Gemeinde Büsingen
am Hochrhein

Bebauungsplan

„Ortsmitte, 3. Änderung“

Gemarkung Büsingen

Offenlage

Entwurf

Satzung
über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

„Ortsmitte, 3. Änderung“

Gemarkung Büsingen

Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ vom 03.05.2017

Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte, 1. Änderung“ vom 06.10.20231

§13a BauGB – Vereinfachtes Verfahren

Offenlage

---

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 vom 8. August 1995 in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25)

§ 1
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 15.05.2025
2.	planungsrechtliche Festsetzungen	vom 15.05.2025

der örtlichen Bauvorschriften:

3.	örtliche Bauvorschriften	vom 15.05.2025

Beigefügt sind:

4. Begründung zum Bebauungsplan
   und zu den örtlichen Bauvorschriften vom 15.05.2025

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

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne **„Ortsmitte“** (rk. 03.05.2017), **„Ortsmitte, 1. Änderung“** (rk. 06.10.2021) und **„Ortskern“** (rk. 20.01.2025) 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“, Ortsmitte, 1. Änderung“ und „Ortskern“

Sämtliche örtliche Bauvorschriften **„Ortsmitte“** (rk. 03.05.2017) **„Ortsmitte, 1. Änderung“** (rk. 06.10.2021) und **„Ortskern“** (rk. 20.01.2025) werden durch die örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte, 2. Änderung“ ersetzt. Der Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung vom 15.05.2025 ersichtlich.

§ 5
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 6
Inkrafttreten

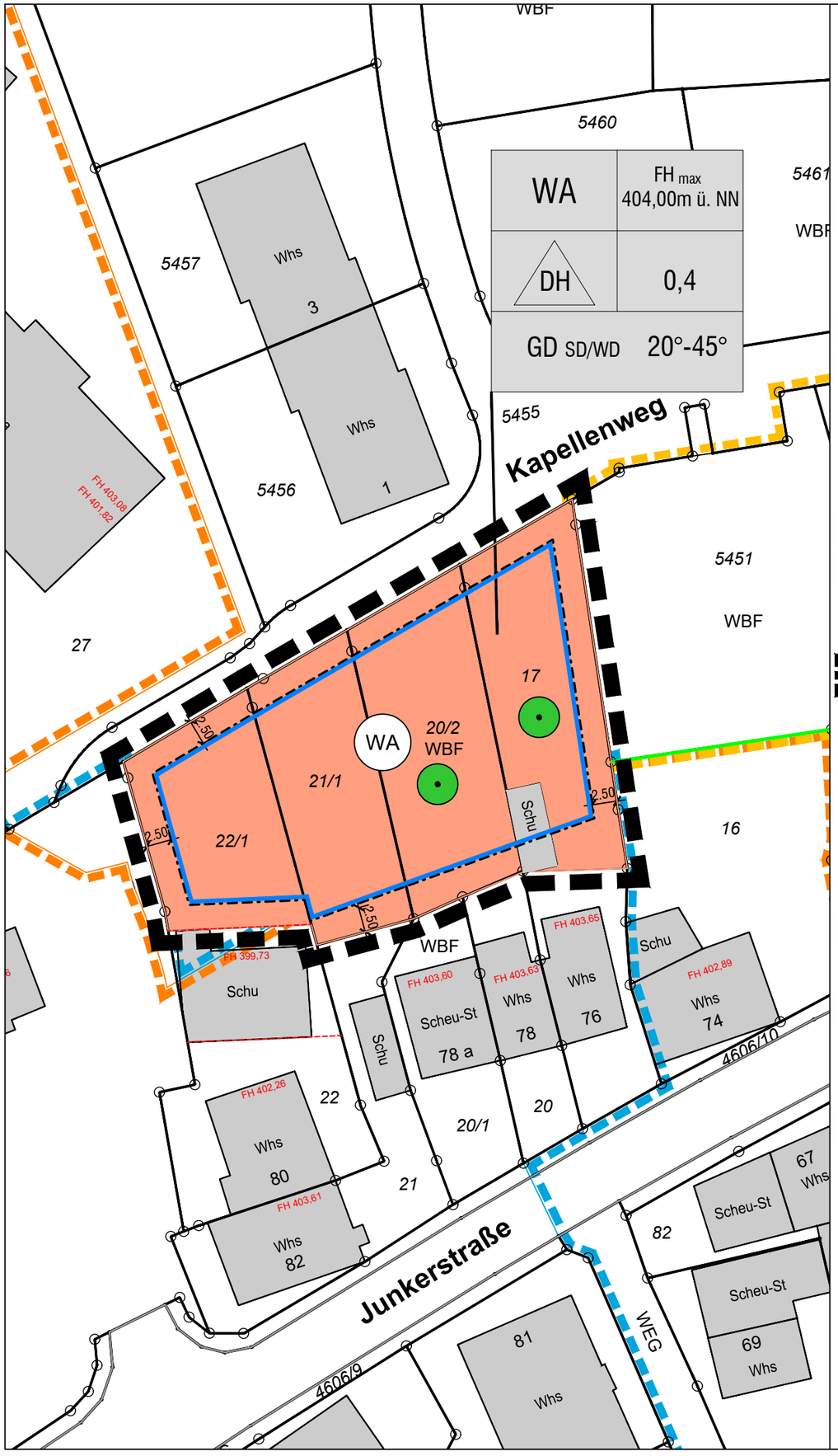
Die Satzungen über den Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Büsingen, den

