



**Gemeinde Büsingen  
am Hochrhein**

---

Bebauungsplan

**„Auf dem Gries und Wiese, 2. Änderung“**

Gemarkung Büsingen

Änderung und Ergänzung der Bebauungspläne „Auf dem Gries und Wiese“ vom 16.01.1967  
und „Auf dem Gries und Wiese, 1. Änderung“ vom 01.06.2022

§13a BauGB – Vereinfachtes Verfahren



**Satzung**  
über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**„Auf dem Gries und Wiesle, 2. Änderung“**

Gemarkung Büsingen

Änderung und Ergänzung der Bebauungspläne „Auf dem Gries und Wiesle“ vom 16.01.1967 und

„Auf dem Gries und Wiesle, 1. Änderung“ vom 01.06.2022

§13a BauGB – Vereinfachtes Verfahren

---

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**

Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

**§ 2**

**Bestandteile der Satzung**

Bestandteile:

des Bebauungsplans

- |    |                                  |                             |
|----|----------------------------------|-----------------------------|
| 1. | Planzeichnung Nummer 01          | vom 22.09.2022              |
| 2. | Planzeichnung Nummer 02          | vom 22.09.2022              |
| 3. | planungsrechtliche Festsetzungen | vom 22.09.2022 / 15.12.2022 |

der örtlichen Bauvorschriften:

- |    |                          |                             |
|----|--------------------------|-----------------------------|
| 3. | örtliche Bauvorschriften | vom 22.09.2022 / 15.12.2022 |
|----|--------------------------|-----------------------------|

Beigefügt sind:

- |    |  |                |
|----|--|----------------|
| 4. | Begründung zum Bebauungsplan<br>und zu den örtlichen Bauvorschriften | vom 22.09.2022 |
|----|--|----------------|

**§ 3****Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Gries und Wiesle“**

Der Bebauungsplan „Auf dem Gries und Wiesle“ (rk. 16.01.1967) wird durch den Bebauungsplan „Auf dem Gries und Wiesle, 1. Änderung“ teilweise geändert und in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ergänzt. Der Geltungsbereich und die ergänzten Flächen sind aus der Planzeichnung Nummer 01 vom 22.09.2022 ersichtlich.

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf dem Gries und Wiesle“ (rk. 16.01.1967) werden durch den Bebauungsplan „Auf dem Gries und Wiesle, 1. Änderung“ aufgehoben und ersetzt.

**§ 4****Änderung der Örtlichen Bauvorschriften „Auf dem Gries und Wiesle“**

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Auf dem Gries und Wiesle“ (rk. 16.01.1967) werden durch die örtlichen Bauvorschriften „Auf dem Gries und Wiesle, 1. Änderung“ teilweise geändert und in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ergänzt. Der Geltungsbereich und die ergänzten Flächen sind aus der Planzeichnung Nummer 01 vom 22.09.2022 ersichtlich.

Sämtliche örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Auf dem Gries und Wiesle“ (rk. 16.01.1967) werden durch die örtlichen Bauvorschriften „Auf dem Gries und Wiesle, 1. Änderung“ aufgehoben und ersetzt.

**§ 5****Ordnungswidrigkeiten**

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

**§ 6****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:



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

 Grenze Geltungsbereich Bebauungsplan Auf dem Gries und Wiesle von 1967

 Ergänzierter Bereich durch Bebauungsplan Auf dem Gries und Wiesle, 2. Änderung

Gemeinde Büsingen

Bebauungsplan "Auf dem Gries und Wiesle, 2. Änderung"

