

PLANUNG GEM. EFRINGEN-KIRCHEN BEBAUUNGSPLAN GEWANN „LETTENÄCKER“

ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 5000

EFRINGEN-KIRCHEN / RHEINFELDEN, DEN 09.10.1989
DER BÜRGERMEISTER: DER PLANER:



Behrle

PETER BEHRLE
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT
7888 RHEINFELDEN
FRIEDR.-EBERT-STRASSE 3 TEL. 8211



ZEICHENERKLÄRUNG :

- PLANUNGSGEBIETSGRENZE
- BAUGRENZEN
- TRENNUNG FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- AUFZUEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORGESCHLAGEN)
- NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORGESCHLAGEN)
- ZU- U. ABFAHRTSSPERRE - DAZU TEXTTEIL III.11
- FLÄCHE MIT LEITUNGSRECHT (ABWASSER U. WASSER)
- GEBÄUDE - AUSRICHTUNG
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN - DAZU TEXTTEIL III.12
- FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHEN - DAZU TEXTTEIL III.32
- TRAFU - STATION - DAZU TEXTTEIL III.21
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTWERT)
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME U. BUSCHGRUPPEN | DAZU TEXTTEIL I.4.71
- PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME
- PFLANZGEBOT FÜR FLÄCHENHAFT ABSCHIRMUNG - DAZU TEXTTEIL I.4.12
- LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHEN
- GEWERBEGEBIETE NACH § 8 BAUNVVO

GE	I
0,8	1,6
b	10,0 m

NUTZUNGSFESTSETZUNGEN:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL
BESONDERE BAUWEISE	MAX. BAUHÖHE

1. FERTIGUNG TEIL I

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
 NACH § 3 ABS. 2 BAUGB V. 08.12.86
 IN DER ZEIT VOM 07.08.89 BIS 15.09.89
 DIE ORTSUBLICHE BEKANNTMACHUNG
 ERFOLGTE AM 27.07.89
 DER BÜRGERMEISTER :

[Signature]

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
 NACH § 10 BAUGB V. 08.12.86
 IN VERB. MIT § 4 GO
 AM 09.10.89
 DER BÜRGERMEISTER :

[Signature]

ANGEZEIGT
 NACH § 11 BAUGB V. 08.12.86

Anzeigeverfahren gem. § 11 BaugB durchgeführt **16.11.1990**
 Landratsamt Löffelbach
 - Baurechtsamt -

RECHTSKRÄFTIG
 NACH § 12 BAUGB V. 08.12.86
 DURCH DIE BEKANNTMACHUNG VOM 2.6.1991 1990
 DER BÜRGERMEISTER :

[Signature]

PLANUNG GEM. EFRINGEN-KIRCHEN BEBAUUNGSPLAN „LETTENÄCKER“

ZEICHNERISCHER TEIL

M 1 : 1000

EFRINGEN-KIRCHEN / RHEINFELDEN, DEN 09.10.1989
 DER BÜRGERMEISTER :

DER PLANER :



[Signature]

PETER BEHRE
 DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT
 7568 RHEINFELDEN
 FRIEDR.-FRIEDT-STRASSE 3 TEL. 872 91

- Textteil -

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Lettenäcker" der Gemeinde
Efringen-Kirchen, Landkreis Lörrach

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 4 und 8 - 12 des Baugesetzbuches vom 08.12.86
(BGBI. I S.2253) (BauGB)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. vom 15.09.77
(BGBI. I S.1763), zuletzt geändert am 19.12.86
(BGBI. I S.2665) (BauNVO)
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und
die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)
vom 30.07.81 (BGBI. I S. 833) (PlanzVO)
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg v.28.11.83
(Ges.Bl. S. 770) (LBO)

B. Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB)

1. Art der Nutzung

1.1 Baugebiet

- 1.11 Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan
ist gegliedert in Flächen für bauliche Nutzung und in
Flächen für Landwirtschaft.
- 1.12 Die Baufläche ist festgesetzt als - Gewerbegebiet - GE
nach § 8 BauNVO, wobei zugehörige, besondere Grünflächen
mit Abgrenzung und Zweckbestimmung außerhalb der überbau-
baren Grundstücksflächen gesondert festgesetzt sind.

