Gemeinde Büsingen
am Hochrhein

Bebauungsplan

„Tennishalle Rheinhölzle,

1.Änderung und Erweiterung „Tennisplatz Rheinhölzle**“**

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

Gemeinde Büsingen am Hochrhein

Satzung
über den Bebauungsplan
„Tennishalle Rheinhölzle -
1.Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Tennisplatz Rheinhölzle“

Änderung des Bebauungsplans „Tennisplatz Rheinhölzle“ in einem Teilbereich

Grundstücke Flst. Nrn. 4605, 4604, 4603, 4602, 4601, 4600 und 4599
Gemarkung Büsingen am Hochrhein

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

---

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) 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** (PlanZVO) 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)

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 4604, 4603, 4602, 4601, 4600 und 4599Gemarkung Büsingen. Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt, die im Zweifelsfall der Auflistung vorangehen.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

des Bebauungsplans

1.	zeichnerischer Teil	vom 15.12.2022
2.	planungsrechtliche Festsetzungen	vom 15.12.2022

der örtlichen Bauvorschriften:

3.	örtliche Bauvorschriften	vom 15.12.2022

Beigefügt sind:

4. Begründung zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften vom 15.12.2022

5. Umweltbericht vom 15.12.2022

§ 3
Änderung des Bebauungsplans „Tennisplatz Rheinhölzle“

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „**Tennisplatz Rheinhölzle“** (rechtskr. 20.10.2006) werden durch den Bebauungsplan „Tennishalle Rheinhölzle, 1.Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Tennisplatz Rheinhölzle“ ersetzt.

§ 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:

Sonstiges Sondergebiet Tennisanlage	404,50m ü. NN
GR Halle 2.200 GR Tennis 3.000	o
GD / FD 5° - 15°	

Planzeichen ohne Normcharakter

- Bestehende Gebäude mit Höhen
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Baugrenze aus Bebauungsplan "Tennisplatz Rheinhölzle"
- Böschungen und Geländehöhen
- bestehende Verkehrsflächen - Straßenkanten, Wege und Stellplätze
- Grenze Geltungsbereich Bebauungsplan Tennisplatz Rheinhölzle von 2006

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

- Sonstiges Sondergebiet - Tennisanlage

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

- GH – max. zulässige Gebäudehöhe ü. NN
- GR Halle 2.200 / GR Tennis 3.000 – maximal zulässige Grundflächen

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	GH
GR	Bauweise
Dachform / Dachneigung	

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

- o – offene Bauweise
- Baugrenze
- Umgrenzung für Flächen Tennisplätze und -anlagen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Private Grünfläche - Streuobstwiese
- Private Grünfläche - Artenreiche Fettwiese

Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

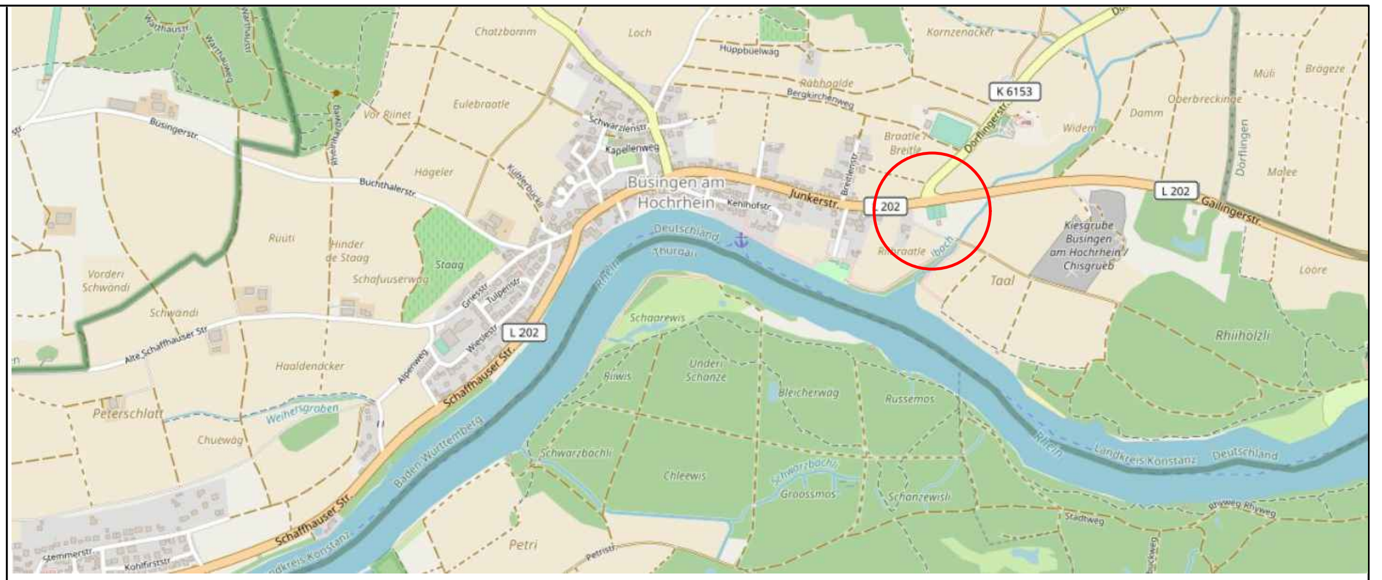
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellpätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind - Anbauverbot L 202 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)
- Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind - Gewässerrandstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