Büsingen, den 22.09.2022

Geltungsbereich Plan 01

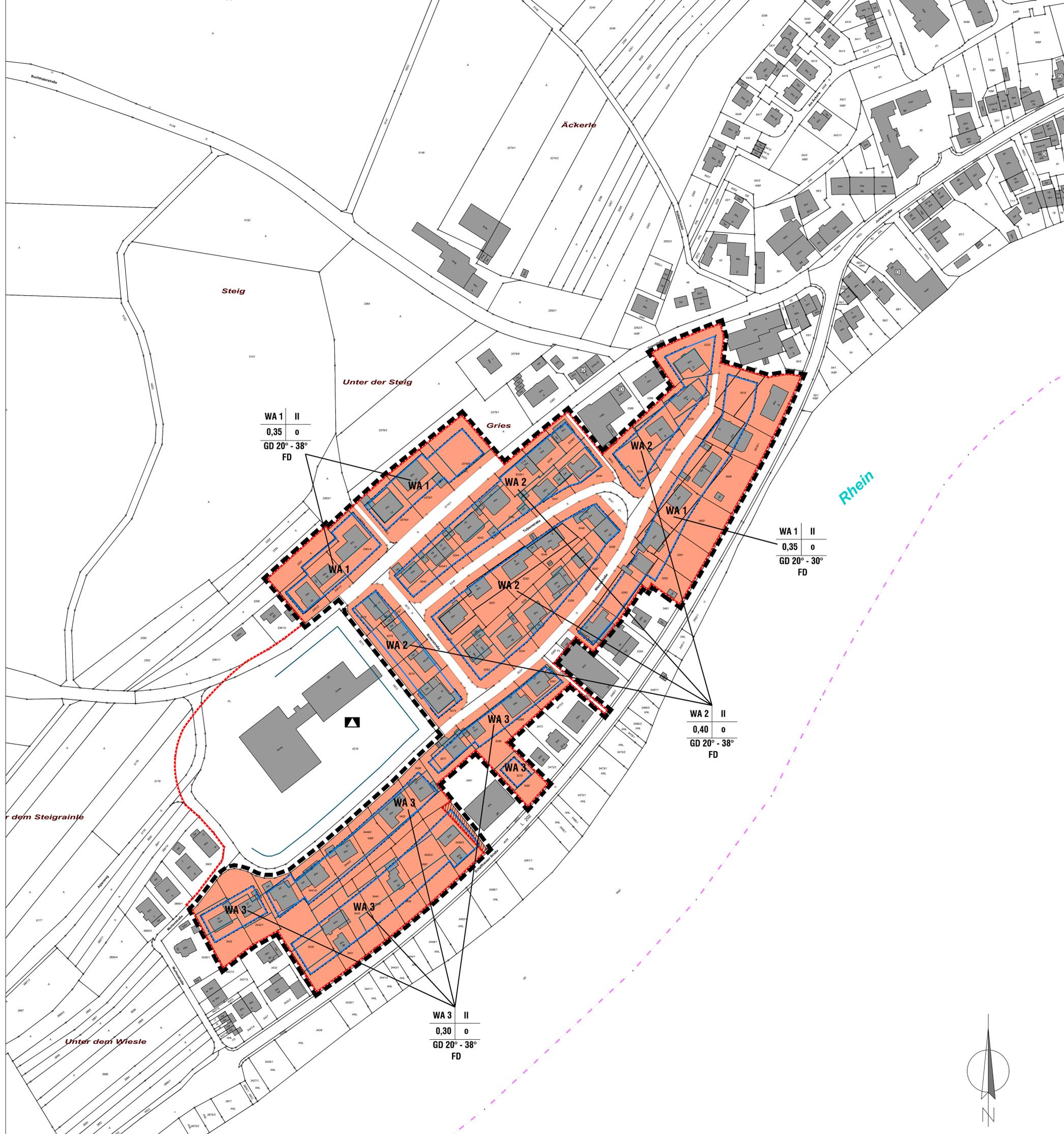
M 1:1.500

planungsfuchs  
Waltraut Fuchs  
Seestraße 41  
tel 07732 988 3550  
mail@planungsfuchs.de www.planungsfuchs.de



Dipl.-Ing. (FH)  
78315 Radolfzell  
mobil 01737553331





WA 1 | II  
0,35 | 0  
GD 20° - 38°  
FD

WA 1 | II  
0,35 | 0  
GD 20° - 30°  
FD

WA 2 | II  
0,40 | 0  
GD 20° - 38°  
FD

WA 3 | II  
0,30 | 0  
GD 20° - 38°  
FD

**Legende**

**Allgemein**

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Baugrenzen aus Bebauungsplan "Auf dem Gries und Wiese"

**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 |
| Grundflächenzahl             | Bauweise       |
| Dachform                     | Dachneigung    |

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

- 0 offene Bauweise
- Baugrenze

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze Geltungsbereich Bebauungsplan Auf dem Gries und Wiese von 1967

**Örtliche Bauvorschriften gem §74 LBO**

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



**Gemeinde Büsingen**  
**Bebauungsplan**  
**"Auf dem Gries und Wiese,**  
**2. Änderung" M 1:1.000**



**Plan 02**

Radolfzell, den 22.09.2022

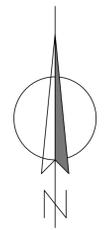
planungsfuchs Dipl.-Ing. (FH)  
Waltraut Fuchs 78315 Radolfzell  
Tel 07732 988 2550 mobil 01737333333  
mailto:planungsfuchs.de www.planungsfuchs.de

**Verfahrensübersicht und Ausfertigung**

|   |                               |  |
|---|-------------------------------|--|
| Aufstellungsbeschluss                           | 22.09.2022                    | öffentliche Bekanntmachung am 26.09.2022 |
| Öffentlichkeitsbeteiligung                      | Beschluss am 22.09.2022       | öffentliche Bekanntmachung am 26.09.2022 |
| und Beteiligung der Behördendurchgeführt vom    | 04.10.2022                    |  |
|   | bis einschließlich 03.11.2022 |  |
| Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am | 26.09.2022                    |  |
| Beschluss über Bedenken und Anregungen am       | 15.12.2022                    | Satzungsbeschluss am 15.12.2022          |
| Ausfertigung der Satzung                        | Büdingen, den 16.12.2022      |  |

Vera Schraner  
Vera Schraner, Bürgermeisterin

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am 16.12.2022



**Gemeinde Büsingen**  
Gemarkung Büsingen

**Planungsrechtliche Festsetzungen**  
zum Bebauungsplan  
**„Auf dem Gries und Wiesle, 2.Änderung“**

---

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**§ 9 BauGB**

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf dem Gries und Wiesle“ (rk. 16.01.1967) werden durch den Bebauungsplan Bebauungsplans „Auf dem Gries und Wiesle, 2. Änderung“ aufgehoben. Sie werden durch die folgenden Festsetzungen ersetzt. Sie gelten in dem in der Planzeichnung Nummer 01 gekennzeichneten Bereich.

