Gemeinde Büsingen
am Hochrhein

Vorentwurf

Bebauungsplan

„GE Schwärzlen, 2. Erweiterung“

Beschluss zur frühzeitigen 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

„GE Schwärzlen, 2. Erweiterung“

Gemarkung Büsingen

Beschluss zur frühzeitigen 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. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO**) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023
5. **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

§ 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 16.05.2024
2.	planungsrechtliche Festsetzungen	vom 16.05.2024

der örtlichen Bauvorschriften:

3.	örtliche Bauvorschriften	vom 16.05.2024

Beigefügt sind:

4.	Begründung zum Bebauungsplan	vom 16.05.2024
5.	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	vom 16.05.2024

§ 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

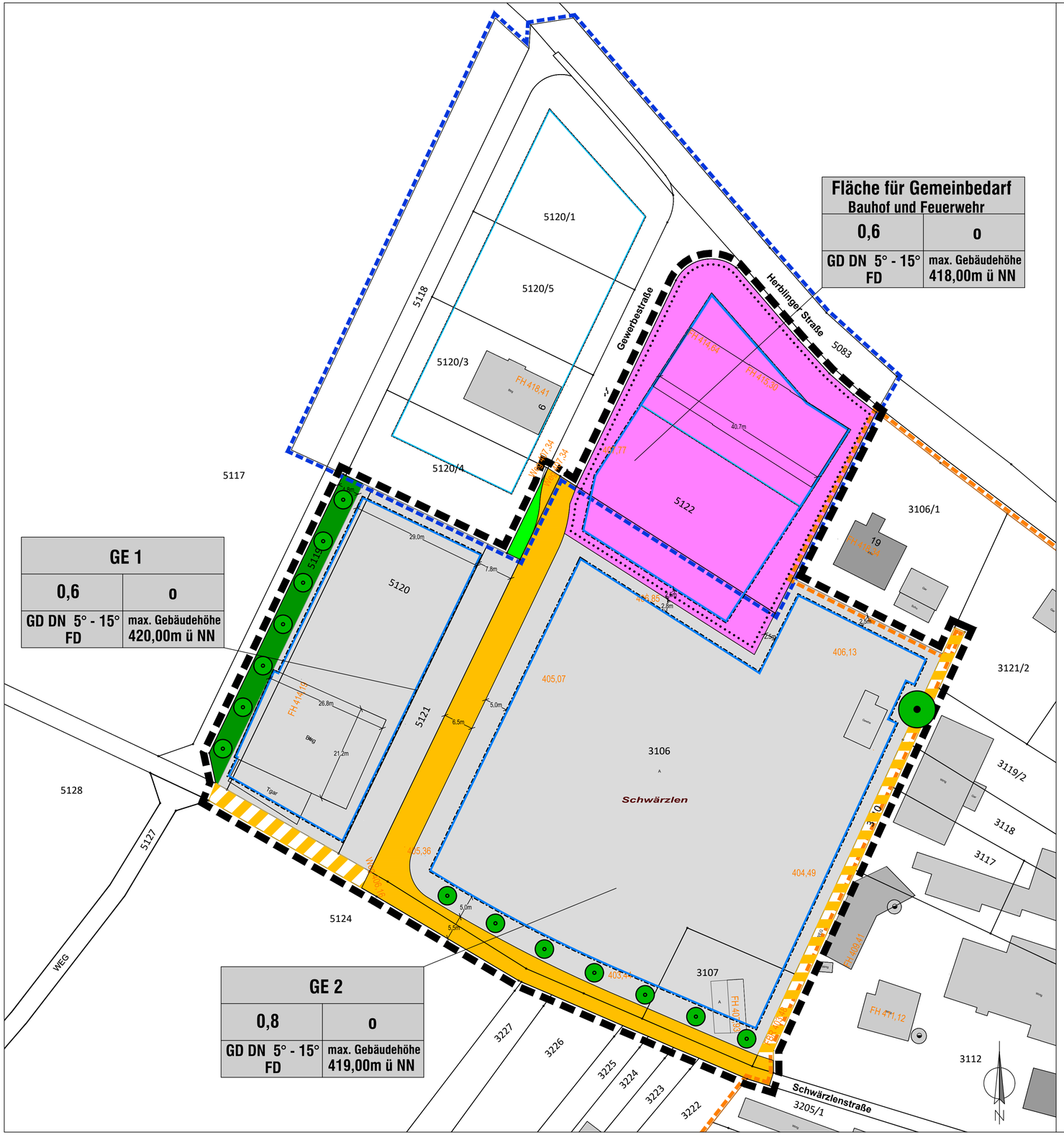
Die Satzungen über den Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

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)

- GE — Gewerbegebiet
- Fläche für Gemeinbedarf - Bauhof und Feuerwehrhaus

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

- GRZ — max. zulässige Grundflächenzahl
- GH — max. zulässige Gebäudehöhe ü. NN

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

- Baugrenze
- a — abweichende Bauweise: Gebäude auch länger als 50m in der offenen Bauweise zulässig, maximale Gebäudelänge 80m

Öffentliche Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11, 4 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg -

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

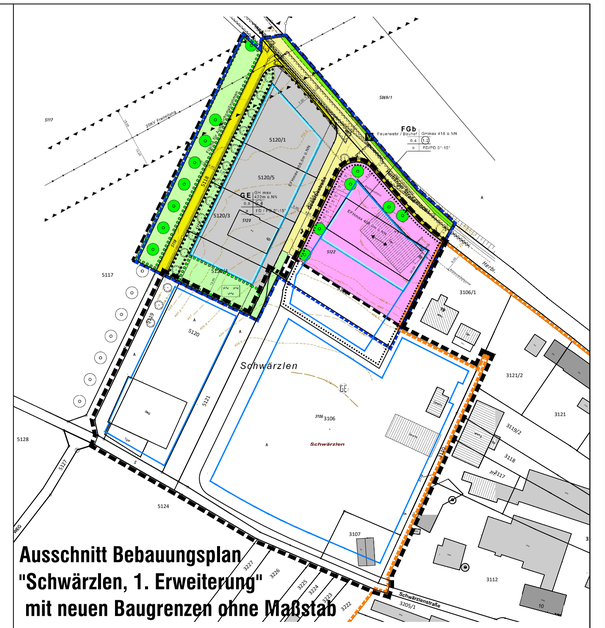
- öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
- private Grünfläche -Wiese
- Pflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

