

**Gemeinde Büsingen
am Hochrhein**

Bebauungsplan
„Küblerbückli“



Gemeinde Büsingen

Satzung

über den Bebauungsplan „Küblerbückli“

und über die örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan „Küblerbückli“

teilweise Änderung des Bebauungsplans „Hinter dem Bürgerhaus“ vom 03.02.2004

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Gemeinde Büsingen am 21.02.2019

- a) die Aufstellung des Bebauungsplans „Küblerbückli“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Küblerbückli“

als Satzung beschlossen:

- 1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 3. Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I.S. 1057) – PlanZV
- 4. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018
- 5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bebauungsplan:

- 1. zeichnerischer Teil vom 04.10.2018
- 2. planungsrechtliche Festsetzungen vom 04.10.2018

Örtliche Bauvorschriften:

- 3. örtliche Bauvorschriften vom 06.11.2018

Beigefügt sind:

1. Begründung zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften..... vom 06.11.2018
2. Umweltanalyse..... vom 08.10.2018

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 2 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

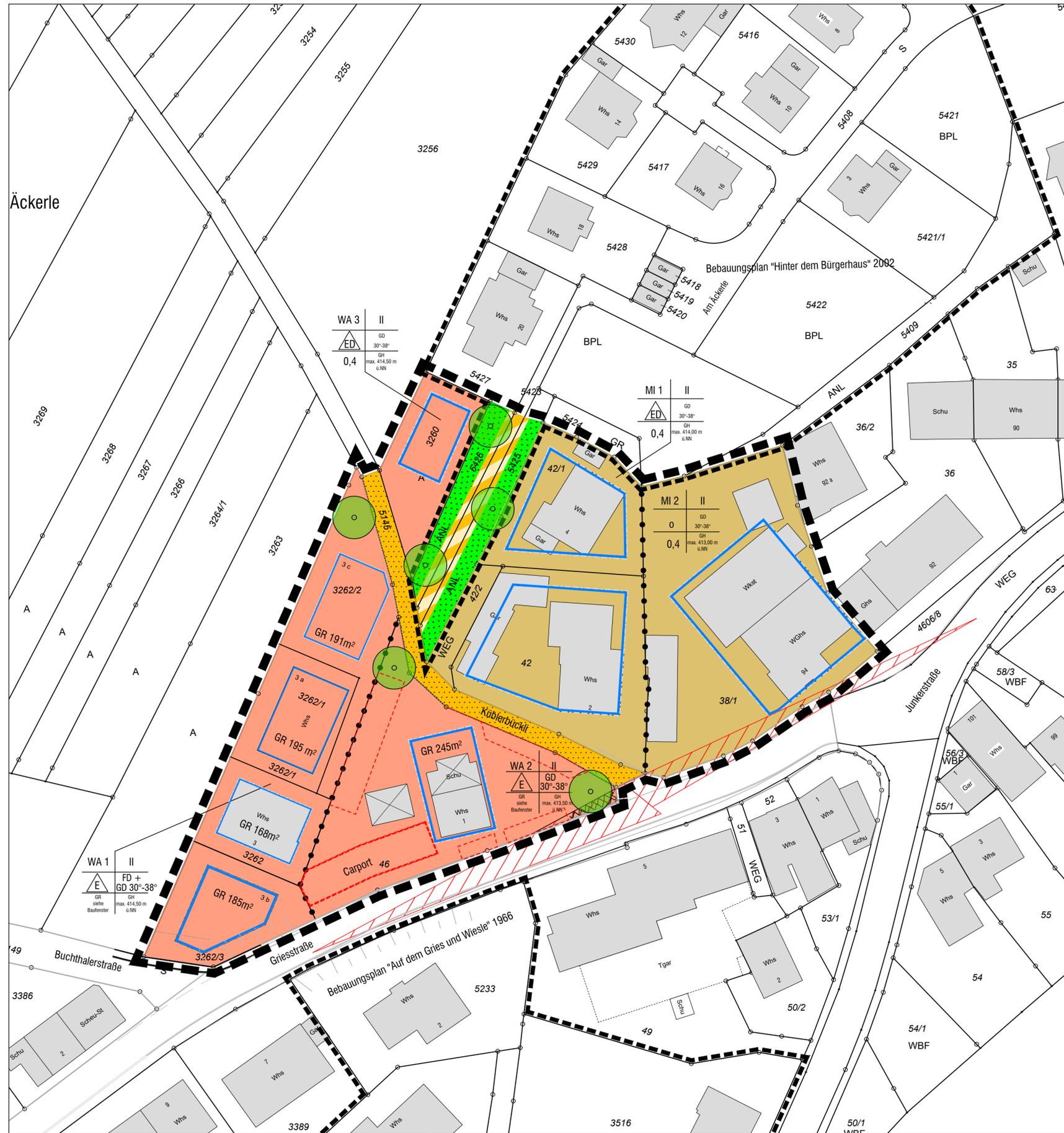
Die Satzung über den Bebauungsplan „Küblerbückli“ und über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Küblerbückli“ treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Büsingen, den 22.02.2019

