

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

**Bebauungsplan
„Hinter dem Bürgerhaus“**

**Textliche Festsetzungen
nach § 9 BauGB
(einschließlich der 1. Änderung)**

(Stand 18.12.2003)

Projektleiter:
Siegbert Koegst

Projektbearbeiter:
Kornelius Laukhuf
Frank Kössler



Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1	<u>Rechtsgrundlagen</u>
1.1	BauGB 3
1.2	BauNVO 3
1.3	LBO 3
1.4	PlanzV 3
2	<u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u>
2.1	Art der baulichen Nutzung 4
2.2	Maß der baulichen Nutzung 4
2.3	Bauweise 5
2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 5
2.5	Stellung der baulichen Anlagen 5
2.6	Höhenlage der baulichen Anlagen 5
2.7	Flächen für Garagen und Stellplätze 6
2.8	Fläche für den Gemeinbedarf 6
2.9	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen 6
2.10	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen 6
2.11	Öffentliche Verkehrsflächen 6
2.12	Versorgungsflächen 7
2.13	Öffentliche Grünflächen 7
2.14	Private Grünflächen 7
2.15	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 7
2.16	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 7
2.17	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 8
2.18	Erhaltung der Bepflanzung 8
2.19	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers 8
2.20	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich 8
2.21	Höhenlage der Verkehrsflächen 8
3	<u>Kennzeichnung von Flächen</u>
3.1	Kennzeichnung von Flächen 9
4	<u>Nachrichtliche Übernahme</u>
4.1	Pflichten der Eigentümer 10
4.2	Schutz des Mutterbodens 10
4.3	Denkmalschutz 10
5	<u>Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches</u>
5.1	Geltungsbereich 11
5.2	Bestehende Vorschriften 11

Inhaltsverzeichnis

6	<u>Begründung</u>	
6.1	Begründung	12
7	<u>Bearbeitungshinweise</u>	
7.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	13
7.2	Topographische Bestandsaufnahme	13
7.3	Vorplanung zur Straßenplanung, Entwässerung und Wasserversorgung	13
7.4	Bebauungsplan, örtliche Bauvorschriften	13
8	<u>Bearbeitungs-, Aufstellungs- und Ausfertigungsvermerk</u>	
8.1	Bearbeitet	14
8.2	Aufgestellt und ausgefertigt	14

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 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Baugebiete

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im Lageplan ist nach § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt:

a) allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO).

2.1.2 Ausschluß im WA

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2.1.3 Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB nur als Ausnahme bis max. 20 m³ umbauten Raums zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser (§ 14 Abs. 2 BauNVO) dienen, können in den Baugebieten nur als Ausnahme nach § 23 Abs. 5 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Grund- und Geschößflächenzahl, Vollgeschoß

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im Lageplan sind nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

a) Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

b) Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

d) Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO).

2.2.2 Höchstmaß

Die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse gelten jeweils als Höchstmaß nach § 16 Abs. 4 BauNVO.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Siehe Einschrieb im Lageplan. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die sogenannte Traufhöhe bestimmt:

- a) TH = 6,5 m im WA 1 - 3

Die Traufhöhe ergibt sich aus den Schnittpunkten zwischen der Dachhaut und der Hauswand sowie den Erdgeschoss-Fußbodenhöhen.

Die talseitige Ansicht vom Gelände bis zur Traufhöhe darf 7,5 m nicht überschreiten.

2.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im Lageplan ist ausgewiesen:

- a) offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO
b) offene Bauweise (E) nach § 22 Abs. 2 BauNVO nur für Einzelhäuser
c) offene Bauweise (D) nach § 22 Abs. 2 BauNVO nur für Doppelhäuser

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

2.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die dargestellten Hauptfirstrichtungen bzw. Hauptgebäuderichtungen sind zwingend einzuhalten.

2.6 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

Die maximale Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Fertigfußboden) der Gebäude wird auf die im Plan eingetragenen Höhen festgesetzt. Beim Höhenversatz der Geschosse gilt die festgesetzte maximale Erdgeschoß-Fußbodenhöhe für die höherliegende Ebene.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

2.7 Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Garagen sind im WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dargestellten Ga-Flächen zulässig.

Zwischen Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muß mindestens ein Abstand von 5,0 m eingehalten werden (nur bei Garagen, in die senkrecht von der Verkehrsfläche aus eingefahren wird).

2.8 Fläche für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan (FGb1). Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist zulässig:

- a) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- b) Kindergarten für mehrere Gruppen mit Wohnungen (Kindergarten-Personal, Hausmeister, Erzieher) und Spielflächen im Freien.

2.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 und WA 3 sind pro Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen und im WA 2 sind pro Wohngebäude höchstens 3 Wohnungen zulässig.

2.10 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. In den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, dürfen keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden. Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,60 m ab Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

2.11 Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gliedern sich in:

- a) Fahrbahnen (Fahrverkehr)
- b) Mischflächen (Fahrverkehr und Fußgänger)
- c) Parkplätze (ruhender Verkehr)
- d) Fußweg (Fußgängerbereich)
- e) Verkehrsgrünfläche (Straßenbegleitgrün)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

2.12 Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. An Versorgungsfläche ist ein Wertstoff-Sammelplatz festgesetzt.

