

ZEICHENERKLÄRUNG:

- PLANUNGSGEBIETSRENZE
- BAULINIEN
- BAUGRENZEN
- GEPLANTE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- ABGRENZUNG GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)
- " " (HÖCHSTWERT)
- " " (MINDEST- UND HÖCHSTWERT)
- ZUFAHRTSVERBOT ZUR B 3 U. K 71
- GARAGEN / GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- GRZ
- F / S
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE NACH § 9 ABS. 1 NR. 9 BBAUG
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHEN NACH § 9 ABS. 1 NR. 14 BBAUG
- MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN NACH § 9 ABS. 1 NR. 11 BBAUG (MAX. BAUHÖHE 70 m)
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN
- GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZ
- ALLGEMEINE WOHNGBIETE
- GEWERBEBEBIETE
- PFLANZBEBIOT
- FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

RECHTSKRÄFTIG
 DURCH DIE BEKANNTMACHUNG
 VOM ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
 BIS
 EFRINGEN - KIRCHEN, DEN
 DER BÜRGERMEISTER: *Gottlieb Rindler-Sjelle*

RECHTSKRÄFTIG
 NACH § 12 BBAUG V. 23.6.1960
 DURCH DIE BEKANNTMACHUNG
 VOM ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
 BIS
 EFRINGEN - KIRCHEN, DEN
 DER BÜRGERMEISTER: *Gottlieb Rindler-Sjelle*

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
 NACH § 12 BBAUG V. 23.6.1960
 IN VERB. MIT § 4, § 6
 AM 14. SEP. 1976
 ERGINGEN - KIRCHEN, DEN
 DER BÜRGERMEISTER:

RECHTSKRÄFTIG
 NACH § 11 BBAUG VOM 23.6.1960

GEHEIMISST
 NACH § 11 BBAUG VOM 23.6.1960

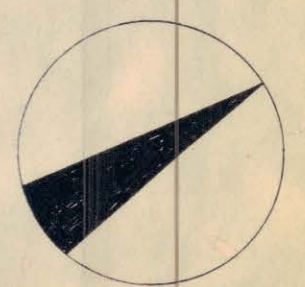
Gottlieb Rindler-Sjelle

PLANUNG EFRINGEN - KIRCHEN
 BEBAUUNGSPLAN „MÜHLEGESTAD - DEICHELÄCKER“

STRASSEN - U. BAULINIENPLAN M 1:1000
 FASSUNG V. 1.1.1977
 RHEINFELDEN, EFRINGEN - KIRCHEN, DEN
 DER BÜRGERMEISTER: *Gottlieb Rindler-Sjelle*

PETER BERKE
 DPL. ING. ARCH. 1.1.1977
 7800 METZ 70521
 7800 METZ 70521





ZEICHENERKLÄRUNG:

- PLANUNGSGEBIETSGRENZE
- BESTEHENDE BAUTEN
- GARAGEN
- NEUBAUTEN 1 GESCHOSSIG DACHNEIG. 26° - 32°
- NEUBAUTEN 1 GESCHOSSIG FLACHDACH
- NEUBAUTEN 2 GESCHOSSIG DACHNEIG. 26° - 32°
- NEUBAUTEN 2 GESCHOSSIG FLACHDACH
- NEUBAUTEN 3 GESCHOSSIG FLACHDACH
- NEUBAUTEN 4 GESCHOSSIG FLACHDACH
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSPFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- PRIVATE VERKEHRSPFLÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN
- GEWERBEGEBIETE
- FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
NACH § 2 ABS. 8 BBAU V. 23.6.1960
IN DER ZEIT
VOM 20.1.1972 BIS 20.4.1972
DIE ORTSBLICHE BEKANNTMACHUNG
ERFOLGTE AM 8.3.1972
DER BÜRGERMEISTER:

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
NACH § 12 BBAU V. 23.6.1960
IN VERB. MIT § 4, 50
AM 11.2.1974
EFRINGEN - KIRCHEN, DEN
DER BÜRGERMEISTER:

RECHTSKRÄFTIG
NACH § 12 BBAU V. 23.6.1960
DURCH DIE BEKANNTMACHUNG
VOM
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
VOM
EFRINGEN - KIRCHEN, DEN
DER BÜRGERMEISTER:

PLANUNG EFRINGEN - KIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN „MÜHLEGESTAD - DEICHELÄCKER“
GESTALTUNGSPLAN M 1:1000
RHEINFELDEN, EFRINGEN - KIRCHEN - DEN
DER BÜRGERMEISTER: DER PLANER:

14. März 1974
FASSUNG V. 11.2.1974
DER PLANER:

PETER BEHRE
DIPLOM-INGENIEUR
7868 RHEINFELDEN
RINDK. BERGSTRASSE 3 TEL. 87 81

- T e x t t e i l -

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan "Mühlegestad - Deicheläcker" der Gemein-
de E f r i n g e n - K i r c h e n, Landkreis Lörrach.

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237) (BauNVO).
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Jan. 1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).
5. §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 352) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Gebiete erfolgt durch Eintrag im Straßen- und Baulinienplan.

§ 2

Einschränkungen

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet sind nach § 8 Abs.4 BauNVO nur solche nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, welche in einem Mischgebiet zulässig wären.

§ 3

Ausnahmen

Soweit nach §§ 4 und 8, jeweils Abs.3 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig,
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden, soweit sie nicht zweckmäßig in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden können.

*gestrichen durch Änderung
v. 7.11.95*

§ 5

Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf sowie sonstige von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke sind nach § 9 Abs.1 Ziff.2 und 8 BBauG gesondert ausgewiesen. Die Festsetzung von Nutzungsart und Begrenzung erfolgt durch Planeintrag.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 6

Allgemeines

- 1) Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Grundstücke unterschiedlich bestimmt durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zahl der Vollgeschosse, sowie beim Gewerbegebiet durch Festlegung der maximalen Gebäudehöhen.

2) Die zulässige Geschößflächenzahl ergibt sich jeweils aus der Vervielfachung von überbaubarer Grundstücksfläche und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, jeweils im Rahmen der Höchstwerte von § 17 Abs.1 und 2 BauNVO.

§ 7

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Planeintrag.
- 2) Die Zahl der Vollgeschosse ist jeweils zwingend oder als Höchstwert im einzelnen festgesetzt. In Abweichung von § 2 Abs.8 LBO wird festgesetzt, daß Dachaufbauten auf Gebäuden mit Flachdach als Vollgeschöß zählen, wenn sie über 30% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen.
- 3) Die Höhe Oberkante Kellergeschößdecke soll jedoch möglichst niedrig gehalten werden und darf bei Wohngebäuden nicht über 0,80 m, bei gewerblichen Anlagen nicht über 1,10 m betragen, gemessen ab Oberkante fertiger Straße.
- 4) Die maximale Gebäudehöhe im Gewerbegebiet (Firsthöhe) wird mit 10,0 m über Oberkante fertiger Straße festgelegt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 8

Bauweise

- 1) Für das gesamte Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Ausnahme hiervon bildet das nach § 8 BauNVO ausgewiesene Gewerbegebiet. Hier gelten innerhalb der festgesetzten Baugrenzen die Vorschriften der LBO, soweit vom Gewerbeaufsichtsamt im Einzelfall nicht weitergehende Auflagen erteilt werden.
- 2) Für die Gruppierung der Baukörper, die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Planeintragungen maßgebend.
- 3) Doppelhäuser und Gebäudegruppen müssen gleichzeitig geplant und einheitlich gestaltet werden. Die Bauausführung soll gleichzeitig vorgenommen werden.

§ 9

Überbaubare Grundstücksflächen

1) Die Festsetzung von vorderen, seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen erfolgt durch maßlichen Planeintrag. Damit sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.

2) Auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sind Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, soweit sie keine Gebäude sind. *gestrichen durch Änderung v. 21.9.95*

3) Die Flächen für Garagen und Stellplätze sind mit ihren Zufahrten gemäß § 9 Abs.1, 1e BBauG gesondert ausgewiesen. In Gebieten, für welche Tiefgaragen vorgeschrieben sind, sind Flächen hierfür als Planungshinweis aufgenommen. *Seh*

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

1) Die Gebäudelängsseite soll bei freistehenden Einzelbauten mindestens 10,0 m betragen.

2) Die Dachneigungen in den Wohngebieten sind durch Planeintrag im Gestaltungsplan festgesetzt. Bei den als Höchstwert 2-geschossig festgelegten Bauten darf bei eingeschossiger Bauweise die Dachneigung bis 38° betragen. Im übrigen kann die Dachneigung in Ausnahmefällen bis zu 20% unterschritten werden.

3) Die Farbe der Dachdeckung muß bei geneigten Dachflächen dunkel und nicht glänzend gewählt werden. ~~Dachgauben sind nicht gestattet.~~ *geändert! siehe Sitzung v. 2.6.86 geändert am 25.2.95*

4) Für das nach § 8 BauNVO ausgewiesene Gewerbegebiet werden keine Dachneigungen festgesetzt; sie sollen jedoch, mit Ausnahme von Sheddächern, nicht über 15° betragen. Die Dachformen sind möglichst ruhig zu halten.

§ 11

Garagen und Einstellplätze

- 1) Sämtliche Garagen bzw. Einstellplätze sind in ihrer nach der Nutzungsart der Hauptgebäude bedingten Anzahl und Größe nach den Bestimmungen des § 69 LBO mit dem Hauptgebäude zu planen. Dabei sollen die Garagen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten gestalterischen Zusammenhang zu bringen. Die beabsichtigte Anordnung muß zusammen mit den Bauvorlagen des Hauptgebäudes beurteilt werden können.
- 2) Die Dächer sämtlicher freistehender Garagen sind als Flachdächer auszubilden; die Höhe über dem eingeebneten Gelände darf bei PKW-Garagen nicht über 2,40 m betragen. *gestrichen durch Änderung v. 25.6.95*
- 3) Vor jeder Garage mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum ausreichender Tiefe (mind. 5,50 m) auf privatem Gelände außerhalb von Grundstückseinfriedigungen anzulegen.
- 4) Profilblech-, Asbestzement- und Holzgaragen sind nicht zulässig.
- 5) Mehrere Garagen auf einem Grundstück dürfen nicht als Einzelbauten erstellt werden, sondern sind zu einer Gruppe zusammenzufassen. Ebenso sind freistehende Garagen benachbarter Grundstücke zu einer Einheit zu verbinden.

§ 12

Einfriedigungen

- 1) Einfriedigungen sind für die einzelnen Straßenzüge bzw. die zusammenhängenden Grünflächen einheitlich zu gestalten. Im Wohngebiet sind naturständige Hecken oder Gehölze zu bevorzugen. Im Mietwohnbauggebiet sind geschlossene Einzäunungen zu vermeiden. *gestrichen durch Änderung vom 7.12.95*
- 2) Alle Einfriedigungen an Straßen und alle seitlichen Einfriedigungen bis zur Verlängerung der Gebäude-Vorderflucht hinein sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen. Die übrigen Einfriedigungen sollen nicht über 1,20 m hoch sein. *sch*

~~3) Massive Einfriedigungen und Sockel sind nur bis zu einer freien Höhe von 0,50 m gestattet. Die Verwendung von farbigen Kunststeinen sowie Stacheldraht ist untersagt.~~

§ 13

Grundstücksgestaltung

- 1) Vorplätze, private Gehwegflächen und Einfahrten müssen planiert und befestigt werden.
- 2) Auffüllungen und Abtragungen sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

§ 14

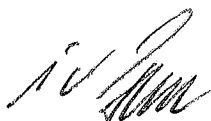
Besondere Bedingungen

- 1) An der Einmündung der Ortsstraßen bei Punkt D in die geplante Kreisstraße Nr.71 und an der Einmündung der K 71 in die Bundesstraße Nr.3 bei Punkt B sind durch Eintrag im Straßen- und Baulinienplan Flächen mit besonderen Sichtbedingungen festgelegt, innerhalb derer jegliche Einfriedigung, Bewuchs, Bepflanzung oder Bebauung sowie Ablagerung mit einer Höhe über 0,80 m über Straßenoberkante untersagt ist.
- 2) Ebenso ist im Straßen- und Baulinienplan eine Zufahrtssperre beidseitig der neuen geplanten Kreisstraße Nr.71 und der Bundesstraße Nr.3 festgelegt. In einem planlich ausgewiesenen Gebiet von 20,0 m Tiefe längs der Bundesstraße und Kreisstraße sind bauliche Anlagen jeglicher Art untersagt.

Efringen-Kirchen - Rheinfeldern, den 15. Feb. 1974

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:



Der Planer:



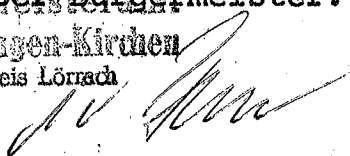
PETER BEHRLE
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT
7888 RHEINFELDEN
FRIEDR.-EBERT-STRASSE 3 TEL. 8281

Ö f f e n t l i c h a u s g e l e g e n

nach § 2 Absatz 6 BBauG v.23.6.1960 in
der Zeit vom 20.3.1972 bis 20.4. 1972

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte
am 8.3.1972

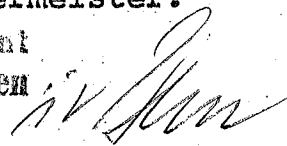
Der Bürgermeister:
Bürgermeisteramt
7859 Efringen-Kirchen
Landkreis Lörrach



A l s S a t z u n g b e s c h l o s s e n

nach § 10 BBauG v.23.6.1960 in Verbindung
mit § 4 GO am 11. Feb. 1974

Der Bürgermeister:
Bürgermeisteramt
7859 Efringen-Kirchen
Landkreis Lörrach



G e n e h m i g t

nach § 11 BBauG v.23.6.1960
am

Lörrach, den

R e c h t s k r ä f t i g

nach § 12 BBauG v.23.6.1960 durch die
Bekanntmachung der Genehmigung am

Öffentlich ausgelegen vom bis

E f r i n g e n - K i r c h e n , d e n

Der Bürgermeister:

3. Fertigung Anlage I

B e g r ü n d u n g u n d E r l ä u t e r u n g

zum Bebauungsplan "Mühlegestad - Deicheläcker" der Gemeinde Efringen - Kirchen, Landkreis Lörrach.

Das Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Ortsbereich und spannt sich zwischen die Bundesbahnlinie und die Bundesstraße 3, reicht im Norden bis an den Bachlauf des Engebachs und im Südosten bis zum durch Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiet "Beim Breitenstein". Es umfaßt dort die Gewanne "Mühlegestad" und "Deicheläcker", sowie Teile des Gewannes "Lettenäcker" mit einer Gesamtfläche von rd. 15,0 ha.

Auf der Grundlage des bestehenden und überarbeiteten Flächennutzungsplanes soll diese Fläche dem Wohnbaubedarf von Efringen - Kirchen als Mittelpunktsgemeinde des nördlichen Markgräflerlandes dienen, für welchen westliche der Bahnlinie nur noch beschränkte Flächen zur Verfügung stehen. Durch die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes soll diesem Bedarf im nachgewiesenen Umfang Rechnung getragen, die Bebauung ortsplanerisch sichergestellt und die Grundlagen für die Erschließung und Bodenordnung bereitgestellt werden.

Die das Planungsgebiet durchschneidende Kreisstraße Nr. 71 - neu 6323 - (Bahnhofstraße) als Ortseingang und Verbindung von der B 3 zur westlich vorbeiziehenden Landesstraße 137a kreuzt derzeit noch schienengleich die Bahnlinie Frankfurt - Basel. Eine neue Trassenführung ab Mitte Planungsgebiet mit Unterführung der Bahnlinie in Höhe des Engebaches ist nach Abstimmung mit den Bauträgern als Planung der Straßenbaubehörde aufgenommen worden; die Fläche für diese Baumaßnahme ist einschließlich der Böschungsflächen und der besonderen Auflagen, wie Schutzflächen und Zufahrtssperren, verbindlich ausgewiesen. Die spätere Übernahme der Bahnhofstraße als Ortsstraße und die Anlage einer Fußgängerunterführung beim jetzigen Bahnübergang, wie die übrige Fußgängerführung und Auflassung des Deichelweges als Fahrstraße, sind planlich vorbereitet.

Insgesamt sieht die Planung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO in 55 Ein- und Zweifamilienhäusern, teilweise in Reihenhäusergruppen und in 14 Mehrfamilienbauten rd. 300 Wohneinheiten

für damit ca. 900 Einwohner vor. Im nördlichen Bereich ist die vorhandene Winzergenossenschaft mit entspr. Ergänzungsfläche als Gewerbegebiet ausgewiesen, wobei einschränkende Festsetzungen genau wie im Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet im Südwesten den Immissionsgefahren begegnen. Flächen für Transformatorstationen wie auch Überspannungs-Schutzbereiche sind ebenso aufgenommen wie ein öffentlicher Kinderspielplatz, zusätzlich zu den von den Bauträgern im Bereich des konzentrierten Wohnbaues anzulegenden Kleinkinder-Spielplätzen.

Zur Verkehrserschließung muß im südlichen Bereich die bereits bestehende Sammelstraße D - N durch ringförmige Wohnstraßen ergänzt werden. Auch der Nordbereich wird durch ruhige Stichstraßen auf den verkehrsgerecht auszubauenden Knotenpunkt D zur K 71 angebunden. Die zentrale Wasserversorgung ist ebenso wie der Anschluß an die Ortskanalisation mit zentraler Klärung nach entsprechender Netzerweiterung sichergestellt. Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die im Zuge der Bebauung erforderlichen Erschließungsmaßnahmen entstehen, betragen etwa DM 1 400 000.-

Als bodenordnende Maßnahme ist zur Bereitstellung der Erschließungsflächen und zur Bildung von nach Größe und Form geeigneter Grundstücke eine Umlegung nach dem Bundesbaugesetz erforderlich. Grundlage hierfür bildet der Bebauungsplan.

Efringen - Kirchen - Rheinfelden, den 15. Feb. 1974

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:



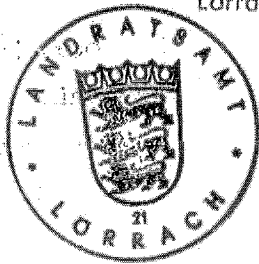
Der Planer:



PETER BEHRLE
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT
7888 RHEINFELDEN
FRIEDR.-EBERT-STRASSE 3 TEL. 82 01

Genehmigt gemäß § 11 BBodG
i.V.m. § 2 Abs. 2 Ziffer 1 der 2.
DVO der Landesregierung.

