Gemeinde Büsingen
am Hochrhein

Bebauungsplan

„Griesstraße“

Aufstellungsbeschluss
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH) Seestraße 41 78315 Radolfzell tel 07732 9882550 mobil 0173 7535331 mail@planungfuchs. de www.planungfuchs.de

Satzung

über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

„Griesstraße“

Gemarkung Büsingen

§13 b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Satzungsbeschluss

---

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 05.04.2022
2.	planungsrechtliche Festsetzungen	vom 05.04.2022

der örtlichen Bauvorschriften:

3.	örtliche Bauvorschriften	vom 05.04.2022

Beigefügt sind:

4. Begründung zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften vom 05.04.2022

5. Umweltanalyse vom 05.04.2022

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Inkrafttreten

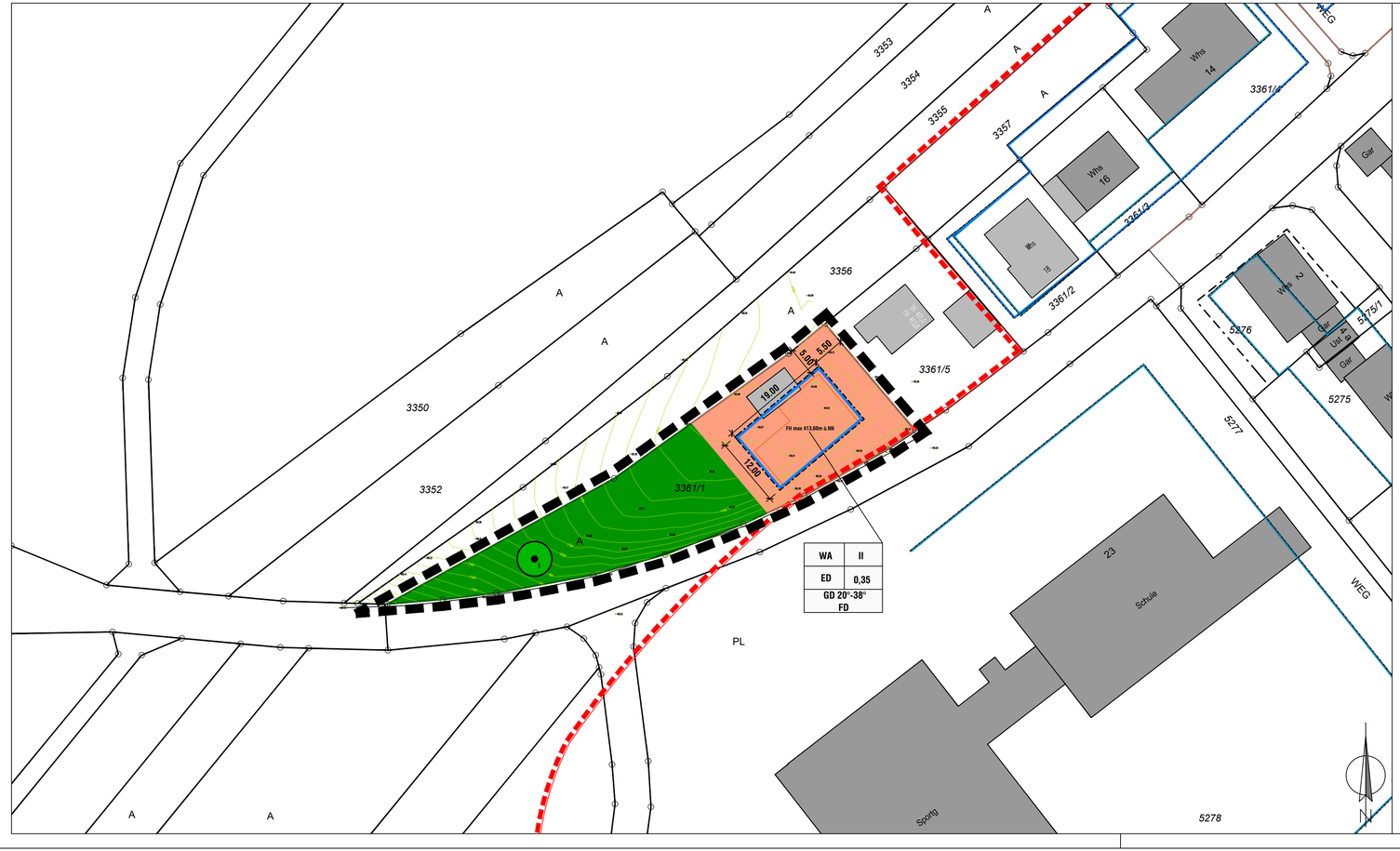
Die Satzung über den Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Büsingen, den

