



**Gemeinde Büsingen
am Hochrhein**

**Bebauungsplan
„Stemmer, 2. Änderung“
Gemarkung Büsingen**

Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden



Satzung
über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

„Stemmer, 2. Änderung“

Gemarkung Büsingen

Änderung des Bebauungsplans „Stemmer“ vom 22.05.1979

§13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren

Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 10.02.2022 |
| 2. planungsrechtliche Festsetzungen | vom 10.02.2022 |

der örtlichen Bauvorschriften:

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 3. örtliche Bauvorschriften | vom 10.02.2022 |
|-----------------------------|----------------|

Beigefügt sind:

4. Begründung zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften

vom 10.02.2022

§ 3
Änderung des Bebauungsplans „Stemmer“

Der Bebauungsplan „Stemmer“ (rk. 22.05.1979) wird durch den Bebauungsplan „Stemmer, 2. Änderung“ in einem Teilbereich geändert.

§ 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.

Büsingen, den

Vera Schraner
Bürgermeisterin

Bekanntmachung / Inkrafttreten:



Legende

Bestand

- Gebäudebestand
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Baugrenzen aus Bebauungsplan "Stemmer"

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

- Allgemeines Wohngebiet

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

- II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
- GRZ Grundflächenzahl

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

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

Füllschema Nutzungsschablone

Art der Nutzung	geschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
zähl	Dachform
	Dachneigung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze Geltungsbereich Bebauungsplan Stemmer von 1973
- Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Art oder des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 3 BauNVO)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20)

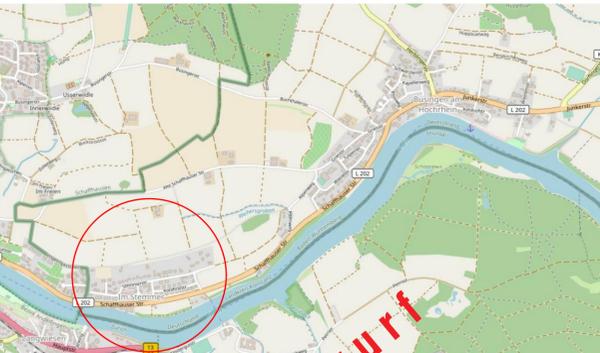
- FFH geschützte magere Flachland-Mähwiese

Örtliche Bauvorschriften gem §74 LBO

- GD / FD Dachform : Giegenes Dach oder Flachdach
- 12° - 38° Dachneigung

Planzeichen ohne Normcharakter

- 20m - Abstandzone Landesstraße
- Sichtdreiecke



Gemeinde Büsingen
 Bebauungsplan
 "Stemmer, 2. Änderung"
 M 1:1.000

Entwurf

Radolfzell, den 10.02.2022

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

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am	öffentliche Bekanntmachung am
Öffentlichkeitsbeteiligung	Beschluss am	öffentliche Bekanntmachung am
und Beteiligung der Behörden	durchgeführt vom	
erneute Öffentlichkeitsbeteiligung	Beschluss am	öffentliche Bekanntmachung am
und Beteiligung der Behörden	durchgeführt vom	
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am		
Beschluss über Bedenken und Anregungen	am	Satzungsbeschluss am
Ausfertigung der Satzung		
Büdingen, den		
Vera Schraner, Bürgermeisterin	(Siegel)	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung		am

Gemeinde Büsingen
Gemarkung Büsingen

Planungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
„Stemmer, 2. Änderung“

Beschluss zur erneuten Offenlage

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen** **§ 9 BauGB**
Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Stemmer“ (rk 16.01.1967) werden durch die folgenden Festsetzungen geändert.
- 1. Art der baulichen Nutzung** **§ 9 Abs. 1 BauGB**
1.1 Allgemeines Wohngebiet -WA - **§ 4 BauNVO**
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3 – 5; Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig
- 2. Maß der baulichen Nutzung** **§§ 16 – 20 BauNVO**
2.1 Grundflächenzahl (GRZ) **§ 19 BauNVO**
gemäß Eintrag in der Planzeichnung
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse** als Höchstgrenze als Höchstgrenze **§ 20 Abs. 1 BauNVO**
gemäß Eintrag in der Planzeichnung
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche** **§ 23 BauNVO**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt.
Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Der Mindestabstand zur Straßenkante muss 5,50m betragen.
Auf dem Grundstück Flst. Nr. 5316 dürfen zwischen der Baugrenze und der Schaffhauser Straße (L 202) keine Nebenanlagen errichtet werden.
- 4. Bauweise** **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO**
4.1 Es ist die offene Bauweise festgesetzt **§ 22 Abs. 2 BauNVO**
- 5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** **§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB**
Anbauverbotszone
Entlang der L 202 (Schaffhauser Straße) ist ein Streifen von 20 m zu jeder Zeit von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten. Bestehende Gebäude haben Bestandschutz.
Sichtflächen
Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) sind zu jeder Zeit von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten.

**6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Magere Flachland-Mähwiesen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind bei Inanspruchnahme durch Bebauung oder andere Nutzungen in räumlicher Nähe z. B. auf den angrenzenden Flurstücksbereichen im Nordosten durch die Ausweisung von Ersatzflächen flächengleich wieder herzustellen.

Die Ersatzflächen wurden vertraglich gesichert.

