Gemeinde Büsingen

Bebauungsplan „Ortsmitte“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13 a BauGB

Bettina Nocke Stadtplanung · Freie Stadtplanerin · Regierungsbaumeister · SRL
78462 Konstanz Gottlieberstraße 2 Tel +49.7531.99 10 35 Fax 99 10 36 E-Mail bettina.nocke@t-online.de

GEMEINDE BÜSINGEN

SATZUNG

über den Bebauungsplan „Ortsmitte”

und über die örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan „Ortsmitte”

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Gemeinde Büsingen am 27.04.2017

a) die Aufstellung des Bebauungsplans ”Ortsmitte”
b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ”Ortsmitte”

als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBI. I S. 1722) - BauGB

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) – PlanZV

4. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015 - LBO BW

5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578), neu bekannt gemacht am 27. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55) – GemO BW

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

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

Das Grundstück Flst. Nr. 11 wird teilweise vom Satzungsgebiet ausgenommen, da die Voraussetzungen für den Abbruch der Scheune nicht vorliegen. Abgrenzung siehe Anlage zur Satzung.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

des Bebauungsplans:

1.	zeichnerischer Teil	vom 05.04.2017
2.	den planungsrechtlichen Festsetzungen Anhang: Pflanzliste	vom 05.04.2017

der örtlichen Bauvorschriften:

3.	örtliche Bauvorschriften	vom 05.04.2017

Beigefügt sind:

4.	Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften	vom 05.04.2017
5.	Gestaltungsplan	vom 05.04.2017
6.	Abgrenzungslageplan	vom 05.04.2017
7.	Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Einschätzung	vom 27.04.2017

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Inkrafttreten

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Büsingen, den 28.04.2017

Markus Möll
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

WA 1	
GRZ 0,4	o
Haus 1	II
TH 8,30	FH 12,75
Plan-einschrieb	35°
Haus 2	III
TH 10,60	FH 13,60
Plan-einschrieb	25°
Haus 3	II
TH 7,25	FH 11,50
Plan-einschrieb	35°

WA 2	II
GRZ 0,3 max. GR 250	o
TH 7,25	FH 11,5
SD/WD	20°-35°
max. 6 WE	

WA 3/5	II
GR 150	E
TH 6,50	FH 10,00
SD/WD/ZD	I VG 35°-45° II VG 20°-35°
max. 2 WE	

WA 4	II
GR 180	
TH 6,50	FH 10,00
SD/WD/ZD	I VG 35°-45° II VG 20°-35°
max. 2 WE	

Allgemein

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Gebäude geplant
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Höhenschichtlinien 1 m Höhenabstand
- Böschung

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

- WA 2 — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ — max. zulässige Grundflächenzahl
- GR — max. zulässige Grundfläche in m²
- II — max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- FH — Firsthöhe
- TH — Traufhöhe
- Bezugspunkte zu den Höhen baulicher Anlagen
- WE — max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude

Nutzungsschablone

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0,3 GR 150	o	GRZ GR in m²	Bauweise
TH 6,5	FH 10,0	Traufhöhe	Firsthöhe
SD	30°-45°	Dachform	Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- ED — offene Bauweise, alternativ Doppel- oder Einzelhäuser zulässig
- D — offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Gebäuderichtung
- Gebäuderichtung alternativ

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und 26, Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers
- P — Parkplatz
- Sichtdreiecke

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche: Spielplatz
- Öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün
- private Grünfläche

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

- Bäume erhalten
- Bäume anpflanzen
- Bäume erhalten in der Flugschneise
- Bäume anpflanzen in der Flugschneise

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- von der Satzung ausgenommene Fläche
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- LR — Leitungsrecht
- Abgrenzung unterschiedlicher Art oder des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- abzubrechende Gebäude
- Isoplethe den Gruchsimmissionsgrenzwerte für Allgemeines Wohnen
- freizuhaltende Flugschneise für Fledermäuse

Vorschriften nach § 74 LBO

- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- ZD — Zeltdach
- FD — Flachdach

Beiplan

GEMEINDE BÜSINGEN

Bebauungsplan "ORTSMITTE"

M 1:500

N

Plangrundlage

Katastergrundlagen

graph. Dateiauszug vom
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung

Planfertigung

Konstanz, den 29.09.2016

STADTPLANUNG NOCKE Dipl.-Ing. Bettina Nocke
Freie Stadtplanerin Regierungsbaumeister SRL
78462 Konstanz Gottlieberstraße 2 Tel +49.7531.99 10 35
E-MAIL bettina.nocke@t-online.de

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am	23.07.2015	öffentliche Bekanntmachung am	05.08.2015
Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung	Beschluss am	23.07.2015	öffentliche Bekanntmachung am	05.08.2015
und Behördenvoranhörung	durchgeführt vom	03.09.2015	bis 23.09.2015 Veranstaltung am	15.09.2015
1. Öffentliche Auslegung	Beschluss am	19.05.2016	öffentliche Bekanntmachung am	01.06.2016
	durchgeführt vom	13.06.2016	bis 14.07.2016	
2. Öffentliche Auslegung	Beschluss am	13.10.2016	öffentliche Bekanntmachung am	25.01.2017
	durchgeführt vom	13.02.2017	bis 13.03.2017	
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am		30.05.2016 / 30.01.2017		

Beschluss über Bedenken und Anregungen am 13.10.2016 / 27.04.2017 Satzungsbeschluss am 27.04.2017

Ausfertigung der Satzung

Büsingen, den 28.04.2017

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am _____

GEMEINDE BÜSINGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Ortsmitte“

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung §§ 1 – 15 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 16 – 20 BauNVO

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 BauNVO

2.2 Max. zulässige Größe der Grundfläche (GR)
oder die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag § 19 BauNVO

Sofern die überbaubare Grundstücksfläche kleiner ist als die max. zulässige Grundfläche, gilt das kleinere Maß.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) im WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 und in den WA 3 bis WA 6 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.

2.3 Max. Höhe der baulichen Anlagen

Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) gemäß Planeintrag § 18 BauNVO
Die Traufhöhen (Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut) und die Firsthöhen beziehen sich jeweils auf die Höhe der im Mittel angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen jeweils in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite, bei den Gebäuden auf der Südseite der Achse 1 auf das auf der Südseite der Gebäude gewachsene bzw. vorhandene Gelände.

Für Gebäude, die an mehreren Seiten an der Straße liegen oder bei denen kein eindeutiger Bezug zu erkennen ist, ist im Plan der Bezugspunkt gekennzeichnet (Pfeil).

3. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Festgesetzt ist die offene Bauweise. Es sind gemäß Planeintrag Bereiche festgesetzt, in denen nur Einzelhäuser oder alternativ Einzel- oder Doppelhäuser oder nur Doppelhäuser zulässig sind.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
Im WA1 dürfen Balkone u.ä. die Baugrenzen bis zu einer Breite von 5,5 m und einer Tiefe von 2,5 überschreiten (siehe hierzu auch örtliche Bauvorschriften).

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB

5.1 Im Bebauungsplan ist die max. zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden soweit erforderlich festgesetzt.

5.2 In Doppelhäusern, in denen max. 2 Wohneinheiten festgesetzt sind, bezieht sich die Zahl auf das gesamte Gebäude; je Doppelhaushälfte ist danach 1 Wohneinheit zulässig.
Ausnahmsweise können je Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten zugelassen werden, wenn die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.

6. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung zwingend festgesetzt. Abweichungen bis zu +/- 5° sind zulässig.

7. Nebenanlagen § 14 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist je Grundstück max. 1 Nebengebäude (Geschirrhütte, Gewächshaus o.ä.) mit einer Größe von max. 20 cbm zulässig.

8. Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 und Nr. 26 BauGB

8.1 öffentliche Verkehrsflächen

8.2 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers.
In dieser Fläche sind auch Straßenbeleuchtung, Hydranten, Verkehrszeichen und Schaltkästen zulässig.