Vera Schraner
Bürgermeisterin

Bekanntmachung / Inkrafttreten:



Legende

Bestand und nachrichtliche Übernahmen

- Bestehende Gebäude mit Höhen
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Baugrenzen aus Bebauungsplan "Auf dem Gries und Wiesle"
- Höhenlinien
- Grenze Geltungsbereich Bebauungsplan Auf dem Gries und Wiesle von 1966

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 BauGB, § 16 BauNVO)

- II — max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
- GRZ — Grundflächenzahl

Füllschema Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Voll geschosse
Grundflächen zahl	Bauweise
Dachform Dachneigung	

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

- ED — offene Bauweise, ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser
- Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Private Grünfläche

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

- Baum erhalten

Sonstige Planzeichen

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

Örtliche Bauvorschriften gem §74 LBO

- GD / FD — Dachform : Geneigtes Dach oder Flachdach
- 20° - 38° — Dachneigung

Gemeinde Büsingen

Bebauungsplan "Griesstraße"

Bebauungsplan gemäß §13 b BauGB

M 1:500

Planfertigung
Radolfzell, den 05.04.2022

Katasterauszug Gemeinde Büsingen vom

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

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss am — **öffentliche Bekanntmachung am**

Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden — Beschluss am — durchgeführt vom — **öffentliche Bekanntmachung am**

Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am

Beschluss über Bedenken und Anregungen am — **Satzungsbeschluss** am

Ausfertigung der Satzung
Büsingen, den

Vera Schraner, Bürgermeisterin (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am

Gemeinde Büsingen
Gemarkung Büsingen

Planungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
„Griesstraße

Aufstellungsbeschluss
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

---

I. Planungsrechtliche Festsetzungen — § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 BauGB
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

2.3 **maximale Gebäudehöhe** — § 18 BauNVO
maximale Firsthöhe in m über NN gemäß Eintrag im Baufenster
Als maximale Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dächern der oberste Punkt der Dachdeckung (First), bei Flachdächern der oberste Punkt der Attika

3. Überbaubare Grundstücksfläche — § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt.
Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände maximal um 1,00m überschritten werden.

4. Bauweise — § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
. **§ 22 Abs. 2 BauNVO**
Es ist die **offene Bauweise,** ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt.

5. Garagen, Carports und Stellplätze — § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Zur Straßenkante ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 5,50 m einzuhalten.
Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig.

6. Nebenanlagen — § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO
Untergeordnete Nebenanlagen, die der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen, sind außer-halb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

7.1 Verzicht auf Eindeckung der Dächer mit unbeschichtetem Metall

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

7.1 Reduktion von Lichtemissionen

Die Beleuchtung muss auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende, dimmbare Leuchtmittel (z.B. Warmlicht-LED-Leuchten) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität ist zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr zu reduzieren (z.B. Verwendung von Bewegungsmeldern)

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauG

Erhalt und Schutz des Einzelbaums

Der im Südwesten des Plangebiets stehende Baum Nr. 1 (Walnuss) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgrabungen oder Aufschüttungen im Kronenbereich sind nicht zulässig. Bei Abgang des Baumes ist an gleicher Stelle Ersatz zu pflanzen.

9. Private Grünfläche § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Die bestehende Wiese ist zu erhalten und als solche zu pflegen.

Büsingen, den 05.04:2022

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 öffentlich-rechtliche 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 Schallleistungspegel eingehalten werden.

Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärmminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Ggf. muss durch schalldämmende Maß-nahmen (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 Immissionsschutz „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. Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

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

5. Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

Die Rodung von Gehölzen (Bäume und Sträucher) ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist. Eine Ausnahmegenehmigung ist von der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

6. Schutz des Oberbodens

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung des Oberbodens im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung. Lagerung des Oberbodens in Mieten von höchstens zwei Metern Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Bei der Verwertung des humosen Bodenmaterials in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

7. Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben

Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z.B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck"-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons). Bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben. Sofern solche Flächen baulich nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet. Siehe Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach für detaillierte Informationen (http://www.vogelglas.info/). (Schweizer Vogelwarte/ Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. & Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempbach). Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt:

- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitliche Fenster
- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15%)
- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25%)
- Milchglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

Gemeinde Büsingen
Gemarkung Büsingen

Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan
„Griesstraße“

Aufstellungsbeschluss
Beschluss zur frühzeitigen 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, 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. Einfriedungen **§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO**

Als Einfriedungen sind zulässig:
- Holzzäune
- Drahtzäune mit Hinterpflanzung (gemäß Pflanzliste 3 Anhang)
- Hecken

Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Einzäunungen sind wegen der Durchgängigkeit für Kleintiere mit einem Mindestabstand von 10 cm vom Boden auszuführen.

3. Grundstücksgestaltung **§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO**

3.1 Die unversiegelten Grundstücksflächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine Versiegelung dar und ist unzulässig.

Bei Gehölzpflanzungen in den Hausgärten sind gebietsheimische Arten zu bevorzugen, auf die Pflanzung von Nadelgehölzen, insb. Thuja ist zu verzichten. Artenreiche Wieseneinsaaten sind gegenüber Zierrasen zu bevorzugen. (siehe Hinweise 2.1 und 2.2)

3.2 Verwendung offenporiger Beläge

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen (z.B. wassergebundene Flächen, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster).

3. Anzahl der Stellplätze **§ 74 Abs.2 Nr. 2 Abs. 2 LBO**

Es sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze vorzusehen.
Bei ungerader Anzahl von Wohnungen wird die Anzahl der Stellplätze aufgerundet

Büsingen, den 05.04.2022

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Dachbegrünung

Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteilen 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.

2.1 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 %.

2.2 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. 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 Bodenaus-hub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durch-führung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.

4. Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

Es wird darauf hingewiesen, dass das auf dem Baugrundstück anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 46 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sowie der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 dezentral zu beseitigen ist, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.
Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Versickerung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind u. a. auch Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung.

Gemeinde Büsingen
Gemarkung Büsingen

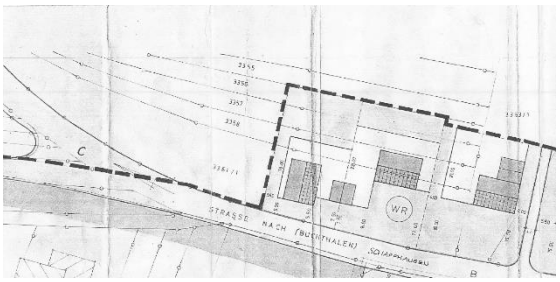
Begründung
zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Griesstraße“

Aufstellungsbeschluss
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

---

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

In Büsingen wurde 1966 der Bebauungsplan „Auf dem Gries und Wiesle“ aufgestellt um Bauland für Einfamilienhausbau zu schaffen und die Baumöglichkeiten für eine örtliche Schule zu regeln. Der Geltungsbereich endete nordwestlich an der Griesstraße mit dem Grundstück 3361/2. Auf der westlich angrenzenden Fläche wurde ein weiteres Wohngebäude errichtet, noch weiter westlich beginnt der Außenbereich, darauf gibt es ein landwirtschaftliches Nebengebäude



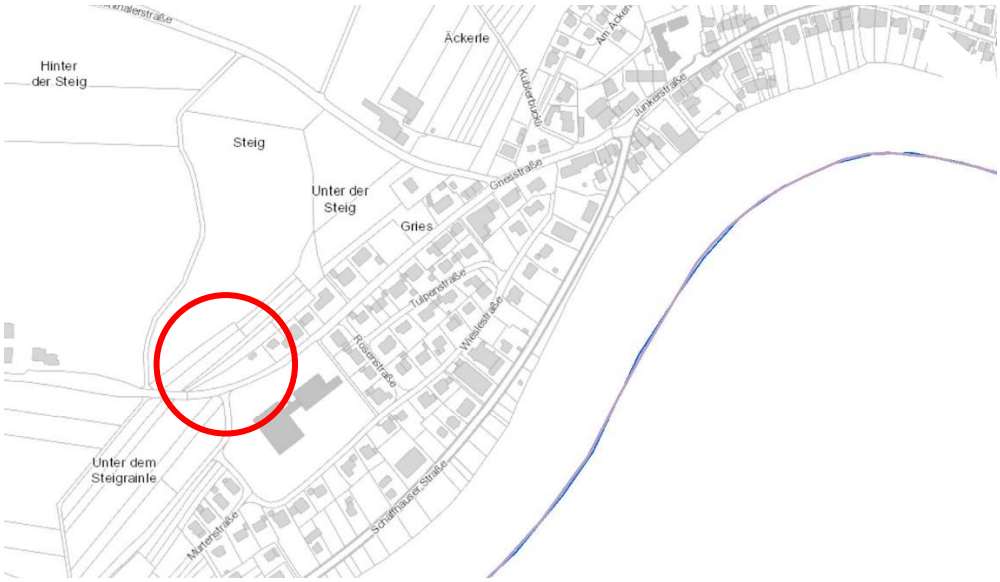
Ausschnitt Bebauungsplan „Auf dem Gries und Wiesle“ 1966