Planzeichen ohne Normcharakter

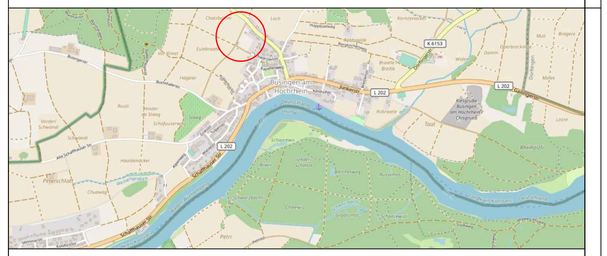
- bestehende Gebäude mit Funktionsbezeichnung
- Grundstücksgrenzen
- FH 418,34 / 406,13 — bestehende Gelände und Gebäudehöhen m ü. NN
- Baugrenze aus BP GE Schwärzlen, 1. Erweiterung

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	
GRZ	Bauweise
Dachform Dachneigung	max. Gebäude-höhe ü. NN



Ausschnitt Bebauungsplan
"Schwärzlen, 1. Erweiterung"
mit neuen Baugrenzen ohne Maßstab



Gemeinde Büsingen

Bebauungsplan

"GE Schwärzlen Erweiterung II"

M 1:500 16.05.2024

Stand Aufstellungsbeschluss:

VORENTWURF

Planfertigung
Radolfzell, den 22.04.2024
planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Regiment-Piemont-Straße 4e 78315 Radolfzell
tel:07732.988.2550 mobil:01737353381
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de

Ausfertigung der Satzung
Büsingen, den

Vera Schraner, Bürgermeisterin (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am

Gemeinde Büsingen

Planungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
„GE Schwärzlen, 2. Erweiterung“

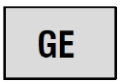
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

---

I. Planungsrechtliche Festsetzungen — § 9 BauGB

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

1.1. Gewerbegebiet -GE - — § 8 BauNVO



Zulässig sind:

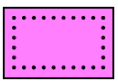
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser,
   Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) 2. und 3. BauNVO sind nicht zulässig.

1.2. Flächen für den Gemeinbedarf — § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

mit dem besonderen Nutzungszweck „Bauhof und Feuerwehr“



Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen für den kommunalen Bauhof und die Feuerwehr

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

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze — § 19 BauNVO

Durch Einschrieb in den jeweiligen Nutzungsschablonen

Gebäudehöhen als maximale Firsthöhe — § 18 Abs. 1 BauNVO

Durch Einschrieb in den jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.

Als maximale Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachdeckung.
Bei Flachdächern gilt als Wandhöhe auch der oberste Punkt der Attika.
Von der Gebäudehöhe darf maximal 0,5 m in Abhängigkeit von Platzierung und des Gebäudes und entwässerungstechnischen Vorgaben abgewichen werden.

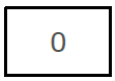
Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist die Höhenlage der Gebäude hochwassersicher zu wählen. Die Kellergeschosse sind entsprechend auszuführen.
Technische Aufbauten wie Antennen oder Schornsteine dürfen die maximale Gebäudehöhe auf max. 10% der Fläche übersteigen. Davon ausgenommen sind Anlage für regenerative Energien.

3. Überbaubare Grundstücksfläche **§ 23 BauNVO**

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

Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände und Balkone maximal um 2,00 m überschritten werden.

4. Bauweise **§ 22 Abs. 2 BauNVO**



Es ist die **offene Bauweise** festgesetzt.

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

Die Errichtung von oberirdischen Garagen, Carports und Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Der Mindestabstand zur Straßenkante bei Garagen und Carports, die quer zur Straße errichtet werden, muss 5,50m betragen.
Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig.
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Verkehrsflächen **§ 9 (1) Nr. 11 und Nr. 26 BauGB**

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen – Erschließung der Gewerbeflächen
Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich.

6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftswege
Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich werden, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern auf deren Grundstücken zu dulden.

7. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

7.1 Öffentliche Grünflächen

Verkehrsgrün

7.2 private Grünflächen

Wiese

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1 **Verzicht auf Eindeckung der Dächer mit unbeschichtetem Metall**

Für Dacheindeckungen, Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen etc. dürfen keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) verwendet werden. Beschichtete Metalle sind zugelassen. Untergeordnete Bauteile (z.B. Dachrinnen, Verwahrungen) dürfen aus den genannten Materialien bestehen.

8.2 **Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall**

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden.

8.3 **Abriss von Gebäuden außerhalb der Vogelbrutzeit und der Fledermausquartierszeit**

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

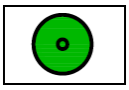
8.4 **externe Kompensationsmaßnahmen**

werden zum Entwurf ergänzt

9. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauG

9.1 Pflanzung von Bäumen auf Grünfläche



Zur Eingrünung des Gewerbegebiets sind auf der privaten Grünfläche insgesamt mind. 7 Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen (FlSt. 5119). Der Pflanzabstand beträgt 10 m. Die Standorte sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen, der genaue Standort kann bis zu 5 m von der Planzeichnung abweichen. Erhaltene Bestandsbäume werden angerechnet.
Stammumfang bei der Pflanzung beträgt mind. Qualität: Hochstamm oB., mind. StU 12-14 cm. Die Befestigung erfolgt mittels Zweipflock, Verbiss- und Wühlmausschutz ist anzubringen. Für Arten und Pflanzqualität siehe Pflanzliste 1 in Anhang II. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

9.2 Pflanzung von Bäumen entlang der Schwärzlenstraße

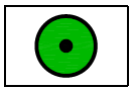
Entlang der Schwärzlenstraße sind auf den Privatgrundstücken mind. 7 Laubbäume zu pflanzen (FlSt. 3106, 3107). Der Pflanzabstand beträgt 12 m. Die Standorte sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen, der genaue Standort kann bis zu 5 m von der Planzeichnung abweichen. Erhaltene Bestandsbäume werden angerechnet.