Markus Möll
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 07.03.2019



- Allgemein**
- Bestehende Gebäude und Nebengebäude
 - Entfallende Gebäude
 - Bestehende Grundstücksgrenzen

- Art der baulichen Nutzung**
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet
 - Mischgebiet

- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GH maximale Gebäudehöhe ü. NN
 - II max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
 - GRZ Grundflächenzahl

Nutzungsschablone

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0	GD 30°-38°	Bauweise	Dachform
GRZ / GR	GR max. 414,00 m ü. NN	Grundflächenzahl / Grundfläche	max. zulässige Gebäudehöhe
		Eintrag im Baufenster	

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 0 offene Bauweise
 - Baugrenze

- Verkehrsflächen**
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fussweg -
 - Sichtdreiecke
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche - Grünanlage - (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

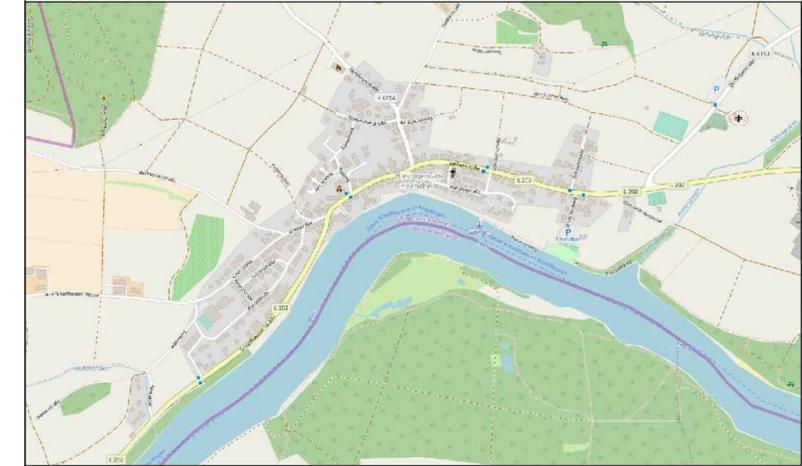
- Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und §6 BauGB)
- Bäume anpflanzen

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Art oder des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1(10) BauGB) - Sichtflächen

- Vorschriften nach § 74 LBO**
- SD Satteldach
 - GD Geneigtes Dach
 - FD Flachdach

- Nachrichtliche Übernahmen**
- Geltungsbereiche bestehende Bebauungspläne
 - geplante Stellplatzflächen (nicht verbindlich)

Gemeinde Büsingen



Bebauungsplan "Küblerbückli"

M 1:500

Plangrundlage Katasterplan: 26.02.2018	Radolfzell, den 04.10.2018
--	----------------------------

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 08.03.2018	öffentliche Bekanntmachung am 09.03.2018
Öffentlichkeitsbeteiligung	Beschluss am 21.06.2018	öffentliche Bekanntmachung am 04.07.2018
Beteiligung der Behörden	durchgeführt vom 13.07.2018 bis 13.08.2018	
erneute Öffentlichkeitsbeteiligung	Beschluss am 18.10.2018 / 22.11.2018	öffentliche Bekanntmachung am 05.12.2018
und Beteiligung der Behörden	durchgeführt vom 17.12.2018 bis 28.01.2019	
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange	am 14.12.2018	
Beschluss über Bedenken und Anregungen	am 21.02.2019	Satzungsbeschluss am 21.02.2019

Ausfertigung der Satzung
Büsingen, den 22.02.2019

(Markus Möll, Bürgermeister) (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am 07.03.2019

Gemeinde Büsingen

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Küblerbückli“

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gelten die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen:

- 1. Art der baulichen Nutzung** **§ 12 (3) BauGB**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet** **§ 4 BauNVO**

Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - 1.2 Mischgebiet** **§ 6 BauNVO**

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** **§ 9 (1) BauGB, §§ 16 ff. BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

 - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze** **§ 19 BauNVO**

Im WA 3 und MI ist die zulässige Grundflächenzahl der Gebäude durch Einschrieb in der jeweiligen Nutzungsschablone definiert.
Grundfläche (GR) als Höchstgrenze
Im WA 1 und WA 2 ist die maximale Grundfläche der Baufenster durch Einschrieb in die jeweiligen Baufenster definiert.
 - 2.2 Anzahl der Vollgeschosse** **§ 20 BauNVO**

II Vollgeschosse
Gemäß Nutzungsschablone der Planzeichnung
 - 2.3 Höhe der baulichen Anlagen** **§ 18 BauNVO**

Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen darf höchstens betragen:
Im WA 1: max. 414,50 m ü.NN (absolute Gebäudehöhe)
Im WA 2: max. 413,50 m ü.NN (absolute Gebäudehöhe)
Im WA 3: max. 414,50 m ü.NN (absolute Gebäudehöhe)
Im MI 1: max. 414,00 m ü.NN (absolute Gebäudehöhe)
Im MI 2: max. 413,00 m ü.NN (absolute Gebäudehöhe)
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche** **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände, Balkone und Terrassen maximal um 1,50 m überschritten werden.

- 4. Bauweise** **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, § 22 Abs. 2 BauNVO**
Es ist die offene Bauweise festgesetzt.
Im WA 1 und WA2 ist die offene Bauweise, ausschließlich Einzelhäuser, im WA3 und MI1 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 5. Verkehrsflächen** **§ 9 (1) Nr. 11 BauGB**
5.1 öffentliche Verkehrsflächen
5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg
- 6. Garagen, Carports und Stellplätze** **§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB**
Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist nur an den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten zulässig.
Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche darf durch Unterbauung mit Tiefgaragen überschritten werden.
Oberirdische Stellplätze sind auch ausserhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Bei Quer- oder Schrägstellplätzen ist ein Abstand von 2m zur Straßenkante einzuhalten.
- 7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** **§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB**
Das freizuhaltende Sichtfeld ist zu jeder Zeit von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benützung und Einfriedigung in einer Höhe ab 60 cm über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten.
- 8. Öffentliche Grünflächen** **§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB**
Öffentliche Grünanlage beidseitig des Fußwegs.
- 9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft** **§ 9 (1) Nr. 20 BauGB**
9.1 Dachbegrünung von Flachdächern
Flachdächer sind mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Es sollte Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft verwendet werden. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Begrünung von Tiefgaragen
Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 25 cm zu überdecken und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

9.2 Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

gemäß § 44 (1) 1 BNatSchG

Der Abriss von Gebäuden sowie die Rodung von Gehölzen sind außerhalb der Fledermaussommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. Vor dem Abbruch von Gebäuden (Wohnhaus, Scheune) sind diese rechtzeitig vor dem Abriss auf Fledermausquartiere hin zu untersuchen. Eine Relevanzuntersuchung für Fledermäuse wird zeitnah (September 2018) durchgeführt durch Hansueli Alder (Alpenstrasse 69, CH-8200 Schaffhausen, Tel. 0041 52 3174340, info@batec.net).

In zwingenden Ausnahmefällen kann in Absprache mit dem Landratsamt von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Quartier von den Arbeiten betroffen ist.

Sollten Fledermaus-Quartiere vorhanden sein, sind alle Einflugmöglichkeiten in den Wintermonaten zu verschließen, so dass im Frühjahr, wenn die Fledermäuse aus ihren Winterquartieren wieder eintreffen / die Vögel mit der Brut beginnen, kein Einflug erfolgen kann. Zugleich müssen rechtzeitig geeignete Quartiere (z.B. Nistkästen / Flachkästen und Fassadenkästen der Firma Schwegler) in der angrenzenden Umgebung angeboten werden, damit die im Frühjahr eintreffenden Fledermäuse / Brutvögel ausweichen können. Die gesamte Maßnahme muss durch eine sachverständige Person (Hansueli Alder, s.o.) begleitet werden. Dies umfasst die Abnahme des Gebäudeverschlusses und Erfolgskontrollen der installierten Ersatzquartiere.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein regionaltypischer, hochstämmiger Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen. Ebenso sind im Bereich von größeren Parkflächen Bäume zu pflanzen (mind. 1 Baum je 4 Stellplätze). An den im Plan eingezeichneten Standorten sind großkronig-Bäume zu pflanzen (z.B. Linden, Ahorn). Der Standort kann bis zu 5 m abweichen. Auf den Grünflächen entlang des Fußwegs sind mindestens drei großkronige, regionaltypische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Der Abstand untereinander beträgt mindestens 15 m. Der Stammumfang bei der Pflanzung beträgt mind. 14-16 cm. Befestigung mittels Zweipflock, Anbringung von Verbisschutz. Arten und Pflanzqualität siehe Pflanzliste I (Anhang II). Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Entlang der Grießstraße sind die Carports und Parkplätze mit Strauchpflanzungen und Kletterpflanzen einzugrünen (siehe Pflanzliste II, Anhang II).

