

Bebauungsplan
„Ortsmitte, 2. Änderung“
Gemarkung Büsingen



Satzung
über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

„Ortsmitte, 2. Änderung“

Gemarkung Büsingen

Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ vom 03.05.2017

§13a BauGB – Vereinfachtes Verfahren

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).
5. **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist.
6. **Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1 BauGB).

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

des Bebauungsplans

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| 1. zeichnerischer Teil | vom 09.03.2023 |
| 2. planungsrechtliche Festsetzungen | vom 09.03.2023 |

der örtlichen Bauvorschriften:

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 3. örtliche Bauvorschriften | vom 09.03.2023 |
|-----------------------------|----------------|

Beigefügt sind:

- | | |
|---|----------------|
| 4. Begründung zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften | vom 09.03.2023 |
|---|----------------|

§ 3
Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ und „Ortsmitte, 1. Änderung“

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Ortsmitte“ (rk. 03.05.2017) und „Ortsmitte, 1. Änderung“ (rk. 06.10.2021) werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen „Ortsmitte, 2.Änderung“ ersetzt. Der Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung vom 09.03.2023 ersichtlich.

Die nicht geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Ortsmitte“ und „Ortsmitte, 1. Änderung“ gelten weiter.

§ 4
Änderung der Örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte“ und Ortsmitte, 1. Änderung“

Sämtliche örtliche Bauvorschriften „Ortsmitte“ (rk. 03.05.2017) und „Ortsmitte, 1. Änderung“ (rk. 06.10.2021) werden durch die örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte, 2.Änderung“ ersetzt. Der Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung vom 09.03.2023 ersichtlich.

§ 5
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 6
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 21.06.2023



Vera Schraner
Bürgermeisterin

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 01.07.2023



Legende

Art der baulichen Nutzung
 §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO
 SO Sonstiges Sondergebiet
 Pflegeeinrichtungen §11Abs. 1 BauNVO

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

GRZ Grundflächenzahl
 FH maximale Firsthöhe in Meter über EFH
 (Einschrieb in Nutzungsschablone)

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

Baugrenze
 offene Bauweise

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

Flugkorridor für Fledermäuse
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher
 Art oder des Maßes der Nutzung

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

GD Genaues Dach - Satteldach, Walmdach
 30° - 45° Dachneigung

Planzeichen ohne Normcharakter

Bestand
 Gebäude und Nebengebäude
 Grundstücksgrenzen

Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

Geltungsbereich Bebauungsplan
 "Ortsmitte" und "Ortsmitte, 1. Änderung"
 Baugrenze aus Bebauungsplan
 "Ortsmitte" und "Ortsmitte, 1. Änderung"
 Bäume erhalten
 Bäume anpflanzen

Nutzungsschablone		Füllschema	
WA	GRZ	Art der Nutzung	maximale Gebäudehöhen
GD	GRZ	Bauweise	Grundflächenzahl
GD	GD	Dachform mit Dachneigung	



Gemeinde Büsingen

Bebauungsplan "Ortsmitte, 2. Änderung"

M 1:500



Katastrerauszug der Gemeinde Büsingen vom 29.07.2022

Radolfzell, den 24.02.2023

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 09.03.2023	öffentliche Bekanntmachung am 05.04.2023
Öffentlichkeitsbeteiligung	Beschluss am 09.03.2023	öffentliche Bekanntmachung am 05.04.2023
und Beteiligung der Behörden	durchgeführt vom 13.04.2023	bis 17.05.2023
	Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am 05.04.2023	
Beschluss über Bedenken und Anregungen	am 01.06.2023	Satzungsbeschluss am 01.06.2023

Ausfertigung der Satzung
 Büsingen, den 21.06.2023

Vera Schraner

Vera Schraner, Bürgermeisterin

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung

am 01.07.2023

Gemeinde Büsingen

Planungsrechtliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

„Ortsmitte, 2. Änderung“

Gemarkung Büsingen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB

Die Festsetzungen der Bebauungspläne „Ortsmitte“ (rk. 03.05.2017) und „Ortsmitte, 1. Änderung“ (rk. 06.10.2021) werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen „Ortsmitte, 2. Änderung“ geändert.

