



Bebauungsplan
„Zum Rößleblick“
Gemarkung Büßlingen



Satzungen
über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften
„Zum Rößleblick“
Gemarkung Büßlingen

Rechtsgrundlagen

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)** 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:

Bebauungsplan

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| 1. zeichnerischer Teil | vom 27.07.2023; erg. 21.03.2024 |
| 2. planungsrechtliche Festsetzungen | vom 27.07.2023; erg. 21.03.2024 |

der örtlichen Bauvorschriften:

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 3. örtliche Bauvorschriften | vom 27.07.2023 |
|-----------------------------|----------------|

Beigefügt sind:

- | | | |
|----|--|---------------------------------|
| 4. | Begründung zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften | vom 27.07.2023, erg. 21.03.2024 |
| 5. | Umweltbericht | vom 21.03.2024 |
| 6. | Vorbericht Erschließungsplanung | vom 22.02.2023 |
| 7. | Bericht geotechnische Untersuchungen | vom 15.02.2023 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Tengen den 04.07.2024

Selcuk Gök

Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 05.07.2024

MDW	
	0,35
GD \geq WD, z DN 15°-35° FD	

WA 1	
	0,4
FD begrünt	

WA 2-4	
	0,35
GD \geq WD, z DN 15°-35° FD	

WA 5-6	
	0,3
GD \geq WD, z DN 15°-35° FD	



Legende

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

	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Dörfliches Wohngebiet	§ 5a BauNVO

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

	Grundflächenzahl
	Gebäudehöhe über EFH (Einschrieb im Baufenster)

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

	Baugrenze
	offene Bauweise - Einzel- oder Doppelhäuser
	offene Bauweise

Nutzungsschablone		Füllschema	

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

	Verkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Geh- und Radweg
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Stellplätze -

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche
	Öffentliche Grünfläche Entwässerungsmulde
	Öffentliche Grünfläche - Streuobstwiese

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

	Flächen für die Wasserwirtschaft
--	----------------------------------

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

	Erhaltung von Bäumen
	Pflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

	Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Art oder des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind - Sichtflächen - (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

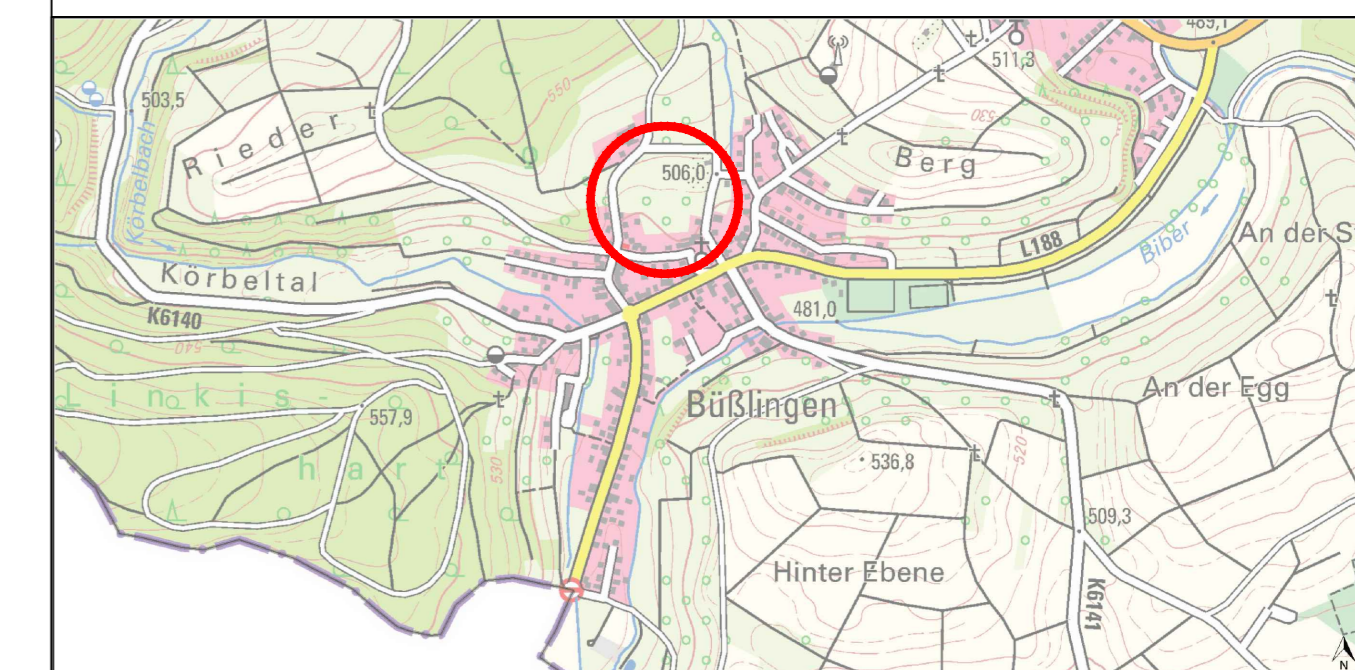
	Geneigtes Dach -Satteldach, Walmdach, Zeltdach
	Flachdach, begrünt

Bestand

	Gebäude und Nebengebäude
	Grundstücksgrenzen
	Bestandsbäume
	entfallender Baum

Planzeichen ohne Normcharakter

	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Gebäudestellung
	Böschungen
	Höhenlinien
	Straßenplanung Böschungen
	Temporäre Aufstellfläche für Müllbehälter
	Sichtfelder 30 km/h



Bebauungsplan

"Zum Rößleblick"

Gemarkung Büdingen

M 1:500 27.07.2023

Tengen
Stadt im Hegau

Planfertigung

Radolfzell, den 12.05.2023 / 15.02.2024

Katastralauszug vom 18.05.2022

planungslicht
Waltraud Fuchs Dipl.-Ing. (FH)
Hildegard Krenner-Stralbe Nr. 2523A, Kandelbrunn
Tel. 07732 808 2508 mobil 07 7376 36315
mail@planungslicht.de www.planungslicht.de

Ausfertigung der Satzung
Tengen, den 04.07.2024

Selzck Gök, Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 05.07.2024

Stadt Tengen
Gemarkung Büßlingen

Planungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
„Zum Rößleblick“

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen** **§ 9 BauGB**
- 1. Art der baulichen Nutzung** **§ 9 Abs. 1 BauGB**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet -WA –** **§ 4 BauNVO**
- WA**
- 1.1.1. Die nach §4 Abs. 3 Nr. 2- 5 ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
- 1.2 Dörfliches Wohngebiet** **§ 5a BauNVO**
- MDW**
- 1.2.1 Die nach §5a Abs. 2 Nr. 4 zulässigen nicht gewerblichen Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig.
- 1.2.2 Die nach §5a Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** **§§ 16 – 20 BauNVO**
- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze** **§ 19 BauNVO**
- Durch Einschrieb in den jeweiligen Nutzungsschablonen
- GRZ**
- Gebäudehöhen** als maximale Firsthöhe **§ 18 Abs. 1 BauNVO**
- GH**
- Durch Einschrieb im Baufenster 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. Terrassen sind bis zu 15 qm außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sofern sie mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

Im WA 1 darf die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche durch Unterbauung mit Tiefgaragen überschritten werden.

4. Bauweise **§ 22 Abs. 2 BauNVO**

Es ist die **offene Bauweise** festgesetzt.

Im WA 5 und 6 sind ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser 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.

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

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

7. 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.

Beim Anschluss der Grundstückszufahrten an den öffentlichen Verkehrsraum sind die notwendigen Sichtbezüge von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhaften Beeinträchtigung ab einer Höhe von 60 cm nicht nur zu schaffen, sondern auch freizuhalten.

8. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 und Nr. 26 BauGB

8.1 Verkehrsflächen



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



8.2.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Stellplätze –



8.2.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Geh- und Radweg -



9. Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB



Es sind öffentliche Grünflächen festgesetzt, die der Sicherung eines Teils der vorhandenen Grünstruktur im Gebiet dienen.

öffentliche Grünflächen **öGr. 1, öGr. 2,**

Wiese

öffentliche Grünfläche **öGr. 5**

Wiese, Flugkorridor

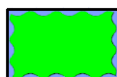
öffentliche Grünflächen **öGr. 3, öGr. 4 und öGr 6**

Wiese, Retention

Über die öffentliche Grünfläche öGr. 4 sind Zufahrten mit einer Breite von maximal 3 Meter zu den Grundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

10. Wasserretention

§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB



10.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist in den in der Planzeichnung dargestellten Versickerungsmulden abzuleiten, zurückzuhalten und zu versickern. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

10.2 Das anfallende unbelastete Dach- und Hofwasser ist auf den privaten Grundstücken zu verwenden, bzw. in geeigneten Versickerungsmulden vor Ort zurückzuhalten und soweit möglich zu versickern. Das Rückhaltevolumen darf 2,0 m³ nicht unterschreiten.

Wenn eine Versickerung nicht möglich ist, um einen verzögerten Abfluss von Regenwasser zu erreichen, ist eine Rückhaltung vorzusehen. Die Mindestgröße für eine Zisterne beträgt 8 m³; davon sind mind. 5 m³ Puffervolumen und 3 m³ Speichervolumen für Regenwassernutzung vorzusehen.

Die Zisterne ist mit einer Drosselvorrichtung auszustatten, die einen Abfluss von 0,2 l/s zulässt und eine Entleerung der Zisterne innerhalb eines Tages für ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schafft.

Bei Dachflächen über 250 m² ist das Puffervolumen der Zisterne um je 1 m³ je 50 m² angefangene Dachfläche zu erhöhen.

In beiden Fällen (Zisterne oder Versickerungsmulde) ist der Notüberlauf an die Retentionsmulden oder den Regenwasserkanal anzuschließen.

Eine Versickerung ist nur über eine belebte Bodenzone (mind. 30 cm Humus) zulässig. Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

11.1 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.

11.2 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Fledermaus-Sommerquartierszeit

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

Der (Teil-)Abriss von Gebäuden erfolgt ebenfalls im oben genannten Zeitraum. Im Sommer vor dem geplanten Abriss sind die Gebäude durch eine fachkundige Person auf Brutvorkommen und Fledermausquartiere zu untersuchen. Bei Abriss der landwirtschaftlichen Gebäude sind diese im Sommer vorher detailliert auf die Rauchschnalben-Population zu untersuchen. Die Ergebnisse sind im Rahmen des Baugesuchs zu dokumentieren. Ggf. wird es nötig hier weitere Maßnahmen zu ergreifen.

11.3 Entwicklung und Pflege der Grünflächen Gr 1- 4 (ohne Retentionsfläche in Gr 3)

Die Grünflächen 1-4 sind als artenreiche Wiesen zu erhalten. Hierfür sind sie zweimal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Der erste Schnitt erfolgt zur Hauptblütezeit der bestands-bildenden Gräser (ab Juni). Der zweite Schnitt darf frühestens 8 Wochen später erfolgen.

Alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden.

Eine Düngung der Grünflächen darf nur bei Bedarf und höchstens alle drei Jahre erfolgen.

11.4 Die Retentionsfläche innerhalb der Grünfläche 3 ist unter ökologischer Baubegleitung anzulegen. Hierbei ist das Wurzelwerk angrenzender Bäume zu schützen. Die Retentionsfläche ist nach Beendigung der Bauarbeiten mit autochthonem, artenreichem Saatgut, idealerweise mittels Mahdgutübertragung von FFH-Mähwiesen aus der Region wieder zu begrünen.

Die Retentionsfläche ist 3-4 mal jährlich zu mähen, der erste Schnitt soll Ende April / Anfang Mai erfolgen. Das Mahdgut ist abzufahren. Alternativ kann die Fläche extensiv beweidet werden.

Eine Düngung der Grünflächen darf nur bei Bedarf und höchstens alle drei Jahre erfolgen.

11.5 Anlage, Entwicklung und Pflege der Grünflächen (Gr. 5 und 6)

Die Flächen Gr. 5 und Gr. 6 sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Empfohlen wird die Einsaat mit autochthonem, artenreichem Wiesensaatgut.

11.6 Reduktion von Lichtemissionen

Für die Außenbeleuchtung (auch private) 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 auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren. Die Beleuchtung der an die Grünflächen 1 bis 5 angrenzenden Grundstücke muss mit Bewegungsmeldern versehen werden.

Beleuchtungen, die in gesetzlich geschützte Biotop hineinstrahlen müssen von der zuständigen Naturschutzbehörde genehmigt werden (vgl. § 21 Abs. 1 NatSchG). Dies gilt insbesondere für Beleuchtungen, die in die Streuobstbestände innerhalb und angrenzend des Plangebietes hineinleuchten. Ebenfalls gilt dies für Beleuchtungen der im Nordwesten angrenzenden kartierten FFH-Mähwiese.

11.7 Aufhängen von Nistkästen

Für jeden wegfallenden Obstbaum sind insgesamt drei Nistkästen mit den Lochgrößen 28 mm, 32 mm und 45 mm in räumlicher Nähe zum Plangebiet (bis max. 100 m Entfernung) aufzuhängen.

Die Kästen sind in 3-4 m Höhe, mit Ausrichtung der Öffnung Süd / Südost anzubringen. Es muss eine jährliche Nistkastenkontrolle und –reinigung im Herbst (Zeit zwischen September und November) stattfinden. Bei der Kontrolle ist der Innenraum zu säubern, die Aufhängung und der Hängestandort sind zu kontrollieren.

Zudem wird empfohlen im Bereich der Privatgrundstücke Halbhöhlen-Nistkästen für Nischenbrüter wie Bachstelze und Hausrotschwanz anzubringen um Brutversuchen an problematischen Stellen vorzubeugen.

11.8 Externe Kompensationsmaßnahmen

§ 9 Abs. 1a BauGB

Die externen Ausgleichsmaßnahmen K1 und K2 befinden sich auf FlSt. 1700 der Gemarkung Büßlingen, ca. 1,7 km westlich des Geltungsbereichs „Zum Rößleblick“. Das Flurstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Freilichtmuseum Römischer Gutshof. Die Maßnahmen K1 und K2 dienen dem funktionalen Ausgleich für die durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in geschützte Biotope und werden in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

