die Erstellung von 3 Einfamilienhäusern mit Satteldach und einer Dachneigung von 30° bis 45° Dachneigung vor.

Eine Abweichung von dieser Festsetzung ist nur durch ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes möglich.

Mit Schreiben vom 28.05.2025 haben die Grundstückseigentümer beantragt, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass anstelle der Ausführung mit Satteldach eine Flachdachbebauung ermöglicht wird.

Sämtliche Kosten, auch Rechtsberatungskosten, die der Gemeinde in diesem Zusammenhang entstehen, müssen vom Antragsteller der Bebauungsplanänderung übernommen werden. Somit entstehen der Gemeinde keine finanziellen Belastungen.

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 negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Fläche für die Bebauungsplanänderung beträgt lediglich ca. 827 m<sup>2</sup>.

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. GENERELLE ZIELE DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die wesentlichen Grundzüge der Planung des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes „Malerecker“ beibehalten werden.

Der Bebauungsplan soll dahingehend geändert werden, dass anstelle der Ausführung mit Satteldach eine **Flachdachbebauung** ermöglicht wird. Mit der Änderung der Dachform ist zusätzlich die Änderung der bisher festgesetzten **Gebäudehöhe** erforderlich. Die künftigen Flachdächer sollen mit einer extensiven **Dachbegrünung** versehen werden.

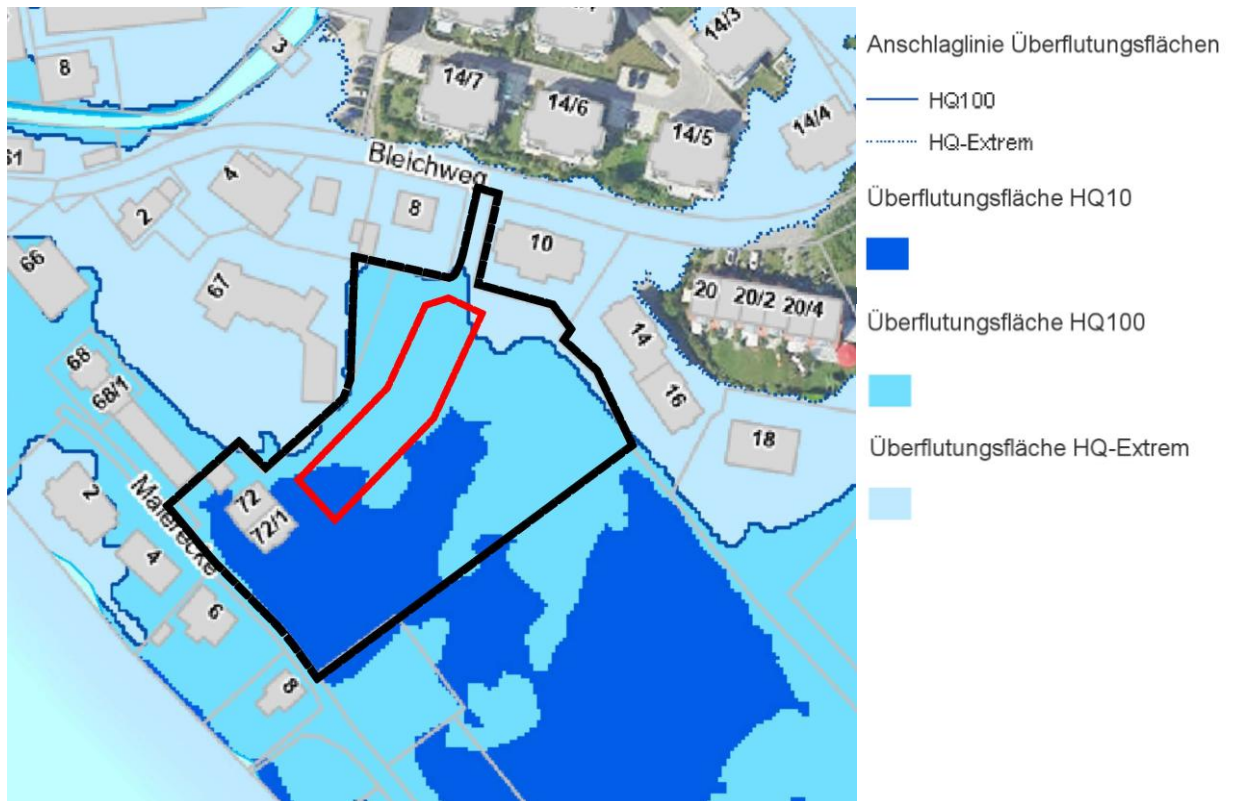
Im Rahmen des Änderungsbeschlusses werden dem Bebauungsplan somit folgende grundsätzliche Planungsziele zugrunde gelegt:

- Errichtung von 3 Einzelhäusern mit **Flachdach**,
- Festsetzung einer **Gebäudehöhe von 7,50m** über EFH,
- Festsetzung von extensiven **Dachbegrünungen**.

## 7. HOCHWASSERSCHUTZ

### Überschwemmungsgebiete i.S. des § 76 Abs. 2 WHG

Gem. Hochwassergefahrenkarte befindet sich der Geltungsbereich (**schwarz** umrandet) des seit 2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes inkl. des Änderungsbereiches (**rot** umrandet) im Überschwemmungsbereich bei Hochwasser HQ100 sowie HQextrem und am südwestlichen Rand des Änderungsbereiches bei HQ10



## 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 den Änderungsbereich 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 Allgemeines Wohngebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen soll den vorhandenen Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden.

Der Ausschluss von Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und

sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind.

Der Charakter des Allgemeinen 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 **überbaubare Grundfläche** je Wohngrundstück (GR) und eine höchstzulässige **Gebäudehöhe** (GH) in m über EFH festgesetzt.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Insgesamt soll hierdurch eine städtebaulich abgestimmte bauliche Verdichtung mit homogenem Erscheinungsbild erzielt werden unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauungen.

### **Höhenlage der Gebäude**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wurde in Meter über NN festgesetzt und orientiert sich am vorhandenen Gelände.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

In Anbetracht der bereits vorhandenen Bauungen wird im Plangebiet eine „offene **Bauweise**“ festgesetzt – es sind nur **Einzelhäuser** zulässig.

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.

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

Im Plangebiet wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen auf 1 Wohnung pro Wohngebäude bei Einzelhäusern beschränkt.

Die im Bestandsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Maßnahmen zur **Eingriffsverringerung, -minimierung** wurden beibehalten.

**Das Überschwemmungsgebiet wurde nachrichtlich übernommen.**

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

Am 20.10.2025 hat der Gemeinderat der Gemeinde Langenargen in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Vordere Malerecke - Änderung“ gefasst.

Am 20.10.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf „Vordere Malerecke - Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 07.11.2025 lag der Bebauungsplan „Vordere Malerecke - Änderung“ vom 10.11.2025 bis 12.12.2025 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: **26.01.2026 – ergänzt 04.03.2026**

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 26.01.2026 / 23.03.2026**

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Langenargen, **den 26.01.2026 / 23.03.2026**