Sie werden durch die folgenden Festsetzungen ersetzt. Sie gelten in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich.

Dies betrifft insbesondere:

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung (Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl)
3. Bauweise
4. Überbaubare Grundstücksfläche
5. höchstzulässige Zahl der Wohnungen (entfällt ersatzlos)
6. Stellung der baulichen Anlagen (entfällt ersatzlos)
7. Nebenanlagen
8. Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
9. Garagen, Carports und Stellplätze, Einfahrten

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet – Pflegeeinrichtungen -

§ 11 BauNVO

Zulässig sind Einrichtungen der Altenpflege, betreutes Wohnen und Pflegewohnen in Wohngemeinschaften.

2. Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 – 20 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 BauNVO

gemäß Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone)

Die GRZ nach §19 Abs. 4 Nrn. 1 – 3 darf die 0,8 nicht überschreiten.

2.2 maximale Gebäudehöhe

§ 18 BauNVO

maximale Firsthöhe in m über NN gemäß Eintrag im Baufenster.

Als maximale Firsthöhe 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.

Die Baugrenzen dürfen mit Dachüberständen, untergeordneten Bauteilen, Terrassen und Balkonen bis zu 2,0 m überschritten werden.

-
- 4. Bauweise** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Es ist die offene Bauweise festgesetzt § 22 Abs. 2 BauNVO
- 5. 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.
- 6. Garagen, Carports 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. Hiervon ausgenommen sind Carports mit offenen Seitenflächen.

Büsingen, den 09.03.2023

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 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 Sem-pach für detaillierte Informationen, abrufbar unter

https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/upload2022/Glasbroschuere_2022_D.pdf

5. Ausgleichspflanzungen

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode zu vollziehen.

Anhang 1

Übernahmen planungsrechtliche Festsetzungen aus Bebauungsplan „Ortsmitte“

**13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft****§ 9 (1) Nr. 20 BauGB****13.1 Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb**

Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen sowie der Abriss von Gebäuden sind außerhalb der Fledermaussommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. Vor dem Abbruch/Umbau von Gebäuden sind diese rechtzeitig (im Sommerhalbjahr vor dem Abriss!) auf Fledermausquartiere hin zu untersuchen. In zwingenden Ausnahmefällen kann in Absprache mit dem Landratsamt von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass keine Quartiere und/oder Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

13.2 Optimierung des Fledermaus-Quartierangebots

Schaffung von Spaltquartieren für Fledermäuse an allen neuen Gebäuden (direkt in die Bausubstanz integriert), Aufhängen von Fledermauskästen für spaltenbewohnende und höhlenbewohnende Fledermäuse in Bäumen im Plangebiet und Umgebung, (z.B. Schwegler-Kastentypen: Fledermaushöhle-2F mdV, Fledermausflachkasten 1FF, Groß- raumhöhle 1FS, Großraum- und Überwinterungshöhle 1FW). Die Kästen sollten als Cluster zu je 4 Kästen gruppiert und in 3 - 4 m Höhe aufgehängt werden. Alternativ bzw. zusätzlich sollten Zugänge zu bisher unzugänglichen Dachstühle für Fledermäuse geschaffen werden.

13.3 Anbringen von Nisthilfen für Vögel

Im Plangebiet und dessen Umfeld sind vor der Räumung des Plangebietes (Gebäude- abriss, Baumfällung) unter fachlicher Begleitung durch einen Experten (z.B. Herr Kübler, 365° freiraum + umwelt) folgende Nistmöglichkeiten (z.B. von Schwegler) anzubringen:

für die Mehlschwalbe 3 Doppelkästen, z.B. Schwalbenkästen von Schwegler, anzubringen an öffentlichen Gebäuden (z.B. Rathaus, Post, Kindergarten) unter einem Dachüberstand mit freiem Anflug (keine Bäume). Um eine Verschmutzung der Fassade zu verhindern sollten unter den Nestern 25-30 cm breite Bretter angebracht werden. Diese Kotbretter sollten mind. 50 cm unterhalb der Nester angebracht sein, damit sie nicht den freien Ab- und Anflug der Schwalben behindern und keine Aufstiegshilfe für Nesträuber bieten.