9. Garagen, Carports und Stellplätze, Einfahrten § 9 (1) Nr. 4 BauGB

9.1 Garagen und Carports sind mind. 5 m hinter die öffentliche Verkehrsfläche zurückzuversetzen; an Landes- und Kreisstraßen ist ein Abstand von mindestens 5,5 m zur Hinterkante des Gehwegs einzuhalten.
Wenn Garagen oder Carports nicht senkrecht von der Straße aus angefahren werden, können sie bis auf 2 m an die öffentliche Verkehrsfläche heranreichen (Landes- und Kreisstraßen ausgenommen). Die Zwischenfläche zwischen Garage/Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist zu begrünen.

9.2 Zur Gestaltung der Garagen und Carports sowie Stellplätzen siehe Ziff. 1.3 und Ziff. 2.2 der Örtlichen Bauvorschriften.

9.3 Mehrere Garagen oder Carports sind zu Gruppen zusammenzufassen.

10. Von Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) Nr. 10 BauGB

10.1 Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedigung und Bepflanzung (ausgenommen hochstämmige Bäume) von mehr als 60 cm freizuhalten. Dies gilt auch für alle sonstigen Einmündungen oder Kreuzungen und Grundstückszufahrten.

11. Flächen für Leitungsrechte (LR) § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Im Bebauungsplan ist ein Leitungsrecht festgesetzt:
- nördlich der Straße Achse 1 zugunsten des Gebäudes in zweiter Reihe
- über das Grundstück Flst. Nr. 7 zugunsten der Gemeinde bzw. der Versorgungsträger.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke dürfen keine Maßnahmen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Leitungen gefährden. Der jederzeitige Zugang zu den Leitungen ist zu gewährleisten.

12. Aufschiebend bedingtes Baurecht § 9 Abs. 2 BauGB

12.1 Nordwestlich des Planungsgebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, von dem Geruchsemissionen ausgehen (siehe im Plan eingetragene Isoplethe).
Im WA 6 ist eine bauliche Nutzung gemäß Beiplan erst dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass von dem landwirtschaftlichen Betrieb rechtsbindend und dauerhaft keine Geruchsbelästigung mehr ausgeht, die die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte eines Allgemeinen Wohngebiets übersteigt.
Die Erfüllung dieser aufschiebenden Bedingung wird mit einer amtlichen Bekanntmachung durch die Gemeinde verkündet.

12.2 Bis dahin gilt:
Das Haus Gärtenweg 3 hat Bestandsschutz. Eine bauliche Änderung oder Erweiterung ist nur im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig. Das unbebaute Grundstück im WA 6 wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

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

13.1 Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb
Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen sowie der Abriss von Gebäuden sind außerhalb der Fledermaussommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. Vor dem Abbruch/Umbau von Gebäuden sind diese rechtzeitig (im Sommerhalbjahr vor dem Abriss!) auf Fledermausquartiere hin zu untersuchen. In zwingenden Ausnahmefällen kann in Absprache mit dem Landratsamt von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Quartiere und/oder Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

13.2 Optimierung des Fledermaus-Quartierangebots

Schaffung von Spaltquartieren für Fledermäuse an allen neuen Gebäuden (direkt in die Bausubstanz integriert), Aufhängen von Fledermauskästen für spaltenbewohnende und höhlenbewohnende Fledermäuse in Bäumen im Plangebiet und Umgebung, (z.B. Schwegler-Kastentypen: Fledermaushöhle-2F mdV, Fledermausflachkasten 1FF, Großraumhöhle 1FS, Großraum- und Überwinterungshöhle 1FW). Die Kästen sollten als Cluster zu je 4 Kästen gruppiert und in 3 - 4 m Höhe aufgehängt werden. Alternativ bzw. zusätzlich sollten Zugänge zu bisher unzugänglichen Dachstühle für Fledermäuse geschaffen werden.

13.3 Anbringen von Nisthilfen für Vögel

Im Plangebiet und dessen Umfeld sind vor der Räumung des Plangebietes (Gebäudeabriss, Baumfällung) unter fachlicher Begleitung durch einen Experten (z.B. Herr Kübler, 365° freiraum + umwelt) folgende Nistmöglichkeiten (z.B. von Schwegler) anzubringen:

für die Mehlschwalbe 3 Doppelkästen, z.B. Schwalbenkästen von Schwegler, anzubringen an öffentlichen Gebäuden (z.B. Rathaus, Post, Kindergarten) unter einem Dachüberstand mit freiem Anflug (keine Bäume). Um eine Verschmutzung der Fassade zu verhindern sollten unter den Nestern 25-30 cm breite Bretter angebracht werden. Diese Kotbretter sollten mind. 50 cm unterhalb der Nester angebracht sein, damit sie nicht den freien Ab- und Anflug der Schwalben behindern und keine Aufstiegshilfe für Nesträuber bieten.

für den Grauschnäpper 3 Halbhöhlenbrüterkästen an den zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet (je einen an Baum Nr. 1, 56, 57)

für den Feldsperling 5 Meisenkästen, Einflugloch 26 mm, an den zu erhaltenden Bäumen Nr. 1, 56, 57 sowie 2 an den Obstbäumen auf dem Flurstück 5103/1

für den Star 5 Starenkästen an den Obstbäumen auf dem Flurstück 5103/1.

13.4 Optimierung der Fledermaus Flugstraße

Im Bereich der im Bebauungsplan eingetragenen alternativen Flugstraße der Wasserfledermaus ist eine gute Durchgrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern in Flugrichtung anzustreben (siehe Abb. 5; ca. alle 10-15 m). Die im Rechtsplan festgesetzten Bäume sind an den im Plan festgesetzten Standorten zu pflanzen (maximale Abweichung 2 m).

Am südlichen Ende des Korridors bei der Junkerstrasse ist sicherzustellen, dass der Bereich zwischen den Gebäuden Junkerstrasse 63 und 65 von den Fledermäusen auf Dauer ungehindert durchflogen werden kann. Die Flugstraße darf nicht direkt in den Lichtkegel von Beleuchtungen führen bzw. es darf keine direkte Blendung stattfinden. Ggf. sind Kandelaber/Leuchten zu versetzen, um dies zu erreichen.

Zur Gewährleistung der Wirksamkeit der Maßnahme ist bei der Planung und Umsetzung der Quartiere und der Flugstraße eine fachliche Begleitung notwendig (z.B. Batec - Hansueli Alder, Alpenstrasse 69, CH-8200 Schaffhausen, Tel. +41 52 317 43 40; www.batec.net).

Hinweis

Der Verlust von Obstwiesen-Lebensräumen ist zusätzlich durch die Pflanzung von sechs Obstbäumen auf dem Flurstück 5103/1 nordwestlich von Büsingen zu kompensieren (siehe Umweltanalyse M 10; Sicherung über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag)

14. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

14.1 Anpflanzen von Bäumen in der Flugstraße:

In der Flugstraße sind an den im Plan festgesetzten Standorten regionaltypische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Abweichungen sind bis zu 2 m vom festgesetzten Standort zulässig.

14.2 Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücken

Pro Grundstück ist mindestens ein regionaltypischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Zum Erhalt festgesetzte Bäume und Bäume in der Flugstraße werden angerechnet.

14.2 Anpflanzen von Bäumen auf öffentlichen und privaten Stellplätzen

Mindestens je 4 Stellplätze ist 1 Laubbaum zu pflanzen.

14.3 Die Anpflanzungen müssen nach folgenden Vorgaben durchgeführt werden:

- Stammumfang bei der Pflanzung mind. 14-16 cm
- Befestigung mittels Zweipflock,
- Anbringung von Verbissschutz
- Arten und Pflanzqualität siehe Pflanzliste I.
- Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

14.4 Dachbegrünung

Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5° sind extensiv zu begrünen, wenn sie nicht als Balkone oder Terrassen genutzt werden.

Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm.

Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen Ansaatstärke: ca. 2 g/m2.

Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten.

Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

15. Erhalt von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind durch einen Bauzaun zu schützen, um Stamm-, Astverletzungen und Schädigungen im Wurzelbereich durch Baustellenfahrzeuge zu vermeiden. In Bereichen, in denen ein Zaun nicht aufgestellt werden kann, sind die Stämme mit geeignetem Material zu schützen, um Stammverletzungen zu vermeiden. Der Wurzelraum der Bäume sollte nicht befahren werden. Bei einer Versiegelung des Bodens muss mit Hilfe von z. B. Baumrosten gewährleistet werden, dass eine Beeinträchtigung des Wurzelraumes nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung für den Baum wird.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE § 9 (6) BauGB

1. 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.

2. Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind neben der empfohlenen Dachbegrünung u. a. auch Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung sowie dezentrale Retentionsmulden auf den Baugrundstücken.

3. Reduktion von Lichtemissionen

Die Beleuchtung muss auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für die Außenbeleuchtung (auch private) sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt 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.
In den Gärten der Wohnhäuser dürfen im Sommerhalbjahr keine Zierbeleuchtungen angebracht werden und – nur wo wirklich notwendig – müssen emissionsarme Außenbeleuchtungen installiert werden.

4. Kulturdenkmale

Junkerstraße 66 (Flst. Nr. 11, außerhalb des Satzungsgebiets):
landwirtschaftliches Anwesen bestehend aus Wohnhaus und Ökonomiegebäude. Zweigeschossiges Wohnhaus auf Kellersockel mit Mezzaningeschoss unter einem Walmdach, erbaut 1840 (Datum im Gitter unter dem Mittelfenster), Massivbau, Gliederung durch Eckquaderung und giebelbekrönten Mittelrisalit mit dreifach gekuppeltem Mittelfenster im Obergeschoss.
Hohes Ökonomiegebäude hinter dem Haus, Fachwerkkonstruktion verputzt, mit zwei Reihen Halbkreisfenstern und Krüppelwalmdach, seitlich Scheune mit Pultdach quer zum First angesetzt auf tiefem, tonnengewölbtem Keller.

Junkerstraße 70 (Flst. Nr. 13):
Wohnhaus, ca. 1589 erbaut. Fachwerkhaus, verputzt, zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach, durchgehende Ständer, an der Giebelseite ein ursprüngliches Fenstergewände erhalten

5. Archäologische Denkmalpflege

Der Beginn von Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel.: 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel.: 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fund-bergung einzuräumen.
Werden bei Erdarbeiten archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung gegebenenfalls eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel.: 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung zu berücksichtigen. Die Kosten einer archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen..

6. Geotechnik

Nach den Erkenntnissen der Geologischen Landesaufnahme bilden unterhalb einer Decklehmauflage Niederterrassen-schotter unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Bau-grund. Mit lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen. Zum Grundwasserflurabstand im Plan-gebiet liegen dem LGRB keine konkreten Daten vor.
Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründunghorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Büsingen, den 05.04.2017

Pflanzliste

Pflanzliste I: Bäume auf privaten Grundstücken und Grünflächen (M6)

Mittelkronige Bäume für private Grünflächen und Hausgärten
Pflanzqualität: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mind. 14 – 16 cm oder Stammbusch / Solitär Höhe 200 – 250 cm
Standortgerechte, heimische Arten und Sorten

Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Carpinus betulus i.S.	Hainbuche
Pyrus communis i.S.	Wildbirne
Prunus i.S.	Zierkirsche
Malus i.S.	Zierapfel
Prunus cerasifera i.S.	Zierpflaume
Obstbaum Hochstämme:	Apfel, Birne, Süßkirsche Pflaume etc.
Morus alba	Maulbeerbaum
Juglans regia	Walnuss
Castanea sativa	Esskastanie

GEMEINDE BÜSINGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
zum Bebauungsplan „Ortsmitte“

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 74 (1) Nr. 1 LBO

Wohn- und Nebengebäude sind rechtwinklig auszubilden.
Je Gebäude ist nur eine Dachform zulässig.
Je Gebäude ist nur eine Gaupenform zulässig. Dabei gelten Doppelhäuser als eine Einheit.
Balkone dürfen eine Tiefe von 3 m nicht überschreiten.
Als Hausfarbe sind grelle, reine Farben und reines Weiß nicht zulässig.

1.1 GESAMTGESTALTUNG VON DOPPELHÄUSERN

Doppelhäuser sind hinsichtlich Fassadenmaterialien, Dachneigung und Dachdeckung jeweils einheitlich zu gestalten. Die Fassaden, die Traufen und die Firste müssen jeweils in einer Flucht liegen. Balkone und Balkongeländer sind jeweils einheitlich auszubilden.

1.2 DÄCHER:

Dachform:	Gemäß Planeintrag sind nur zulässig. Satteldächer, Zeltdächer, Vollwalmdächer. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist ein Flachdachanteil von max. 30 % zulässig, gemessen an der Gebäudegrundfläche. Bei Garagen sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
Dachneigung:	gemäß Planeintrag
Dachfarbe:	nur Rot-, Braun- und Grautöne
Dachdeckung:	zulässig sind nur Ziegel und Betondachpfannen. Dachdeckungen aus unbeschichtetem Metall (Zink, Kupfer, Titanzink, Blei) sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile wie Dachrinnen, Verwahrungen usw. Glänzende Materialien – ausgenommen Solar- bzw. Photovoltaikanlagen – sind unzulässig.
Dachaufbauten:	Dachgaupen und Dachaufbauten (mit Ausnahme der Querhäuser) sind zulässig ab einer Dachneigung von mind. 30°. Dachgaupen, Querhäuser (Wiederkehr) und Dachaufbauten müssen senkrecht gemessen mind. 0,6 m senkrecht gemessen vom First und mind. 1,5 m vom Giebel (ohne Dachvorsprung) entfernt sein. Ihre Gesamtlänge darf max. 1/2 der Dachlänge betragen.
Dacheinschnitte:	Für Dacheinschnitte gelten die Vorschriften für Dachaufbauten sinngemäß.

Dachgaupen, Querhäuser (Wiederkehr) und Dachaufbauten:
dürfen nicht gemeinsam auf einer Dachfläche angeordnet werden.
Dabei sind Doppelhäuser jeweils als eine Einheit zu betrachten.

1.3 GARAGEN UND CARPORTS

Garagen und Carports sind in gleichem Architekturstil wie die Hauptgebäude bzw. auf das Hauptgebäude abgestimmt zu gestalten.
Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sind an das Hauptgebäude anzupassen. Alternativ sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Sofern mehrere Garagen/Carports zusammengebaut werden, sind sie in einer Flucht anzuordnen und mit einheitlicher Traufhöhe, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung auszubilden.

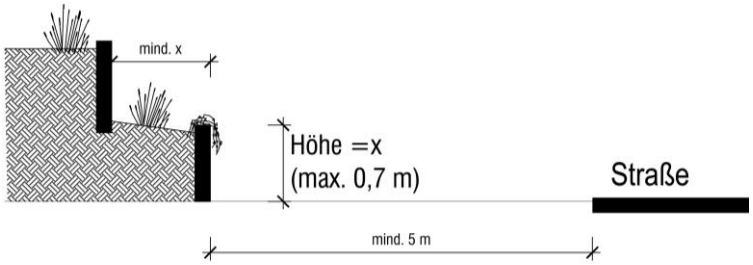
2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

2.1 40 % der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und mit Rasen, Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. In diesen Bereichen sind geschotterte Flächen nicht zulässig.

2.2 Für Stellplätze, Zufahrten und Garagenvorplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen
Liegt die Straße höher als das gewachsene Gelände, ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht bis auf Straßenhöhe anzufüllen.
Im Übrigen darf der Geländeverlauf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden; zulässig sind max. +/- 50 cm.

