

**Gemeinde Büsingen am Hochrhein  
Gemarkung Büsingen  
Landkreis Konstanz**

**Örtliche Bauvorschriften  
„Hinter dem Bürgerhaus“**

**Textliche Festsetzungen  
nach § 74 LBO  
(einschließlich der 1. Änderung)**

**(Stand 18.12.2003)**

Projektleiter:  
Siegbert Koegst

Projektbearbeiter:  
Kornelius Laukhuf  
Frank Kössler



Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH

---

Inhaltsverzeichnis

---

	Blatt
<b>1</b>	<b><u>Rechtsgrundlagen</u></b>
1.1	BauGB ..... 2
1.2	BauNVO ..... 2
1.3	LBO ..... 2
1.4	PlanzV ..... 2
<b>2</b>	<b><u>Bauordnungsrechtliche Festsetzung</u></b>
2.1	Äußere Gestaltung ..... 3
2.2	Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung ..... 3
2.3	Werbeanlagen ..... 4
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ..... 4
2.5	Einfriedigungen, Stützmauern ..... 4
2.6	Gestaltung der Stellplätze ..... 4
2.7	Außenantennen ..... 4
2.8	Niederspannungsfreileitungen ..... 4
2.9	Stellplatzverpflichtung ..... 5
2.10	Niederschlagswasser ..... 5
2.11	Ordnungswidrigkeiten ..... 5
<b>3</b>	<b><u>Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches</u></b>
3.1	Geltungsbereich ..... 6
3.2	Bestehende Vorschriften ..... 6
<b>4</b>	<b><u>Begründung</u></b>
4.1	Begründung ..... 7
<b>5</b>	<b><u>Bearbeitungs-, Aufstellungs- und Ausfertigungsvermerk</u></b>
5.1	Bearbeitet ..... 8
5.2	Aufgestellt und ausgefertigt ..... 8

\*\*\*\*

---

**1     Rechtsgrundlagen**

---

**1.1   BauGB**

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).

**1.2   BauNVO**

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

**1.3   LBO**

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 29.10.2003 (GBl. S. 695).

**1.4   PlanzV**

Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58).

---

## 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

---

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind örtliche Bauvorschriften nach § 74 Abs. 6 und 7 LBO.

### 2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, daß sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltet wirken (§ 11 LBO).

Fassadenverkleidungen für sämtliche Gebäude sind nur in Putz, Holz oder Stein zulässig; als Ausnahme kann Metall und Glas zugelassen werden.

### 2.2 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

„Siehe Einschrieb im Lageplan. Zulässig sind für sämtliche Gebäude Satteldächer oder versetzte Satteldächer. <sup>1</sup>Als Ausnahme können Zeltdächer, Walmdächer oder auf einzelnen Gebäudeteilen Flachdächer zugelassen werden. Die Flachdächer müssen in der Größe dem Hauptdach untergeordnet sein und entweder als begehbare Terrasse oder mit Begrünung hergestellt werden. Als Dachdeckungsmaterial dürfen glänzende Materialien nicht verwendet werden.“

Die Dachneigung wird wie folgt festgelegt:

- 25° - 38° für Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen sowie für Garagen in WA 1-3

Die Dachneigung und Dachdeckung (Ziegelfarbe) bei Doppelhäuser ist aufeinander abzustimmen. Im Vorfeld der Planungen ist von beiden Grundstückseigentümern ein Konsens zu finden.

Garagen, die an das Wohngebäude angebaut sind, müssen dieselbe Dachneigung besitzen wie das Hauptgebäude. Das Garagendach ist in die Dachfläche des Hauptgebäudes zu integrieren. Garagen in den dargestellten Ga-Flächen sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Ziegelfarbe) zulässig. Alternativ sind Garagen mit begrüntem Flachdach zulässig.

