

# GEMEINDE BÜSINGEN

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten“

---

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** **§ 9 BauGB**
- 1. Art der baulichen Nutzung** **§§ 1 – 15 BauNVO**
- 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:
- Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO und § 9 (3) BauGB
    - Traufhöhe max. 7,0 m
    - Firsthöhe:  
Der First darf max. 4 m über dem realisierten oberen Traufpunkt liegen.
- Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut) ist bezogen auf die mittlere Höhe der an das Grundstück grenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. – wenn ein solcher Bezugspunkt nicht sinnvoll heranzuziehen ist – auf die vorhandene Geländehöhe.
- max. zulässige Grundfläche § 19 BauNVO
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 BauNVO
- 3. Bauweise** **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**
- Festgesetzt ist die offene Bauweise. Zulässig sind gemäß Planeintrag nur Einzelhäuser (E).
- 4. Stellung der baulichen Anlagen** **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung zwingend festgesetzt.
- 5. Überbaubare Grundstücksfläche** **§ 23 BauNVO**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

- 6. Nebenanlagen** **§ 14 BauNVO**
- 6.1 Je Baugrundstück ist max. ein Nebengebäude (Geschirrhütte, Gewächshaus u.ä.) bis zu einer Größe von max. 20 cbm zulässig.
- 6.2 Nebenanlagen sind unzulässig innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der nordwestlichen Grenze des Planungsgebietes.
- 7. Garagen und Carports** **§ 9 (1) Nr. 4 BauGB**
- 7.1 Garagen und Carports sind mindestens 5 m hinter die öffentliche Verkehrsfläche zurückzusetzen.  
Wenn Garagen oder Carports nicht senkrecht von der Straße aus angefahren werden, können sie bis auf 2 m an die öffentliche Verkehrsfläche heranreichen. Die Zwischenfläche zwischen Garage/Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist zu begrünen.
- 7.2 Zur Gestaltung von Garagen und Carports sowie Stellplätzen siehe Ziff. 1.3 und 3.2 der Örtlichen Bauvorschriften.
- 8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** **§ 9 (1) Nr. 6 BauGB**
- Je Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 9. Von Bebauung freizuhaltende Flächen** **§ 9 (1) Nr. 10 BauGB**
- Im Bereich der Straßeneinmündungen und im Bereich der Grundstückszufahrten sind Sichtfelder von jeglichen Anlagen und Bepflanzungen (ausgenommen hochstämmige Bäume) von mehr als 60 cm freizuhalten.
- 10. Öffentliche Grünflächen / Vorbehaltsfläche für zukünftige Straßenanbindung**  
**§ 9 (1) Nr. 11 und 15 BauGB**
- 11. Flächen für die Wasserwirtschaft** **§ 9 (1) Nr. 14 BauGB**
- Im Bebauungsplan ist an der nordwestlichen Planungsgebietsgrenze eine 2 m breite Sickermulde für das Auffangen und Ableiten des Hangwassers festgesetzt.
- 12. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**  
**§ 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- sowie**  
**Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft** **§ 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- Versickerung des Hangwassers und gedrosselte Einleitung über den Regenwasserkanal in den Rhein:  
Die 2 m breiten Sickermulden sind naturnah als wechselfeuchte Wiesen- bzw. Ruderalflächen anzulegen; Mahd 1 – 2x/Jahr mit Abfuhr des Grüngutes. Im Traufbereich der beiden Eichen ist die Mulde auszusetzen bzw. zu verschwenken, so dass das Wurzelwerk nicht verletzt wird.

