Gemeinde Büsingen
am Hochrhein

Entwurf

Bebauungsplan

„Um das alte Rathaus“

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH) Regiment-Piemont-Str. 4e 78315 Radolfzell tel 07732 9882550 mobil 0173 7535331 mail@planungfuchs. de www.planungfuchs.de

Satzungen
über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

„Um das alte Rathaus“

Gemarkung Büsingen

§13 a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

---

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

4. Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023

5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)

§ 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 12.10.2023
2.	planungsrechtliche Festsetzungen	vom 12.10.2023

der örtlichen Bauvorschriften:

3.	örtliche Bauvorschriften	vom 12.10.2023

Beigefügt sind:

4.	Begründung zum Bebauungsplan	vom 12.10.2023
5.	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	vom 12.10.2023

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften
1. zu den Dächern,
2. zur Grundstücksgestaltung,
3. und zur Anzahl der Stellplätze

zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

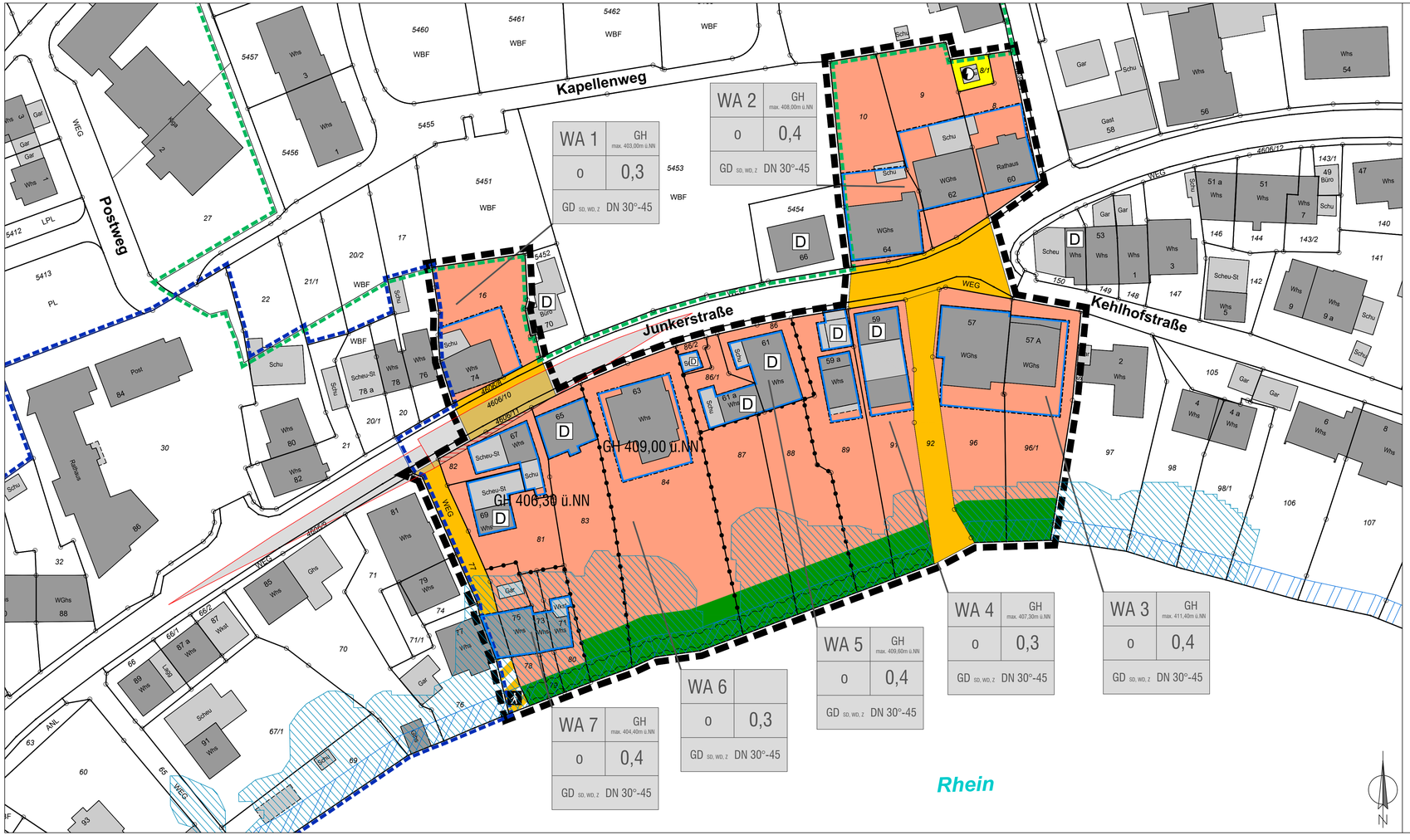
Die Satzungen über den Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

