Gemeinde Büsingen am Hochrhein

Entwurf

Bebauungsplan

„Ortskern“

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

Satzungen
über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

„Ortskern“

Gemarkung Büsingen

§13 a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Änderung der Bebauungspläne „Ortsmitte“ vom 03.05.2017
und „Ortsmitte, 1. Änderung“ vom 06.10.2021 in einem Teilbereich

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

---

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 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 Satzungen

Bestandteile:

des Bebauungsplans

1.	zeichnerischer Teil	vom 19.01.2023
2.	planungsrechtliche Festsetzungen	vom 19.01.2023

der örtlichen Bauvorschriften:

3.	örtliche Bauvorschriften	vom 19.01.2023

Beigefügt sind:

4.	Begründung zum Bebauungsplan	vom 19.01.2023
5.	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	vom 19.01.2023

§ 3
Änderung der Bebauungspläne „Ortsmitte“ vom 03.05.2017 und „Ortsmitte, 1. Änderung“ vom 06.10.2021 in einem Teilbereich

Die Festsetzungen der Bebauungspläne Ortsmitte“ vom 03.05.2017 und „Ortsmitte, 1. Änderung“ vom 06.10.2021 werden durch den Bebauungsplan „Ortskern“ in einer in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ersetzt.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5
Inkrafttreten

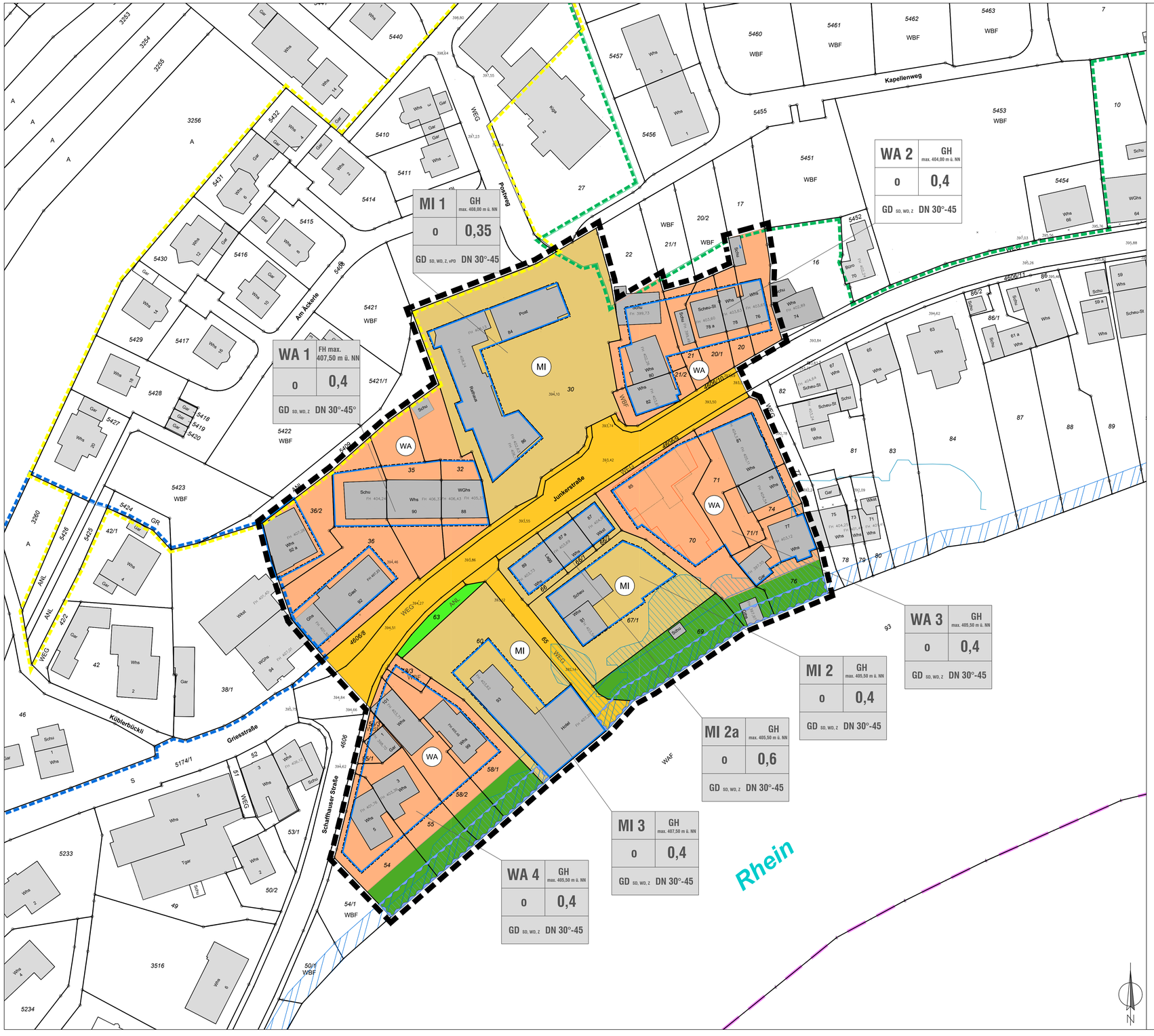
Die Satzungen über den Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Büsingen, den

Vera Schraner
Bürgermeisterin

Bekanntmachung / Inkrafttreten:



Legende

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO
- MI — Mischgebiet — § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

- GRZ — Grundflächenzahl
- GH — maximale Gebäudehöhe in Meter über NN (Einschrieb in Nutzungsschablone)

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

- Baugrenze
- o — offene Bauweise

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Verkehrsflächen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün -
- Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Wasserwirtschaft -Gewässerrandstreifen innerorts 5m

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

Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

- Gewässerrandstreifen 5m
- HQ 100 Bereich

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- GD — Geneigtes Dach -Satteldach, Walmdach, Zeltdach
- 30° - 45° — Dachneigung

Planzeichen ohne Normcharakter

Bestand

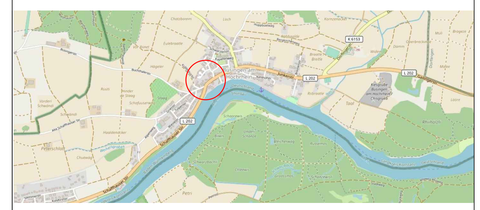
- Gebäude und Nebengebäude mit Bestandshöhen
- Grundstücksgrenzen
- Geltungsbereich Bebauungsplan "Küblerbückli"
- Geltungsbereich Bebauungsplan "Ortsmitte" und "Ortsmitte, 1. Änderung"

Nutzungsschablone

WA	GH ü. NN
o	GRZ
GD SD, WD, Z, VPD	DN 30°-45°

Füllschema

Art der Nutzung	maximale Gebäudehöhen
Bauweise	Grundflächenzahl
Dachform mit Dachneigung	



Gemeinde Büsingen
Bebauungsplan "Ortskern"

Bebauungsplan gemäß §13 a BauGB

M 1:500

Büsingen am Hochrhein — Ein Juwel am Rhein

Planfertigung
Radolfzell, den 19.01.2023

Katasterauszug Gemeinde Büsingen vom 29.07.2022

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 — öffentliche Bekanntmachung am

Öffentlichkeitsbeteiligung Beschluss am — öffentliche Bekanntmachung am
und Beteiligung der Behörden durchgeführt vom
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am

Beschluss über 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
„Ortskern“

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

---

I. Planungsrechtliche Festsetzungen — § 9 BauGB

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet -WA - — § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3 – 5; Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet -MI - — § 6 BauNVO

1.2.1 MI 1

1.2.1.1 Die zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 – 8 Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind nicht zulässig.