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

- 13.1 Pflanzung von 2 mittelkronigen Bäumen im Bereich der öffentlichen Stellplätze. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.  
Baumart: siehe Pflanzliste 1  
Pflanzqualität: HmB Stu 16 – 18
- 13.2 Pflanzung von mittelkronigen Bäumen auf Privatgrundstücken:  
Je Privatgrundstück ist ein mittelkroniger Baum zu pflanzen. Der Standort kann vom im Bebauungsplan eingezeichneten Standort abweichen. Erhaltene Bäume werden angerechnet. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.  
Baumart: siehe Pflanzliste 1  
Pflanzqualität: HmB Stu 16 – 18
- 13.3 Entlang den an die freie Landschaft grenzenden Grundstücksseiten ist eine 4 m breite Fläche für Anpflanzungen festgesetzt. Für Gehölzpflanzungen sind überwiegend freiwachsende, heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (siehe Pflanzliste 2). Formschnitt und fremdländische Gehölze sind hier nicht zulässig, Die Sträucher und Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 13.4 Garagendächer mit einer Neigung < 10° sind extensiv zu begrünen mit einer Substratstärke von mind. 8 cm, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

**14. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen****§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

- 14.1 Die Traubeneiche am nordwestlichen Gebietsrand ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen; bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- 14.2 Die Traubeneiche sowie die am südwestlichen Gebietsrand knapp außerhalb stehende Stieleiche sind während der Baumaßnahmen zu schützen, insbesondere der Wurzelbereich bei Anlage der Sickermulde am nordwestlichen Gebietsrand.
-

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN  
UND HINWEISE****§ 9 (6) BauGB****1. Bodenfunde**

Unmittelbar östlich des Plangebietes sind in Flur „Hinter den Gärten“, Flurstück 3206 (Hausbau Paul Stehle 1935) Befunde einer bronzezeitlichen Siedlung unbekannter Ausdehnung dokumentiert. Es muss damit gerechnet werden, dass sich die 50 m entfernte archäologische Fundstelle bis auf das Plangebiet erstreckt und daher bei der Erschließung bzw. Bebauung weitere, bisher unbekannte Fundstellen zutage treten. Der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten ist daher frühzeitig dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Der Abtrag des Oberbodens hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen. Auch geologische Schürfe sind mit der Kreisarchäologie terminlich abzustimmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

**2. Schutz des Oberbodens**

Unbelastete Böden sind abzutragen und wieder zu verwenden (siehe § 202 BauGB i.V.m. BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens 1 m Höhe, bei Lagerung länger als ein Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist zu beachten.

**3. Verwendung insektenfreundlicher Lampen**

Für die Straßenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (z.B. Na, Nav, LED).

Büsingen, den 25.10.2011

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Büsingen, den 26.10.2011

.....  
Gunnar Lang  
Bürgermeister

Genehmigung / Inkrafttreten: 26. Oktober 2011

**Pflanzempfehlungen für Gehölzpflanzungen im Plangebiet**

Folgende Arten sind bei der Eingrünung des künftigen Wohngebietes durch naturnahe Gehölzbestände vorrangig zu verwenden.

Wichtig ist die Verwendung von autochthonem Pflanzgut aus der Region.

**Pflanzliste 1:**

Mittelkronige Bäume (Höhe 10-15) für den Straßenraum und Privatgrundstücke (M3, M4)  
Pflanzqualität mindestens H mB 16-18

Carpinus betulus, auch in Sorten	Hainbuche
Pyrus communis i. S. z.B. "Beech Hill".	Wildbirne
Prunus i.S.	Zierkirsche
Malus i.S.	Zierapfel
Prunus cerasifera i.S.	Zierpflaume
Juglans regia	Walnuss
Sorbus aucuparia i.S:	Eberesche
Obstbaum Hochstämme:	Apfel, Birne, Süßkirsche, Pflaume etc.