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

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 und Planzeichnung)

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Gehweg -

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

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

Flächen für die Wasserwirtschaft
-Gewässerrandstreifen innerorts 5m

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Art oder des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Versorgungsfläche Elektrizität -Umspannstation-

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 "Ortskern"

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

Sichtdreiecke

Nutzungsschablone

WA	
o	GRZ
GD SD, WD, Z	DN 30°-45°

Füllschema

Art der Nutzung	maximale Gebäudehöhen
Bauweise	Grundflächen zahl
Dachform mit Dachneigung	

Gemeinde Büsingen

Bebauungsplan

"Um das alte Rathaus"

Bebauungsplan gemäß §13 a BauGB

M 1:500 12.10.2023

Planfertigung
Radolfzell, den 25.09.2023

Katasterauszug Gemeinde Büsingen vom 29.07.2022

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Regierent-Piemont-Straße 4a 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am	öffentliche Bekanntmachung am
Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden	Beschluss am	öffentliche Bekanntmachung am
	durchgeführt vom	
	Beschluss am	öffentliche Bekanntmachung am
	Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am	
erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und erneute Beteiligung der Behörden	Beschluss am	öffentliche Bekanntmachung am
	Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am	
Beschluss über Anregungen		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
„Um das alte Rathaus“

Beschluss zur erneuten 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.

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 in der Planzeichnung (Nutzungsschablone oder Bereich).
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

offene Bauweise — § 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**

Private Grünflächen

Entlang des Rheinufers sind auf den Grundstücken private Grünflächen festgesetzt.

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

8.1 Verkehrsflächen

Die Junkerstraße und das Grundstück Nr. 92 sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich.

8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Gehweg -.

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.

11. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind **§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB**

Sichtflächen

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) sind zu jeder Zeit von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten.

Büsingen, den 12.10.2023

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.

5. 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 https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files).

Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt:

- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (z.B. Punktraster mit Bedeckung mind. 25 %, 2–4)
- Gussglas, Drahtglas, Milchglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien
- Oberlichter statt seitliche Fenster
- Glasflächen neigen, statt im rechten Winkel anbringen
- flächig wirkende, sich möglichst von der Umgebung abhebende Markierungen
- wirkungsvolle Lösungen mit Streifen; Klebefolien oder -bänder z.B. Streifen für Auto-Tuning
- Markierungen wenn immer möglich auf der Aussenseite
- helle Vorhänge, Jalousien, Rollos, Kordelbänder, Folienbänder
- farbige Dekorationen, z.B. Zeichnungen mit Finger- & Fensterfarben
- Firmensignete, Schaufensterdekorationen, Dekorsprays
- Gitter, Mückenschutznetze (11), Nylonschnüre, Baumwollfäden, grobmaschige, kräftige Netze oder Lochbleche
- Streifenvorhänge (z.B. Lamellen)

Gemeinde Büsingen
Gemarkung Büsingen

Örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan
„Um das alte Rathaus“

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, bzw. Graten 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.

Einfriedungen im Bereich von Grundstücksein-/ausfahrten sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig.

Sonstige sichtbehindernde Anpflanzungen sowie bauliche Anlagen in dem Bereich sind untersagt.