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
UND HINWEISE****§ 9 Abs. 6 BauGB****1. Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall**

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

2. Reduktion von Lichtemissionen

Die Beleuchtung muss im ganzen Plangebiet, insbesondere im Bereich der Wasserfledermaus-Flugstraße entlang der Böschung an der Griesstraße sowie zwischen den Gebäuden 3 und 3b, auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für die Außenbeleuchtung (auch private) sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (dimmbare, gelbe LED-Leuchten, Lichttemperatur 3000 K) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 24:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren. Wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden.

3. Hinweise zur Dachbegrünung

Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung soll mindestens 10 cm betragen. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 16 Dachbegrünung-Extensiv oder Nr. 17 Dachbegrünung-Halbschatten). Ansaatstärke: ca. 2 g/m². Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

4. Schutz des Oberbodens durch fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im direkten Eingriffsgebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (BodSchG BW §§ 1-4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens 2 m Höhe, bei Lagerung des Oberbodens länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 19731 und 18915 sind anzuwenden. Anschließend flacher (Mächtigkeit Auftragsschicht i. d. R. 20 cm) und landschaftsgerechter Einbau des Bodenaushubs im Gebiet.

5. Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

Es wird darauf hingewiesen, dass die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben ist. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Sind geeignete Maßnahmen wie die empfohlene Dachbegrünung oder dezentrale Retentionsmulden auf den Baugrundstücken nicht umsetzbar sind ausreichend dimensionierte Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung sowie Pufferung der Niederschlagswässer zu installieren.

6. Archäologische Funde

Aus dem Planungsgebiet sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da in den bisher nicht überbauten Bereichen archäologische Funde nicht generell ausgeschlossen werden können, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731-61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlichrechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735-93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Gemäß § 20 DSchG sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalrechtlich-lichen Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden.

Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Dr. Bertram Jenisch eingereicht werden. Für die weiteren Planbereiche wird auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen

7. Hinweise zu Tiefgaragen

Die Rampenneigung einer Tiefgaragenzufahrt soll im allgemeinen 15 % nicht übersteigen. Bei im Freien liegenden Rampen soll die Neigung höchstens 10 % betragen. Zum Ende der Ausfahrt soll eine Aufstellfläche von 5 Metern mit einer max. Steigung von 5 bis 6% angelegt werden.

Die entsprechenden Sichtfelder sind ab einer Höhe von 60 cm freizuhalten. Für die Absturzsicherung notwendige Einhausung sind als Glasflächen auszubauen.

Sollte die Breite der Tiefgaragenrampe gegenläufigen Verkehr nicht zulassen, so ist die Ein- bzw. Ausfahrt zwingend mittels einer Lichtzeichenanlage zu regeln. Es ist eine ausreichende Aufstellfläche vorzuhalten, auf welcher der einfahrende Tiefgaragennutzer ohne gleichzeitige Behinderung des fließenden Verkehrs den aus-fahrenden Gegenverkehr passieren lassen kann, bevor er dann das Grünlicht für die Einfahrt in die Tiefgarage erhält.

8. Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der pleistozänen Rheingletscher-Niederterrassenschotter mit unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. 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.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann, wird verwiesen.

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.

Büsingen, den 04.10.2018

Anhang II Pflanzliste**Pflanzliste I: Bäume auf privaten Grundstücken und Grünflächen**

Großkronige Bäume für eingezeichnete Baumstandorte (Pflanzqualität: Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16). Standortgerechte, heimische Arten und Sorten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie

Mittelkronige Bäume für private Grünflächen und Hausgärten (Pflanzqualität: Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 oder Stammbusch / Solitär Höhe 200-250). Standortgerechte, heimische Arten und Sorten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Carpinus betulus i.S.</i>	Hainbuche
<i>Pyrus communis i. S</i>	Wildbirne
<i>Prunus i.S.</i>	Zierkirsche
<i>Malus i.S.</i>	Zierapfel
<i>Prunus cerasifera i.S.</i>	Zierpflaume
<i>Obstbaum Hochstämme:</i>	Apfel, Birne, Süßkirsche Pflaume etc.
<i>Morus alba</i>	Maulbeerbaum

Sträucher und Kletterpflanzen

Sträucher zur Eingrünung der Parkplätze entlang der Gießstraße: Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Größe von 60-100 cm, Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, zwischen der Reihe 1,0 m.