2.13 Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. An öffentlichen Grünflächen sind festgesetzt:

- a) Grünanlage 1 - 3

2.14 Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Es ist eine private Grünfläche als Hausgarten festgesetzt.

2.15 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- b) Die öffentlichen Fußwege sowie privaten Fußwege (auch auf Baugrundstücken) sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.
- c) Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden von 0 - 15° sind zu begrünen.
- d) Stellplätze, befestigte Flächen wie Zufahrten und Hofflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.
- e) Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen der Grundstücke darf der Regenwasserkanalisation nur über geeignete Rückhalteeinrichtungen zugeführt werden.
- f) Die vorhandenen Trockenmauern sind zu erhalten und gegebenenfalls bei Zerstörung zu ersetzen.

2.16 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Das LR 1 dient der Gemeinde zur Verlegung einer Entwässerungsleitung.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

2.17 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Für die im Lageplan dargestellten geplanten Einzelbäume sind standortheimische Laubbäume zu verwenden.

Auf sämtlichen Wohnbaugrundstücken ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer hochstämmiger Laubbaum (auch Obstbaum) pro 500 m² Grundstücksfläche zu pflanzen, wobei erhaltene Bäume auf dem Grundstück auf die Anzahl angerechnet werden.

Innerhalb der „öffentlichen Grünanlage 1“ ist mindestens pro 15 m² Fläche ein standortheimischer Strauch zu pflanzen.

Auf den öffentlichen Grünanlagen 2 und 3 sind hochstämmige Obstbäume oder Wildobstbäume im Abstand von 10 m untereinander zu pflanzen.

Für sämtliche Neupflanzungen sind standortheimische Pflanzen zu verwenden. Eine Empfehlung kann aus der Pflanzenliste der Begründung entnommen werden.

2.18 Erhaltung der Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Im Lageplan sind Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Die Bäume sind zu erhalten und gegebenenfalls bei Verlust durch standortheimische Bäume entsprechend der Pflanzenliste zu ersetzen.

2.19 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (Böschungen) und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden Flächen vorgesehen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Betonstützen für die Randeinfassung entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m ab Flurstücksgrenze und einer Tiefe von ca. 0,7 m ab Oberkante der Verkehrsflächen vorgesehen.

2.20 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen sind teilweise innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt und werden durch Biotopentwicklungsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes ergänzt.

2.21 Höhenlage der Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb und Einzeichnung im Lageplan und in den Längsschnitten.

3 Kennzeichnung von Flächen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

3.1 Kennzeichnung von Flächen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Keine Flächen.

4 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Pflichten der Eigentümer (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Die Straßenbeleuchtung und sonstige Hinweisschilder sind nach § 126 Abs. 1 BauGB auf privaten und öffentlichen Grundstücken zu dulden.

4.2 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

4.3 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Der Fund von Kulturdenkmalen oder zufällige Funde sind den Denkmalschutzbehörden oder der Gemeinde anzuzeigen.

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Abteilung archäologische Denkmalpflege Freiburg (Marienstraße 10, 79098 Freiburg i.Br., 0761/207120) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

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

5.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Festsetzungen nach § 9 BauGB ist im Lageplan entsprechend der Zeichenerklärung dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) nach § 74 LBO ist mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit seinen textlichen Festsetzungen deckungsgleich.

5.2 Bestehende Vorschriften

Keine.

6 Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

6.1 Begründung

Dem Bebauungsplan wird die Begründung der Kommunalentwicklung LEG beigefügt.

Die Begründung der Kommunalentwicklung LEG hat Aussagen zu den im Parallelverfahren aufzustellenden örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO enthalten.

7 Bearbeitungshinweise (Information)

7.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500 wurde vom Vermessungsbüro Obergfell, Rottweil, hergestellt.

7.2 Topographische Bestandsaufnahme

Die topographische Bestandsaufnahme führte das Vermessungsbüro Obergfell, Rottweil, durch.

7.3 Vorplanung zur Straßenplanung, Entwässerung und Wasserversorgung

Für die Straßenplanung, Entwässerung und Wasserversorgung wurde je ein Entwurf vom Ingenieurbüro Dziuba+Ziegenbein, Singen, erarbeitet.

7.4 Bebauungsplan, örtliche Bauvorschriften

Zum Bebauungsplan gehört:

- a) Lageplan mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken
- b) Textliche Festsetzungen mit Rechtsgrundlagen
- c) Längsschnitte zu den Verkehrsflächen.

Die Begründung mit Anlagen wird beigelegt.

Nicht zu diesem Bebauungsplan gehören die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften). Sie werden nach § 74 Abs. 7 LBO zusammen mit diesem Bebauungsplan beraten und beschlossen.

8 Bearbeitungs- und Aufstellungsvermerk

8.1 Bearbeitet

Stuttgart, den 14.11.2002
lak

Kommunalentwicklung LEG
Baden-Württemberg GmbH



ppa. Stöckle



i.A. Koegst

8.2 Aufgestellt und ausgefertigt:

Büsingen am Hochrhein
Bürgermeisteramt

Büsingen, den10.3.02.04.....



lang, Bürgermeister