Büsingen, den 10.02.2022

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. Starkregenereignisse

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

3. Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

Stationäre Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sowie deren nach außen gerichteten Komponenten dürfen nur dann aufgestellt werden, wenn die im "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" aufgeführten Abstände und Schalleistungspegel eingehalten werden.

Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Ggf. muss durch schalldämmende Maßnahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen gesorgt werden.

Die genannten Abstände (Tab. 1, S. 9) in der Abstandstabelle des Leitfadens der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ für die jeweils relevante Gebietsart sind zu beachten

Der Leitfaden ist unter folgendem Link verfügbar:

https://www.lai-immissions-schutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

4. Hinweise zum Hochwasserschutz

Der südwestliche Teil des Bebauungsplans liegt teilweise im Bereich des HQ extrem des Rheins und damit in einem Risikogebiet. Die Grundstücke sind deshalb so zu gestalten, dass Wasser schadlos ablaufen kann.

Eine hochwasserrisikoangepasste Bauweise wird empfohlen. Insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden sind zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen bei Starkregenereignissen oder Hochwasser Eingänge und Einfahrten durch Anbringung und Vorhaltung geeigneter Absperrvorrichtungen oder Vorhalten von Sandsäcken gegen Überflutung zu schützen.

5. Außenbeleuchtungen

Beleuchtungen dürfen nicht zu Beeinträchtigung der Insektenfauna und von nachtaktiven Tieren führen und sind auf ein zwingend erforderliches Maß zu reduzieren. Es empfiehlt sich Leuchtmittel mit warmweißen Licht im Bereich bis max. 3.000 Kelvin, die einen möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen, zu verwenden.

6. Pflanzenlisten

Die bestehenden Bäume sollen dauerhaft erhalten werden. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Es sind die Baumarten und Pflanzqualitäten der Pflanzenlisten im Anhang zu verwenden

Anhang Pflanzenliste

Pflanzenliste I: Bäume

Großkronige Bäume für eingezeichnete Baumstandorte (Pflanzqualität: Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16).

Standortgerechte, heimische Arten und Sorten.

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

Mittelkronige Bäume für private Grünflächen und Hausgärten (Pflanzqualität: Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 oder Stammbusch / Solitär Höhe 200-250).

Standortgerechte, heimische Arten und Sorten.

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

Sträucher und Kletterpflanzen

Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Größe von 60-100 cm,

Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, zwischen der Reihe 1,0 m.

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

Kletterpflanzen zur Eingrünung

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

Durch die Begrünung darf keine Sichtbehinderung hervorgerufen werden.

Gemeinde Büsingen
Gemarkung Büsingen

Örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan
„Stemmer, 2. Änderung“

Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

-
- 1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen** **§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO**
- 1.1 Dächer**
- Geneigte Dächer**
zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Mansarddächer, Zeltdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer
- Dachneigung 20° bis 38°
- 1.2 Flachdächer**
Mindestens extensiv begrünt gemäß Hinweisen
Dachaufbauten oder -eindeckungen, die der Gewinnung von regenerativen Energien dienen, sind zulässig.
- 2. Grundstücksgestaltung** **§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO**
- Verwendung offenporiger Beläge
Flächen für offene Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind so weit wie möglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Kies- und Schotterflächen sind nicht zulässig.
(siehe Hinweise 2.1 und 2.2)
- 3. Anzahl der Stellplätze** **§ 74 Abs.1 Nr. 2 Abs. 2 LBO**
- Es sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze vorzusehen.

Büsingen, den 10.02.2022

II. HINWEISE

1. Hinweise zum Verbot von Schottergärten

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 %.

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/>

3. Dachbegrünung

Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteile mit max. 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 18 Dachbegrünung/ Nr. 19 Dachbegrünung/ Sedumsprossen). Ansaatstärke: ca. 2 g/m² bzw. 40–70 g/m². Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

4. Erdmassenausgleich

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.

5. Einfriedungen

Einfriedungen sollten kleintierfreundlich bzw. durchlässig gestaltet werden. Auf Sockelmauern sollte gänzlich verzichtet werden.

6. Schonender Umgang mit Boden

Der Eingriff in den Boden ist zu minimieren bzw. zu vermeiden.

Gemeinde Büsingen

Gemarkung Büsingen

Begründungzum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Stemmer, 2. Änderung“

Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

In Büsingen wurde 1978 der Bebauungsplan „Stemmer“ aufgestellt um Bauland für Wohnungsbau zu schaffen. 1982 wurde eine Änderung des Bebauungsplans in zwei Teilbereichen wegen Zuteilung von Garagengrundstücken im Umlegungsverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan wurde entsprechend den damaligen Vorstellungen geschuldet, mit sehr dezidierten baulichen und gestalterischen Regelungen auf großen Grundstücken aufgestellt.

Die einzelnen Baugrundstücke sind zum Teil über 1.000 m² groß und sind mit kleinen Grundflächenzahlen belegt. Einige Gebäude wurden bereits umgebaut, erweitert und die Grundstücke geteilt oder die Grenzen neu geregelt.

In der langen Zeit seit Aufstellung des Bebauungsplans haben sich die Voraussetzungen für zeitgemäßen Wohnungsbau und die baurechtlichen Anforderungen geändert. Für die Genehmigung der Bauvorhaben mussten in den letzten Jahren deshalb oft Befreiungen oder Ausnahmen erteilt werden.