**Pflanzliste 2:**





Gebietsheimische Sträucher und Gehölze für Private Grünflächen (M5)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare i.S. z.B. „Atrovirens“	Liguster
Lonicera xylostheum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**BESTAND BIOTOPTYPEN**

**Biotoptypenschlüssel nach LFU 2001**

**Gehölzfreie Biotoptypen**

-  Grünland mittlerer Standorte (33.41)
-  Garten (Wiese, Sträucher etc., extensiv genutzt) (60.60, 33.61, 44.10)
-  Grasreiche Ruderalvegetation (ehem. Nutzgarten) (35.64, 60.60)
-  Pflaster (Schacht) (60.22)





**Gehölzbestände**

-  Baum (45.30)
-  Einzelstrauch (44.10)

**Biotoptypen der Siedlungen und Infrastrukturen**

-  Gebäude (60.10)
-  Verkehrsflächen, vollversiegelt (60.21)

**KONFLIKTE**

-  Überbauung von Böden:
  - Verlust / Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen
  - Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung
-  Verlust von Sträuchern
-  Gefährdung der beiden zu erhaltenden Eichen durch Baumaßnahmen (Krone, Wurzel, Stamm)
-  Verlust von Obstbäumen

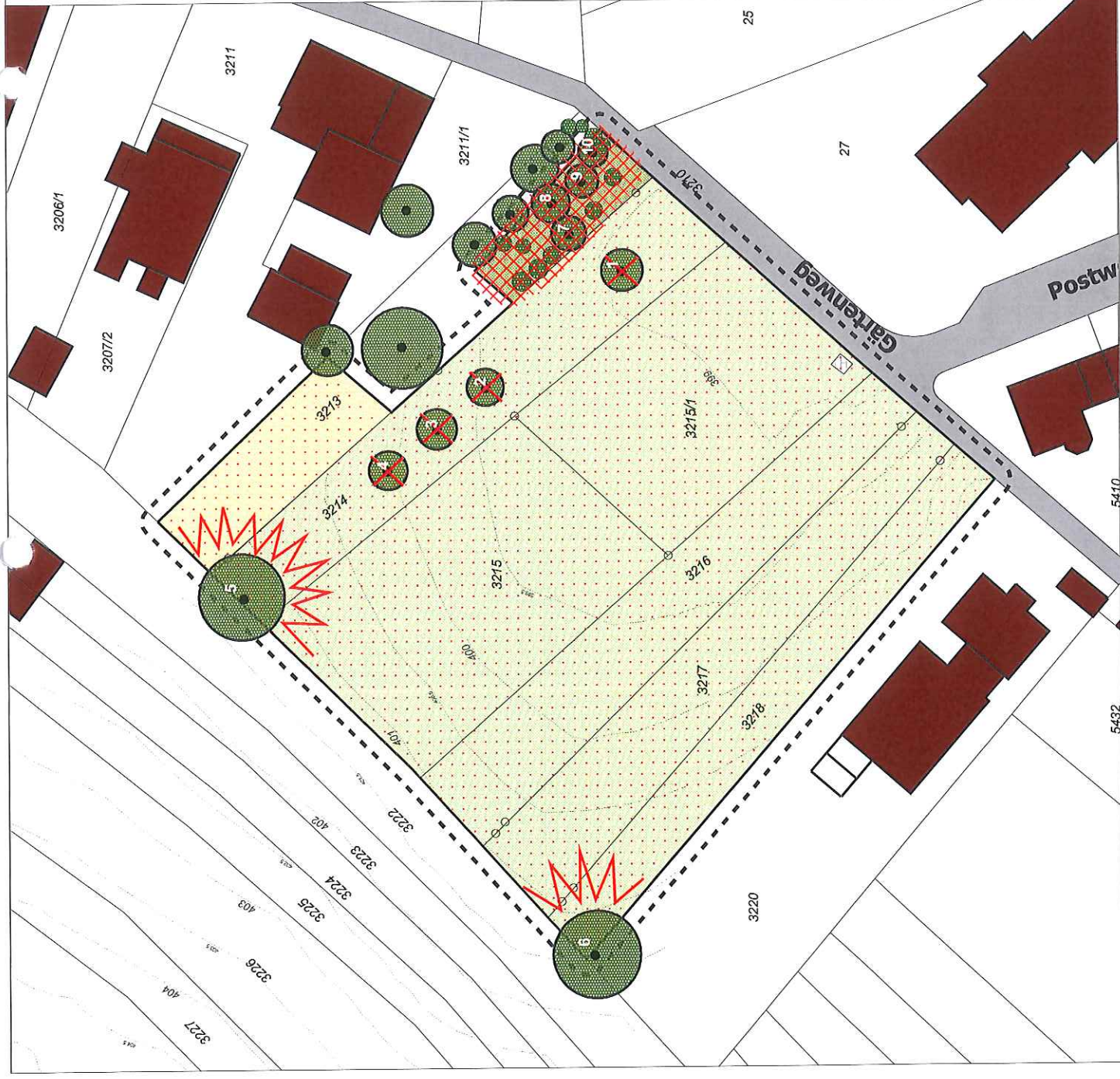
**SONSTIGES / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