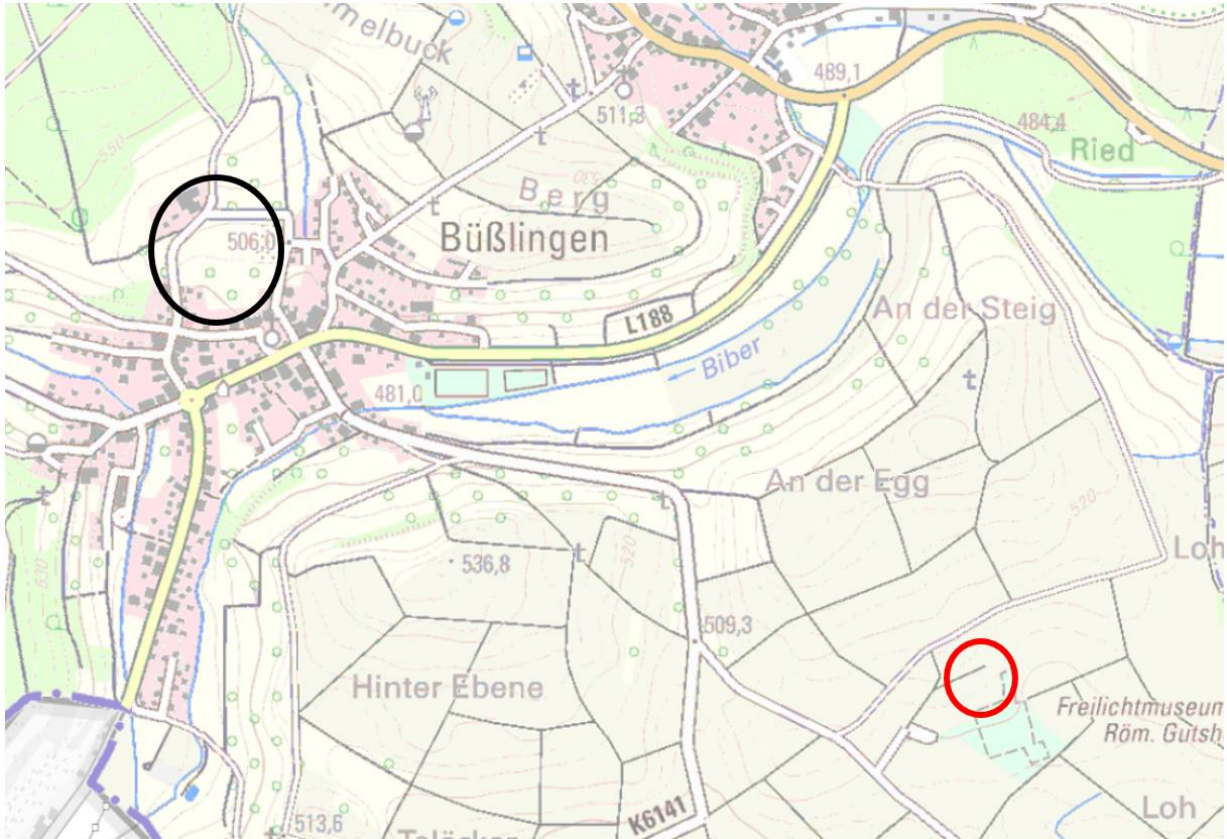


Abbildung: Lage der externen Kompensationsmaßnahmen K1 und K2 (rot umrandet) am Römischen Gutshof, sowie des Bebauungsplans „Zum Rößleblick“ (schwarz umrandet). Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW online, unmaßstäblich.

11.8.1 Entwicklung von Magerwiesen (FSt. 1700, Gmk. Büßlingen)

Die bisherigen Ackerflächen des FSt. 1700 sollen als Magerwiese entwickelt werden. Im direkten Umfeld (südlich des FSt. 1700) befindet sich die FFH-Mähwiese „Mähwiese Römischer Gutshof östlich Büßlingen“ (Nr. 6510800046036008), welche mit Status A bewertet wird. FSt. 1700 ist nach Süden ausgerichtet, die mittlere Hangneigung liegt bei etwas über 4 %, im nördlichen Bereich des Flurstücks bei ca. 6 %. Vor der Umwandlung der Ackerfläche in Grünland ist der Acker ein Jahr lang durch den Anbau von stark zehrenden Pflanzen (Wintergetreide, Kartoffeln, Mais) auszuhagern. Währenddessen ist auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden zu verzichten. Nach der Saatbettvorbereitung durch mehrmaliges Eggen zur Unkrautbekämpfung erfolgt die Ansaat vorzugsweise mittels Druschgutansaat oder Mähgutübertragung von Mähwiesen oder artenreichen Fettwiesen aus dem Ursprungsgebiet 17 (Südliches Alpenvorland), vorzugsweise aus der näheren Umgebung. Als geeignet zu nennen wäre die direkt südlich liegende FFH-Mähwiese „Mähwiese Römischer Gutshof östlich Büßlingen“ (Nr. 6510800046036008). Geeignete Spenderflächen sind im Rahmen der Umsetzung mit der Unteren Naturschutzbehörde Konstanz abzustimmen.

Falls weder eine Mahdgutübertragung noch Ansaat mit Druschgut möglich ist, ist alternativ ist eine Ansaat mittels Regiosaatgut aus dem Produktionsraum 8 (Alpen und Alpenvorland) zulässig.

Die Wiesenfläche ist zwei- bis dreischurig zu mähen. Der erste Schnitt erfolgt zur Hauptblüte der bestandbildenden Gräser (i.d.R. Ende Mai bis Anfang Juni, je nach Witterung), der zweite Schnitt frühestens 8 Wochen später (i.d.R. Ende Juli bis Anfang August, je nach Witterung). Je nach Aufwuchs ist im Herbst ein dritter Schnitt möglich. Das Mähgut ist bei allen Schnitten abzufahren. Keine Düngung.

Insgesamt werden für den Bebauungsplan „Zum Rößleblick“ 20.050 m² Acker in Magerwiese umgewandelt. Weitere 1.450 m² werden ebenfalls umgewandelt, jedoch noch keinem Vorhaben zugeordnet und stehen der Stadt Tengen für künftige Eingriffe zur Verfügung.

11.8.2 Entwicklung von Magerwiesen (FSt. 1700, Gmk. Büßlingen)

Auf einer Fläche von 3.750 m² sind 17 regionaltypische Obstbäume in unterschiedlichen Sorten (Äpfel, Birne, Zwetschge, Kirsche) gem. Lage Abbildung zu pflanzen. Pflanzqualität Hochstamm oB, Stammumfang mind. 12-14 cm (Sorten s. Pflanzliste 2 Anhang III). Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt 15 m in der Reihe und 15 m zwischen den Reihen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu sichern (Pflanzscheibe, Zweibock mit Anbindung, Wühlmausschutz, Drahtrose). Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen.

Für einen langfristigen Erhalt der Streuobstbäume sind fachgerechte Erziehungs- und Pflegeschnitte notwendig. Diese erfolgen in den ersten 10 Jahren jährlich und umfassen auch eine Düngung und Bewässerung bei Bedarf. Später erfolgt ein Pflegeschnitt ca. alle 4-5 Jahre inkl. Abfuhr des Schnittguts. Armdickes Totholz ist, solange die Statik dies zulässt, am Stamm zu belassen.

Die beiden Bestandsbäume am westlichen Rand sind zu erhalten und bei Abgang ebenfalls als Totholzbäume zu belassen, solange die Statik dies erlaubt.



Abbildung 2: Kompensationsmaßnahmen K1 und K2 auf FlSt. 1700, Gemarkung Büßlingen.

12. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauG****12.1 Pflanzung von Bäumen auf Privatgrundstücken**

Pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein regionaltypischer, hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Der Standort ist, sofern im Bebauungsplan nicht definiert, frei auf den Grundstücken wählbar. Die Baumquartiere sind gegen Überfahren zu schützen und müssen eine begrünte Fläche von mind. 8 m² aufweisen.

Der Stammumfang bei der Pflanzung beträgt mind. 14-16 cm (Obstbaum: 12-14). Die Befestigung erfolgt mittels Zweipflock, und Verbiss- und Wühlmausschutz ist muss angebracht werden. Für Arten und Pflanzqualität siehe Pflanzliste in Anhang III. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

12.2 Pflanzung von Bäumen innerhalb der Grünflächen Gr 2 – Gr 4

Die Streuobstbestände sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung mit Pflanzungen zu ergänzen (insgesamt 3 Stück). Der Standort kann bis zu 3 m von der Plandarstellung abweichen. Die Streuobstbäume sind fachgerecht zu pflegen. Die Erziehungsschnitte erfolgen in den ersten 10 Jahren nach Pflanzung jährlich und umfassen auch eine Düngung und Bewässerung bei Bedarf. Später erfolgt ein Pflegeschnitt ca. alle 4-5 Jahre inkl. Abfuhr des Schnittguts. Armdickes Totholz ist, solange die Statik dies zulässt, am Stamm zu belassen.

