



**Gemeinde Büsingen  
am Hochrhein**

**Bebauungsplan  
„Ortmitte, 1. Änderung“  
Gemarkung Büsingen**



**Satzung**  
über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften  
**„Ortsmitte, 1. Änderung“**  
Gemarkung Büsingen  
Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ vom 03.05.2017  
§13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren

---

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m.W.v. 28.03.2020
2. Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
4. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel §§ 37a und 140a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259)
5. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S.313)

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

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

**§ 2**  
**Bestandteile der Satzung**

**Bestandteile:**

**des Bebauungsplans**

- |                                     |                             |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| 1. zeichnerischer Teil              | vom 26.05.2021 / 18.08.2021 |
| 2. planungsrechtliche Festsetzungen | vom 26.05.2021 / 18.08.2021 |

**der örtlichen Bauvorschriften:**

- |                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| 3. örtliche Bauvorschriften | vom 26.05.2021 / 18.08.2021 |
|-----------------------------|-----------------------------|

Beigefügt sind:

4. Begründung zum Bebauungsplan  
und zu den örtlichen Bauvorschriften

vom 26.05.2021

**§ 3**

**Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte, 1. Änderung“**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortsmitte“ (rk. 03.05.2017) werden durch den Bebauungsplan „Ortsmitte, 1. Änderung“ geändert. Die nicht geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die nicht geänderten Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Ortsmitte“ (rk. 03.05.2017) gelten weiter.

**§ 4**

**Ordnungswidrigkeiten**

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

**§ 5**

**Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Büdingen, den 10.11.2021

Vera Schraner  
Bürgermeisterin



Bekanntmachung / Inkrafttreten: 06.10.2021

**Planungsrechtliche Festsetzungen**  
zum Bebauungsplan  
„Ortsmitte, 1. Änderung“

---

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen** **§ 9 BauGB**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortsmitte, 1. Änderung“ (rk 03.05.2017) werden durch die folgenden Festsetzungen geändert. Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortsmitte, 1. Änderung“ (rk 03.05.2017).

**1. Maß der baulichen Nutzung** **§§ 16 – 20 BauNVO**

**1.1 Max. Höhe der baulichen Anlagen** **§ 20 Abs. 1 BauNVO**

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.*

**Von den festgelegten Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) darf +/- 0,5 m abgewichen werden**

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

*(ergänzt Punkt 2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen Bebauungsplan „Ortsmitte“)*

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

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im WA 1 durch Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung zwingend festgesetzt. Abweichungen bis zu +/- 5° sind zulässig.

Im WA 2 bis WA 5 ist keine Gebäuderichtung festgesetzt.

*(ersetzt Punkt 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen Bebauungsplan „Ortsmitte“)*

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

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.

**2. Bodenaushub**

Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einer Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen

**3. Starkregen**

Bei Starkregenereignissen kann es zu wild abfließendem Oberflächenwasser im Baugebiet kommen. Durch den Bauherrn sind daher geeignete Objektschutzmaßnahmen vorzusehen und die Grundstücke sind so zu gestalten, dass Wasser schadlos ablaufen kann.

**4. Geologie**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Rheingletscher-Niederterrassenschottern. 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 Bodenkenwerten, 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.

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

5. Vogelschlag

Größere Fensterfronten sind durch geeignete Maßnahmen gegen Vogel-schlag zu schützen (Maßnahmen der Kategorie A aus der Tabelle „Im Flugkanal geprüfte Markierungen“ der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, S. 18 der Vogelwarte Sempach ([www.vogelwarte.ch](http://www.vogelwarte.ch)) oder gleich geeignete Maßnahmen).

5. Außenbeleuchtungen

Beleuchtungsanlagen sind mit insektenschonenden Leuchtmitteln in nach unten gerichteten Lampenträgern auszuführen (z.B. NAV-, LED-Beleuchtung). Die Leuchtkörper müssen vollständig eingekoffert sein und der Lichtpunkt muss sich im Gehäuse befinden.