9.3 Anlage einer Fettwiese auf privater Grünfläche

Umwandlung bzw. Anlage bisheriger Fettwiesen, Flächen mit Ruderalvegetation und versiegelter Flächen in bzw. als Fettwiese auf Grundstück FlSt. 5119 gemäß Hinweis Nr. 4

10. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 b BauG



Dauerhafter Erhalt eines Einzelbaumes
Die Linde (Nr. 1) ist zu erhalten und wirksam vor Beeinträchtigungen während der Bauphase fachgerecht zu schützen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz aus gebietsheimischen Arten zu pflanzen.

Büsingen, den 16.05.2024

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB UND HINWEISE

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. Schutz des Oberbodens

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

3. Reduktion von Lichtemissionen

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

4. Anlage einer Fettwiese (Nr. 9.2; private Grünfläche)

Hierzu ist auf den zu entsiegelten Flächen eine blütenreiche Wiesensaatgutmischung unter Verwendung von gebietsheimischem Saatgut (Ursprungsgebiet 17: Südliches Alpenvorland) anzusäen. Alternativ ist eine Saatgutübertragung aus Heudrusch von Spenderflächen der Region möglich (geeignete Spenderflächen sind im Rahmen der Umsetzung mit der Unteren Naturschutz¬behörde Konstanz abzustimmen) oder eine Ansaat mittels Regiosaatgut aus dem Produktionsraum 8 (Alpen und Alpenvorland) möglich. Die Flächen, auf denen vor Baubeginn bereits Fettwiese oder Ruderalvegetation vorhanden sind, sind extensiv zu pflegen. Mahd 2x/Jahr mit Abfuhr des Mahdguts oder extensive Beweidung. Auf Mulchen, Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

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 (http://www.vogelglas.info/). (Schweizer Vogelwarte/ Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. & Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempach.). Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt:

- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitlicher Fenster
- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25%)
- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15%)
- Milchglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

6. Anbringen von Fledermauskästen

An den neu zu errichtenden Gebäuden ist jeweils mindestens ein Fledermauskasten fachgerecht anzubringen. Vorzugsweise ist ein Standort unter einem Vordach zu wählen. Zudem ist auf einen freien Anflug zu achten, es muss mindestens 1 m unter dem Kasten frei sein. Die Fledermauskästen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten.

7. Anbringen von Nistkästen für Vögel

Im Plangebiet sollen an den neu zu errichtenden Gebäuden jeweils 1 Halbhöhlen-Nistkasten für Vögel fachgerecht angebracht werden. Bei der Anbringung ist auf einen ausreichenden Abstand zwischen den Nistkästen zu achten. Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten.

5. 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.

Büsingen, den 16.05.2024

Anhang I Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Hochstamm-Obstbäume in regionaltypischen Sorten
Qualität: Hochstamm oB., mind. StU 12-14 cm. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu sichern (Pflanzscheibe, Zweibock mit Anbindung, Wühlmausschutz, Drahthose). Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen.

Äpfel		
Alkmene	Berner Rosenapfel	Biesterfelder Renette
Brettacher	Ernst Bosch	Französische Goldrenette
Geflammter Kardinal	Gelber Edelapfel	Goldparmäne
Himbeerapfel aus Holowaus	Jacob Fischer	Kaiser Wilhelm
Korbiansapfel	Krügers Dickstiel	Mutterapfel
Ontario	Prinz Albrecht	Wealthy
Wiltshire	Zuccalmaglio	
Birnen		
Doppelte Philippsbirne	Frühe von Trevoux	Gaishirtle
Köstliche von Charneu	Österreichische Weinbirne	Prinzessin Marianne
Schweizer Wasserbirne	Sülibirne	Vereinsdechantsbirne
Kirschen		
Brennkirsche Schwarzer Schüttler	Hedelfinger	Sam
Zwetschgen		
Hauszwetschge Typ Gunzer	Hauszwetschge Typ Schüfer	
Quitte		
Cydonia oblonga	Quitte, Halb- bis Hochstamm	

Pflanzliste 2: Laubbäume
Qualität: Straßenbaumqualität, mind. StU 16-18 cm. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu sichern (Pflanzscheibe, Zweibock mit Anbindung, Wühlmausschutz, Drahthose). Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn (in Sorten)
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche (auch in Sorten z.B. Fastigiata)
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche (in Sorten z.B. Schloss Tiefurt)
Quercus robur	Stiel-Eiche (auch in Sorten z.B. Fastigiata)
Tilia cordata	Winter-Linde

Gemeinde Büsingen

Örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan
„GE Schwärzlen, 2. Erweiterung“

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

---

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

1.1 Dächer

GD, PD. FD 0 – 15°

Geneigte Dächer

Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer

- Dachneigung 5° bis 15°

Pultdächer

Dachneigung 5° bis 15°

Dacheindeckung in gedeckten rotbraunen oder grauen Farbtönen

Flachdächer

Flachdächer oder Gebäudeteile mit bis zu 7° Dachneigung sind extensiv, flächig und dauerhaft gemäß Hinweisen Nr. 1 zu begrünen.

Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist erwünscht und zulässig.

Dachaufbauten oder -eindeckungen, die der Gewinnung von regenerativen Energien dienen, sind zulässig

1.2 Fassaden- und Dachgestaltung

Bei der Gestaltung der Außenfassaden und Dächer der geplanten Gebäude ist auf die Verwendung von grellen Farben und stark reflektierenden Materialien zu verzichten. Die Fassaden sind bodengebunden zu gemäß Pflanzliste 3 (Anhang II) zu begrünen. Um das Pflanzenwachstum zu lenken, wird die Verwendung von Kletterhilfen empfohlen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

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

Als Einfriedungen sind zulässig:

- Holzzäune
- Drahtzäune mit Hinterpflanzung

Umfriedungszäune sind bis zu einer Höhe von 1,6 m möglich. Sie sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten, um Kleinsäugern eine Durchwanderung zu ermöglichen.