für den Grauschnäpper 3 Halbhöhlenbrüterkästen an den zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet Ue einen an Baum Nr. 1, 56, 57)

für den Feldsperling 5 Meisenkästen, Einflugloch 26 mm, an den zu erhaltenden Bäumen Nr. 1, 56, 57 sowie 2 an den Obstbäumen auf dem Flurstück 5103/1 für den Star 5 Starenkästen an den Obstbäumen auf dem Flurstück 5103/1

13.4 Optimierung der Fledermaus Flugstraße

Im Bereich der im Bebauungsplan eingetragenen alternativen Flugstraße der Wasser- fledermaus ist eine gute Durchgrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern in Flugrichtung anzustreben (siehe Abb. 5; ca. alle 10-15 m). Die im Rechtsplan festgesetzten Bäume sind an den im Plan festgesetzten Standorten zu pflanzen (maximale Abweichung 2 m).

Am südlichen Ende des Korridors bei der Junkerstrasse ist sicherzustellen, dass der Bereich zwischen den Gebäuden Junkerstrasse 63 und 65 von den Fledermäusen auf Dauer ungehindert durchfliegen

werden kann. Die Flugstraße darf nicht direkt in den Lichtkegel von Beleuchtungen führen bzw. es darf keine direkte Blendung stattfinden. Ggf. sind Kandelaber/Leuchten zu versetzen, um dies zu erreichen. Zur Gewährleistung der Wirksamkeit der Maßnahme ist bei der Planung und Umsetzung der Quartiere und der Flugstraße eine fachliche Begleitung notwendig (z.B. Batec- Hansueli Alder, Alpenstrasse 69, CH-8200 Schaffhausen, Tel. +41 52 317 43 40; www.batec.net).

14. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

14.1 Anpflanzen von Bäumen in der Flugstraße:

In der Flugstraße sind an den im Plan festgesetzten Standorten regionaltypische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Abweichungen sind bis zu 2 m vom festgesetzten Standort zulässig.

14.2 Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücken

Pro Grundstück ist mindestens ein regionaltypischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Zum Erhalt festgesetzte Bäume und Bäume in der Flugstraße werden angerechnet.

14.2 Anpflanzen von Bäumen auf öffentlichen und privaten Stellplätzen Mindestens je 4 Stellplätze ist 1 Laubbaum zu pflanzen.

14.3 Die Anpflanzungen müssen nach folgenden Vorgaben durchgeführt werden: Stammumfang bei der Pflanzung mind. 14-16 cm

Befestigung mittels Zweipflock, Anbringung von Verbisschutz

Arten und Pflanzqualität siehe Pflanzliste 1. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

14.4 Dachbegrünung

Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5° sind extensiv zu begrünen, wenn sie nicht als Balkone oder Terrassen genutzt werden.

Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm.

Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen Ansaatstärke: ca. 2 g/m².

Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

15. Erhalt von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind durch einen Bauzaun zu schützen, um Stamm-, Astverletzungen und Schädigungen im Wurzelbereich durch Baustellenfahrzeuge zu vermeiden. In Bereichen, in denen ein Zaun nicht aufgestellt werden kann, sind die Stämme mit geeignetem Material zu schützen, um Stammverletzungen zu vermeiden. Der Wurzelraum der Bäume sollte nicht befahren werden. Bei einer Versiegelung des Bodens muss mit Hilfe von z. B. Baumrosten gewährleistet werden, dass eine Beeinträchtigung des Wurzelraumes nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung für den Baum wird.