Büsingen, den 26.05.2021 / 18.08.2021

**Gemeinde Büsingen**  
Gemarkung Büsingen

**Örtliche Bauvorschriften**  
zum Bebauungsplan  
**„Ortsmitte, 1. Änderung“**

---

**1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO**

**1.1 Ausbildung von Gebäuden**

~~Wohn- und Nebengebäude sind rechtwinklig auszubilden~~ entfällt.

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.~~ entfällt.

**1.2 Dächer**

Dachneigung im **WA 4**

20° bis 45°

**2. Grundstücksgestaltung**

**§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO**

**2.1** Stützmauern sind in Naturstein oder begrünt auszuführen.

Sie dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Wenn größere Höhenunterschiede durch Stützmauern abgefangen werden müssen, sind diese abzutreten (mehrere hintereinander versetzte Stützmauern mit jeweils maximal 0,70m Höhe).

**2.2** Kies- und Schotterflächen sind nicht zulässig.

*(ersetzt Punkt 2.4 der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortsmitte“)*

Büsingen, den 26.05.2021 / 18.08.2021

## II. HINWEISE

### 1. Hinweise zum Verbot von Schottergärten

1.1 davon ausgenommen ist die Herstellung eines fachgerechten Lebensbereichs Alpinum/Steingarten oder einer Kies-/Splittmulchung bis zur Korngröße 16 mm (bei speziellen Pflanzungen wird auch eine Körnung bis 32 mm eingesetzt), bei der keine Trennlage (wasserundurchlässig / wurzelfest) verwendet wird. Ziel der Mulchung ist es, den Boden abzumagern oder die Verdunstung zu reduzieren. Die Pflanzung muss grundsätzlich der Fläche ein Gepräge geben. Dies ist gegeben bei einer Begrünung mit einem gleichmäßigen Bestand in Wuchs und Verteilung und einer Bodendeckung von mindestens 70 %.

### 1.2 Hinweis auf die rechtlichen Regelungen bezüglich Arten- und Naturschutz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m. W. v. 29.09.2017 sowie Landesbauordnung Baden-Württemberg § 9 „Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze“

weitere Hinweise auf <https://lnv-bw.de/schottergaerten/>

1.3 Zur Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut „Boden“, sind die geplanten Stellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

**Gemeinde Büsingen**  
Gemarkung Büsingen

**Begründung**  
zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften  
**„Ortsmitte, 1. Änderung“**

---

**1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

In Büsingen wurde 2017 der Bebauungsplan „Ortsmitte“ aufgestellt um der Nachfrage an Baumöglichkeiten nachzukommen und die innerörtliche Bebauung zu regeln.

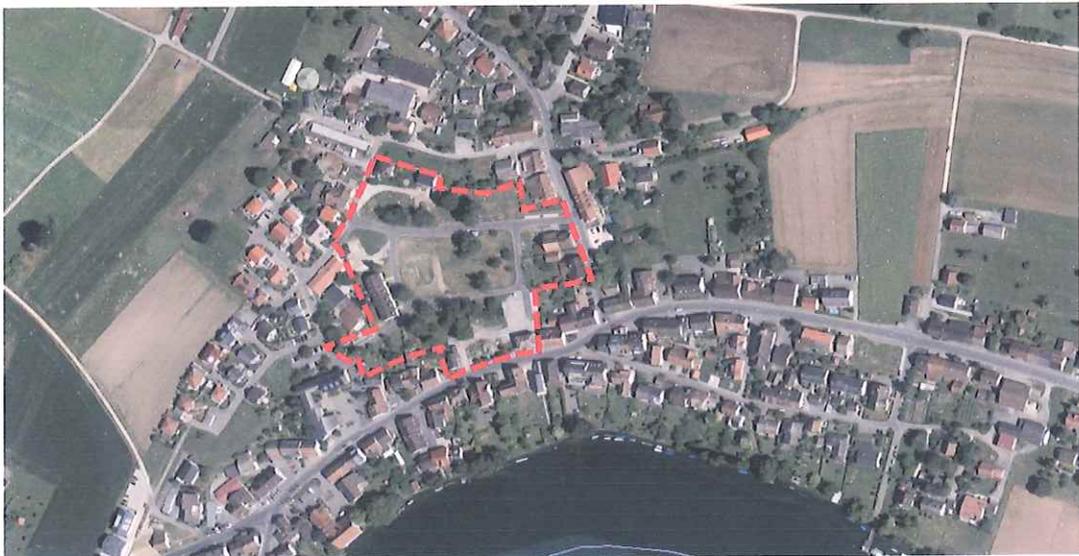
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mussten in den letzten Jahren wiederholt Befreiungen im Genehmigungsverfahren der Festsetzungen von Trauf und -Firsthöhen sowie Höhen der Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern erteilt werden. Bei anderen Bauanträgen konnte eine Genehmigung nicht erteilt werden oder sie mussten zurückgestellt werden. Der Bebauungsplan muss nun an die erteilten Befreiungen angepasst werden und soll zudem für künftige Bauvorhaben eine zeitgemäße Gestaltung ermöglichen.