4. Anzahl der Stellplätze **§ 74 Abs.2 Nr. 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 12.10.2023

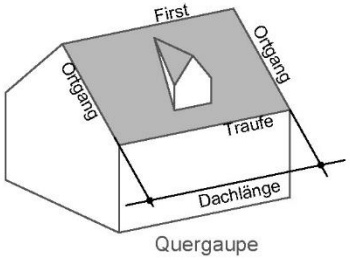
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Dachbegrünung

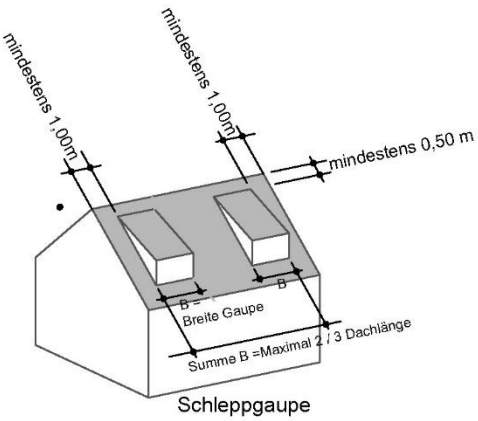
Flachdächer von neu zu errichtenden Garagen oder Nebengebäuden mit max. 7° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Syringa: 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

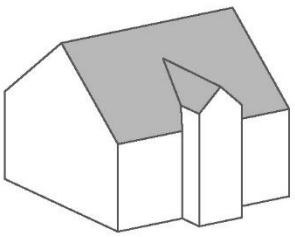
Dachaufbauten Mindestmaße und – abstände

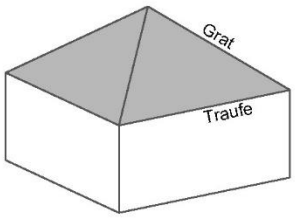


Quergaupe

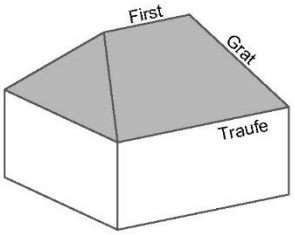


Schleppgaupe


Wiederkehr



Zeltdach



Walmdach

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
„Um das alte Rathaus“

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der historische Ortskern der Enklave 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 und die bewegte Geschichte eine besondere Struktur und Bebauung hat.
Im historischen, gewachsenen Kern von Büsingen gibt es zahlreiche historische Gebäude die für die Struktur des Ortes und das Erscheinungsbild erhaltenswert sind. Allein im Planbereich des Bebauungsplans „Um das alte Rathaus“ sind 7 von 19 Gebäuden innerhalb des Plangebiets denkmalgeschützt. Drei weitere Denkmale grenzen direkt an, so dass es sich hier um den historisch bauhistorisch bedeutsamsten Bereich von Büsingen handelt. Die Bebauung besteht vorwiegend aus Fachwerkhäusern, meist ursprünglich landwirtschaftliche Anwesen oder Handwerkerhäuser.

Im Ortskern von Büsingen haben sich durch Struktur- und gesellschaftlichen Wandel mehrere Leerstände ergeben, für die Neuplanungen vorliegen. Der Gemeinderat Büsingen hat deshalb beschlossen, dem bislang unbeplanten Innenbereich einen Rahmen zu geben. Dieser soll die Struktur des Ortes aufnehmen, weiterentwickeln und parallel zeitgemäße Antworten auf bauliche Anforderungen geben, die an die Gemeinde Büsingen gestellt werden.
Der Kern des Ortes soll durch mehrere Bebauungspläne zu überplant werden. Langfristig soll eine auf die historische Struktur abgestimmte Entwicklung gesichert werden.
Der hier vorliegende Bebauungsplan „Um das alte Rathaus“ ist der dritte Abschnitt, der überplant wird und komplettiert den zu überplanenden Innenbereich.