Frei wachsende Heckenpflanzungen sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

Durchgehende Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune oder sonstige Barrieren müssen mindestens 10 cm über dem Boden frei enden.

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

3.1 Geländeveränderungen sind auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. Niveauangleichungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu +/- 0,5m zulässig.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen
Nebenwege, Parkplätze sowie unbelastete Lagerflächen sind unter Verwendung offenporiger Beläge (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen) versickerungsfähig anzulegen.

3.3 Die Freiflächen der Baugrundstücke sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z. B. Traufstreifen). Nicht begrünte Flächen sind auf das zulässige und notwendige Maß zu begrenzen.

Büsingen, den 16.05.2024

Hinweise

1. Dachbegrünung

Der Mindestaufbau der Substratschicht beträgt 12 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z.B. Saatmischung der Firma Syringa, der Fa. Rieger-Hofmann oder vergleichbar). Die Ansaatstärke liegt je nach Saatgut bei rd. 2-3 g/m². Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinie für Dachbegrünung. Eine Kombination mit Photovoltaik ist erwünscht und zulässig.

2. Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

Es wird darauf hingewiesen, dass das auf dem Baugrundstück anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 46 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sowie der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 dezentral zu beseitigen ist, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen im Plangebiet sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind neben Dachbegrünung u. a. Retentionsmulden, Regenwasserzisternen.

Anhang Pflanzenlisten

Pflanzliste 3: Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Aristolichia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenblume
Clematis - Arten	Waldrebe
Euonymus fortunei var. radicans	Kletterspindel
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera - Arten	Geißblatt
Parthenocissus – Arten	Wilder Wein
Rosa - Arten	Kletterrosen
Vitis vinifera	Wilde Rebe
Wisteria sinensis	Blauregen

Gemeinde Büsingen

Begründung
zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften
„GE Schwärzlen, 2. Erweiterung“

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

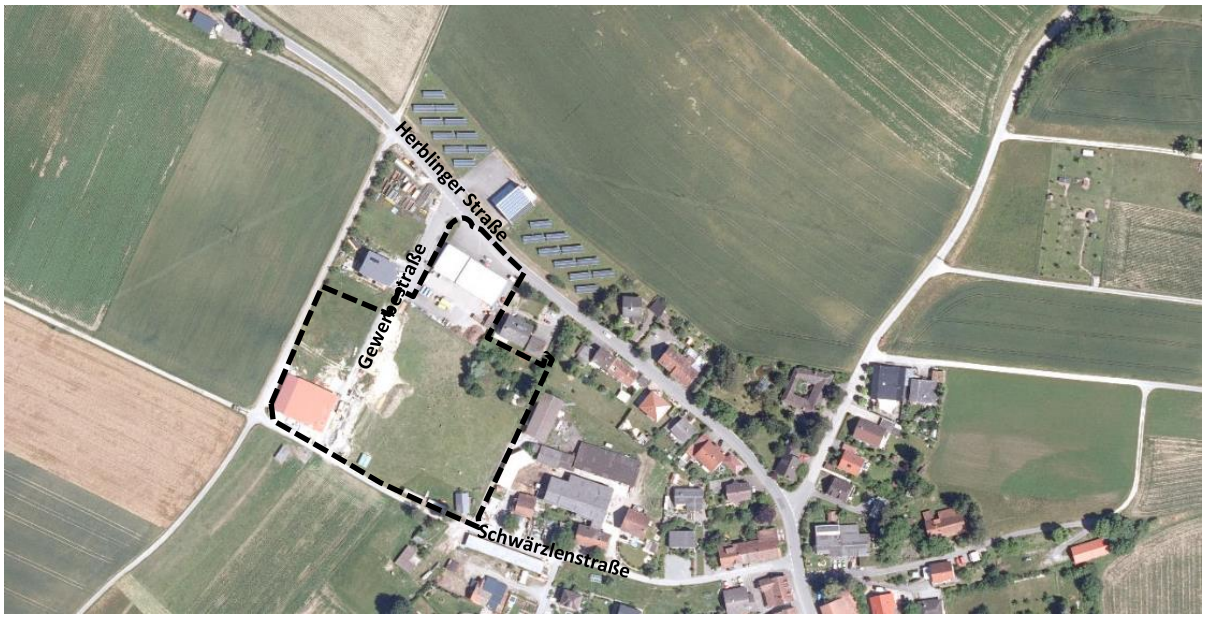
---

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

In Büsingen liegt an der Herblinger Straße das bestehende Gewerbegebiet „Schwärzlen“, in dem sich einige kleinere Gewerbebetrieb angesiedelt haben und das Feuerwehrhaus und der Bauhof der Gemeinde liegt. Die planungsrechtlichen Grundlagen hierfür wurden 2006 und 2007 durch die Bebauungspläne „GE Schwärzlen“ und „Erweiterung GE Schwärzlen“ geschaffen.
Es gibt langfristig weiteren Bedarf an weiteren Gewerbeflächen für Erweiterungen der lokalen Gewerbetreibenden, insbesondere an Lagerflächen. Hinzu kommt, dass Büsingen als Exklave wenig Möglichkeiten hat, diesbezüglich interkommunal kooperieren zu können.
Langfristig sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Erweiterungsmöglichkeiten für das Feuerwehrhaus und den Bauhof geschaffen werden. Aus diesem Grund ist die bestehende Gemeinbedarfsfläche aus dem Bebauungsplan „GE Schwärzlen, 1. Erweiterung“ in das Verfahren einbezogen.