Es werden ausschließlich Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes geändert, von denen im Genehmigungsverfahren von Befreiungen erteilt werden mussten. Alle anderen bestehenden Festsetzungen werden von der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

**2. Lage, Beschreibung und Größe des Bebauungsplangebiets**

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum von Büsingen zwischen Junkerstraße, Herblinger Straße, Kapellenweg, Gärtlenweg (teilweise im Geltungsbereich) und Schwärzlenstraße.

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es zwei Kulturdenkmale und Bestandsgebäude neben den mittlerweile entstandenen Neubauten und noch wenige freie Bauflächen.



Der Geltungsbereich umfasst einer Fläche von ca. 2,3 ha.

Der genaue Geltungsbereich ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

**3. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Büsingen ist das Planungsgebiet als „gemischte Baufläche“ und als „Sondergebiet“ dargestellt.



*Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030*

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

**4. Bestehender Bebauungsplan „Ortsmitte“**

*Ausschnitt zeichnerischer Teil*



Der Bebauungsplan „Ortsmitte“ wurde aufgestellt um den Bereich einer der Ortsmitte angemessenen baulichen Entwicklung zuzuführen. Einbezogen wurden auch die unmittelbar angrenzenden Grundstücke, um auch hier eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan „Ortsmitte“ weist „Allgemeines Wohngebiet – WA – aus. Das WA ist in fünf Teilbereiche aufgeteilt.

Für alle Teilbereiche wurden sehr stringente Gestaltungsvorschriften aufgestellt, die zum Teil nicht durchführbar sind, da insbesondere die Erschließungsplanung aufgrund der bewegten Topografie im Geltungsbereich anderen Voraussetzungen gerecht werden musste als bei der Aufstellung des Bebauungsplans.

Weiterhin schränken die Gestaltungsvorschriften die Möglichkeiten von Neubauten so stark ein, dass sie gelockert werden sollen.

## **5. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan**

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung war durch die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundfläche (GR) sowie die höchstzulässige First- und Traufhöhe und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige First- und Traufhöhe sind ohne Toleranzen festgesetzt und konnten aufgrund der topografischen Verhältnisse zum Teil nicht eingehalten werden. Eine Toleranz wird mit der Änderung des Bebauungsplans eingeräumt und zwar mit +/- 0,5m. Dies dürfte die Genehmigung zukünftiger Bauvorhaben ohne diesbezügliche Befreiung ermöglichen, ein Rahmen ist jedoch noch eingehalten, so dass keine absolut unverträglichen Abweichungen der Bebauung insgesamt entstehen. Die Planzeichnung wird mit den entsprechenden Bezugshinweisen (Pfeilen) ergänzt, um Planungssicherheit zu generieren.

### **Stellung der baulichen Anlagen**

Sämtliche überbaubaren Flächen im Bebauungsplan „Ortsmitte“ sind mit zwingend festgesetzten Stellungen der Hauptbaukörper belegt um eine städtebauliche Ordnung auszubilden.