Hinweise aus Bebauungsplan „Ortsmitte“ und „Ortsmitte, 1. Änderung“

1. Schutz des Oberbodens durch fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung
Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im direkten Eingriffsgebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (BodSchG BW §§ 1-4).
Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens 2 m Höhe, bei Lagerung des Oberbodens länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 19731 und 18915 sind anzuwenden. Anschließend flacher (Mächtigkeit Auftragsschicht i. d. R. 20 cm) und landschaftsgerechter Einbau des Bodenaushubs im Gebiet.
2. Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern
Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. 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.
3. Reduktion von Lichtemissionen
Die Beleuchtung muss auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für die Außenbeleuchtung (auch private) sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 24:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren.
In den Gärten der Wohnhäuser dürfen im Sommerhalbjahr keine Zierbeleuchtungen angebracht werden und - nur wo wirklich notwendig - müssen emissionsarme Außenbeleuchtungen installiert werden.
Es empfiehlt sich gänzlich auf eine Fassadenbeleuchtung zum Schutz der Fledermäuse und auch von Insekten zu verzichten. Sollte dies z.B. aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich sein, so sollte sich die Beleuchtung auf die Junkerstraße hin konzentrieren. Der Fledermauskorridor ist generell von einer Beleuchtung freizuhalten. Insgesamt sollte das Beleuchtungsniveau nicht das der Straßenbeleuchtung übersteigen und muss an die jahreszeitlichen Bedingungen (kürzere Beleuchtungsdauer im Winter) angepasst werden. In Bezug auf die detaillierte Planung des Gebäudes sollte ein Fledermausexperte hinzugezogen werden.
6. Geotechnik
Nach den Erkenntnissen der Geologischen Landesaufnahme bilden unterhalb einer Decklehmauflage Niederterrassen-schotter unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Bau-grund. Mit lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen. Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen dem LGRB keine konkreten Daten vor.
Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bau- arbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Anhang 2

Pflanzliste 1: Bäume auf privaten Grundstücken und Grünflächen (MG)

Mittelkronige Bäume für private Grünflächen und Hausgärten

Pflanzqualität: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm oder Stammbusch / Solitär Höhe 200 - 250 cm

Standortgerechte, heimische Arten und Sorten Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Carpinus betulus i.S.	Hainbuche
Pyrus communis i.S.	Wildbirne
Prunus i.S.	Zierkirsche
Malus i.S.	Zierapfel
Prunus cerasifera i.S.	Zierpflaume
Obstbaum Hochstämme:	Apfel, Birne, Süßkirsche Pflaume etc.
Morus alba	Maulbeerbaum
Juglans regia	Walnuss
Castanea sativa	Esskastanie

Gemeinde Büsingen

Gemarkung Büsingen

Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan

„Ortsmitte, 2. Änderung“**I. Örtliche Bauvorschriften****§ 74 LBO**

Die Örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte“ (rk. 03.05.2017) und „Ortsmitte, 1. Änderung“ (rk. 06.10.2021) werden durch die örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte, 2. Änderung“ geändert.

Sie werden durch die folgenden örtlichen Bauvorschriften ersetzt. Sie gelten in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich.

Dies betrifft insbesondere:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 1.1 Gesamtgestaltung von Doppelhäusern
 - 1.2 Dächer
 - 1.3 Garagen und Carports
2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
3. Einfriedungen
4. Niederspannungsleitungen entfällt ersatzlos
5. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

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 oder Gebäudeteile sind mindestens extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten (Gaupen)

Pro Dachfläche ist nur eine Art von Dachaufbau zulässig (z.B. Schleppegaupe, 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 Ortsgängen ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

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

-
2. Grundstücksgestaltung § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO
Verwendung offener 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, Schotterterrassen, 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
- 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
Die Stellplatzanforderungen für die Pflegeeinrichtung hat Bestand.
Für Änderungen oder neue Bauvorhaben sind die sind die Anforderungen der Landesbauordnung Baden- Württemberg (VwV Stellplätze - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über die Herstellung notwendiger Stellplätze Baden-Württemberg) zugrunde zu legen.