2. Lage, Beschreibung und Größe des Bebauungsplangebiets

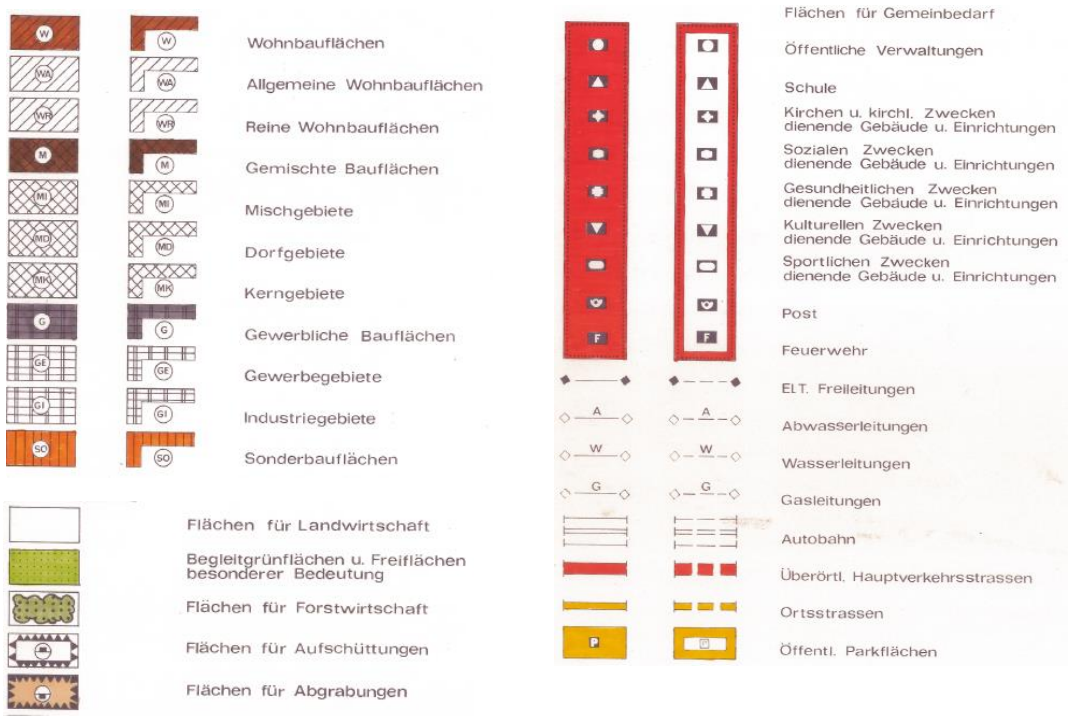
Das Planungsgebiet liegt südlich der Herblinger Straße (Kreisstraße K 6154. Die interne Erschließung erfolgt durch die „Gewerbestraße“. Durch einen Wirtschaftsweg führt die Gewerbestraße weiter in die „Schwärzlenstraße“, in diesem Bereich noch ausschließlich Wirtschaftweg.
Innerhalb des Plangebiets gibt es neben dem Feuerwehrhaus und Bauhof ein Lagergebäude des östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs.
Im Norden liegt gegenüber an der Herblinger Straße ein Solarkollektorfeld mit rund 1.000 m² Kollektorfläche und einem Hackschnitzelheizkraftwerk, die Büsingen mit regenerativer Energie versorgten
Insgesamt umfasst das Plangebiet aktuell 6 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 1,56 ha.



3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Büsingen ist das Planungsgebiet als „Gewerbliche Baufläche“ und „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

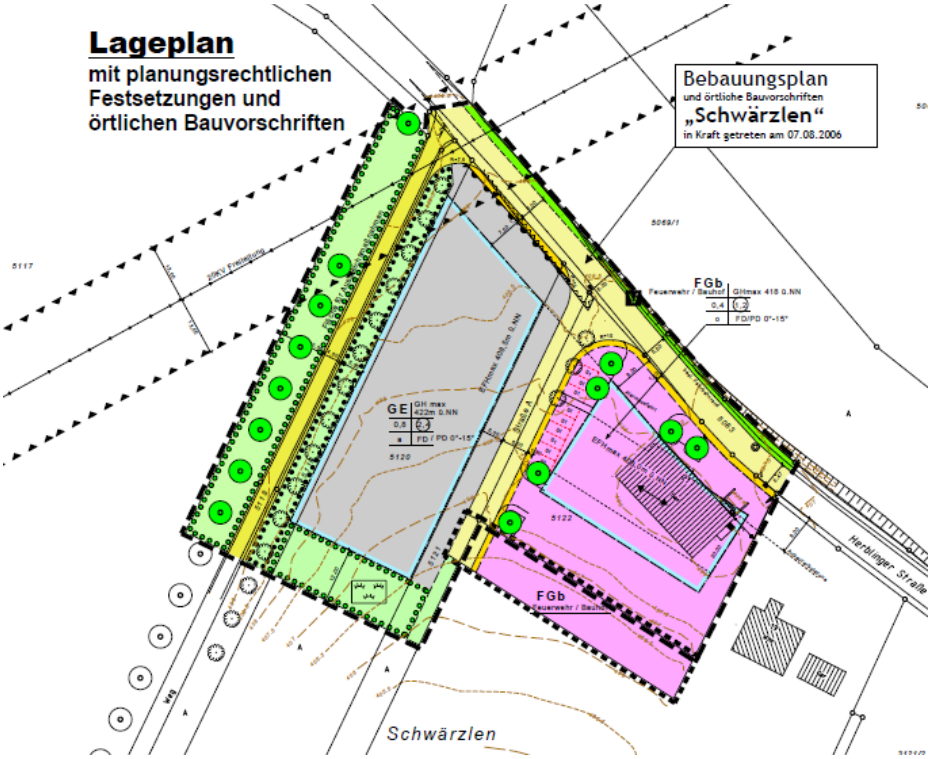
Ausschnitt Flächennutzungsplan und Legende



Die zukünftigen Gebietskategorie des Bebauungsplans ist als „Gewerbegebiet“ und „Flächen für den Gemeinbedarf – Bauhof und Feuerwehr“ geplant.
Der Bebauungsplan kann deshalb als weitestgehend aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt gesehen werden und muss ggf. lediglich berichtigt oder in einer Fortschreibung angepasst werden.