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

FH max — maximale Firsthöhe in Meter über NN.
(Einschrieb in Nutzungsschablone)

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

Baugrenze

DH — offene Bauweise
nur Doppelhäuser und Hausgruppen

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

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

GD — Geneigtes Dach - Satteldach, Walmdach

30° - 45° — Dachneigung

Planzeichen ohne Normcharakter

Bestand

Gebäude und Nebengebäude
mit Firsthöhe

Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene neue Grenzen

Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

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

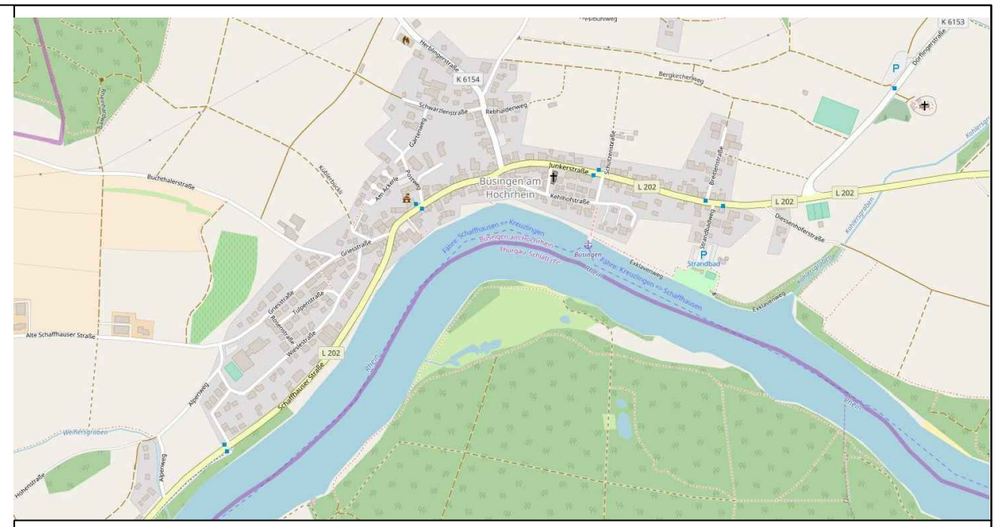
Bäume erhalten

Nutzungsschablone

WA	FH max 404,00m ü. NN
DH	0,4
GD SD, WD	DN 30°-45°

Füllschema

Art der Nutzung	FH max
Bauweise	Grundflächen zahl
Dachform mit Dachneigung	



Gemeinde Büsingen

Bebauungsplan

"Ortsmitte, 3. Änderung"

M 1:500 15.05.2025

Büsingen am Hochrhein
Ex-/Enklave die deutsche Insel in der Schweiz

Katasterauszug der Gemeinde Büsingen vom 29.07.2022

Stand 19.05.025

Entwurf

Ausfertigung der Satzung
Büsingen, den

Vera Schraner, Bürgermeisterin (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am

Gemeinde Büsingen

Planungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
„Ortsmitte, 3. Änderung“
Gemarkung Büsingen

Offenlage

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, 3. 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 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)
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 in der Planzeichnung (Nutzungsschablone
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

Zulässig sind Doppelhäuser oder Hausgruppen.

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.

7. 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.

Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig mit gebietsheimischen Bäumen zu ersetzen.

Büsingen, den 15.05.2025

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

1. Bodenfunde

Archäologische Funde

Da in den bisher nicht überbauten Bereichen archäologische Funde nicht generell ausgeschlossen werden können, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731-61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9. 78343 Gaienhofen, Tel. 07735-93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Gemäß § 20 DSchG sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Starkregenereignisse

Bei Starkregenereignissen kann es zu wild abfließendem Oberflächenwasser im Plangebiet kommen. Es sind daher geeignete Objektschutzmaßnahmen vorzusehen und die Grundstücke sind so zu gestalten, dass Wasser schadlos ablaufen kann.