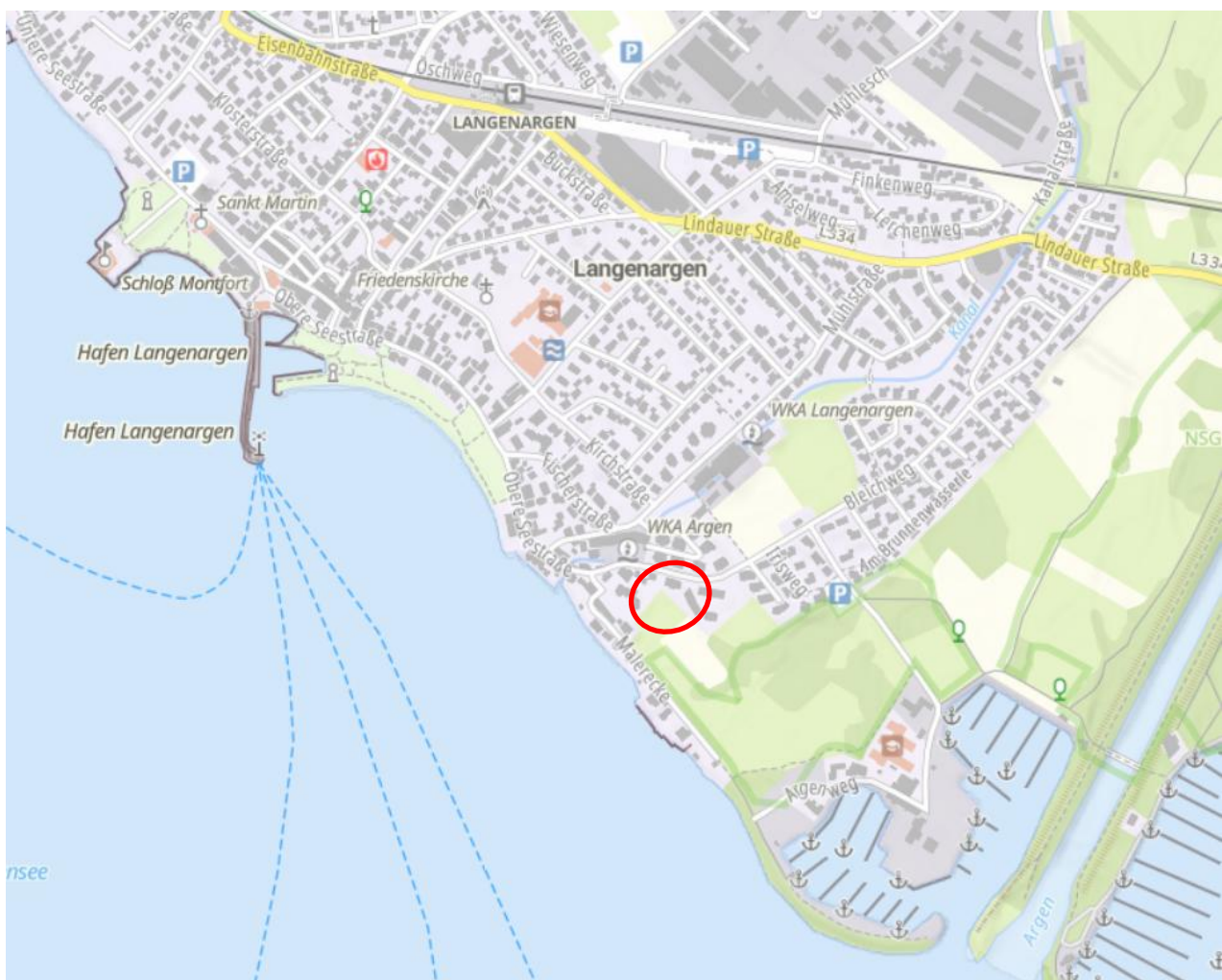
.....  
Ole Münder, Bürgermeister

# GEMEINDE LANGENARGEN



## II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Vordere Malerecke - Änderung“

Fassung vom: 26.01.2026 - ergänzt 04.03.2026



## RECHTSGRUNDLAGEN

### Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025 bzw. 28.09.2025

### Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025

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 Langenargen in öffentlicher Sitzung am 26.01.2026 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Vordere Malerecke - Änderung“ als Satzung beschlossen.

Auf Grund von Ergänzungen hat der Gemeinderat der Gemeinde Langenargen in öffentlicher Sitzung am 23.03.2026 den Bebauungsplan „Vordere Malerecke - Änderung“ erneut als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Vordere Malerecke - Änderung“ deckungsgleich. Der räumliche Änderungsbereich ist im Lageplan „rot“ gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Vordere Malerecke - Änderung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 26.01.2026 – ergänzt 04.03.2026
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 26.01.2026 – ergänzt 04.03.2026

## § 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 „Vordere Malerecke - Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung treten alle formulierten Änderungen der Bauvorschriften für den Geltungsbereich in Kraft. Die nicht geänderten Regelungen der bisherigen örtlichen Bauvorschriften Vordere Malerecke gelten auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Vordere Malerecke - Änderung" uneingeschränkt weiter.