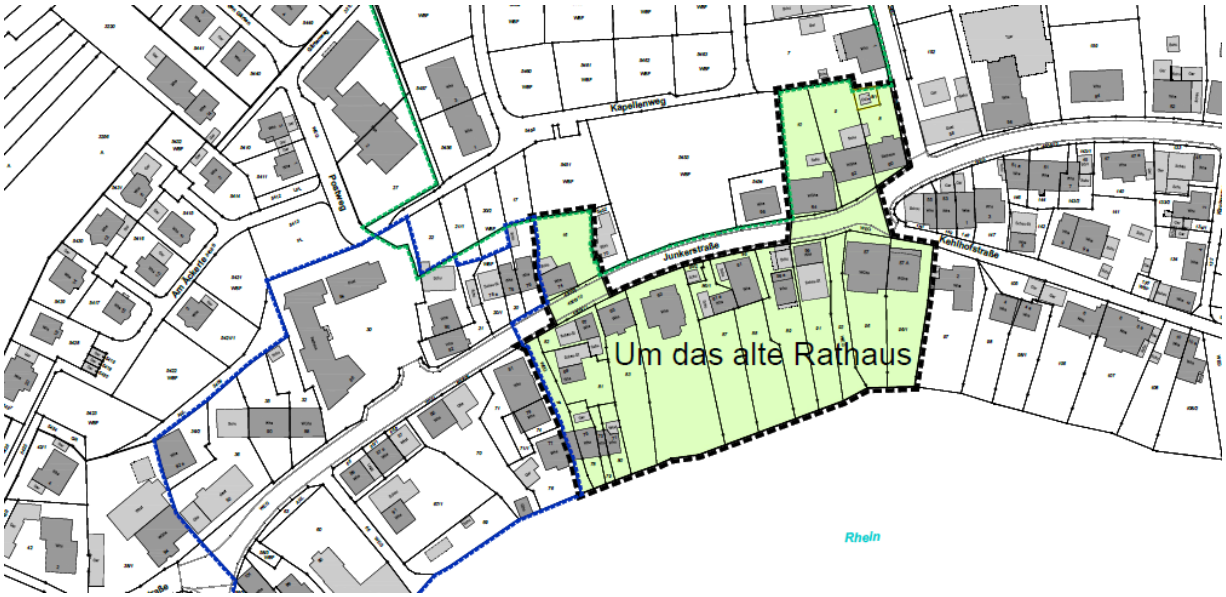
Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich sehr streng am Bestand, da so erreicht werden soll, dass Umbauten, Ergänzungen des Bestands und Ersatzbauten nicht über den Bestand hinausgehen sollen.

2. Lage, Beschreibung und Größe des Bebauungsplangebiets

Das Planungsgebiet liegt beidseitig der Junkerstraße im Zentrum Büsingens. Im Süden wird das Gebiet durch den Rhein begrenzt. Zum Rheinufer zweigen zwei Wege von der Junkerstraße ab, die zur Erschließung von südlichen Grundstücken (z.B. Parkplätze Gasthaus)und zur Einwasserung von Booten dienen oder zu Bootsliegeplätzen führen.
Innerhalb des Plangebiets gibt es als wichtigstes denkmalgeschütztes Gebäude das sogenannte namensgebende „Junkerhaus“ aus dem Jahr 1579, dem Sitz der amtierenden Vogts- und Gerichtsherren. Es bildet mit angrenzenden weiteren Denkmalen ein beeindruckendes bauhistorisches Ensemble. Neben den denkmalgeschützten Gebäuden gibt es weitere ortbildprägende Gebäude.
Im Plangebiet gibt es ein Gasthaus mit einer Lottostelle, Friseur, den Dorfladen (Dorflädeli) und 4 kleinere Büros (Dienstleistungen).

Südlich der Junkerstraße gibt es direkt am Rheinufer zwei separate unbebaute Grundstücke, die meisten Grundstücke gehen von der Junkerstraße bis zum Ufer durch. Diese Grundstücke sind relativ groß.

Im Norden grenzen die Bebauungspläne „Ortsmitte“ und „Ortsmitte, 1. Änderung“ an. Westlich angrenzend liegt das Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens „Ortskern“.