Büsingen, den 09.03.2023

II. HINWEISE

1. Hinweise zum Verbot von Schottergärten

1.1 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 %.

1.2 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://Inv-bw.de/schottergaerten/>

1.3 Zur Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut „Boden“, sind die geplanten Stellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

1.4 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.

Gemeinde Büsingen

Begründung

zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Ortsmitte, 2. Änderung“
Gemarkung Büsingen

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

In Büsingen wurde 2017 der Bebauungsplan „Ortsmitte“ aufgestellt um der Nachfrage an Baumöglichkeiten nachzukommen und die innerörtliche Bebauung zu regeln. Integriert werden sollten auch Seniorenwohnungen, die im gesamten Gemeindegebiet bisher nicht vorhanden waren. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mussten in den letzten Jahren wiederholt Befreiungen im Genehmigungsverfahren erteilt werden. Der Bebauungsplan musste in einem ersten Änderungsverfahren an die erteilten Befreiungen angepasst werden und zudem für künftige Bauvorhaben eine zeitgemäße Gestaltung ermöglichen. Für die ersten beiden Bauabschnitte der Seniorenwohnanlage mussten ebenfalls Befreiungen beantragt werden.

Die Seniorenwohnanlage soll mit einem Gebäude erweitert werden, um den Bedarf an Seniorenwohnen auch mit neuen Wohnformen zu ermöglichen. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans lassen eine adäquate Bebauung auch mit der Flexibilisierung durch die 1. Änderung nicht zu.

Durch eine erneute Änderung des Bebauungsplans für das Gesamtareal sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine an die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner der Anlage und zeitgemäße Bebauung ermöglicht werden.

Die Gemeinde Büsingen möchte die innerörtliche bauliche Struktur im Kern des Ortes durch mehrere Bauleitpläne sichern, welche eine auf die historische Struktur abgestimmte Entwicklung sicherstellen. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ soll auf diese Planungen abgestimmt werden.

2. Lage, Beschreibung und Größe des Bebauungsplangebiets

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum von Büsingen zwischen Junkerstraße und Kapellenweg.



Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.000 m².

Der genaue Geltungsbereich ist dem beigefügten Lageplan (Planzeichnung zum Bebauungsplan) zu entnehmen.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Büsingen ist das Planungsgebiet als „gemischte Baufläche“ und „Sonderbaufläche“ dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Bestehender Bebauungsplan „Ortsmitte“

Ausschnitt zeichnerischer Teil, Bereich Seniorenwohnanlage



Der Bebauungsplan „Ortsmitte“ setzte für den Bereich der Seniorenwohnanlage Folgendes fest:

- Allgemeines Wohngebiet- WA
- Maximale Anzahl der Wohnungen pro Gebäude im WA 2
- Öffentliche und private Stellplätze
- Stellung der Gebäude / Firstrichtung
- Freizuhaltende Flugschneise für Fledermäuse
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen

	WA 1	WA 2
Grundflächenzahl GRZ	0,4	0,3
Bauweise	o	o
Anzahl der Vollgeschosse	II	II
max. Traufhöhe Haus 1 Haus 2 Haus 3	8,30 m 10,60 m 7,25 m	7,25 m
max. Firsthöhe Haus 1 Haus 2 Haus 3	12,75 m 13,60 m 11,50 m	11,50 m
Dachform	SD / FD	SD
Dachneigung	25° / 35°	20° - 35°
Baufenster	div. für Haus 1 Haus 2 Haus 3	21 m x 12,50 m
Maximale Anzahl der Wohnungen pro Gebäude	-	6

Bebauungsplan „Ortsmitte, 1. Änderung“ rechtskräftig seit 06.10.2021

Durch den Bebauungsplan „Ortsmitte, 1. Änderung“ wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich maximaler Höhe der baulichen Anlagen (First- und Traufhöhen) und der Stellung der baulichen Anlagen aufgehoben, bzw. größere Toleranzen eingeräumt. Die Örtlichen Bauvorschriften wurden in den Punkten Ausbildung von Gebäuden, Dächer und Grundstücksgestaltung geändert. Die übrigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurden unverändert belassen.