1.2.1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets sind nicht zulässig

1.2.2 MI 2, MI 2a und MI 3

1.2.2.1 Die zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 5 – 8 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind nicht zulässig.

1.2.2.2 Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 sind nicht zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung — §§ 16 – 20 BauNVO

2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)** — § 19 BauNVO

gemäß Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone)

Grundstücke auf denen durch Bestandsgebäude die festgesetzte GRZ überschritten wird, dürfen bei Ersatzbauten mit gleicher Grundfläche wieder errichtet werden.

In keinem Fall darf die GRZ nach §19 Abs. 4 Nrn. 1 – 3 0,8 überschreiten.

2.2 **maximale Gebäudehöhe** — § 18 BauNVO

maximale Gebäudehöhe in m über NN gemäß Eintrag im Baufenster.
Als maximale Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dächern der oberste Punkt der Dachdeckung (First).

3. Überbaubare Grundstücksfläche — § 23 BauNVO

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

4. Bauweise **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Es ist die **offene Bauweise** festgesetzt **§ 22 Abs. 2 BauNVO**

5. Garagen und Stellplätze **§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 Abs. 1 BauNVO**

Neu zu errichtende Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 5m zur Straßenkante aufweisen.

6. Nebenanlagen **§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO**

Untergeordnete Nebenanlagen, die der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

7.1 Öffentliche Grünflächen

An der Junkerstraße ist eine öffentliche Grünfläche auf Grundstück Nr. 63 als Verkehrsgrün festgesetzt.

7.2 Private Grünflächen

Entlang des Rheinufers sind auf den Grundstücken private Grünflächen festgesetzt.

8. Verkehrsflächen **§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB**

Die Junkerstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich.

9. Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

9.1 Gewässerrandstreifen

Entlang des Rheinufers ist der innerörtliche Gewässerrandstreifen von 5 m Breite von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

9.2 HQ 100 Flächen

Die in der Planzeichnung bezeichneten HQ 100 Flächen (Fall eines hundertjährigen Hochwasserereignis) sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. In Anspruch genommener Retentionsraum ist in gleicher Größe an anderer Stelle wieder herzustellen (Siehe Hinweise Nr. 4)

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

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

10.1 Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb

Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen ist außerhalb der Fledermaus-Sommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen.

10.2 Baumaßnahmen

Bei Baumaßnahmen im Bestand ist in Absprache mit dem Landratsamt durch eine fachkundige Begutachtung sicher zu stellen, dass keine Quartiere und / oder Gelege von geschützten Arten von den Arbeiten betroffen sind.

Büsingen, den 19.01.2023

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. Hinweise zum Hochwasserschutz

Es wird empfohlen, Zugänge zu den Gebäuden und Zufahrten zu Garagen durch Anbringung und Vorhaltung geeigneter Absperrvorrichtungen, wie z. B. Dammbalken, Sandsäcke oder Ähnliches gegen Überflutung zu schützen.

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 Verbindungs-gänge, „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 seitlicher Fenster
- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15%)
- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas
- Milchglas, Glasbausteine, Stegplattenandere undurchsichtige MaterialienGlasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen.

Gemeinde Büsingen
Gemarkung Büsingen

Örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan
„Ortskern“

Beschluss zur 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 (MI 1)**
- **Dachneigung 30° bis 45°**

Für Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind mindestens extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
(siehe Hinweise Nr. 1)

1.2 Dachaufbauten (Gaupen)

Pro Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbau zulässig (z.B. Schleppgaupe, Quergaupe, Wiederkehr).

Die Breiten der Dachaufbauten dürfen maximal 2 / 3 der gesamten Dachlänge einnehmen. Die gilt auch für die Summe der Breiten von mehreren Dachaufbauten.

Dachaufbauten müssen vom First einen Mindestabstand von 0,5 m (senkrecht gemessen) aufweisen.
Von den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
(Siehe Hinweise Nr. 2)

Dachauf- oder einbauten zur Nutzung von regenerativen Energien sind zulässig.

2. Grundstücksgestaltung — § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

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).
Kies- und Schotterflächen sind nicht zulässig.
(siehe Hinweise Nr. 3.)

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

Als Einfriedungen sind zulässig:
- Holzzäune
- Drahtzäune mit Hinterpflanzung (gemäß Pflanzliste Nr. 4 Hinweise)
- 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.

4. Anzahl der Stellplätze **§ 74 Abs.1 Nr. 2 Abs. 2 LBO**

Es sind pro Wohneinheit Stellplätze nach folgendem Schlüssel vorzusehen:

Wohnungen bis 40 m²	1 Stellplatz
Wohnungen bis 75 m²	1,5 Stellplätze
Wohnungen größer als 75 m²	2 Stellplätze

Bei ungerader Anzahl von Wohnungen wird die Anzahl der Stellplätze aufgerundet.