2.4 Stützmauern sind senkrecht, verputzt oder mit Naturstein herzustellen.
Sie sind mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche und 1 m von benachbarten Grundstücksgrenzen zurückzuversetzen. Sie dürfen grundsätzlich eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
Bei hintereinander liegenden Stützmauern ist der Böschungsfuß der oberen Stützmauer mindestens um deren Höhen gegenüber der unten stehenden Stützmauer zurückzuversetzen.



Das Gelände ist, wenn erforderlich, entsprechend anzuböschen.
Ausgenommen hiervon sind seitliche Stützmauern von Grundstückszufahrten und über das Gelände hinausragende Teile der Tiefgaragen.

3. EINFRIEDUNGEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

3.1 Einfriedungen (Zäune und Hecken) sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und auf die Tiefe von 5 m seitlich von Grundstückszufahrten bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig.
Einfriedungen sind 50 cm hinter die öffentliche Verkehrsfläche zurückzuversetzen. Die Zwischenfläche ist zu begrünen und zu pflegen.

3.2 Empfohlen werden Holzstaketenzäune oder Drahtgeflechtzäune mit Heckenhinterpflanzung.
Unzulässig sind Mauern, Sockelmauern, Nadelholzhecken (Tuja, Fichten usw.) und blickdichte, geschlossene Zäune.

4. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN § 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen einschließlich Telefonkabel sind unterirdisch zu verkabeln.

5. ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG § 74 (2) Nr. 2 LBO

Stellplätze sind in folgender Anzahl auf den Baugrundstücken herzustellen:
- 2 Stellplätze je Wohneinheit.

Büsingen, den 05.49.2017

Gemeinde Büsingen
Begründung
zum Bebauungsplan „Ortsmitte“

I. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Büsingen hat am 23.07.2015 beschlossen, für den Bereich der Ortsmitte einen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Gemeinde konnte innerhalb des Geltungsbereichs mehrere große Grundstücke erwerben und hat damit die einmalige Chance, diesen Bereich einer der Ortsmitte angemessenen baulichen Entwicklung zuzuführen. Einbezogen werden auch die unmittelbar angrenzenden Grundstücke, um auch hier eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Das Gebiet soll für eine Wohnbebauung entwickelt werden. Integriert werden sollen auch Seniorenwohnungen, die im gesamten Gemeindegebiet bisher nicht vorhanden sind.

II. Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

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 Planungsgebiet befindet sich in der Ortsmitte von Büsingen und ist von allen Seiten von Bebauung umschlossen. Der Bebauungsplan soll entsprechend der geplanten und umgebenden Nutzung als Wohngebiet ausgewiesen werden. Er begründet keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 23.000 m², bei einer maximal angestrebten Grundflächenzahl von 0,4 kann höchstens eine Grundfläche von 9.200 m² erreicht werden. Dieser Wert liegt deutlich unter den nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen 20.000 m². 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 Eingriffsbilan-

zierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

III. Flächennutzungsplan

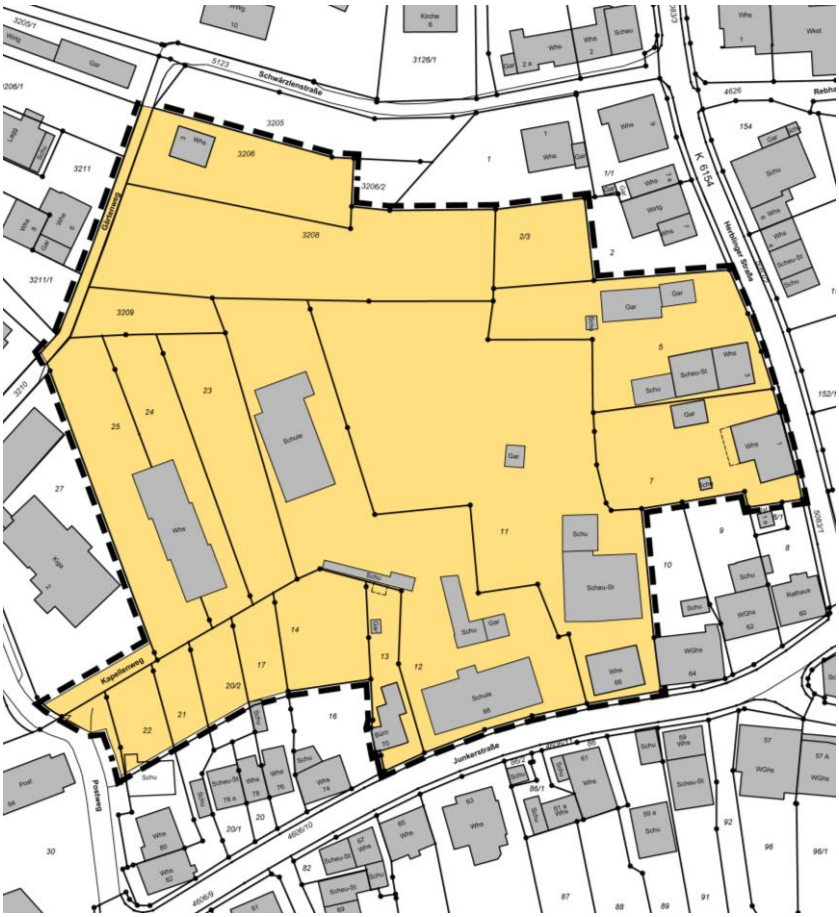
Im wirksamen Flächennutzungsplan der ‚Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Gottmadingen, Gailingen und Büsingen’ aus dem Jahr 2001 ist das Planungsgebiet als Sondergebiet und als gemischte Baufläche dargestellt. Nachdem die Sondergebietsnutzung weitgehend aufgegeben wird, soll zukünftig das Gebiet als Wohngebiet genutzt werden.
Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

IV. Lage, Größe und Nutzung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich in der Ortsmitte und wird begrenzt:

- im Norden von den Grundstücken Flst. Nrn. 1, 2, 3205 und 3206/2
- im Westen vom Gärtenweg (innerhalb) und Postweg bzw. dem Kindergarten und Junkerstraße 74
- im Süden von der Junkerstraße und den Grundstücken der Gebäude Junkerstraße 74 bis 80 sowie 60 bis 64
- im Osten von der Herblinger Straße und den Grundstücken der Gebäude Herblinger Straße 7 und 7a und Junkerstraße 64.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem nachfolgenden Lageplan:



Es wurden die Grundstücke in das Planungsgebiet einbezogen, die entweder unbebaut sind, auf denen die vorhandenen Gebäude entfernt werden sollen oder die aufgrund ihrer im Verhältnis zur Grundstücksgröße geringen Bebauung für eine Nachverdichtung geeignet sind.

Das Planungsgebiet wurde bisher überwiegend von der Schule der Nazarener mit Schul-, Wohn- und Verwaltungsgebäuden im Gebietsinnern, an der Junkerstraße und an der Herblinger Straße genutzt (Gebäude auf den Grundstücken Flst. 12: ehemaliges Gasthaus Löwen an der Junkerstraße und Schulgebäude auf Grundstück Flst. Nr. 12, ein großes Wohngebäude auf den Grundstücken Flst. Nrn. 24 und 25, das Anwesen Herblinger Straße 3). Durch eine Neuorientierung der Nazarener werden die meisten der Gebäude nicht mehr benötigt und wurden an die Gemeinde veräußert, mit Ausnahme des mit dem Hauptgebäude bestandenen Teils des Grundstücks Herblinger Straße 3.

Im Norden und Osten sind zwei Wohngebäude einbezogen ebenso wie die beiden jetzt im Eigentum der Gemeinde befindlichen Gebäude Junkerstraße 70 und 66 (Kulturdenkmale, siehe unten).
Die Freiflächen sind überwiegend als Rasenflächen gestaltet und mit großen Bäumen bestanden (Obstbäume, Nussbäume, Buchen, Birken etc.). Eine zentral gelegene Obstwiese mit u.a. zwei alten Nussbäumen wird nicht mehr genutzt. Den Wohngebäuden sind Gärten zugeordnet, die unterschiedlich intensiv bewirtschaftet werden.