Örtliche Bauvorschriften gem §74 LBO

- GD / FD – Dachform : Geneigtes Dach oder Flachdach
- 5° - 15° – Dachneigung



Gemeinde Büsingen

Bebauungsplan "Tennishalle Rheinhölzle, 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Tennisplatz Rheinhölzle"

M 1:500

Radolfzell, den 15.12.2022

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 21.07.2022 öffentliche Bekanntmachung am

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Beschluss am 21.07.2022 öffentliche Bekanntmachung am

und Beteiligung der Behörden durchgeführt vom

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

Büsingen, den

Vera Schraner, Bürgermeisterin (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am

Planungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
„Tennishalle Rheinhölzle ,
1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Tennisplatz Rheinhölzle“

Beschluss zur Beteiligung
der Öffentlichkeit und der Behörden

I. Planungsrechtliche Festsetzungen — § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges **Sondergebiet** — **§ 11 Abs. 1, 2 BauNVO**
mit dem besonderen Nutzungszweck **„Tennisanlage“**

2. Maß der baulichen Nutzung — § 16 – 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

2.1 Grundfläche max. 2.200 m² innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster)
Grundfläche max. 3.000 m² für offene Tennisanlagen.
Die durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen zulässige überschrittene Grundfläche gemäß §19 Abs. 4 darf nicht mehr als 70% der Fläche des Sondergebiets überschreiten.

2.2 max. Höhe der baulichen Anlagen
- maximale Gebäudehöhe (GH; oberster Punkt des Dachs, bzw. Attika): **§ 18 BauNVO**
  Die maximale Gebäudehöhe ist durch Einschrieb in m über NN in der Nutzungsschablone festgesetzt

3. Bauweise — § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die Bauweise ist gemäß Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche — § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Stellplätze und Nebenanlagen — § 9 (1) 4 BauGB

Oberirdische Garagen und Carports sind nicht zulässig.
Offene Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze in der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.
Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — § 9 (1) 10 BauGB

Anbauverbot
Entlang der L 202 (Junkerstraße) ist ein Streifen von 20 m zu jeder Zeit von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten. Bestehende Gebäude und Einbauten haben Bestandsschutz.

7. Private Grünflächen **§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB**

Im Osten des Plangebiets sind private Grünflächen festgesetzt. Sie dienen der Eingrünung der Tennisanlage, dem Gewässerschutz und dem ökologischen Ausgleich.

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

8.1 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 Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Die Auflagen und die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes sind einzuhalten. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden.

8.2 Verzicht auf Eindeckung der Dächer mit unbeschichtetem Metall

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

8.3 Entwicklung von Fettwiesen im Gewässerrandstreifen

Im Nordosten des Plangebietes ist auf öffentlicher Grünfläche eine Streuobstwiese zu entwickeln.
Nach der Saatbettvorbereitung durch mehrmaliges Eggen zur Unkrautbekämpfung erfolgt die Ansaat vorzugsweise mittels Druschgut- oder Mähgutübertragung von Mähwiesen oder artenreichen Fettwiesen aus dem Ursprungsgebiet 17 (Südliches Alpenvorland), vorzugsweise aus der näheren Umgebung. Geeignete Spenderflächen sind im Rahmen der Umsetzung mit der Unteren Naturschutzbehörde Konstanz abzustimmen. Alternativ ist eine Ansaat mittels Regiosaatgut aus dem Produktionsraum 8 (Alpen und Alpenvorland) möglich (z.B. Mischung 02 Frischwiese/Fettwiese der Rieger-Hofmann GmbH oder vergleichbare Mischungen anderer Hersteller).
Die Wiesenfläche ist zwei- bis dreischürig zu mäen. Der erste Schnitt erfolgt zur Hauptblüte der bestandsbildenden Gräser (i.d.R. Ende Mai bis Anfang Juni, je nach Witterung), der zweite Schnitt frühestens 8 Wochen später (i.d.R. Ende Juli bis Anfang August, je nach Witterung). Je nach Aufwuchs ist im Herbst ein dritter Schnitt möglich. Das Mähgut ist bei allen Schnitten abzufahren. Keine Düngung.
Es sind 13 regionaltypische Obstbäume in unterschiedlichen Sorten (Äpfel, Birne, Zwetschge, Kirsche) gem. Planeintrag zu pflanzen. Pflanzqualität Hochstamm oB, Stammumfang mind. 12-14 cm. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt 15 m in der Reihe und 12 m zwischen den Reihen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu sichern (Pflanzscheibe, Zweibock mit Anbindung, Wühlmausschutz, Drahthose). Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen.
Für einen langfristigen Erhalt der Streuobstbäume sind fachgerechte Erziehungs- und Pflegeschnitte notwendig. Diese erfolgen in den ersten 10 Jahren jährlich und umfassen auch eine Düngung und Bewässerung bei Bedarf. Später erfolgt ein Pflegeschnitt ca. alle 4-5 Jahre inkl. Abfuhr des Schnittguts. Armdickes Totholz ist, solange die Statik dies zulässt, am Stamm zu belassen.

8.4 Entwicklung einer Streuobstwiese

Innerhalb des Gewässerrandstreifens von 10 m ab Böschungsoberkante des Strudelbachs ist eine artenreiche Fettwiese mittlerer Standorte zu entwickeln.