Dies gilt für die §§ der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Auf dem Gries und Wiesle“:

- § 1 Art der baulichen Nutzung
- § 2 Maß der baulichen Nutzung (Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl)
- § 3 Bauweise
- § 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
- § 5 Grenz und Gebäudeabstand (ersetzt durch Regelungen der Landesbauordnung BW - LBO)
- § 6 Gestaltung der Gebäude (ersetzt durch Regelungen der LBO; örtliche Bauvorschriften)
- § 7 Garagen (ersetzt durch Regelungen der LBO; örtliche Bauvorschriften)
- § 8 Verputz und Anstrich der Gebäude (entfällt ersatzlos)
- § 9 Einfriedigungen (ersetzt durch Regelungen der LBO; örtliche Bauvorschriften)
- § 10 Grundstücksgestaltung und Vorgärten (ersetzt durch Regelungen der LBO; örtliche Bauvorschriften)
- § 11 Entwässerung
- § 12 Planvorlage (ersetzt durch Regelungen der LBO)
- § 13 Ausnahmen und Befreiungen (ersetzt durch aktuelle gesetzliche Regelungen)

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

Büsingen, den 22.09.2022 / 15.12. 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 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](https://www.lai-immissions-schutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf)

**4. Maßnahmen gegen Vogelschlag und zu insektenfreundlicher Beleuchtung**

Durch geeignete Maßnahmen ist Vogelschlag an Fassaden mit großen Glasanteilen auszuschließen. Beleuchtungen an Fassaden oder Straßen sind gem. § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) insektenfreundlich zu gestalten. Es darf nicht zu einer Beeinträchtigung der Insektenfauna und von nachtaktiven Tieren kommen. Daher sollte die Beleuchtung auf ein zwingend erforderliches Maß reduziert und ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißen Lichtanteilen im Bereich bis max. 3.000 Kelvin eingesetzt werden.

**5. Artenschutz**

Beim Aus- und Umbau von Dachgeschossen ist der Artenschutz zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind generell zu beachten

**6. Hochwasserschutz**

Die Flurst.-Nr. 3432/2 -3472/3 bzw. Schaffhauser Str. 22-44 sind bei einem Extremhochwasser (HQ extrem) betroffen. Der Schutz von Leben und Gesundheit, sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden sind zu berücksichtigen.

**7. Örtliche Bauvorschriften**

Auf die örtlichen Bauvorschriften „Gries und Wiesle, 2. Änderung“ im gleichen Geltungsbereich wird verwiesen.

## 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<br>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  
**„Gries und Wiesle, 2. Änderung“**

---

- I. Örtliche Bauvorschriften** **§ 74 LBO**
- Sämtliche örtliche Bauvorschriften und entsprechende Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Auf dem Gries und Wiesle“ (rk. 16.01.1967) werden durch die örtlichen Bauvorschriften „Auf dem Gries und Wiesle, 2. Änderung“ aufgehoben.
- Sie werden durch die folgenden örtlichen Bauvorschriften ersetzt. Sie gelten in dem in der Planzeichnung Nummer 01 gekennzeichneten Bereich.
- 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°  
Sowie Flachdächer nach Maßgabe Ziff. 1.2
- 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**
- Kies- und Schottergärten 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 22.09.2022 / 15.12.2021

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

### 1. 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/m<sup>2</sup> bzw. 40–70 g/m<sup>2</sup>. 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/>

Die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ist auszuschließen, insbesondere auch beim Umbau / Ausbau von Dächern an älteren Bestandsgebäuden.

#### 2.3 Grundstücksgestaltung

Zur Minimierung der negativen Auswirkungen sollte vorrangig und sofern möglich, auf wasserdurchlässige Beläge zurückgegriffen werden. Vollversiegelungen sind auf ein zwingend erforderliches Maß zu reduzieren. Darüber hinaus sind unbebaute Freiflächen bevorzugt als Grünflächen anzulegen und zu gestalten.

#### 2.4 Einfriedungen

Einfriedungen sollten ohne Sockelmauer mit einem Abstand von mind. 10 cm zum Boden ausgeführt werden, sodass eine Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleistet bleibt.