Der Stammumfang bei der Pflanzung beträgt mind. 12-14 cm, Arten s. Pflanzliste 2, Anhang III. Die Befestigung erfolgt mittels Zweipflock, und Verbiss- und Wühlmausschutz ist muss angebracht werden. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

13. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauG****13.1 Erhalt einer Baumreihe und eines Einzelbaumes**

Die Bäume Nummer 17 und 26 – 38 (Lage siehe Maßnahmenplan) sind während der Bauphase zu schützen und zu erhalten. Während der Bauzeit sind diese gemäß den Vorgaben der DIN 18920 und der RAS-LP 4 durch einen Bauzaun im gesamten Traufbereich vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Beschädigung der Baumkronen und Wurzeln ist auszuschließen. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten hinter dem Zaun sind unzulässig. Die Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen (Arten s. Pflanzliste 1)

13.2 Erhalt eines Streuobstbestandes

Der Streuobstbestand auf den Grünflächen Gr. 2, Gr. 3 und Gr. 4 im Süden des Plangebietes (Bäume Nr. 1 – 6 und 8 – 14; Lage siehe Maßnahmenplan) ist während der Bauphase und langfristig zu schützen und zu erhalten. Während der Bauzeit ist der Bestand gemäß den Vorgaben der DIN 18920 und der RAS-LP 4 durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Beschädigung der Baumkronen und Wurzeln ist auszuschließen. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten hinter dem Zaun sind unzulässig.

Die Bäume des Streuobstbestandes sind durch regelmäßigen Schnitt dauerhaft zu pflegen (Pflegeschnitt ca. alle 4-5- Jahre). Für abgestorbene Bäume ist ein Ersatz zu pflanzen (Details zur Pflanzung, siehe M 9, Pflanzliste 2). Die Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

Zulässig ist die Anlage einer Retentionsfläche in Gr. 3 unter ökologischer Baubegleitung. Die Retentionsfläche ist nach Fertigstellung mit autochthonem, artenreichem Saatgut, idealerweise mittels Mahd-
gutübertragung von FFH-Mähwiesen aus der Region wieder zu begrünen.

14. Flächen für Leitungsrecht **§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB**

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen ist ein Leitungsrecht für einen Kanal zugunsten der Stadt Tengen dauerhaft einzuräumen.

Tengen, den 27. 07.2023/ ergänzt 21.03.2024

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. Verringerung von Vogelschlag an Gebäuden

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sowie über-Eck-Verglasungen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. unterteilte oder strukturierte Fenster, geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

3. 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.

4. Schutz der Bäume östlich des Plangebietes

Durch den Streuobstbestand östlich des Plangebietes auf den Flurstücken 378 und 379 /1 wird eine Leitung verlegt. Die Leitung ist so zu verlegen, dass die Wurzeln nicht beschädigt werden. Während des Verlegens ist auf den Schutz und den dauerhaften Erhalt der Bäume zu achten. Die Verlegung der Leitung durch den angrenzenden Streuobstbestand ist durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu begleiten und zu überwachen.

Anhang I Pflanzlisten

Pflanzliste 1 Laubbäume

Der Stammumfang bei der Pflanzung beträgt mind. 14-16 cm.

Die Befestigung erfolgt mittels Zweiflock, und Verbiss- und Wühlmausschutz muss angebracht werden.

Botanischer Name	Deutscher Name	(g = großkronig, m = mittelkronig)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	g
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	g
Betula pendula	Hänge-Birke	g
Carpinus betulus	Hainbuche	m
Juglans regia	Walnuss	m
Prunus avium	Vogel-Kirsche (auch i.S. 'Plena')	m
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche (i.S. Schloss Tiefurt, durchgehender Leittrieb)	m
Tilia cordata	Winter-Linde	g

Pflanzliste 2: Hochstamm-Obstbäumen 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, Drahtthose). Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen.

Äpfel		
Alkmene	Berner Rosenapfel	Biesterfelder Renette
Brettacher	Ernst Bosch	Französische Goldrenette
Geflammtter 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	

Örtliche Bauvorschriften
„Zum Rößleblick“

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

Dächer

GD FD 15 – 35°

1.1 Geneigte Dächer als Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer

Dachneigung 15° bis 35° zulässig.

Die Dachneigung benachbarter Doppelhäuser ist anzugleichen, eine maximale Abweichung von 3° ist zulässig.

1.2 Flachdächer

Flachdächer oder Gebäudeteile mit bis zu 5° 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

2. Einfriedungen

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

Als Einfriedungen sind zulässig:

- Holzzäune
- Drahtzäune mit Hinterpflanzung
- Hecken / Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste 3 im Anhang

Umfriedungszäune sind bis zu einer Höhe von 1,5 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.

Mauern oder Gabionen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m oder Länge von 2 m zulässig.

Bauliche Einrichtungen müssen zur Gewährleistung des Lichtraumprofils der Straße einen Mindestabstand vom 0,75 m von der Grundstücksgrenze einhalten, Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m.

Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Kabelverteilerschränke einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden.

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

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

Stützmauern sind in Naturstein auszuführen. Stützmauern aus Betonfertigelementen sind nicht zulässig. Gabionen sind zu begrünen.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

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.

3.3 Gestaltung von Stellplätzen

Der Parkplatz im Nordosten sowie private Zufahrten und Stellplätze sind unter Verwendung offener Beläge (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasenpflastersteine) versickerungsfähig anzulegen.

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

Für neu zu errichtende Gebäude sind Stellplätze nach folgendem Schlüssel vorzusehen:

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

Der Raum von 5,5 m vor der Garage oder dem Carport bei Senkrechtaufstellung kann als Stellplatz angerechnet werden.

Tengen, den 27.07.2023

II. Hinweise

1. Dachbegrünung

Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 12 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).

Eine Kombination mit Photovoltaik ist erwünscht und zulässig.

2. Verbot von Schottergärten

Davon ausgenommen sind 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. 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.

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.

Anhang Pflanzlisten

Pflanzliste 3 Sträucher für Hecken (Empfehlung)

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Eunonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Stadt Tengen Gemarkung Tengen

Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Zum Rößleblick“

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Im Stadtteil Büßlingen der Stadt Tengen wächst der Bedarf an Bauplätzen stetig. Insbesondere junge Familien aus Büßlingen, aber auch aus benachbarten Ortsteilen, suchen Baumöglichkeiten für Eigenheime. Es konnten in Büßlingen seit 2013 keine neuen Bebauungspläne für Wohnungsbau mehr aufgestellt und erschlossen werden.