Nach der Saatbettvorbereitung durch mehrmaliges Eggen zur Unkrautbekämpfung erfolgt die Ansaat vorzugsweise mittels Druschgutübertragung von Mähwiesen oder artenreichen Fettwiesen aus dem Ursprungsgebiet 17 (Südliches Alpenvorland), vorzugsweise aus der näheren Umgebung. Geeignete Spenderflächen sind im Rahmen der Umsetzung mit der Unteren Naturschutzbehörde Konstanz abzustimmen. Alternativ ist eine Ansaat mittels Regiosaatgut aus dem Produktionsraum 8 (Alpen und Alpenvorland) möglich (z.B. Mischung 02 Frischwiese/Fettwiese der Rieger-Hofmann GmbH oder vergleichbare Mischungen anderer Hersteller). Die Wiesenfläche ist zwei- bis dreischürig zu mäen. Der erste Schnitt erfolgt zur Hauptblüte der bestandsbildenden Gräser (i.d.R. Ende Mai bis Anfang Juni, je nach Witterung), der zweite Schnitt frühestens 8 Wochen später (i.d.R. Ende Juli bis Anfang August, je nach Witterung). Je nach Aufwuchs ist im Herbst ein dritter Schnitt durchzuführen. Das Mähgut ist bei allen Schnitten abzufahren. Keine Düngung.

8.5 Rückbauarbeiten

Abriss des Clubhauses außerhalb der Vogelbrutzeit und der Fledermausquartierszeit

Das Clubhaus ist außerhalb der Vogelbrutzeit und der Fledermausquartierszeit, also zwischen Mitte November und Ende Februar abzureißen. Sofern diese Frist nicht eingehalten werden kann, ist durch eine fachgutachterliche Untersuchung und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sicherzustellen, dass weder Gelege noch Fledermäuse in Spalten durch die Abrissabreiten betroffen sind.

8.6 Anbringen von Fledermauskästen

Im Plangebiet sind an der neu zu errichtenden Tennishalle zwei Fledermauskästen fachgerecht anzubringen. Vorzugsweise ist ein Standort unter einem Vordach zu wählen. Zudem ist auf einen freien Anflug zu achten, es muss mindestens 1 m unter dem Kasten frei sein. Die Fledermauskästen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten.

8.7 Anbringen von Nistkästen für Vögel

Im Plangebiet sollten insgesamt 4 Halbhöhlen-Nistkästen für Vögel (Hausrotschwanz, Bachstelze) fachgerecht angebracht werden. Bei der Anbringung ist auf einen ausreichenden Abstand zwischen den Nistkästen zu achten. Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten.

Büsingen, den 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 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. Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

Es wird darauf hingewiesen, dass das auf dem Baugrundstück anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist 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, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind neben der empfohlenen Dachbegrünung u. a. auch Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung sowie dezentrale Retentionsmulden auf den Baugrundstücken.

Zusätzlich wird der Einbau einer Zisterne empfohlen

3. Bodenaushub

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

4. 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. 8: 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:

- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 250/o)
- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 150/o)
- Milchglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien
- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitlicher Fenster
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

5. Schutz des Oberbodens

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwendung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung. Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen.

6. Reduktion von Lichtemissionen

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende LED-Leuchten oder Lampen gleicher Funktionserfüllung mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zu verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist zielgerichtet nach unten auf die Verkehrsflächen auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren.

7. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Ablagerungen aus Holozänen Abschwemmmassen sowie Rheingletscher-Niederterrassenschotter. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grund-wasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehen-den Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, wird verwiesen.

Örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan
„Tennishalle Rheinhölzle“
1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Tennisplatz Rheinhölzle“

Beschluss zur Beteiligung
der Öffentlichkeit und der Behörden

---

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

1.1 Dächer

Geneigte Dächer

Dachneigung 5° bis 15°

Flachdach

Mindestens extensiv begrünt gemäß Hinweisen im Anhang

1.2 Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Außenfassaden und Dächer der geplanten Gebäude ist auf die Verwendung von grellen Farben und stark reflektierenden Materialien zu verzichten.
Die südliche Fassade ist zu begrünen.

2. Gestaltung der Grundstücksflächen **§ 74 (1) 3 LBO**

2.1 Nebenwege, PKW-Stellplätze sowie unbelastete Lagerflächen sind unter Verwendung offenporiger Beläge (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen) versickerungsfähig anzulegen.

2.2 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 nicht notwendige Versiegelung dar und ist unzulässig

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

Einfriedungen aus Metall sind zu begrünen.
Durchgehende Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune oder sonstige Barrieren müssen mindestens 10 cm über dem Boden frei enden.
Die Tennisplätze sind mit einem ausreichend hohen Ballfangzaun zu umgrenzen.
Zur L 202 ist die Tennisanlage durch Sichtschutz abzuschirmen.

4. Gedrosselte Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser **§ 74 (3) Nr. 2 LBO**

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern
Das unverschmutzte Dachwasser der Gebäude ist über Mulden zu versickern.
Versickerung ist nur über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Oberbodenschicht zulässig.

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

Geländeveränderungen sind auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.
Stützmauern aus Betonfertigelementen sind nicht zulässig.

4. Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen dürfen in den Anbauverbotszonen (von der Bebauung freizuhaltende Flächen) nicht errichtet werden.

Zweckgebundene Werbeanlagen für Veranstaltungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig.