Lörrach, den 30. Sep. 1974



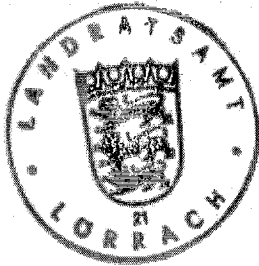
Landratsamt
Staatliche Verwaltung
- Bauabteilung -

In Kraft getreten am 01. Okt. 1974

LANDRATSAMT
Staatliche Verwaltung
- Baurechtsabteilung -

Budzinski
i. A.
Budzinski

Regierungsassessor



Satzung

zur Änderung von verschiedenen Bebauungsplänen der Gemeinde Efringen-Kirchen bezüglich Zulässigkeit von Dachgaupen

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 und des § 73 der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987

hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen die Änderung der nachstehenden Bebauungspläne als Satzung beschlossen:

Ortschaft	Bebauungsplan	Rechtskräftig seit / z.T. letzte wesentliche Änderung
Blansingen	Dorfmaten	16.01.1981
	Zehntengärten	28.07.1970
Efringen-Kirchen	Bei der Christuskirche	09.03.1995
	Beim Bahnhof	03.12.1992
	Beim Breitenstein I	05.08.1971
	Beim Breitenstein II	05.05.1988
	Lettenäcker	26.01.1990
	Marteläcker	13.08.1987
	Mühlegestad / Deicheläcker	06.08.1982
Egringen	Burgmaten	09.12.1969
	Burgmaten (Teilplan)	18.10.1990
	Hämmergasse	21.07.1994
	Ob dem Dorf	08.10.1982
	Ob dem Pfarrhaus	16.12.1972
Huttingen	Hinterm Dorf	15.09.1978
	Hinterm Dorf II	10.12.1992
	Neumatten + Dohlenfeld	01.09.1965

Begründung

zur Änderung verschiedener Bebauungspläne der Gemeinde Efringen-Kirchen bezüglich Zulässigkeit von Dachgaupen

Nach der bisherigen Regelung waren Dachgaupen zulässig, wenn die Länge max. 1/3 der Hauslänge und die Ansichtshöhe grundsätzlich im Mittel nicht mehr als 1,20 m betrug.

Diese Regelung gilt seit dem 14. August 1986 generell und wurde, mit Ausnahme des Bebauungsplanes "Ortsmitte" in der Ortschaft Efringen-Kirchen, in die späteren Bebauungspläne übernommen.

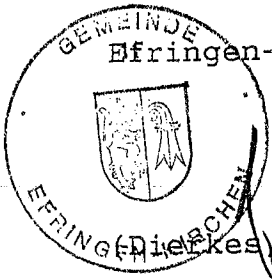
In der Praxis der letzten Jahre hat sich gezeigt, daß bei der o.g. Regelung oftmals eine Befreiung erteilt werden mußte, wenn die entsprechenden Maße nicht eingehalten wurden, sich die Gaupe jedoch optisch dem Gebäude gut angepasst hat.

Die Vielzahl der Befreiungen hat das Baurechtsamt beim Landratsamt Lörrach veranlaßt, in jüngster Zeit entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches restriktiver vorzugehen, d.h. nur in besonders begründeten Fällen eine Befreiung zu erteilen.

Mit der neuen Formulierung kann sicher ein Großteil der künftigen Anträge ohne Befreiung und somit auch ohne die entsprechende Gebühr genehmigt werden. Eine weitere Liberalisierung erscheint nicht möglich bzw. würde einer völligen Freigabe von Gaupen gleichkommen.

18. Dez. 1995

Efringen-Kirchen, den.....



[Handwritten signature]
Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Änderung von Bebauungsplänen
bez. der Zulässigkeit von
Dachgaupen

AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS.1 BAUGB VOM 08.12.86
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

AM 25. Sep. 1995
AM 28. Sep. 1995

79588 Ebringen-Kirchen, DEN 28. Sep. 1995


DER BÜRGERMEISTER

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

NACH § 3 ABS.1 BAUGB VOM 08.12.86 DURCH
DARLEGUNG DER PLANUNGSABSICHTEN
ANSCHL. AUSLEGUNG

AM _____
BIS _____

_____ DEN _____


DER BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 ABS.2 BAUGB VOM 08.12.86
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 09. Okt. 1995 BIS 09. Nov. 1995
AM 28. Sep. 1995

79588 Ebringen-Kirchen, DEN 28. Sep. 1995


DER BÜRGERMEISTER

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 BAUGB VOM 08.12.86
I.V.M. § 4 ABS.1 GO

AM 18. Dez. 1995

79588 Ebringen-Kirchen, DEN 18. Dez. 1995


DER BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG/ ANZEIGE

15. Feb. 96

In Kraft getreten am _____

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 22. Jan. 96
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜ-
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT/GEMEINDE ÜBEREINSTIMMT

79588 Ebringen-Kirchen, DEN 23. Jan. 1996


DER BÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG

NACH § 12 BAUGB VOM 08.12.86
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
IN KRAFT GETRETEN

AM 15. Feb. 1996

VOM _____ BIS _____
AM 15. Feb. 1996

79588 Ebringen-Kirchen, DEN 15. Feb. 1996


DER BÜRGERMEISTER

Satzung

zur Änderung von verschiedenen Bebauungsplänen der Gemeinde Efringen-Kirchen bezüglich Zulässigkeit von Dachgaupen

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 und des § 73 der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987

hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen die Änderung der nachstehenden Bebauungspläne als Satzung beschlossen:

Ortschaft	Bebauungsplan	Rechtskräftig seit / z.T. letzte wesentliche Änderung
Blansingen	Dorfmaten	16.01.1981
	Zehntengärten	28.07.1970
Efringen-Kirchen	Bei der Christuskirche	09.03.1995
	Beim Bahnhof	03.12.1992
	Beim Breitenstein I	05.08.1971
	Beim Breitenstein II	05.05.1988
	Lettenäcker	26.01.1990
	Marteläcker	13.08.1987
	Mühlegestad / Deicheläcker	06.08.1982
Egringen	Burgmaten	09.12.1969
	Burgmaten (Teilplan)	18.10.1990
	Hämmergasse	21.07.1994
	Ob dem Dorf	08.10.1982
	Ob dem Pfarrhaus	16.12.1972
Huttingen	Hinterm Dorf	15.09.1978
	Hinterm Dorf II	10.12.1992
	Neumatten + Dohlenfeld	01.09.1965

Istein	Am Altwasser	22.10.1963
	Mühlegrund	16.01.1981
	Vorlandung	22.05.1983
Kleinkems	Dammstraße	05.10.1973
	Dammstraße / Teil	20.02.1992
Mappach	Obere Dorfmaten	05.11.1970
	Obere Dorfmaten II	20.07.1979
	Östl.Ortsausgang	15.10.1987
Welmlingen	Dorfgärten	22.12.1986
	Rebschalten / Wohlfeile	03.03.1978
Wintersweiler	Bütze	08.08.1974
	Käfmatten	12.09.1980
	Kammerten	16.10.1981

§ 1 Inhalt der Änderung

Die bisherige textliche Festsetzung wird geändert und erhält folgenden Wortlaut:

Bei Gebäuden sind Dachgaupen zulässig, sofern die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen hinsichtlich der Aufenthaltsraumhöhe etc. erfüllt werden können.

Die Länge darf max. die Hälfte der Hauslänge, die Ansichtshöhe im Mittel nicht mehr als 1,50 m betragen. Bei Wiederkehrgaupen wird die Ansichtshöhe bis zur Traufe (Schnitt Dachhaut) gemessen.

Der Gaupenansatz darf nur bis max. 50 cm unterhalb des Dachfirstes geführt werden.

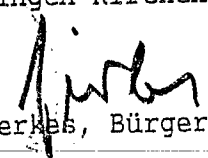
§ 2 Ordnungswidrigkeiten

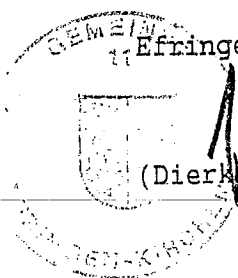
Ordnungswidrig im Sinne des § 74 Landesbauordnung handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 73 Landesbauordnung getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 Baugesetzbuch in Kraft.

Efringen-Kirchen, den..... 18. Dez. 1995


(Dierkes, Bürgermeister)



Begründung

zur Änderung verschiedener Bebauungspläne der Gemeinde Efringen-Kirchen bezüglich Zulässigkeit von Dachgaupen

Nach der bisherigen Regelung waren Dachgaupen zulässig, wenn die Länge max. 1/3 der Hauslänge und die Ansichtshöhe grundsätzlich im Mittel nicht mehr als 1,20 m betrug.

Diese Regelung gilt seit dem 14. August 1986 generell und wurde, mit Ausnahme des Bebauungsplanes "Ortsmitte" in der Ortschaft Efringen-Kirchen, in die späteren Bebauungspläne übernommen.

In der Praxis der letzten Jahre hat sich gezeigt, daß bei der o.g. Regelung oftmals eine Befreiung erteilt werden mußte, wenn die entsprechenden Maße nicht eingehalten wurden, sich die Gaupe jedoch optisch dem Gebäude gut angepasst hat.

Die Vielzahl der Befreiungen hat das Baurechtsamt beim Landratsamt Lörrach veranlaßt, in jüngster Zeit entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches restriktiver vorzugehen, d.h. nur in besonders begründeten Fällen eine Befreiung zu erteilen.

Mit der neuen Formulierung kann sicher ein Großteil der künftigen Anträge ohne Befreiung und somit auch ohne die entsprechende Gebühr genehmigt werden. Eine weitere Liberalisierung erscheint nicht möglich bzw. würde einer völligen Freigabe von Gaupen gleichkommen.

18. Dez. 1995

Efringen-Kirchen, den.....



[Handwritten signature]
Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Änderung von Bebauungsplänen
bez. der Zulässigkeit von
Dachgaupen

AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS.1 BAUGB VOM 08.12.86
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

AM 25. Sep. 1995
AM 28. Sep. 1995

79588 Eiringen-Kirchen, DEN 28. Sep. 1995



DER BÜRGERMEISTER

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

NACH § 3 ABS.1 BAUGB VOM 08.12.86 DURCH
DARLEGUNG DER PLANUNGSABSICHTEN
ANSCHL. AUSLEGUNG

AM _____
BIS _____

_____, DEN _____

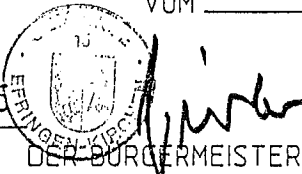
DER BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 ABS.2 BAUGB VOM 08.12.86
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 09. Okt. 1995 BIS 09. Nov. 1995
AM 28. Sep. 1995

79588 Eiringen-Kirchen, DEN 28. Sep. 1995



DER BÜRGERMEISTER

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 BAUGB VOM 08.12.86
I.V.M. § 4 ABS.1 GO

AM 18. Dez. 1995

79588 Eiringen-Kirchen, DEN 18. Dez. 1995



DER BÜRGERMEISTER

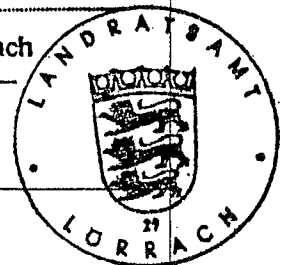
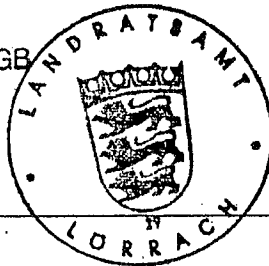
GENEHMIGUNG/ ANZEIGE

15. Feb. 96

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 22. Jan. 96
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -

In Kraft getreten am _____

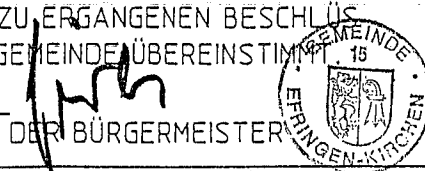
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜS-
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT/GEMEINDE ÜBEREINSTIMMT

79588 Eiringen-Kirchen, DEN 23. Jan. 1996



DER BÜRGERMEISTER

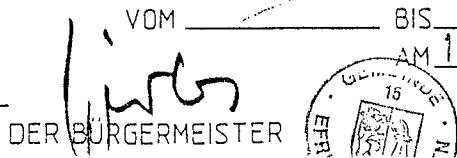
RECHTSKRÄFTIG

NACH § 12 BAUGB VOM 08.12.86
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
IN KRAFT GETRETEN

AM 15. Feb. 1996

BIS _____
AM 15. Feb. 1996

79588 Eiringen-Kirchen, DEN 15. Feb. 1996



DER BÜRGERMEISTER

Satzung

zur Änderung von verschiedenen Bebauungsplänen der Gemeinde Efringen-Kirchen über den Wegfall der Regelung von Nebenanlagen einschließlich Einfriedigungen

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987

hat der Gemeinderat die Änderung der nachstehenden Bebauungspläne als Satzung beschlossen:

Ortschaft	Bebauungsplan (Art der Nutzung)	Rechtskräftig seit (z.T. letzte Änd.)
Blansingen	Dorfmaten (WA / WR)	16.01.1981
	Zehntengärten (WR / MI)	28.07.1970
Efringen-Kirchen	Beim Bahnhof (MI)	03.12.1992
	Beim Breitenstein II (GE)	05.05.1988
	Beim Breitenstein I (GE)	05.08.1971
	Lettenäcker (GE)	26.01.1990
	Marteläcker (GE)	13.08.1987
	Mühlegestad/Deicheläcker (WA / GE)	06.08.1982
	Ortsmitte (MI)	23.09.1993
Egringen	Burgmaten (WA)	09.12.1969
	" (Teilplan) (WA)	18.10.1990
	Hämmergasse (WA)	21.07.1994
	Ob dem Dorf (WA)	08.10.1982
	Ob dem Pfarrhaus (WA/WR)	16.12.1972
Huttingen	Hinterm Dorf (WA / WR)	15.09.1978
	Hint. Dorf II (WA)	10.12.1992
	Neumatten + Dohlenfeld (WA)	01.09.1965

Istein	Am Altwasser (WA / WR)	22.10.1963
	Mühlegrund (WA)	16.01.1981
	Vorlandung (WA / WR)	22.05.1983
Kleinkems	Dammstraße (WA / GE)	05.10.1973
	Dammstr. /Teil (WA / SO)	20.02.1992
Mappach	Obere Dorfmaten (WA)	05.11.1970
	Obere Dorfmaten II (WA)	20.07.1979
	Östl.Ortsausg. (WA)	15.10.1987
Welmlingen	Dorfgärten (WA)	22.12.1986
	Rebschalten/Wohlfeile (WA)	03.03.1978
Wintersweiler	Bütze (WA)	08.08.1974
	Käfmatten	12.09.1980
	Kammerten (WR)	16.10.1981

§ 1 Inhalt der Änderung

Die Regelungen über die Nebenanlagen sowie die Einfriedigungen werden ersatzlos aufgehoben. Hiervon ausgenommen bleiben Festsetzungen zur Verkehrssicherung (insbesondere Freihalten von Sichtdreiecken).

§ 2 Inkrafttreten

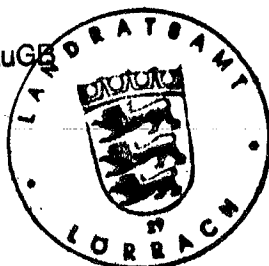
Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 Baugesetzbuch in Kraft.



Efringen-Kirchen, den 27. 03. 1995

[Handwritten signature]
(Dierkes, Bürgermeister)

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 21. Aug. 95
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



In Kraft getreten am 07. Sep. 95

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



Begründung


zur Änderung der Bebauungspläne der Gemeinde Efringen-Kirchen über den Wegfall der Regelung von Nebenanlagen einschließlich Einfriedigungen

Die meisten Bebauungspläne der Gemeinde Efringen-Kirchen beinhalten eine Regelung über die Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Einfriedigungen. Im Hinblick darauf, was alles unter den Begriff 'Nebenanlagen' fällt, machen die Vorschriften zu einem Großteil keinen Sinn. Auf die beigefügte Übersicht wird verwiesen.

Bezüglich der Einfriedigungen bestehen oftmals nur unbestimmte Regelungen, wie z.B. "sind einheitlich zu gestalten". Außerdem gibt es viele "Sollvorschriften", die ohnehin nur schwer durchsetzbar sind.

Die Änderung der Bebauungspläne und die damit verbundene Vereinheitlichung dient der Rechtssicherheit und der Vereinfachung und orientiert sich zugleich an der vorhandenen Praxis. Mit dem Wegfall der Regelungen über die Nebenanlagen mit Einfriedigungen gelten dann die gesetzlichen Regelungen, und zwar zu den Nebenanlagen § 14 Baunutzungsverordnung (Zulässigkeit von Nebenanlagen in den verschiedenen Baugebieten) und zu den Einfriedigungen die Bestimmungen von § 52 I Landesbauordnung (insbesondere genehmigungsfreie Höhe), § 28 II Straßengesetz Baden-Württemberg (Einschränkung bei Beeinträchtigung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs) und §§ 11 - 13 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (Höhe und Abstände von Einfriedigungen). Diese Bestimmungen werden als ausreichend angesehen.