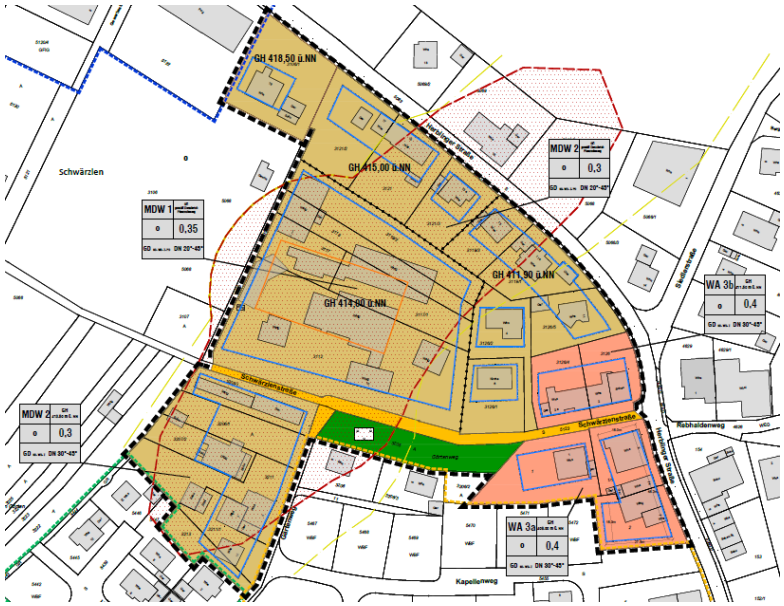
5. Bestehende angrenzende Bebauungspläne und laufende Verfahren

Teile des Geltungsbereichs überschneiden sich mit dem Bebauungsplan **„GE Schwärzlen, 1. Erweiterung**“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „GE Schwärzlen, 2. Erweiterung werden auf diesen angepasst.



Ausschnitt Bebauungsplan „GE Schwärzlen, 1. Erweiterung“ o.M.

Im Osten grenzt der Bebauungsplan **„Schwärzlen Ost“** an, das Verfahren hierzu ist nahezu abgeschlossen.



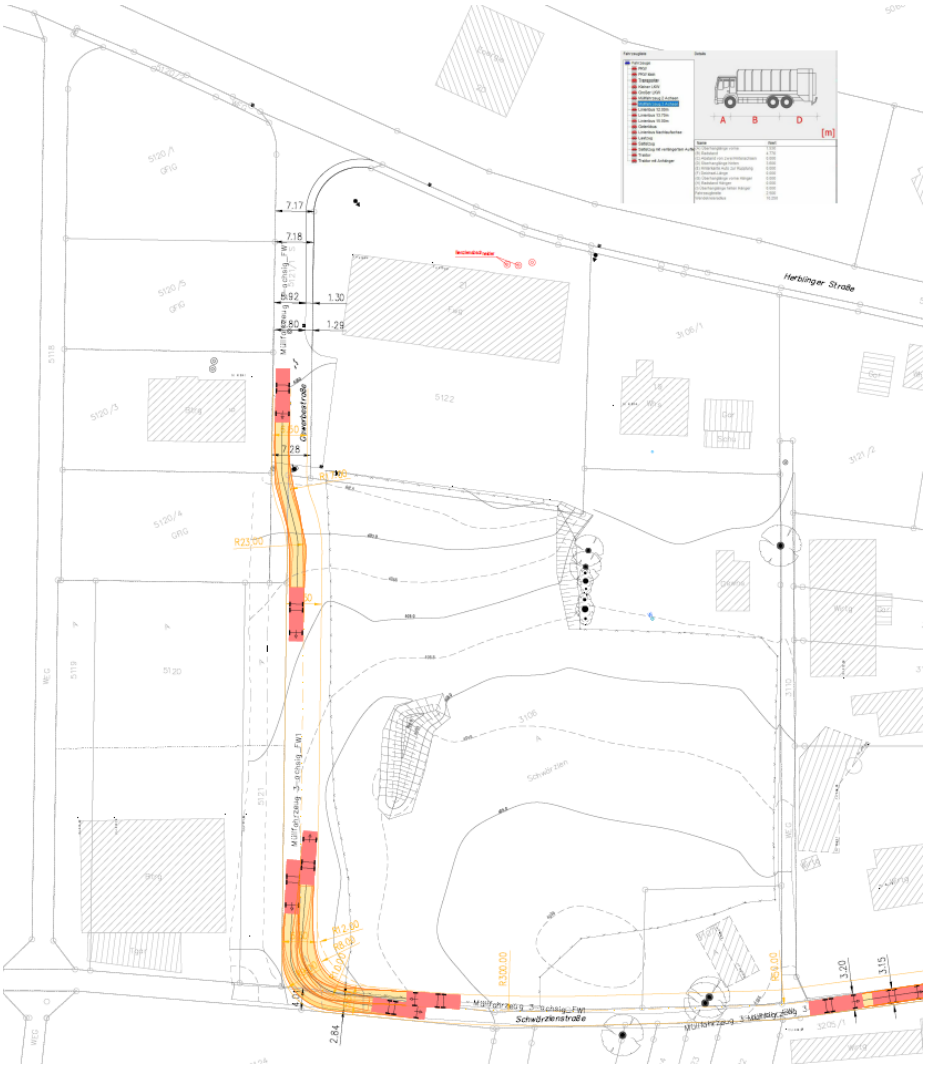
Ausschnitt Bebauungsplan „Schwärzlen Ost“ o.M.

Auf der nördlichen Seite der Herblinger Straße wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan **„Herblinger Straße“** für die Umsetzung der Heizzentrale und dem Solarthermie-Kollektorfeld aufgestellt.