Auf die Vorschrift muss verzichtet werden, da sie die Baufreiheit zu sehr einschränkt. Weiterhin hat sich gezeigt, dass die städtebauliche Ordnung durch den städtebaulichen Entwurf mit den entsprechenden Erschließungsflächen und der resultierenden Grundstücksaufteilung ausreichend gewahrt ist. Lediglich im WA 1 entlang der Junkerstraße bleibt die bestehende Festsetzung der Firstrichtung bestehen, da die neuen Gebäude hier im Kontext mit den denkmalgeschützten Gebäuden Junkerstraße 66 und 70 stehen

### **Hinweise**

Der Hinweis zu archäologischen Bodenfunden wurde aktualisiert und findet sich deshalb in der 1. Änderung des Bebauungsplans wieder.

## 6. Örtliche Bauvorschriften

### Ausbildung der Gebäude

Die Vorschrift, die Gebäude rechtwinklig auszubilden, muss ebenfalls entfallen, da sie die Baufreiheit zu stark einschränkt, wie die Planungsrechtlichen Festsetzung der zwingenden Gebäudestellung. Auch hier gilt, dass die städtebauliche Ordnung durch den städtebaulichen Entwurf mit den entsprechenden Erschließungsflächen und der resultierenden Grundstücksaufteilung ausreichend gewahrt ist.

Weiterhin muss die Festsetzung der Hausfarbe mit dem Verbot von grellen, reinen Farben und reinem Weiß entfallen, da sie zu unbestimmt ist.

### Dachneigung

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Ortsmitte“ war für den Bereich WA 4 eine neue Grundstücksaufteilung vorgesehen, die jedoch nicht erfolgte. Angepasst auf das Baufenster und die geplante Grundstücksaufteilung wurde auch die Firstrichtung parallel zum Kapellenweg festgesetzt. Die Grundstücke wurden jedoch nicht aufgeteilt, so dass nun sehr schmale Grundstücke verblieben sind. Um diese schmalen Grundstücke adäquat bebauen zu können, sollten auch die Dachgeschosse ausgenutzt werden können. Um dies zu erreichen, wird die Spanne der Dachneigung auf die Dachneigung beider Geschossigkeiten, also von 20° bis 45° unter Beibehaltung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen inklusive Toleranzen.

### Grundstücksgestaltung

#### Aufschüttungen und Abgrabungen

Wie bei der Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen hat sich in der Praxis gezeigt, dass die Begrenzung der Geländeänderungen wie vorgeschrieben nicht praktikabel ist, insbesondere die maximale Begrenzung von +/- 0,5m Aufschüttungen oder Abgrabungen. Auch die Vorschrift, „Liegt die Straße höher als das gewachsene Gelände, ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht bis auf Straßenhöhe anzufüllen“ ist bei den gegebenen topografischen und erschließungstechnischen Verhältnissen nicht dauerhaft einzuhalten.

Die Vorschrift wird deshalb durch den Hinweis Geländeänderungen sind auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen, ersetzt.

Zudem sind Hinweise zum Verbot von Schottergärten enthalten um den Anforderungen an den Natur- und Artenschutz gerecht zu werden.

#### Stützmauern

Aus den gleichen Gründen sollen die ausführlichen Vorschriften zur Ausgestaltung von Stützmauern entfallen. Die Vorschrift wird durch die Vorschrift „Stützmauern zu begrünen“ und eine an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Höhenbegrenzung ersetzt. Mit der Vorschrift werden die durch die Höhenunterschiede im Planungsgebiet notwendigen Stützmauern auf die Gestaltungsvorschriften von Einfriedungen angeglichen.

**7. Hinweis Fledermaus Flugstraße**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Flugschneise für Fledermäuse von Bebauung freizuhalten ist.

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](http://www.batec.net)).