Ausschnitt Bebauungsplan „auf dem Gries und Wiesle, 1. Änderung“ 2022

Es ist nun beabsichtigt ein weiteres Wohngebäude zu errichten. Da es sich um Außenbereich nach § 35 BauGB handelt und es sich bei dem geplanten Wohngebäude nicht um ein privilegiertes Vorhaben handelt, sollen mit dem Bebauungsplan „Griesstraße“ die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden

2. Lage, Beschreibung und Größe des Bebauungsplangebiets

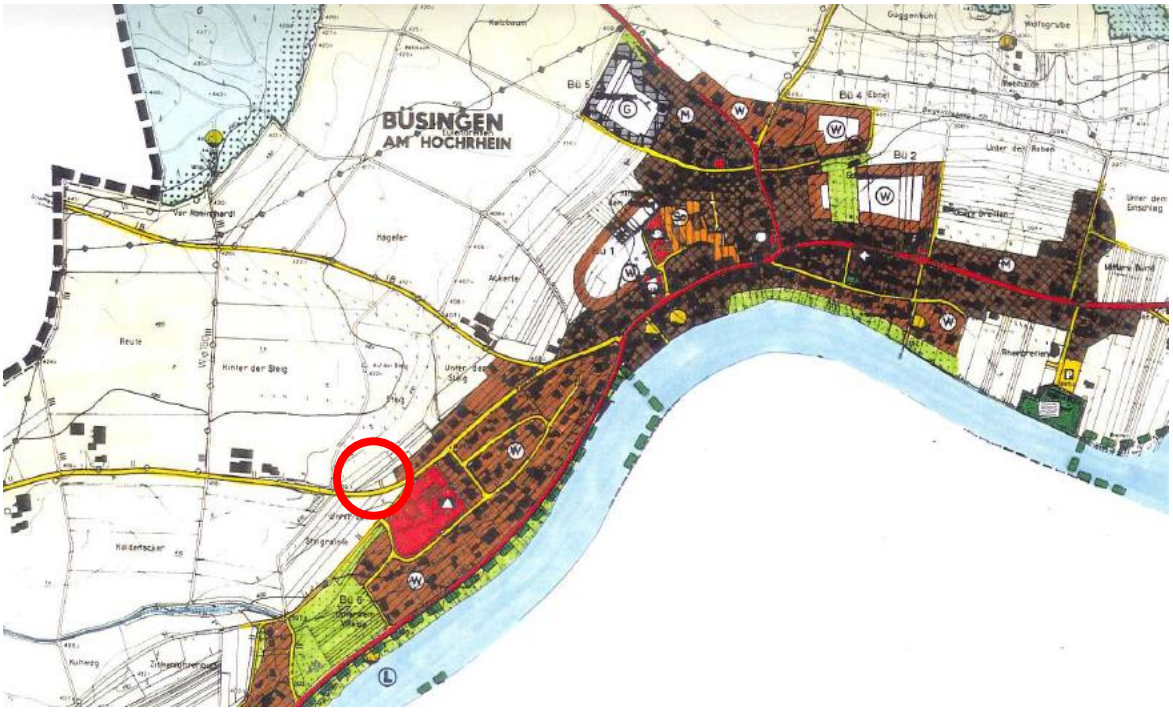
Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten Büsingens an der Griesstraße.