Büsingen, den 19.01.2023

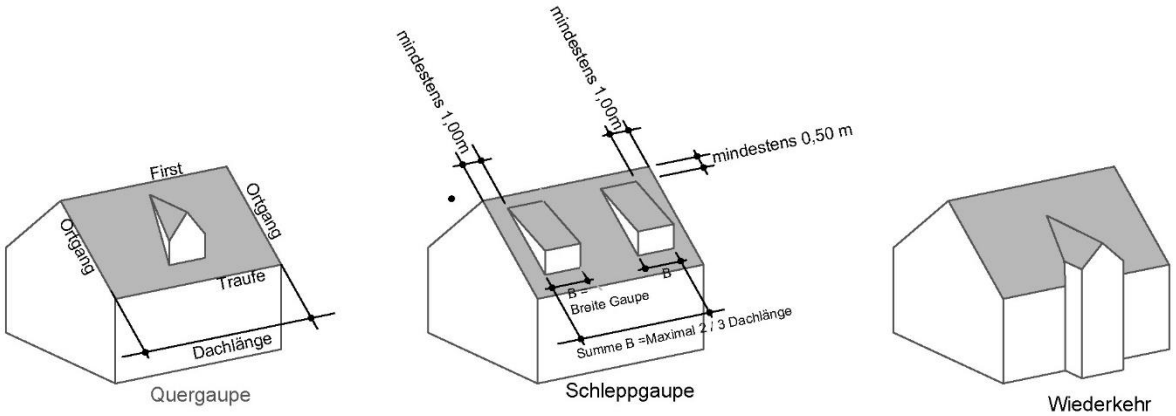
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Dachbegrünung

Flachdächer von neu zu errichtenden Garagen oder Nebengebäuden mit max. 7° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 18 Dachbegrünung/ Nr. 19 Dachbegrünung/ Sedumsprossen). Ansaatstärke: ca. 2 g/m² bzw. 40–70 g/m². Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

2. Dachaufbauten

Dachaufbauten Mindestmaße und - abstände



3.1 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 %.

3.2 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/

4. Pflanzenlisten

Sträucher und Kletterpflanzen

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornellkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Weinrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa vosagiaca	Blau-grüne Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Kletterpflanzen zur Eingrünung	
Parthenocissus ssp.	Wilde Weine
Vitis vinifera	Weinreben
Clematis ssp.	Clematis
Lonicera ssp.	Geißblatt
Rosa ssp.	Kletterrosen

Gemeinde Büsingen
Gemarkung Büsingen

Begründung
zum Bebauungsplan
„Ortskern“

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

---

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der Ortskern von Büsingen ist geprägt von der Bebauung der parallel zum Rheinufer führenden Junkerstraße. Hier liegt der Ursprung der Gemeinde, die durch die Lage direkt am Rhein, die bewegte Geschichte und die Tatsache eine Enklave zu sein, die rundum an die Schweiz grenzt, eine besondere Struktur und Bebauung besitzt.
Im historischen, gewachsenen Kern von Büsingen gibt es neben bereits denkmalgeschützten Gebäuden zahlreiche historische Gebäude die für die Struktur des Ortes und das Erscheinungsbild erhaltenswert sind. Die Bebauung besteht vorwiegend aus Fachwerkhäusern, meist ursprünglich landwirtschaftliche Anwesen oder Handwerkerhäuser.

Innerhalb des Ortskerns haben sich durch Struktur- und gesellschaftlichen Wandel mehrere Leerstände ergeben, für die Planungen vorliegen, welche erfordern, dem bislang unbeplanten Innenbereich einen Rahmen zu geben. Dieser soll die Struktur des Ortes aufnehmen, weiterentwickeln und parallel zeitgemäße Antworten auf Anforderungen geben, die an die Gemeinde Büsingen gestellt werden.
Der Gemeinderat Büsingen hat aus diesem Grund beschlossen, den Kern des Ortes durch mehrere Bebauungspläne zu überplanen. Es soll langfristig eine auf die historische Struktur abgestimmte Entwicklung des Ortskerns gesichert werden.
Der hier vorliegende Bebauungsplan „Ortskern“ ist der erste Abschnitt, der überplant wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich sehr streng am Bestand, da so erreicht werden soll, dass Umbauten, Ergänzungen des Bestands und Ersatzbauten nicht über den Bestand hinausgehen sollen.

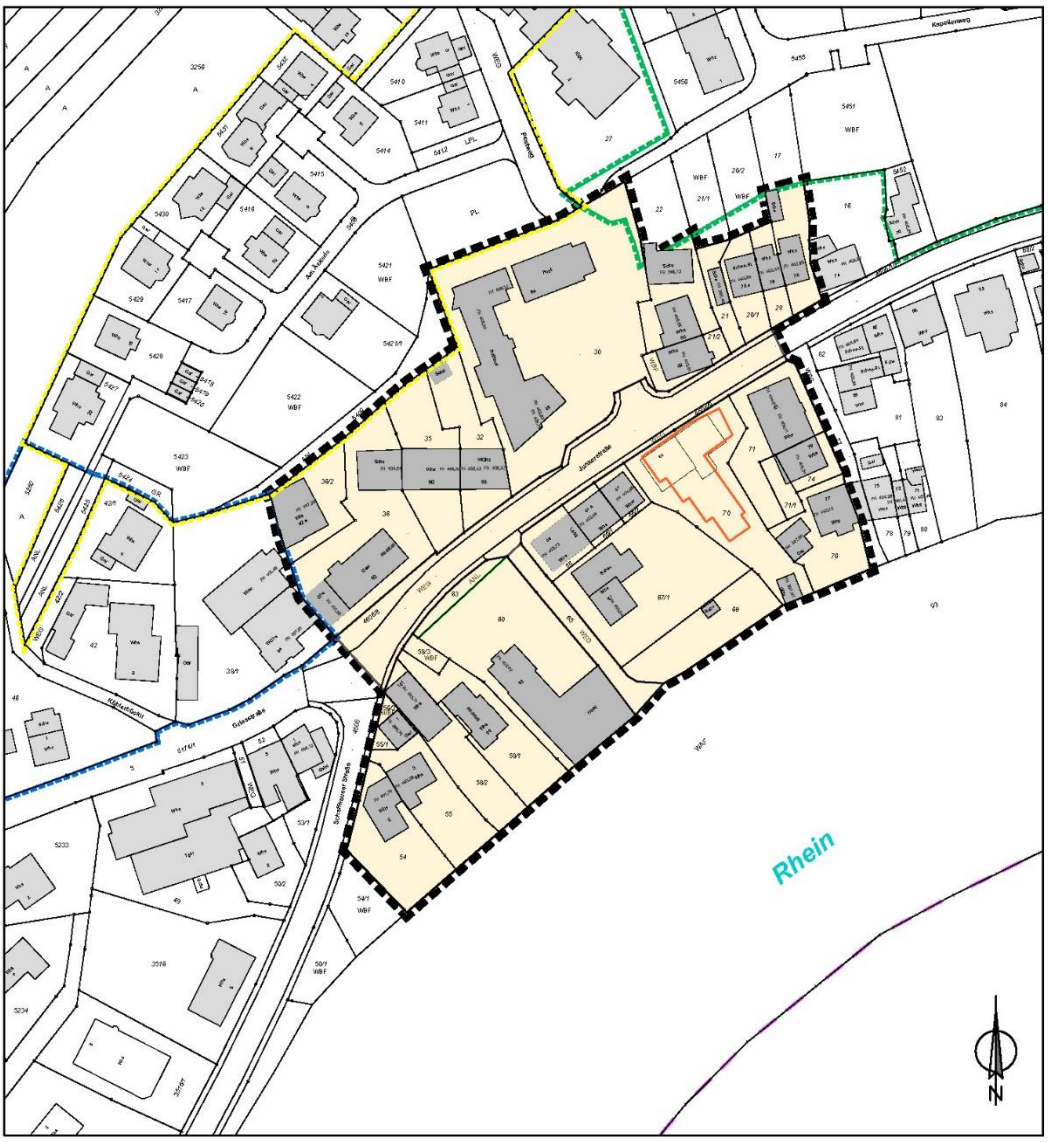
2. Lage, Beschreibung und Größe des Bebauungsplangebiets

Das Planungsgebiet liegt an der Schaffhauser Straße und beidseitig der Junkerstraße im Zentrum Büsingens. Im Süden wird das Gebiet durch den Rhein begrenzt.