Insgesamt umfasst das Plangebiet aktuell 21 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 1,27 ha.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Büsingen ist das Planungsgebiet als „Gemischte Baufläche“ und „Begleitgrünflächen u. Freiflächen besonderer Bedeutung“ dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan und Legende

Die zukünftigen Gebietskategorie des Bebauungsplans ist als „Allgemeines Wohngebiet“ geplant. Der Bebauungsplan kann deshalb als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt gesehen werden und muss ggf. lediglich berichtigt oder in einer Fortschreibung angepasst 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

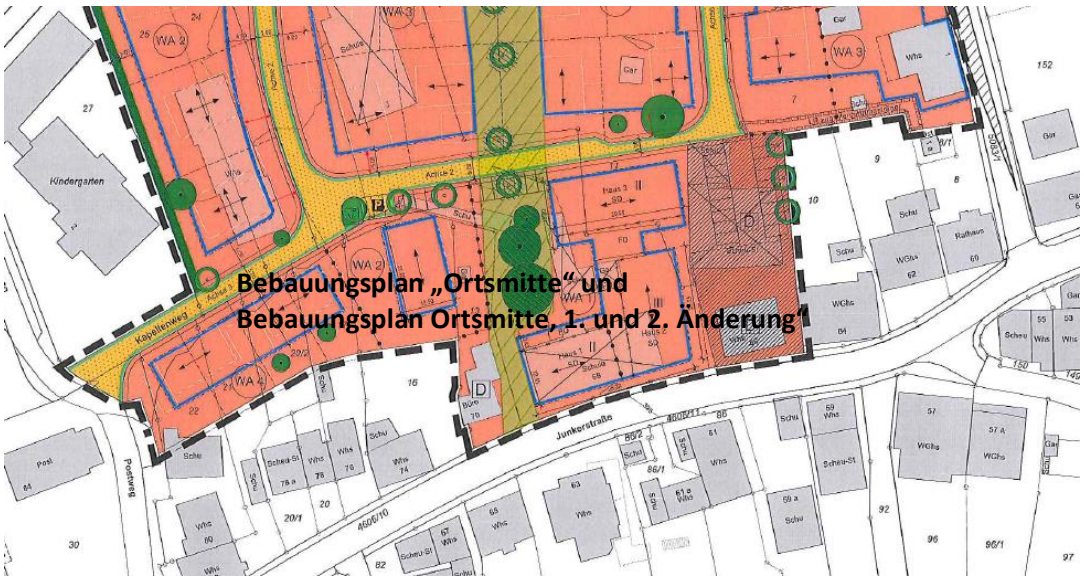
  Fläche der Grundstücke ohne Verkehrsflächen: 11.616 m²

  Grundfläche durch maximale GRZ 0,4 4.646 m²
- 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.

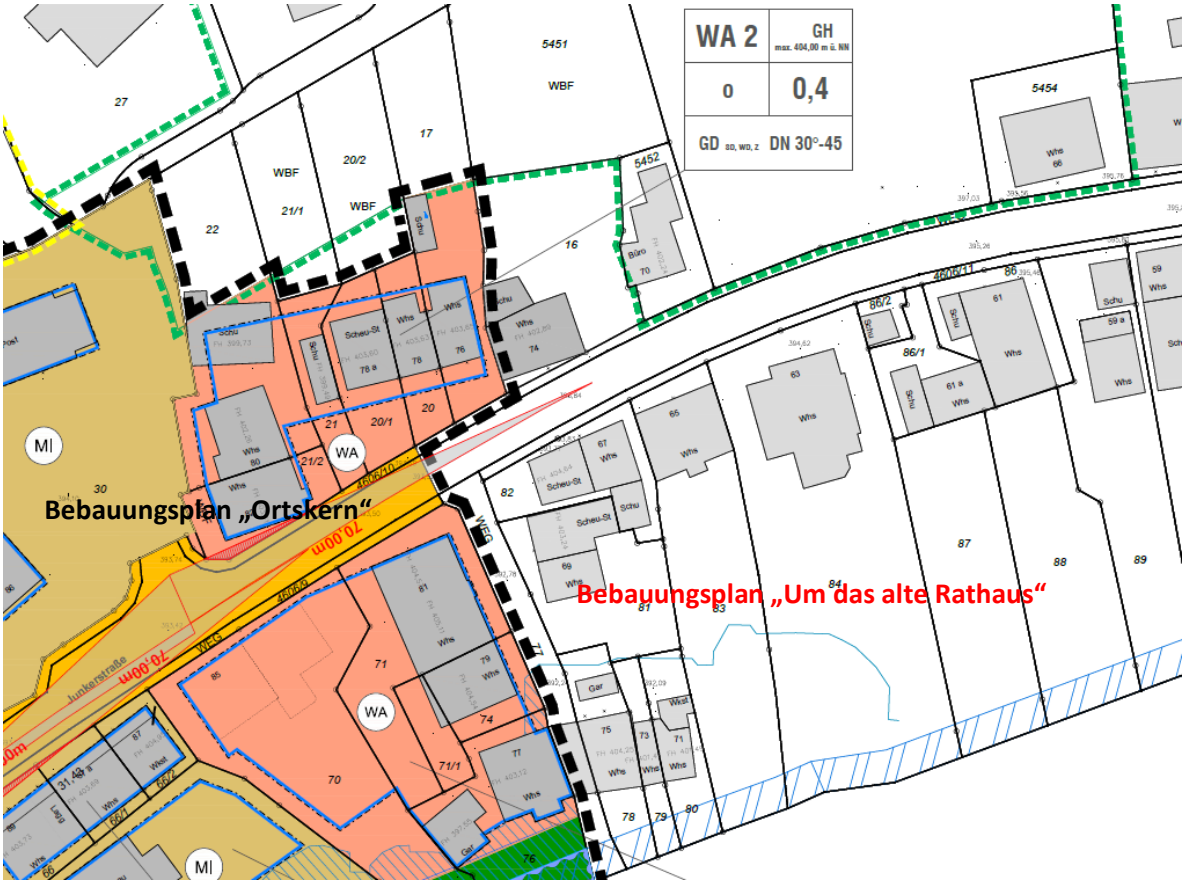
Keine dieser Kriterien treffen für die Bebauungsplanänderung zu, das Verfahren kann folglich nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