Fremdwerbeanlagen und folgende Werbeanlagen sind unzulässig:

- beleuchtete Werbeanlagen zwischen 24:00 Uhr und 5:00 Uhr
- Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- Werbeanlagen mit wechselnden Bildern

Büsingen, den 15.12. 2022

Hinweise

1. Dachbegrünung

   Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteilen mit max. 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z.B. Saatmischung der Firma Syringa, der Fa. Rieger-Hofmann oder vergleichbar). Die Ansaatstärke liegt je nach Saatgut bei rd. 2-3 g/m². Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinie für Dachbegrünung.

   Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich Photovoltaik und Dachbegrünungen nicht ausschließen. Die Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

2. Dezentrale Versickerung von Niederschlagswassern

   Es wird darauf hingewiesen, dass die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben ist. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind neben Dachbegrünung u. a. auch Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung sowie dezentrale Retentionsmulden auf den Baugrundstücken. Punktförmige Versickerungen und Sickerschächte sind nicht zulässig.

3. Hinweise zum Verbot von Schottergärten

   davon ausgenommen ist die Herstellung eines fachgerechten Lebensbereichs Alpinum/Steingarten oder einer Kies-/Splitt mulchung 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 %.

Begründung
zum Bebauungsplan
„Tennishalle Rheinhölzle“
1.Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Tennisplatz Rheinhölzle“

Änderung des Bebauungsplans „Tennisplatz Rheinhölzle“ in einem Teilbereich

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

1. Anlass und Ziel der Aufstellung der Bebauungsplanänderung

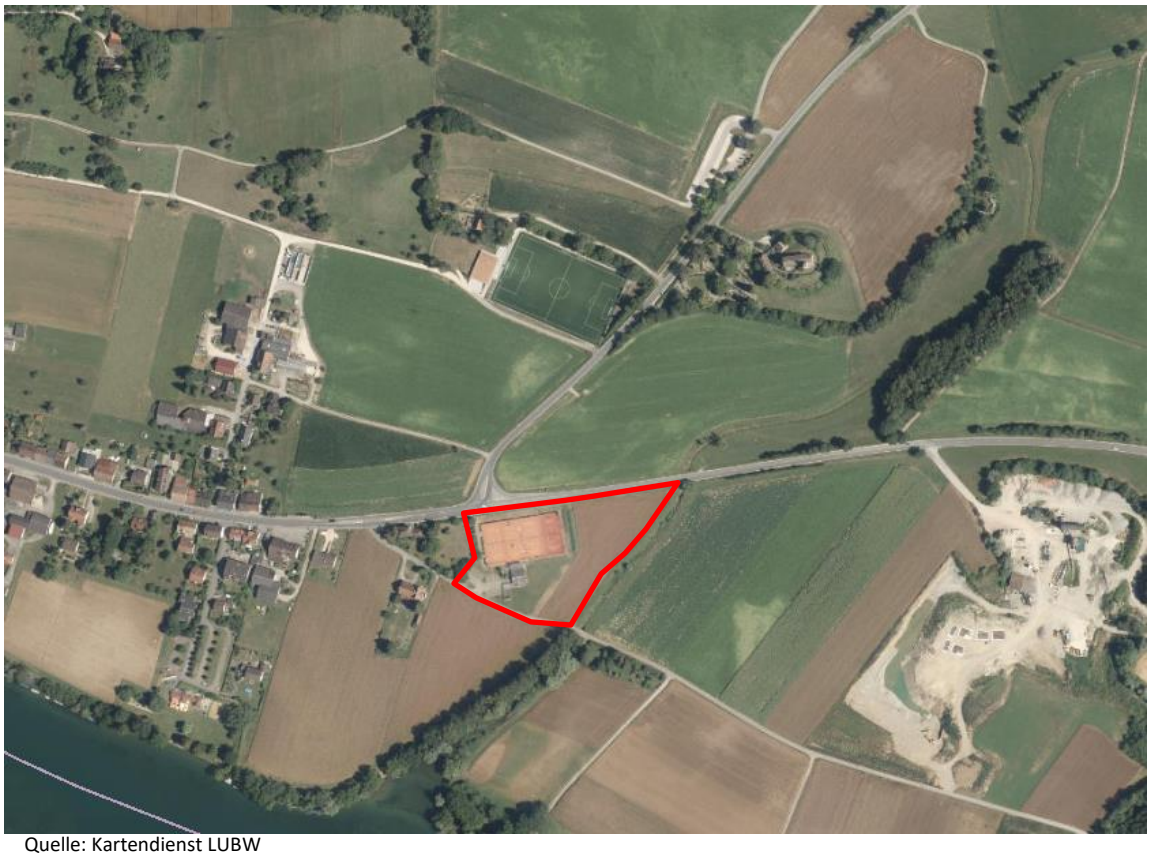
Der Tennisclub Büsingen bespielt eine Anlage mit 4 Feldern am östlichen Ortsrand von Büsingen am Hochrhein. Die vier Tennisplätze sind offene Plätze und aus diesem Grund nicht ganzjährig bespielbar.

Als planungsrechtliche Grundlage zur Erstellung der Tennisanlage wurde 2006 ein Bebauungsplan „Tennisplatz Rheinhölzle“ aufgestellt. Der Bebauungsplan ermöglichte offene Tennisplätze sowie den Bau eines Clubheims.