Die Umgebung des Planungsgebiets ist überwiegend von Wohnnutzung geprägt. Im südwestlichen Anschluss steht das Rathaus, unmittelbar angrenzend im Westen ist der Kindergarten, der gerade erweitert wurde. Im Nordosten befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb.

V. Kulturdenkmale

Junkerstraße 70 (Flst. Nr. 13)
Wohnhaus, ca. 1589 erbaut. Fachwerkhaus, verputzt, zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach, durchgehende Ständer, an der Giebelseite ein ursprüngliches Fenstergewände erhalten.

Junkerstraße 66 (Flst. Nr. 11):
landwirtschaftliches Anwesen bestehend aus Wohnhaus und Ökonomiegebäude. Zweigeschossiges Wohnhaus auf Kellersockel mit Mezzaningeschoss unter einem Walmdach, erbaut 1840 (Datum im Gitter unter dem Mittelfenster), Massivbau, Gliederung durch Eckquaderung und giebelbekrönten Mittelrisalit mit dreifach gekuppeltem Mittelfenster im Obergeschoss.

Hohes Ökonomiegebäude hinter dem Haus, Fachwerkkonstruktion verputzt, mit zwei Reihen Halbkreisfenstern und Krüppelwalmdach, seitlich Scheune mit Pultdach quer zum First angesetzt auf tiefem, tonnengewölbtem Keller.

Während beide Wohngebäude erhalten werden, soll das Ökonomiegebäude nicht in die Planung integriert werden. Da die erforderlichen Nachweise, dass ein Erhalt nicht zumutbar ist, bisher nicht erbracht worden sind, wird die Scheune und das dazugehörige Wohngebäude vom Satzungsgebiet ausgenommen.

V.1 Archäologische Denkmalpflege

Aus dem Planungsgebiet sind archäologische Bodenfunde einer frühbronzezeitlichen Siedlung bekannt. Es ist damit zu rechnen, dass bei den Erschließungsarbeiten und späteren Bebauung weitere archäologische Fundstellen zutage kommen. Um einerseits für die Gemeinde Planungssicherheit (terminliche Planung, Einschätzung möglicher Kosten für archäologische Ausgrabungsarbeiten) zu schaffen, andererseits eine Beurteilung der bodendenkmalpflegerischen Belange zu ermöglichen, wurden im Plangebiet insgesamt 15 Baggerschürfe unter Aufsicht der Kreisarchäologie angelegt und dokumentiert.

Die angelegten archäologischen Baggersondagen haben keine Hinweise auf großflächige archäologische Bodendenkmale (ausgedehnter Friedhof, dichte Befunde prähistorischer Siedlungen etc.) ergeben. Kleinere Fundstellen können allerdings nicht generell ausgeschlossen werden, so dass der Humusabtrag weiterhin unter Aufsicht der Kreisarchäologie routinemäßig begleitet werden muss.

VI. Sanierungskonzept für die Ortsmitte Vorbereitende Untersuchungen

Der Ortskern soll in das Landessanierungsprogramm aufgenommen werden. Die in diesem Rahmen erforderlichen Vorbereitenden Untersuchungen werden zurzeit durchgeführt. Folgende Ziele sollen angestrebt werden:

- Umnutzung Zentralbrache Sonderfläche zu innerörtlichem Wohnquartier
- Ökologische und energetische Optimierung des Neubauquartiers
- Durchgreifende Gebäudesanierungen zur Stärkung der Wohnfunktion
- Erhalt und Aufwertung denkmalgeschützter Einzelgebäude/Ensemble
- Ergänzung der sozialen Infrastruktur durch Bau einer Altenwohnanlage
- Attraktivierung des Ortskerns durch Zuzug/Nachfrage junger Familien

VII. Städtebauliches Konzept

Im Planungsgebiet soll ein Wohnquartier entwickelt werden. Sowohl Einfamilienhäuser mit ein oder zwei Wohnungen als auch kleinere, für den dörflichen Kontext angemessene Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohnungen sollen vorgesehen werden. Außerdem sollen altengerechte Wohnungen entstehen.

Das Baugebiet wird an drei Stellen in das örtliche Straßennetz eingebunden mit Anschlüssen von der Herblinger Straße, dem Gärtenweg und über den Kapellenweg. Alle Wege münden in eine Ringstraße.
Die Straßen sollen mit einer Breite von 5 m bis 6 m als gemischte Verkehrsflächen ohne Gehwege gestaltet werden. Der nördliche Ast ist durch einen kleinen Platz unterbrochen, damit Schleichverkehre erschwert werden.

Durch unterschiedliche Gebäudestellungen und die leicht geschwungene Straßenführung soll ein Baugebiet entstehen, das sich harmonisch in das gewachsene Ortsbild einfügt. Überwiegend sind freistehende Einzelhäuser geplant. Die Gebäude können in Anlehnung an die Umgebung mit zwei Vollgeschossen und geneigten Dächern ausgeführt werden. Die Grundstücke für Einfamilienhäuser haben eine Größe von ca. 540 m² bis 640 m².
Auf der Südseite des Kapellenwegs sind in den rückwärtigen Gartengrundstücken vier Doppelhaushälften vorgeschlagen. Die Grundstücke sind zu schmal, um Einzelhäuser mit den nach Landesbauordnung vorgeschriebenen Grenzabständen errichten zu können.

Für die altengerechten Wohnungen wird die Fläche zwischen der Junkerstraße und der Achse 2 zur Verfügung gestellt. Aufgrund der Lage sind hier Gebäude in der für diese Nutzung gewünschten Größe möglich ohne negative städtebauliche Auswirkungen.

Das ehemalige Gasthaus Löwen wie auch die rückwärtigen Nebengebäude und die Ökonomie des Anwesens Junkerstraße 66 werden hierfür entfernt.
Anstelle des ehemaligen Gasthauses Löwen an der Junkerstraße soll zur Bewahrung des historischen Ortsbilds das neue Gebäude mit zwei Vollgeschossen entstehen. Ein Umbau des Altbaus ist für diese Nutzung nicht sinnvoll. Das geplante Haus 1 nimmt die Flucht des Hauses Junkerstraße 70 auf. Ein zweites Gebäude mit drei Vollgeschossen wird zurückversetzt und giebelständig orientiert. Mit dieser Anordnung wird das Straßenbild aufgelockert. Wiederum quer dazu, parallel zur neuen Straße (Achse 2) im Gebietsinnern wird das dritte zur Altenwohnanlage gehörige Haus wieder mit zwei Vollgeschossen gesetzt. Das Haus ist niedriger geplant, um gegenüber den nördlich angrenzenden Einfamilienhäusern einen angemessenen Übergang zu erhalten.

Die vorhandenen Gebäude der Nazarener im Gebietsinnern sollen ebenfalls entfernt werden, da eine Umnutzung langfristig wirtschaftlich nicht sinnvoll ist. Außerdem würden sie durch ihre jetzige Lage die Möglichkeiten einer Erschließung des Gebiets stark einschränken. Die Erschließung wurde aber gegenüber dem Vorentwurf so umgeplant, dass das Haus Kapellenweg 3 mit seinen vielen kleinen Wohnungen so lange wie nötig für Asylanten genutzt werden kann.

Westlich der Altenwohnanlage sowie hinter dem Kindergarten, nördlich des vorübergehend erhaltenen Wohngebäudes werden kleinere Mehrfamilienhäuser mit jeweils maximal 6 Wohneinheiten vorgesehen. Sofern sich der Bedarf nach solchen Mehrfamilienhäusern als größer herausstellen sollte, könnte ein weiteres als Ersatz für das Haus Kapellenweg 3 errichtet werden. Sollte dieser Bedarf nicht vorhanden sein, können hier alternativ Einfamilienhäuser entstehen.