5. Bestehende angrenzende Bebauungspläne und laufende Verfahren

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. Für den Bereich der Grundstücke der Seniorenwohngemeinschaft und das westlich angrenzende Grundstück wurde die **2. Änderung** des Bebauungsplans Ortsmitte durchgeführt und abgeschlossen.



Westlich grenzt das Plangebiet „Ortskern“ an, für das 2021 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde und das Verfahren noch nicht abgeschlossen ist.
Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Um das alte Rathaus“ und Ortskern“ sind aufeinander abgestimmt.



6. Bestandsaufnahme

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Um das alte Rathaus, 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. Es gibt auch die Besonderheit von Gebäuden auf relativ kleinen Grundstücken ein- oder 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. Es gibt jedoch Ausnahmen wie das Gebäude mit dem Restaurant „Eder“ und Gebäude neueren Datums südlich der Junkerstraße.

Bestandsanalyse für BP "Um das alte Rathaus" Büsingen
ges. 19 Gebäude

höchste Firsthöhe	in m über NN	Geschosse			gewerbliche Nutzungen	
Junkerstr. 60	**407,90**	II			Junkerstr. 57	Friseur Kiosk+Lotto
Junkerstr. 57 + 57a Eder+ Nachbargebäude	410,01 **411,26**	III+D			Junkerstr. 57a	Gaststätte Eder
Junkerstr.61	**409,57**	III	Junkerhaus		Junkerstraße 64	Dorflädeli Immobilien
Junkerstr. 63	**408,88**				Junkerstr 65	EOS Wind Deu
Junkerstr. 65	**406,34**	II				GmbH
Junkerstr. 74	**402,89**	II			Junkerstr 57	Architekturbüro Autopfandleihhaus
Junkerstr. 75	**404,25**	II				
niedrigste Firsthöhe						
Junkerstr. 74	**402,89**	II				
Junkerstr. 71+73	401,49	II			**öffentliche Nutzungen**	
Junkerstr. 69	403,24	II			Junkerstr. 60	Büro der Kirche des Nazareners
					Junkerstr.59 a	Alte Schmiede Galerie
höchste GRZ						
Junkerstr 61	**0,56**					
Junkerstr 57	0,34					
Junkerstr. 60	0,35					
Junkerstr 64	0,31					
niedrigste GRZ						
Junkerstr. 63 Grundstück zum Rhein	0,14					
Junkerstr.59a Grundstück bis zum Rheinufer	0,13					
Junkerstr.59 Grundstück bis zum Rheinufer	**0,11**					
Junkerstr. 69	0,13					

Luftbild mit Auswertung

Auszüge Fotodokumentation

Ensemble mit Junkerhaus

Schwaderloch

Vor- und Rücksprünge der Straßenflucht Junkerstraße

Dachformen

Satteldach, Walmdach

Krüppelwalmdach, Satteldach

Dachaufbauten

Verschiedene Formen

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 mehrere kleine Bereiche gebildet, deren Festsetzungen gleich sind. Dies bezieht sich in erster Linie auf die Festsetzung der maximalen Höhe.