3. Hinweise zum Hochwasserschutz

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

4. Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben

Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z.B. gläserne Verbindungs-gänge, „über-Eck"-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons). Bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben. Sofern solche Flächen baulich nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet. Siehe Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach für detaillierte Informationen, abrufbar unter
https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/upload2022/Glasbroschuere_2022_D.pdf

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 Fleder- mausquartiere 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

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

14.2 Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücken
Pro Grundstück ist mindestens ein regionaltypischer, hochstämmiger 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 Verbissschutz
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 An- saatstärke: ca. 2 g/m2.
Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

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 Maß- nahmen 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

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 Gründunghorizontes, 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

Örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan
„Ortsmitte, 3. Änderung“
Gemarkung Büsingen

Offenlage

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 und Walmdächer
- 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. Schleppgaupe, Quergaupe, Wiederkehr).
Die Breiten der Dachaufbauten dürfen maximal 2 / 3 der gesamten Dachlänge einnehmen. Die gilt auch für die Summe der Breiten von mehreren Dachaufbauten.
Dachaufbauten müssen vom First einen Mindestabstand von 0,5 m (senkrecht gemessen) aufweisen.
Von den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
Dachauf- oder einbauten zur Nutzung von regenerativen Energien sind zulässig.

1.3 Gestaltung

Die Dachneigung und -eindeckung ist bei Grenzbauten aufeinander abzustimmen

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
- 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

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 15.05.2025

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://lnv-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, 3. Änderung“
Gemarkung Büsingen
Offenlage

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.

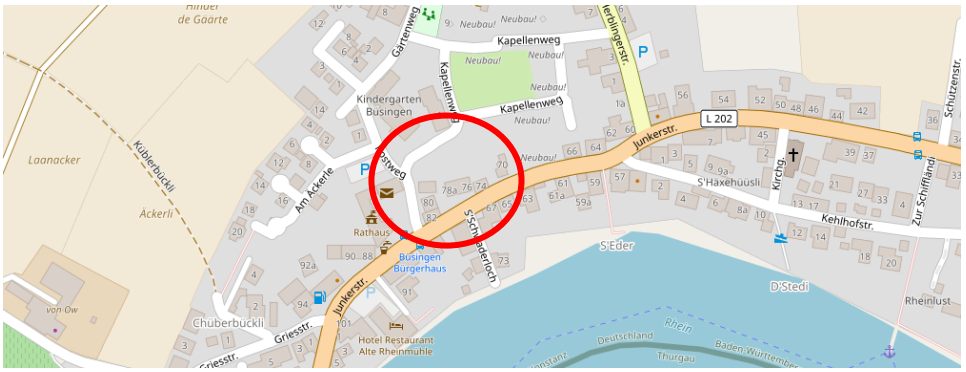
Im Bereich WA 4 des Bebauungsplans „Ortsmitte“ ist für vier Grundstücke ein Baufenster mit Festsetzungen für eine Bebauung ausgewiesen, die sich nicht an den vorhandenen Grundstücksgrenzen orientierte, sondern eine Grenzregelung voraussetzte. Die Gemeinde beabsichtigte jedoch nie eine Umlegung oder ähnliche Grenzregelungen durchzuführen. Obwohl der Bereich im ersten Änderungsverfahren für den Bebauungsplan „Ortsmitte“ einbezogen war, konnte eine grundsätzliche Bebaubarkeit für alle Grundstücke nicht erreicht werden, da im Änderungsverfahren lediglich Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften geändert wurden, um zukünftige Befreiungen zu vermeiden.

Durch eine erneute Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine grundsätzliche Bebaubarkeit mit zeitgemäßer Bebauung ermöglicht werden.

Die Gemeinde Büsingen sicherte die innerörtliche bauliche Struktur im Kern des Ortes durch mehrere Bauleitpläne, welche eine auf die historische Struktur abgestimmte Entwicklung sicherstellen. Die vorliegende 3. 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.1.324 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“ dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4.1 Bestehender Bebauungsplan „Ortsmitte“

Ausschnitt zeichnerischer Teil,

Der Bebauungsplan „Ortsmitte“ setzte für den Änderungsbereich folgendes fest:

- Allgemeines Wohngebiet- WA
- Maximale Anzahl der Wohnungen pro Gebäude im WA 4
- Öffentliche und private Stellplätze
- Stellung der Gebäude / Firstrichtung
- Erhaltung von Bäumen

4.2 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 für die maximale Grundfläche und die Dachneigungsspanne geändert.