1.2 Ausnahmen baulicher Nutzung

- 1.21 Im Gewerbegebiet sind von den in § 8 Abs.3 BauNVO vorge-
sehenen Ausnahmen allgemein zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

siehe 4. Änderung
v. 24.02.2011

- 1.22 Die nach 1.21 möglichen Wohngebäude sind nur in räumlichem und zeitlichen Zusammenhang mit der Errichtung gewerblicher Anlagen zulässig.
- 1.23 Die übrigen in § 8 Abs.3 BauNVO genannten Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl, der im einzelnen überbaubaren Grundstücksfläche, durch die Zahl der Vollgeschosse und zusätzlich durch die maximalen Gebäudehöhen.
- 2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung
 - 2.21 Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach 2.1 erfolgen durch Planeintrag im Zeichnerischen Teil.
 - 2.22 Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstwert festgesetzt. Eine Ausnahme hiervon kann dann zugelassen werden, wenn hierdurch die Geschößflächenzahl und die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschritten sind.
 - 2.23 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bemessen sich ab der für die Erschließung zugehörigen Straßenoberfläche. Ausnahmen sind für betrieblich bedingte, untergeordnete technische Einzelbauteile möglich.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

- 3.11 Als Bauweise wird für das gesamte Baugebiet die besondere Bauweise festgesetzt.
- 3.12 Hierbei ist, unter Einhaltung der in der offenen Bauweise zu beachtenden Abstandsflächen nach LBO, eine Überschreitung der Gebäudehöchstlänge von 50 m in betrieblich bedingten Fällen zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.21 Die Festsetzung von allseitigen Baugrenzen erfolgt durch maßlichen Planeintrag der Grenz- und Straßenabstände. Damit sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.
- 3.22 Innerhalb der äußeren Baugrenzen sind die überbaubaren Grundstücksflächen ungeteilt zusammengefasst. Je nach abschließender Grundstücksteilung gelten hier unverändert die Mindestwerte der LBO für Abstandsflächen, soweit im Einzelfall nicht gewerbepolizeilich darüberhinausgehende Vorschriften zu beachten sind.

- ~~3.23 Die Zulässigkeit von Nebengebäuden gemäß § 14 BauNVO auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen wird gemäß § 23 Abs.5 BauNVO dahingehend eingeschränkt, daß dort keine oberirdischen Gebäude i.S. von § 2 Abs.2 LBO zulässig sind.~~

*gestrichen durch
"Änderung" v. 7/9. 95 Sch*

3.3 Stellung der Gebäude

Für die Hauptfirstrichtung der Gebäude, somit die Stellung und Ausrichtung der baulichen Anlagen, sind die Planeintragungen maßgebend.

4. Flächen für Bepflanzung

Zur Einfügung des Baugebiets in die Landschaft und zur Abschirmung baulicher Anlagen, Lager- und privater Verkehrsflächen sind besondere Festsetzungen im Sinne eines Grünordnungsplanes nach § 9 NatSchG erforderlich. Hierzu wird in Ergänzung der im Planteil aufgenommenen Festsetzungen zum Pflanzgebot, als Maßnahmen nach § 9 Abs.1 Ziff. 25 BauGB vorgeschrieben:

4.1 Flächen für Anpflanzgebot

- 4.11 Längs der Bundesstraße 3 sind auf privatem Gelände Pflanzungen von Strauch- und Buschgruppen, unter Einbezug von Mittelhochstämmen, aus naturständigen Gehölzen, vorrangig Laubholz mit natürlicher horizontaler und vertikaler Gliederung anzulegen und zu unterhalten.
- 4.12 Ein weiterer Pflanzstreifen ist zur Abschirmung des Gewerbegebiets nach Westen als geschlossene Wuchsgruppe so anzulegen, daß unter Einbezug einer Gelände-Wallschüttung eine geschlossene Abschirmung entsteht, wobei zur Pflanzverwendung die Empfehlungen von 4.11 Gültigkeit haben.

4.2 Flächen für weitere Pflanzbindungen

- 4.21 Sämtliche nicht für den Fahrverkehr bzw. Parkierung benötigten Freiflächen sind als geordnete Grünflächen zu bepflanzen. Generell sind dabei zur Abschirmung und Begleitung von Einfriedigungen die unüberbaubaren Flächen am Rande des Baugebiets mit Neupflanzungen von Baum- und Buschgruppen zu versehen.
- 4.22 Als zusätzliches Pflanzgebot ist zur räumwirksamen Durchgrünung des Baugebiets jeweils pro angefangene 5 ar Grundstücksfläche die Neupflanzung mindestens 1 hochstämmigen Laubbaumes vorgeschrieben.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs.4 BauGB und § 73 LBO)

1. Gestaltung der Bauten

- 1.1 In Gebäudegruppierung und Anordnung der Anlagen auf dem Grundstück ist ein möglichst ruhiges Gesamtbild anzustreben. Nebenanlagen sind, wo immer möglich, nicht als Einzelbauten zu errichten, sondern an die Hauptgebäude anzugliedern oder dort einzubauen.
- 1.2 Für gewerbliche Anlagen werden keine Dachneigungen festgesetzt, sie sollen jedoch, mit Ausnahme von Sheddächern, nicht über 18° betragen. Die Dachformen sind möglichst ruhig zu halten.
- 1.3 Die vorrangig entlang öffentlicher Straßen zu erstellenden Verwaltungsgebäude oder Wohnungen sollen eine Dachneigung von 24-32° erhalten. Dort sind Dachgaupen dann zulässig, wenn die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen hinsichtlich Aufenthaltsraum-Höhe erfüllt werden können. Sie können als Wiederkehr-, Dreiecks- oder SchlepPGAupen ausgeführt werden, mit maximaler Länge von 1/3-Teil der Hauslänge und mit Ansichtshöhe i.M. bis 1,20 m. Der Gaupenansatz darf nur bis max. 0,5 m unterhalb Dachfirst geführt werden. *geändert am 25.2.96 Sch*
- 1.4 Bei der äußeren Gestaltung sind neben der gestalterischen Durchbildung der Gebäude erhöhte Anforderungen an Materialverwendung und Solidität zu stellen. Grell wirkende oder glänzende Farbgebung ist bei der Außengestaltung nicht zulässig. Haupt- und Nebengebäude sowie Gebäudegruppen sind in Putzart und Anstrich aufeinander abzustimmen.