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind zulässig; die Summe der Längen aller Dachgauben und Dacheinschnitte pro Dachseite darf 40 % der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum First muss mindestens 1,5 m, zur Giebelwand mindestens 2,0 m und zur Traufe einschließlich Dachvorsprung mindestens 0,8 m betragen.

Solaranlagen, Anlagen zur Photovoltaik oder zur Gewinnung anderer regenerativer Energien auf Dächern müssen von First, Traufe, Ortgang und Dachaufbauten mindestens 0,5 m Abstand einhalten.

---

<sup>1</sup> 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans vom 18.12.2003

---

**2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

---

**2.3 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen auf Dächern, mit bewegtem Licht und in grellen Farben sind nicht zulässig. Als Ausnahme können Werbeanlagen an der Stätte der Leistung im Erdgeschossbereich bis zu einer Höhe von max. 3,0 m bezogen auf die Straßenachse und einer Fläche von max. 10 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

**2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Zufahrten, sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**2.5 Einfriedigungen, Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Höhe der Einfriedigung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, bei Garagenzufahrten und Einmündungen darf 0,60 m ab Fahrbahnoberkante nicht überschreiten und muß 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt sein.

Einfriedigungen sind nur in lebendiger Form (z. B. Hecke) zulässig. Tote Einfriedigungen werden nur in Verbindung mit lebendigen Einfriedigungen gestattet. Lebendige Einfriedigungen müssen aus standortheimischen Pflanzen bestehen, wie sie in der Pflanzenliste vorgeschlagen sind.

**2.6 Gestaltung der Stellplätze**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind mit Beton- oder Natursteinpflaster oder mit einem wassergebundenen Belag herzustellen; die Oberfläche muß wasserdurchlässig sein.

**2.7 Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen sind nicht zulässig. Eine Außenantenne je Wohngebäude kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn der Kabelanschluß die Informationsfreiheit einschränken würde. Parabolantennen können nur auf den Dächern und nur in der Farbe des Dachdeckungsmaterials zugelassen werden und dürfen über den First nicht hinausragen.

**2.8 Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Niederspannungsleitungen können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

---

**2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

---

**2.9 Stellplatzverpflichtung**  
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Zahl notwendiger Stellplätze wird auf 1,5 je Wohneinheit erhöht; bei nur einer Wohneinheit auf einem Baugrundstück sind 2 Stellplätze erforderlich.

Der Stauraum vor Garagen kann als Stellplatz angerechnet werden, sofern die dahinterliegende Garage zur gleichen Wohneinheit gehört.

**2.10 Niederschlagswasser**  
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen, Nebenanlagen und Wege ist in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Die Dimensionierung der Zisternen sollte sich für 50 m<sup>2</sup> befestigte Fläche an 1 m<sup>3</sup> Volumen orientieren. Zisternen müssen einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation haben.

**2.11 Ordnungswidrigkeiten**  
(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

---

**3 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

---

**3.1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO ist mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Bürgerhaus“ mit seinen textlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie den Einzeichnungen im Lageplan entsprechend der Zeichenerklärung deckungsgleich.

**3.2 Bestehende Vorschriften**

Keine.

---

4 **Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)**

---

4.1 **Begründung**

Die Begründung der örtlichen Bauvorschriften ist in der Begründung zum Bebauungsplan „Hinter dem Bürgerhaus“, die dem Bebauungsplan als die Begründung mit Anlagen beigefügt ist, enthalten.

Die Begründung wurde von der Kommunalentwicklung LEG erstellt.

---

**5 Bearbeitungs- und Aufstellungsvermerk**

---

**5.1 Bearbeitet**

Stuttgart, den 14.11.2002 / 18.12.2003  
Lak / Köf / Mün

Kommunalentwicklung LEG  
Baden-Württemberg GmbH



ppa. Stöckle



i.A. Koegst

**5.2 Aufgestellt und ausgefertigt:**

Büsingen am Hochrhein  
Bürgermeisteramt

Büsingen, den ..... 03.02.04 .....



Lang, Bürgermeister

1

1