GEMEINDE
3 Efringen-Kirchen, den 27. 03. 1995



[Handwritten signature]
Berkes, Bürgermeister)

Regelung über Nebenanlagen in Bebauungsplänen der Gemeinde Efringen-Kirchen

Ortschaft	Bebauungsplan (Art der Nutzung)	Rechtskräftig seit (z.T. letzte Änd.)	Regelung	Fundstelle in den Bev. vorschriften
Blansingen	Dorfmatte (WA / WR)	16.01.1981 nicht zulässig, ausnahmsweise in Verbindung mit Garagen	III Nr. 6
	Zehntengärten (WR / MI)	28.07.1970	nur für die Elektrizitätsversorgung zulässig	
Efringen-Kirchen	Beim Bahnhof (MI)	03.12.1992	zulässig innerhalb der überbaubaren Flächen (Besondere NA ausnahmsweise auch außerhalb)	Nr. 7
	Beim Breitenstein II (GE)	05.05.1988	keine neuen oberirdischen Gebäude zulässig	Nr. 3.24
	Beim Breitenstein I (GE)	05.08.1971	nur in gutem baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zulässig und nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes	§ 5 + 8
	Lettenäcker (GE)	26.01.1990	Keine Gebäude auf den nicht überbaubaren Flächen	Nr. 3.23
	Marteläcker (GE)	13.08.1987	wie Lettenäcker	Nr. 3.24
	Mühlegestad/ Deicheläcker (WA / GE)	06.08.1982	auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, soweit sie keine Gebäude sind	§ 9
	Ortmitte (MI)	23.09.1993	Außerhalb der überbaubaren Flächen nur zulässig, wenn es sich um keine Gebäude handelt.	Nr. 7
Egringen	Burgmatte (WA)	09.12.1969	zulässig, nicht jedoch Versorgungsanlagen	§ 3
	" (Teilplan) Bereich Schule (WA)	18.10.1990	keine Regelung	
	Hämmergasse	21.07.1994	zulässig innerh.d.Baugrenzen; besond. Nebenl. ausnahmsweise auch außerhalb	Nr. 8
	Ob dem Dorf (WA)	08.10.1982	zulässig, Versorgungsanlagen nur, wenn sie nicht in öffentl. Verkehrsflächen untergebracht werden können	§ 3
	Ob dem Pfarrhaus (WA/WR)	16.12.1972	wie "Ob dem Dorf"	§ 3

Huttin- gen	Hinterm Dorf (WA / WR)	15.09.1978	nicht zulässig, ausnahms- weise in Verbindung mit der Garage	Nr. 8
	Hint. Dorf II (WA)	10.12.1992	zulässig nur innerhalb der überbaubaren Flächen, Ver- sorgungsanlagen ausnahms- weise auch außerhalb	Nr. 8
	Neumatten + Doh- lenfeld (WA)	01.09.1965	zulässig, Versorgungsanla- gen nur als Ausnahme	§ 3
Istein	Am Altwasser (WA / WR)	22.10.1963	angemessene Größe zum Hauptgebäude + guter bau- licher Zusammenhang. Nur 1- geschossig, Traufhöhe <3,00m	§ 4
	Mühlegrund (WA)	16.01.1981	nicht zulässig, ausnahmsw. in Verbind. mit der Garage. Versorg.-anlagen als Aus- nahme zulässig.	Nr. 7
	Vorlandung (WA / WR)	22.05.1983	Versorg.-anlagen als Aus- nahme zulässig	letzter Absatz
Klein- kems	Dammstraße (WA/GE)	05.10.1973	zulässig	Nr. 3
	Dammstr. /Teil (WA/SO) Bereich Schule	20.02.1992	keine Regelung	
Mappach	Obere Dorfmatte (WA)	05.11.1970	zulässig	§ 4
	Obere Dorfmatte II (WA)	20.07.1979	wie Mühlegrund, Istein	Nr. 5 + 7
	Östl.Ortsausg. (WA)	15.10.1987	keine Regelung	
Welmlin- gen	Dorfgärten (WA)	22.12.1986	zulässig, sofern kein Ge- bäude; Vers.-Anlagen als Ausnahme zulässig	Nr. 7
	Rebschalten / Wohlfeile (WA)	03.03.1978	sind dem Hauptgebäude har- monisch anzupassen.	III
Winters- weiler	Bütze (WA)	08.08.1974	zulässig in baulichem Zu- sammenhang mit dem Wohnge- bäude	Nr. 5
	Käfmatten	12.09.1980	keine Regelung	
	Kammerten (WR)	16.10.1981	wie Bütze	Nr. 5

Regelung über Einfriedigungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Efringen-Kirchen

Ortschaft	Bebauungsplan (Art der Nutzung)	Rechtskräftig seit (z.T. letzte Änderung)	Regelung	Fundst. in den Bev.vorschrift.
Blansingen	Dorfmatte (WA / WR)	16.01.1981	Höhe an Straßen max. 80 cm zwischen Privatgrundstücken . max. 1,50 m (Sollvorschrift) Sockelmauern max. 30 cm	III Nr. 7
	Zehntengärten (WR / MI)	28.07.1970	Ausführung nur mit Pflanzen oder lebenden Hecken. Höhe bestimmt sich nach der LBO, Kreisbausatzung und Nachbarrechtsgesetz	§ 12
Efringen-Kirchen	Beim Bahnhof (MI)	03.12.1992	entlang von Straßen und Wegen max. Höhe mit Hecken oder Sträuchern = 1,20 m mit Holz-od.Metallzäunen 80cm mit Sockelmauern 30 cm Zulässig sind Einfriedigungen als Bepflanzungen, Holz oder Metallzäune (kein Stacheldraht), auch in Verbindung mit Sockelmauern	II Nr. 4
	Beim Breitenstein II (GE)	05.05.1988	längs der Straßen max. 80 cm (massive Einfriedigungen max. 30 cm). Hinter d.Baugrenze max.2,50 m Innerhalb der Sichtdreiecke max. 80 cm	II Nr. 3
	Beim Breitenstein I (GE)	05.08.1971	wie Beim Breitenstein II	§ 10
	Lettenäcker (GE)	26.01.1990	im wesentlichen wie Beim Breitenstein II	II Nr. 3
	Marteläcker (GE)	13.08.1987	wie Lettenäcker	II Nr. 3
	Mühlegestad/ Deicheläcker (WA / GE)	06.08.1982	an Straßen max. 80 cm, sonst max. 1,20 m (Sollvorschrift). Massive Einfriedigungen und Sockel max. 50 cm	§ 12
	Ortsmitte (MI)	23.09.1993	Einfriedigungen sind grundsätzlich nicht zulässig, bei Hausgärten max. 1,20 m hoch	II Nr. 10

Egringen	Burgmatten (WA)	09.12.1969	Sockel bis 10 cm Höhe, dazu Heckenpflanzungen max. Höhe 1,00 m (Sollvorschrift) bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen max. 80 cm	§ 11
	" (Teilplan) (WA)	18.10.1990	wie "Beim Bahnhof"	II Nr. 4
	Hämmergasse	21.07.1994	wie "Beim Bahnhof". Bei Zaun auf Sockelmauer max. Gesamthöhe 80 cm. Innerhalb des Sichtdreieckes ebenfalls max. 80 cm	I Nr. 5 und II Nr. 3
	Ob dem Dorf (WA)	08.10.1982	max. Höhe an Straßen 80 cm, sonst 1,20m (Sollvorschrift) Sockelmauern max. 50 cm.	§ 11
	Ob dem Pfarrhaus (WA/WR)	16.12.1972	möglichst nicht über 1 m. Sockelmauern max. 50 cm.	§ 11
Huttingen	Hinterm Dorf (WA / WR)	15.09.1978	max. Höhe 80 cm an Straßen. Zwischen Privatgrundstücken max. 1,50 m (Sollvorschrift). Sockel max. 30 cm.	III Nr. 9
	Hint. Dorf II (WA)	10.12.1992	wie "Beim Bahnhof"	II Nr. 3
	Neumatten + Dohlenfeld (WA)	01.09.1965	Sockelhöhe bis 30 cm, Gesamthöhe der Einfriedigung max. 1,20 m (Sollvorschrift)	§ 11
Istein	Am Altwasser (WA/WR)	22.10.1963	in gleicher Höhe durchzuführen, max. 1,20 m (Sollvorschrift)	§ 6
	Mühlegrund (WA)	16.01.1981	wie "Dorfmatte" Blansingen	III Nr. 8
	Vorlandung (WA / WR)	22.05.1983	entlang Straßen max. 80 cm, zwischen Privatgrundstücken max. 1,50 m.	letzter Absatz
Kleinkems	Dammstraße (WA / GE)	05.10.1973	zulässige Gesamthöhe max. 80 cm	Nr. 11
	Dammstr./Teil (WA / SO)	20.02.1992	wie "Beim Bahnhof"	II Nr. 4

Mappach	Obere Dorf- matten (WA)	05.11.1970	Sockel bis 30 cm Höhe. Für die Gesamthöhe gilt die Kreisbausatzung. In den Sichtdreiecken max. Höhe 80 cm.	§ 12
	Obere Dorf- matten II (WA)	20.07.1979	an Straßen max. 80 cm, zwischen Privatgrundstücken max. 1,50 m (Sollvorschrift)	III Nr. 6
	Östl. Ortsausg. (WA)	15.10.1987	Sockelmauern max. 30 cm, sonst an Straßen max. 80 cm	III Nr. 6
Welmlingen	Dorfgärten (WA)	22.12.1986	Sockelmauern bis 30 cm Höhe, Gesamthöhe an Straßen max. 80 cm	II Nr. 4
	Rebschalten/ Wohlfeile (WA)	03.03.1978	Einfriedigungen sind genehmigungspflichtig und entsprechend der Kreisbauordnung auszuführen	letzter Absatz
Wintersweiler	Bütze (WA)	08.08.1974	an Straßen max. 80 cm hoch, zwischen Privatgrundstücken max. 1,50 m.	Nr. 11 + 12
	Käfmatten	12.09.1980	max. Höhe an Straßen 80 cm	III Nr. 6
	Kammerten (WR)	16.10.1981	wie Bütze	Nr. 11 + 12

VERFAHRENSVERMERKE

Änderung von Bebauungsplänen
betr. Nebenanlagen mit
Einfriedigungen

AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS.1 BAUGB VOM 08.12.86
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

79588 Efringen-Kirchen, DEN 5. Jan. 1995

DER BÜRGERMEISTER



AM 19. Dez. 1994
AM 5. Jan. 1995

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

NACH § 3 ABS.1 BAUGB VOM 08.12.86 DURCH
DARLEGUNG DER PLANUNGSABSICHTEN
ANSCHL. AUSLEGUNG

_____ DEN _____

DER BÜRGERMEISTER

VOM _____ AM _____
BIS _____

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 ABS.2 BAUGB VOM 08.12.86
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

79588 Efringen-Kirchen, DEN 5. Jan. 1995

DER BÜRGERMEISTER

VOM 16. Jan. 1995 BIS 16. Feb. 1995
AM 5. Jan. 1995



ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 BAUGB VOM 08.12.86
I.V.M. § 4 ABS.1 GO

79588 Efringen-Kirchen, DEN 27. März 1995

DER BÜRGERMEISTER

AM 27. März 1995



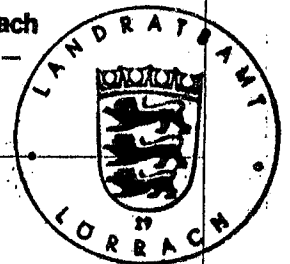
GENEHMIGUNG / ANZEIGE

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 21. Aug. 95
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



In Kraft getreten am 07. Sep. 95

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜS-
SEN DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE ÜBEREINSTIMMT.

79588 Efringen-Kirchen, DEN 22. Aug. 1995

DER BÜRGERMEISTER



RECHTSKRÄFTIG

NACH § 12 BAUGB VOM 08.12.86
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

79588 Efringen-Kirchen, DEN 07. Sep. 1995

DER BÜRGERMEISTER



AM 07. Sep. 1995
BIS 07. Sep. 1995

Satzung

zur Änderung von verschiedenen Bebauungsplänen der Gemeinde Efringen-Kirchen über den Wegfall der Regelungen von **Flachdächern auf Garagen**

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983, zuletzt geändert am 20. März 1997

hat der Gemeinderat die Änderung der nachstehenden Bebauungspläne als Satzung beschlossen:

Ortschaft	Bebauungsplan	Formulierung	Fundstelle
Blansingen	Zehntengärten	„Die Dächer von freistehenden Einzelgaragen sind als Flachdächer auszubilden“	§ 11 Abs. 5
Efringen-Kirchen	Mühlegestad-Deicheläcker	siehe Zehntengärten	§ 11 Abs. 2
Egringen	Burgmatten	„...und müssen 1-geschossig mit Flachdach von 0° - 2° errichtet werden.“	§ 9 Abs. 1
	Ob dem Dorf	siehe Zehntengärten	§ 9 Abs. 3
	Ob dem Pfarrhaus	siehe Zehntengärten	§ 10 Abs. 3
Mappach	Obere Dorfmaten	„... sind sie (die Garagen) mit einem Flachdach zu versehen.“	§ 11 Abs. 3
Wintersweiler	Bütze	„... und dürfen nicht höher als 2,40 m und mit Flachdach versehen sein.“	Nr. 7
	Kammerten	siehe Bütze	Nr. 7

Begründung

zur Änderung von verschiedenen Bebauungsplänen der Gemeinde Efringen-Kirchen über den Wegfall der Regelungen von *Flachdächern auf Garagen*

1. Erfordernis der Planung

Aufgrund eines abgelehnten Bauantrages zum Bau einer Garage mit Satteldach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ob dem Dorf“ hat der Ortschaftsrat Efringen um eine entsprechende Änderung der Bebauungsvorschriften gebeten. Bei der Überprüfung aller Bebauungspläne der Gemeinde hat sich ergeben, dass in 7 weiteren Plänen ähnliche Vorschriften zur Verwendung von Flachdächern auf Garagen bestehen.

Insbesondere aus bautechnischen Gründen sind in den letzten Jahren viele Eigentümer dazu übergegangen, die (undichten) Flachdächer durch Satteldächer, Walmdächer oder Pulldächer zu ersetzen. Dies wurde auch aus gestalterischen Gesichtspunkten durch die Gemeinde unterstützt.

Im Geltungsbereich der zur Änderung anstehenden Bebauungsplänen ist allerdings jeweils eine gebührenpflichtige Befreiung von den Bebauungsvorschriften nötig, die jedoch nicht gegen den Willen eines Angrenzers erteilt werden kann.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der ersatzlosen Streichung der entsprechenden Passagen bleibt es dem Bauherrn überlassen, welche Dachform er für seine Garage verwenden möchte. Übrige Vorschriften über den Standort oder die zulässige Höhe von Grenzgaragen bleiben unberührt.

3. Plangebiet

Die Änderungen beziehen sich jeweils auf den gesamten Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplanes.

4. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Erschließung, Ver- und Entsorgung und Bodenordnung ergeben sich nicht. Die Änderungen stellen keinen naturschutzrechtlichen Eingriff dar.

Efringen-Kirchen, den 18. Mai 1998

Dierkes, Bürgermeister



GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

GEMARKUNG EFRINGEN-KIRCHEN

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

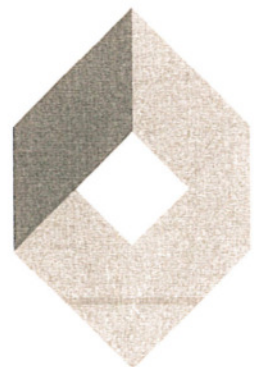
vom
22.09.03

MÜHLEGESTAD – DEICHELÄCKER

GEOplan Büro für Stadtplanung
Dipl.- Geograph/freier Stadtplaner Till O. Fleischer

Lachenstraße 16 Telefon: 07762/52 08 55
79664 Wehr Fax: 07762/52 08 23

Am Bühlacker 7 Telefon: 0 77 63 / 91 300
79730 Murg Fax: 0 77 63 / 91 301



SATZUNG

über die Änderung des Bebauungsplanes "Mühlegestad - Deicheläcker"
der Gemeinde Efringen-Kirchen
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen die Änderung des Bebauungsplanes "Mühlegestad - Deicheläcker" im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 7055 und 7056 als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der zeichnerische Teil (Straßen- und Baulinienplan, Gestaltungsplan) des Bebauungsplans vom 14.03.1977 sowie § 9 der Bebauungsvorschriften vom 11.02.1974.

§ 2

Inhalt der Änderung

Die auf dem Grundstück Flst.Nr. 7055 und 7056 festgesetzte überbaubare Fläche wird gemäß der Darstellung im Lageplan erweitert. Die Zufahrt wird über Flst.Nr. 7056 eingetragen. Garagen werden auch außerhalb der gesondert ausgewiesenen Flächen zugelassen. Für den Änderungsbereich wird Einzelhausbebauung mit max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

§ 3

Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Bestandteil der Bebauungsplanänderung sind der zeichnerische Teil und die Bebauungsvorschriften vom 22.09.2003. Beigefügt ist die Ergänzungsbeurteilung vom 22.09.2003.

§ 4

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Efringen-Kirchen, den 22. Sep. 2003



FÜRSTENBERGER
- Bürgermeister -

VERFAHRENSVERMERKE

AUFGESTELLT

NACH §2 ABS.1 BAUGB VOM 27.08.97
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES



AM 22. Sep. 2003

EFRINGEN-KIRCHEN, DEN 22. Sep. 2003

FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER

Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer und der von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange

NACH § 13 ABS.1 BAUGB VOM 27.08.97
IN DER ZEIT



VOM 24.07.2003

BIS 01.09.2003

EFRINGEN-KIRCHEN, DEN 22. Sep. 2003

FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH §10 BAUGB VOM 27.08.97
MIT §4 ABS. GO



AM 22.09.2003

EFRINGEN-KIRCHEN, DEN 22. Sep. 2003

FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜS-
SEN DES GEMEINDERATES DER EFRINGEN-KIRCHEN ÜBEREINSTIMMT.

EFRINGEN-KIRCHEN, DEN 23. Sep. 2003

FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG

NACH §10 BAUGB VOM 27.08.97
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
IN KRAFT GETRETEN



VOM

AM 16. Okt. 2003

BIS
AM 16. Okt. 2003

EFRINGEN-KIRCHEN, DEN 16. Okt. 2003

FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „MÜHLEGESTAD-DEICHELÄCKER“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 22.09.2003

Folgende Festsetzungen werden **für den Änderungsbereich Flst.Nr. 7055 und 7056** festgesetzt, geändert bzw. aufgehoben (Zifferngliederung aus dem rechtskräftigen Plan):

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

II) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Ziffer

§ 6.3) Zulässig ist die Bebauung in Einzelhausform. Je Wohngebäude Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

wird ergänzt.

Die Ziffer

III) BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

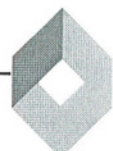
~~§ 9.3) Die Flächen für Garagen und Stellplätze sind mit ihren Zufahrten gemäß § 9 Abs. 1, 1e BBauG gesondert ausgewiesen. In Gebieten, für welche Tiefgaragen vorgeschrieben sind, sind Flächen hierfür als Planungshinweis aufgenommen.~~

wird ersatzlos gestrichen.



Efringen-Kirchen, den 22. Sep. 2003

Fürsienberger, Bürgermeister



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „MÜHLEGESTAD - DEICHELÄCKER“

Flst.Nr. 7055 u. 7056

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 22.09.2003

1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Mühlegestad - Deicheläcker“ soll geändert werden, um in einem Teilbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes zu schaffen.

Das Grundstück Flst.Nr. 7056 ist mit einem Wohnhaus bebaut, welches bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestand. Im Bebauungsplan wurde westlich des bestehenden Gebäudes ein weiteres kleines Baufenster für ein Gebäude ausgewiesen. Die Zufahrt sollte südlich des vorhandenen Gebäudes auf dem Privatgrundstück an die Egringer Straße geführt werden. Zusätzlich zu der bereits vorhandenen Garage wurde auch für das neu ausgewiesene Baufenster eine Garagenfläche ausgewiesen.

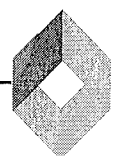
Der Gemeinde liegt nun eine Bauvoranfrage für das Grundstück Flst.Nr. 7055 zur Bebauung mit zwei Einzelhäusern vor. Das Grundstück soll dazu nochmals geteilt werden, die Zufahrt für beide Gebäude soll entlang der nördlichen Grundstücksgrenze über Flst.Nr. 7056 geführt und durch ein Zufahrtsrecht gesichert werden. Der Abstand zur Kreisstraße würde sich von 20 m auf 15 m verringern, wozu das Straßenbauamt Bad Säckingen im Vorfeld bereits Zustimmung in Aussicht gestellt hat und was nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg auch allgemein zulässig ist.