WA 4	II
190 m²	
TH 6,50m	FH 10,00m
SD/WD/ZD	20°-45°
max. 2 WE	

5. Mögliche Bebauung mit Einfamilienhäusern

Eine städtebauliche Untersuchung ergab, dass auf den vier schmalen Grundstücken eine Bebauung am sinnvollsten ist, die zulässt zumindest auf eine Grenze ohne Abstandsfläche bauen zu können.

Bebauung mit jeweils zwei Doppelhäusern

Bebauung mit Hausgruppen (Reihenhäusern)

Städtebauliche Kennwerte

		Reihenhäuser			Doppelhäuser		
Flst. Nr	Größe m²	angenommene Grundfläche m²	GRZ I	GRZ II	angenommene Grundfläche m²	GRZ I	GRZ II
17	380,56	80	0,21	0,32	96	0,25	0,38
20/2	362,24	80	0,22	0,33	96	0,27	0,40
21/1	292,93	80	0,27	0,41	96	0,33	0,49
22/1 neu	451,81	80	0,18	0,27	96	0,21	0,32

6. Erforderliche Änderungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Der Bebauungsplan „Ortsmitte“ setzte für die Grundstücke Nrn. 17, 20/2, 21/1 und 22/1 ein Baufenster fest, das von den Maßen und Festsetzungen für freistehende Einzelhäuser, bzw. Doppelhausbebauung gedacht war. Dies wäre jedoch nur mit einer Grenzregelung möglich gewesen.
Auch weitere Festsetzungen wie eine zwingende Firstrichtung oder die Beschränkung der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen machen eine zeitgemäße Bebauung unmöglich.
Aus den gleichen Gründen muss das Baufenster vergrößert werden.
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 maximale Grundfläche muss durch eine Grundflächenzahl (GRZ) ersetzt werden, um eine adäquate Bebauung zu ermöglichen.
Der Bebauungsplan muss in diesem Bereich grundsätzlich flexibilisiert werden, dies erfolgt durch die Beschränkung auf wesentliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

7. 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 ein ausreichender Rahmen für Bauvorhaben beschrieben.
Die GRZ wurde auf die zukünftige Bebauung der bestehenden kleineren Grundstücke mit Doppelhäusern oder Reihenhäusern auf 0,4 angepasst.

Für die Innenbereichsbebauungspläne „Ortskern“, „Schwärzlen Ost“ und „Um das alte Rathaus“ wurde die bestehenden Firsthöhen der Gebäude aufgenommen. Die maximale Firsthöhe im vorliegenden Verfahren nimmt diese Firsthöhe der Umgebungsbebauung auf.

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Für die Grundstücke Nrn. 17, 20/2, 21/1 und 22/1 wird ein gemeinsames Baufenster ausgewiesen, das sich am Mindestgrenzabstand der Landesbauordnung orientiert und so flexibel ist, dass eine Doppelhausbebauung oder Reihenhausbebauung möglich ist. Die überbaubare Fläche ist für die geplante GRZ 0,4 ausreichend.
Die Festsetzung der Bauweise wurde in Doppelhäuser oder Haugruppen (Reihenhäuser) in offener Bauweise geändert, um die angepasste Bebaubarkeit der schmalen Grundstücke zu berücksichtigen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Anzahl der höchstzulässigen Wohnungen entfällt ersatzlos, um flexibel auf aktuelle Anforderungen des Wohnraumbedarfs reagieren zu können.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Festsetzungen zu den Nebenanlagen und Garagen, Carports und Stellplätzen wurde flexibilisiert, um eine angepasste Freiflächengestaltung umsetzen zu können.

Erhalt von Bäumen

Im Planbereich sind zwei bestehende Bäume entsprechend des Bebauungsplans „Ortsmitte“ zum Erhalt festgesetzt. Diese lagen bislang außerhalb des Baufensters. Das neue Baufenster ist nicht auf die beiden Standorte angepasst, dadurch wäre die Bebauung der schmalen Grundstücker maximal erschwert. Es ist jedoch nicht unbedingt zwingend, sie für einen Neubau zu fällen. Sollte die Lage der beiden Bäume jedoch einer Bebauung im Wege stehen, müssen sie durch entsprechende Neupflanzungen ersetzt werden.

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

Die ökologischen Maßnahmen aus dem Bebauungsplan „Ortsmitte“, die für den Planbereich relevant sind, werden als Anhang in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen, so dass sie weiterhin unverändert gelten. Durch das zweite Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Ortsmitte“ wurden sie zudem bezüglich Beleuchtung ergänzt. Die Pflanzenliste für Baumpflanzungen wurde als Anhang 2 angefügt.