2. Grundstücksgestaltung

- 2.1 Veränderungen der Grundstücksoberfläche sind, soweit erforderlich, in geschlossener Form und nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten durchzuführen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei sorgfältig zu berücksichtigen.
- 2.2 Jegliche beabsichtigte Geländeänderung, Auffüllung oder Abtragung ist im Baugesuchsverfahren mit ausreichenden, prüffähigen Unterlagen wie Schnitten ect. zu belegen.
- 2.3 Vorplätze und private Verkehrsflächen müssen planiert, befestigt und entwässert werden.
- 2.4 Vorgärten und alle unbebauten Teilflächen, die nicht als Hof- und Verkehrsflächen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen, wobei die Festsetzungen zur Pflanzung nach dem Kap. I.4 zu beachten sind. Ebenso sind die noch unbebauten Grundstücke innerhalb des ausgewiesenen Baugebiets als geordnete Freiflächen zu unterhalten.

3. Einfriedigungen

- 3.1 Straßenseitige Einfriedigungen entlang der Grundstücksgrenze sind für die Straßenzüge aufeinander abzustimmen. Dabei sind Maschendrahtzäune möglichst mit Vorpflanzung zu versehen und demgemäß zurückzusetzen.
- 3.2 An Straßeneinmündungen sind zur Verkehrssicherheit Sichtflächen planlich festgesetzt, innerhalb derer jegliche Einfriedigung, Bewuchs oder sonstige Nutzung mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Straßenoberkante untersagt ist.
- 3.3 Ebenso sind Einfriedigungen im Bereich der Grundstücksausfahrten auf 0,80 m Höhe zu beschränken oder entsprechend zurückzusetzen. ~~Übrige Einfriedigungen können bis zu 2,50 m Höhe errichtet werden.~~
- 3.4 Massive Einfriedigungen und Sockel entlang der straßenseitigen Grenzen sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zugelassen, übrige Mauern bis 1,20 m Höhe.

*gestrichen durch
"Änderung v. 7/19.95
Sch*

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs.6 BauGB)

1. Zur Verkehrssicherung

- 1.1 Längs der Bundesstraße 3 sind im Planteil Zu- und Abfahrtsperren festgesetzt, wobei für diese Bereiche jegliche Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße untersagt sind.
- 1.2 Ebenso sind längs der B 3 Schutzstreifen von 20 m Tiefe planlich festgesetzt, die von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten sind.

2. Zur Elektroversorgung

Für die Versorgung kann eine neue Transformatorenstation erforderlich werden. Ein Standort ist symbolhaft im Bereich vermutlichen Bedarfs eingetragen, die endgültige Standortfestlegung muß im Zusammenhang mit der dortigen baulichen Realisierung und gemäß Bedarf erfolgen, wobei eine Integration in das Gebäude angestrebt wird.

3. Zur Wasserversorgung


- 3.1 Die geordnete Abwasserbeseitigung (innere u. äußere Erschließung) mit Ableitung zur Kläranlage ist bis zur Bezugsfertigkeit der Gebäude betriebsbereit herzustellen.
- 3.2 Die Möglichkeit zur Entwässerung aller Gebäude und befestigter Flächen muß, evtl. durch Leitungsrechte, gewährleistet sein.

Efringen-Kirchen - Rheinfeldern, den 09.10.89

Bürgermeisteramt
Der Bürgermeister:




Der Planer:



PETER BEHRLE
DIPLOM-ING. FREIER ARCHITECT
7888 RHEINFELDEN
FRIEDR. FRIEDR. STR. 2 TEL. 82 82

Aufstellung beschlossen

gemäß § 2 Abs.1 BauGB
durch Gemeinderatsbeschuß vom 20.02.89

Bürgermeisteramt:



Mia

Bürgerbeteiligung

gemäß § 3 Abs.1 BauGB nach Bekanntmachung
v. 13.04.89 in der Zeit v. 24.04. bis 19.05.89

Bürgermeisteramt:



Mia

Beteiligung Träger Öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs.1 BauGB
durch Schreiben vom 11.04.89 - bis 19.05.89

Bürgermeisteramt:



Mia

Öffentlich ausgelegen

gemäß § 3 Abs.2 BauGB
in der Zeit vom 07.08.89 bis 15.09.89
nach Bekanntmachung vom 27.07.89

Bürgermeisteramt:



Mia

Als Satzung beschlossen

gemäß § 10 BauGB durch Beschluß
des Gemeinderats vom 09.10.89

Bürgermeisteramt:



Mia

Anzeige des Bebauungsplanes

gemäß § 11 Abs.1 BauGB an
Landratsamt Lörrach am
Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt **16. JAN. 1990**
Landratsamt Lörrach
Rechtskräftig



Bürgermeisteramt:

gemäß § 12 BauGB
durch Bekanntmachung vom

26. Jan. 1990

Bürgermeisteramt:



Mia

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " L e t t e n ä c k e r "
der Gemeinde E f r i n g e n - K i r c h e n
Landkreis Lörrach

I. Lage und Umfang

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des südöstlichen Siedlungsbereichs des Hauptortes Efringen-Kirchen. Es schließt direkt an das dortige umfangreiche, ältere Gewerbegebiet " Beim Breitenstein " sowie an das neuere Gewerbegebiet " Marteläcker " an, schließt den dortigen Zwischenbereich zum vollzogenen Wohngebiet " Deichelacker " und umfasst brutto 3,81 ha.

II. Grundlagen und Vorgaben

Das Plangebiet ist vollinhaltlich als Gewerbefläche Bestandteil des seit Mai 1977 gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde, der Bebauungsplan ist somit nach § 8 Abs.2 BauGB aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

Mit dem durch Satzung vom 25.05.87 aufgestellten, seit 13.08.87 rechtskräftigen Bebauungsplan " Marteläcker " in südöstlichem Anschluß wurde die neue direkte Abfahrt in die gesamte Gewerbezone vorbereitet. Sie ist inzwischen realisiert, sodaß für den Bereich " Lettenäcker " nun ebenfalls eine ordnungsgemäße äußere, den Wohnbereich nicht störende Erschließung sichergestellt ist. Mit Zu- und Ableitung direkt von Südosten lässt sich somit die vorbereitete gewerbliche Nutzung in dem Zwischenbereich zum Wohngebiet, unter Beachtung entsprechenden Abstands an der Nahtstelle, verantworten.

III. Erfordernis und Bedarf

Das bisherige, ältere Gewerbegebiet " Beim Breitenstein " ist, unter voller Bereitstellung der Erschließung, inzwischen weit-

gehend gefüllt, auch der Bereich " Marteläcker " bereits teilweise bebaut, zumindest in großem Umfang verfügt. In beiden Gebieten kann der für die heimische Wirtschaft bedeutsame, zur Um- und Neuansiedlung anstehende Erzeugergroßmarkt, bisher in Weil am Rhein / Haltingen, nicht mehr untergebracht werden.

Bei der genannten, nun vorhandenen direkten und störungsfreien Anbindung an die verteilende Bundesstraße 3 bietet der Bereich " Lettenäcker " diese Möglichkeit in besonderer Standorteignung an.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann somit einem vorliegenden, dringenden Bedarf des Markgräfler Raumes und seiner Wirtschaft Rechnung getragen werden. Darüberhinaus steht für die Gemeinde die planungsrechtliche Sicherung einer angefügten, eingepassten baulichen Nutzung dieses ergänzenden, nun siedlungsgeografisch abschließenden Innenbereichs an, in Ausnutzung weitgehend bereits vorhandener Erschließung in wirtschaftlicher Form. Zusätzlich hat die Gemeinde für den als Bauland auszuweisenden Bereich die Grundstücke erwerben können, sie vermag somit auch die übrige, dort verbleibende Gewerbenutzung dem eigenen, nachgewiesenen Bedarf bereitzustellen.

IV. Aufgabe und Nutzung

Beim direkten Anschluß und somit Bezug zu den benachbarten Gewerbegebieten Breitenstein und Marteläcker ist deren Nutzungsart, also GE nach § 8 BauNVO, und Nutzungsmaß weiterzuführen. Auch äußere Bedingungen, so Beschränkungen längs der B 3 aus Verkehrssicherheitsgründen, sind zu übernehmen.

Besonders zu beachten ist der nun abzuwägende, über die Neufestsetzung zu sichernde Übergang zum anschließenden Wohngebiet (WA) im Gewann Deicheläcker. Hier wird die generell bereits im Flächennutzungsplan vorgesehene Trenn-Zone durch die Zwischenschaltung eines in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibenden, hierfür auch genügend großen Grundstücks weiter gesichert und der Abstand baulicher Anlagen in beiden Gebieten auf etwa 65 - 75 m vergrößert. Ein zusätzlicher abschirmender Grün-Pflanzstreifen ist eingeplant, die verkehrliche Erschließung bleibt absolut getrennt, belastet also nicht neu das Wohngebiet.