Im Osten liegen die Wohngebäude der Griesstraße, gegenüber die örtliche Schule. Im Norden schließen landwirtschaftliche Flächen an. Bisher wurde die Fläche als Grünland bewirtschaftet,.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1.360 m² und ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Büsingen ist das Planungsgebiet als Außenbereich – landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

4. Verfahren nach § 13b BauGB

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Die Planung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden:
Bis zum 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.
Der Bebauungsplan „Griesstraße“ erfüllt diese Voraussetzungen, in Verbindung mit den Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren:

- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltver träglichkeitsprüfung 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 10.000 m² unterschritten wird.

Das geplante Vorhaben verursacht aus folgenden Gründen keine nachteiligen Umweltauswirkungen:
- Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m² (Grundfläche maximal 226 m²)
- ausschließlich Ausweisung von Flächen für Wohnnutzung
- unmittelbarer Anschluss des Planungsgebiets an im Zusammenhang bebaute Ortsteile
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.
- begründet nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist.

Diese Voraussetzungen treffen für den Bebauungsplan „Griesstraße“ zu, das Verfahren kann folglich nach § 13 b BauGB durchgeführt werden.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als **„Allgemeines Wohngebiet - WA“** entsprechend des angrenzenden Bebauungsplans festgesetzt.
Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auf-grund der Lage, Eigenart und Größe des Plangebiets ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und maximale zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die an der Griesstraße liegenden Wohngebäude haben zwei Geschosse, diese Geschosszahl wird weitergeführt. Zudem wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die gewährleisten soll, dass das neue Gebäude nicht höher wird als die angrenzenden.

Die **überbaubare Fläche** wird durch **Baugrenzen** bestimmt, die sich an den benachbarten Baugrenzen orientieren und die neue Bebauung möglichst nahe an der bestehenden Bebauung platziert.
Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich, Garagen und Carports müssen jedoch aus verkehrsrechtlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,50 m zur Straßenkante einhalten.
Offene Stellplätze und dem Gebiet angepasste Nebenanlagen dürfen auch außerhalb des Baufensters liegen.

Als Bauweise ist die **offene Bauweise**, eingegrenzt auf Einzel- und Doppelhäuser, entsprechend dem Charakter der bestehenden Bebauung.

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

Für das Gebiet wurde eine Umweltanalyse erstellt. Die darin vorgeschlagenen Maßnahmen wurden festgesetzt und mit Hinweisen ergänzt. Sie dienen dem möglichst schonenden Umgang mit der Fläche.

Private Grünfläche und Erhalt eines Baumes

Der südwestliche Teil des Plangebiets wurde entsprechend seiner bisherigen Nutzung als Wiese festgesetzt, um den Erhalt des Baumes und der umgebenden Fläche und den Übergang zum Außenbereich zu sichern.

Hinweise

Es wurden zusätzliche Hinweise zu archäologischen Bodenfunden; Starkregenereignissen, Schutz gegen Lärm, und Maßnahmen zum Schutz der Umwelt aufgenommen, die die Festsetzungen ergänzen.

6. Örtliche Bauvorschriften

Dachform und Dachneigung

Es sind Vorschriften zur Gestaltung bezüglich der Dachform, -neigung und -farbe aufgenommen. Möglich sind sowohl geneigte Dächer als Sattel-, Walm- oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 38°. Dies entspricht weitgehend den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „Auf dem Gries und Wiesle, 1. Änderung und schafft so behutsame gestalterische Angleichung. Zudem sind auch Flachdächer möglich, da dies zum Teil im angrenzenden Plangebiet vorhanden ist und zeitgemäßes und wirtschaftliches Bauen, den optimalen Einsatz von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ermöglicht und zudem durch Begrünung zum Klimaschutz, schonenden Umgang mit Boden und Entwässerung (Pufferung von Niederschlag) beitragen.
Weiterhin sind Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke und der Einfriedungen aufgenommen. Mit diesen wird vermieden, dass die landschaftliche Qualität und Lage des Gebiets gemindert werden.
Die örtlichen Bauvorschriften sind mit Hinweisen ergänzt, die für die nachhaltige Gestaltung von Freiflächen unerlässlich sind, sowie Ausführungshinweisen zu begrünten Flachdächern, Erdmassenausgleich und dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern.

