

TEXTTEIL

STAND 09.03.2006, redaktionell geändert 14.06.2006/23.06.2006

**Gemeinde Büsingen am Hochrhein
Gemarkung Büsingen am Hochrhein
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schwärzlen“**

Projektleiter:
Siegbert Koegst

Projektbearbeiterin:
Margarethe Stahl

Inhalt

1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	2
1.1 Art der baulichen Nutzung	2
1.1.1 Gewerbegebiet (GE)	2
1.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf.....	2
1.2 Maß der baulichen Nutzung	2
1.2.1 Grundflächenzahl	2
1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen	3
1.3 Bauweise	3
1.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	3
1.5 Flächen für Stellplätze.....	3
1.6 Von der Bebauung freizuhalten Flächen.....	4
1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4
1.8 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen	4
1.9 Private Grünflächen.....	4
1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	4
1.11 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen	5
1.12 Flächen für die Erhaltung von Bäumen.....	5
1.13 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers	5
2 Nachrichtliche Übernahme	6
2.1 Schutz des Mutterbodens	6
2.2 Archäologische Denkmalpflege	6
3 Hinweise	7
3.1 Grundwasserschutz	7
3.2 Pflanzliste	7
3.3 Kreisstraße K 5164.....	7
4 Örtliche Bauvorschriften.....	8
4.1 Dachgestaltung.....	8
4.2 Werbeanlagen.....	8
4.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	8
Aufstellung und Bearbeitung:	9

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch -Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. S. 1224).

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 18. Juni 2003 förmlich eingeleitet und wird gemäß § 244 Abs. 2 BauGB nach dem BauGB 2001 zu Ende geführt.

Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90- vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Baugebiete:

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 8 Abs. 3, Ziffer 1 BauNVO):

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind die gem. § 8 Abs. 3, Ziffern 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

1.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan: Feuerwehr/Bauhof

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 BauNVO und § 19 BauNVO)

1. Siehe Einschriebe im Lageplan.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 BauNVO und § 18 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan:

1. Die Höhen (Gh max.) gelten jeweils für die Oberkante Attika.
2. Die Traufhöhen (TH max.) werden jeweils gemessen als Höhe über Normal-Null (ü. NN) am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhen werden jeweils gemessen als Höhe über Normal-Null (ü. NN).

1.3 Bauweise

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

Siehe Einschriebe im Lageplan:

1. offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO,
2. abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO
Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Offene Bauweise wobei sich die maximale Länge der Gebäude sowie der Abstand zu den Grundstücksgrenzen aus dem im Plan festgesetzten Baufenster ergibt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

1. Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Baugrenzen.
2. Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNO sind innerhalb der Anbauverbotszone entlang der K 6154 unzulässig.
3. Auf der Fläche für Gemeinbedarf "Feuerwehr/Bauhof" darf die Grundflächenzahl mit den im § 9 Abs. 4, Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

1.5 Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Flächen für Stellplätze
Für das Gemeinbedarfgebiet FGb Feuerwehr/Bauhof sind entlang der Straße A Stellplätze nur auf den im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellten Flächen für Stellplätze zulässig.

1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Alle Sichtfelder entlang der Kreisstraße müssen von jeder sichtbehinderten Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedung in einer Höhe ab 0,60 m über Oberkante Gehweghinterkante bzw. Fahrbahnrand freigehalten werden.

1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan:

1. Ortsstraßen (Herblinger Straße, Planstraße A) mit Fahrbahnen, Gehwegen und Verkehrsgrünflächen (Grünanlagen i.S. von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Hinweis: Die im Lageplan dargestellte Gliederung dieser Flächen ist nicht verbindlich.

2. Wirtschaftsweg.

1.8 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Ein Anschluss (Einfahrt) anderer Flächen an die Verkehrsflächen ist im Gemeinbedarfsgelände FGb Feuerwehr/Bauhof entlang der Herblinger Straße nur an dem im Lageplan dargestellten Bereich für Einfahrt zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Ein- und Ausfahrt von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr und Dienstfahrzeugen des Bauhofes.

1.9 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan:

Grünland mit Einzelbäumen und/oder Baumgruppen

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen.

- Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen zur Nutzung zurückzuhalten und für überschüssiges Wasser sind auf dem Grundstück Versickerungsanlagen vorzusehen. Die Versickerung ist nur über die belebte Bodenzone zulässig.