Da auch durch die teilweise Lockerung der stringenten Festsetzungen des ursprünglichen Planes die Erweiterung des Seniorenheimes in einem dritten Bauabschnitt nicht möglich sind, soll der Bebauungsplan in diesem Teilbereich komplett überarbeitet werden und durch einen neuen Plan ersetzt werden.

Um alle Bauabschnitte aufeinander abstimmen zu können und auch in Zukunft Erweiterungen in untergeordnetem Maße oder Anpassungen an aktuelle bauliche Anforderungen zu ermöglichen, wird der Bereich des bestehenden Seniorenheimes in das vorliegende Verfahren einbezogen.

5. Erforderliche Änderungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Der Bebauungsplan „Ortsmitte“ setzte für das Grundstück Nr. 5451 ein Baufenster fest, das von den Maßen und Festsetzungen für ein Einfamilienhaus, bzw. Doppelhausbebauung gedacht war. Ein Gebäude mit Seniorenwohngemeinschaften ist dadurch nicht genehmigungsfähig.

Dies die Beschränkung der Wohnungen, mit maximal sechs Wohnungen ist der Bedarf nicht zu decken und das Projekt bei aktueller Kostensituation nicht wirtschaftlich.

Aus den gleichen Gründen muss das Baufenster vergrößert werden, dazu kommt eine den Bedürfnissen der Bewohner (Barrierefreiheit) angepasste Grundrissgestaltung der Wohnungen.

Die maximale Anzahl von Vollgeschossen und Traufhöhen entfällt und wird durch eine maximale Firsthöhe ersetzt, die in Verbindung mit der Dachneigung durch örtliche Bauvorschriften eine ausreichende Kubatur zulässt, die sich zudem der bestehenden Bebauung angleicht.

Die Grundflächenzahl GRZ I und GRZ II muss erhöht werden, um eine adäquate Bebauung zu ermöglichen. Insbesondere die GRZ II muss größeren Spielraum aufweisen, da für die Senioren Bewegungsflächen im Innenhof (Wege etc.), größere Terrassen- und Balkonflächen und schützende Überdachungen erforderlich sind.

Weitere erforderliche Änderungen betreffen die Freiflächengestaltung, wie die Reduzierung des Abstands von Carports zur Straßenkante, um den Bewohnern einen direkten Zugang zum gemeinschaftlichen Innenhof zu gewährleisten; der Zufahrten(?) und der Anordnung der öffentlichen Stellplätze am Kapellenweg

6. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die höchstzulässige Firsthöhe als Höchstmaß mit einer Toleranz von +/- 0,3 m festgesetzt.

In Verbindung mit der Dachneigung durch örtliche Bauvorschriften ist dadurch eine ausreichende Hüllkurve für Bauvorhaben beschrieben.

Die GRZ wurde auf die besondere Situation der Senioreneinrichtung mit erhöhtem Flächenbedarf angepasst. Die GRZ II darf jedoch maximal 0,8 betragen, um die Versiegelung der Grundstücke zu begrenzen.

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Auf dem Grundstück Nr. 5451 wurde ein auf die aktuellen Anforderungen angepasstes Baufenster ausgewiesen, das über die Grundstücksgrenze hinaus geht, da die bestehenden Gebäude und die Neuplanung im funktionellen und wirtschaftlichen Zusammenhang stehen. Das Baufenster von Haus 1 und Haus 2 wurde ebenfalls vergrößert, da es dem Bauvorhaben nicht entsprochen hat.

Für Senioren ist es unbedingt erforderlich, barrierefrei erreichbare Außenräume in unmittelbarer Nähe zu den Wohnräumen zu schaffen. Die Baugrenzen dürfen deshalb mit Überdachungen, Balkonen und Terrassen überschritten werden.