In diesem zentralen Bereich des Ortes liegt auch das Bürgerhaus mit der kommunalen Verwaltung, eine Bank und die Post.

Innerhalb des Plangebiets gibt es ein denkmalgeschütztes Gebäude (Alte Rheinmühle) und zahlreiche ortsbildprägende Gebäude. Angrenzend liegen weitere Denkmale.

Im Norden grenzen die Bebauungspläne „Ortsmitte“ und „Ortsmitte, 1. Änderung“ an, im Nordwesten der Bebauungsplan „Küblerbückli“.



Über das Grundstück Flst. Nr. 30 mit dem Verwaltungsgebäude und Bürgerhaus, Bank und Post führt ein Teil der Straßenfläche „Kapellenweg“, der nicht separat als Straßengrundstück abgetrennt ist.

Insgesamt umfasst das Plangebiet über 35 Grundstücke oder Teilflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 1,77 ha.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Büsingen ist das Planungsgebiet als „Gemischte Baufläche“ und „Fläche für Gemeinbedarf - Verwaltung“ dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan und Legende

Die zukünftigen Gebietskategorien des Bebauungsplans sind als Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete geplant. Der Bebauungsplan kann deshalb als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt gesehen werden.

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 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 20.000 m²
  Berechnung der Grundfläche
  Fläche der Grundstücke ohne Verkehrsflächen: 14.958 m²
  Grundfläche durch maximale GRZ 0,4 bzw. 0,6 **6.483m²**

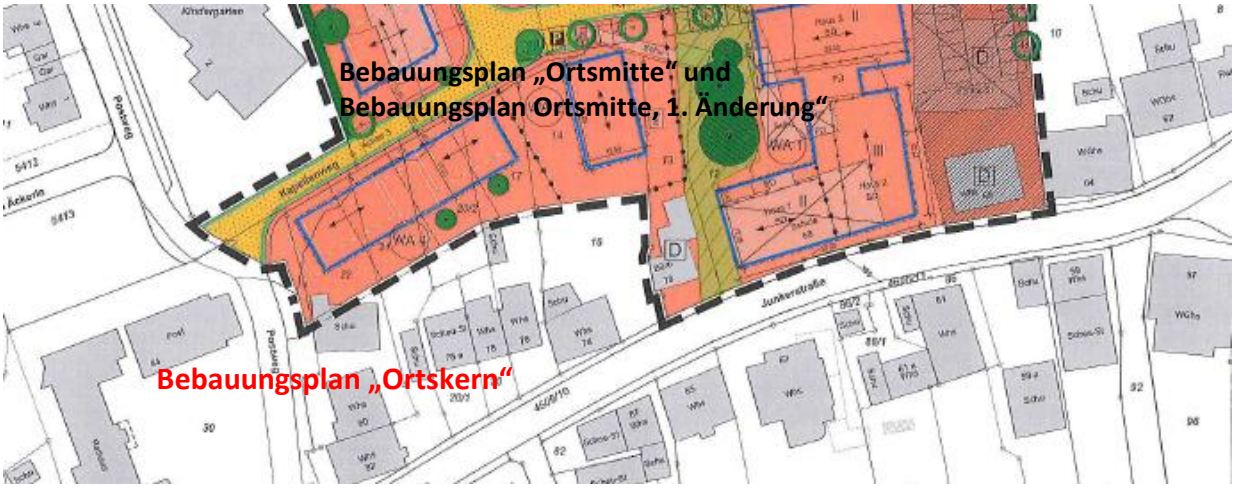
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.
- Der Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist.

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

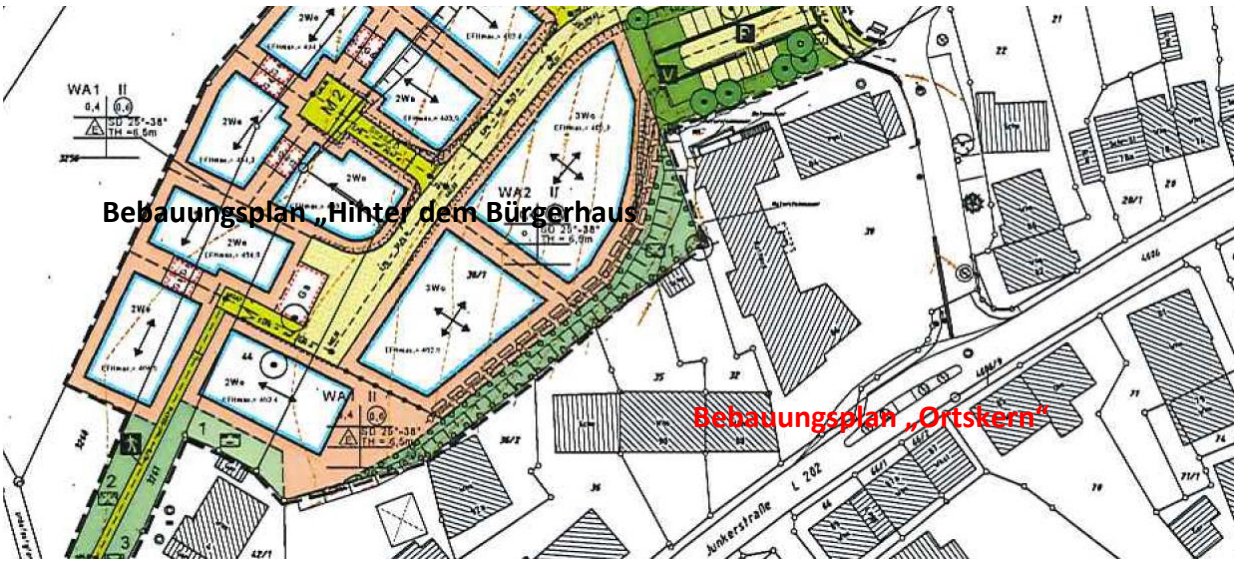
5. Bestehende angrenzende Bebauungspläne

Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan **„Ortsmitte“** an, der 2017 aufgestellt wurde, um im Innenbereich Büsingen ein Wohngebiet zu erschließen und die planerischen Grundlagen für eine Seniorenwohnanlage zu schaffen. Der Bebauungsplan wurde durch den Bebauungsplan **„Ortsmitte, 1. Änderung“** geändert um den strengen Rahmen für die Bebauung auf zeitgemäßen Anforderungen bezüglich Gebäudehöhen und Gestaltung anzupassen. Die Gebietskategorie wurde nicht geändert. Es ist im angrenzenden Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet – WA“ ausgewiesen, sowie zwei Baufenster für Wohngebäude. Direkt im Westen grenzt das Grundstück Junkerstraße 70 mit einem denkmalgeschützten Gebäude an.