VIII. Festsetzungen im Einzelnen

VIII.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht sowohl der geplanten wie auch der umgebenden Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird differenziert durch die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundfläche (GR) sowie die höchstzulässige First- und Traufhöhe und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Im WA1, in dem ausschließlich die Altenwohnanlage errichtet werden soll, liegt eine Hochbauplanung vor, an deren Maße orientieren sich Trauf- und Firsthöhen. Die Häuser 1 und 2 sind zusammengebaut, sie sind wegen des Standorts an der Ortsdurchfahrt mit einem Sockel geplant und deshalb etwas höher. Das Haus 3 im Quartiersinnern ist ohne Sockel entsprechend niedriger. Haus 1 und 3 haben mit Rücksicht auf die angrenzende Bebauung zwei Vollgeschosse, das quer dazu stehende Haus 2 hat drei Geschosse. Diese Höhenstaffelung fügt sich gut in das gewachsene Ortsbild ein.

Die übrigen Mehrfamilienhäuser sind zweigeschossig mit ausbaubarem Dach. Hierfür ist eine Dachneigung bis 35° zugelassen, so dass auch Gaupen zur Belichtung des Dachraums möglich sind. Außerdem sind sie etwas höher, damit sowohl Sockel als auch Kniestöcke vorgesehen werden können.

Für die Mehrfamilienhäuser ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Da der Bebauungsplan die Grundstücksgrenzen nicht festsetzen kann, ist zusätzlich eine Größenbeschränkung von 250 m² je Mehrfamilienhaus vorgeschrieben. Ansonsten könnten durch die Bildung sehr großer Grundstücke ungewollt große Häuser entstehen.

Die Einfamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser) können zugunsten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit zwei Vollgeschossen errichtet werden. Dies entspricht auch der typischen Bauweise im Ort. Grundsätzlich sind aber alternativ ein- und zweigeschossige Gebäude zugelassen. Die maximale Höhenbegrenzung der Gebäude (Firsthöhe) ermöglicht bei eingeschossigen Bauten ein steileres, ausbaubares Dach, bei zweigeschossiger Bauweise muss ein flacheres Dach gewählt werden, das nur noch bedingt ausbaubar ist. Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer in Anpassung an die vorhandene Bebauung festgesetzt, darüber hinaus sind auch Zeltdächer zugelassen.
Durch diese Möglichkeiten wird eine große Vielfalt, gleichzeitig aber durch die relativ gleichmäßigen Gebäudehöhen eine städtebaulich gewünschte Homogenität erreicht.

VIII.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der Gebäude

Die Bauweise wird entsprechend der geplanten Gebäudetypologie als offene Bauweise festgesetzt. In den Bereichen, in denen der Ein- bis Zweifamilienhausbau im Vordergrund steht, wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. An den Stellen, an denen auch bzw. nur Doppelhäuser entstehen sollen, wird dies entsprechend festgesetzt. Insbesondere am Kapellenweg werden diese Doppelhäuser aufgrund der vorhandenen Eigentumssituation vorgeschlagen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Sie sind überwiegend großzügig ausgewiesen, so dass die zukünftigen Bauherren größere Spielräume bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken haben. Die Grenzen werden durch das Maß der Nutzung, insbesondere die zulässige Grundfläche und die Geschossigkeit, gesetzt.

Die Stellung der Hauptbaukörper ist so weit zwingend festgesetzt, als dies für die städtebauliche Ordnung sinnvoll ist. Damit trotz der möglichen großen Vielfalt durch große Baufenster und unterschiedliche Gebäudetypen eine gewisse Ordnung entsteht, sind rechtwinklige Gebäude vorgeschrieben (Örtliche Bauvorschriften). Es ist darauf hinzuweisen, dass abweichend vom vorliegenden Gestaltungsplan unterschiedliche Raumbildungen entstehen können. Zur Konfliktvermeidung sind keine Grundstücke unter 500 m² vorgeschlagen.

VIII.3 Anzahl der Wohnungen

Um den geplanten Siedlungstyp für familienfreundliches ländliches Wohnen zu sichern, ist im Plangebiet die Anzahl der Wohnungen in der Regel auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Bei Doppelhäusern bezieht sich die Zahl der Wohneinheiten auf das gesamte Gebäude, insgesamt sind also zwei Wohneinheiten zulässig. Zusätzliche Wohnungen sind hier nur ausnahmsweise zulässig, und zwar wenn die Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Wäre dies nicht der Fall, würden die Stellplätze regelmäßig im öffentlichen Straßenraum genutzt, der aber aufgrund der geplanten Breite hierfür nur bedingt tauglich ist.

Die geplanten Mehrfamilienhäuser dürfen maximal 6 Wohneinheiten haben. Bei der Altenwohnanlage ist die Wohnungsanzahl nicht festgesetzt.

VIII.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Nicht nur die Hauptgebäude, auch Garagen, Carports und Nebenanlagen prägen die Eigenart eines Baugebietes wesentlich mit. Die Standorte von Garagen und Carports sind nur hinsichtlich des Abstands zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Durch das Zurücksetzen der Garagen und Carports vom Straßenraum können die kleinen Gebäude den öffentlichen Raum nicht dominieren. Zusätzlich werden Vorschriften zur Gestaltung von Garagen und Carports aufgenommen, um ein insgesamt abgestimmtes Erscheinungsbild zu erhalten.

Die Anlage von Stellplätzen soll im gesamten Baugebiet nur soweit gesteuert werden, als dies aus gestalterischen Gründen sinnvoll und notwendig ist.

Je Grundstück ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur ein Nebengebäude mit einer Größenbegrenzung von max. 20 cbm zugelassen. Damit soll einer Vielzahl von sonst möglichen Schuppen, Gewächshäusern o.ä. und der damit einhergehenden Unterbrechung der Garten- und Grünzonen vorgebeugt werden.

IX. Aufschiebend bedingtes Baurecht

Nordwestlich des Planungsgebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, von dem Geruchsemissionen ausgehen. Aufgrund immissionsschutzrechtlicher Grenzwerte muss eine Wohnbebauung einen Mindestabstand von diesem Betrieb einhalten. Mit der im Plan eingetragenen Isoplethe ist dieser Abstand definiert. Erst nach einer Betriebsaufgabe bzw. einer Betriebsänderung, durch die keine störenden Geruchsemissionen mehr das Wohnen beeinträchtigen, können die im Einwirkungsbereich liegenden Grundstücke bebaut werden. Bis zu diesem Zeitpunkt ist auf dem Eckgrundstück Gärtenweg / Achse 1 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Auf dem Beiplan ist die sog. Folgenutzung festgesetzt, die dann realisiert werden kann, wenn nachgewiesen ist, dass die zulässigen Grenzwerte eingehalten werden. In diesem Fall liegen die Grundstücke in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA6). Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dann dem im WA3, an das die Grundstücke unmittelbar angrenzen.

Hinweis: Das Haus Gärtenweg 3 hat Bestandsschutz. Die bauliche Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche (sh. Beiplan) ist erst nach Eintreten des in Ziff. 10.1 ausgeführten Umstands zulässig. Bis dahin ist eine bauliche Änderung oder Erweiterung ist nur im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig.

X. Erschließung – Straßen, Wege, Ruhender Verkehr

(Ingenieurbüro Burkhard Raff, Gottmadingen, Begründung Ziff. X und XI)

Ziel ist es, entsprechend dem Bedarf ein Wohngebiet mit vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern zu entwickeln. Dabei sind vorhandenen Wegebeziehungen im vollen Umfang berücksichtigt.

Die aktuelle Erschließung erfolgt über die Herblinger Straße, Kappellenweg und Gärtenweg. Die Anschlussbereiche in den bestehenden Straßen weisen eine Höhendifferenz von 4,50 m aus. Um die Senke im Zentrum des Baugebiets auszugleichen, bedarf es Aufschüttungen im Bereich der Straßentrassen.