Langenargen, den 26.01.2026 / 23.03.2026

.....  
Ole Mänder, Bürgermeister

## AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Vordere Malerecke - Änderung“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 26.01.2026 / 23.03.2026 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Langenargen, den 27.01.2026 / 24.03.2026

.....  
Ole Mänder, Bürgermeister

## TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Vordere Malerecke - Änderung“

### 1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

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

##### Fassadengestaltung

Grelle und glänzende Fassadenfarben und Materialien dürfen nicht verwendet werden. Die Außenwände sind in hell gedeckten Farbtönen als verputzte Fassaden herzustellen.

Holzverschalungen an den Fassaden sind zugelassen.

Eine farbliche Absetzung des Sockels ist nicht gewünscht.

##### Balkone

Balkone dürfen bis zu einer Tiefe 1,49 m auf einer maximalen Länge von 4,99 m über die festgesetzten Baugrenzen vortreten.

#### 1.2 Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

##### Dachform

Zulässig für die Hauptgebäude sind begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 3°.

##### Dachvorsprünge

Dachvorsprünge sind max. 1,00 m zulässig. Ausnahmen können im Bereich von Fassadenvor- und -rücksprüngen gestattet werden.

#### 1.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

##### Mülltonnenplätze

Mülltonnen sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

##### Geländegestaltung

Der natürliche Geländeverlauf darf bis max. 0,50 m unter die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe aufgefüllt werden. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit sie der landschaftsgärtnerischen Gestaltung, der Einfügung der Gebäude in das Gelände oder der Erschließung dienen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen außerhalb der privaten Erschließungsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Stützmauern und Böschungen sind in Teilbereichen ggf. erforderlich und zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Geländeänderungen jeder Art sind bis zu 1,20 m genehmigungsfrei (Hochwasserschutz). Über 1,20 bis 1,60 m bedürfen diese lediglich der Zustimmung der Gemeindeverwaltung.

Einfahrten, Zugangswege und Stellplätze sind mit Beton-, Rasen-, Natursteinpflaster, Rasengitterbefestigung oder Schotterrasen wasserdurchlässig zu gestalten oder als wassergebundene Belagsdecke auszuführen.

#### 1.4 Einfriedungen

§ 74 (1) 3 LBO

Bei der Errichtung von Lärm- oder Sichtschutzwänden als Einfriedung muss zu öffentlichen Flächen ein Mindestabstand von 0,50 m einhalten werden. Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum sind als Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Drahtzäune und Metallzäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, wenn sie durchgehend eingepflanzt werden. Sichtbare Holzzäune sind zulässig. Thujahecken sind unzulässig.

Einfriedungen sind durchlässig für Kleintiere zu gestalten. Ein Bodenabstand von mind. 15 cm ist einzuhalten. Auf durchgehende Sockelmauern ist zu verzichten.

#### 1.5 Stellplatznachweis

§ 74 (2) 3 LBO

Carports-, Garagen- oder offene Stellplätze sind nur auf der nordwestlichen Seite und Nordseite der Wohngebäude, sowohl im mit Wohngebäuden überbaubaren Teil des Baufeldes als auch innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Es gilt die Stellplatzverordnung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung. Danach sind aufgrund der angestiegenen Motorisierung und zur Sicherstellung eines geordneten ruhenden Verkehrs pro Wohneinheit unter 70 qm 1,5 Stellplätze und ab 70 qm je 2 Stellplätze herzustellen in Form von Carports, Garagen oder offenen Stellplätzen.

#### 1.6 Regenwasserentwässerung

§ 74 (3) 2 LBO

Die Gebäude sind in den östlich angrenzenden Bereich, der als wechselfeuchte Fläche ausgewiesen ist, oberflächlich zu entwässern und dort großflächig zu versickern. Der Einbau von vorgeschalteten Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung ist zulässig.