4. Erschließung

Die verkehrliche Haupterschließung erfolgt von der Herblinger Straße (K 6154) die nördlich nach ca. 2. Km bereits die Grenze in die Schweiz kreuzt. Durch die Herblinger Straße ist das Gebiet nach Süden an den Ort angeschlossen, wo die Herblinger Straße in die Junkerstraße (Landesstraße L202) mündet, die die Verbindung nach Gailingen (Deutschland) und Schaffhausen (Schweiz) darstellt. Intern ist das Gebiet durch die „Gewerbestraße“ erschlossen. Diese Erschließung wird weitergeführt in die südöstlich liegende „Schwärzlenstraße“. Bisher ist die Schwärzlenstraße in diesem Bereich ein Wirtschaftsweg, der ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen wird. Von der Gewerbestraße in Richtung Ort wird die „Schwärzlenstraße“ ausgebaut, dass PKW, LKW und Müllfahrzeuge hier ausfahren können. Nach Richtung Westen bleibt die „Schwärzlenstraße“ Wirtschaftsweg.

Die Wasserversorgung und die Entwässerung können durch Ergänzung der Leitungen und Kanäle und Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden.



5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der größte Teil des Gebiets wird als **Gewerbegebiet - GE-** § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Es werden keine Betriebsarten ausgeschlossen, um die Ansiedlung oder Erweiterung bestehender Betriebe möglichst flexibel zu halten.

Es sind jedoch die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig um der Lage und Größe des Gebietes gerecht zu werden Weiterhin sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um der besonderen Situation der Exklave gerecht zu werden. Außerdem sind Spielbanken per Staatsvertrag in Büsingen verboten.

Die nach Baunutzungsverordnung zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sollen ausdrücklich möglich sein.

Die maximal zulässige Grundflächenzahlen **GRZ** sind dem jeweiligen Abschnitt angepasst. GE 1 hat mit 0,6 eine niedrigere GRZ um einen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Im GE 2 ist die maximale GRZ für Gewerbegebiet 0,8 möglich. Die GRZ für die Gemeinbedarfsfläche wurde die GRZ des bestehenden Bebauungsplans von 0,4 auf 0,6 erhöht, um ausreichend Möglichkeiten für die Erweiterung insbesondere des Bauhofs für befestigte Lagerplätze und Überdachungen zu haben

Die **Kubatur** der Gebäude wird durch die GRZ, überbaubare Fläche und maximale Höhe der Gebäude definiert. Sie ist der Nutzung für die genannten Betriebe angepasst und auf die Umgebungsbebauung abgestimmt.

Die **Gebäudehöhen** sind auf das vorhandene Gelände angepasst als oberster Punkt des Daches in Abhängigkeit der Dachform und -neigung in Metern über NN festgesetzt. Es sind Hallen mit mindestens 12m Gebäudehöhe möglich.

Die überbaubare Fläche wird mit **Baugrenzen** definiert, die Bezug auf die des bestehenden Bebauungsplans nehmen. Von den Fahrbahnkanten habe sie mindestens 5 m Abstand für ausreichend Aufstellflächen für Fahrzeuge. Die Baugrenzen mit Dachüberständen um 2 Meter überschritten werden, was für Gewerbegebäude als Überdachung wichtig sein kann.

Die bestehenden Gebäude sind innerhalb der neuen Baugrenzen.

Als Bauweise ist die **offene Bauweise festgesetzt.** Somit sind bis zu 50m lange Gebäude mit seitlichem Grenzabstand. Zulässig

Für die Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die in den Betrieben oder in unmittelbarem Zusammenhang wohnen, sind für die Wohnungen **Garagen oder Carports** möglich. Die Errichtung der Garagen oder Carports sowie offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen möglich, müssen jedoch aus Sicherheitsgründen bei Anordnung quer zur Verkehrsfläche mindestens 5,50 m Abstand zur Fahrbahnkante einhalten.

Die Verkehrsflächen dienen der Erschließung des neuen Gewerbegebiets.

Die Verbindung zwischen der bestehenden Gewerbestraße und Schwärzlenstraße ist als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt.

Der westliche Teil der Schwärzlenstraße, der bisher als Wirtschaftsweg diente bleibt als solcher bestehen. Die landwirtschaftliche Lagerhalle kann zusätzlich nach dem Ausbau von der Gewerbestraße angefahren werden. Der Wirtschaftsweg zwischen den Grundstücken Nrn. 3106 ,3107 und 3112 bis 3119 ist öffentliche Fläche und wird als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** einbezogen, da er der Erschließung der hinterliegenden Grundstücke dient.

Die baulich bedingte Restfläche am Anschluss des nördlichen Teils der Gewerbestraße wird als **Verkehrsgrün** ausgewiesen. Die Fläche ist eine Erweiterung der Grünfläche aus dem Bebauungsplan „GE Schwärzlen, 1. Erweiterung“.
Im westlichen Bereich des Gebiets wird die Grünfläche aus dem genannten Bebauungsplan **private Grünfläche** erweitert. Diese Grünfläche dient zudem als **Ausgleich** der Eingriffe durch die neue Bebauung.

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

Für den Bebauungsplan wird ein Umweltbericht als Beifügung zum Bebauungsplan
erstellt. Auf Basis einer Standortanalyse werden im Umweltbericht Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen entwickelt. Es wird die Eingriffs- Ausgleichsbilanzerstellt und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.
Aus dem Umweltbericht resultieren die in den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften enthaltenen Maßnahmen.
Die Eingriffs-/ Ausgleichbilanz wird zum nächsten Verfahrensschritt (Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ergänzt.
Der Eingriff kann voraussichtlich innerhalb des Gebiets nicht vollständig ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit soll deshalb vom Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen werden.

Es wird auf den Umweltbericht (Beifügung) des Büros 365° und das Artenschutzgutachten verwiesen.

5.3 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen

Zur Eingrünung des Gewerbegebiets sind auf der privaten Grünfläche im Westen Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen. Aus dem gleichen Grund sollen entlang der Schwärzlenstraße den privaten Gewerbegrundstücken Laubbäume zu pflanzen. Die Eingrünungen sind mittels entsprechenden **Pflanzgeboten** festgesetzt.

Die Linde im Osten des Plangebietes am Wirtschaftsweg soll aus ökologischen Gründen erhalten bleiben.