In der aus vorgenannten Gründen bedingten Gesamtgliederung teilt sich das Plangebiet in eine landwirtschaftliche Fläche von rd. 0,86 ha sowie in eine, nach Abzug äußerer Verkehrs- und Grünflächen noch netto rd. 2,4 ha umfassende Gewerbebaufläche.

Während hiervon wiederum das nördliche Areal von etwa 1,7 ha für den Erzeugergroßmarkt vorgemerkt ist, verbleibt die restliche Südfläche in ausreichender Tiefe für eine ergänzende, angepasste Gewerbenutzung.

V. Auswirkungen und Maßnahmen

Die Einbettung der Gewerbenutzung und der Übergang zur anschließenden freien Landschaft bedingt besondere Pflanzgebote am Rande sowie innerhalb des Baugebiets.

Dabei ist der, zusätzlich zur Abstandssicherung über die Freifläche eingeplante, voll zu bepflanzende durchgehende Grünstreifen mit schalldämpfender Dammschüttung auszubilden. Weitere Einschränkungen zur Minderung der Auswirkungen auf das Wohngebiet müssen durch entsprechende schalltechnische Maßnahmen bei den gewerblichen Einzelvorhaben, hier vorab dem Erzeugergroßmarkt, beachtet bzw. eingehalten werden. So ist den gesetzlichen Forderungen hinsichtlich zulässiger Immission im Wohngebiet Rechnung zu tragen.

Die äußere Erschließung ist über die anschließenden Gewerbegebiete bereits vorgeplant und teilweise bereitgestellt. Sie ist anteilmäßig nun neu mitzunutzen und demgemäß zu veranlagern. Ergänzende Kostenaufwände der Gemeinde sind haushaltsmäßig abzusichern.

Bodenordnende Maßnahmen werden, bei Grundbesitz der Gemeinde im gesamten Gewerbe-Teilbereich, nicht erforderlich sein.

Efringen-Kirchen - Rheinfeldern, den 09.10.89

Bürgermeisteramt
Der Bürgermeister:



[Handwritten signature in blue ink]

Der Planer:

[Handwritten signature in blue ink]
PETER BEHRLE
DIPLOM-ING. FREIER ARCHITEKT
7888 RHEINFELDEN
FRIEDR. EBERT-STR. 3 TEL 82 81

Gemeinde E f r i n g e n - K i r c h e n
Landkreis L ö r r a c h

S a t z u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet
" L e t t e n ä c k e r "

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen am 09. Oktober 1989 den Bebauungsplan " L e t t e n ä c k e r " im Ortsteil Efringen-Kirchen als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung der Planungsgrenzen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (§ 2 Ziff. 1) vom 09.10.89

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Teil I - Zeichnerischer Teil - Maßstab 1:1000
- 2) Teil II - Textteil - Bauvorschriften

Als Anlagen sind ihm beigefügt:

- 3) Anl. I - Begründung
- 4) Anl. II - Übersichtsplan - Maßstab 1:5000

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung über die erfolgte Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Efringen-Kirchen, den 09.10.89

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:



Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt am 16. JAN. 1990
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



Diese Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes " Lettenäcker " wurde dem Landratsamt Lörrach am 2. Nov. 1989 gemäß § 11 Abs.3 BauGB angezeigt.

Die Bestätigung der Rechtsaufsichtsbehörde über die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanverfahrens wurde am 26. Jan. 1990 öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 26. Jan. 1990 in Kraft getreten.

Efringen-Kirchen, den 15. Feb. 1990

Bürgermeisteramt:



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
	Ortsumitte (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 BauGG
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]
(Bürgermeister)

Regelung über Nebenanlagen in Bebauungsplänen der Gemeinde Efringen-Kirchen

Ortschaft	Bebauungsplan (Art der Nutzung)	Rechtskräftigkeit (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. 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 Dorfmaten (WA)	05.11.1970	zulässig	§ 4
	Obere Dorfmaten 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

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



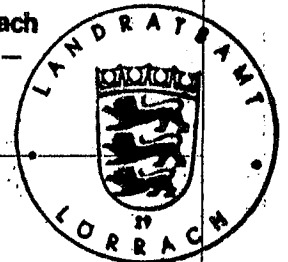
GENEHMIGUNG / ANZEIGE

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

VOM _____ BIS 07. Sep. 1995



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 we- sentliche 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
Egringen	Mühlegestad / Deicheläcker	06.08.1982
	Burgmaten	09.12.1969
	Burgmaten (Teilplan)	18.10.1990
	Hämmergasse	21.07.1994
	Ob dem Dorf	08.10.1982
Huttingen	Ob dem Pfarrhaus	16.12.1972
	Hinterm Dorf	15.09.1978
	Hinterm Dorf II	10.12.1992
Huttingen	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.....