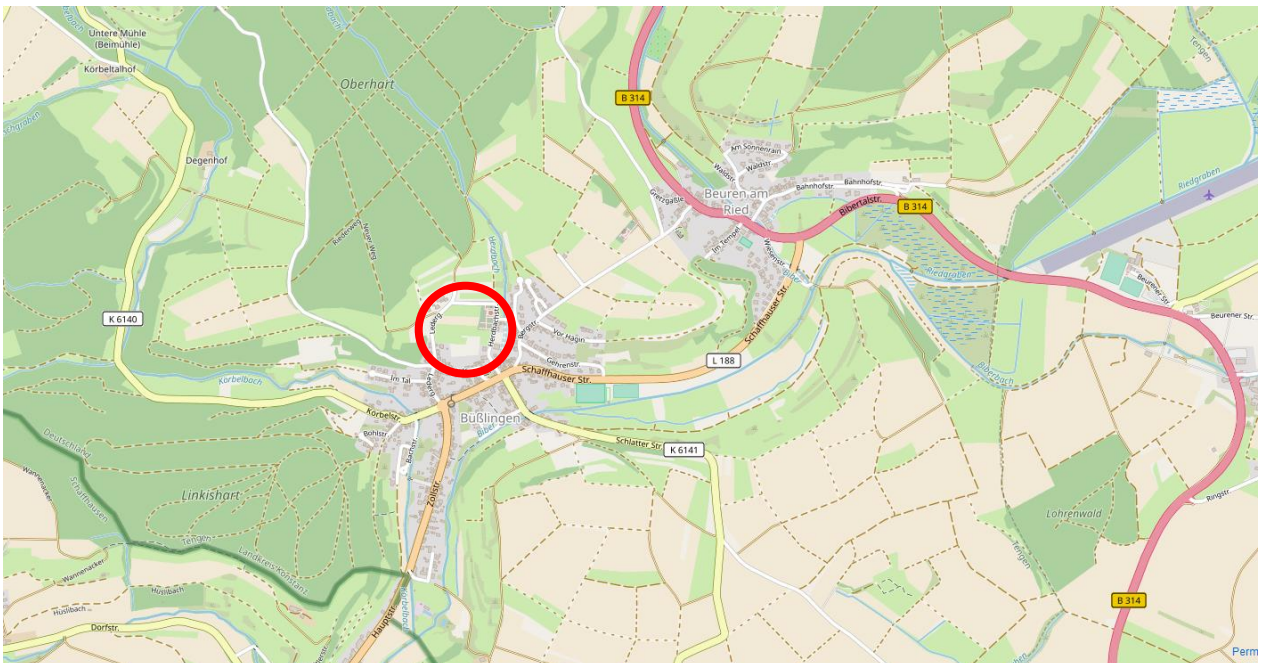
Um dem Bedarf an Wohnbebauung, insbesondere für den Wohnungsbau für junge Familien in Tengen nachzukommen, wird der Bebauungsplan „Zum Rößleblick“ aufgestellt

2. Lage, Beschreibung und Größe der Bebauungsplanänderung

Das Gebiet liegt im Norden von Büßlingen an einem Südhang unterhalb des Waldes „Oberhart“.

Westlich führt die „Ledergasse“ nach Norden zu einem landwirtschaftlichen Aussiedlerhof (Ledergasse 29 – 31), der mittlerweile im Nebenerwerb bewirtschaftet wird.

Östlich befindet sich der Friedhof von Büßlingen, der durch die „Herdbachstraße“ angebunden ist. Südlich liegen die Wohnbebauung entlang der „Poststraße“ und der historische Kern des Orts mit Kirche, Pfarrhaus, Schule und Rathaus.



Quelle open street map

Die „Ledergasse“ und die „Herdbachstraße“ sind durch einen Querweg nördlich des Friedhofs verbunden. An diesem sind die Stellplätze für die Besucher des Friedhofs angeordnet.

Das Gebiet weist es große Höhenunterschiede auf. Von Nord nach Süd beträgt der Höhenunterschied bis zu 14 Metern, das landwirtschaftliche Anwesen liegt nochmals bis zu 6 Meter höher. Westlich der „Ledergasse (außerhalb des Plangebiets) steigt das Gelände steil an. Im Zentrum des Plangebiets hat sich eine Art Senke im Gelände gebildet.

Innerhalb Plangebiets gibt es in zwei Reihen mit Streuobstbäumen, östlich davon einen großen, alten Bestand an Streuobstbäumen. Auf dem nördlichsten Grundstück befindet sich neben der Querbin- dungsstraße eine weitere Reihe mit Streuobstbäumen.

Östlich der Bebauung an der Herdbachstraße verläuft der Herdbach nach Süden in den Ortskern und mündet in die „Biber“.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 396, 391, 390, 389, 388, 387, 386, 384 und teil- weise 412 (Ledergasse) und 415 mit insgesamt einer Fläche von ca. 2,97 ha.

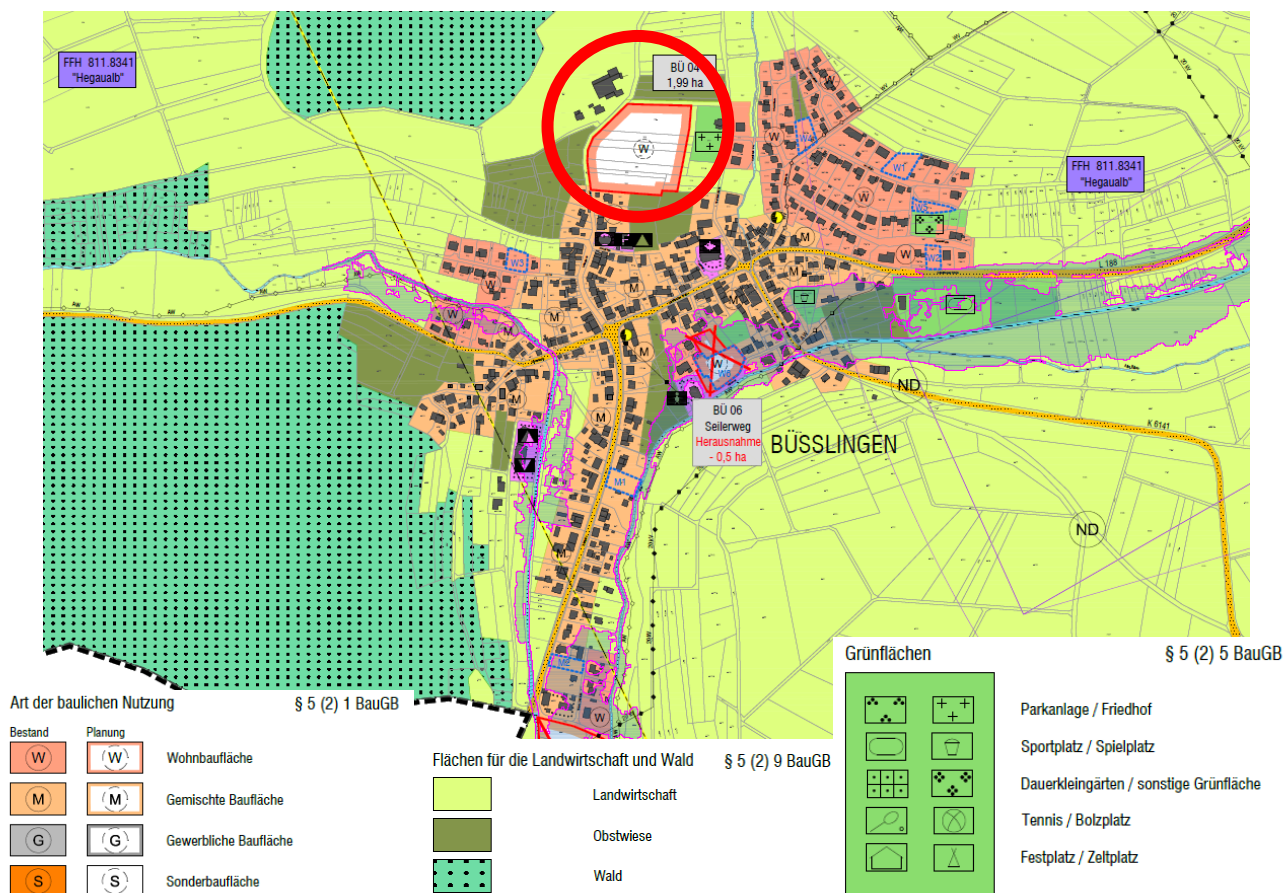
Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Tengen, wirksam seit 17.05.2019, ist das Planungsgebiet „BÜ 04“ als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der im Nordwesten bestehende landwirtschaftliche Betrieb liegt im Außenbereich – Fläche für die Landwirtschaft.