Um ganzjährig Tennissport betreiben und auch Turniere ausrichten zu können, plant der Tennisclub eine Halle errichten. Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Tennisplatz Rheinhölzle“ reicht für den Bau einer Halle nicht aus. Außerdem sind die Festsetzungen des bestehenden Plans nicht für eine Halle ausgelegt. Aus diesem Grund muss der bestehende Bebauungsplan geändert und erweitert werden.

Der Bebauungsplan „Tennishalle Rheinhölzle“ orientiert sich an vorliegenden Planungen, wird jedoch nicht als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

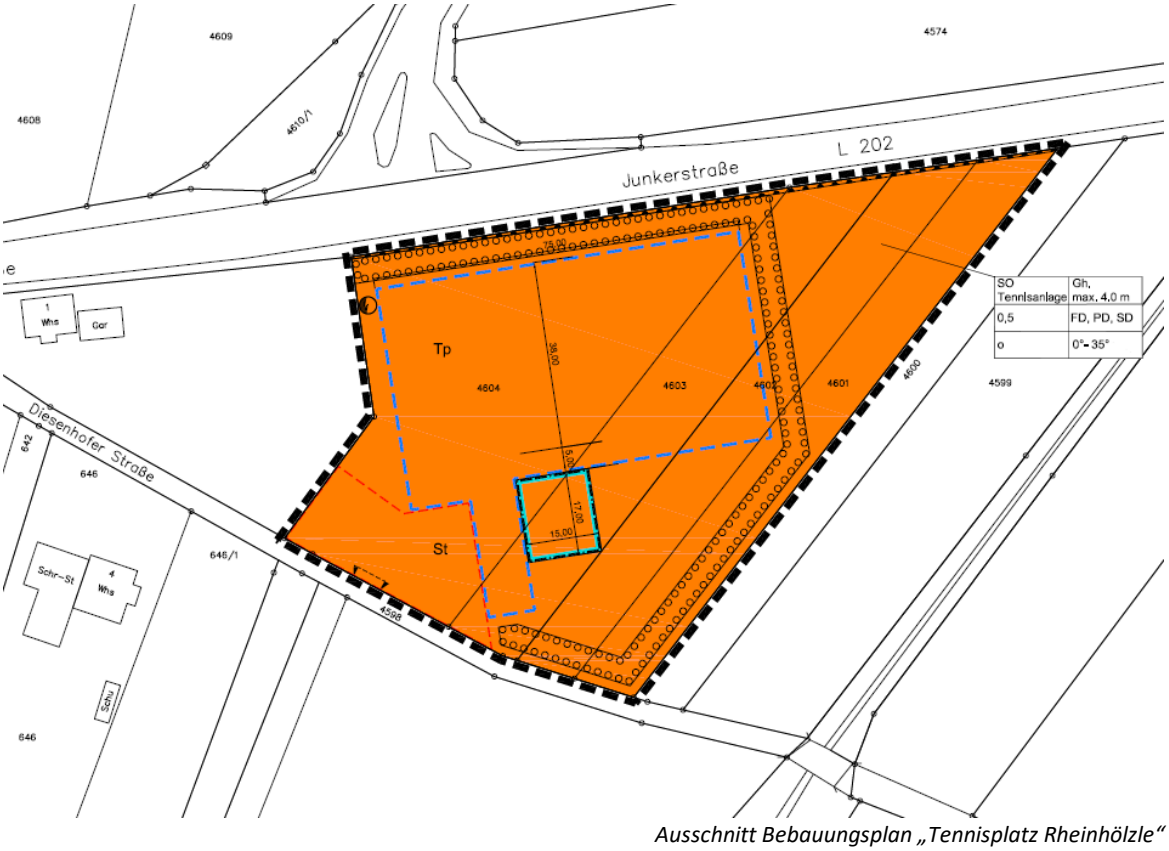
2. Lage, Beschreibung und Größe des Plangebietes



Quelle: Kartendienst LUBW

Die zu überplanenden Grundstücke liegen zwischen der Junkerstraße (L 202 nach Gailingen) und der Diessenhofer Straße am östlichen Ortsrand von Büsingen.
Es handelt sich um insgesamt 6 Grundstücke, für die auch nach dem Bau der Tennisanlage keine Grenzregelungen durchgeführt wurden.
Ein Teil der Grundstücke der Tennisanlage wird aus diesem Grund noch landwirtschaftlich genutzt.
Im Westen liegen an der Diessenhofer Straße die äussersten Gebäude von Büsingen. Östlich liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und daran angrenzend der Strudelbach.
Nördlich liegt die L202 (Junkerstraße), gegenüber die Einmündung der Dörflinger Straße. In Sichtweite befindet sich die historische Bergkirche St. Michael auf einer Anhöhe. Weiterhin liegen im Norden Sportanlagen für Fußball. Im Süden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen und danach der Rhein, in den der Strudelbach einmündet.
Das Gelände ist weitgehend eben. Es gibt lediglich einen Wall in Richtung Westen. Das Niveau der Tennisplätze sind um ca. 2 m tiefer gelegt und von einem 4 m hohen Ballfangzaun umgeben.
Das Vereinsheim ist ein eingeschossiges Gebäude mit Sanitärräumen und einer Überdachung zum Schutz von Zuschauern der Tennisplätze.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tennisplatz Rheinhölzle“ hat eine Größe von ca. 13.870 m². Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

3. Bestehender Bebauungsplan „Tennisplatz Rheinhölzle



Ausschnitt Bebauungsplan „Tennisplatz Rheinhölzle“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein „Sondergebiet Tennisanlage“, eine Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Höhe der baulichen Anlagen, offene Bauweise, ein Baufenster für das Vereinsheim und Flächen für Stellplätze festgesetzt. Eine Fläche, in der Tennisplätze angelegt werden dürfen, ist durch ein dafür eigenes Planzeichen dargestellt.