Bei der Festsetzung der Bauweise entfällt die Einschränkung auf Einzel- oder Doppelhäuser, da dies die geplante Nutzung verhindern würde, so dass nun die „offene Bauweise“ ausgewiesen ist.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Anzahl der höchstzulässigen Wohnungen entfällt ersatzlos, da es erforderlich ist, das Gebäude möglichst flexibel auch in Zukunft nutzen zu können. Um ausreichend Wohnraum für den Bedarf an diesem Segment für Seniorenwohnen schaffen zu können, müssen ggf. Umstrukturierungen innerhalb des Gebäudes möglich sein.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Festsetzungen zu den Nebenanlagen und Garagen, Carports und Stellplätzen wurde flexibilisiert, um eine angepasste Freiflächengestaltung für die Bewohner der Anlage umsetzen zu können.

Hinweise

Die Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wurden auf den aktuellen Stand angepasst.

Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „Ortsmitte“ und „Ortsmitte, 1. Änderung“

Die nicht geänderten oder aktualisierten Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortsmitte“ wurden zur besseren Übersicht unverändert als Anhang 1 angefügt. Die Pflanzenliste für Baumpflanzungen wurde als Anhang 2 angefügt.

7. Örtliche Bauvorschriften**Ausbildung der Gebäude**

Die Vorschrift, die Gebäude rechtwinklig auszubilden sowie die Festsetzung der Hausfarbe, ist durch die 1. Änderung des Bebauungsplans bereits entfallen.

Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Die Spanne der zulässigen Dachneigung wurde auf aktuelle Anforderungen angepasst. Die zulässigen Dachformen und Vorgaben zu Dachaufbauten entsprechen den Planungen im unmittelbaren Umfeld des Ortskerns Büsingen und entsprechen somit der langfristigen Planungsabsicht der Gemeinde im Kontext mit der Umgebung.

Grundstücksgestaltung und Einfriedungen**Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die Begrenzung der Geländeänderungen wie vorgeschrieben ist nicht praktikabel und ist im Plangebiet aufgrund der notwendigen Schaffung von Barrierefreiheit überflüssig.

Es sind Hinweise zum Verbot von Schottergärten enthalten um den Anforderungen an den Natur- und Artenschutz gerecht zu werden.

Die Vorschriften zu Einfriedungen wurden auf die umgebenden Planungen im Ortskern Büsingen angepasst

8. Stellplatzverpflichtung

Die kategorische Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf zwei pro Wohneinheit muss entfallen, da die Klassifizierung in Wohneinheiten für eine Seniorenwohnanlage nicht angemessen ist.

Es wird stattdessen auf die rechtliche Grundlage der Landesbauordnung verwiesen, in der Institutionen wie eine Wohnanlage für Senioren explizit als Berechnungsgrundlage für erforderliche Stellplätze enthalten ist.

9. Hinweis Fledermaus Flugstraße

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Flugschneise für Fledermäuse von Bebauung freizuhalten ist.

Zur Gewährleistung der Wirksamkeit der Maßnahme ist bei der Planung und Umsetzung der Quartiere und der Flugstraße eine fachliche Begleitung notwendig (z.B. Batec- Hansueli Alder, Alpenstrasse 69, CH-8200 Schaffhausen, Tel. +41 52 317 43 40; www.batec.net).

10. Hinweise

Die Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften wurden auf den aktuellen Stand angepasst.

Anmerkung

Zur besseren Übersicht wurden die nicht geänderten Festsetzungen, Hinweise und Pflanzenlisten als Anhang 1 und Anhang 2 beigefügt.

Sämtliche örtliche Bauvorschriften wurden durch die 2. Änderung ersetzt.