(*[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


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

15. Feb. 96
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 BESCHLÜ-
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT/GEMEINDE ÜBEREINSTIMMEN


79588 Ebringen-Kirchen, DEN 23. Jan. 1996

DER BÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG

NACH § 12 BAUGB VOM 08.12.86
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

AM 15. Feb. 1996

VOM _____ BIS _____
AM 15. Feb. 1996

79588 Ebringen-Kirchen, DEN 15. Feb. 1996

DER BÜRGERMEISTER

GEMEINDE EFRINGEN- KIRCHEN

GEMARKUNG EFRINGEN-KIRCHEN

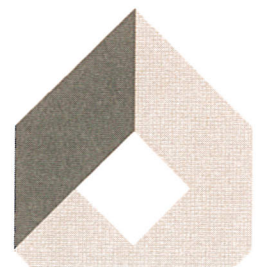
4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

LETTENÄCKER

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



In Kraft getreten
am 24. Februar 2011

SATZUNG

über die 4. Änderung des Bebauungsplanes

„LETTENÄCKER“

der Gemeinde Efringen-Kirchen

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGL.I.S. 3316), 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 Bebauungsplanänderung „Lettenäcker“ am 31.01.2011 als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der schriftliche Teil des Bebauungsplanes „Lettenäcker“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990, zuletzt geändert mit der 3. Änderung vom 15.05.2006.

§ 2

Inhalt der Änderung

Die Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung werden neu gefasst und auf die aktuelle Fassung der BauNVO 1990 umgestellt. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

§ 3

Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Bestandteil der Bebauungsplanänderung ist die Änderung der Bebauungsvorschriften vom 31.01.2011. Beigefügt ist die Ergänzungsbegründung vom 31.01.2011 mit Anlagen sowie der Umweltbericht Büro Kunz vom 31.01.2011.

§ 4

Inkrafttreten

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

Efringen-Kirchen, den 31. Jan. 2011



Pürstenberger
- Bürgermeister

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „LETTENÄCKER“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

31.01.2011

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGL.I.S. 3316), i. V. mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.S.132), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. ART DER NUTZUNG

1.1 **Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO**

1.1.1 Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.2 Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

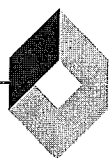
1.2. **Öffentliche und private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit ihrer Zweckbestimmung und Abgrenzung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gesondert festgesetzt.

79588 Efringen-Kirchen 31. Jan. 2011



Fürstenberger
- Bürgermeister -



1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Im Gewerbegebiet Marteläcker wurden der Gemeinde in diesem Jahr bereits zwei Bauanträge zur Einrichtung von Spielhallen vorgelegt. Der Technische Ausschuss hat die bisherigen Anfragen abgelehnt und der Gemeinderat fasst am 19.04.10 einen Änderungsbeschluss mit der Zielsetzung, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu begrenzen bzw. auszuschließen. Die Bebauungsplangebiete „Marteläcker“, „Lettenäcker“ und „Beim Breitenstein“ grenzen aneinander und umfassen insgesamt das bestehende Gewerbegebiet.

Den Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans „Lettenäcker“, aufgestellt im Jahr 1989, liegt noch die BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977 zugrunde. Ausgewiesen ist ein Gewerbegebiet (GE) ohne besondere Einschränkungen. Nach der damaligen Rechtslage gehörten Vergnügungsstätten zu den Gewerbebetrieben aller Art, die im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind.

Gegenwärtig ist daher davon auszugehen, dass das Landratsamt Lörrach als Untere Baurechtsbehörde auf der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage eine Nutzungsänderung in dem beschriebenen Sinne genehmigen müsste. Aus städtebaulicher Sicht wären der Nutzung aber erhebliche Bedenken entgegenzuhalten. Eine Vergnügungsstätte oder insbesondere die Häufung von Vergnügungsstätten würde in dieser Lage vermutlich negative städtebauliche Auswirkungen entfalten. Diese bestünden insbesondere in einer negativen Strukturveränderung des Gebietes („sog. Trading-down-Effekt“). Infolge einer einsetzenden Verdrängung von gewerblichen Nutzungen und Dienstleistung könnte sich die Gebietsstruktur so weit verändern, dass die eigentliche Zweckbestimmung des Gebietes nicht mehr gewahrt wäre. Zu den städtebaulichen Negativwirkungen gehören z.B. Verdrängungseffekte durch Veränderungen des Mietpreisgefüges, Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen des Straßenbildes.

Die aktuelle Bestandsaufnahme der Nutzungsstruktur im Gebiet ergibt folgendes Bild: Alle Grundstücke sind bebaut und in Nutzung. Insgesamt 4 Betriebe sind im Gebiet ansässig. Neben einem Großhandelsmarkt (Obst/Gemüse) findet sich eine vielfältige gewerbliche Struktur im handwerklichen und kleinen mittelständischen Maßstab in den Branchen Metallbau, Maschinenbau, Formenbau, Hochbau/Tiefbau. Darüber hinaus sind auch betriebszugehörige Wohnnutzungen vorhanden.