Der Bebauungsplan muss geändert werden, um eine zeitgemäße Bebauung bzw. Erweiterungen und Umbauten zu ermöglichen und wird deshalb durch den einfachen Bebauungsplan „Stemmer, 2. Änderung“ ersetzt. Mit der vorliegenden Planung werden die Festsetzungen auf die aktuellen gesetzlichen Grundlagen wie Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) angepasst.

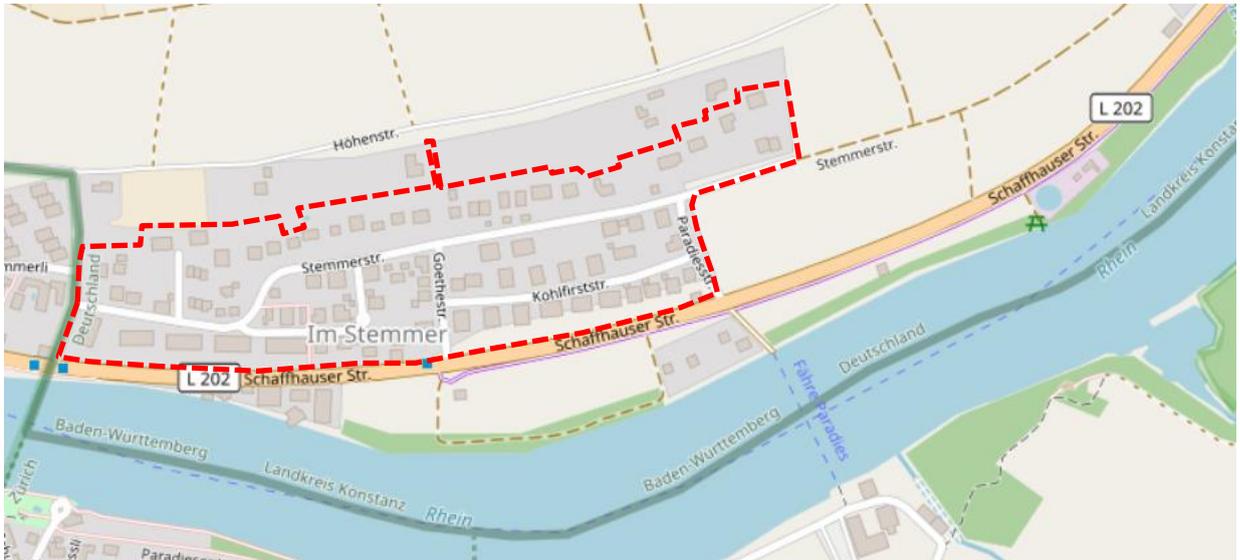
Innerhalb des Geltungsbereichs liegen Grundstücke, die nicht erschlossen sind oder im Anbauverbot an die Landesstraße liegen. Deshalb gibt es hier keine Möglichkeiten für die Genehmigung von Bauvorhaben. Das nicht erschlossene Grundstücke muss von der Bebauungsplanänderung ausgenommen werden, da es über Bebauungsplan nicht möglich ist, die Genehmigungsfähigkeit zu erreichen.

Für das Grundstück im Anbauverbot wird weiterhin kein Baufenster ausgewiesen, es hat jedoch Bestandsschutz.

2. Lage, Beschreibung und Größe des Bebauungsplangebiets

Das Planungsgebiet liegt im Westen Büsingens an der Grenze zur Schweiz zwischen Schaffhauser Straße, Höhenweg, Paradiesstraße und Vögelingässchen. Zwischen dem Kern von Büsingen und dem Plangebiet liegen landwirtschaftliche Flächen und vereinzelte Gebäudegruppen.

Südlich der Schaffhauser Straße (Landesstraße L 202) gibt es noch außerhalb des Plangebiets teilweise Bebauung, die direkt am Rhein liegt. Die westliche Seite des Vögelingässchens ist bereits Schweizer Staatsgebiet.