-  ALK
-  Nummer siehe Gehölzliste im Anhang des Textteils

Projekt	Naturschutzfachlicher Beitrag zum Bebauungsplan "Hinter den Gärten" Bisingen am Hochrhein		
Verfahrensführende Gemeinde	Bisingen am Hochrhein Junkerstraße 86 78266 Bisingen am Hochrhein		
Plan	<b>Bestandsplan</b>		
Datum	16.07.2010	Maßstab	1 : 500
Bearbeiter	Kübler / Lipinski / Koschka	Blattgröße	A3
Plan-Nr.	851 / 1	Änderungen	-



365° freiraum + umwelt  
 Kübler · Seng · Siemensmeyer · Treß  
 Freie Garten- und Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure  
 Klosterstraße 1  
 88662 Überlingen  
 Telefon 07551 / 94 95 58-0  
 Telefax 07551 / 94 95 58-9  
 info@365grad.com  
 www.365grad.com



# Maßnahmenplan

## Vermeidungsmaßnahmen

- V1** Erhalt und dauerhafte Pflege der Traubenecke (Nr. 5), Schutz der knapp außerhalb stehenden Ställe (Nr. 6) während der Baummaßnahmen.

## Minimierungsmaßnahmen

- M1** **Verwendung offener Beläge**  
Seltener beladene Verkehrsflächen (eventueller Wendehammer) und PKW-Parkplätze sind mit erdigen Belägen auszuführen. Auf den Privatgrundstücken sind alle befestigten Flächen (Zufahren und -wege, Garagenvorplätze, Stellplätze) wasserundurchlässig anzulegen. Geeignete Beläge sind Wasserbindende Decke, Rasenplattas und Schotterrasen.

- M2** **Gedrosselte Einleitung des Hangwassers über Sickermulden in den Rhein**  
Die im breiten Sickermulden sind naturnah als wechselfeuchte Wiesen- bzw. Ruderalflächen anzulegen, Mähd 1-2x/Jahr mit Abfuhr des Gürgutes. Im Traufbereich der beiden Eichen ist die Mulde auszusetzen bzw. zu verschwenken, so dass das Wurzelwerk nicht verliert wird.

- M3** **Pflanzung von zwei mittelkrönigen Bäumen im Bereich der öffentlichen Stellplätze**  
Pflanzung und dauerhafte Pflege von zwei Bäumen im Bereich der öffentlichen Stellplätze (siehe Pflanzliste 1; Pflanzqualität in MS S. 16-18). Der Standort kann bei max. 3 m von Plan abweichen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

- M4** **Pflanzung von mittelkrönigen Bäumen auf Privatgrundstücken (ca. 8 Stück)**  
Je Privatgrundstück ist mittelkröniger Baum zu pflanzen. Der Standort kann bis zu 5m vom im Bebauungsplan eingezeichneten Standort abweichen. Erhaltene Bäume werden angerechnet (siehe Pflanzliste 1, Pflanzqualität HmS 16-18, bei Abgang Ersatz).