Das Ziel der Gemeinde ist die Erhaltung dieser vielfältigen gewerblichen Nutzungsstruktur.



Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wurde mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung 1990 bundesweit und abschließend geregelt. Vergnügungsstätten sind demnach nur noch in besonderen Wohngebieten, Mischgebieten, Kerngebieten und Gewerbegebieten zulässig, wobei der Größe nach zwischen Vergnügungsstätten (unter 100 m² Nutzfläche) und kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (über 100 m² Nutzfläche) unterschieden wird. In einem GE ist nach der BauNVO 1990 eine Vergnügungsstätte nur ausnahmsweise zulässig. Mit der Umstellung des Bebauungsplanes auf die heute gültige BauNVO in Verbindung mit einer Beschränkung der Ausnahmeregelungen soll daher die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Gebiet „Lettenäcker“ ausgeschlossen werden.

2 INHALT DER ÄNDERUNG

Die Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung werden neu gefasst und damit auf die BauNVO in der Fassung von 1990 umgestellt. Ferner wird die Ziffer 1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt, dass Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten sind damit im Plangebiet künftig nicht, auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Die übrigen Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzungen werden sinngemäß übernommen und lediglich an die Gliederung des § 8 der BauNVO 1990 angepasst.

Mit der Umstellung auf die BauNVO 1990 verbunden ist auch eine Herabsetzung der Schwelle zur Großflächigkeit von Einzelhandelsnutzungen von 1500 m² auf 1200 m² Geschossfläche mit der Begrenzung von Verkaufsflächen auf die Vermutungsregel zur Großflächigkeit, die derzeit bei 800 m² Verkaufsfläche angenommen wird.

3 ERSCHLIEßUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Erschließungskonzept.

4 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE (§1A BAUGB)

Die für die Bearbeitung der Umweltprüfung zur Verfügung stehenden Datengrundlagen reichen aus. Sonderuntersuchungen zu umweltrelevanten Themenfeldern sind nicht erforderlich.



Da keine zusätzlichen Flächenversiegelungen oder –überbauungen erfolgen und sich über die Umstellung auf die BauNVO von 1990 keine sonstigen bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen ergeben, sind durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder der zu untersuchenden umweltrelevanten Themenfelder zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung oder zum Ausgleich von Eingriffe in den Naturhaushalt werden somit ebenfalls nicht erforderlich. Auch die Festlegung von Monitoring-Maßnahmen wird nicht notwendig.

Der Umweltbericht wurde für die Bebauungsplanänderungen „Marteläcker“, „Lettenäcker“ und „Beim Breitenstein“ zusammengefasst erstellt, da die Plangebiete unmittelbar aneinandergrenzen und die Änderung inhalts- und zeitgleich für diese drei Bebauungspläne durchgeführt wird.

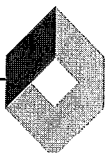
5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes „Lettenäcker“ vom 27.07.1987, zuletzt geändert am 26.11.2007, bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

Hierzu zählen insbesondere auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, so dass z.B. die Ermittlung der maximal zulässigen überbaubaren Fläche eines Grundstückes nach der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gemäß den Vorgaben der BauNVO 1977 erfolgt.

6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet „Lettenäcker“ ist im Flächennutzungsplan als Gewerbebaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.



7 VERFAHREN

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Lettenäcker“ berührt. Die Änderung wird daher im Regelverfahren gemäß § 2 ff BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.06.2010 bis 25.06.2010 durch Planaufgabe durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 08.11.2010 bis 08.12.2010 statt.

Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 31.01.2011 gefasst.

aufgestellt:

Efringen-Kirchen, den 31. Jan. 2011



Fürstenberger
- Bürgermeister -

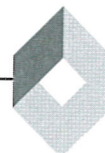
Planfertigung:

Wehr, den 31.01.2011

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

Bearbeitung Umweltbericht

Dipl.-Ing. (FH) Georg Kunz
Garten- und Landschaftsplanung
79674 Todtnauberg



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

zum Bebauungsplan " Lettenäcker " der Gemeinde
Efringen - Kirchen , Landkreis Lörrach

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 4 und 8 - 12 des Baugesetzbuches vom 08.12.86
(BGBI. I S.2253) (BauGB)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. vom 15.09.77
(BGBI. I S.1763), zuletzt geändert am 19.12.86
(BGBI. I S.2665) (BauNVO)
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und
die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)
vom 30.07.81 (BGBI. I S. 833) (PlanzVO)
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg v.28.11.83
(Ges.Bl. S. 770) (LBO)