X.1 Straßen

Die Haupterschließungsstraßen werden mit einer Breite von 6,00 m (Achse 1) bzw. 5,00 m (Achse 2 und 3) ausgebaut. Mit großen Radien und teilweise Versätzen der Straßenachse wird die gewünschte verkehrsberuhigende Wirkung erzielt. Es sind keine Gehwege geplant.
Insgesamt sollen 11 öffentliche Stellplätze im neuen Baugebiet geschaffen werden. Die Straßen werden mit Granitsteinen zu den privaten Grundstücken begrenzt. Im Bereich von Zufahrten ist ein Versatz von Straße zu Grundstück von 3 cm geplant.

X.2. Erschließung - Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung für das Baugebiet ist sichergestellt. Es werden neue Leitungen aus PE-Hd DN 100 verlegt. Die neuen Leitungen bilden einen Ringschluss mit den Leitungen in den oben genannten Anschlussstraßen. Die Hydrantenstandorte werden mit dem Feuerwehrkommandanten abgestimmt. Jedes Haus erhält einen Absperrschieber im unmittelbaren Bereich der Hauptleitung. Vom Schieber aus wird eine Anschluss bis in das Grundstück vorgestreckt.

X.2.1 Allgemeine Angaben

Das Gebiet soll im Trennsystem entwässert werden.
Der Schmutzwasserkanal und der Regenwasserkanal liegen bereits unmittelbar im Bereich der Einmündung Kapellenweg/Postweg.
Das Schmutzwasser wird an den Sammler angeschlossen, der zur Kläranlage Büsingen führt. Das gering verunreinigte Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal in die Ableitung zum Rhein eingeleitet. Die entsprechenden Nachweise werden im Rahmen der Genehmigungsplanung geführt. Jedes Grundstück erhält die Möglichkeit, über ein Schachtbauwerk im Grundstück die Oberflächenwasser und das Schmutzwasser getrennt in das öffentliche System einzuleiten. Die Möglichkeit zum Bau einer Zisterne bzw. einer Versickerung des Oberflächenwasser über eine sogenannte belebte Bodenzone ist grundsätzlich zu fördern.

X.2.2 Grundlagen für die Planung

Die Entwurfsplanung basiert auf folgenden Unterlagen.

Digitales Grundrisskataster der Gemeinde Büsingen

Bestandspläne Wasser und Abwasser der Gemeinde Büsingen

Entwurf Bebauungsplan Stadtplanung Nocke

Grünordnungsplan 365° freiraum +umwelt

Ein Geologisches Gutachten liegt nicht vor.

Vermessung des Plangebiet Büro Obergfell

Weitere Grundlagen

Das Baugebiet weist eine Größe von ca. 2,3 ha auf.
Der Abflussbeiwert für erste überschlägige Berechnungen wird auf 0,40 festgelegt.

X.3 Entwässerung / Wasserversorgung

Nachdem das Baugebiet durch das nahe liegende Trennsystem problemlos erschlossen werden kann, sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich.
Die Höhenlage der Anschlusspunkte ermöglicht gerade ausreichend Gefälle in allen Haltungen.
Straßenabwasser und Wasser von privaten Dach- und Hofflächen werden der Regenwasserkanalisation zugeleitet. Der Abfluss erfolgt über ein bestehendes Kanalsystem in den Rhein.
Es ist denkbar und wünschenswert, das anfallende Oberflächenwasser von Straßen und Dächern über Mulden mit belebten Bodenzonen der Regenwasserkanalisation zuzuleiten.
Auf Grund von Baumaßnahmen in der näheren Umgebung kann von einem ausreichend durchlässigem Untergrund ausgegangen werden.

Die Schmutzwasserkanalisation wird mit einem Durchmesser von DN 250 mm ausgeführt. Der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation erfolgt im Postweg.
Die durchschnittliche Tiefe des best. Schmutzwasserkanals ist 2,40 m. Eine Entwässerung der Kellergeschosse im freien Gefälle ist nicht in allen Bereichen des Gebiets möglich.

Alle Grundstücke erhalten einen Hausanschluss für Schmutz- und Oberflächenwasser. Im Bereich der Seniorenwohnanlage wird geprüft, ob das Schmutzwasser evtl. über vorhandene Anschlüsse dem Kanal in der Junkerstraße zugeführt werden kann.

Die Wasserversorgung des Baugebiets ist über die vorhandene Leitung sichergestellt.
Die Hauptversorgungsleitung soll in PE-Hd DN 100 mm ausgeführt werden.
Die Hausanschlussleitungen sind in PE-HD DN 40 mm geplant. Die Seniorenwohnanlage erhält eine Anschluss DN 65 bis 80 mm.

XI. Baugrund und Grundwasser

XI.1 Baugrund

Eine aktuelle geologische Erkundung des Baugebietes liegt nicht vor. Aufgrund Baumaßnahmen in der Umgebung ist mit kiesigem Untergrund zu rechnen.

Der Boden ist für die Gründung von Gebäuden geeignet.

Für Kanäle ist der angetroffene Untergrund ausreichend belastbar.

XI.2 Grundwasser

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahme und den erforderlichen Graben-/ Grubentiefen von ca. 3,00 m unter bestehendes Gelände ist nicht mit Grundwasser zu rechnen.

XII. Örtliche Bauvorschriften

Für das Planungsgebiet sollen örtliche Bauvorschriften aufgestellt werden. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Baugebietes geleistet werden.

XII.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen beziehen sich in erster Linie auf die zulässige Gestaltung der Dächer, da die Dachlandschaft eine besondere Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild im Ortsbild hat. Im Vordergrund stehen die zulässigen Dachformen und die Dachöffnungen (Gaupen usw.). Die typischen Dachformen in der Umgebungsbebauung sowie bei den historischen Gebäuden sind in erster Linie das Satteldach, ab und zu auch das Walmdach. Diese Dachformen werden hier in der Hauptsache aufgenommen.

Ergänzend zur festgesetzten Dachform wird ein Flachdachanteil von maximal 30% der Gebäudegrundrissfläche zugelassen, um einen Gestaltungsspielraum für z.B. Vorbauten, überdachte Terrassenbereiche o.ä. zu ermöglichen.
Die Flachdächer sowohl von Hauptgebäuden als auch von Garagen oder Carports sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten.

Um eine ruhige Gesamtgestaltung im Baugebiet zu erreichen, sollen die Dächer der Hauptgebäude und der Garagen aufeinander abgestimmt sein. Deshalb sind im Grundsatz bei den Gebäuden mit Satteldächern auch die dazugehörigen Garagen oder Carports mit Satteldächern zu versehen. Flachdächer sind auf Garagen nur zugelassen, wenn sie extensiv begrünt werden.

XII.2 Einfriedungen

Einfriedungen werden hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen aus Gründen der Verkehrssicherheit reglementiert.
Eine Ausgrenzung der Baugrundstücke durch geschlossen wirkende Einfriedungen (z.B. blickdichte Zäune oder Koniferenhecken) ist nicht zugelassen.

XII.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die Vorschriften zur Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (z.B. Begrünung, Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten) sollen sowohl einen Beitrag zur Gesamtqualität des Baugebietes leisten, als auch dazu dienen, die Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren und ins-

besondere einen Beitrag zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden leisten.

XII.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Da erfahrungsgemäß im ländlichen Raum mehr als ein Fahrzeug je Wohneinheit vorhanden ist und die Fahrzeuge aufgrund der vorgesehenen Straßenbreiten nur bedingt im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden können, werden je Wohneinheit zwei Stellplätze gefordert, die auf den Privatgrundstücken nachzuweisen sind. Die Garagenvorplätze können dabei auf die erforderliche Stellplatzzahl angerechnet werden.