Der Technische Ausschuss der Gemeinde hat die Bauvoranfrage aus formellen Gründen zurückgestellt und die Verwaltung beauftragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen über eine Änderung des Bebauungsplanes zu schaffen.

Der Bebauungsplan wurde entwurfsmäßig bereits 1974 erarbeitet und in der Fassung von 1977 von der Gemeinde Efringen-Kirchen als Satzung beschlossen. Offenbar war die neue Kreisstrasse K 6323 seinerzeit auch Gegenstand des Planverfahrens oder ist zumindest nach dem Planungsstand nachrichtlich übernommen worden.

Mit der Ausweisung der straßenbegleitenden Abstandsflächen sind jedenfalls Auswirkungen für die an die Straße grenzenden Grundstücke verbunden. Zwischen dem tatsächlich vorhandenen Straßenverlauf und dem Planbild des Bebauungsplanes bestehen jedoch erhebliche Differenzen, was im Ergebnis zu einer sachlich nicht gerechtfertigten Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten führt.

Das Grundstück Flst.Nr. 7055 hat eine Größe von ca. 984 m², so dass mit den rechtskräftigen Baugrenzen lediglich eine GRZ von 0,14 erreichbar wäre. Nach der BauNVO wäre im allgemeinen Wohngebiet eine GRZ bis 0,40 zulässig und auch anzustreben. Nach heutigen Maßstäben hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird für das Grundstück mit der vorgesehenen Erweiterung der überbaubaren Fläche eine angemessene städtebauliche Dichte erreicht.



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „MÜHLEGESTAD - DEICHELÄCKER“

Flst.Nr. 7055 u. 7056

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 22.09.2003

Die Bebauungsplanänderung liegt auch im öffentlichen Interesse, weil allgemein Nachverdichtungen innerhalb der bebauten Ortslage einen Teil der Wohnbaulandnachfrage aufnehmen. Einzelplanänderungen wie die vorliegende tragen in der Summe dazu bei, dass der Bedarf für Neuausweisungen im Außenbereich abgeschwächt werden kann. So wird auf diesem Wege dem bauleitplanerischen Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Bebauung mit einem weiteren Einzelhaus geschaffen werden.

2 INHALT DER ÄNDERUNG

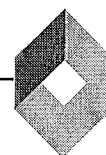
Mit der vorliegenden Änderung wird das festgesetzte Baufenster auf dem Grundstück Flst.Nr. 7055 so vergrößert, dass die Bebauung mit einem weiteren Einzelhaus in Verbindung mit einer Grundstücksteilung zulässig wird. Es wird Einzelhausbauweise festgesetzt. Die Änderung erfolgt im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer angemessenen Ausnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen der technischen Ver- und Entsorgung. Erst mit der Änderung wird eine angemessene städtebauliche Dichte im Änderungsbereich erreicht, wie sie im Umfeld im übrigen durch die Reihenhausbauweise im Süden und die Hotelbauweise im Norden bereits vorhanden ist.

Mit dem geänderten Baufenster wird die nach BauNVO im WA maximal zulässige GRZ von 0,4 nutzbar. Für das Flst.Nr. 7056 wird das Baufenster ebenfalls erweitert, um etwas mehr Spielraum für eine Gebäudeerweiterung zu schaffen. Es liegen hier allerdings keine konkreten Änderungsabsichten vor. Für die Ver- und Entsorgung sowie für die Zufahrt werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im zeichnerischen Teil ausgewiesen. Die Festsetzung, wonach die Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gesondert ausgewiesen sind, wird für den Änderungsbereich aufgehoben.

Die Bebauungsvorschriften vom 20.07.1967 bleiben ansonsten unverändert.

Es bestehen erhebliche Abweichungen zwischen dem Planbild des rechtskräftigen Bebauungsplanes und dem aktuellen Grundstücksnetz sowie insbesondere der Lage der tatsächlich gebauten Kreisstraße 6323. Daher wird die Planänderung auf der Grundlage des aktuellen Lageplanes in einem separaten Plan dargestellt, während im Originalplan lediglich ein Vermerk auf die Änderung angebracht wird. Mit einem Bebauungsplandeckblatt im herkömmlichen Sinne wäre in diesem Fall keine hinreichend bestimmte Planaussage möglich gewesen.

Mit Rücksicht auf die Erschließungssituation und die im Süden angrenzende Bebauung wird die Anzahl der Wohnungen auf max. 2 WE pro Gebäude (Einzelhaus) begrenzt.



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „MÜHLEGESTAD - DEICHELÄCKER“

FLST.NR. 7055 U. 7056

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 22.09.2003

3 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung hinsichtlich Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gesichert. Es bestehen bereits Wasser- und Abwasserleitungen entlang der südlichen Grundstücksgrenze von Flst.Nr. 7055. Die geplanten Gebäude können an den vorhandenen Bestand angeschlossen werden.

Die Zufahrt ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze von Flst.Nr. 7055 und 7056 vorgesehen wird mit einem Geh- und Fahrrecht ausgewiesen.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER GESETZLICHEN EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG (§ 1A BAUGB)

Ein abwägungsrelevanter Eingriff in Natur und Landschaft liegt nicht vor. Das betroffene Grundstück ist ringsum von bebauten bzw. bebaubaren Grundstücken oder Straßenflächen umgeben. Das Grundstück ist planungsrechtlich als Baufläche ausgewiesen.

Bei der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich zwar eine Intensivierung der nach dem Plan zulässigen Nutzung, aber dennoch lässt sich daraus keine unmittelbare Erhöhung der versiegelbaren Fläche ableiten. Da bei dem alten Bebauungsplan die Flächen von Nebenanlagen noch nicht anzurechnen waren, wäre theoretisch die Versiegelung des gesamten Baugrundstückes zulässig gewesen. Für den Änderungsbereich gilt nun die Anrechnungsregel nach § 19 (4) BauNVO, so dass die Versiegelung auf maximal 60 % des Grundstückes begrenzt ist.

Die vorgesehene Bodennutzung war also bereits auf der Grundlage des alten Bebauungsplanes zulässig. Eine formelle Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

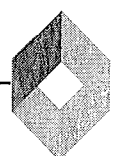
5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes "Mühlegestad - Deicheläcker", genehmigt am 14.03.1977, zuletzt geändert am 25.06.1998, bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet Mühlegestad - Deicheläcker ist im Flächennutzungsplan generell als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „MÜHLEGESTAD - DEICHELÄCKER“

FLST.NR. 7055 U. 7056

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 22.09.2003

7 VERFAHREN

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Mühlegestad - Deicheläcker“ nicht berührt. Die Änderung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Den von der Planänderung betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

aufgestellt:

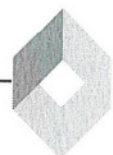
Efringen-Kirchen, den 22. Sep. 2003

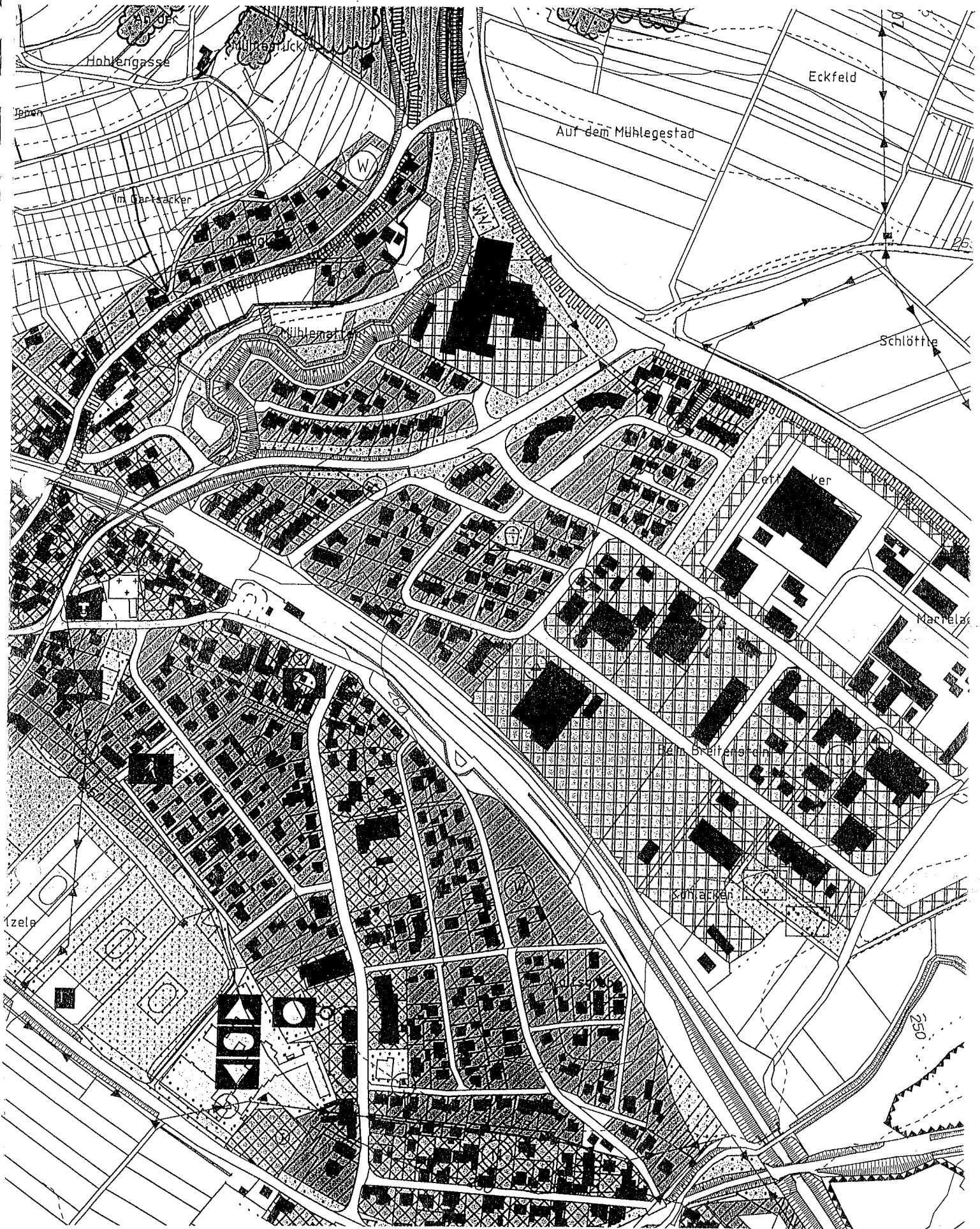


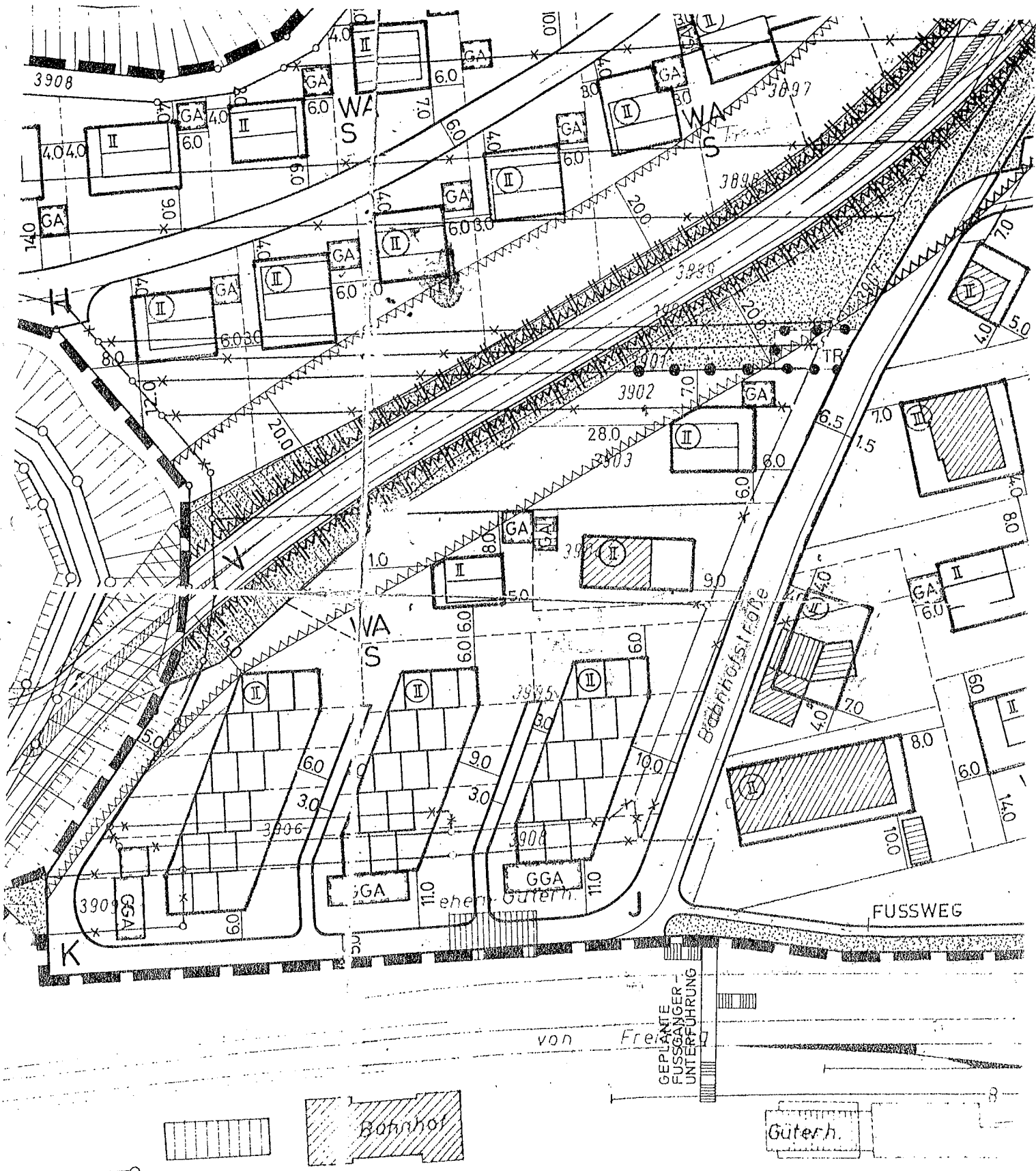
FÜRSTENBERGER
- Bürgermeister -

Wehr, den 22.09.2003
GEOplan

Till O. Fleischer
Dipl.-Geogr. / freier Stadtplaner





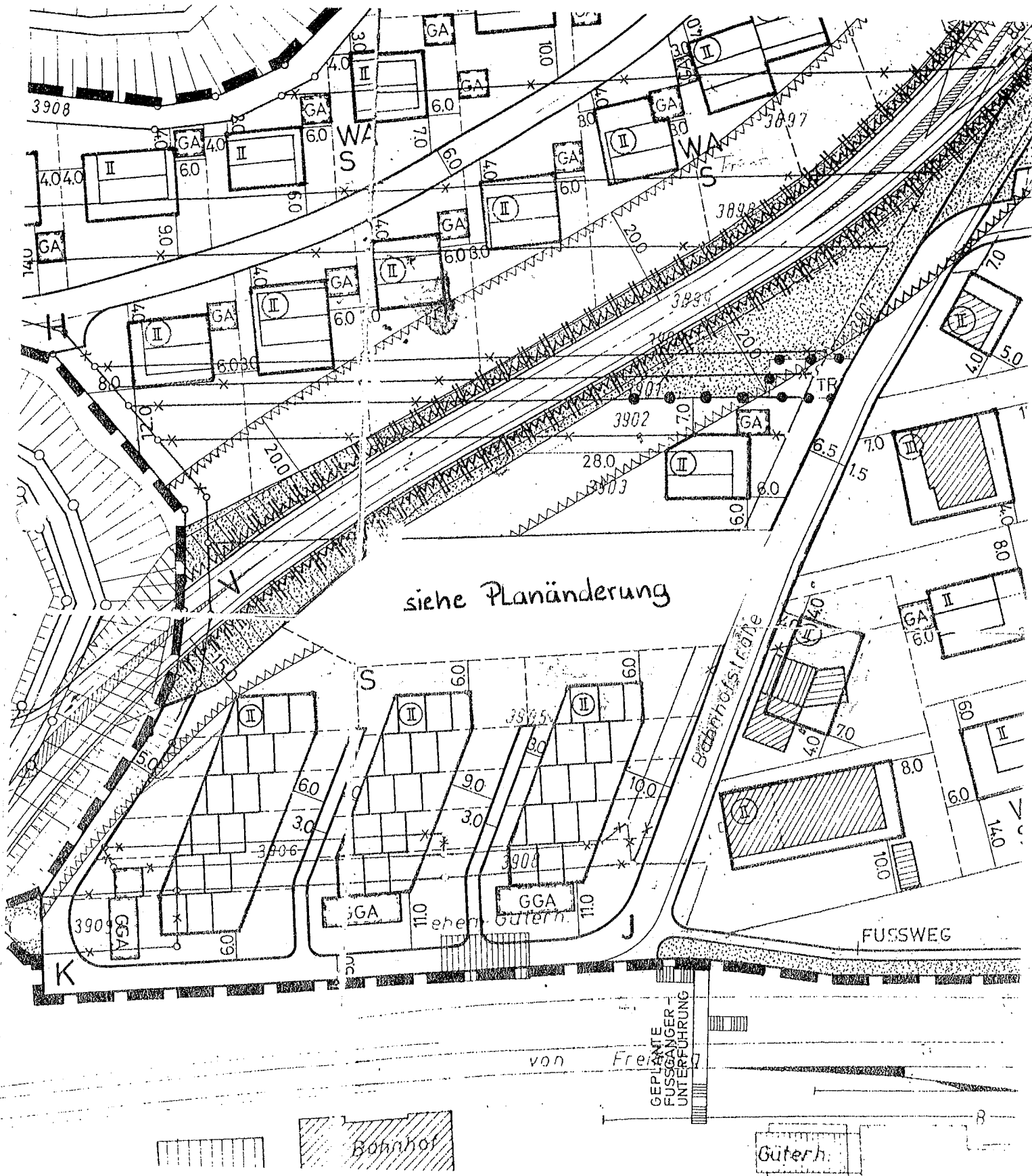


GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN, GEMARKUNG EFRINGEN-KIRCHEN
 BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „MÜHLEGESTAD-DEICHELÄCKER“
 RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN

PLANFERTIGUNG: 22.09.2003

GEOplan





siehe Planänderung

Bahnhofsstraße

FUSSWEG

ehern Gütern

GEPLANTE
FUSSGÄNGER-
UNTERFÜHRUNG

von Frey

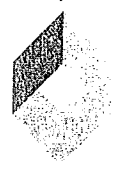


Güterh.