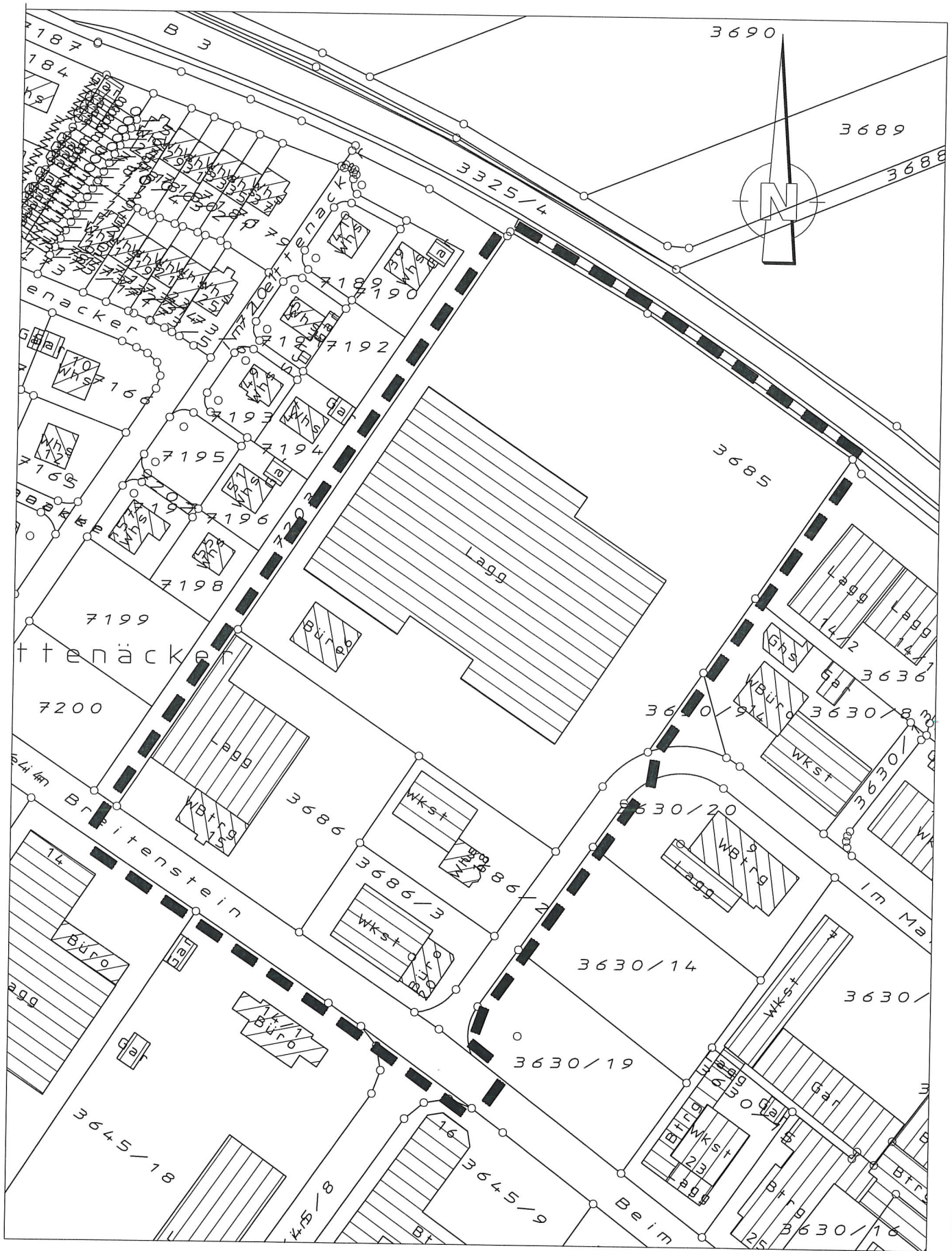
B. FestsetzungenI. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB)1. Art der Nutzung1.1 Baugebiet


- 1.11 Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan
ist gegliedert in Flächen für bauliche Nutzung und in
Flächen für Landwirtschaft.
- 1.12 Die Baufläche ist festgesetzt als - Gewerbegebiet - GE
nach § 8 BauNVO, wobei zugehörige, besondere Grünflächen
mit Abgrenzung und Zweckbestimmung außerhalb der überbau-
baren Grundstücksflächen gesondert festgesetzt sind.

1.2 Ausnahmen baulicher Nutzung

- 1.21 Im Gewerbegebiet sind von den in § 8 Abs.3 BauNVO vorge-
sehenen Ausnahmen allgemein zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- 1.22 Die nach 1.21 möglichen Wohngebäude sind nur in räum-
lichem und zeitlichen Zusammenhang mit der Errichtung
gewerblicher Anlagen zulässig.
- 1.23 Die übrigen in § 8 Abs.3 BauNVO genannten Anlagen sind
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.





Gemeinde Efringen-Kirchen Gemarkung Efringen-Kirchen Bebauungsplan "Lettenäcker"		GEOplan 	
Datum: 31.01.2011	gez.: MS	Maßstab: 1:1500	
Größe: 21,0 x 29,7	gepr.: FL	Unterschrift: <i>R.</i>	
Plbz: Abgrenz_02.plt	Proj.Nr.: B1363		