1.11 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Siehe Einzeichnungen im Lageplan:

- 1) Baumstandorte: Auf der Westseite des Wirtschaftsweges sind hochstämmige Obstbäume oder standortheimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzliste (Hinweise) zu verwenden.
- 2) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und sonstiger Bepflanzung: Die Fläche ist als Wiese mit hochstämmigen Obstbäumen oder standortheimischen Laubbäumen mit Arten der Pflanzliste (siehe Hinweise) anzulegen.

1.12 Flächen für die Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan:

Die Bäume sind zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch Arten der Pflanzliste (siehe Hinweise) zu ersetzen. Innerhalb der Fläche darf maximal eine Fläche von insgesamt 20,0 m Länge und 5,0 m Breite befestigt werden.

1.13 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

2 Nachrichtliche Übernahme

Rechtsgrundlage:
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

2.1 Schutz des Mutterbodens

(§ 202 BauGB)

- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.). Bei einer Lagerzeit von mehr als 1 Monat sind diese zu begrünen (z. B. Ölrettich).
- Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- Bei Erdarbeiten anfallendes belastetes Erdmaterial ist hinsichtlich der vorhandenen Schadstoffbelastungen zu überprüfen und gemäß den gesetzlichen Vorschriften zu entsorgen. Durch die Überprüfung und ggf. gesonderte Entsorgung des Materials können erhöhte Kosten entstehen.

2.2 Archäologische Denkmalpflege

Im Umfeld des zur Bebauung vorgesehenen Bereichs sind archäologische Fundstellen (bronzezeitliche Siedlung) festgestellt worden. Es ist daher möglich, dass bei den Erschließungsmaßnahmen weitere archäologische Fundstellen zutage treten.

Daher ist der Beginn von Erdarbeiten mind. 4 Wochen vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/20712-0, Fax: 0761/20712-11) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Der Abtrag des Oberbodens hat unter Aufsicht des Kreisarchäologen, wenn möglich mit einem Bagger mit Humuslöffel zu erfolgen.

3 Hinweise

3.1 Grundwasserschutz

- Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist beim Landratsamt Konstanz, Umweltschutzamt rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
- Falls bei Baumaßnahmen Grundwasser bzw. Schichtwasser angetroffen wird, ist das Landratsamt Konstanz, Umweltschutzamt unverzüglich zu informieren.

3.2 Pflanzliste

In der Tabelle werden die standartheimischen Arten des Waldmeister-Buchengewaldes ihren Eignungen für verschiedene Verwendungen zugeordnet. Bei der konkreten Planung können Landschaftsarchitekten/-gärtner über die genauen Ansprüche der einzelnen Arten informieren.

Laubbäume	Straßen- bepflanzung	Spielplätze	Gärten
Laubbäume			
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	x	x	x
Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	x	x	x
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	x	x	x
Buche (<i>Fagus sylvatica</i>)		x	x
Bergulme (<i>Ulmus glabra</i>)		x	x
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	x	x	x
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	x	x	x
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)			x
Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)		x	x
Eibe (<i>Taxus baccata</i>)			x
Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)		x	x

Darüber hinaus können entsprechend den Festsetzungen auch hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden.

3.3 Kreisstraße K 5164

Das Baugebiet wird an einer bestehenden klassifizierten Straße errichtet. Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

4 Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

§§ 74 und 75 Landesbauordnung –LBO– vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),
zuletzt geändert am 29.10.2003 (GBl. S. 695).

4.1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Dachform, Dachneigung.

4.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

1. Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen. Mobile Werbeanlagen sind unzulässig.
2. Die Verwendung von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und mit wechselnden Bildern ist nicht zulässig.
3. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.

4.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, Verkehrs- und Hofflächen und Stellplätze sowie der zulässigen Arbeits- und Lagerflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4.4 Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang den Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis 1,5 m Höhe zulässig.

4.5 Ordnungswidrigkeiten


(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Aufstellung und Bearbeitung:

Gemeinde Büsingen am Hochrhein

Büsingen, 23.06.2006



lang

Gunnar Lang
Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Büsingen, 23.06.2006



lang

Gunnar Lang
Bürgermeister

Bearbeitung:

Kommunalentwicklung LEG

Stuttgart, 23.06.2006

Peter Fülber

ppa. Peter Fülber

M. Stahl

Margarethe Stahl