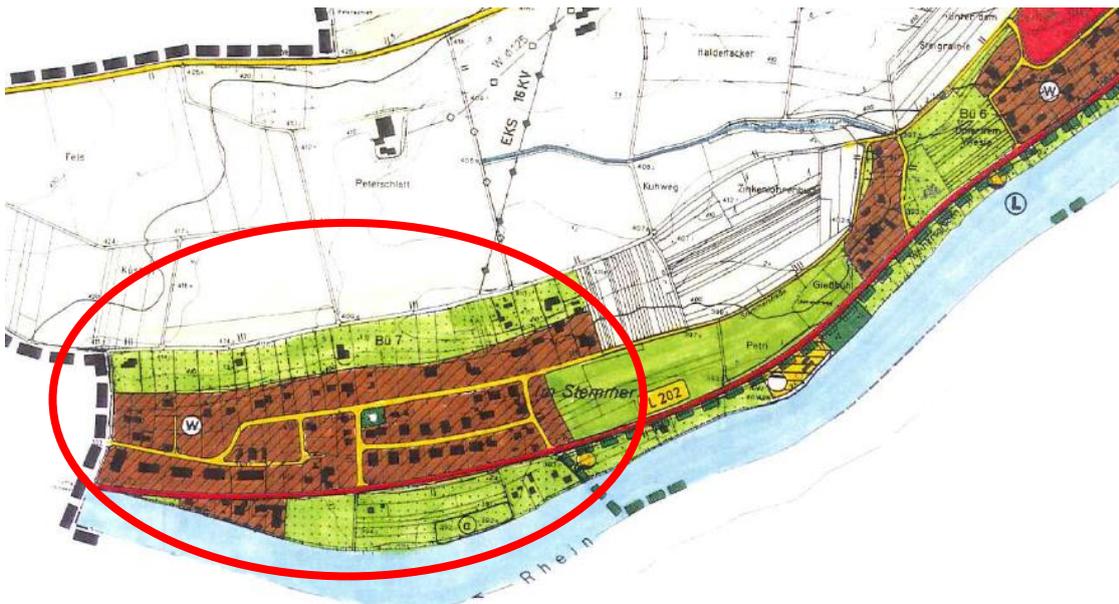


Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10,62 ha.

Der genaue Geltungsbereich ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Büsingen ist das Planungsgebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.



4. Verfahren nach § 13a BauGB

Die Planung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

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

Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass

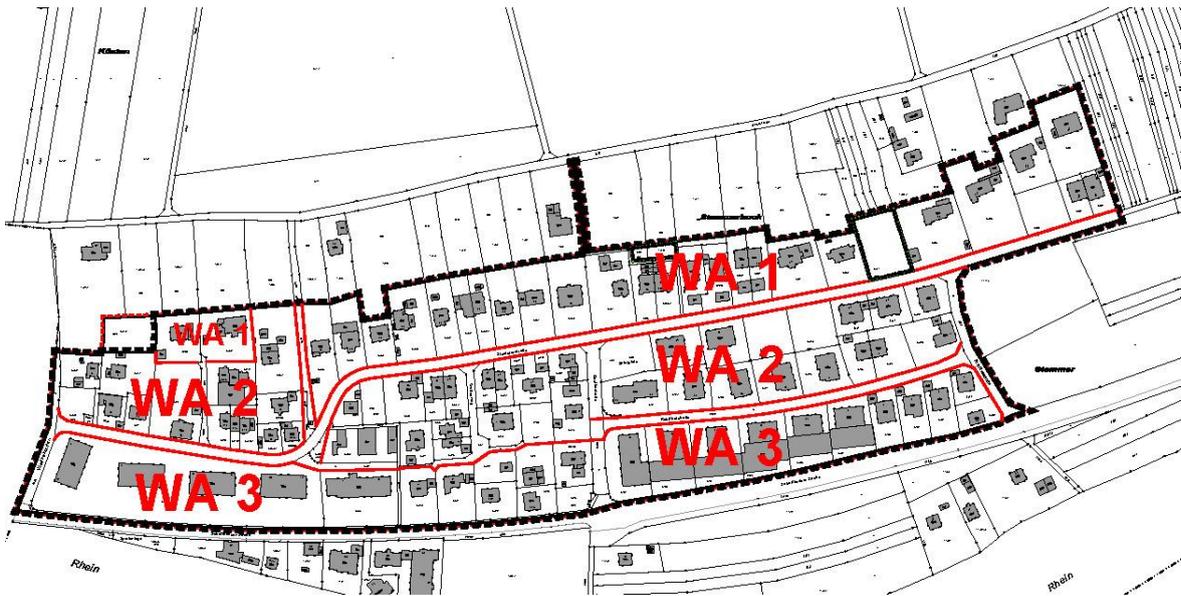
- die Größe der Grundfläche 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern beträgt
- wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls);
- die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt worden sind.

Die Änderung des Bebauungsplans „Stemmer“ kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da:

- die Grundfläche zwischen 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter beträgt
- ausschließlich Ausweisung von Flächen für Wohnnutzungen beinhaltet
- die Vorprüfung des Einzelfalls keine Anhaltspunkte ergeben hat, dass eine Umweltprüfung erforderlich ist (siehe Anlage zum Bebauungsplan; Kriterien gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)
- Träger öffentlicher Belange wurden an der Vorprüfung beteiligt.

Als Grundlage für die Vorprüfung des Einzelfalls wurde eine Matrix erarbeitet, die dieser Begründung beigelegt ist.

Die Flächen des Bebauungsplans „Stemmer, 2. Änderung“ setzen sich wie folgt zusammen:



	Flächen WA m ²	GRZ	überbaubare GR I Fläche m ²	überbaubare GR II GR I + 50% Fläche m ²
WA 1	28.853,54	0,25	7.213,39	10.820,08
WA 2	33.096,69	0,35	11.583,84	17.375,76
WA 3	28.139,69	0,30	8.441,91	12.662,86
Summen	90.089,92 m²		27.239,13 m²	40.858,70

5. Bestehender Bebauungsplan „Stemmer“

*Ausschnitt zeichnerischer Teil*

Der Bebauungsplan „Stemmer“ wurde aufgestellt um der damaligen Nachfrage Flächen für Wohnbebauung nachzukommen.

Das Gebiet wurde in Bereiche mit folgenden Nutzungsschablonen eingeteilt:

1	WR	II(I+IUG)	2	WR	II	3	WA	II	4	WR	I
	0,25	0,4		0,25	0,5		0,3	0,6		0,25	0,25
	--	0		--	0		--	0		--	0
	2 WE			2 WE			--			--	

Die Nutzungsschablonen unterscheiden sich noch in der Festsetzung der Geschosse, der Geschossflächenzahl (zwingend oder nicht zwingend), der Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten und der Bauweise (zwingend oder nicht zwingend).