Weiterhin gibt es Regelungen zur Grünordnung und Örtliche Bauvorschriften für die Gestaltung der baulichen Anlagen.

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans soll um die zwei im Südosten angrenzenden Grundstücke bis zum Strudelbach erweitert werden.

4. Flächennutzungsplan

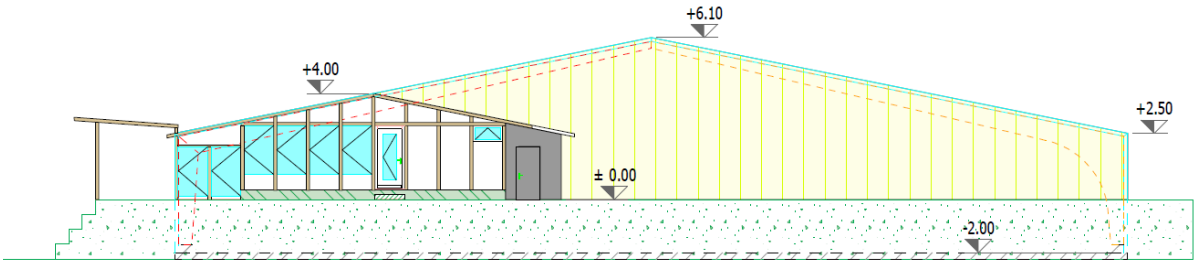
Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Gemeinden Gottmadingen, Gailingen und Büsingen ist das Planungsgebiet nach der 2. Änderung des FNP als „Sondergebiet Tennisanlage“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Flächennutzungsplan der VVG .Gottmadingen, Gailingen und Büsingen, Ausschnitt Büsingen

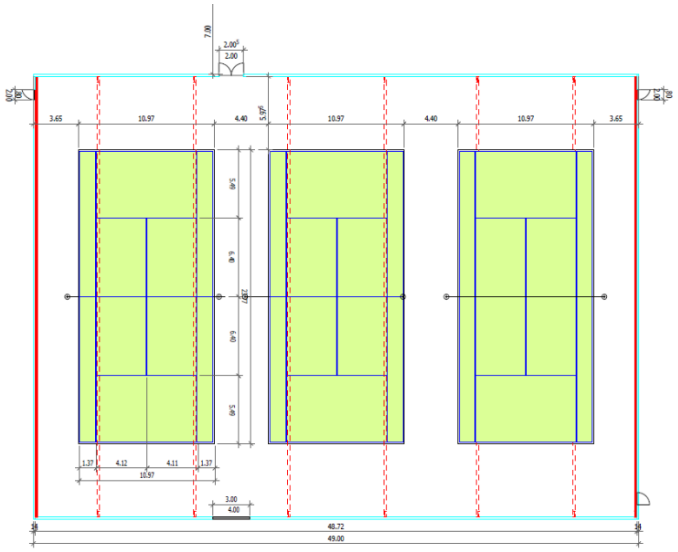
Da der Bebauungsplan „Tennishalle Rheinhölzle“ für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Sondergebiet festsetzen soll, kann er nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt gesehen werden. Der Flächennutzungsplan muss somit in einem Parallelverfahren (7. Änderung) geändert werden.
Das Verfahren ist eingeleitet.

4. Geplante Tennishalle

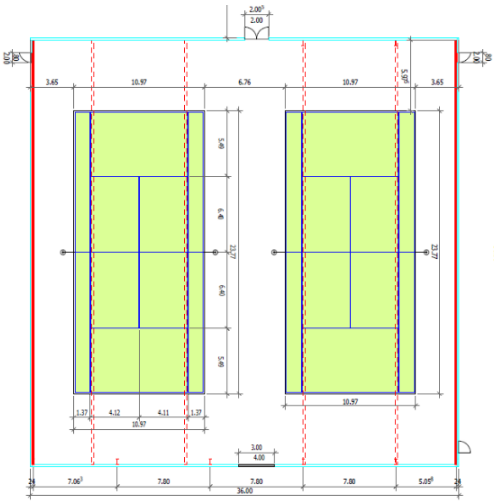
Die Tennishalle soll entweder als zwei – oder Dreifeldhalle erstellt werden. Die Planungen diesbezüglich sind noch nicht abgeschlossen. Die Abmessungen entsprechen ITF Vorgaben. Somit können in der Halle regionale Turniere gemäß badischem Tennisverband oder SWISS Tennis gespielt werden.
Die Halle soll in Holzständerbauweise mit Holz Bindern mit hohem Energie-Standard erstellt werden. Es geplant eine PV-Anlage und eine Wärmepumpe zu installieren.