### 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 Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.

**Gemeinde Büsingen**  
Gemarkung Büsingen

**Begründung**

zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften  
**„Gries und Wiesle, 2. Änderung“**

---

**1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung „Auf dem Gries und Wiesle, 2. Änderung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf dem Gries und Wiesle, 1. Änderung“ wurde im gleichen Jahr des Inkrafttretens des Bebauungsplans 2022 ein Bauantrag gestellt, der den neuen Festsetzungen entsprach. Gegen das Bauvorhaben wurden Einsprüche geltend gemacht. Die Baurechtsbehörde hat das Bauvorhaben aufgrund der Einsprüche für nicht genehmigungsfähig beurteilt, da aus den Festsetzungen nicht klar hervorgehe, welche Festsetzungen durch die Bebauungsplanänderung aufgehoben würden. Um eine gerichtliche Überprüfung der Satzung zu vermeiden, soll eine Klarstellung der anzuwendenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch ein zweites Änderungsverfahren erfolgen.

Seit Inkrafttretens des ursprünglichen Bebauungsplans „Auf dem Gries und Wiesle“ 1967 haben sich die Rechtsgrundlagen geändert. So sind insbesondere Regelungen, die als „Bebauungsvorschriften“ zum Bebauungsplan, wie beispielsweise der Mindestgrenzabstand, durch Regelungen auf Ebene der Landesbauordnung Baden-Württemberg ersetzt worden. Es ist zudem erforderlich, örtliche Bauvorschriften zu einem Bebauungsplan als eigenständige Satzung aufzustellen.

Um diese Diskrepanzen zu beseitigen, wird der Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Auf dem Gries und Wiesle, 2. Änderung“ aufgestellt.

Die zu ändernden Paragraphen der Bebauungsvorschriften sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter „I. Planungsrechtliche Festsetzungen“ zur Klarstellung aufgelistet.

Für die Klarstellung des Geltungsbereichs und der Bereiche die ergänzt werden, wird ein separater Plan beigefügt.

Des Weiteren wird auf die nachfolgende Begründung zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften „Auf dem Gries und Wiesle, 1. Änderung“ verwiesen.

### Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung „Auf dem Gries und Wiesle, 1. Änderung

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

Die einzelnen Baugrundstücke sind zum Teil über 1.000 m<sup>2</sup> groß und haben allein schon aus diesem Grund großes Nachverdichtungspotential. Einige Gebäude wurden bereits umgebaut, erweitert und die Grundstücke geteilt oder die Grenzen neu geregelt.

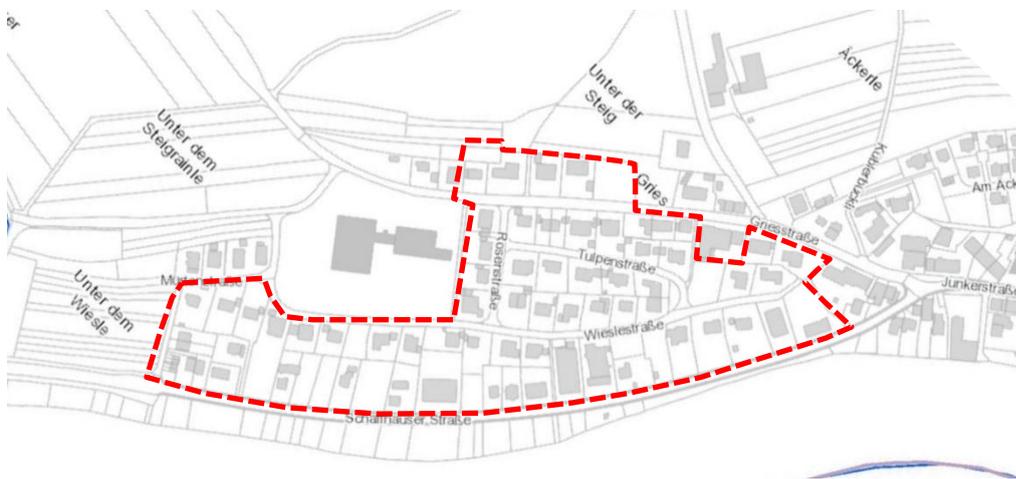
In der langen Zeit seit der Aufstellung des Bebauungsplans haben sich die Voraussetzungen für zeitgemäßen Wohnungsbau und auch die baurechtlichen Anforderungen geändert. Für die Genehmigung der Bauvorhaben mussten in den letzten Jahren deshalb oft Befreiungen oder Ausnahmen erteilt werden. In einigen Fällen konnte die Genehmigung nicht erteilt werden, da die Befreiungen ein mögliches Maß hierfür überschritten.

Der Bebauungsplan muss in den „Wohngebieten“ geändert werden, um eine zeitgemäße Bebauung bzw. Erweiterungen und Umbauten zu ermöglichen und wird deshalb durch den einfachen Bebauungsplan „Auf dem Gries und Wiesle, 1. Änderung“ ersetzt. Durch neue Grundstücksgrenzen ist in kleinen Bereichen eine Ergänzung durch das gleiche Verfahren erforderlich.