Viele dieser Festsetzungen sind weder rechtlich noch städtebaulich nachvollziehbar.

Zusätzlich zu den Festsetzungen in der Nutzungsschablone gibt es noch Regelungen zu:

- Stellplätzen und Garagen
- Stellung der Gebäude
- Böschungen und Stützmauern
- Sichtflächen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Öffentlichen Grünflächen
- Höhenlagen der baulichen Anlagen
- Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände; Grenzabstand 4,0 m
- Dachform (Satteldach)
- Dachneigung (12° bis 32°), Kniestock, Dachaufbauten, Dachdeckungsmaterial

Die Regelungen sind wenig flexibel, zum Teil widersprüchlich und entsprechen weder zeitgemäßem noch wirtschaftlichem Bauen oder den aktuellen gesetzlichen Regelungen.

6. Befreiungen und Ausnahmen / nicht erteilte Genehmigungen und Bestandsanalyse

In der Zeit seit Inkrafttreten des Bebauungsplans (fast 50 Jahre) mussten zahlreiche Befreiungen und Ausnahmen in Baugenehmigungsverfahren erteilt werden.

Übersicht Bebauungsplan Stemmer



B = Befreiungen

A = Ausnahmen

farbige Flächen = Überschreitungen GRZ

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans „Stemmer, 2. Änderung“ wurde von der Baurechtsbehörde im Landratsamt angeregt, eine dezidierte Bestandsanalyse bezüglich GRZ zu erstellen. Die Analyse ergab eine Spanne der GRZ von 0,11 bis 0,45.

7. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung weicht von dem des ursprünglichen Bebauungsplans ab. Grundstücke, deren Erschließung nicht über den Bebauungsplan (Flst. Nr. 5343 im Nordosten des Plangebiets) gesichert ist werden nicht einbezogen, ebenso Grundstücke in denen ein Anbauverbot zur Landesstraße besteht.

Der Bereich von der Goethestraße bis zur Paradiesstraße liegt im Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt. Das heißt, laut Straßengesetz von Baden-Württemberg gibt es hier eine Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand. Das Straßenbauamt hat Ende der 70er Jahre einer Unterschreitung der Anbauverbotszone für die Tiefgaragen zugestimmt.

Die Grundstücke Nrn. 5319, 5318 und 5316 sind von der Landesstraße L 202 (Schaffhauser Straße) erschlossen. Zwischen dem Vögelingässchen und kurz vor der Einmündung der Goethestraße im Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt von Büsingen gibt es jedoch keine Anbaubeschränkungen, so dass die Zufahrt weiterhin über die Landestraße gesichert ist.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen das Grundstück Nr. 5367 und die Teilfläche des Grundstücks Nr. 4318 die teilweise als europarechtlich geschützte Magere Flachland-Mähwiesen-Bereiche kartiert sind. Diese beiden Flächen werden zukünftig aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stemmer, 2. Änderung herausgenommen, da diese Flächen auch im bestehenden Bebauungsplan ohne Baufenster oder anderen Festsetzungen belegt sind. Am Schutzstatus ändert sich dadurch nichts.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird von „Reinem Wohngebiet“ und „Allgemeinem Wohngebiet“ in ein „**Allgemeines Wohngebiet - WA**“ geändert. Dies flexibilisiert die Art der Nutzung dahingehend, dass neben Wohngebäuden auch kleinere nicht störende Betriebe und Dienstleistungen möglich sind.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und maximale Zahl der Vollgeschosse ersetzt. Weitere Regelungen zur Kubatur sind hier nicht notwendig, da der allergrößte Teil bereits bebaut ist.

Es wird in WA 1 bis WA 3 unterschieden.

WA 1 bildet den nördlichen Ortsrand mit der Stemmerstraße. Hier sind die Grundstücke meist über 900 m² groß, zum Teil über 1.000 m², die Bestands-Grundflächenzahl (GRZ) liegt bis auf zwei Ausnahmen unter 0,2. Eine Vergrößerung der GRZ auf diesen Grundstücken ist städtebaulich nicht sinnvoll, da die Ausnutzung einer vergrößerten GRZ zu einer flächigen Versiegelung führen könnte. Hier ist jedoch der Ersatz der dezidierten Festlegung der Vollgeschosse durch eine Begrenzung auf maximal 2 Vollgeschosse und der damit verbundenen Erweiterungsmöglichkeit der Gebäude in die Höhe angezeigt.

WA 2 ist der mittlere Planbereich, in dem bereits viele Befreiungen bezüglich GRZ und Baugrenzen ausgesprochen werden mussten. Hier wird die GRZ von 0,30 auf 0,35 angehoben und die Geschossigkeit bei II Vollgeschossen festgesetzt.

WA 3 liegt am südlichen Rand der Plangebiets (Schaffhauser Straße). In diesem Bereich wurde hauptsächlich Geschosswohnungsbau umgesetzt, Befreiungen mussten bislang nicht erteilt werden. Um die Möglichkeit zukünftiger Erweiterungen oder Umbauten (z.B. Ausbau von Dachgeschossen) zu schaffen, wird der Bereich in die Änderung einbezogen.