Im Norden, Osten und Süden sind Flächen als „Obstwiesen“ dargestellt, der Friedhof als Grünfläche.

Der Ortsteil Büßlingen verfügt mit Ausnahme einiger Baulücken über keinerlei Entwicklungsmöglich- keiten, da die im FNP 1987 dargestellten Entwicklungsflächen zwischenzeitlich in Anspruch genommen wurden und die Erweiterungsflächen derzeit bebaut werden.



Größe:	1,99 ha	FNP geplant:	Wohnbaufläche
Standort	Nördlicher Ortsrand, westlich des Friedhofs	FNP 1987:	landwirtschaftliche Fläche
Topographie:	Hanglage: 12 m Höhenunterschied über ca. 100 m Länge, Südhang	Entfernungen: Hauptstraße	ca. 130 m
Erschließung:	Anschluss über Ledergasse und Herdbachstraße	ÖPNV Haltestelle:	ca. 300 m
		Dorfkern:	ca. 130 m
		Schule und KiTa:	ca. 450 m
		Nahversorgung:	ca. 5 km in Tengen
Nutzungs- konflikte:	Gebiet erst realisierbar nach Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs im NW wegen Geruchsimmissionen	Städtebauliche Einfügung:	locker an verschiedenen Stellen an das Dorf ange- bunden, teilweise leicht ab- gesetzt durch Obstwiesen und Friedhof

Entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich des Grundstücks Nr.378 reduziert, da hier ein sehr wertvoller Streuobstbaumbestand mit alten und großen Bäumen besteht, in den keinesfalls eingegriffen werden sollte.

In der Begründung des Flächennutzungsplans wurde als Voraussetzung für das Gebiet erwähnt, dass es „erst nach Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs im NW wegen Geruchsimmissionen realisierbar wäre“.

Die Landwirtschaft wird mittlerweile im Nebenerwerb betrieben. Zudem wurde in der Baunutzungsverordnung 2022 als Art der Nutzung eine neue Gebietskategorie geschaffen, das „Dörfliche Wohngebiet - MDW“, um innerhalb von ländlich geprägten Gemeinden die Chance der Nachnutzung und Umorientierung von Landwirtschaften und Integration in die Orte zu geben. Voraussetzung für die Ausweisung eines „Dörflichen Wohngebiets“ ist eine Durchmischung von Wohnen und anderen Nutzungen sowie das Vorhandensein von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben.

Die neue Gesetzeslage ermöglicht die Entwicklung des Gebietes „BÜ 04“ auch ohne Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs.

Das im Nordwesten festgesetzte dörfliche Wohngebiet entwickelt sich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans und widerspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für diesen Bereich wird die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans als 4. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt.

4. Verfahren

Das Verfahren wird im Normalverfahren nach Baugesetzbuch, also zweistufig und einem vollständigen Umweltbericht mit Eingriffs- /Ausgleichsbilanz durchgeführt.

5. Städtebaulicher Entwurf

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans als Wohngebiet für Einfamilienhäuser sowie einem Abschnitt für Geschosswohnungsbau ist ein städtebaulicher Entwurf mit mehreren Varianten. Die Varianten wurden dem Ortschaftsrat Büßlingen und dem Gemeinderat Tengen zur Auswahl gestellt. Beide Gremien haben sich für die unten dargestellte „Hofvariante“ entschieden.



Der landwirtschaftliche Betrieb Ledergasse 29 und 31 wird in den Planbereich aufgenommen, um eine Weiterentwicklung im Bestand zu ermöglichen.

Das Gebiet liegt landschaftlich in reizvoller Lage an einem Südhang mit großen Höhenunterschieden und einem schützenswerten Streuoibstbeständen. Im Osten liegt der Friedhof. Zu Grabfeldern ist nach Bestattungsgesetz Baden-Württemberg ein angemessener Abstand zu wahren.

Im Entwurf galt es diesen Anforderungen Rechnung zu tragen. Des Weiteren wurde im Entwurf darauf geachtet neuen und zeitgemäßen Bauformen Raum zu geben.

Die zentrale Fläche mit Streuoibstbestand wird erhalten, um die sich Gebäude gruppieren. Das neue Quartier erhält so eine grüne gemeinschaftliche Mitte – einen Hof.

Die Hupterschließung erfolgt über eine Straße (Mischfläche), die von der Ledergasse nach Osten abzweigt und dann den Hang hinauf parallel des Friedhofs führt, um dann in die nördliche Querverbindung zu münden. Der Verlauf der Hupterschließung wurde dem Höhenverlauf des Geländes weitestgehend

angepasst. Von der Haupteerschließungsstraße zweigt ein schmalerer Wohnweg ab. Der Wohnweg mündet in einen kleinen Platz, danach führt er weiter als Fuß- und Radweg durch die Grünfläche zur Haupteerschließung. Alle Erschließungsstraßen sollen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut werden. An der nördlichen Querverbindung zwischen Ledergasse und Herdbachstraße sollen die öffentlichen Stellplätze für den Friedhof später ergänzt werden.

Die Bebauung stuft sich von Norden nach Süden ab. Der landwirtschaftliche Betrieb liegt erhöht über dem nördlichen Teil des Planbereichs. Hier ist der Bestand gesichert und eine Weiterentwicklung ermöglicht.

Direkt an der Querverbindungsstraße soll Geschosswohnungsbau möglich sein.

Entlang der parallel zum Friedhof verlaufenden Erschließung ist eine Reihe mit Einfamilien- oder Doppelhäusern vorgesehen. Die Gebäude haben einen Mindestabstand von 10 bis 12 Metern zum Friedhof und den Grabfeldern. Direkt an der Friedhofsmauer verläuft ein öffentlicher Grünstreifen, durch den der angemessene Abstand gewahrt wird sowie zur Sicherung des Baumbestands direkt an der Friedhofsmauer und der Mauer selbst.

Um den Hof gruppieren sich Einfamilienhäuser, die in verschiedenen Bauformen als Einfamilien-, Doppelhäuser oder auch Hausgruppen möglich sein sollen. Durch diese Flexibilität soll auch das Bauen in Baugemeinschaften ermöglicht werden.

Die südlichste Gebäudereihe, die an die vorhandene Bebauung von Büßlingen anschliesst, ist wieder in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen.

Die Grünfläche mit den beiden Baumreihen ist durch die Haupteerschließung direkt nach der Abzweigung von der Ledergasse geteilt, so dass die südlichste Gebäudereihe eine vorgelagerte Grünzone erhält. Der nördliche Teil der Grünfläche wird teilweise Streuobstwiese erhalten und ergänzt. Im Zentrum der Streuobstwiese wird, da es in der kleinen Senke liegt, eine Regenrückhaltefläche angelegt. Diese wird in ihren Ausmaßen und mit flachen Böschungen angelegt, dass sie bespielbar ist.

Daten städtebaulicher Entwurf

		Faktor	Wohn einheiten	Grundstücks größen
Freistehende Einfamilienhäuser	8	1,50	12	575 - 425
Mehrfamilienhäuser	2	7,00	14	1261+1134
Doppelhaushälften	10	1,00	10	(835) 460 - 347
Hausgruppen	2			
mit Einheiten	11	1,00	11	

6. Inhalt des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird als Wohngebiet für Einfamilien-, Doppelhäuser und Hausgruppen aufgestellt. Es ergeben sich aufgrund der Topografie und des Zuschnitts des Gebiets unterschiedliche Grundstücksgrößen, die Einfamilienhäusern auch auf kleiner Fläche ermöglichen.

Dem landwirtschaftlichen Betrieb wird durch Einbeziehung in den Bebauungsplan die Chance auf Erhalt und Weiterentwicklung im Bestand gegeben.