Ansicht von Westen



Grundriss 3-Feldhalle



Grundriss 2-Feldhalle

Das im vorliegenden Verfahren auszuweisende Baufenster soll so dimensioniert werden, dass beide Varianten möglich sind. Gegebenenfalls wird die Halle zu einem späteren Zeitpunkt erweitert. Diese Möglichkeit sollte gewährleistet sein

5. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung soll die bestehende Fläche des Bebauungsplans „Tennisplatz Rheinhölzle“ und die neue erforderliche Fläche als „**Sonstiges Sondergebiet - Tennisanlage** vorgesehen.

Diese Ausweisung entspricht der ausschließlichen bestehenden und zukünftigen Nutzung .

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Das Maß der Nutzung wird durch Grundflächen und der maximalen Höhe der Gebäude festgesetzt.

Es wird in zwei zulässige Grundflächen unterschieden, die an den Bestand und die geplante Nutzung angepasst wurden:

- eine Grundfläche innerhalb des neuen Baufensters für die Tennishalle und das bestehende Vereinsheim mit **maximal 2.200 m²**
- eine Grundfläche für offene Tennisanlagen (bestehende Tennisplätze, Ballwand usw.) mit **maximal 3.000 m²**

Die zulässige Überschreitung durch Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen darf jedoch aus Gründen des Bodenschutzes nicht mehr als 70% der Sonderfläche für die Tennisanlage betragen.

Die maximale **Gebäudehöhe** der Halle wurde als maximale Höhe in Meter ü. NN definierte. Sie liegt mit **404, 50 m ü. NN** etwa 2,10 m über der Firsthöhe des Vereinsheims. Sie ergibt sich aus den Anforderungen der lichten Mindestgebäudehöhe, die für eine Tennishalle erforderlich ist.

Die überbaubare Fläche wird durch eine **Baugrenze** definiert, die sich zwar an der Planung der Tennishalle orientiert, aber deutliche Toleranz aufweist, um somit die nötige Flexibilität der Lage der Halle zu gewährleisten.

Es wurde die **offene Bauweise** gewählt, das Gebäude darf maximal 50m Länge aufweisen und muss mit Grenzabständen gebaut werden.

5.3 Stellplätze und Nebenanlagen

PKW - Stellplätze für Spieler und Zuschauer sind in den dafür festgesetzten Flächen in der Planzeichnung zulässig. Die Flächen sind von der Diessenhofer Straße anfahrbar.

Es kann davon ausgegangen werden, dass keine größeren **Nebenanlagen** erforderlich sind, da neue Nebenanlagen in die Halle integriert werden.

5.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Anbauverbotszone

Übersicht der Erschließungs– und Verknüpfungsbereiche Ortsende Büsingen; RP Abt. Straßenbau

Der Erschließungsbereich (blau gekennzeichnet) endet am ersten Gebäude an der Junkerstraße, bis dort gibt es keine Anbauverbotszone. Danach beginnt die freie Strecke mit einer Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand.

Der Planbereich liegt somit außerhalb der Ortsdurchfahrt. deshalb ist entlang der L 202 (Junkerstraße) ein Streifen von 20 m von sichtbehindernder Bebauung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten. Diese Sicherung erfolgt durch die Ausweisung der nicht überbaubaubaren Fläche entlang der Junkerstraße.

Gewässerrandstreifen

Der Strudelbach (Ellenriedgraben) wurde vor Jahren renaturiert, daher soll seine ökologische Funktion durch keine Bautätigkeit eingeschränkt werden. Ein Gewässerrandstreifen auf einer Breite von 10 Metern dient dem Gewässer als Schutzsaum und hält Stoffeinträge, die dem Gewässer schaden können, zurück. (§ 29 Wassergesetz). Aus diesem Grund orientiert sich die Baugrenze am Gewässerrandstreifen.

5.5 Grünflächen

Die Fläche im Osten des Plangebiets, die zum Teil in den nicht überbaubaren Flächen liegen werden als Grünflächen ausgewiesen, die dem Ausgleich und der Eingrünung am Ortseingang dienen.

Der Gewässerrandstreifen soll als artenreiche Fettwiese gestaltet werden. Auf der verbleibenden Fläche ist als Ausgleichsmaßnahme die Anlage einer Streuobstwiese umzusetzen. Die Tennishalle wird dadurch eingegrünt und somit wird ein Übergang in die freie Landschaft geschaffen.

Da sich hier der Ortseingang von Büsingen von Gailingen oder Dörflingen kommend befindet, muss ein besonderes Augenmerk auf der Gestaltung liegen

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

Die Fläche die außerhalb der bestehenden Tennisplätze liegt, wird landwirtschaftlich genutzt. Auf dieser Fläche und im Gewässerrandstreifen werden resultierend aus dem Umweltbericht Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften enthalten und mit Hinweisen ergänzt worden.

Es wird auf den Umweltbericht des Büros 365° verwiesen.

7. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Diessenhofer Straße und Junkerstraße. Die Anbindung an das örtliche und regionale Verkehrsnetz ist über die Junkerstraße (L202) in Richtung Gailingen und Schaffhausen gewährleistet. Über die Dörflinger Straße (K 6153) im Norden gibt es die Verbindung nach Dörflingen, Thayngen und Randegg – Gottmadingen.

Die Wasserversorgung und die Entwässerung können durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

8. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Es sind Hinweise zu archäologischen Bodenfunden und Maßnahmen gegen Vogelschlag an Gebäuden aufgenommen, um die Festsetzungen des Bebauungsplans zu ergänzen.