Die **maximale Anzahl der Vollgeschosse** wird im Plangebiet einheitlich auf 2 Vollgeschosse erweitert, um angemessene Aufstockungen und Umbauten der Bestandsgebäude zu ermöglichen. Die Beschränkung auf eingeschossige Gebäude oder eingeschossige Gebäude mit Untergeschoss entspricht nicht dem Grundsatz ressourcenschonenden Bauens.

Die bisherige Festsetzung der überbaubaren Fläche ist durch Baugrenzen bestimmt, konnte im bestehenden Bebauungsplan jedoch nicht durchgehend eingehalten werden.

Die **überbaubare Fläche** durch **Baugrenzen** orientiert sich an den bestehenden Baugrenzen, wird jedoch wo möglich, moderat vergrößert, so dass die Bestandsgebäude in kleinerem Rahmen erweitert, bzw. umgenutzt werden können. Durch die Festsetzung der GRZ ist eine zu flächige Überbauung ausgeschlossen.

Zwischen der Baugrenze des Grundstücks Nr. 5316 und der Grenze zur Schaffhauser Straße dürfen aus Verkehrssicherheitsgründen keine Nebenanlagen errichtet werden.

Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich, Garagen müssen jedoch aus verkehrsrechtlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,50 m zur Straßenkante einhalten.

Als Bauweise ist die **offene Bauweise** beibehalten, in der Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m mit seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen. Die nicht nachvollziehbare Unterscheidung von „zwingend oder nicht zwingend“ offener Bauweise entfällt.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Das Plangebiet liegt zwischen dem Vögelingässchen und kurz vor der Einmündung der Goethestraße im Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt von Büsingen, wo es keine Anbaubeschränkungen gibt.

Der Bereich von der Goethestraße bis zur Paradiesstraße liegt im Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt. Das heißt, laut Straßengesetz von Baden-Württemberg gibt es hier eine Anbauverbotszone von 20 m gemessen vom Fahrbahnrand. Allerdings hat das damalige Straßenbauamt Ende der 70er Jahre einer Unterschreitung der Anbauverbotszone für die Tiefgaragen zugestimmt.

Für den Bereich innerhalb der Anbauverbotszone zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baufenster wurde eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, ausgewiesen.

An den Einmündungen der Paradiesstraße, Goethestraße und Vögelingässchen in die Schaffhauser Straße (L 202) wurden die Sichtfenster (Sichtdreiecke gemäß Richtlinie für die Anlage von Straßen - RAST) eingetragen. In den Flächen, die sich mit den Grundstücksflächen überschneiden wurden ebenfalls Bereiche, die von jeder sichtbehindernden Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Flächen (Flst. Nrn. 5374, 5367 und 4318 Gemarkung Büsingen) teilweise zwei europarechtlich geschützte Magere Flachland-Mähwiesen-Bereiche (LRT 6510) außerhalb eines FFH-Gebiets. Diese wurden mit dem Erhaltungszustand „B“ bei der letzten Mähwiesenkartierung im Jahr 2020 erfasst, was einem guten Erhaltungszustand entspricht.

Aufgrund des Verbreitungsschwerpunkts besteht eine hohe Schutzverantwortung gegenüber dem LRT 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“. Deshalb gibt es grundsätzlich gemäß § 19 Abs. 1 S. 1 und Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. Umweltschadensgesetz die Verpflichtung zur Wiederherstellung von FFH-Mähwiesen außerhalb von FFH-Gebieten.

Das Grundstück Nr. 5367 und die Teilfläche des Grundstücks Nr. 4318, die als FFH – Mähwiese kartiert sind, werden zukünftig aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stemmer, 2. Änderung“ ausgenommen, da diese Flächen auch im bestehenden Bebauungsplan ohne Baufenster oder anderen Festsetzungen belegt sind.

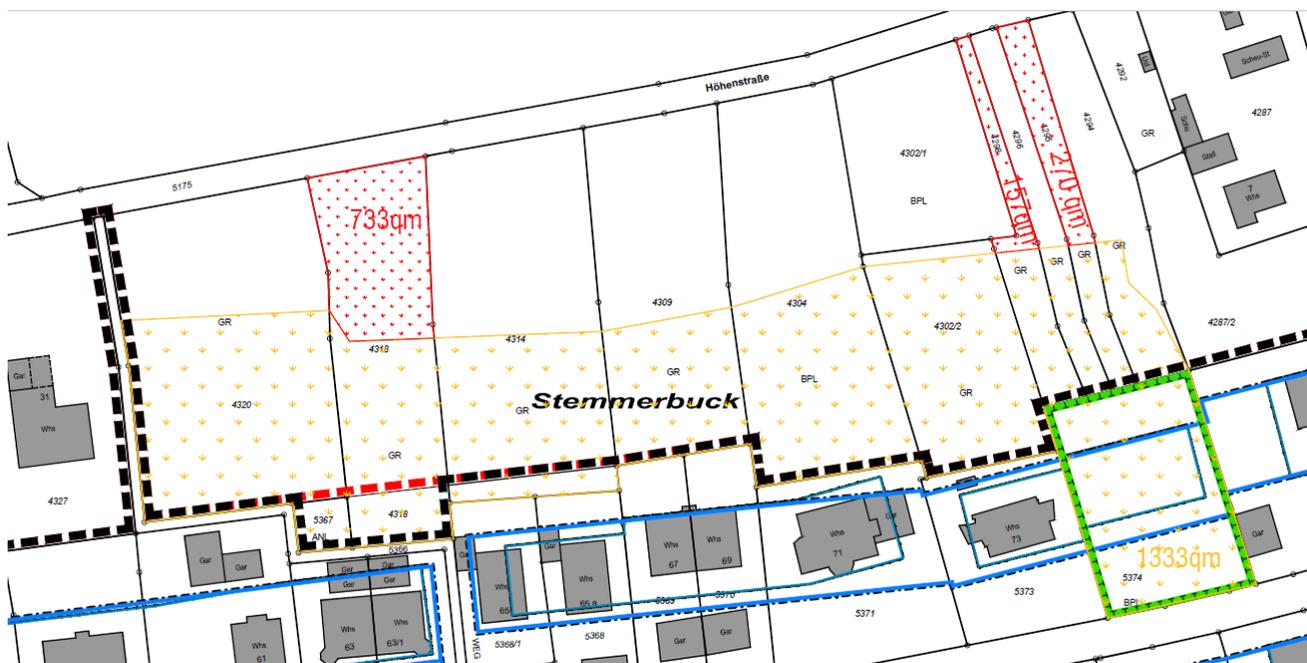
Für die betroffenen Mähwiesen müssen bei Inanspruchnahme durch Bebauung oder andere Nutzungen in räumlicher Nähe, z. B. auf angrenzenden Flurstücksbereichen im Nordosten, durch die Ausweisung von Ersatzflächen flächengleich wiederhergestellt werden.