GEOplan

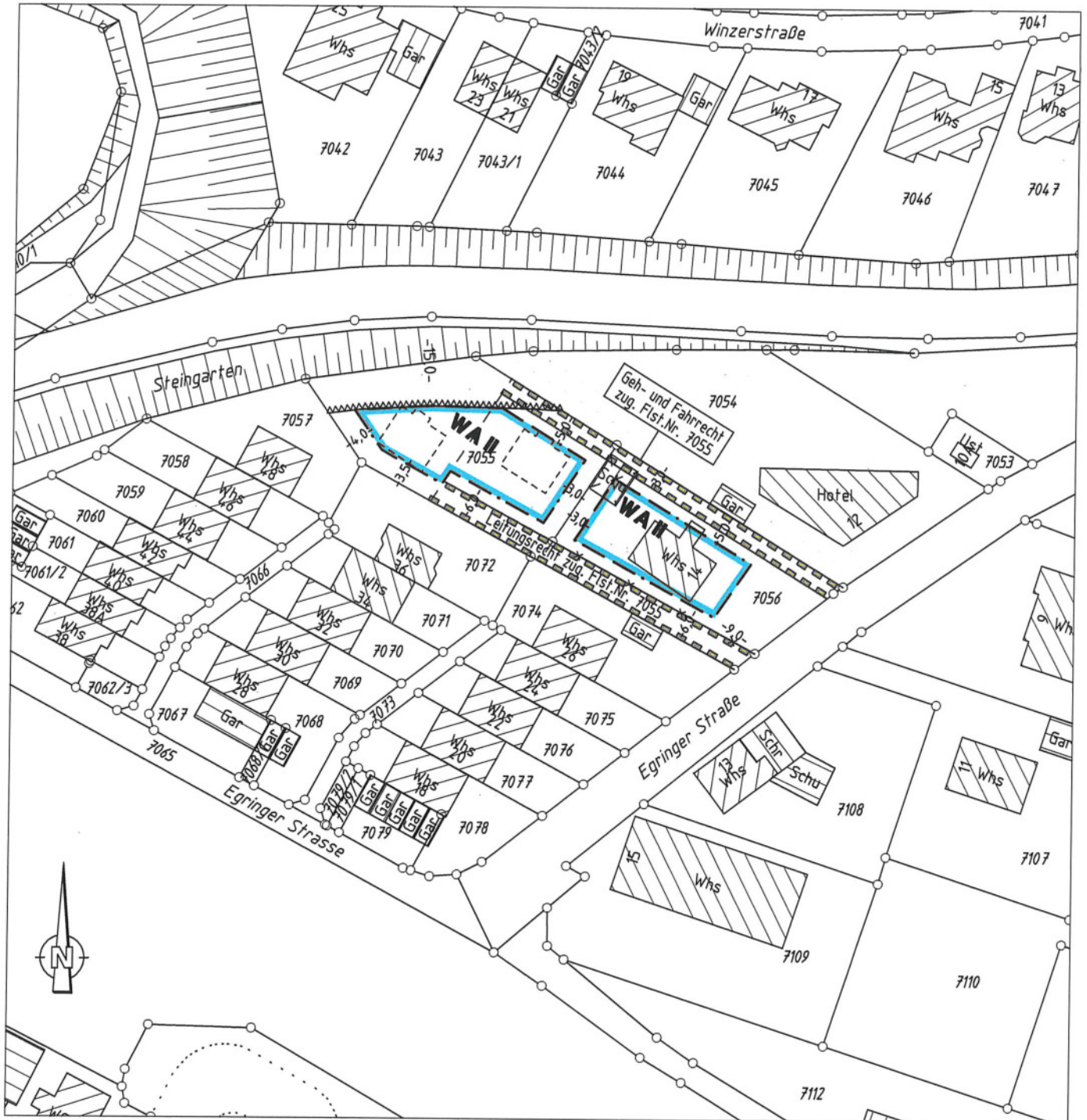
GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN, GEMARKUNG EFRINGEN-KIRCHEN
 BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „MÜHLEGESTAD-DEICHELÄCKER“
 PLANÄNDERUNG / KENNZEICHNUNG

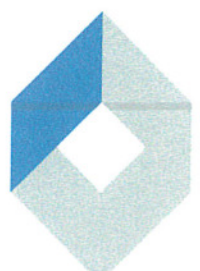

PLANFERTIGUNG: 22.09.2003



LEGENDE:

-  Gebäude mit Haus-Nr.
-  Grundstücksgrenze
-  Wegfallende Grundstücksgrenze (Empfehlung)
-  Geplante Grundstücksgrenze (Empfehlung)
-  Böschung
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9(1) Nr.21 BauGB)
-  Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9(1)Nr.10 u. 6 BauGB)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9 (1) Nr.1 BauGB)
-  Baugrenze (§9(1) Nr.2 BauGB, §22 u.23 BauNVO)
-  geplante Gebäude



Gemeinde Efringen-Kirchen Gemarkung Efringen-Kirchen Bebauungsplanänderung "Mühlegestad-Deicheläcker" Planänderung		GEOplan 	
Datum: 22.09.2003	gez.: Em	Maßstab: 1:1000	
Größe: 21,0 x 29,7	gepr.: Fl	Unterschrift: 	
Plbz: Bplneu.plt	Proj.Nr.: 1194		

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

GEMARKUNG EFRINGEN-KIRCHEN

9. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

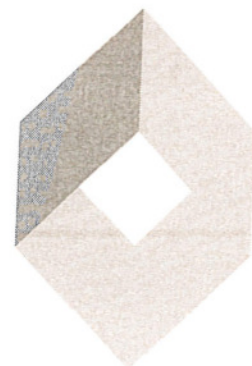
MÜ HLEGESTAD – DEICHELÄCKER

Flst. Nr. 7103

GEOplan Büro für Stadtplanung
Dipl.- Geograph/freier Stadtplaner Till O. Fleischer

Lachenstraße 16 Telefon: 07762/52 08 55
79664 Wehr Fax: 07762/52 08 23

Am Bühlacker 7 Telefon: 0 77 63 / 91 300
79730 Murg Fax: 0 77 63 / 91 301



SATZUNG

über die 9. Änderung des Bebauungsplanes "Mühlegestad - Deicheläcker"
der Gemeinde Efringen-Kirchen
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGL.I.S. 1359), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen die 9. Änderung des Bebauungsplanes "Mühlegestad - Deicheläcker" im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 7103 als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der zeichnerische Teil (Straßen- und Baulinienplan) des Bebauungsplans vom 14.03.1977 sowie § 6 der Bebauungsvorschriften vom 11.02.1974.

§ 2

Inhalt der Änderung

Die auf dem Grundstück Flst.Nr. 7103 festgesetzte überbaubare Fläche wird gemäß der Darstellung im Lageplan erweitert. Für Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche werden zwei zusätzliche Flächen ausgewiesen. Für den Änderungsbereich wird Einzelhausbebauung mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

§ 3

Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Bestandteil der Bebauungsplanänderung ist der zeichnerische Teil (Lageplandeckblatt) und die Bebauungsvorschrift vom 26.09.2005. Beigefügt ist die Ergänzungsbegründung vom 26.09.2005.

§ 4

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Efringen-Kirchen, den **26. Sep. 2005**



FÜRSTENBERGER
- Bürgermeister -

VERFAHRENSVERMERKE

AUFGESTELLT

NACH §2 ABS.1 BAUGB VOM 27.08.97
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

AM 13.06.2005

EFRINGEN-KIRCHEN, DEN 07. Juli 2005

FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER



ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

NACH § 3 ABS.2 BAUGB VOM 27.08.97
IN DER ZEIT
ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT

VOM 18.07.2005

BIS 18.08.2005
AM 07.07.2005

EFRINGEN-KIRCHEN, DEN 18. Aug. 2005

FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER



ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH §10 BAUGB VOM 27.08.97
MIT §4 ABS. GO

AM 26.09.2005

EFRINGEN-KIRCHEN, DEN 26. Sep. 2005

FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER



AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜS-
SEN DES GEMEINDERATES DER EFRINGEN-KIRCHEN ÜBEREINSTIMMT.

EFRINGEN-KIRCHEN, DEN 27. Sep. 2005

FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER



RECHTSKRÄFTIG

NACH §10 BAUGB VOM 27.08.97
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
IN KRAFT GETRETEN

VOM

AM
BIS
AM

06. Okt. 2005

06. Okt. 2005

EFRINGEN-KIRCHEN, DEN 06. Okt. 2005

FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER



9. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „MÜHLEGESTAD-DEICHELÄCKER“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 26.09.2005

Folgende Festsetzungen werden **für den Änderungsbereich Flst.Nr. 7103** festgesetzt, geändert bzw. aufgehoben (Zifferngliederung aus dem rechtskräftigen Plan):

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGL.I.S. 1359), in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung vom 26. Januar 1990 (BGBl.I S.127), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

II) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Ziffer

§ 6.3) Zulässig ist die Bebauung in Einzelhausform. Je Wohngebäude Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

wird ergänzt.



Efringen-Kirchen, den

26. Sep. 2005

Fürstenberger, Bürgermeister



9. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „MÜHLEGESTAD - DEICHELÄCKER“

FLST.NR. 7103

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 26.09.2005

1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Mühlegestad - Deicheläcker“ soll geändert werden, um in einem Teilbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes zu schaffen.

Das Grundstück Flst.Nr. 7103 ist mit einem Wohnhaus bebaut, welches bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestand. Ein ebenfalls bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehender Schuppen ist im Bebauungsplan als Garagenstandort ausgewiesen.

Weitere bauliche Nutzungsmöglichkeiten hat der Bebauungsplan für dieses mit ca. 1.044 m² Fläche recht großes Grundstück nicht vorgesehen. Die Grundstücksgrenze zu dem östlich angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 7102 wurde zudem abweichend, nämlich etwa zwei Meter weiter östlich von der Bebauungsplandarstellung, gebildet. Bezüglich der hierdurch verursachten Unterschreitung der Grenzabstände wurde eine Abstandsbaulast auf das Flst.Nr. 7103 übernommen, die für die nun geplante Bebauung auch einzuhalten ist.

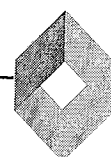
Insofern ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Bauplatz von ca. 1.044 m² Grundstücksfläche mit einer überbaubaren Fläche von ca. 138 m² entstanden, was einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,13 entspricht. Nach der BauNVO wäre im allgemeinen Wohngebiet eine GRZ bis 0,40 zulässig und auch anzustreben. Nach heutigen Maßstäben hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird für das Grundstück erst mit der vorgesehenen Erweiterung der überbaubaren Fläche eine angemessene städtebauliche Dichte erreicht.

Der Gemeinde liegt nun eine Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstückes mit einem zusätzlichen Einzelhaus vor. Die Erschließung ist auch für das geplante Haus durch die Egringer Straße gesichert.

Der Technische Ausschuss der Gemeinde hat die Bauvoranfrage aus formellen Gründen zurückgestellt und die Verwaltung beauftragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen über eine Änderung des Bebauungsplanes zu schaffen.

Die Bebauungsplanänderung liegt auch im öffentlichen Interesse, weil allgemein Nachverdichtungen innerhalb der bebauten Ortslage einen Teil der Wohnbaulandnachfrage aufnehmen. Einzelplanänderungen wie die vorliegende tragen in der Summe dazu bei, dass der Bedarf für Neuausweisungen im Außenbereich abgeschwächt werden kann. So wird auf diesem Wege dem bauleitplanerischen Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Mit der Zulassung der Bebauung wird die Innenentwicklung gefördert, was den allgemeinen Zielsetzungen einer derzeit auch auf Landkreisebene im Rahmen des Agenda-Prozesses aktuell geführten Diskussion um eine „nachhaltige Flächennutzung“ entspricht. In die gleiche Richtung zielen die Bemühungen des Aktionsbündnisses „Flächen gewinnen in Baden-Württemberg“, in dem unter anderem auch Städte- und Gemeindegewinnung vertreten sind.



9. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „MÜHLEGESTAD - DEICHELÄCKER“

FLST.NR. 7103

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 26.09.2005

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Bebauung mit einem weiteren Einzelhaus geschaffen werden.

2 INHALT DER ÄNDERUNG

Mit der vorliegenden Änderung wird das festgesetzte Baufenster auf dem Grundstück Flst.Nr. 7103 so vergrößert, dass die Bebauung mit einem weiteren Einzelhaus zulässig wird und das Grundstück geteilt werden kann. Es wird Einzelhausbauweise festgesetzt. Die Änderung erfolgt im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer angemessenen Ausnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen der technischen Ver- und Entsorgung. Erst mit der Änderung wird eine angemessene städtebauliche Dichte im Änderungsbereich erreicht, wie sie im Umfeld in anderen Bereichen durch Reihen- oder Doppelhausbebauung bereits vorhanden ist.

Mit dem geänderten Baufenster wird die nach BauNVO im WA maximal zulässige GRZ von 0,4 nutzbar. Eine Garagen- und Stellplatzfläche wird für das bestehende Wohnhaus sowie für das geplante Wohnhaus je gesondert ausgewiesen.

Es besteht eine leichte Abweichung zwischen dem Planbild des rechtskräftigen Bebauungsplanes und dem aktuellen Grundstücksnetz. Das Lageplandeckblatt deckt die Fläche des Flst.Nr. 7103 vollständig ab, weitere Grundstücke sind nicht betroffen. Ein aktueller Lageplan wird zur besseren Übersicht beigelegt.

Mit Rücksicht auf die Erschließungssituation und die angrenzende Bebauung wird die Anzahl der Wohnungen auf max. 2 WE pro Gebäude (Einzelhaus) begrenzt. Eine den Umgebungsmaßstab überschreitende Verdichtung soll vermieden werden.

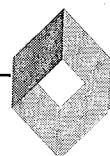
Die Bebauungsvorschriften vom 11.02.1974 bleiben ansonsten unverändert.

3 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung hinsichtlich Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gesichert. Es bestehen bereits Wasser- und Abwasserleitungen in der Egringer Straße. Das geplante Gebäude kann an den vorhandenen Bestand angeschlossen werden.

Die Zufahrt ist von der Egringer Straße her gesichert. Auch nach einer Grundstücksteilung bleibt die Erschließung gesichert, da das Grundstück derzeit ein Eckgrundstück ist.

Insoweit durch die Änderung des Bebauungsplanes Änderungen oder Ergänzungen der technischen Ver- und Entsorgung erforderlich werden, so sind diese auf Kosten des Grundstückseigentümers in Absprache und mit Genehmigung des Technischen Bauamtes der Gemeinde Efringen-Kirchen durchzuführen.



9. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „MÜHLEGESTAD - DEICHELÄCKER“

FLST.NR. 7103

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 26.09.2005

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER GESETZLICHEN EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG (§ 1A BAUGB)

Ein abwägungsrelevanter Eingriff in Natur und Landschaft liegt nicht vor. Das betroffene Grundstück ist ringsum von bebauten bzw. bebaubaren Grundstücken oder Straßenflächen umgeben. Das Grundstück ist planungsrechtlich als Baufläche ausgewiesen.

Bei der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich zwar eine Intensivierung der nach dem Plan zulässigen Nutzung, aber dennoch lässt sich daraus keine unmittelbare Erhöhung der versiegelbaren Fläche ableiten. Da bei dem alten Bebauungsplan die Flächen von Nebenanlagen noch nicht anzurechnen waren, wäre theoretisch die Versiegelung des gesamten Baugrundstückes zulässig gewesen. Für den Änderungsbereich gilt nun die Anrechnungsregel nach § 19 (4) BauNVO, so dass die Versiegelung auf maximal 60 % des Grundstückes begrenzt ist.

Die vorgesehene Bodennutzung war also bereits auf der Grundlage des alten Bebauungsplanes zulässig. Eine formelle Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Das durch die Planänderung zugelassene Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

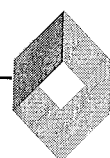
5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes "Mühlegestad - Deicheläcker", genehmigt am 14.03.1977, zuletzt geändert am 22.09.2003, bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet Mühlegestad - Deicheläcker ist im Flächennutzungsplan generell als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



9. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „MÜHLEGESTAD - DEICHELÄCKER“

FLST.NR. 7103

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 26.09.2005

7 VERFAHREN

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Mühlegestad - Deicheläcker“ nicht berührt. Die Änderung wurde daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Der Öffentlichkeit und den von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 18.07.05 bis einschließlich 18.08.05 gegeben. Der Satzungsbeschluss wurde am 26.09.2005 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates gefasst.

aufgestellt:

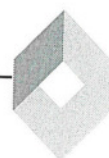


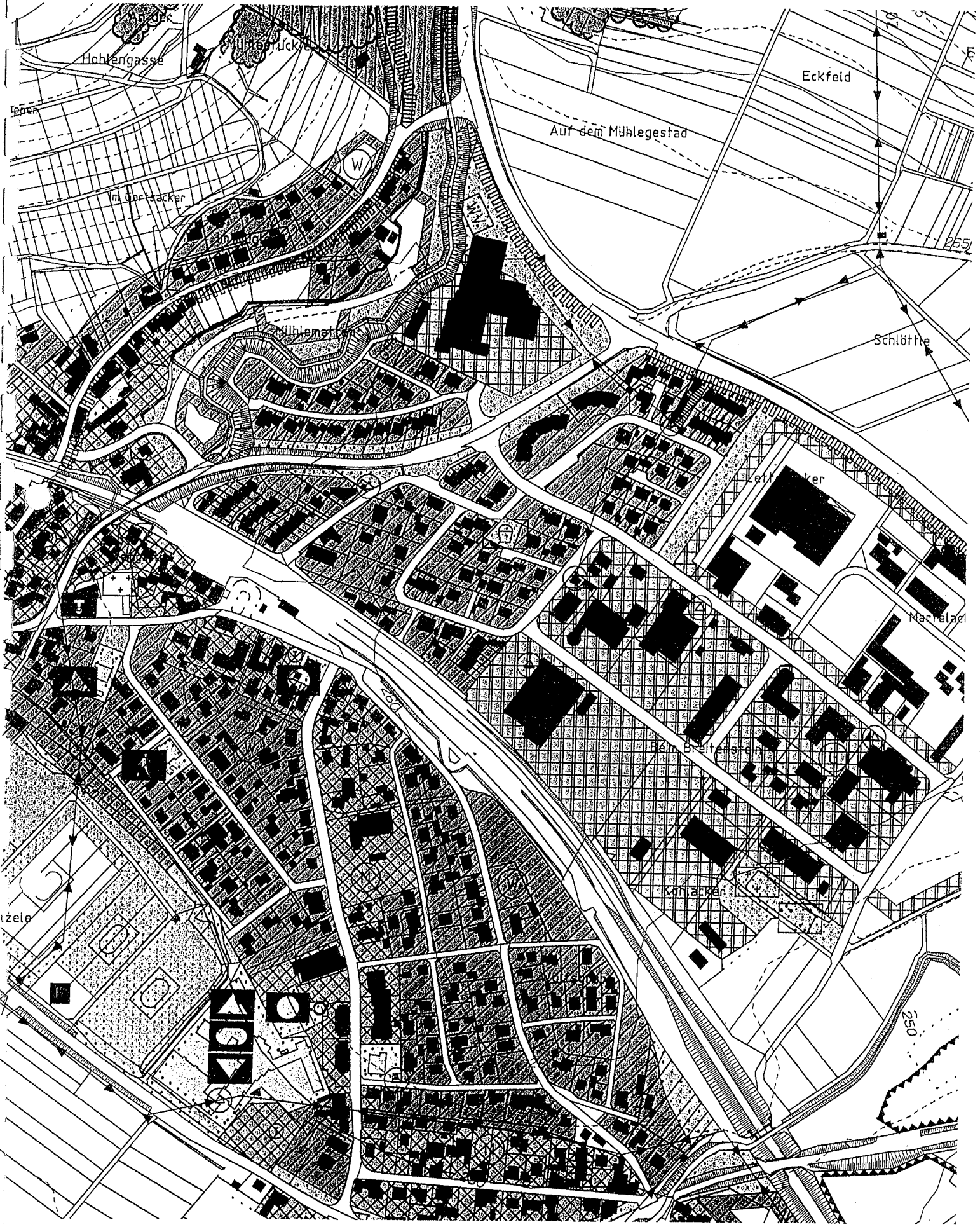
Efringen-Kirchen, den 26. Sep. 2005

FÜRSTENBERGER
Bürgermeister-

Wehr, den 26.09.2005
GEOplan

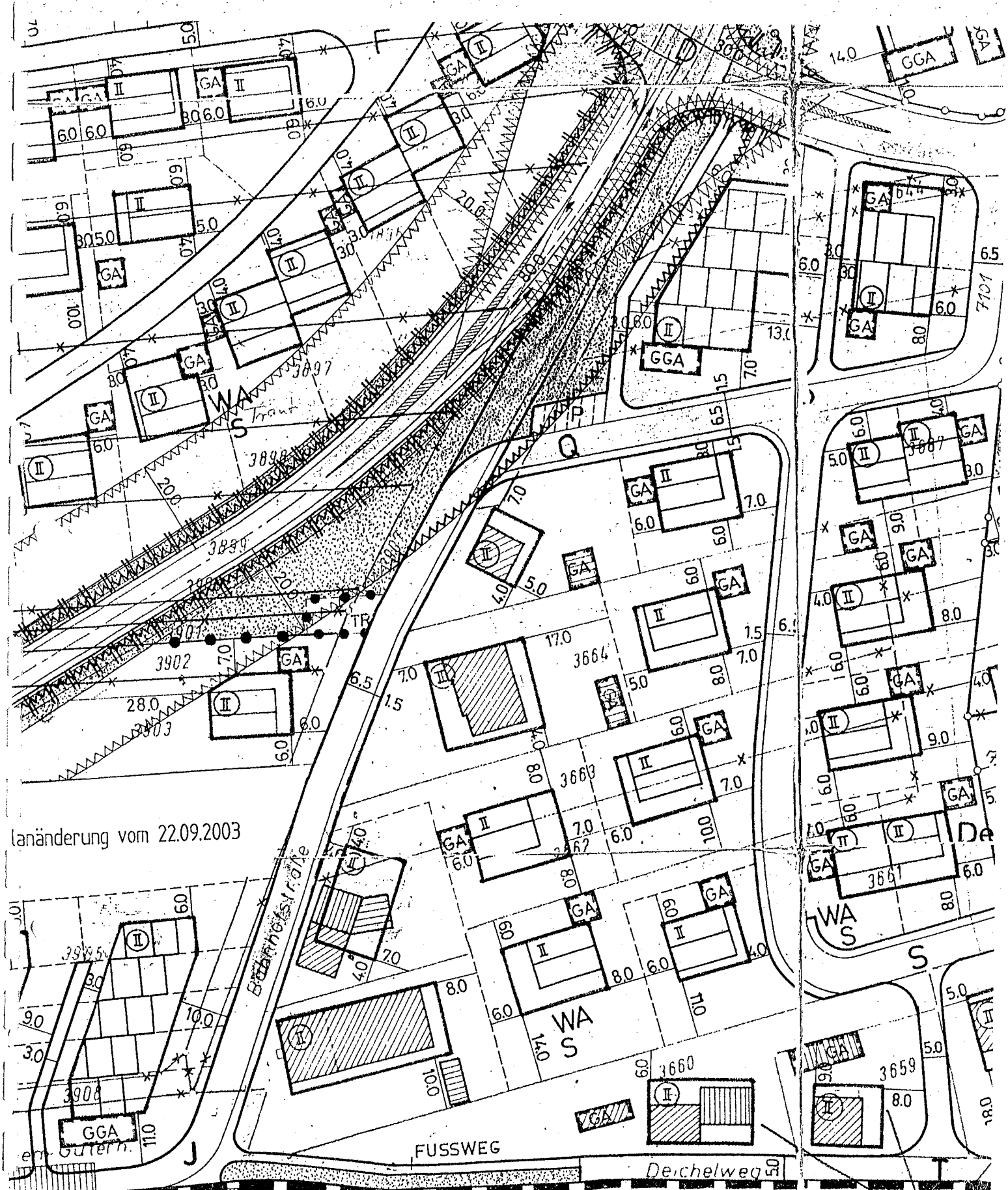
Till O. Fleischer
Dipl.-Geogr. / freier Stadtplaner





Auszug aus dem Flächennutzungsplan

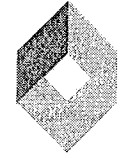
M 1:5.000

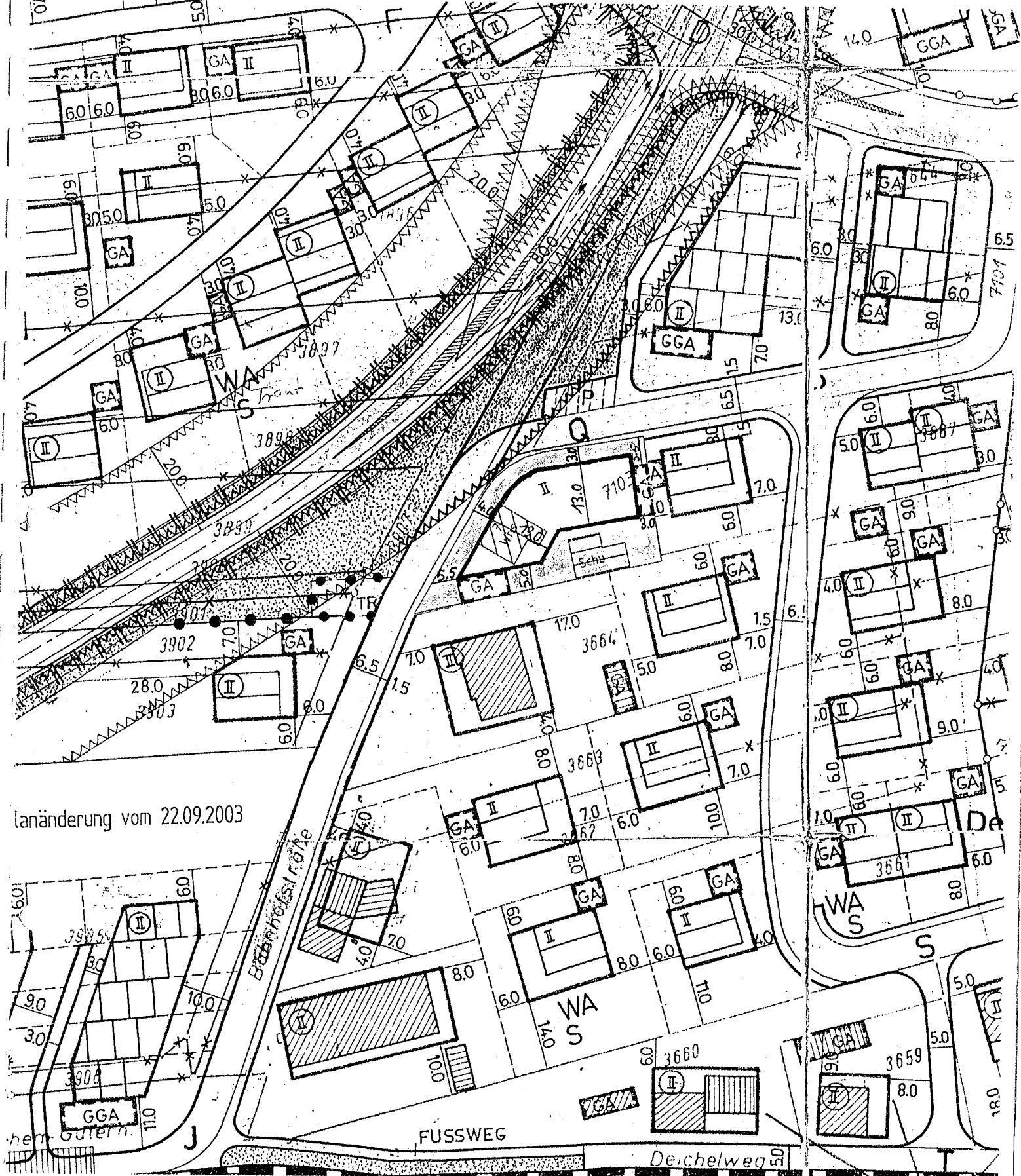


Planänderung vom 22.09.2003

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN, GEMARKUNG EFRINGEN-KIRCHEN
 BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „MÜHLEGESTAD-DEICHELÄCKER“
 RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN PLANFERTIGUNG: 26.09.2005

GEOplan





Planänderung vom 22.09.2003

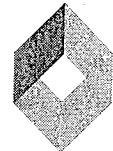
FUSSWEG

Deichelweg

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN, GEMARKUNG EFRINGEN-KIRCHEN
 BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „MÜHLEGESTAD-DEICHELÄCKER“
 PLANÄNDERUNG

PLANFERTIGUNG: 26.09.2005

GEOplan





Gemeinde Efringen-Kirchen Gemarkung Efringen-Kirchen 9. Bebauungsplanänderung "Mühlestad-Deicheläcker" Übersichtsplan Flst.Nr. 7103		GEOplan 
Datum: 26.09.2005	gez.: Er	
Größe: 21,0 x 29,7	gepr.: Fl	Unterschrift:
Plbz: 1000.plt	Proj.Nr.: 1238	

- T e x t t e i l -

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan "Mühlegestad - Deicheläcker" der Gemein=
de E f r i n g e n - K i r c h e n, Landkreis Lörrach.

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.Juni 1960 (BGBl.I S.341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.Nov. 1968 (BGBl.I S.1237) (BauNVO).
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.Jan.1965 (BGBl.I S.21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.Juni 1961 (Ges.Bl.S.208).
5. §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.Juni 1972 (Ges.Bl.S.352) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Gebiete erfolgt durch Eintrag im Straßen- und Baulinienplan.

§ 2

Einschränkungen

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet sind nach § 8 Abs.4 BauNVO nur solche nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, welche in einem Mischgebiet zulässig wären.

§ 3

Ausnahmen

Soweit nach §§ 4 und 8, jeweils Abs.3 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

§ 4

Neben-und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden, soweit sie nicht zweckmäßig in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden können.

*gestrichen durch Änderung
v. 7/13.95 Sch*

§ 5

Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf sowie sonstige von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke sind nach § 9 Abs.1 Ziff.2 und 8 BBauG gesondert ausgewiesen. Die Festsetzung von Nutzungsart und Begrenzung erfolgt durch Planeintrag.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 6

Allgemeines

- 1) Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Grundstücke unterschiedlich bestimmt durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zahl der Vollgeschosse, sowie beim Gewerbegebiet durch Festlegung der maximalen Gebäudehöhen.

2) Die zulässige Geschößflächenzahl ergibt sich jeweils aus der Vervielfachung von überbaubarer Grundstücksfläche und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, jeweils im Rahmen der Höchstwerte von § 17 Abs.1 und 2 BauNVO.

§ 7

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Planeintrag.
- 2) Die Zahl der Vollgeschosse ist jeweils zwingend oder als Höchstwert im einzelnen festgesetzt. In Abweichung von § 2 Abs.8 LBO wird festgesetzt, daß Dachaufbauten auf Gebäuden mit Flachdach als Vollgeschöß zählen, wenn sie über 30% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen.
- 3) Die Höhe Oberkante Kellergeschößdecke soll jedoch möglichst niedrig gehalten werden und darf bei Wohngebäuden nicht über 0,80 m, bei gewerblichen Anlagen nicht über 1,10 m betragen, gemessen ab Oberkante fertiger Straße.
- 4) Die maximale Gebäudehöhe im Gewerbegebiet (Firsthöhe) wird mit 10,0 m über Oberkante fertiger Straße festgelegt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 8

Bauweise

- 1) Für das gesamte Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Ausnahme hiervon bildet das nach § 8 BauNVO ausgewiesene Gewerbegebiet. Hier gelten innerhalb der festgesetzten Baugrenzen die Vorschriften der LBO, soweit vom Gewerbeaufsichtsamt im Einzelfall nicht weitergehende Auflagen erteilt werden.
- 2) Für die Gruppierung der Baukörper, die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Planeintragungen maßgebend.
- 3) Doppelhäuser und Gebäudegruppen müssen gleichzeitig geplant und einheitlich gestaltet werden. Die Bauausführung soll gleichzeitig vorgenommen werden.

§ 9

Überbaubare Grundstücksflächen

1) Die Festsetzung von vorderen, seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen erfolgt durch maßlichen Planeintrag. Damit sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.

2) Auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sind Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, soweit sie keine Gebäude sind. *gestrichen durch Änderung v. 7.12.95 Sch*

3) Die Flächen für Garagen und Stellplätze sind mit ihren Zufahrten gemäß § 9 Abs.1, 1e BBauG gesondert ausgewiesen. In Gebieten, für welche Tiefgaragen vorgeschrieben sind, sind Flächen hierfür als Planungshinweis aufgenommen.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

1) Die Gebäudelängsseite soll bei freistehenden Einzelbauten mindestens 10,0 m betragen.

2) Die Dachneigungen in den Wohngebieten sind durch Planeintrag im Gestaltungsplan festgesetzt. Bei den als Höchstwert 2-geschossig festgelegten Bauten darf bei eingeschossiger Bauweise die Dachneigung bis 38° betragen. Im übrigen kann die Dachneigung in Ausnahmefällen bis zu 20% unterschritten werden.

3) Die Farbe der Dachdeckung muß bei geneigten Dachflächen dunkel und nicht glänzend gewählt werden. ~~Dachgaupen sind nicht gestattet.~~ *geändert! siehe Satzung v. 2.6.95 geändert am 25.2.96*

4) Für das nach § 8 BauNVO ausgewiesene Gewerbegebiet werden keine Dachneigungen festgesetzt; sie sollen jedoch, mit Ausnahme von Sheddächern, nicht über 15° betragen. Die Dachformen sind möglichst ruhig zu halten.

§ 11

Garagen und Einstellplätze

- 1) Sämtliche Garagen bzw. Einstellplätze sind in ihrer nach der Nutzungsart der Hauptgebäude bedingten Anzahl und Größe nach den Bestimmungen des § 69 LBO mit dem Hauptgebäude zu planen. Dabei sollen die Garagen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten gestalterischen Zusammenhang zu bringen. Die beabsichtigte Anordnung muß zusammen mit den Bauvorlagen des Hauptgebäudes beurteilt werden können.
- 2) ~~Die Dächer sämtlicher freistehender Garagen sind als Flachdächer auszubilden; die Höhe über dem eingeebneten Gelände darf bei PKW-Garagen nicht über 2,40 m betragen.~~ *gestrichen durch Änder v. 25.6.9*
- 3) Vor jeder Garage mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum ausreichender Tiefe (mind. 5,50 m) auf privatem Gelände außerhalb von Grundstückseinfriedigungen anzulegen.
- 4) Profilblech-, Asbestzement- und Holzgaragen sind nicht zulässig.
- 5) Mehrere Garagen auf einem Grundstück dürfen nicht als Einzelbauten erstellt werden, sondern sind zu einer Gruppe zusammenzufassen. Ebenso sind freistehende Garagen benachbarter Grundstücke zu einer Einheit zu verbinden.

§ 12

Einfriedigungen

- 1) ~~Einfriedigungen sind für die einzelnen Straßenzüge bzw. die zusammenhängenden Grünflächen einheitlich zu gestalten. Im Wohngebiet sind naturständige Hecken oder Gehölze zu bevorzugen. Im Mietwohnbauggebiet sind geschlossene Einzäumungen zu vermeiden.~~
- 2) ~~Alle Einfriedigungen an Straßen und alle seitlichen Einfriedigungen bis zur Verlängerung der Gebäude-Vorderflucht hinein sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen. Die übrigen Einfriedigungen sollen nicht über 1,20 m hoch sein.~~

*gestrichen durch
Änderung vom 7.19.95
Sd*

~~3) Massive Einfriedigungen und Sockel sind nur bis zu einer freien Höhe von 0,50 m gestattet. Die Verwendung von farbigen Kunststeinen sowie Stacheldraht ist untersagt.~~

§ 13

Grundstücksgestaltung

1) Vorplätze, private Gehwegflächen und Einfahrten müssen planiert und befestigt werden.

2) Auffüllungen und Abtragungen sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden, Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

§ 14

Besondere Bedingungen

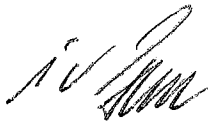
1) An der Einmündung der Ortsstraßen bei Punkt D in die geplante Kreisstraße Nr.71 und an der Einmündung der K 71 in die Bundesstraße Nr.3 bei Punkt B sind durch Eintrag im Straßen- und Baulinienplan Flächen mit besonderen Sichtbedingungen festgelegt, innerhalb derer jegliche Einfriedigung, Bewuchs, Bepflanzung oder Bebauung sowie Ablagerung mit einer Höhe über 0,80 m über Straßenoberkante untersagt ist.

2) Ebenso ist im Straßen- und Baulinienplan eine Zufahrtssperre beidseitig der neuen geplanten Kreisstraße Nr.71 und der Bundesstraße Nr.3 festgelegt. In einem planlich ausgewiesenen Gebiet von 20,0 m Tiefe längs der Bundesstraße und Kreisstraße sind bauliche Anlagen jeglicher Art untersagt.