Mit der vorliegenden Planung werden die Festsetzungen auf die aktuellen gesetzlichen Grundlagen wie Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) angepasst.

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

Das Planungsgebiet liegt im Westen Büsingens zwischen Schaffhauser Straße, Griesstraße, Alpenweg und Murtenstraße.

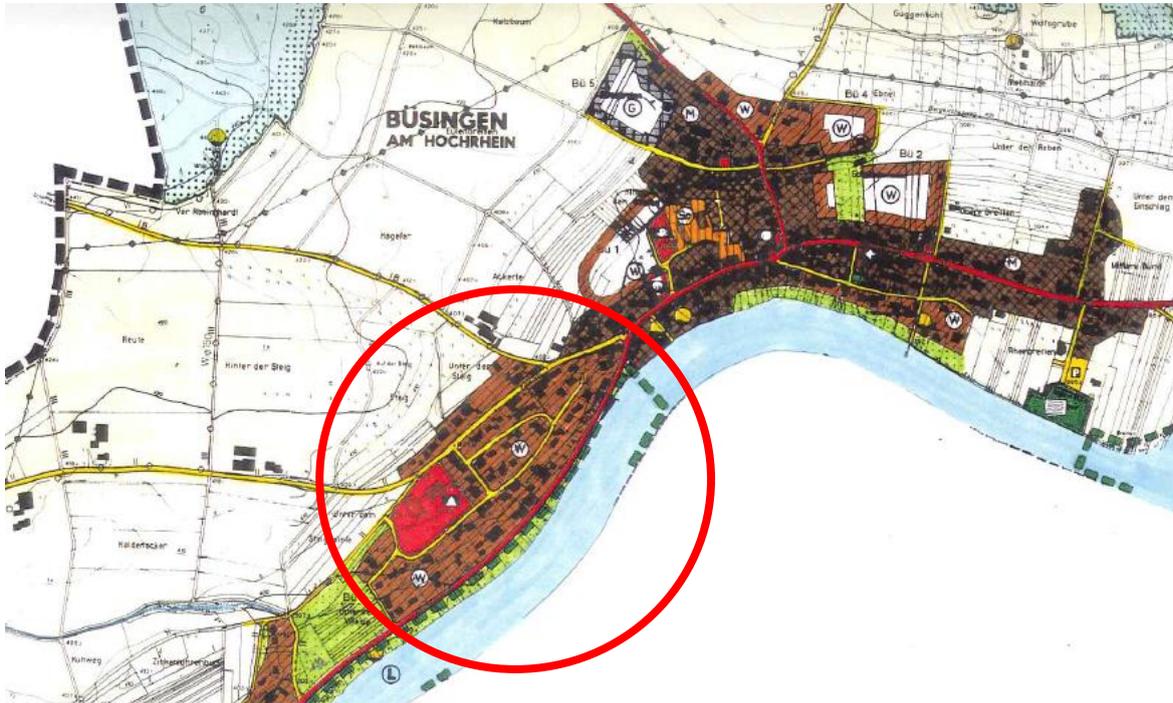


Innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans liegt die Fläche für die örtliche Schule (Grundschule). Hier besteht für die damals ausgewiesene „Fläche für eine Volksschule“ kein planerischer Regulierungsbedarf. Zudem haben sich hier die Grundstücksgrenzen und die angrenzende Verkehrsflächen verändert, so dass dieser Bereich von der Änderung ausgenommen wird.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 5,44 ha und ist dem beigegeführten Lageplan zu entnehmen.

### 3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Büsingen ist das Planungsgebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt; die Fläche der Schule (nicht Bestandteil der 1. der Änderung) als „Sondergebiet“.



*Ausschnitt Flächennutzungsplan*

### 4. Verfahren nach § 13a BauGB

Die Planung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a 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

- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung 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 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten wird.