- M5** **Anlage private Grünflächen**  
Wie eingezeichnet ist eine 5m breite private Grünfläche anzulegen. Für Gehpflanzungen sind überwiegend freiwachsende, heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Formschicht- und Fremdländische Gehölze sind nicht erlaubt, ebenso Nebenahnen und Mauern. Die Straucher und Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Auszug gleichwertig zu ersetzen. Nadelnadelbäume sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

- M6** **Schutz des Oberbodens**  
Unbelassete Böden sind abzuräumen und wieder zu verwenden (siehe § 202 BauGB i.V.m. BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als ein Jahr ist eine fachgerechte Zweckenbegrünung anzulegen. Die DIN 18915 sowie das Merkblatt des Landratsamtes Ravensburg sind zu beachten.

- M7** **Begrenzung der Höhe der Einfriedung entlang öffentlicher Wege auf 0,8m**  
Entlang öffentlicher Wege sind Einfriedungen von max. 0,8m Höhe zuzulassen. Erbaut sind Holzbohlenmauern oder Mauerwerk mit einer Höhe von max. 0,8m. Die Einfriedungen sind 50 cm hinter die öffentlichen Verkehrsflächen zurückzusetzen.

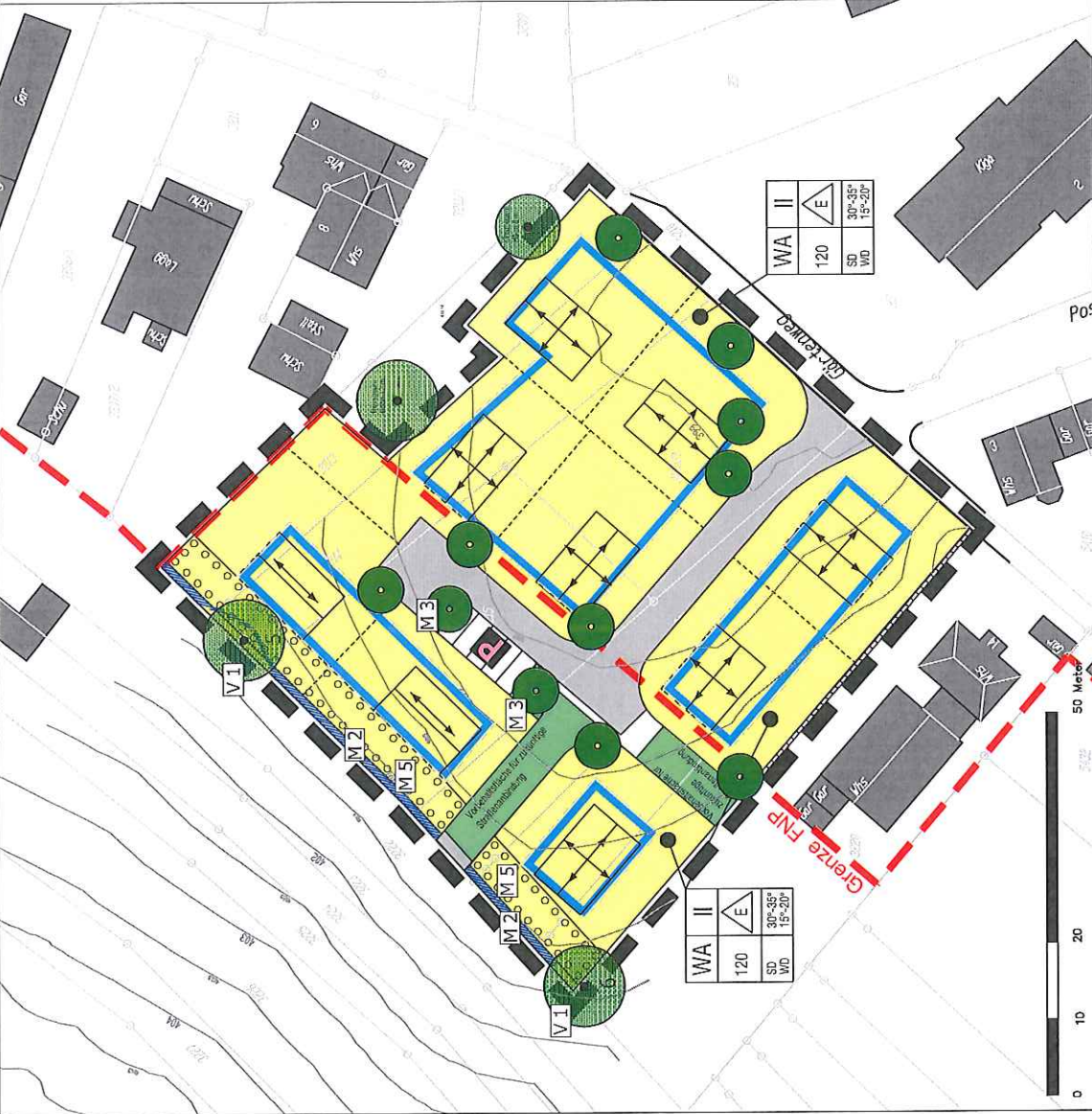
- M8** **Extensive Begrünung von Garagen und Carports mit Flachdach**  
Extensive Dachbegrünung auf Garagendächern mit einer Neigung < 10° mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm Stärke sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