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Weinrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa vosagiaca</i>	Blau-grüne Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder

Kletterpflanzen zur Eingrünung der Carports entlang der Gießstraße

<i>Parthenocissus ssp.</i>	Wilde Weine
<i>Vitis vinifera</i>	Weinreben
<i>Clamatis ssp.</i>	Clematis
<i>Lonicera ssp.</i>	Geißblatt
<i>Rosa ssp.</i>	Kletterrosen

Durch die Begrünung darf keine Sichtbehinderung hervorgerufen werden.

Gemeinde Büsingen

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Küblerbückli“

1. Dachformen **§ 74 (1) Nr. 1 LBO**

1.1 Als Dächer sind zulässig:

Satteldächer

Geneigte Dächer (Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer)

Dachdeckung: Ziegel oder Betondachsteine in den Farben naturrot bis braun bzw. grau.

Dachneigung: 30° - 38°

Flachdach

Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv begrünt.

1.2 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall

Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung von unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen **§ 74 (1) Nr. 3 LBO**

2.1 Zufahrts- und Parkierungsflächen sowie Wege sind mit offenporigem, wasserdurchlässigem Belag auszuführen. Geeignete Beläge sind Schotterrasen, Drainpflaster oder Rasenfugenpflaster

2.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen, die nicht als Bauflächen, Verkehrsflächen oder für Stellplätze genutzt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

3. Anzahl der Stellplätze **§ 74 (1) Nr. 3 LBO**

Es sind pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze vorzusehen.

Büsingen, den 06.11.2018

Gemeinde Büsingen

Begründung

zum Bebauungsplan „Küblerbückli“ und zu den örtlichen Bauvorschriften

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Küblerbückli“ liegt im Westen der Gemeinde Büsingen und teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter dem Bürgerhaus“ von 2003.



Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans sind Vorhaben auf den Grundstücken Flst. Nr. 46 und 3262 - 3262/3, die nachverdichtet werden sollen. Zum Teil sind die Grundstücke bereits bebaut.

Die Bebauung nördlich der Straße Küblerbückli ist nicht durch einen Bebauungsplan geregelt, lediglich der Fußweg zur Straße „Zum Äckerle“ und die zugehörigen Grünflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter dem Bürgerhaus“.

Mit dem Bebauungsplan „Küblerbückli“ soll der gesamte Bereich städtebaulich geordnet werden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angepasste Ergänzung des Ortsrands geschaffen werden.

2. Lage, Größe und Nutzung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 3262, 3262/1, 3262/2, 3262/3, 46, 3260, 5425, 5426, 42, 42/1, 42/2, 38/1 und teilweise 5145 (Küblerbückli) und 5408 (Fußweg).

Die Grundstücke haben zusammen eine Größe von ca. 7.700m².

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Planung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden.

Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass

- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² unterschritten wird.

Das geplante Vorhaben verursacht keine nachteiligen Umweltauswirkungen – und zwar aus folgenden Gründen:

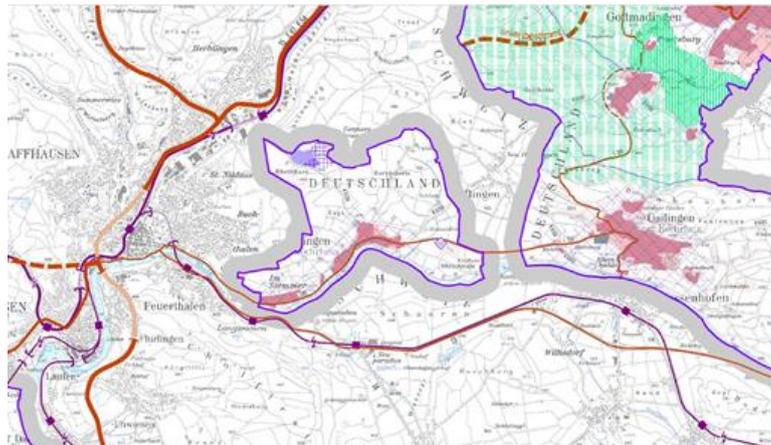
- Es erfolgt eine Umnutzung einer bebauten innerörtlichen Fläche, d.h. es wird eine zusätzliche Flächenversiegelung und – beanspruchung im Außenbereich vermieden (Eingriffsvermeidung);
- der bisherige Versiegelungsanteil wird nicht wesentlich verändert;
- Tiefgaragen werden mit einer Dachbegrünung begrünt (Eingriffsminimierung);
- die Baukörper erhalten teilweise eine extensive Dachbegrünung (Eingriffsminimierung);
- es entfallen keine bestehenden Bäume und es wird durch Neupflanzungen ergänzt.

Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

Damit verbunden ist auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

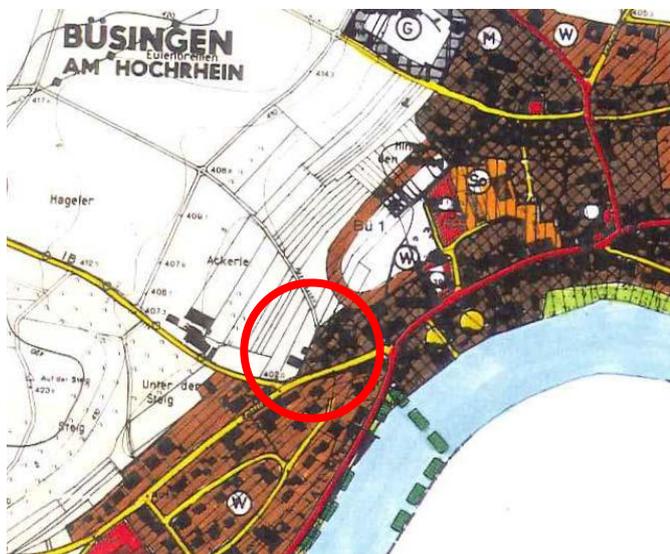
4. Regionalplan

Lage und Anbindung im Raum



5. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird in einem weiteren Verfahren angepasst.



Ausschnitt Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Gottmadingen – Gailingen -Büdingen 2001

6. Geplante Bebauung

Auf den Grundstücken sind bereits Mehrfamilienhäuser mit den zugehörigen Nebenanlagen gebaut bzw. sollen noch gebaut werden. Südlich der Straße Küblerbückli sind fünf Gebäude vorgesehen.

Ein Teil der erforderlichen Stellplätze soll in Carports nachgewiesen werden, weitere Stellplätze sollen offen angelegt werden.

Die Gebäude sind mit zwei Vollgeschossen, ausgebauten Satteldächern und zum Teil mit ausgebauten Kellergeschossen geplant. Das bereits gebaute Gebäude Küblerbückli 3b hat ein Attikageschoss (kein Vollgeschoss) mit Flachdach. Durch die Topografie erscheint es zur Griesstraße drei- bzw. viergeschossig.

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich am Bestand.

7. Erschließung

Die Grundstücke sind bereits vollständig erschlossen.

Die Wasserversorgung und die Entwässerung der Grundstücke kann durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

Sowohl im Küblerbückli als auch in der Griesstraße liegen Mischwasserkanäle. Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades ist anzustreben, das Oberflächenwasser über eine Mulde zu versickern.

Alternativ kann das Regenwasser in Zisternen gespeichert und zeitverzögert in den Mischwasserkanal weitergeleitet werden.

8. Festsetzungen im Bebauungsplan

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird für den größten Teil des Plangebiets ein „Allgemeines Wohngebiet – WA“ gem. §4 BauNVO festgesetzt. Unverträgliche Nutzungen, die nach § (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, wie Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der Größe des Plangebiets und Dichte der Bebauung ausgeschlossen.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 38/1 befindet sich eine Garage mit Werkstatt und Tankstelle für Kfz- und Bootsmotoren, ein Lärm emittierender Betrieb im Bestand. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wird das Grundstück des Betriebs in den Geltungsbereich einbezogen und mit den Grundstücken Flst. Nrn. 42 und 42/1 als Mischgebiet ausgewiesen, um den Bestand KFZ-Betrieb zu sichern und eine Abschirmung zu der bestehenden und neu zu errichtenden Wohnbebauung zu schaffen. Die adäquate Durchmischung aus Gewerbe und Wohnen für ein MI ist in Fläche, Kubatur und durch die Einbeziehung des Bereiches gegeben.

Nördlich der Straße Küblerbückli wird im WA 3 und MI 1 und 2 als Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem anschließenden bestehenden Wohngebiet.