XIII. Umweltanalyse und artenschutzrechtliche Einschätzung nach § 44 BNatSchG

Zum Bebauungsplan wurden eine Umweltanalyse und eine artenschutzrechtliche Einschätzung erarbeitet mit folgendem Ergebnis:

Die artenschutzrechtliche Einschätzung (KÜBLER 2015) kommt zu dem Ergebnis, dass voraussichtlich für die Artengruppen Vögel, Säugetiere, Reptilien sowie für geschützte Wirbellose erhebliche Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden können. Wenn alle in der vorliegenden Umweltanalyse genannten Maßnahmen fachgerecht umgesetzt werden, ist nicht zu erwarten, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten. Ein Ausnahmeverfahren gem. §45 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich. In jedem Fall müssen Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden streng geschützten Arten durchgeführt werden. Von besonderer Bedeutung ist der Erhalt großkroniger Bäume und die Erhaltung und Entwicklung von durchgängigen Gehölzstrukturen (V1, V3, M7). Verluste von Gehölzen müssen durch eine Ersatzpflanzung von Gehölzen (große Pflanzqualitäten) kompensiert werden (M6). Weiterhin sind die Obstwiesen in der Umgebung durch Neupflanzungen zu stärken. Bei der Neupflanzung von Gehölzen ist darauf zu achten, die Vernetzungskorridore zu stärken (M10).
Höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse sind durch das Anbringen von Nisthilfen im Plangebiet und in den Obstwiesen zu fördern (M5, M7).
Die Flugstraße der Wasserfledermaus ist zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen zu stärken (M7, M8).
Vor dem Abriss von Gebäuden sollten diese auf die Präsenz von Fledermausquartieren hin untersucht werden (V1; Hinweise auf potenzielle größere Quartiere bestehen auf dem Dachboden des Gebäudes Junkerstraße 68. In den anderen Gebäuden wurden keine Hinweise gefunden; Quelle: Hansueli Alder: Fledermaus-Kartierung Ortsmitte Büsingen, 2.09.2015)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass von der Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf den Naturhaushalt ausgehen, wenn die in Kapitel 6. formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen und umgesetzt werden. Es ist keine Verschlechterung des Zustands der Schutzgüter zu erwarten. Positive Wirkungen auf das Ortsbild werden durch den Bau von Gebäuden in zeitgemäßer Architektur und eine ansprechende Durchgrünung und Freiflächenplanung erreicht. Aufgrund der Lage im Ortsinnenbereich sind die Böden auf ca. 0,5 ha vorbelastet (Überbauung, Versiege-

lung). Es werden unverbaute Böden von mittlerer Bedeutung im Umfang von ca. 0,4 ha überbaut. Wertvolle Biotopbäume gehen verloren, werden aber bei der Gestaltung der Außenanlage ersetzt. Es ist nicht zu erwarten, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten, wenn alle in der vorliegenden Umweltanalyse genannten Maßnahmen fachgerecht umgesetzt werden. Durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere vermindert. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima, Luft und Wasser sind nicht zu erwarten.

Auf die ausführlichen Unterlagen, die dem Bebauungsplan beigefügt sind, wird verwiesen.

XIV. Realisierung

Der vorliegende Bebauungsplan „Ortsmitte“ soll die Grundlage für eine Bodenordnung nach dem BauGB oder Grenzregelung sowie für die Erschließung und das Vorkaufsrecht der Gemeinde bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans erforderlich werden.

Konstanz, den 05.04.2017

DIPL.-ING. BETTINA NOCKE
Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M
78462 Konstanz Gottlieberstr. 2
Tel +49.7531.991035 Fax +49.7531.991036
E-Mail: bettina.nocke@t-online.de

GEMEINDE BÜSINGEN
Bebauungsplan "ORTSMITTE"

Gestaltungsplan

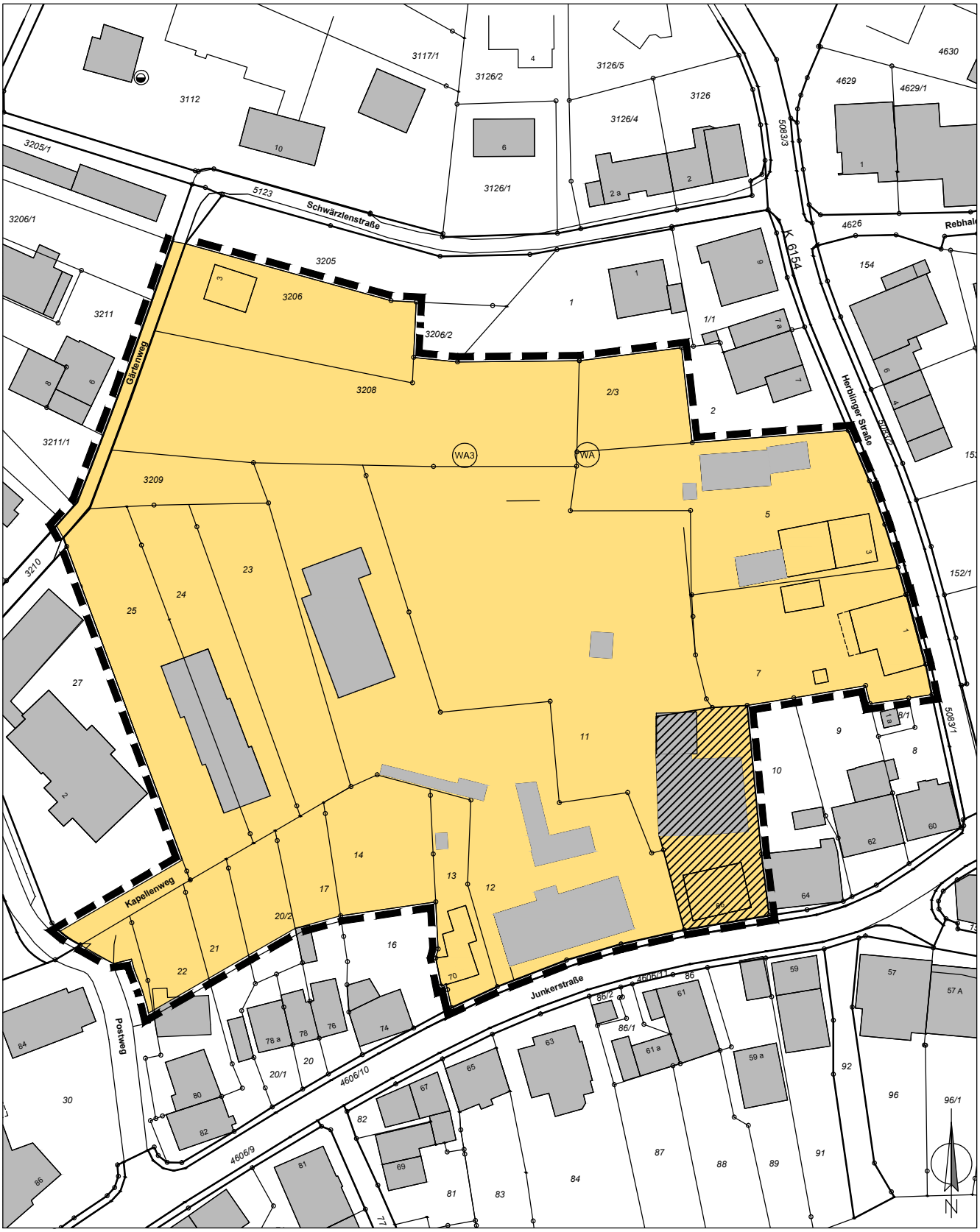
M 1:1000 Konstanz, den 05.04.2017

STADTPLANUNG NOCKE Dipl.-Ing. Bettina Nocke
Freie Stadtplanerin Regierungsbaumeister SRL
78462 Konstanz Gottlieberstraße 2 Tel +49.7531.99 10 35
E-MAIL bettina.nocke@t-online.de

GEMEINDE BÜSINGEN

ABGRENZUNGSLAGEPLAN

Bebauungsplan "Büsingen Ortsmitte"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

von der Satzung ausgenommene Fläche

o. M.

Konstanz, den 05.04.2017

STADTPLANUNG NOCKE Dipl.-Ing. Bettina Nocke
Freie Stadtplanerin Regierungsbaumeister SRL
78462 Konstanz Gottlieberstraße 2 Tel +49.7531.99 10 35
E-MAIL bettina.nocke@t-online.de