Büsingen, den 09.03.2023

planungfuchs

Waltraut Fuchs

Seestraße 41

tel 07732 988 2550

mail@planungfuchs.de

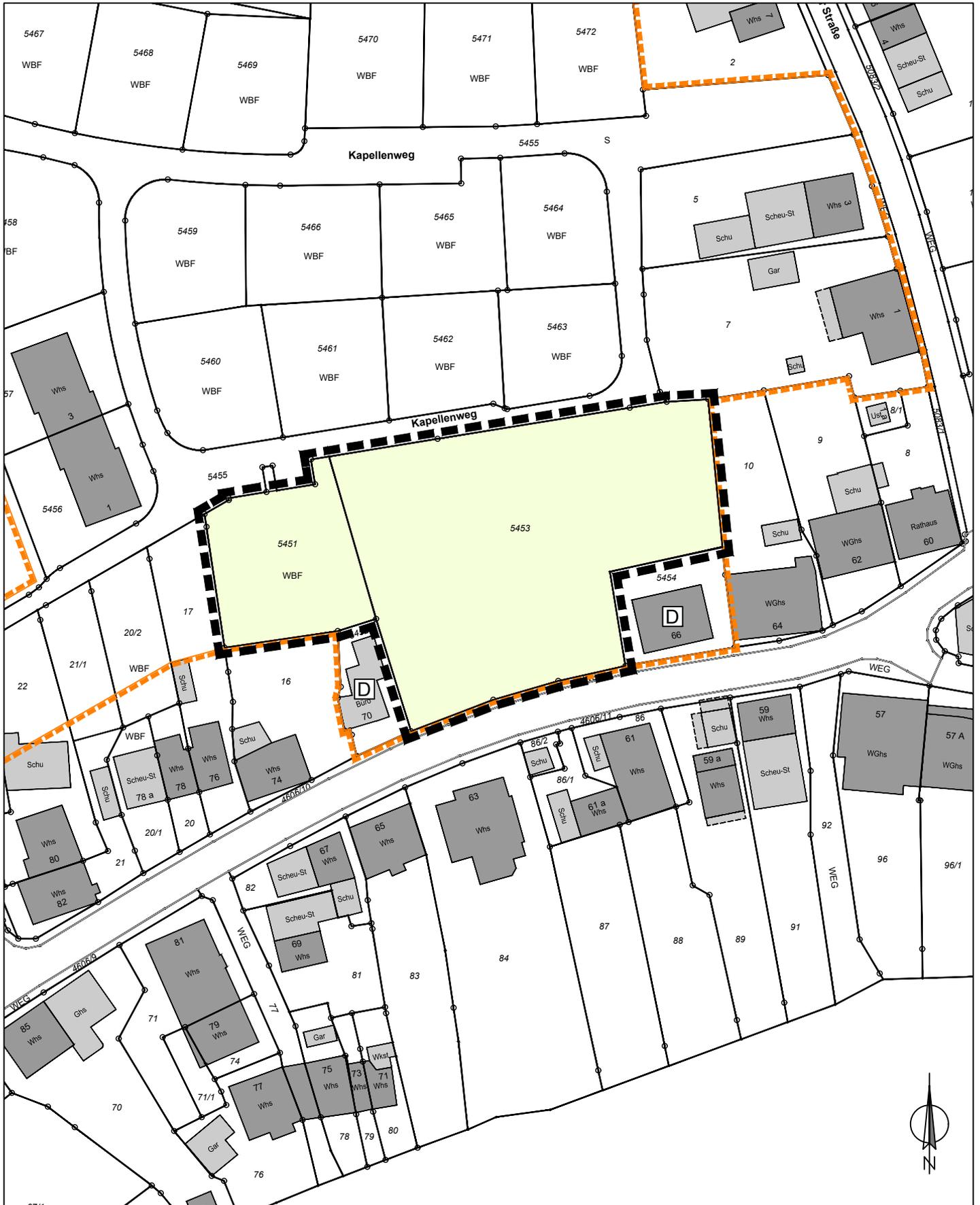


Dipl.Ing. (FH)

78315 Radolfzell

mobil 01737535331

www.planungfuchs.de



Gemeinde Büsingen

Geltungsbereich

Bebauungsplan "Ortmitte, 2. Änderung"

M 1:1.000

Büsingen, den 09.03.2023

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