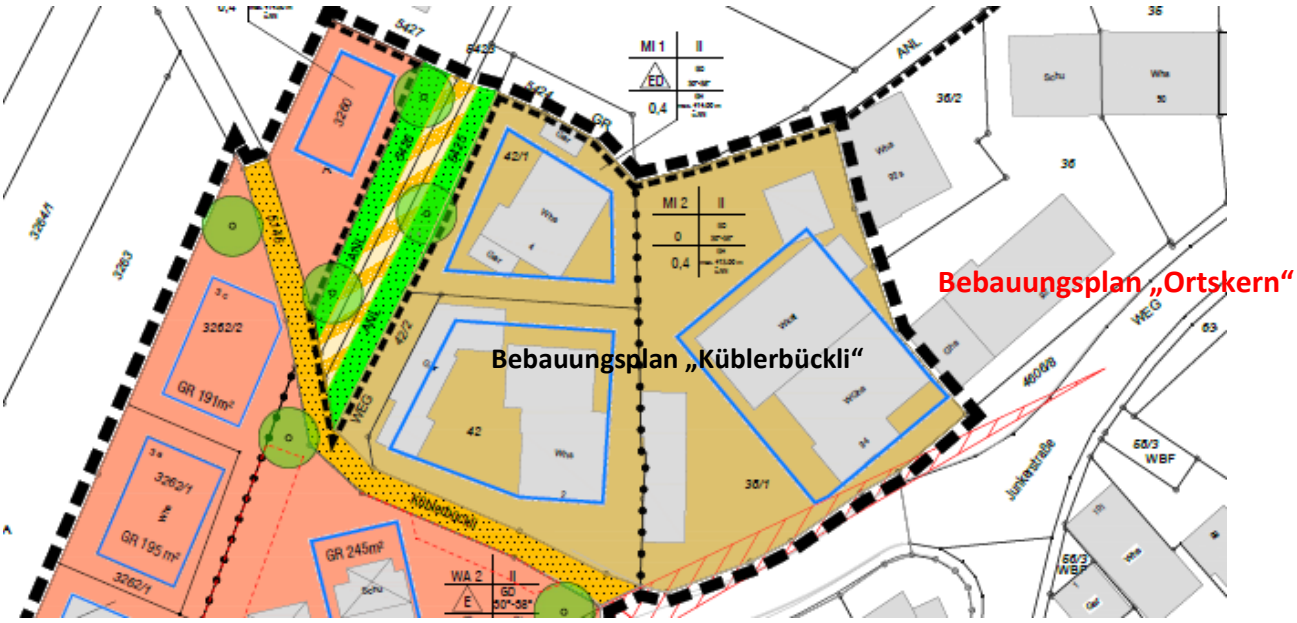
Durch eine Grenzänderung bedingt überlagern sich die Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne im Bereich des Postwegs.



Nordwestlich grenzt der Bebauungsplan **„Hinter dem Bürgerhaus“** von 2004 an. Im direkt angrenzenden Bereich sind eine öffentliche Grünfläche und Parkplätze ausgewiesen. Dahinter liegt ein „Allgemeines Wohngebiet – WA“ mit Baufenstern für Wohngebäude.



Westlich des Plangebiets wurde der Bebauungsplan **„Küblerbückli“** 2019 aufgestellt. Für die bestehenden Gewerbebetrieb und Wohnhäuser wurde ein „Mischgebiet – MI“ und Baufenster, die eine moderate Erweiterung der Bestandsgebäude ermöglichen ausgewiesen.



6. Bestandsaufnahme

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern, der sich ausschließlich über Bestandsbebauung erstreckt, war es unbedingt erforderlich eine detaillierte Bestandsaufnahme zugrunde zu legen.
Es wurden die Gebäudehöhen – First- und Traufhöhen, Eingangshöhen als Anhaltspunkt der EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) von einem Vermessungsbüro aufgenommen.
Die Dichte über die Grundflächenzahl – GRZ wurde aus den Katasterplänen berechnet, sowie eine detaillierte fotografische Dokumentation der Gebäude, insbesondere der Dachformen und Dachaufbauten durch Ortsbegehungen sowie der Nutzungen gemacht.

Die Bestandsaufnahme ergab ein relativ heterogenes Bild bezüglich der Gebäudehöhen und der Gebäudefluchten und auch der Dichte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die direkt am Rhein gelegenen Grundstücke teilweise große Freiflächen haben. Weiterhin gibt es eine Besonderheit, dass kleinere landwirtschaftliche Gebäude auf relativ schmalen und teilweise langen Grundstücken beidseitig auf die Grenze gebaut wurden. In diesen Fällen ist die Dichte deutlich höher als im Durchschnitt des Plangebiets.

Das Erscheinungsbild der Gebäude bezüglich der Bau- und Dachformen ist im Gegensatz dazu recht homogen, da der überwiegende Bestand historisch ist. Die größte Ausnahme stellt das Bürger- und Rathaus dar und das Bank– und Postgebäude. Die Gebäude wurden in der neueren Zeit erbaut und stechen in Kubatur und Stil aus der Umgebung heraus.
Noch nicht verwirklichte Bauvorhaben wurden in der Bestandsaufnahme nicht berücksichtigt.