Die Gemeinde Büsingen stellt für die Ersatzflächen gemeindeeigene Grundstücke zur Verfügung. Diese Grundstücke sind bereits als FFH- Mähwiesen kartiert und werden so bewirtschaftet. Für die Restflächen dieser Grundstücke, die bislang noch nicht als FFH- Mähwiese bewirtschaftet werden, wird durch vertragliche Vereinbarung die Wiederherstellung gesichert.

Die Flächenbilanz hierzu stellt sich wie folgt dar:

Flst. Nr. 5374	1.333 m²
Flst. Nr. 4361	272 m ²
Flst. Nr. 4317	733 m ²
Flst. Nr. 4298	157 m ²
<u>Flst. Nr. 4295</u>	<u>270 m²</u>
Summe	1.472 m²

Karte Ausschnitt FFH Mähwiesen LUBW und Ersatzflächen



Ausschnitt West



Ausschnitt Ost

-  FFH-Mähwiesen nach Kartierung LUBW
-  gemeindeigene Tauschflächen mit Größe
-  FFH-Mähwiese innerhalb Geltungsbereich mit Größe
-  Geltungsbereich Bauungsplan Stemmer, 1. Änderung

Hinweise

Hinweise zu archäologischen Bodenfunden, **Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten, Hochwasserschutz, Außenbeleuchtungen, Pflanzenlisten sowie zu Starkregenereignissen wurden aufgenommen, um die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans zu aktualisieren.**

9. Örtliche Bauvorschriften

Dachform und Dachneigung

Die **Dachform** ist auf „Satteldach“ mit „Ausnahmen“ beschränkt. Diese Einschränkung soll entfallen, da sie nicht den zeitgemäßen Anforderungen an das Bauen entspricht. Es finden sich bereits jetzt andere Dachformen wie Mansarddächer oder Walmdächer. Auch hier soll die Einschränkung entfallen, um zeitgemäße Architektur zu ermöglichen, es sind nun geneigte Dächer als Satteldächer, Walmdächer, Mansarddächer und Zeltdächer möglich. Zusätzlich sind Flachdächer möglich, da sich diese Dachform bereits im Gebiet findet. Flachdächer ermöglichen zeitgemäßes und wirtschaftliches Bauen, den optimalen Einsatz von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung und können zudem durch Begrünung zum Klimaschutz, schonenden Umgang mit Boden und Entwässerung (Pufferung von Niederschlag) beitragen.

Die **Dachneigung** war im bestehenden Bebauungsplan von 12° bis 32° festgesetzt. Von dieser örtlichen Bauvorschrift musste mehrfach befreit werden. Die Spanne der Dachneigung wurde nach oben erweitert, die Obergrenze liegt nun bei 38°. Dies lässt einen Ausbau der bestehenden Dachgeschosse für Wohnraum zu. Aus dem gleichen Grund wurde das Verbot von Dachaufbauten aufgehoben.

Die örtlichen Bauvorschriften sind mit Festsetzungen und Hinweisen ergänzt, die für die nachhaltige Gestaltung von Freiflächen unerlässlich sind, sowie mit Ausführungshinweisen zu extensiv begrünten Flachdächern.

Grundstücksgestaltung

Es wurden Vorschriften zur Grundstücksgestaltung wie das Verbot von Kies- und Schotterflächen und die Verwendung offenporiger Beläge aus ökologischen Gründen aufgenommen.

Stellplatzschlüssel

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

Um zusätzlichen Parkdruck durch Ausweichen in den öffentlichen Raum und damit das Entstehen von unübersichtlichen und gefährlichen Situationen zu verhindern wird der Stellplatzschlüssel auf 1,5 pro Wohneinheit erhöht.