Die bereits bestehende und geplante Bebauung südlich der Straße Küblerbückli WA 1 und WA 2 wird durch maximale Grundflächen definiert.

Die nach Baunutzungsverordnung maximal zulässige Grundflächenzahl für ein Allgemeines Wohngebiet von 0,4 ist auf den Grundstücken Küblerbückli 3, 3a, und 3b überschritten. Über den ganzen Bereich südlich der Straße Küblerbückli beträgt die Grundflächenzahl im Durchschnitt nur 0,3. Dies ist ein Wert, der der umgebenden Struktur der Gemeinde entspricht.

(Siehe 13. Flächenbilanz und Bestandsanalyse)

Im gesamten Plangebiet sind zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ist der Umgebung und dem bestehenden Bebauungsplan „Hinter dem Bürgerhaus“ angepasst. Zur langfristigen Sicherung des baulichen Erscheinungsbildes und des Ortsrandes werden maximale Höhen der Gebäude, entsprechend der Topografie und den bestehenden Gebäuden festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen, die sich am Bestand und Planungen orientieren, definiert. Sie dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Dachüberstände, Balkone und Terrassen überschritten werden, um moderate An- und Umbauten zu ermöglichen. Die Baugrenzen dürfen durch Tiefgaragen unterbaut werden.

8.2 Bauweise

Es ist die offene Bauweise festgesetzt, die zudem in den einzelnen Abschnitten in Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser unterschieden wird. Dies dient der Anpassung in die vorhandene bauliche Struktur.

8.3 Verkehrsflächen

Die vorhandenen Straßen Küblerbückli und der bestehende Fußweg sind gemäß Bestand im Bebauungsplan aufgenommen. Veränderungen der Verkehrsflächen sind derzeit nicht geplant. Die bestehende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg - wurde im Bebauungsplan auf vier Meter verbreitert, um langfristig einen Anschluss an das Baugebiet "Hinter dem Schulhaus" zu ermöglichen.

8.4 Stellplätze; Garagen und Carports

Die Stellplätze sind auf eigenen Grundstücken nachzuweisen. Da die Grundstücke Küblerbückli 3, 3a, 3b und 3c bereits sehr dicht bebaut sind und die erforderlichen Stellplätze nicht alle auf den Grundstücken möglich sind, müssen sie auf Nachbargrundstücken nachgewiesen werden. Dies ist außerhalb der Baugrenzen oberirdisch möglich oder in Tiefgaragen.

Durch die Anlage von Stellplätzen dürfen keine verkehrgefährdenden Situationen entstehen, ein Sicherheitsabstand von mindestens 2m mit Quer- und Schrägparkplätzen zur Straßenkante ist einzuhalten.

8.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; Sichtfeld

Für die Fahrzeuge, die aus der Straße Küblerbückli in die Griesstraße (50km/h) einfahren, muss ein Sichtfeld freigehalten werden, um verkehrgefährdende Situationen zu vermeiden. Das Sichtfeld tangiert in einem minimalen Bereich das Grundstück Nr. 46, das in diesem Bereich von jeglicher baulicher Nutzung freigehalten werden muss.

8.6 Öffentliche Grünflächen

Die bestehende öffentliche Grünanlage beidseits des Fußwegs zur Straße Zum Äckerle soll erhalten werden. Sie ist bereits im Bebauungsplan „Hinter dem Bürgerhaus“ enthalten. In der Grünanlage sollen 3 großkronige Laubbäume gepflanzt werden. Die Pflanzung dient der Durchgrünung des Planbereichs und der Gestaltung des Ortsrands.

8.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Anpflanzungen

Die festgesetzten Maßnahmen Dachbegrünung von Flachdächern, Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall und der zeitlich angepasste Baustellenbetrieb das resultieren aus der Umweltanalyse. Sie dienen dazu den Eingriff zu minimieren und auch der qualitätvollen Gestaltung des Plangebiets. Weitere Maßnahmen sind in den Hinweisen zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen: Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall, Reduktion von Lichtemissionen, Schutz des Oberbodens durch fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung und die Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern.

9. Anpflanzen von Bäumen und Begrünung

Mit der Pflanzung von Bäumen und anderen Begrünungen auf den Privatgrundstücken sowie auf der öffentlichen Grünanlage soll das zum Teil doch recht dicht bebaute Plangebiet durchgrünt werden. Es soll eine ansprechende, der ehemals landwirtschaftlich geprägten Gemeinde angepasste Durchgrünung entstehen. Weiterhin dient die Pflanzung von Bäumen der Minimierung des Eingriffs und der Sicherung einer Flugstraße der Wasserfledermaus.

10. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll ein Beitrag zu einer Gestaltung der geplanten Bebauung geleistet werden, die sich in den Bestand der Gemeinde weitgehend einfügt.

10.1 Dachform und -neigung

Es sind geneigte Dächer zulässig. Möglich sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer oder Zeltdächer. Als Dachneigung ist eine der Umgebung angepasste Spanne von 30° bis 38° festgesetzt. Im WA 1 sind zusätzlich zu den geneigten Dächern auch Flachdächer zulässig. Die Farbe der Dachdeckung wurde auf ortstypische Farben eingegrenzt.

10.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Um die Versiegelung des Gebietes mit hoher Dichte und großem Stellplatzbedarf zu reduzieren, sind Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen getroffen. Weiterhin dienen die Festsetzungen auch der Durchgrünung des Gebietes.

11. Stellplatzschlüssel

Die besondere Lage Büsingen als Exklave am Rhein und im ländlichen Raum bedingt einen hohen Mobilitätsbedarf durch eigene Fahrzeuge. Durch das Erfordernis, die Belange des täglichen Lebens durch eigene PKW abzudecken, sind meist mehr motorisierte Fahrzeuge als eines pro Haushalt vorhanden. Die Nahversorgung in Büsingen ist nicht ausreichend gewährleistet, so gibt es z.B. keine Allgemeinmedizinische Praxis. 98 % der Einwohner pendeln aus. Statistisch werden pro Wohneinheit 1,9 PKW im ländlichen Raum nachgewiesen. Zum Teil wird dieser Wert in Büsingen noch übertroffen.

Büsingen ist durch den öffentlichen Nahverkehr an die Schweizer Stadt Schaffhausen über Buslinien im ½-Stundentakt angebunden, zur deutschen Seite nach Gailingen ist die Busverbindung jedoch relativ schlecht. Nur an Schultagen fahren 2 Busse nach Gailingen und weiter nach Singen, an schulfreien Tagen verkehren ausschließlich Großraum-Linientaxis siebenmal pro Tag, am Samstag vier. An Sonntagen gibt es keine ÖPNV-Anbindung nach Deutschland.

Entlang der Straße Küblerbückli gibt es keine Möglichkeit auf der Verkehrsfläche zu parken. Auf der Griesstraße sind aufgrund der geringe Breite und Einmündungen von Straßen und Einfahrten nur wenige öffentliche Parkplätze vorhanden. Durch Nachverdichtung ist bereits zusätzlicher Parkdruck entstanden Ein weiteres Ausweichen zum Parken im öffentlichen Raum würde verkehrlich sehr unübersichtliche und gefährliche Situationen hervorrufen.

Aus diesem Grund wird der Stellplatzschlüssel auf 2,0 pro Wohneinheit erhöht.

12. Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vom Büro 365°, Überlingen, eine Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung verfasst. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Die Analyse ist als Anlage beigefügt.

13. Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete	Mischgebiete	Verkehrsflächen	Verkehrsflächen bes. Zweck	Öffentliche Grünflächen	Geltungsbereich
3491 m ²	3481 m ²	302 m ²	169 m ²	267 m ²	7710 m ²

Bestandsanalyse

Hausnummer Flstck	Grundstücksfläche m ²	Gebäudefläche m ²	Stellplatzflächen + Zufahrten m ²	GRZ nur Gebäude	GRZ mit STP Flächen
1 46	1397,25	205,55	619,65	0,15	0,59
3b 3262/3	438,40	185,34	48,00	0,42	0,53
3 3262	361,25	167,89	0,00	0,46	0,46
3a 3262	386,71	195,14	0,00	0,50	0,50
3c 3262/2	542,13	191,30	48,00	0,35	0,44
				GRZ über alles	
Summe	3125,74	945,22		0,30	
2 42	1002,90	240,40	146,63	0,24	0,60
			210,93		
4 42/1	597,63	158,32	19,87	0,26	0,30
42/2	102,65		102,65		
6 3260	388,33	127,86		0,33	
				Baufenster	
94 (Jun- kerstr) 38/1	1771,74	522,37	169,57	0,29	0,69
			523,23		
				GRZ über alles	
Summe	3863,25	1048,95		0,27	

Radolfzell, den 06.11.2018

planungfuchs

Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
 Seestraße 41 78315 Radolfzell
 tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
 mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de