Bestandsanalyse für BP Ortskern Büsingen					
28 Gebäude (inkl. 1 Garage mit eigenem Grundstück / Hausnr. + Schuppen					
höchste Firsthöhe	**in m über NN**	Geschosse		gewerbliche Nutzung	
Junkerstr. 93 Alte Rheinmühle	**407,20**	II		Junkerstr. 92	La Gondola Immobilien
Junkerstr. 92a hinter La Gondola	407,23	II - I		Junkerstraße 93 AlteRheinmühle	Gaststätte
Rathaus	**408,24**	II / III		Junkerstr 88	Nähatelier
niedrigste Firsthöhe				Junkerstr 84	Post / Bank
Schaffhauser Str.5	**401,76**	I + D			
Junkerstr. 80	402,26	II			
Junkerstr. 92 Immo	401,55	I			
Mittelwert	**403 - 404**	**II Geschosse**			
höchste GRZ					
Junkerstr 87a	**0,69**				
Junkerstr 87	0,62				
Junkerstr 82	0,54				
niedrigste GRZ					
Schaffhauser Str. 5 am Rhein	**0,12**				
Schaffhauser Str.3 am Rhein	0,21				
Besonderheit Junkerstr. 92 mit mehreren Gebäuden - Mischbebauung					
	0,20 / 0,38				

Luftbild mit Auswertung

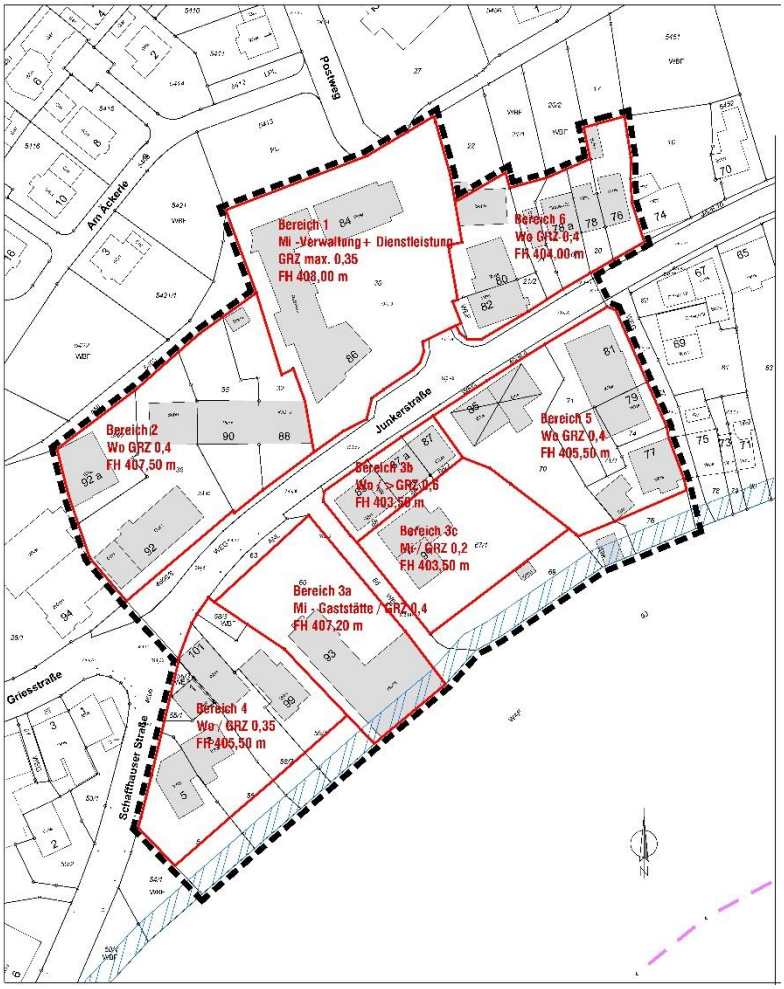
Auszüge Fotodokumentation

Dächer

Dachaufbauten

7. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich eng am Bestand. Es wurde Wert daraufgelegt, die Struktur und den Charakter des Ortes aufzunehmen und eine adäquate Weiterentwicklung zu ermöglichen. Da der Bestand im Plangebiet heterogen ist, wurden separate Bereiche gebildet, in denen der Bestand in Art und Maß ähnlich ist. In den so entstehenden Abschnitten ist der Bestand dadurch gesichert und eine zukünftige Bebauung ist darauf abgestimmt.



7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Bereichsbildung wurden sowohl **„Allgemeine Wohngebiete - WA“ als auch Mischgebiete – MI** ausgewiesen.

In vier Abschnitten (WA 1 – 4) überwiegt die Wohnnutzung, es gibt hier lediglich kleinere Dienstleistungsbetriebe und ein kleineres Gasthaus. Diese Nutzungen sind nach § 4 der Baunutzungsverordnung im „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässig. Es wird deshalb in den Bereichen ein „**Allgemeines Wohngebiet – WA“** ausgewiesen. Die allein schon aufgrund der Größe und Grundstückszuschnitte gebietsunverträglichen Nutzungen „Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach Baunutzungsverordnung im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären, werden ausgeschlossen.

Im mittleren Bereich des Plangebiets liegen das Bürgerhaus, Rathaus, Bank und Junkerstraße 86 + 84, sowie die das Hotel und Gaststätte “Alte Rheinmühle“, Junkerstraße 93. Die „Alte Rheinmühle“ liegt unmittelbar am Rheinufer und ist denkmalgeschützt. Die Gaststätte dient nicht nur der Versorgung des Gebietes, sondern wird überregional frequentiert, was nicht nur der nahen Grenze zur Schweiz geschuldet ist.

Weiterhin gibt es im mittleren Bereich Gebäude die ausschließlich zum Wohnen genutzt werden. Es sind hier vorwiegend ehemals landwirtschaftliche Anwesen mit Ökonomieteilen, derzeit Leerstände.
Um eine zukünftige Nachnutzung sowohl als Wohnraum, aber auch für kleinere Betriebe möglich zu machen, wird hier von einer gemischten Nutzung ausgegangen.

Im Bank- und Postgebäude Junkerstraße 84 gibt es in den oberen Geschossen Wohnungen. Diese sind zwar derzeit teilweise durch eine Zahnarztpraxis belegt, es sollte aber möglich sein, dass diese wieder mit Wohnen belegt werden. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf – Öffentliche Verwaltung dargestellt. Da jedoch Wohnungen bereits vorhanden sind und eine zukünftige Umnutzung zu Wohnraum möglich sein soll, wird ein **„Mischgebiet- MI“** ausgewiesen werden.