Die Örtlichen Bauvorschriften wurden mit Hinweisen zum Verbot von Schottergärten und deren rechtlichen Regelungen bezüglich Arten- und Naturschutz, zum Erdmassenausgleich, zu Einfriedungen und zum schonender Umgang mit Boden aus ökologischen Gründen aufgenommen.

Büsingens, den **10.02.2022**

planungfuchs

Waltraut Fuchs

Seestraße 41

tel 07732 988 2550

mail@planungfuchs.de

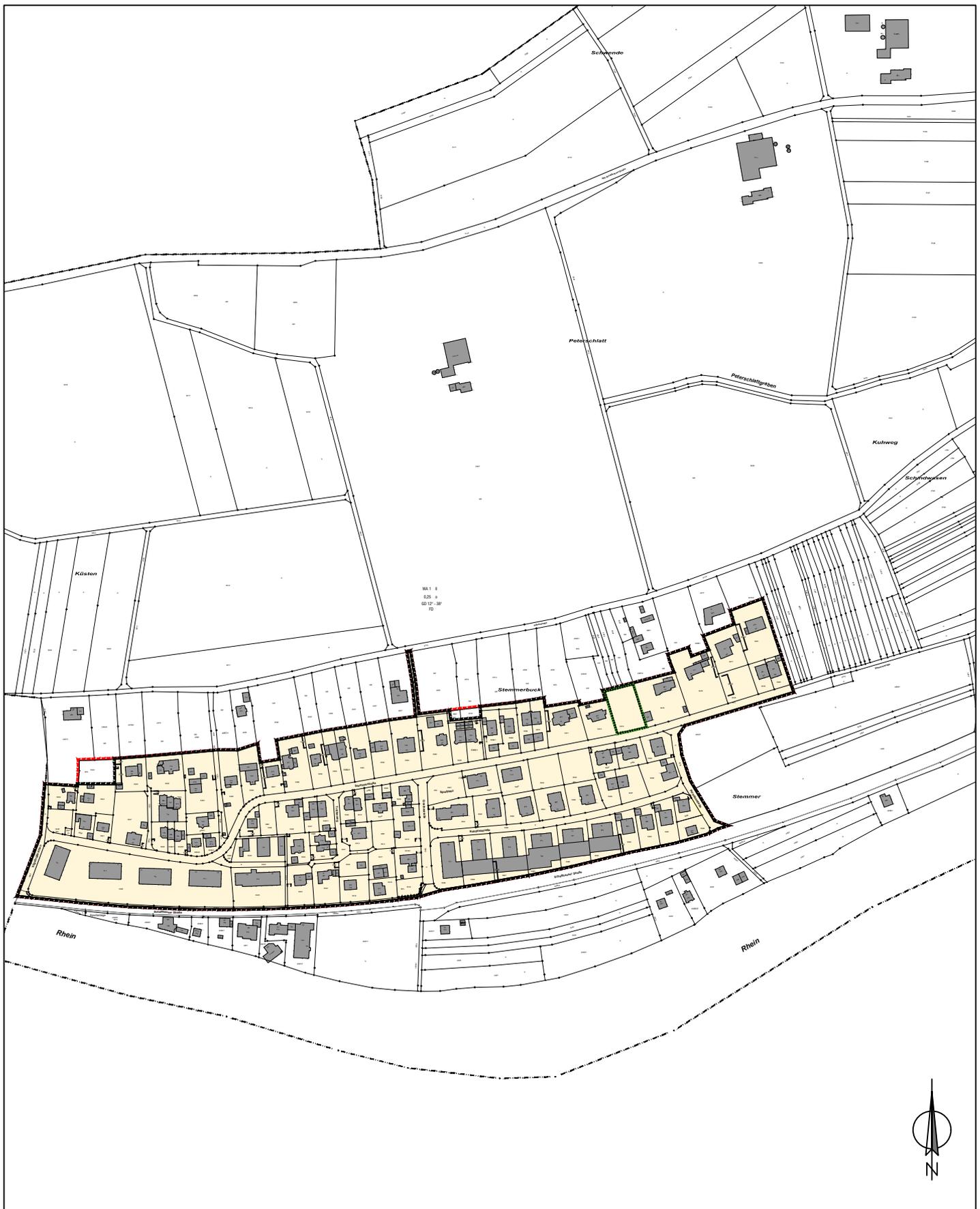
Dipl.Ing. (FH)

78315 Radolfzell

mobil 01737535331

www.planungfuchs.de





Gemeinde Büsingener

Geltungsbereich

Bebauungsplan "Stemmer, 2. Änderung"

M 1:5.000

Büsingener, den 10.02.2022

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



-  FFH-Mähwiesen nach Kartierung LUBW
-  gemeindeeigene Tauschflächen mit Größe
-  FFH-Mähwiese innerhalb Geltungsbereich mit Größe
-  Geltungsbereich Bebauungsplan Stemmer, 1. Änderung

Fläche FFH Mähwiese innerhalb Geltungsbereich
1.333 qm

Flächen FFH Mähwiese Ausgleich	
Flst. Nr. 4361	272 qm
Flst. Nr. 4317	733 qm
Flst. Nr. 4298	157 qm
Flst. Nr. 4295	270 qm
Summe	1.432 qm

Gemeinde Büsingen
Bebauungsplan
"Stemmer, 2. Änderung"
Ausschnitt
FFH Mähwiesen und Ersatzflächen

Entwurf

Radolfzell, den 10.02.2022

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

M 1:1.000