Efringen-Kirchen - Rheinfeldern, den 15. Feb. 1974

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:



Der Planer:



PETER BEHRLE
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT
7888 RHEINFELDEN
FRIEDR.-EBERT-STRASSE 3 TEL. 82 81

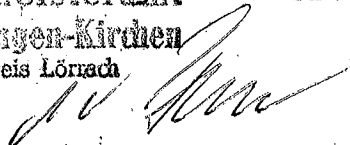
Ö f f e n t l i c h a u s g e l e g e n

nach § 2 Absatz 6 BBauG v.23.6.1960 in
der Zeit vom 20.3.1972 bis 20.4. 1972

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte
am 8.3.1972

Der Bürgermeister:

~~Bürgermeisteramt~~
7859 Eiringen-Kirchen
Landkreis Lörrach

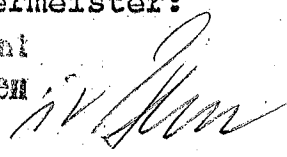


A l s a t z u n g b e s c h l o s s e n

nach § 10 BBauG v.23.6.1960 in Verbindung
mit § 4 GO am 11. Feb. 1974

Der Bürgermeister:

Bürgermeisteramt
7859 Eiringen-Kirchen
Landkreis Lörrach



G e n e h m i g t

nach § 11 BBauG v.23.6.1960
am

Lörrach, den

R e c h t s k r ä f t i g

nach § 12 BBauG v.23.6.1960 durch die
Bekanntmachung der Genehmigung am

Öffentlich ausgelegen vom bis

E f r i n g e n - K i r c h e n , d e n

Der Bürgermeister:

3. Fertigung Anlage I

Begründung und Erläuterung

zum Bebauungsplan "Mühlegestad - Deicheläcker" der Gemeinde Efringen - Kirchen, Landkreis Lörrach.

Das Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Ortsbereich und spannt sich zwischen die Bundesbahnlinie und die Bundesstraße 3, reicht im Norden bis an den Bachlauf des Engebachs und im Südosten bis zum durch Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiet "Beim Breitenstein". Es umfaßt dort die Gewanne "Mühlegestad" und "Deicheläcker", sowie Teile des Gewannes "Lettenäcker" mit einer Gesamtfläche von rd. 15,0 ha.

Auf der Grundlage des bestehenden und überarbeiteten Flächennutzungsplanes soll diese Fläche dem Wohnbaubedarf von Efringen - Kirchen als Mittelpunktsgemeinde des nördlichen Markgräflerlandes dienen, für welchen westliche der Bahnlinie nur noch beschränkte Flächen zur Verfügung stehen. Durch die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes soll diesem Bedarf im nachgewiesenen Umfang Rechnung getragen, die Bebauung ortsplanerisch sichergestellt und die Grundlagen für die Erschließung und Bodenordnung bereitgestellt werden.

Die das Planungsgebiet durchschneidende Kreisstraße Nr. 71 - neu 6323 - (Bahnhofstraße) als Ortseingang und Verbindung von der B 3 zur westlich vorbeiziehenden Landesstraße 137a kreuzt derzeit noch schienengleich die Bahnlinie Frankfurt - Basel. Eine neue Trassenführung ab Mitte Planungsgebiet mit Unterführung der Bahnlinie in Höhe des Engebaches ist nach Abstimmung mit den Bauträgern als Planung der Straßenbaubehörde aufgenommen worden; die Fläche für diese Baumaßnahme ist einschließlich der Böschungsflächen und der besonderen Auflagen, wie Schutzflächen und Zufahrtssperren, verbindlich ausgewiesen. Die spätere Übernahme der Bahnhofstraße als Ortsstraße und die Anlage einer Fußgängerunterführung beim jetzigen Bahnübergang, wie die übrige Fußgängerführung und Auflassung des Deichelweges als Fahrstraße, sind planlich vorbereitet.

Insgesamt sieht die Planung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO in 55 Ein- und Zweifamilienhäusern, teilweise in Reihenhäusgruppen und in 14 Mehrfamilienbauten rd. 300 Wohneinheiten

für damit ca. 900 Einwohner vor. Im nördlichen Bereich ist die vorhandene Winzergenossenschaft mit entspr. Ergänzungsfläche als Gewerbegebiet ausgewiesen, wobei einschränkende Festsetzungen genau wie im Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet im Südwesten den Immissionsgefahren begegnen. Flächen für Transformatorstationen wie auch Überspannungs-Schutzbereiche sind ebenso aufgenommen wie ein öffentlicher Kinderspielplatz, zusätzlich zu den von den Bauträgern im Bereich des konzentrierten Wohnbaues anzulegender Kleinkinder-Spielplätzen.

Zur Verkehrserschließung muß im südlichen Bereich die bereits bestehende Sammelstraße D - N durch ringförmige Wohnstraßen ergänzt werden. Auch der Nordbereich wird durch ruhige Stichstraßen auf den verkehrsgerecht auszubauenden Knotenpunkt D zur K 71 angebunden. Die zentrale Wasserversorgung ist ebenso wie der Anschluß an die Ortskanalisation mit zentraler Klärung nach entsprechender Netzerweiterung sichergestellt. Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die im Zuge der Bebauung erforderlichen Erschließungsmaßnahmen entstehen, betragen etwa DM 1 400 000.-

Als bodenordnende Maßnahme ist zur Bereitstellung der Erschließungsflächen und zur Bildung von nach Größe und Form geeigneter Grundstücke eine Umlegung nach dem Bundesbaugesetz erforderlich. Grundlage hierfür bildet der Bebauungsplan.

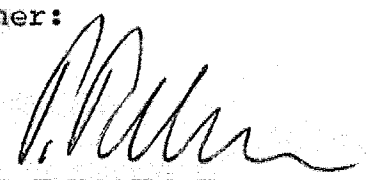
Efringen - Kirchen - Rheinfeldern, den 15. Feb. 1974

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:



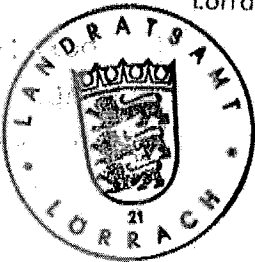
Der Planer:



PETER BEHRLE
 DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT
 7888 RHEINFELDEN
 FRIEDR.-EBERT-STRASSE 3 TEL. 82 01

Genehmigt gemäß §11 BBauG
i.V.m. §2 Abs. 2 Ziffer 1 der 2.
DVO der Landesregierung.

Lörrach, den 30. Sep. 1974



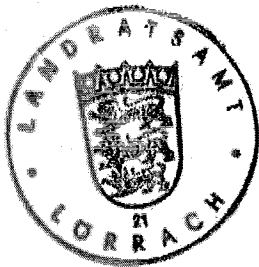
Landratsamt
Staatliche Verwaltung
- Baubteilung -

In Kraft getreten am 01. Okt. 1974

LANDRATSAMT
Staatliche Verwaltung
- Baurechtsabteilung -

Budzinski

Budzinski
Regierungsassessor



Satzung

zur Änderung von verschiedenen Bebauungsplänen der Gemeinde Efringen-Kirchen bezüglich Zulässigkeit von Dachgaupen

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 und des § 73 der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987

hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen die Änderung der nachstehenden Bebauungspläne als Satzung beschlossen:

Ortschaft	Bebauungsplan	Rechtskräftig seit / z.T. letzte wesentliche Änderung
Blansingen	Dorfmaten	16.01.1981
	Zehntengärten	28.07.1970
Efringen-Kirchen	Bei der Christuskirche	09.03.1995
	Beim Bahnhof	03.12.1992
	Beim Breitenstein I	05.08.1971
	Beim Breitenstein II	05.05.1988
	Lettenäcker	26.01.1990
	Marteläcker	13.08.1987
	Mühlegestad / Deicheläcker	06.08.1982
Egringen	Burgmaten	09.12.1969
	Burgmaten (Teilplan)	18.10.1990
	Hämmergasse	21.07.1994
	Ob dem Dorf	08.10.1982
	Ob dem Pfarrhaus	16.12.1972
Huttingen	Hinterm Dorf	15.09.1978
	Hinterm Dorf II	10.12.1992
	Neumatten + Dohlenfeld	01.09.1965

Begründung

zur Änderung verschiedener Bebauungspläne der Gemeinde Efringen-Kirchen bezüglich Zulässigkeit von Dachgaupen

Nach der bisherigen Regelung waren Dachgaupen zulässig, wenn die Länge max. 1/3 der Hauslänge und die Ansichtshöhe grundsätzlich im Mittel nicht mehr als 1,20 m betrug.

Diese Regelung gilt seit dem 14. August 1986 generell und wurde, mit Ausnahme des Bebauungsplanes "Ortsmitte" in der Ortschaft Efringen-Kirchen, in die späteren Bebauungspläne übernommen.

In der Praxis der letzten Jahre hat sich gezeigt, daß bei der o.g. Regelung oftmals eine Befreiung erteilt werden mußte, wenn die entsprechenden Maße nicht eingehalten wurden, sich die Gaupe jedoch optisch dem Gebäude gut angepasst hat.

Die Vielzahl der Befreiungen hat das Baurechtsamt beim Landratsamt Lörrach veranlaßt, in jüngster Zeit entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches restriktiver vorzugehen, d.h. nur in besonders begründeten Fällen eine Befreiung zu erteilen.

Mit der neuen Formulierung kann sicher ein Großteil der künftigen Anträge ohne Befreiung und somit auch ohne die entsprechende Gebühr genehmigt werden. Eine weitere Liberalisierung erscheint nicht möglich bzw. würde einer völligen Freigabe von Gaupen gleichkommen.

18. Dez. 1995

Efringen-Kirchen, den.....



[Handwritten Signature]
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Änderung von Bebauungsplänen
bez. der Zulässigkeit von
Dachgaupen

AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS.1 BAUGB VOM 08.12.86
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

AM 25. Sep. 1995
AM 28. Sep. 1995

79588 Etringen-Kirchen, DEN 28. Sep. 1995



DER BÜRGERMEISTER

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

NACH § 3 ABS.1 BAUGB VOM 08.12.86 DURCH
DARLEGUNG DER PLANUNGSABSICHTEN
ANSCHL. AUSLEGUNG

AM _____
BIS _____

_____ DEN _____

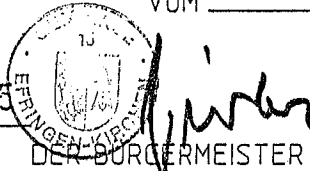
DER BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 ABS.2 BAUGB VOM 08.12.86
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 09. Okt. 1995 BIS 09. Nov. 1995
AM 28. Sep. 1995

79588 Etringen-Kirchen, DEN 28. Sep. 1995



DER BÜRGERMEISTER

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 BAUGB VOM 08.12.86
I.V.M. § 4 ABS.1 GO

AM 18. Dez. 1995

79588 Etringen-Kirchen, DEN 18. Dez. 1995



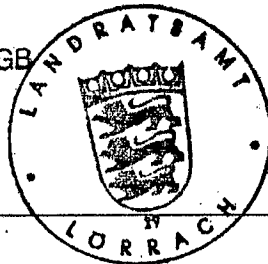
DER BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG/ ANZEIGE

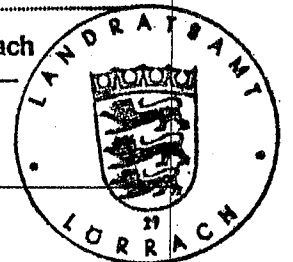
15. Feb. 96

In Kraft getreten am _____

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 22. Jan. 96
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



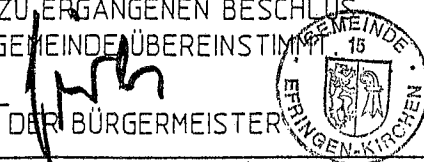
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜ-
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT/GEMEINDE ÜBEREINSTIMMT

79588 Etringen-Kirchen, DEN 23. Jan. 1996



DER BÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG

NACH § 12 BAUGB VOM 08.12.86
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
IN KRAFT GETRETEN

AM 15. Feb. 1996
VOM _____ BIS _____
AM 15. Feb. 1996

79588 Etringen-Kirchen, DEN 15. Feb. 1996



DER BÜRGERMEISTER

Satzung

zur Änderung von verschiedenen Bebauungsplänen der Gemeinde Efringen-Kirchen bezüglich Zulässigkeit von Dachgaupen

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 und des § 73 der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987

hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen die Änderung der nachstehenden Bebauungspläne als Satzung beschlossen:

Ortschaft	Bebauungsplan	Rechtskräftig seit / z.T. letzte wesentliche Änderung
Blansingen	Dorfmaten	16.01.1981
	Zehntengärten	28.07.1970
Efringen-Kirchen	Bei der Christuskirche	09.03.1995
	Beim Bahnhof	03.12.1992
	Beim Breitenstein I	05.08.1971
	Beim Breitenstein II	05.05.1988
	Lettenäcker	26.01.1990
	Marteläcker	13.08.1987
	Mühlegestad / Deicheläcker	06.08.1982
Egringen	Burgmaten	09.12.1969
	Burgmaten (Teilplan)	18.10.1990
	Hämmergasse	21.07.1994
	Ob dem Dorf	08.10.1982
	Ob dem Pfarrhaus	16.12.1972
Huttingen	Hinterm Dorf	15.09.1978
	Hinterm Dorf II	10.12.1992
	Neumatten + Dohlenfeld	01.09.1965

Istein	Am Altwasser	22.10.1963
	Mühlegrund	16.01.1981
	Vorlandung	22.05.1983
Kleinkems	Dammstraße	05.10.1973
	Dammstraße / Teil	20.02.1992
Mappach	Obere Dorfmaten	05.11.1970
	Obere Dorfmaten II	20.07.1979
	Östl.Ortsausgang	15.10.1987
Welmlingen	Dorfgärten	22.12.1986
	Rebschalten / Wohlfeile	03.03.1978
Wintersweiler	Bütze	08.08.1974
	Käfmatten	12.09.1980
	Kammerten	16.10.1981

§ 1 Inhalt der Änderung

Die bisherige textliche Festsetzung wird geändert und erhält folgenden Wortlaut:

Bei Gebäuden sind Dachgaupen zulässig, sofern die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen hinsichtlich der Aufenthaltsraumhöhe etc. erfüllt werden können.

Die Länge darf max. die Hälfte der Hauslänge, die Ansichtshöhe im Mittel nicht mehr als 1,50 m betragen. Bei Wiederkehrgaupen wird die Ansichtshöhe bis zur Traufe (Schnitt Dachhaut) gemessen.

Der Gaupenansatz darf nur bis max. 50 cm unterhalb des Dachfirstes geführt werden.

§ 2 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 Landesbauordnung handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 73 Landesbauordnung getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 Baugesetzbuch in Kraft.

18. Dez. 1995
Efringen-Kirchen, den.....



[Handwritten signature]
(Dierkes, Bürgermeister)

Begründung

zur Änderung verschiedener Bebauungspläne der Gemeinde Efringen-Kirchen bezüglich Zulässigkeit von Dachgaupen

Nach der bisherigen Regelung waren Dachgaupen zulässig, wenn die Länge max. 1/3 der Hauslänge und die Ansichtshöhe grundsätzlich im Mittel nicht mehr als 1,20 m betrug.

Diese Regelung gilt seit dem 14. August 1986 generell und wurde, mit Ausnahme des Bebauungsplanes "Ortsmitte" in der Ortschaft Efringen-Kirchen, in die späteren Bebauungspläne übernommen.

In der Praxis der letzten Jahre hat sich gezeigt, daß bei der o.g. Regelung oftmals eine Befreiung erteilt werden mußte, wenn die entsprechenden Maße nicht eingehalten wurden, sich die Gaupe jedoch optisch dem Gebäude gut angepasst hat.

Die Vielzahl der Befreiungen hat das Baurechtsamt beim Landratsamt Lörrach veranlaßt, in jüngster Zeit entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches restriktiver vorzugehen, d.h. nur in besonders begründeten Fällen eine Befreiung zu erteilen.

Mit der neuen Formulierung kann sicher ein Großteil der künftigen Anträge ohne Befreiung und somit auch ohne die entsprechende Gebühr genehmigt werden. Eine weitere Liberalisierung erscheint nicht möglich bzw. würde einer völligen Freigabe von Gaupen gleichkommen.

18. Dez. 1995

Efringen-Kirchen, den.....



Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Änderung von Bebauungsplänen
bez. der Zulässigkeit von
Dachgaupen

AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS.1 BAUGB VOM 08.12.86
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

AM 25. Sep. 1995
AM 28. Sep. 1995

79588 Erlingen-Kirchen, DEN 28. Sep. 1995


DER BÜRGERMEISTER

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

NACH § 3 ABS.1 BAUGB VOM 08.12.86 DURCH
DARLEGUNG DER PLANUNGSABSICHTEN
ANSCHL. AUSLEGUNG

AM _____
BIS _____

_____, DEN _____

DER BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 ABS.2 BAUGB VOM 08.12.86
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 09. Okt. 1995 BIS 09. Nov. 1995
AM 28. Sep. 1995

79588 Erlingen-Kirchen, DEN 28. Sep. 1995


DER BÜRGERMEISTER

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 BAUGB VOM 08.12.86
I.V.M. § 4 ABS.1 GO

AM 18. Dez. 1995

79588 Erlingen-Kirchen, DEN 18. Dez. 1995

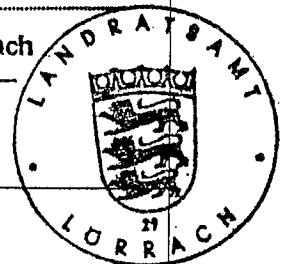
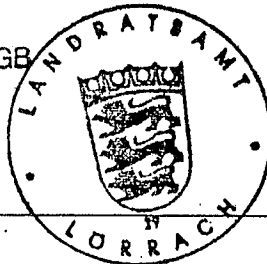

DER BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG/ ANZEIGE

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 22. Jan. 96
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -

In Kraft getreten am 15. Feb. 96

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜ-
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT/GEMEINDE ÜBEREINSTIMMEN

79588 Erlingen-Kirchen, DEN 23. Jan. 1996


DER BÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG

NACH § 12 BAUGB VOM 08.12.86
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

AM 15. Feb. 1996

IN KRAFT GETRETEN

VOM _____ BIS _____

AM 15. Feb. 1996

79588 Erlingen-Kirchen, DEN 15. Feb. 1996


DER BÜRGERMEISTER

Satzung

zur Änderung von verschiedenen Bebauungsplänen der Gemeinde Efringen-Kirchen über den Wegfall der Regelung von Nebenanlagen einschließlich Einfriedigungen

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987

hat der Gemeinderat die Änderung der nachstehenden Bebauungspläne als Satzung beschlossen:

Ortschaft	Bebauungsplan (Art der Nutzung)	Rechtskräftig seit (z.T. letzte Änd.)
Blansingen	Dorfmaten (WA / WR)	16.01.1981
	Zehntengärten (WR / MI)	28.07.1970
Efringen-Kirchen	Beim Bahnhof (MI)	03.12.1992
	Beim Breitenstein II (GE)	05.05.1988
	Beim Breitenstein I (GE)	05.08.1971
	Lettenäcker (GE)	26.01.1990
	Marteläcker (GE)	13.08.1987
	Mühlegestad/Deicheläcker (WA / GE)	06.08.1982
	Ortmitte (MI)	23.09.1993
Egringen	Burgmaten (WA)	09.12.1969
	" (Teilplan) (WA)	18.10.1990
	Hämmergasse (WA)	21.07.1994
	Ob dem Dorf (WA)	08.10.1982
	Ob dem Pfarrhaus (WA/WR)	16.12.1972
Huttingen	Hinterm Dorf (WA / WR)	15.09.1978
	Hint. Dorf II (WA)	10.12.1992
	Neumatten + Dohlenfeld (WA)	01.09.1965

Istein	Am Altwasser (WA / WR)	22.10.1963
	Mühlegrund (WA)	16.01.1981
	Vorlandung (WA / WR)	22.05.1983
Kleinkems	Dammstraße (WA / GE)	05.10.1973
	Dammstr. /Teil (WA / SO)	20.02.1992
Mappach	Obere Dorfmaten (WA)	05.11.1970
	Obere Dorfmaten II (WA)	20.07.1979
	Östl.Ortsausg. (WA)	15.10.1987
Welmlingen	Dorfgärten (WA)	22.12.1986
	Rebschalten/Wohlfeile (WA)	03.03.1978
Wintersweiler	Bütze (WA)	08.08.1974
	Käfmatten	12.09.1980
	Kammerten (WR)	16.10.1981

§ 1
Inhalt der Änderung

Die Regelungen über die Nebenanlagen sowie die Einfriedigungen werden ersatzlos aufgehoben. Hiervon ausgenommen bleiben Festsetzungen zur Verkehrssicherung (insbesondere Freihalten von Sichtdreiecken.