Für alle Abschnitte, die als Mischgebiete ausgewiesen werden, ist in der Gesamtheit die geforderte Durchmischung gegeben.
Es wurde auch hier analog zu den „Allgemeinen Wohngebieten“ gebietsunverträgliche Nutzungen, die auch aufgrund der Gebietsstruktur unpassend wären, wie Gartenbaubetrieb und Tankstellen ausgeschlossen. In Mischgebieten sind Vergnügungsstätten zulässig. Zu Vergnügungsstätten im Sinne der Bauleitplanung zählen auch Diskotheken, Internetcafes, Swinger-Clubs, Sex-Shops mit Videokabinen, Spielhallen und Wettbüros. Aufgrund der Grenznähe zur Schweiz und der Struktur und Größe des Ortes werden auch diese ausgeschlossen, da sie erfahrungsgemäß zu Konflikten in der Nachbarschaft mit Wohnbebauung führen würden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Da sich das Maß der baulichen Nutzung am Bestand streng orientieren soll, wurden die Festsetzungen darauf reduziert, einen Rahmen zu bilden, den die bestehenden Gebäude vorgeben, der jedoch so viel Toleranz aufweist, um ggf. Um- und Erweiterungsbauten oder sich einfügende Ersatzbauten zu ermöglichen.
Es wurde deshalb eine **Grundflächenzahl -GRZ** gewählt, die sich in den einzelnen Abschnitten am Bestand orientiert und der entsprechenden Gebietskategorie weitgehend entspricht. In den Fällen, in denen sich durch die Besonderheit der Grenzbebauung eine hohe Dichte ergibt, wurde eine entsprechend hohe GRZ gewählt (z.B. Junkerstraße 87 – 89). Aufgrund der sehr unterschiedlichen Bestands-GRZ wurden hier die Bereiche nochmals bezüglich GRZ und Gebäudehöhen unterteilt. Für die Gebäude, die eine höhere Bestands-GRZ haben, als die durch den Bebauungsplan mögliche, gilt Bestandsschutz.
Die unter 2.1; Grundflächenzahl (GRZ) der planungsrechtlichen Festsetzungen erwähnte GRZ nach §19 Abs. 4 Nrn. 1 – 3 bedeutet die GRZ II. Das heißt, dass die festgesetzte GRZ durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen und ggf. Tiefgaragen die bereits überbaute Grundfläche um 50% überschreiten darf. In den Fällen, in denen der Bestand die maximale mögliche GRZ eines WA mit 0,4 bereits überschreitet oder im MI 2 mit o,6 soll eine maximale Überbauung die 80 % des Grundstücks keinesfalls überschreiten.
Auf die Festsetzung einer Geschosszahl wurde verzichtet, da sich dies insbesondere im historischen Bestand, der teilweise Ökonomieteile umfasst, schwer festlegen ließe.
Es wurde deshalb eine **maximale absolute Gebäudehöhe** festgesetzt, die sich auf das höchste Gebäude des jeweiligen Abschnitts ableitet. Damit soll erreicht werden, dass Ersatzbauten im näheren Umkreis den Bestand keinesfalls überragen werden. Als absolute Gebäudehöhe wird der oberste Punkt eines Daches, bei geneigten Dächern die **Firsthöhe,** gewählt und somit der höchste Punkt eines Gebäudes. In Ergänzung durch die überbaubaren Flächen (Baufenster) und eine Spanne der Dachneigung in den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ergibt sich ein Außenrahmen, in dem sich die Bestands- und ggf. neue Gebäude einpassen müssen.

7.3 Überbaubare Fläche, Bauweise

Auch die **überbaubare Fläche** orientiert sich am Bestand. Sie wird durch Baugrenzen festgesetzt, die zum Teil direkt auf den Gebäudekanten liegen, wo dies wichtig für die Struktur und die Fluchten ist. Alle anderen Baugrenzen wurden mit einer Toleranz gewählt, die An- und Umbauten des Bestands zulässt oder Ersatzbauten mit angemessener GRZ.
Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich, müssen jedoch aus verkehrsrechtlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenkante einhalten.

Als Bauweise ist die **offene Bauweise** beibehalten, in der Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m mit seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen. Die Bestandsgebäude sind in der Regel kürzer und entsprechen der offenen Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen).

7.4 Verkehrsflächen

Die vorhandenen Verkehrsflächen, Junkerstraße und der Weg an der „Alte Rheinmühle“ werden als „Verkehrsflächen ausgewiesen. Eine Aufteilung der Verkehrsflächen in Straßenflächen und Gehwege ist nicht notwendig, da es keine Aus- oder Umbaupläne gibt.

Der Teil des Postwegs, der über das Grundstück Nr. 30 mit dem Bürger- und Rathaus führt ist nicht als separates Grundstück abgetrennt. Da die Fläche im Besitz der Gemeinde liegt muss sie nicht explizit als Verkehrsfläche festgesetzt werden.

7.5 Grünflächen und Gewässerrandstreifen

Eine bestehende Grünfläche an der Junkerstraße wird entsprechend der bisherigen Nutzung als **„Öffentliches Grün – Verkehrsgrün-** ausgewiesen.

Entlang des Rheinufers ist ein innerörtlicher Gewässerrandstreifen von 5m Breite als Schutzstreifen einzuhalten. Im Gewässerrandstreifen sind aufgrund des Wassergesetzes des Landes Baden-Württemberg keine baulichen Anlagen zulässig.
Über diesen Schutzstreifen wurde eine 10m breite **private Grünfläche** gelegt, die einen angemessenen Abstand zum Rhein sichert.
Eine einzige Ausnahme bildet die „Alte Rheinmühle“ die durch die historische Nutzung als Mühle Bestandschutz hat. Alle anderen Gebäude im Plangebiet liegen außerhalb des 5m- Gewässerrandstreifens oder der privaten Grünflächen (10m – Streifen).

7.6 HQ 100 Bereich

Entsprechend der Kartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg sind die **HQ 100 Flächen** (Fall eines hundertjährigen Hochwasserereignis) in den Bebauungsplan aufgenommen. HQ 100 Flächen dürfen weder bebaut oder versiegelt werden. Sollte hier durch bauliche Maßnahmen Retentionsraum verloren gehen, muss dieser im gleichen Maß an anderer Stelle wieder hergestellt werden.

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

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch handelt, muss kein förmlicher Umweltbericht erstellt werden. Es wurden jedoch aus Gründen des gesetzlichen Artenschutzes Maßnahmen zum Schutz dieser Arten aufgenommen. Insbesondere muss vor Rodung von Gehölzen oder Abriss von Gebäuden sichergestellt werden, dass sich dort keine Individuen von geschützten Arten oder deren Habitate befinden, um das Tötungsverbot einzuhalten.

8. Hinweise

Die Festsetzungen sind mit Hinweisen ergänzt. Diese betreffen archäologische Bodenfunde, Starkregenereignisse Hochwasserschutz sowie einen Hinweis zum Artenschutz wurde aufgenommen.

Büsingen, den 19.01.2023

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

Begründung
Zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Ortskern“

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

---

Der Gemeinderat Büsingen hat beschlossen den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften zu ergänzen. Es soll langfristig eine auf die historische Struktur abgestimmte Gestaltung der Bebauung des Ortskerns gesichert werden.