Die Straßenbreiten entsprechen einer Mischfläche und einem Wohnweg. Besucherstellplätze sind als Ergänzung der öffentlichen Stellplätze am Rand des Gebiets (Friedhof) vorgesehen.

Den ökologischen Randbedingungen wird durch Rücksichtnahme auf den Bestand Rechnung getragen. Darüber hinaus werden naturschützende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

In den örtlichen Bauvorschriften sind Gestaltungsvorschriften enthalten, die eine zeitgemäße Bebauung möglich machen und zudem gestalterisch hohe Qualität im Umgang mit der anspruchsvollen Lage des Gebiets generieren sollen.

7. Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der Lage und Eigenart des Plangebiets ausgeschlossen.

Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO

Die vorhandenen Gebäude mit einem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb und den Wohngebäuden werden durch die neue Gebietskategorie gesichert. Die allgemein zulässigen nicht gewerblichen Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sowie Tankstellen sind ebenfalls aufgrund der Lage und der Verbindung zum neuen Wohngebiet ausgeschlossen.

Insgesamt ist im Geltungsbereich die Durchmischung von Landwirtschaft im Nebenerwerb, Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe gegeben.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **GRZ** und **maximale Gebäudehöhen** bestimmt. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde verzichtet, da in erster Linie Kubatur und Höhenlage der Gebäude im Gebiet wichtig sind und sich an die Umgebung anpassen soll.

Die **GRZ** stuft sich von Nord nach Süd im WA ab. Das nördlichste Baufenster im WA 1 mit 0,4 ermöglicht Geschosswohnungsbau oder eine andere dichtere Bauform. WA 2 – 4 haben eine für Einfamilienhäuser angepasste GRZ von 0,35. Das östliche Baufenster WA 5 parallel zum Friedhof und südliche Baufenster WA 6, das an die vorhandene lockere Bebauung des Ortes anschließt, haben die niedrigste GRZ mit 0,3. In Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe, die einer zweigeschossigen Bebauung mit Dachgeschossentspricht, ist es möglich die Baugrundstücke wirtschaftlich auszunutzen und trotzdem schonend mit Grund und Boden umzugehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch **Baugrenzen** bestimmt. Diese bilden die Hofbebauung, richten sich nach der Topografie und der optimierten Ausnutzung der Grundstücke.

Es wird die **offene Bauweise** gewählt. Sie wird in der südlichsten (WA 6) und östlichsten Gebäudereihe (WA 5) eingegrenzt auf Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen. Diese Festsetzungen lassen zu, dass auf die Nachfrage an unterschiedlichen Bauformen im Einfamilienhausbau entsprechend reagiert werden kann.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind so zu platzieren, dass keine großen Niveaugleichungen des Geländes notwendig werden und müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche aufweisen, sofern sie quer zu dieser stehen

Nebenanlagen, sollen möglich sein, da sie zum Charakter eines Gebiets passen, das die Erweiterung eines ländlichen Ortes ist.

Öffentliche Verkehrsflächen

Es wird in öffentliche **Verkehrsflächen** und **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** unterschieden. Lediglich die Haupteinfahrt „Ledergasse“ wird als Verkehrsfläche ohne weitere Zweckbestimmung ausgewiesen, da sie auch landwirtschaftliche Verkehre, der über den bestehenden Betrieb hinausgehen aufnehmen muss und die neue Infrastruktur.

Die weiteren Erschließungswege sind als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen um ein möglichst sicheres und ruhiges Gebiet zu schaffen.

Am Ende des Wohnwegs wird eine kleine Fläche angelegt, die als Ausweichmöglichkeit für kleinere Fahrzeuge sowie dem Winterdienst dienen soll,. Durch den weiterführenden Fuß- und Radweg wird eine interne Vernetzung geschaffen.

Müllfahrzeuge fahren nicht in den Wohnweg ein. Für die Müllbehälter der Anlieger der Wohnstraße ist an der Einmündung des Wohnwegs eine eigens dafür vorgesehene Fläche für die Müllabfuhr vorgesehen.

Die als Wirtschaftsweg bereits bestehende Querverbindung zwischen Ledergasse und Herdbachstraße im Norden wird ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. An diesem Weg liegen die Stellplätze für die Besucher des Friedhofs, welche mit Besucherstellplätzen für das neue Gebiet ergänzt werden sollen.

Öffentliche Grünflächen

Nördlich der Querverbindung liegt die **Grünfläche 1**, die aus ökologischen Gründen als artenreiche Wiese erhalten werden muss.

Der zentral liegende Grünbereich mit Streuobstbestand wird in mehrere Abschnitte unterschieden. Es gibt die Bereiche **GR 2, 3 und 4**, in denen der **Baumbestand erhalten** gepflegt und ergänzt werden soll. In der **öffentlichen Grünfläche 3** wird eine Ausnahme gemacht. Hier liegt eine natürliche kleine Senke im Gelände, durch die das Oberflächenwasser bereits fließt. Dieser natürliche Geländeverlauf wird aufgegriffen und das Oberflächenwasser in einer sanft modellierten **Rückhaltefläche** aufgefangen. Die Fläche wird entsprechend dimensioniert und mit sehr flachen Böschungen versehen, dass sie beispielbar wird. Der dadurch entfallende Baum wird an einer anderen Stelle in der Grünfläche ersetzt.

Weitere, wegbegleitende Grünflächen dienen ebenfalls der Aufnahme und Leitung von Oberflächenwasser in offenen Mulden.

Die **Grünfläche 5** führt entlang der westlichen Friedhofsmauer, bzw. der Hecke. An der Grenze des Friedhofsgrundstücks stehen große Bäume die Vögeln und insbesondere Fledermäusen als Leitstruktur dienen. Zur Sicherung der Bäume, die mit ihren Kronen und somit den auch den Wurzeln über die Grenze ragen, wird ein 5 m breiter Streifen als **öffentliche Grünfläche – Wiese** festgesetzt.

Die Grünfläche 4 mit einer Reihe Streuobstbäume liegt zum Teil zwischen der Erschließungsstraße und dem Baufenster WA 6. Es sind über diese Grünfläche 3 m breite Zufahrten zu den Gebäuden zulässig. Die Lage der Zufahrten hängt von der Platzierung der Gebäude im WA 6 ab, die Bestandsbäume dürfen jedoch keinesfalls beeinträchtigt werden.

Wasserretention

Aufgrund der Topografie und Bodenbeschaffenheit muss der Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser besonders Rechnung getragen werden. Es wurde aus diesem Grund sehr früh eine Entwässerungsgrobkonzept erarbeitet, das in den Bebauungsplan integriert wurde.



Geotechnischer Bericht

Aus dem Bericht über die geotechnischen Untersuchungen für die Erschließung des Baugebietes geht hervor, dass mit dem Auftreten eines zusammenhängenden Grundwasserspiegels erst in nicht mehr relevanter Tiefe und mit Sicker- bzw. Schichtwässern zu rechnen ist.

Die Versickerungsfähigkeit k_f des Hanglehms wird mit $2,7 \times 10^{-5}$ angegeben, die des Dürmentingen-Subformation mit $1,4 \times 10^{-5}$. Der Hanglehm und die Dürmentingen-Subformation sind zur Versickerung von Wasser prinzipiell geeignet, jedoch voraussichtlich nur in geringen Mengen.

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

Für das Gebiet wird ein Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Prüfung durch das Büro 365° erstellt. Die daraus resultierenden Maßnahmen wurden festgesetzt und mit Hinweisen ergänzt. Sie dienen dem möglichst schonenden Umgang mit der Fläche, Rücksicht und Wahrung vorhandener Strukturen und dem Artenschutz.

Für den Ausgleich des Eingriffs wurden externe Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die sich auf der Gemarkung Büßlingen befinden.