## 2. Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

### 2.1 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.01.2026 – ergänzt 04.03.2026

Langenargen, den 26.01.2026 / 23.03.2026

.....  
Ole Münder, Bürgermeister

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

zum Bebauungsplan „Vordere Malerecke - Änderung“

### **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. 827 m<sup>2</sup> mit Teilflächen der Flurstücke Nr. 1718/5, 1718/6 und 1718/7.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet des Änderungsbereiches ist bis auf die Ostseite umgeben von Bestandsbebauungen.

Auf der Ostseite des Plangebietes befand sich eine intensiv genutzte Mähwiese, die damals noch mit einer Erdbeer- und Apfelintensivobstanlage genutzt wurde. Teile der Apfelintensivobstanlage sind noch vorhanden.

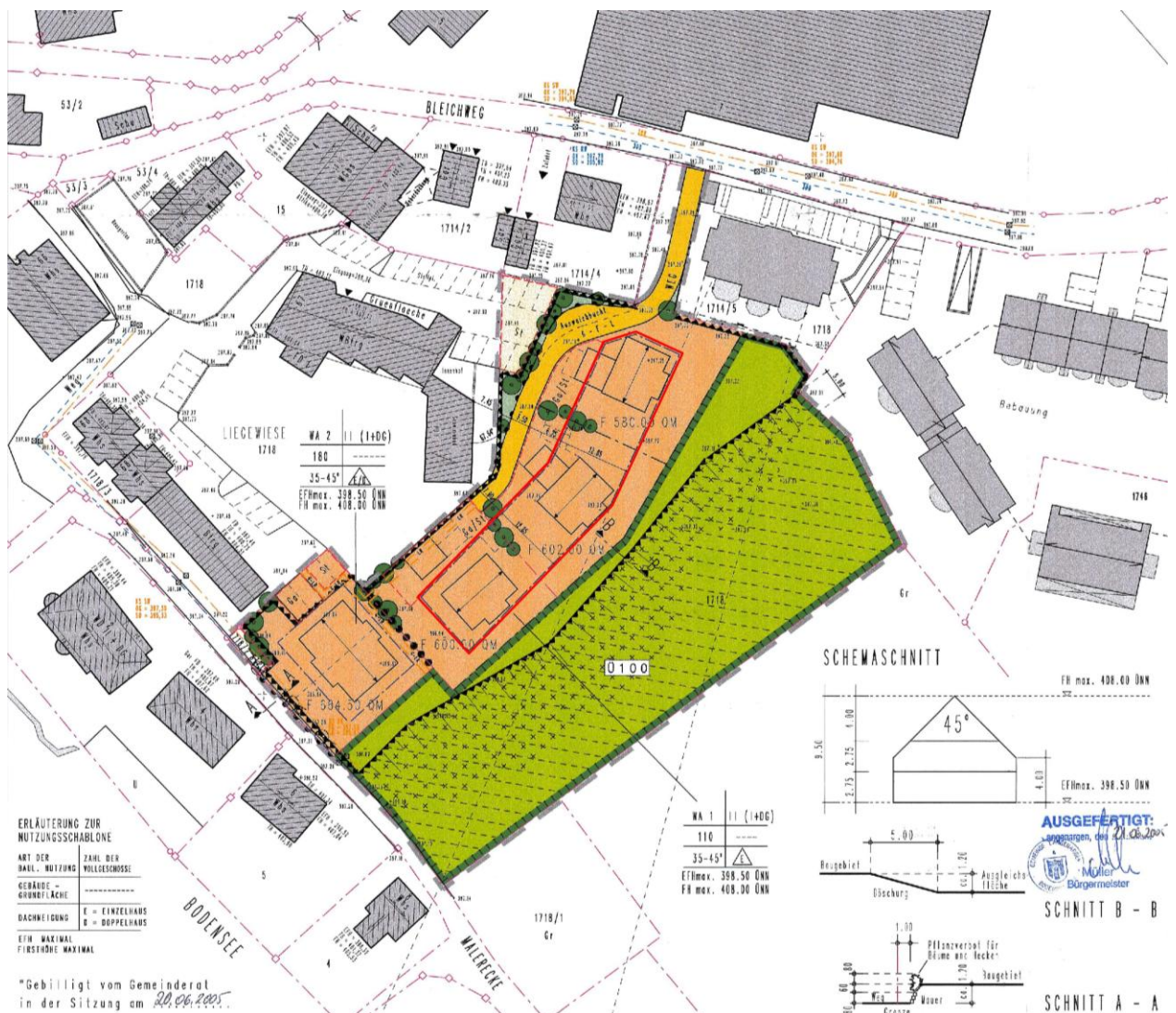
Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Vordere Malerecke“ wurde dieser Bereich als naturnahe, extensiv genutzte Fläche geregelt. Hierdurch erfolgt eine ökologische Aufwertung dieser Fläche, die z.B. intensiv genutzte Obstanlagen für die Zukunft ausschließt.