9. Örtliche Bauvorschriften

Es wurden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung des Gebäudes bezüglich des Dachs, zu den Einfriedungen und zur Gestaltung der unbebauten Flächen des Grundstücks aufgestellt.
Diese dienen der Gestaltung der Neubauten sowie der umweltschonenden Gestaltung des Vorhabens.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden mit Hinweisen ergänzt.

7. Hochwasserschutz und Gewässerentwicklungsplan

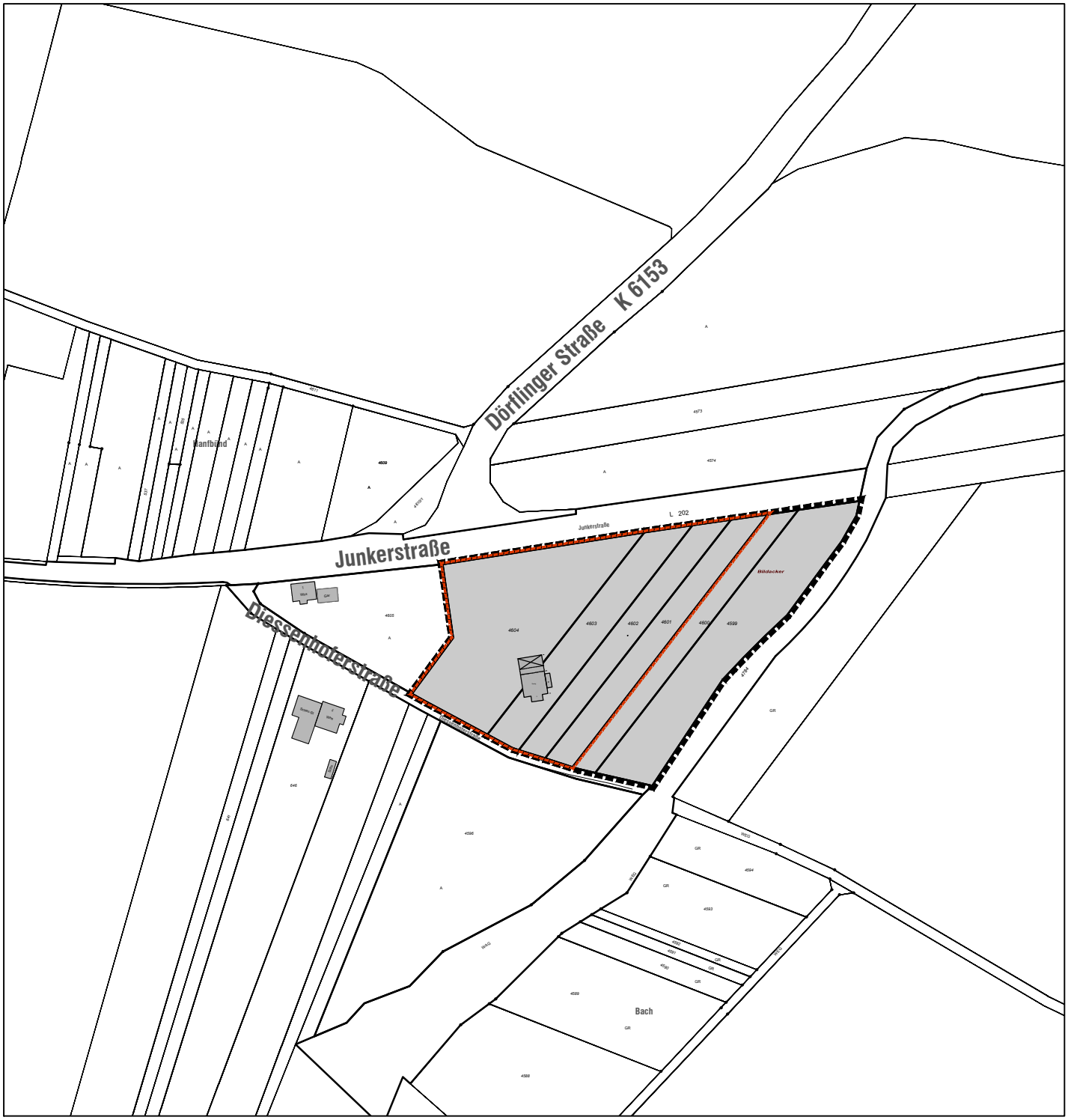
Das Plangebiet liegt nicht in einem HQ-Bereich.
Der Strudelbach liegt im Norden der Brücke im HQ Extrem Bereich. Das Plangebiet ist dadurch nicht tangiert.

8. Flächenbilanz

	Fläche m²	Fläche ha
Geltungsbereich Bebauungsplan	13.872,71	1,38
Sondergebiet Tennisanlage	9.962,55	0,99
Baufenster Halle	3.321,94	
Streuobstwiese	2.451,48	
Gewässerrandstreifen	1.458,67	
Ausgleichsfläche gesamt	3.910,16	0,39

Büsingen, den 15.12.2022

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



Geltungsbereich Bebauungsplan "Tennishalle Rheinhölzle"
1. Änderung und Erweiterung Tennisplatz Rheinhölzle

Geltungsbereich Bebauungsplan "Tennisplatz Rheinhölzle"

N

Gemeinde Büsingen

Bebauungsplan
"Tennishalle Rheinhölzle,
1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Tennisplatz Rheinhölzle"

Büsingen, den 15.12.2022

M 1:2.500

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