Büsingen, den 26.05.2021

**planungfuchs**

Waltraut Fuchs

Seestraße 41

tel 07732 988 2550

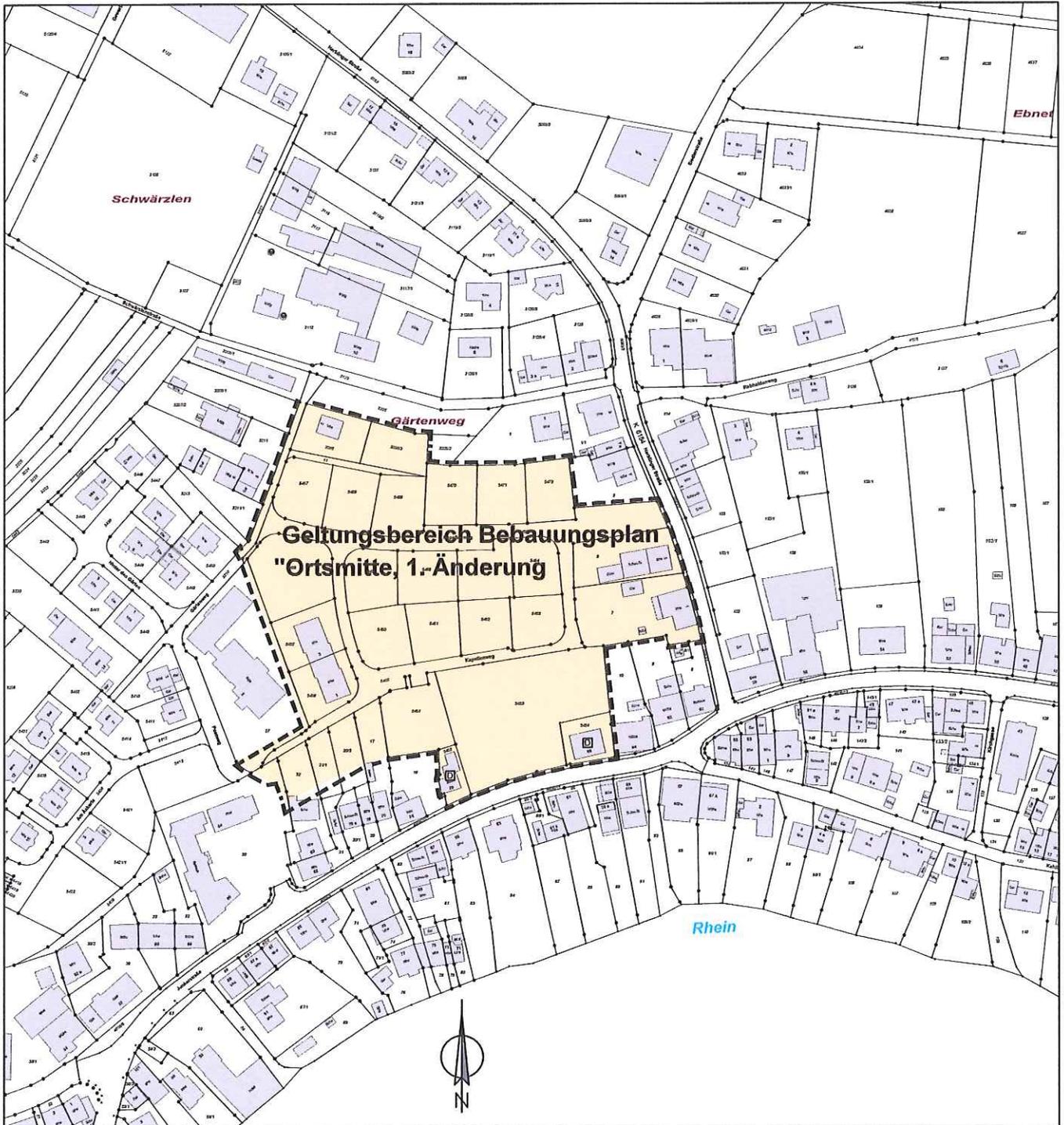
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de



Dipl.Ing. (FH)

78315 Radolfzell

mobil 01737535331



Gemeinde Büsingen

Geltungsbereich

Bebauungsplan "Ortsmitte, 1. Änderung"

M 1:2.500

Büsingen, den 26.05.2021

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