Luftbild (unmaßstäblich)

## 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 18.11.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vordere Malerecke“, der für den Änderungsbereich 3 Einfamilienhäuser festgesetzt hat.



*Bebauungsplan Bestand (unmaßstäblich)*

#### 4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und Dachgestaltung** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung weiterer Neubebauungen in die Bestands-Umgebungsbebauung in diesem Teil von Langenargen.

Die örtlichen Bauvorschriften lassen bei den **Dachformen** für die Hauptbaukörper in dem seit 2005 in der vorliegenden Form rechtskräftigen Bebauungsplan Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zu.

Eine Abweichung von dieser Festsetzung ist nur durch eine entsprechende Bebauungsplanänderung möglich.

Die Grundstückseigentümer haben beantragt, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass anstelle der Ausführung mit Satteldach eine Flachdachbebauung ermöglicht wird. Diese soll mit einer extensiven Dachbegrünung errichtet werden.

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 0,50 m zu öffentlichen Flächen 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.

Zur **Regenwasserbeseitigung** ist bei den Neubebauungen anfallendes Oberflächenwasser nach Osten in den als wechselfeuchte Fläche ausgewiesenen Bereich oberflächlich zu entwässern und dort großflächig zu versickern. Der Einbau von Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung ist zulässig.

#### **Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Es gilt die Stellplatzverordnung der Gemeinde in der jeweils gültigen Fassung. Danach sind aufgrund der angestiegenen Motorisierung und zur Sicherstellung eines geordneten ruhenden Verkehrs pro Wohneinheit unter 70 qm 1,5 Stellplätze und ab 70 qm je 2 Stellplätze herzustellen in Form von Carports, Garagen oder offenen Stellplätzen.

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

Am 20.10.2025 hat der Gemeinderat der Gemeinde Langenargen in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Vordere Malerecke - Änderung“ gefasst.

Am 20.10.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf „Vordere Malerecke - Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 07.11.2025 lag der Bebauungsplan „Vordere Malerecke - Änderung“ vom 10.11.2025 bis 12.12.2025 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 26.01.2026 – ergänzt 04.03.2026

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 26.01.2026 / 23.03.2026

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Waßmann', is written over a horizontal dotted line.

Rainer Waßmann, Stadtplaner

Langenargen, den 26.01.2026 / 23.03.2026

.....  
Ole Münder, Bürgermeister

## TEIL I VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Vordere Malerecke - Änderung“

1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB am 20.10.2025
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB am 07.11.2025
3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat am 20.10.2025
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB am 07.11.2025
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründungen i. d. Fassung vom 20.10.2025 gem. § 3 (2) BauGB vom 10.11.2025 bis 12.12.2025
6. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am 26.01.2026  
ergänzt am 23.03.2026

Gemeinde Langenargen, den 26.01.2026 / 23.03.2026

.....  
Ole Münder, Bürgermeister

---

### AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 26.01.2026 / 23.03.2026 überein.  
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Langenargen, den 27.01.2026 / 24.03.2026

.....  
Ole Münder, Bürgermeister

---

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

am .....

Gemeinde Langenargen, den .....

.....  
Ole Münder, Bürgermeister