Im Planbereich ist ein großer Teil der Gebäude denkmalgeschützt, deshalb wurden hier die Festsetzungen enger an den Bestand angepasst als bei nicht geschützten Gebäuden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der überwiegend vorhandenen Wohnnutzung wurden sieben „Allgemeine Wohngebiete – WA“ ausgewiesen. Die bestehende Gastronomie und Büronutzungen sind in Art und Umfang in einem WA möglich.

Es wurden jedoch gebietsunverträgliche Nutzungen, die aufgrund der Gebietsstruktur unpassend wären, wie Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

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 61). 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, 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 WA‘s ableitet. Damit soll erreicht werden, dass Ersatzbauten im näheren Umkreis den Bestand keinesfalls überragen werden. Im WA 6 musste aufgrund des großen Unterschieds des Bestands die Höhenfestsetzung nochmals differenziert 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. Die anderen Kanten der Baugrenzen wurden mit einer Toleranz gewählt, die An- und Umbauten des Bestands zulässt oder Ersatzbauten mit angemessener GRZ. Bei den sehr bedeutsamen Denkmalen liegt die Baugrenze genau auf der Gebäudekante.
Da es sich um Baugrenzen handelt und nicht um Baulinien, ist eine Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen (z.B. Vordächer) jedoch möglich.

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“, der Weg zwischen Junkerstraße 57 und 59 (Flurstück Nr. 92) und der Weg zum „Schwaderloch“ werden als „Verkehrsflächen“ ausgewiesen. Auf diesen Wegen ist die Zufahrt zu den privaten Grundstücken, privaten Parkplätzen und zum Einwassern von Booten möglich. Eine Aufteilung der Verkehrsflächen in Straßenflächen und Gehwege ist nicht notwendig, da es keine Aus- oder Umbaupläne gibt.

Der Teil des Wegs vom Schwaderloch bis zum Rheinufer wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen, dieser Abschnitt ist zum Teil überbaut und für öffentlichen motorisierten Verkehr nicht geeignet.

7.5 Grünflächen und Gewässerrandstreifen

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. Am Schwaderloch ist der Grünstreifen auf 5m reduziert, da der Bestand sehr nahe am Rhein liegt.
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. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

An den Einmündungen der Abzweigung des Wegs zum Schwaderloch wurden die Sichtfenster (Sichtdreiecke gemäß Richtline für die Anlage von Straßen - RASt) eingetragen. In den Flächen, die sich mit den Grundstücksflächen oder der Grünanlage an der Junkerstraße überschneiden, wurden Bereiche, die von jeder sichtbehindernden Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

9. Hinweise

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

Büsingen, den 12.10.2023

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Regiment-Piemont-Straße 4e 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de

Begründung
Zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Um das alte Rathaus“

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 im Bereich des Bebauungsplans „Um das alte Rathaus“ 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

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, die insbesondere auf die zum Großteil denkmalgeschützten Bestandsgebäude abgestimmt sind.
In den Hinweisen sind Ergänzungen zu den Gestaltungsregeln und eine Pflanzenliste für die Begrünung von Zäunen enthalten.