- M9** **Empfehlung: Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers auf den Privatgrundstücken, Anlage von Zisternen**  
Das auf den Grundstücken anfallende Dach- und Oberflächenwasser kann in naturnah gestrichelten Rinnen und Mulden mit Überlauf an den Regenwasserkanal versickert werden. Alternativ ist die Anlage von Zisternen für die Gewinnung von Brauchwasser und zur Gartenbewässerung möglich.

- M10** **Empfehlung: Verwendung insektenfreundlicher Lampen**  
Für die Straßenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel in nach unten strahlenden Leuchtkörpern zu verwenden (z.B. Na, NaV, LED). Die Lichtpunkt liegt im Gebäude.

## Sonstiges

- Saugrundstücke mit Baugrenze und Firstrichtung
- Verkehrsflächen, vollversiegelt
- Verkehrsflächen, kaltversiegelt
- Vorhalteflächen für zukünftige Straßenanbindung, vorerst Gartennutzung durch Anlieger
- bestehende markante Bäume
- bestehende Gebäude
- Flurstücke mit Nummern
- bisherige geplante Siedlungsgrenze gemäß FNP



**Projekt:** Naturschutzfachlicher Beitrag zum Bebauungsplan "Hinter den Gärten"

**Auftraggeber:** Bürgermeister Günter Lang  
78366 Ellingen am Hochrhein

**Plan:** Maßnahmenplan

**Datum:** 16.07.2010

**Blattgröße:** M 1:5000

**Blatt-Nr.:** 85/2

**Blattgröße:** 5,6 x 27,9

**Adressen:** Kolbühl/Kalkofen

**350° Natur + Umwelt:**  
Postfach 100  
Klosterstraße 1  
88602 Ellingen  
Telefon 07351 / 49 95 580  
Telefax 07351 / 49 95 589  
www.350grad.com

**365**



Gemeinde Büsingen am Hochrhein

## Naturschutzfachlicher Beitrag zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten“

mit artenschutzfachlicher Einschätzung nach § 44 BNatSchG

Fassung 16.07.2010

Auftraggeberin: Gemeinde Büsingen am Hochrhein  
Bürgermeister Gunnar Lang  
Junkerstraße 86  
78266 Büsingen am Hochrhein  
Tel. 07734 / 9302-13  
lang@buesingen.de

Auftragnehmer: 365° freiraum + umwelt  
Klosterstraße 1  
88662 Überlingen  
Tel. 07551 / 949558-0  
Fax 07551 / 949558-9  
info@365grad.com  
www.365grad.com

Projektleitung: Dipl. Biologe Jochen Kübler  
Tel. 07551 / 949558-4  
j.kuebler@365grad.de

Bearbeitung : Dipl.-Ing. (FH) Kristina Lipinski  
Dipl.-Ing (FH) Kay Koschka  
Tel. 07551 / 949558-4  
j.kuebler@365grad.de