5.4 Hinweise

Es sind Hinweise zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden, zur Rückhaltung von Niederschlagswässern, zur Entwässerungskonzeption sowie Hinweise zur Ökologie, resultierend aus dem Umweltbericht im Plangebiet aufgenommen.

6. Örtliche Bauvorschriften

Um eine qualitätvolle Gestaltung des neuen Gebiets und der Gebäude zu sichern wurden zum Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften aufgestellt.

Als **Dachform** sind geneigte Dächer als Sattel-, Walm- oder Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.
Die **Dachneigung** der geneigten Dächer wurde an die bestehenden Festsetzungen und an die Bestandbebauung angeglichen.
Die Farbe der **Dachdeckung** ist zur Angleichung an das Ortsbild und der weiteren Umgebung auf gedeckte gängige Farbtöne eingeschränkt.

Die Art und Höhe der **Einfriedungen** wurden als dem Gebiet und der zukünftigen Nutzung angemessene Zäune und Hecken beschränkt.

Die Vorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Flächen** der Grundstücke dienen dem Umgang mit dem Gelände, das den Übergang zur freien Landschaft darstellt.
Die privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und bepflanzen. Stein- und Schottergärten gelten als (Teil-)Versiegelung und sind nicht zulässig.

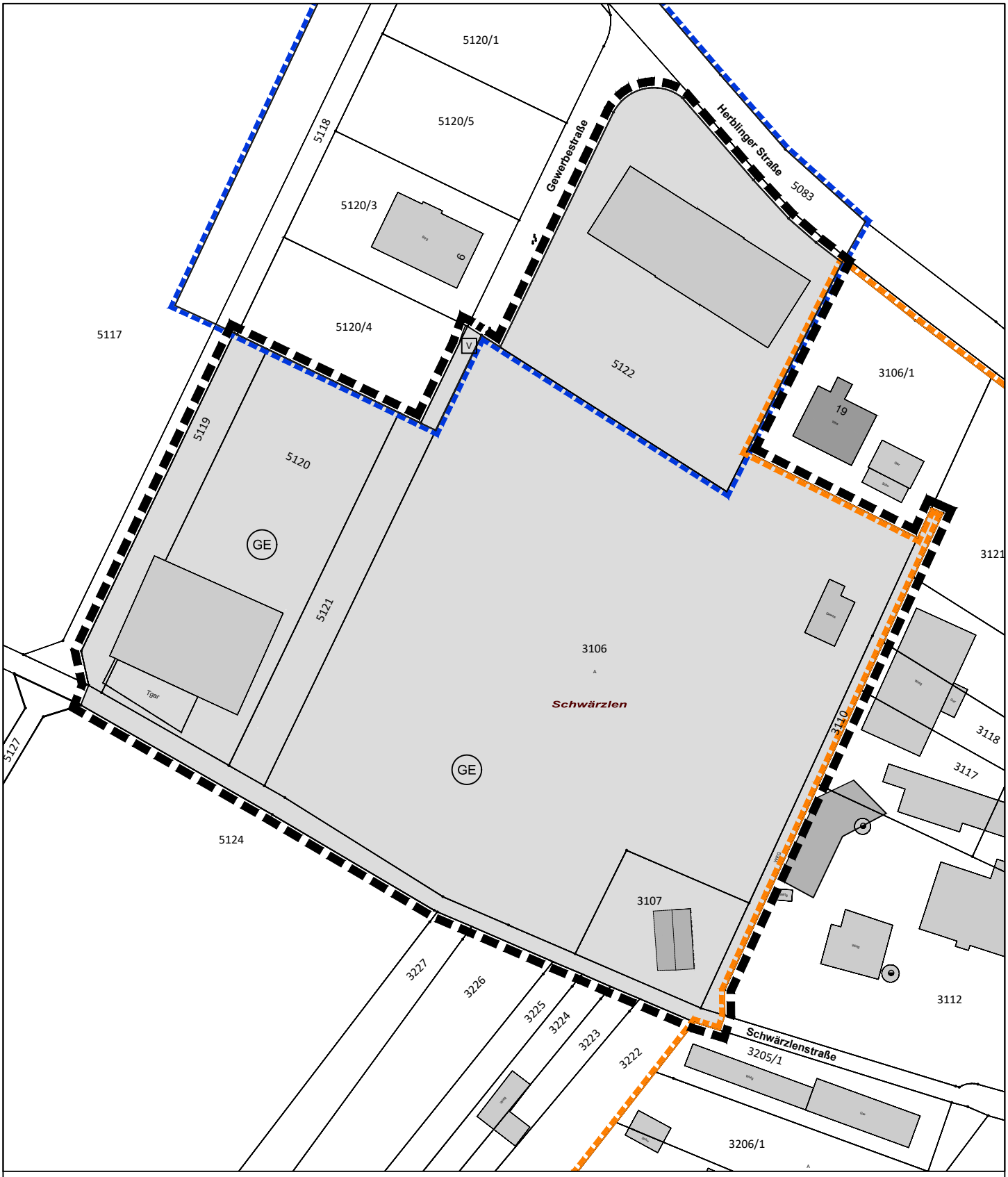
7. Flächenbilanz

	GE 1 m²	GE 2 m²	Gesamt m²	Gesamt ha
Geltungsbereich			**15.615,97**	1,56
Gewerbegebiete	2.791,69	7.594,73	**10.386,42**	1,04
Grünflächen			**331,29**	0,04
Fläche für Gemeinbedarf			**3.266,21**	0,33
Verkehrsflächen			**1.174,72**	0,12
Wirtschaftswege			**419,67**	0,04

8. Umweltbericht und Beifügungen

Dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanz von 365° freiraum + umwelt sowie einem artenschutzrechtlichen Gutachten beigefügt.

Büsingen, den 16.05.2024



Gemeinde Büsingen

Geltungsbereich

Bebauungsplan "GE Schwärzlen, 2. Erweiterung"

M 1:1.000

Büsingen, den 16.05.2024