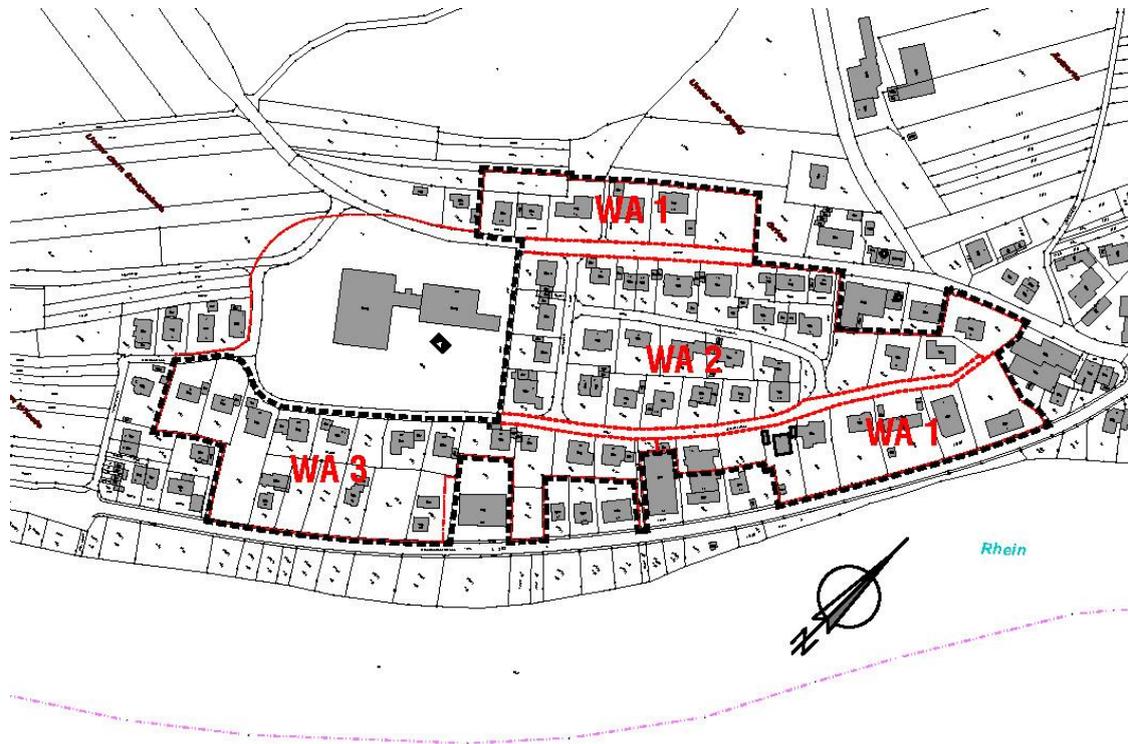
Das geplante Vorhaben verursacht aus folgenden Gründen keine nachteiligen Umweltauswirkungen: Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB weniger als 20.000 m<sup>2</sup>

- ausschließlich Ausweisung von Flächen für Wohnnutzungen
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.
- Der Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist.

Keine dieser Kriterien treffen für die Bebauungsplanänderung zu, das Verfahren kann folglich nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

## Grundflächen

Die Flächen des Bebauungsplans „Auf dem Gries und Wiese, 1. Änderung“ setzen sich wie folgt zusammen:



|      | Flächen<br>WA m <sup>2</sup> | GRZ  | überbaubare<br>Fläche m <sup>2</sup> mit GRZ<br>nach Bebauungsplan | überbaubare<br>Fläche m <sup>2</sup> bei GRZ 0,4 |
|------|------------------------------|------|--|--|
| WA 1 | 13.934,07                    | 0,35 | 4.876,92   | 5.573,63   |
| WA 2 | 19.742,61                    | 0,40 | 7.897,04   | 7.897,04   |
| WA 3 | 15.339,68                    | 0,30 | 4.601,90   | 6.135,87   |

**Summen 49.016,36 m<sup>2</sup>**

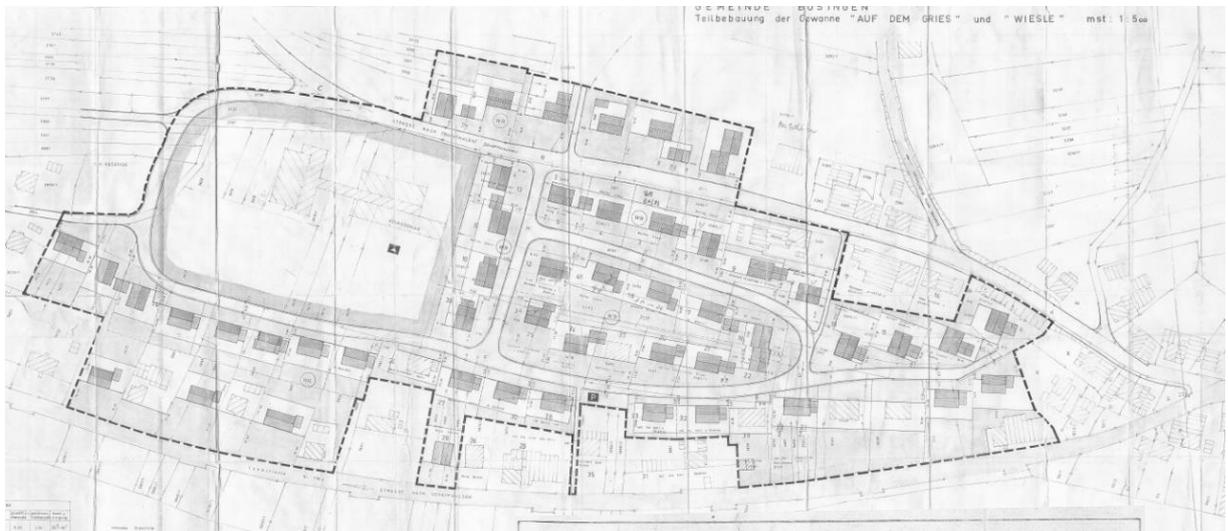
**17.375,87 m<sup>2</sup>**

**19.606,54 m<sup>2</sup>**

## 5. Bestehender Bebauungsplan „Auf dem Gries und Wiese“

Der Bebauungsplan „Auf dem Gries und Wiese“ umfasst die Straßenzüge Wieselestraße, Griesstraße, Rosenstraße, Tulpenstraße sowie teilweise Murtenstraße und Schaffhauser Straße.