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans orientieren sich streng am Bestand, da so erreicht werden soll, dass sich Umbauten, Ergänzungen des Bestands und Ersatzbauten gestalterisch am Bestand anlehnen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform und Dachneigung

Die Bestandsaufnahme ergab, dass es im Planbereich fast ausschließlich **geneigte Dächer** gibt, vorwiegend **Satteldächer**. Es sind jedoch auch **Walmdächer** oder Krüppelwalmdächer vorzufinden, sowie **versetzte Pultdächer**.

Das Rathaus als modernes Gebäude ist jedoch das einzige Gebäude mit versetzten Pultdächern. Diese Dachform soll deshalb ausschließlich in diesem Abschnitt zulässig sein, da sie im historischen Umfeld störend wirken würden.

Die örtlichen Bauvorschriften bezüglich Dachformen werden entsprechend diesem Bestand gewählt. Eine Ausnahme gilt für Garagen und Carports, die mit begrüntem Flachdach gebaut werden dürfen.

Die **Dachneigung** ist durchgehend entsprechend der historischen Bebauung relativ steil. Die Spanne wurde aus diesem Grund zwischen 30° und 45° gewählt.

Das Erscheinungsbild der bestehenden Gebäude wird auch stark durch Dachaufbauten geprägt. Es wurden deshalb Gestaltungsregeln bezüglich der Art der Dachaufbauten (Gaupen) in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen und mit Skizzen und Hinweisen verdeutlicht.

2. Grundstücksgestaltung und Einfriedungen

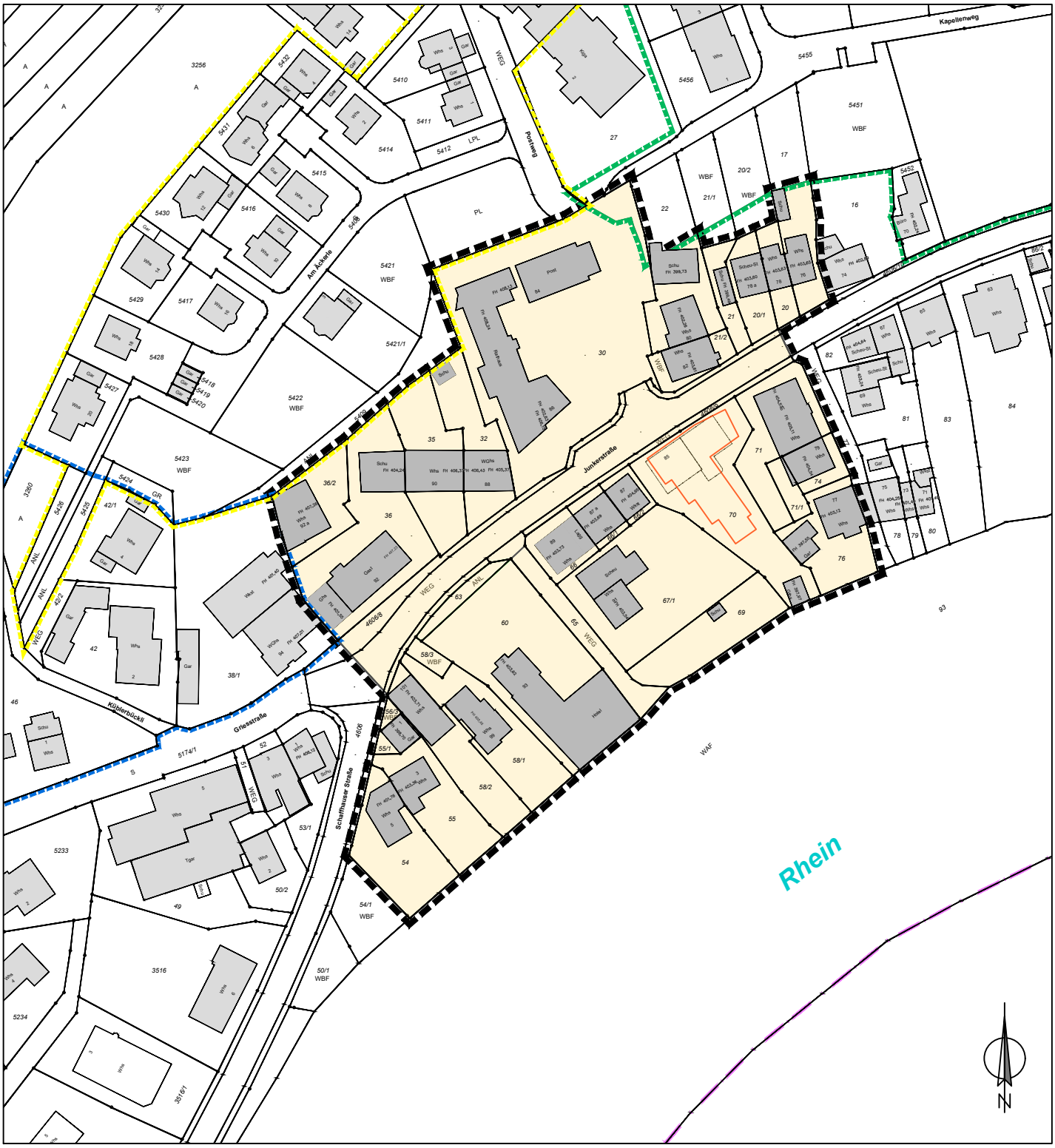
Die nachhaltige Gestaltung von Freiflächen mit wasserdurchlässigen Belägen und ein Verbot von Schotterflächen wurden aus gestalterischen Gründen und auch zum Umweltschutz aufgenommen.
In den Hinweisen zu den örtlichen Bauvorschriften wird verdeutlicht, dass mit Schotterflächen nicht gekieste Flächen gemeint sind, die in ländlichen Gemeinden verbreitet sind wie z.B. Höfe, deren Einfahrten oder als Steingärten gestaltete Hausgärten. Vielmehr sollen die Schotterflächen, die meist mit dichter Folie gegen Bewuchs unterlegt werden und im historischen Kontext völlig fremd sind, ausgeschlossen werden.
Aus gestalterischen Gründen wurden Regeln für die Ausführung von Einfriedungen aufgenommen.
In den Hinweisen sind Ergänzungen zu den Gestaltungsregeln und eine Pflanzenliste für die Begrünung von Zäunen enthalten.

3. 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 pro Wohneinheit in Abhängigkeit der Wohnungsgrößen erhöht.

Büsingen, den 19.01.2023

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Ortskern Büsingen"

Geltungsbereich Bebauungsplan "Hinter dem Bürgerhaus"

Geltungsbereich Bebauungsplan "Küblerbückli"

Geltungsbereich Bebauungsplan "Ortsmitte" und "Ortsmitte, 1. Änderung"

Gemeinde Büsingen

Geltungsbereich

Bebauungsplan "Ortskern"

M 1:1.500

Büsingen, den 19.01..2023

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