Hinweise

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

8. 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 Geländeveränderungen wie vorgeschrieben war nicht praktikabel und deshalb 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.

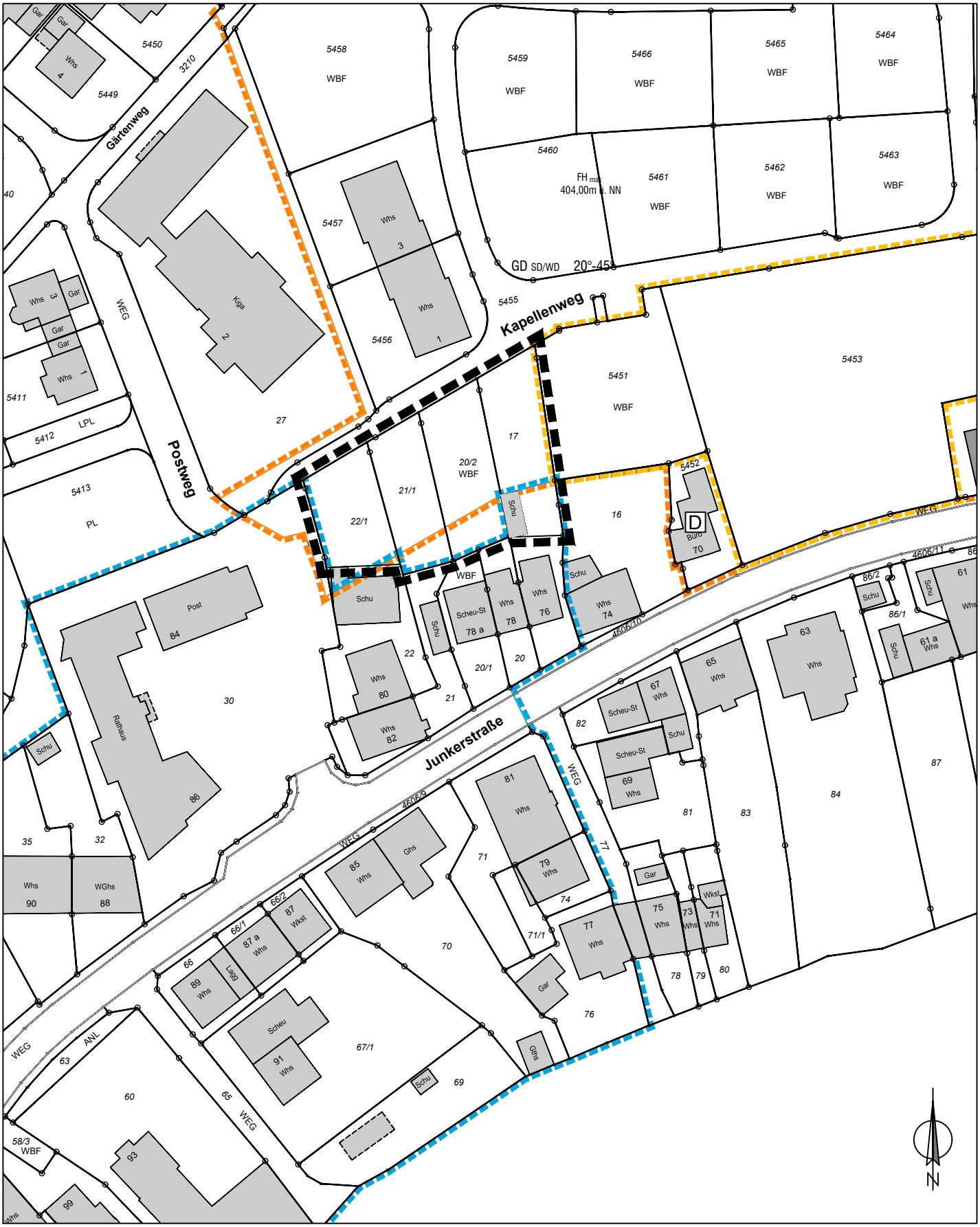
Stellplatzverpflichtung

Die kategorische Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf zwei pro Wohneinheit muss entfallen, da dies auf den kleinen Grundstücken nicht praktikabel ist. Es wird stattdessen auf die rechtliche Grundlage der Landesbauordnung verwiesen.

9. Hinweise

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

Büsingen, den 15.05.2025



Gemeinde Büsingen

Geltungsbereich

Bebauungsplan "Ortsmitte, 3. Änderung"

M 1:1.000