### Ausschnitt zeichnerischer Teil und Nutzungsschablone



Nutzungsschablone für alle Bereiche:

GRZ 0,25

Dachneigung 22° bis 24°

unterschiedliche Geschossigkeiten

GFZ abhängig von Geschosszahl

| MASS DER BAULICHEN NUTZUNG |   |                       |                          |                  |
|----------------------------|---|-----------------------|--------------------------|------------------|
|                            |   | grundflä-<br>chenzahl | geschoss-<br>flächenzahl | dach-<br>neigung |
|                            | eingeschossig   | 0,25                  | 0,25                     | 22°-24°          |
|                            | Strassenseite eingeschossig<br>Hangseite m. ausgeb. Untergeschoss     | 0,25                  | 0,35                     | 22°-24°          |
|                            | zweigeschossig  | 0,25                  | 0,50                     | 22°-24°          |
|                            | eingeschossig oder zweigeschossig<br>wird durch Lehrgerüst festgelegt | 0,25                  | 0,25/0,50                | 22°-24°          |

Zusätzlich zur Nutzungsschablone gibt es noch die Regelungen:

- Reines Wohngebiet
- Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ in Abhängigkeit der Geschossigkeit
- offene Bauweise
- Baugrenzen und Baulinien
- Grenzabstand mindestens 4,00 m
- Sockelhöhen 0,30 m
- An- und Vorbauten nur gestattet, wenn sie sich unterordnen
- Fensteröffnungen in Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch anzuordnen
- Dachform Satteldach (? unbestimmt)
- Dachaufbauten und Einbau von Wohnräumen im Dachboden nicht gestattet
- Gebäudelängsseite mindestens 10m
- Regelungen zu Garagen –angemessenes Größenverhältnis, paarweise anordnen, 5,50 m Abstand zur Straßenkante nur eingeschossig, Traufhöhe maximal 2,50 m
- Verputz und Anstrich der Gebäude
- Gestaltung von Einfriedungen
- Grundstücksgestaltung /Auffüllungen
- Entwässerung
- Vorgaben zu Planvorlagen

Die Regelungen sind sehr eng gefasst und entsprechen weder zeitgemäßem noch wirtschaftlichem Bauen oder den aktuellen gesetzlichen Regelungen.

Beispiele: eine vorgeschriebene Sockelhöhe erschwert barrierefreies Bauen und widerspricht somit den jetzigen Vorgaben der Landesbauordnung. Auch der vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze mit 4,00 m entspricht nicht der aktuellen Landesbauordnung (= 2,50 m).

Weiterhin ist das Verbot des Einbaus von Wohnräumen in Dachräumen angesichts des aktuellen Wohnraummangels nicht haltbar.

Möglicherweise könnten in den Bestandsbauten geschützte Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz vorkommen. Bei Umbaumaßnahmen sind Verbotstatstände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz auszuschließen.

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans spart insbesondere zur Schaffhauser Straße hin immer wieder große Flächen aus, die teilweise bebaut sind. Die Bebauung auf diesen Flächen ist sehr heterogen und nicht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan entstanden. Die Bereiche können nicht in die Änderung des Bebauungsplans einbezogen werden, da sie zu sehr aus dem Rahmen fallen.

## 6. Befreiungen und Ausnahmen / nicht erteilte Genehmigungen und Bestandsanalyse

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

### Übersicht



**B** = Befreiungen

**A** = Ausnahmen

farbige Flächen = Überschreitungen GRZ

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Gries und Wiesle, 1. Änderung“ wurde von der Baurechtsbehörde im Landratsamt angeregt, eine detaillierte Bestandsanalyse bezüglich GRZ zu erstellen. Die Analyse ergab eine Spanne der GRZ von 0,1 bis 0,4 (Maximalwert in Wohngebieten). Die großen Unterschiede legen nahe, innerhalb des Geltungsbereichs unterschiedliche Bereiche zu bilden, die dem Bestand und der Topografie Rechnung tragen.

## 7. Neuer Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung entspricht dem Bedarf an Neuregelung der Bereiche mit Wohnbebauung. Dieser ist weitgehend deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans. Der Teilbereich Schule wird nicht einbezogen, da hier ggf. angepasstes Planungsrecht an potentielle Planungen für die Schule geschaffen werden muss.

An der Schaffhauser Straße wird der Geltungsbereich an neue Grundstücksgrenzen angepasst. Die bisher nicht überplanten Grundstücke werden auch jetzt nicht einbezogen, da der Bestand in Kubatur und Grundflächen vom bestehenden Bebauungsplangebiet deutlich abweicht. Sollten hier Bauvorhaben geplant werden, beurteilen sich diese nach dem § 34 Baugesetzbuch – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

## 8. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird von „Reinem 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 des Gebiets bereits bebaut ist.