§ 2
Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 Baugesetzbuch in Kraft.



Efringen-Kirchen, den 27. 03. 1995

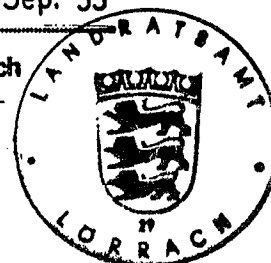
[Handwritten Signature]
(Dierkes, Bürgermeister)

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 21. Aug. 95
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



In Kraft getreten am 07. Sep. 95

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



Begründung


zur Änderung der Bebauungspläne der Gemeinde Efringen-Kirchen über den Wegfall der Regelung von Nebenanlagen einschließlich Einfriedigungen

Die meisten Bebauungspläne der Gemeinde Efringen-Kirchen beinhalten eine Regelung über die Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Einfriedigungen. Im Hinblick darauf, was alles unter den Begriff 'Nebenanlagen' fällt, machen die Vorschriften zu einem Großteil keinen Sinn. Auf die beigefügte Übersicht wird verwiesen.

Bezüglich der Einfriedigungen bestehen oftmals nur unbestimmte Regelungen, wie z.B. "sind einheitlich zu gestalten". Außerdem gibt es viele "Sollvorschriften", die ohnehin nur schwer durchsetzbar sind.

Die Änderung der Bebauungspläne und die damit verbundene Vereinheitlichung dient der Rechtssicherheit und der Vereinfachung und orientiert sich zugleich an der vorhandenen Praxis. Mit dem Wegfall der Regelungen über die Nebenanlagen mit Einfriedigungen gelten dann die gesetzlichen Regelungen, und zwar zu den Nebenanlagen § 14 Baunutzungsverordnung (Zulässigkeit von Nebenanlagen in den verschiedenen Baugebieten) und zu den Einfriedigungen die Bestimmungen von § 52 I Landesbauordnung (insbesondere genehmigungsfreie Höhe), § 28 II Straßengesetz Baden-Württemberg (Einschränkung bei Beeinträchtigung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs) und §§ 11 - 13 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (Höhe und Abstände von Einfriedigungen). Diese Bestimmungen werden als ausreichend angesehen.

GEMEINDE
3 Efringen-Kirchen, den 27. 03. 1995



[Handwritten signature]
(Berkes, Bürgermeister)

Regelung über Nebenanlagen in Bebauungsplänen der Gemeinde Efringen-Kirchen

Ortschaft	Bebauungsplan (Art der Nutzung)	Rechtskräftig seit (z.T. letzte Änd.)	Regelung	Fundstelle in den Bev. Vorschriften
Blansingen	Dorfmatte (WA / WR)	16.01.1981 nicht zulässig, ausnahmsweise in Verbindung mit Garagen	III Nr. 6
	Zehntengärten (WR / MI)	28.07.1970	nur für die Elektrizitätsversorgung zulässig	
Efringen-Kirchen	Beim Bahnhof (MI)	03.12.1992	zulässig innerhalb der überbaubaren Flächen (Besondere NA ausnahmsweise auch außerhalb)	Nr. 7
	Beim Breitenstein II (GE)	05.05.1988	keine neuen oberirdischen Gebäude zulässig	Nr. 3.24
	Beim Breitenstein I (GE)	05.08.1971	nur in gutem baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zulässig und nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes	§ 5 + 8
	Lettenäcker (GE)	26.01.1990	Keine Gebäude auf den nicht überbaubaren Flächen	Nr. 3.23
	Marteläcker (GE)	13.08.1987	wie Lettenäcker	Nr. 3.24
	Mühlegestad/Deicheläcker (WA / GE)	06.08.1982	auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, soweit sie keine Gebäude sind	§ 9
	Ortsmitte (MI)	23.09.1993	Außerhalb der überbaubaren Flächen nur zulässig, wenn es sich um keine Gebäude handelt.	Nr. 7
Egringen	Burgmatte (WA)	09.12.1969	zulässig, nicht jedoch Versorgungsanlagen	§ 3
	" (Teilplan) Bereich Schule (WA)	18.10.1990	keine Regelung	
	Hämmergasse	21.07.1994	zulässig innerh.d.Baugrenzen; besond. Nebenanl. ausnahmsweise auch außerhalb	Nr. 8
	Ob dem Dorf (WA)	08.10.1982	zulässig, Versorgungsanlagen nur, wenn sie nicht in öffentl. Verkehrsflächen untergebracht werden können	§ 3
	Ob dem Pfarrhaus (WA/WR)	16.12.1972	wie "Ob dem Dorf"	§ 3

Huttin- gen	Hinterm Dorf (WA / WR)	15.09.1978	nicht zulässig, ausnahms- weise in Verbindung mit der Garage	Nr. 8
	Hint. Dorf II (WA)	10.12.1992	zulässig nur innerhalb der überbaubaren Flächen, Ver- sorgungsanlagen ausnahms- weise auch außerhalb	Nr. 8
	Neumatten + Doh- lenfeld (WA)	01.09.1965	zulässig, Versorgungsanla- gen nur als Ausnahme	§ 3
Istein	Am Altwasser (WA / WR)	22.10.1963	angemessene Größe zum Hauptgebäude + guter bau- licher Zusammenhang. Nur 1- geschossig, Traufhöhe <3,00m	§ 4
	Mühlegrund (WA)	16.01.1981	nicht zulässig, ausnahmsw. in Verbind. mit der Garage. Versorg.-anlagen als Aus- nahme zulässig.	Nr. 7
	Vorlandung (WA / WR)	22.05.1983	Versorg.-anlagen als Aus- nahme zulässig	letzter Absatz
Klein- kems	Dammstraße (WA/GE)	05.10.1973	zulässig	Nr. 3
	Dammstr. /Teil (WA/SO) Bereich Schule	20.02.1992	keine Regelung	
Mappach	Obere Dorfmatte (WA)	05.11.1970	zulässig	§ 4
	Obere Dorfmatte II (WA)	20.07.1979	wie Mühlegrund, Istein	Nr. 5 + 7
	Östl. Ortsausg. (WA)	15.10.1987	keine Regelung	
Welmlin- gen	Dorfgärten (WA)	22.12.1986	zulässig, sofern kein Ge- bäude; Vers.-Anlagen als Ausnahme zulässig	Nr. 7
	Rebschalten / Wohlfeile (WA)	03.03.1978	sind dem Hauptgebäude har- monisch anzupassen.	III
Winters- weiler	Bütze (WA)	08.08.1974	zulässig in baulichem Zu- sammenhang mit dem Wohnge- bäude	Nr. 5
	Käfmatten	12.09.1980	keine Regelung	
	Kammerten (WR)	16.10.1981	wie Bütze	Nr. 5

Regelung über Einfriedigungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Efringen-Kirchen

Ortschaft	Bebauungsplan (Art der Nutzung)	Rechtskräftig seit (z.T. letzte Änderung)	Regelung	Fundst. in den Beb.vorschrift.
Blansingen	Dorfmatte (WA / WR)	16.01.1981	Höhe an Straßen max. 80 cm zwischen Privatgrundstücken. max. 1,50 m (Sollvorschrift) Sockelmauern max. 30 cm	III Nr. 7
	Zehntengärten (WR / MI)	28.07.1970	Ausführung nur mit Pflanzen oder lebenden Hecken. Höhe bestimmt sich nach der LBO, Kreisbausatzung und Nachbarrechtsgesetz	§ 12
Efringen-Kirchen	Beim Bahnhof (MI)	03.12.1992	entlang von Straßen und Wegen max. Höhe mit Hecken oder Sträuchern = 1,20 m mit Holz-od.Metallzäunen 80cm mit Sockelmauern 30 cm Zulässig sind Einfriedigungen als Bepflanzungen, Holz oder Metallzäune (kein Stacheldraht), auch in Verbindung mit Sockelmauern	II Nr. 4
	Beim Breitenstein II (GE)	05.05.1988	längs der Straßen max. 80 cm (massive Einfriedigungen max. 30 cm). Hinter d.Baugrenze max.2,50 m Innerhalb der Sichtdreiecke max. 80 cm	II Nr. 3
	Beim Breitenstein I (GE)	05.08.1971	wie Beim Breitenstein II	§ 10
	Lettenäcker (GE)	26.01.1990	im wesentlichen wie Beim Breitenstein II	II Nr. 3
	Marteläcker (GE)	13.08.1987	wie Lettenäcker	II Nr. 3
	Mühlegestad/ Deicheläcker (WA / GE)	06.08.1982	an Straßen max. 80 cm, sonst max. 1,20 m (Sollvorschrift). Massive Einfriedigungen und Sockel max. 50 cm	§ 12
	Ortsmitte (MI)	23.09.1993	Einfriedigungen sind grundsätzlich nicht zulässig, bei Hausgärten max. 1,20 m hoch	II Nr. 10

Egringen	Burgmatten (WA)	09.12.1969	Sockel bis 10 cm Höhe, dazu Heckenpflanzungen max. Höhe 1,00 m (Sollvorschrift) bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen max. 80 cm	§ 11
	" (Teilplan) (WA)	18.10.1990	wie "Beim Bahnhof"	II Nr. 4
	Hämmergasse	21.07.1994	wie "Beim Bahnhof". Bei Zaun auf Sockelmauer max. Gesamthöhe 80 cm. Innerhalb des Sichtdreieckes ebenfalls max. 80 cm	I Nr. 5 und II Nr. 3
	Ob dem Dorf (WA)	08.10.1982	max. Höhe an Straßen 80 cm, sonst 1,20m (Sollvorschrift) Sockelmauern max. 50 cm.	§ 11
	Ob dem Pfarrhaus (WA/WR)	16.12.1972	möglichst nicht über 1 m. Sockelmauern max. 50 cm.	§ 11
Huttingen	Hinterm Dorf (WA / WR)	15.09.1978	max. Höhe 80 cm an Straßen. Zwischen Privatgrundstücken max. 1,50 m (Sollvorschrift). Sockel max. 30 cm.	III Nr. 9
	Hint. Dorf II (WA)	10.12.1992	wie "Beim Bahnhof"	II Nr. 3
	Neumatten + Dohlenfeld (WA)	01.09.1965	Sockelhöhe bis 30 cm, Gesamthöhe der Einfriedigung max. 1,20 m (Sollvorschrift)	§ 11
Istein	Am Altwasser (WA/WR)	22.10.1963	in gleicher Höhe durchzuführen, max. 1,20 m (Sollvorschrift)	§ 6
	Mühlegrund (WA)	16.01.1981	wie "Dorfmatte" Blansingen	III Nr. 8
	Vorlandung (WA / WR)	22.05.1983	entlang Straßen max. 80 cm, zwischen Privatgrundstücken max. 1,50 m.	letzter Absatz
Kleinkems	Dammstraße (WA / GE)	05.10.1973	zulässige Gesamthöhe max. 80 cm	Nr. 11
	Dammstr./Teil (WA / SO)	20.02.1992	wie "Beim Bahnhof"	II Nr. 4

Mappach	Obere Dorf- matten (WA)	05.11.1970	Sockel bis 30 cm Höhe. Für die Gesamthöhe gilt die Kreisbausatzung. In den Sichtdreiecken max. Höhe 80 cm.	§ 12
	Obere Dorf- matten II (WA)	20.07.1979	an Straßen max. 80 cm, zwischen Privatgrundstücken max. 1,50 m (Sollvorschrift)	III Nr. 6
	Östl. Ortsausg. (WA)	15.10.1987	Sockelmauern max. 30 cm, sonst an Straßen max. 80 cm	III Nr. 6
Welmlingen	Dorfgärten (WA)	22.12.1986	Sockelmauern bis 30 cm Höhe, Gesamthöhe an Straßen max. 80 cm	II Nr. 4
	Rebschalten/ Wohlfeile (WA)	03.03.1978	Einfriedigungen sind genehmigungspflichtig und entsprechend der Kreisbauordnung auszuführen	letzter Absatz
Wintersweiler	Bütze (WA)	08.08.1974	an Straßen max. 80 cm hoch, zwischen Privatgrundstücken max. 1,50 m.	Nr. 11 + 12
	Käfmatten	12.09.1980	max. Höhe an Straßen 80 cm	III Nr. 6
	Kammerten (WR)	16.10.1981	wie Bütze	Nr. 11 + 12

VERFAHRENSVERMERKE

Änderung von Bebauungsplänen
betr. Nebenanlagen mit
Einfriedigungen

AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS.1 BAUGB VOM 08.12.86
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

79588 Efringen-Kirchen, DEN 5. Jan. 1995



DER BÜRGERMEISTER

AM 19. Dez. 1994
AM 5. Jan. 1995

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

NACH § 3 ABS.1 BAUGB VOM 08.12.86 DURCH
DARLEGUNG DER PLANUNGSABSICHTEN
ANSCHL. AUSLEGUNG

_____ DEN _____

DER BÜRGERMEISTER

VOM _____ AM _____
BIS _____

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 ABS.2 BAUGB VOM 08.12.86
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

79588 Efringen-Kirchen, DEN 5. Jan. 1995

DER BÜRGERMEISTER

VOM 16. Jan. 1995 BIS 16. Feb. 1995
AM 5. Jan. 1995



ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 BAUGB VOM 08.12.86
I.V.M. § 4 ABS.1 GO

79588 Efringen-Kirchen, DEN 27. März 1995

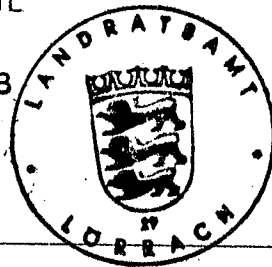
DER BÜRGERMEISTER

AM 27. März 1995



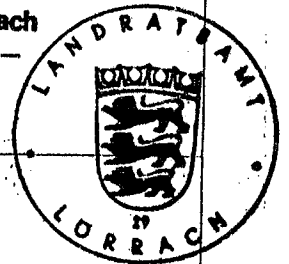
GENEHMIGUNG / ANZEIGE

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 21. Aug. 95
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



In Kraft getreten am 07. Sep. 95

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜS-
SEN DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE ÜBEREINSTIMMT.

79588 Efringen-Kirchen, DEN 22. Aug. 1995

DER BÜRGERMEISTER



RECHTSKRÄFTIG

NACH § 12 BAUGB VOM 08.12.86
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

79588 Efringen-Kirchen, DEN 07. Sep. 1995

DER BÜRGERMEISTER

VOM _____ AM 07. Sep. 1995
BIS 07. Sep. 1995



Satzung

zur Änderung von verschiedenen Bebauungsplänen der Gemeinde Efringen-Kirchen über den Wegfall der Regelungen von **Flachdächern auf Garagen**

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983, zuletzt geändert am 20. März 1997

hat der Gemeinderat die Änderung der nachstehenden Bebauungspläne als Satzung beschlossen:

Ortschaft	Bebauungsplan	Formulierung	Fundstelle
Blansingen	Zehntengärten	„Die Dächer von freistehenden Einzelgaragen sind als Flachdächer auszubilden“	§ 11 Abs. 5
Efringen-Kirchen	Mühlegestad-Deicheläcker	siehe Zehntengärten	§ 11 Abs. 2
Egringen	Burgmatten	„...und müssen 1-geschossig mit Flachdach von 0° - 2° errichtet werden.“	§ 9 Abs. 1
	Ob dem Dorf	siehe Zehntengärten	§ 9 Abs. 3
	Ob dem Pfarrhaus	siehe Zehntengärten	§ 10 Abs. 3
Mappach	Obere Dorfmaten	„..., sind sie (die Garagen) mit einem Flachdach zu versehen.“	§ 11 Abs. 3
Wintersweiler	Bütze	„... und dürfen nicht höher als 2,40 m und mit Flachdach versehen sein.“	Nr. 7
	Kammerten	siehe Bütze	Nr. 7

Begründung

zur Änderung von verschiedenen Bebauungsplänen der Gemeinde Efringen-Kirchen über den Wegfall der Regelungen von *Flachdächern auf Garagen*

1. Erfordernis der Planung

Aufgrund eines abgelehnten Bauantrages zum Bau einer Garage mit Satteldach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ob dem Dorf“ hat der Ortschaftsrat Efringen um eine entsprechende Änderung der Bauvorschriften gebeten. Bei der Überprüfung aller Bebauungspläne der Gemeinde hat sich ergeben, dass in 7 weiteren Plänen ähnliche Vorschriften zur Verwendung von Flachdächern auf Garagen bestehen.

Insbesondere aus bautechnischen Gründen sind in den letzten Jahren viele Eigentümer dazu übergegangen, die (undichten) Flachdächer durch Satteldächer, Walmdächer oder Pultdächer zu ersetzen. Dies wurde auch aus gestalterischen Gesichtspunkten durch die Gemeinde unterstützt.

Im Geltungsbereich der zur Änderung anstehenden Bebauungspläne ist allerdings jeweils eine gebührenpflichtige Befreiung von den Bauvorschriften nötig, die jedoch nicht gegen den Willen eines Angrenzenden erteilt werden kann.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung


Mit der ersatzlosen Streichung der entsprechenden Passagen bleibt es dem Bauherrn überlassen, welche Dachform er für seine Garage verwenden möchte. Übrige Vorschriften über den Standort oder die zulässige Höhe von Grenzgaragen bleiben unberührt.

3. Plangebiet

Die Änderungen beziehen sich jeweils auf den gesamten Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplanes.

4. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Erschließung, Ver- und Entsorgung und Bodenordnung ergeben sich nicht. Die Änderungen stellen keinen naturschutzrechtlichen Eingriff dar.

 Efringen-Kirchen, den 18. Mai 1998
Dierkes, Bürgermeister