Stellplatzschlüssel

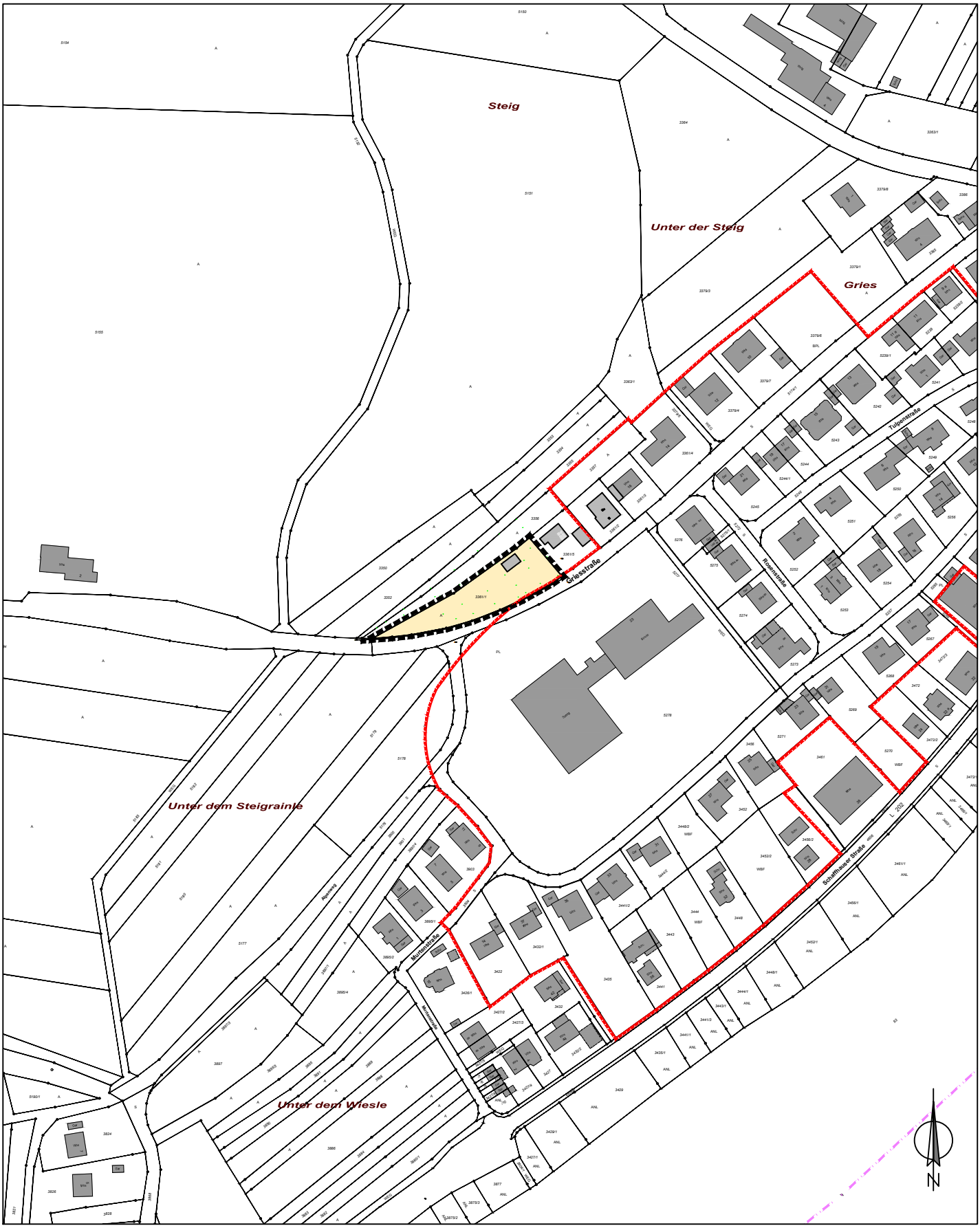
Die besondere Lage Büsingens als Exklave am Rhein und im ländlichen Raum bedingt einen hohen Mobilitätsbedarf durch eigene Fahrzeuge. Durch das Erfordernis, die Belange des täglichen Lebens durch eigene PKW abzudecken, sind meist mehr motorisierte Fahrzeuge als eines pro Haushalt vorhanden.
Um zusätzlichen 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 Wohnung erhöht.

Flächenbilanz

Geltungs-bereich	Allgemeines Wohngebiet	private Grünfläche	Grundflächen-zahl	Überbaubare Fläche
1.360m²	646 m²	714 m²	0,35 GRZ	226 m²

Büsingen, den 05.04.2022

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



Gemeinde Büsingen

Bebauungsplan "Griesstraße"

Büsingen, den 05.04.2022

Geltungsbereich

M 1:5.000

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