Die GRZ wird in drei Bereichen WA 1 – WA 3 unterschieden.

**WA 1** hat die **GRZ 0,35** und bildet den nördlichen Ortsrand und einen Teil an der Schaffhauser Straße mit ähnlicher Kubatur und Körnung. Die Grundstücke sind in diesen Bereichen meist größer als 550 m<sup>2</sup>, zum Teil über 1.000 m<sup>2</sup>. Die GRZ ermöglicht auf den relativ den großen Grundstücken Nachverdichtung durch Erweiterung und Umbau der Gebäude oder Ersatzbau.

**WA 2** mit der **GRZ 0,4** bildet den Kernbereich mit der Tulpenstraße, Rosenstraße, der Südseite der Griesstraße und einem Teil der Nordseite der Wieslestraße. Der Bereich ist bereits im Bestand dichter bebaut.

**WA 3** mit der **GRZ 0,3** bildet den südlichen Ortsrand zum Rhein hin auf sehr großen Grundstücken, die zwischen Wieslestraße und Schaffhauser Straße und dem Rhein große Höhenunterschiede aufweisen. Mit der geringeren GRZ wird eine flächige Bebauung verhindert, Erweiterungen oder Anbauten sind jedoch gut möglich. Es gibt eine Ausnahme, Wieslestraße 3 mit einer Bestands - GRZ von 0,34, die jedoch im akzeptablen Bereich liegt.

Die **maximale Anzahl der Vollgeschosse** wird auf einheitlich 2 Vollgeschosse erweitert, um angemessene Aufstockungen und Umbauten der Bestandsgebäude zu ermöglichen. Die Beschränkung auf eingeschossige oder eineinhalbgeschossige Gebäude entspricht nicht dem Grundsatz ressourcenschonenden Bauens. Ohnehin ist im bestehenden Bebauungsplan die städtebauliche Idee für die Ausweisung unterschiedlicher Geschossigkeiten nicht nachvollziehbar, wie z.B. die Festsetzung „ein oder zweigeschossig – wird durch Lehrgerüst festgelegt“.

Die bisherige Festsetzung der überbaubaren Fläche ist durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Insbesondere die Baulinien, auf denen zwingend gebaut werden muss, konnten im bestehenden Bebauungsplan mit Bauvorhaben nicht durchgehend eingehalten werden.

Die bisherige **überbaubare Fläche** wird nun ausschließlich durch **Baugrenzen** bestimmt, die sich an den bestehenden Baugrenzen, bzw. Baulinien orientieren, aber zum Zweck der Flexibilisierung die überbaubare Fläche vergrößern. Durch die Festsetzung der GRZ ist eine großflächige Überbauung ausgeschlossen, jedoch können die Bestandsgebäude erweitert, bzw. umgenutzt werden.

Im WA 3 an der Schaffhauser Straße wurde die Baugrenze nach Süden erweitert um hier eine flexiblere Bebauung auf den sehr großen Grundstücken zu ermöglichen.

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.

Als Bauweise ist die **offene Bauweise** beibehalten, in der Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m mit seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen. Hier gibt es keinen Änderungsbedarf.

### Hinweise

Aktuelle Hinweis zu archäologischen Bodenfunden; Starkregenereignissen, Schutz gegen Lärm, und Maßnahmen gegen Vogelschlag an Gebäuden sowie eine Pflanzenliste wurden aufgenommen, um den Bebauungsplan zu aktualisieren.

## 9. Örtliche Bauvorschriften

### Dachform und Dachneigung

Die **Dachform** ist im bestehenden Bebauungsplan nicht genau bestimmt, die Darstellung lässt auf „Satteldach“ schließen. Die Einschränkung auf ausschließlich Satteldächer soll entfallen, da sie die Baufreiheit zu sehr einschränkt. Es finden sich bereits jetzt andere Dachformen wie Mansarddächer oder Walmdächer. Weiterhin soll die Einschränkung entfallen, um zeitgemäße Architektur zu ermöglichen. Es sind nun geneigte Dächer als Satteldächer, Walmdächer, Mansarddächer, Zeltdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer möglich. Zusätzlich sind Flachdächer möglich. Ein Bauvorhaben (Wieslestraße 35) wurde bereits mit Flachdach errichtet. 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 mit einer extrem knappen Spanne von 22° bis 24° festgesetzt. Von dieser örtlichen Bauvorschrift musste mehrfach befreit werden, da dies für Bauvorhaben zu einschränkend war. Die Spanne der Dachneigung wurde deutlich 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 und der Einbau von Wohnräumen in den Dächern aufgehoben.

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

### 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.

Büsingen, den 22.09.2022

planungfuchs

Waltraut Fuchs

Seestraße 41

tel 07732 988 2550

mail@planungfuchs.de



Dipl.Ing. (FH)

78315 Radolfzell

mobil 01737535331

www.planungfuchs.de