3. Stellplatzschlüssel

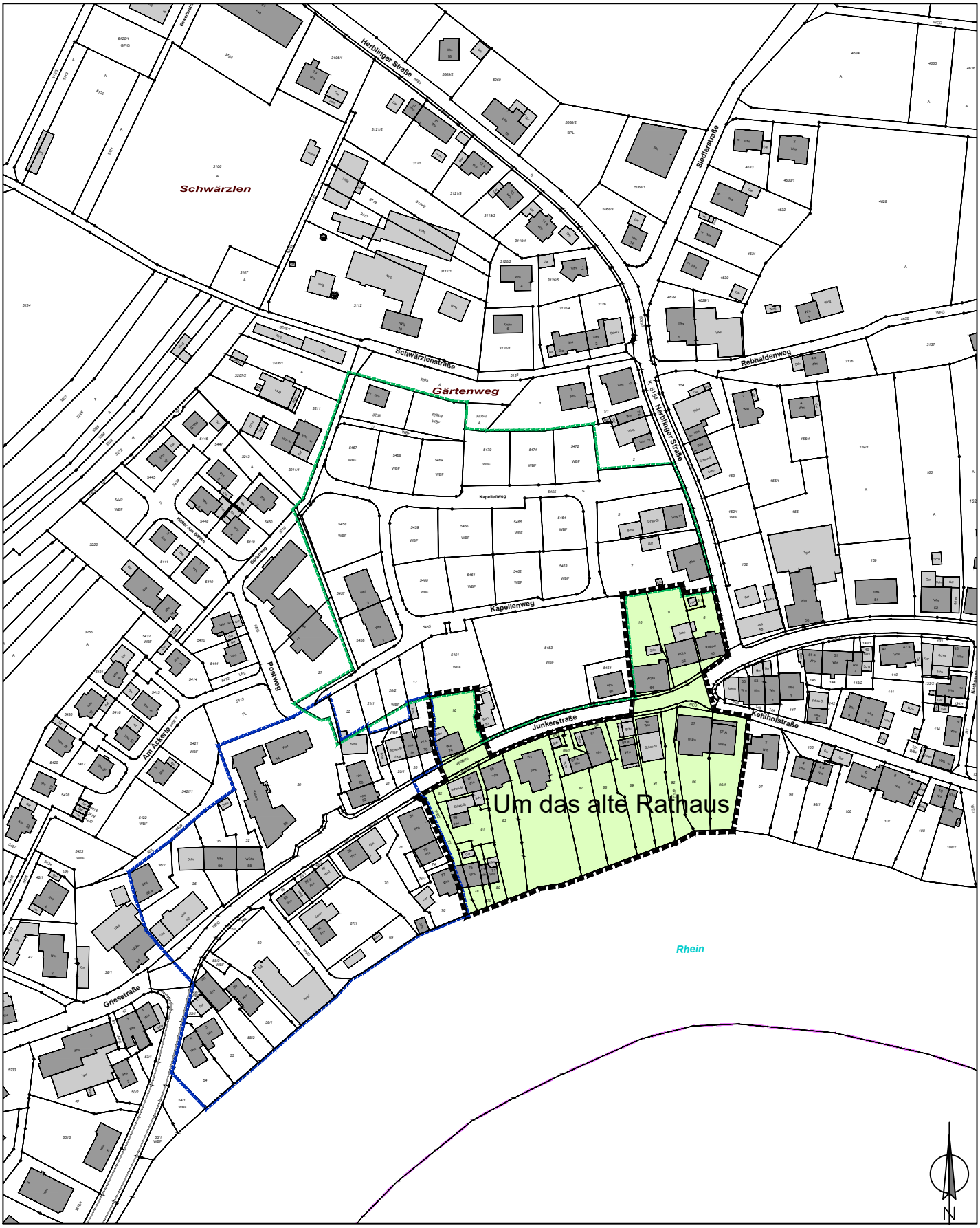
Die besondere Lage Büsingens als Exklave am Rhein und im ländlichen Raum bedingt einen hohen Mobilitätsbedarf durch eigene Fahrzeuge. Durch das Erfordernis, die Belange des täglichen Lebens durch eigene PKW abzudecken, sind meist mehr motorisierte Fahrzeuge als eines pro Haushalt vorhanden. Die Nahversorgung 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 12.10.2023

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Regiment-Piemont-Straße 4e 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de

Gemeinde Büsingen

Bebauungsplan "Um das alte Rathaus"



M 1:2.500

Büsingen, den 12.10.2023

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Um das alte Rathaus"

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Regiment-Piemont-Straße 4e 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de