Im Einzelnen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die städtebauliche Gestaltung und der umweltschonende Umgang mit dem Bestand und der Fläche erfordert Baumpflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen.

Als Beitrag zum Klimaschutz sollen Laubbäume gepflanzt werden. Die Zahl orientiert sich an den Grundstücksgrößen (1 Baum pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche)

Der Streuobstbestand ist unbedingt zu sichern, da dies für den Artenschutz und die Einbindung des neuen Baugebiets in die Landschaft unerlässlich ist. Darüber hinaus muss er aus den gleichen Gründen ergänzt werden.

Flächen für Leitungsrecht

Der Überlauf der Regenrückhaltefläche wird an das vorhandene Kanalnetz und weiter in den Herdbach geleitet. Hierzu muss an der südlichen Grenze des WA 3 ein 4 Meter breites Leitungsrecht festgesetzt werden, über das der Kanal des Überlaufs verlaufen kann.

Hinweise

Es sind Hinweise zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden, Starkregen, Lärmemissionen sowie Hinweise zur Ökologie, resultierend aus dem Umweltbericht in die planungsrechtlichen Hinweise aufgenommen.

8. Erschließung

Das Gebiet ist durch die Ledergasse und die Herdbachstraße an den Ort angebunden. Über die Schaffhauser Straße ist der Ort an das überörtliche Netz weiter an die B 314 angebunden.

Die interne Erschließung erfolgt durch eine Haupteerschließungsstraße, eine Mischfläche, die von der Ledergasse nach Osten abzweigt und dann den Hang hinauf parallel des Friedhofs führt, um dann in die nördliche Querverbindung zu münden. Von der Haupteerschließungsstraße zweigt ein Wohnweg ab. Aus dem Wohnweg führt ein Fuß- und Radweg durch die Grünfläche zurück zur Haupteerschließung.

Die Ledergasse wird ausgebaut, da sie neben dem landwirtschaftlichen Verkehr den neuen Verkehr des geplanten Baugebiets aufnehmen muss. Der bisherige Ausbaustandard reicht langfristig nicht aus.

Alle Erschließungsstraßen sollen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut werden. Die endgültigen Straßenbreiten und Ausbaubreiten sollen in der Ausbauplanung festgelegt werden und sind noch nicht verbindlich. An der nördlichen Querverbindung zwischen Ledergasse und Herdbachstraße sollen die bestehenden Stellplätze mit weiteren öffentlichen Stellplätzen ergänzt werden.

Eine Verbindung zwischen den nördlichen Verbindungsweg und dem Wohnweg ist nicht zulässig.

Die Anwohner an der Stichstraße müssen die Müllbehälter zur Abfuhr an die Einmündung an eine Sammelstelle verbringen, die verkehrsrechtlich ausgewiesen wird.

Die Wasserversorgung und Abwasser können durch Anschluss an die bestehenden Netze sicher-gestellt werden. Das Kanalnetz muss ausgebaut werden, da die Dimensionierung des bestehenden Kanals in der Ledergasse nicht ausreicht.

Zur Ableitung von Oberflächenwässer wurde ein Entwässerungskonzept mit Rückhalteflächen erarbeitet. Das Erschließungskonzept ist als Anlage beigefügt.

9. Flächenbilanz

ca.	Allgemeines Wohngebiet m ²	Dörfliches Wohngebiet m ²		Verkehrsflächen m ²		Grünflächen m ²
WA 1	2.135	6.145	Ledergasse	1.592	ö Gr. 1	446
WA 2	1.840		Haupt -Erschließung	1.831	ö. Gr. 2	1.136
WA 3	2.097		Wohnweg	300	ö. Gr. 3	1.635
WA 4	1.210		Fuß- und Radweg	200	ö. Gr. 4	564
WA 5	2.897		Querstraße	854	ö. GR. 5	629
WA 6	3.425		Öffentliche Stellplätze	446	ö. Gr. 6	169 184*
	13.603	6.145		5.239		4.763
Geltungsbereich 29.750 m² / 2,975 ha						

*Retentionsflächen

10. Örtliche Bauvorschriften

Dächer

In den Örtlichen Bauvorschriften sind Regeln zur Gestaltung der Gebäude bezüglich der Dachform und Dachneigung aufgenommen. Möglich sind **geneigte Dächer** als Sattel-, Walm- oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35°.

Neben den geneigten Dächern sind auch **Flachdächer** zulässig. Flachdächer ermöglichen zeitgemäßes und wirtschaftliches Bauen, den optimalen Einsatz von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung und können zudem durch Begrünung zum Klimaschutz, schonenden Umgang mit Boden und Entwässerung (Pufferung von Niederschlag) beitragen. Im WA 1 sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig. Hier sollen mit den entsprechenden Ansaaten Habitate für gefährdete Arten geschaffen werden.

Grundstücksgestaltung

Zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke gibt es Regeln in den örtlichen Bauvorschriften. Mit diesen soll erreicht werden, dass der landschaftlichen Qualität und besonderen Lage des Gebiets Rechnung getragen wird. Weiterhin soll der Einsatz von sehr preiswerten und minderwertigen Bauteilen vermeiden werden.

Aus dem gleichen Grund sind für **Einfriedungen** Gestaltungsregeln aufgenommen. Aus Gründen des Naturschutzes müssen die Maße eingeschränkt werden und eine Bodenfreiheit gewahrt werden.

Auch mit **Höhenunterschieden** auf den Grundstücken muss sensibel umgegangen werden, die Eingriffe in das Gelände sind auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.

Insbesondere der Einsatz von Betonfertigelementen, die dazu führen, dass die Niveauunterschiede im Gelände in sehr einfacher Weise abgefangen werden, führen zu einem unbefriedigenden Ortsbild. Sie sind deshalb ausgeschlossen. Dies gilt auch für Kies- oder Schotterflächen, die in der Regel mit wasserundurchlässiger Folie unterlegt werden. So würden unerwünschte zusätzliche Bodenversiegelungen geschaffen.

Die unbebauten Flächen sollen begrünt und gärtnerisch angelegt werden, um der hohen ökologischen Wertigkeit des Gebietes gerecht zu werden.

Der **Stellplatzschlüssel** wurde an die örtlichen Gegebenheiten angeglichen.

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 gegenüber den gesetzlichen Vorgaben erhöht.

Die Örtlichen Bauvorschriften sind mit Hinweisen zur Ausführung der Flachdachbegrünung, dem Verbot von Schottergärten sowie zur Rückhaltung von Niederschlagswässern ergänzt.

Tengen, den 27.07.2023; erg. 21.03.2024

planungfuchs

Waltraut Fuchs

Regiment-Piemont-Straße 4e 78315 Radolfzell

tel 07732 988 2550

mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de

Dipl.Ing. (FH)

mobil 01737535331



11. Verfahrensverzeichnis

Aufstellungsbeschluss	am 07.12.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am 16.12.2022
Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes und Beschlüsse zu frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden	am 07.12.2022
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	am 16.12.2022
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtli- chen Bauvorschriften mit Begründung gem. § 3 (1) BauGB	vom 02.01.2023 bis einschl. 02.02.2023
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem § 4 (1) BauGB	vom 16.12.2022 bis einschl. 20.01.2023
Beschluss über Anregungen Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschlüsse zu Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden	am 27.07.2023
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	am 04.08.2024
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtli- chen Bauvorschriften mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB	vom 14.08.2023 bis einschl. 15.09.2023
Behördenbeteiligung gem § 4 (2) BauGB	vom 10.08.2023 bis einschl. 15.09.2023
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am 21.03.2024
Ausfertigung	
Tengen, den 04.07.2023	Selcuk Gök, Bürgermeister
Inkrafttreten	05.07.2024
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Be- bauungsplan rechtsverbindlich.	am 05.07.2024
Anzeige	

