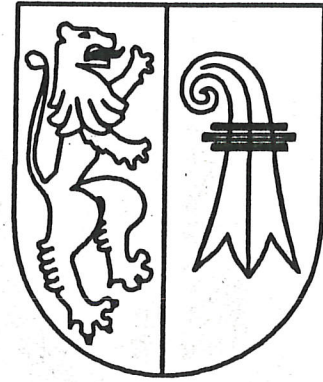


*Originalplan siehe  
Verfahr.-akte*

# GEMEINDE EFRINGEN- KIRCHEN



## Gemarkung Mappach

## Bebauungsplan

# DÜRRIWEG I

**GEOPLAN**

Stadtplanung

Dipl. - Geograph / Stadtplaner Till O. Fleischer

**BÜRO WEHR**

Lachenstraße 16  
79664 Wehr

Telefon: 0 77 62 / 5208 55  
Fax: 0 77 62 / 5208 23

# SATZUNG

## Über den Bebauungsplan "Dürriweg I" der Gemeinde Efringen-Kirchen

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I.S. 2253) und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GVBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (Gbl.S.578) , zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl.S.161)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen den Bebauungsplan "Dürriweg I" als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 01.02.1996/15.04.1996 maßgebend.

### § 2

#### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Zeichnerischem Teil vom 01.02.1996/15.04.1996
- 2) Bauungsvorschriften vom 01.02.1996/15.04.1996

Beigefügt ist die Begründung vom 01.02.1996/15.04.1996 sowie der Bestandsplan zur Eingriffs- und Ausgleichsbewertung vom 14.12.1995.

### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

### § 4

#### Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach BauGB in Kraft.

Efringen-Kirchen, den 15. April 1996



HERKES

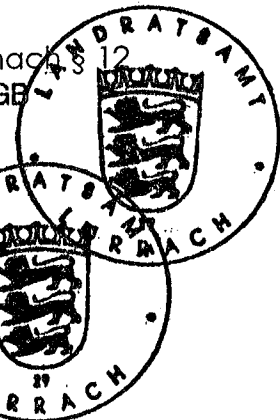
Bürgermeister -

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB  
durchgeführt 05. Juni 96

Landratsamt Lörrach  
- Baurechtsamt -

In Kraft getreten am 20. Juni 96

Landratsamt Lörrach  
- Baurechtsamt -



# BEBAUUNGSPLAN „DÜRRIWEG I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 01.02.1996/15.04.1996

## 1. GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Im Ortsteil Mappach stehen gegenwärtig keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Die rechtskräftigen Baugebiete sind aufgefüllt, Baulücken innerhalb der bebauten Bereiche bestehen nur vereinzelt und können aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht in Überlegungen der allgemeinen Bereitstellung von Wohnbauland einbezogen werden.

Demgegenüber besteht im Ortsteil weiterhin Bedarf an Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung. Aus diesem Grund wurde das Baugebiet „Dürriweg“ in die 1995 abgeschlossene 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Efringen-Kirchen aufgenommen. Aufgrund der Gebietsgröße wird bereits im FNP eine Realisierung in zwei Abschnitten empfohlen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des 1. Abschnittes geschaffen und die städtebauliche Ordnung und Gestaltung aufgezeigt werden. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

## 2. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

### 2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1995

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dürriweg I“ beinhaltet den ersten Abschnitt einer mit insgesamt 1,7 ha dargestellten Wohnbaufläche. Die Fläche wurde im Rahmen eines Änderungsverfahrens in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Der geänderte FNP ist seit dem 31.08.1995 rechtswirksam.

Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### 2.2 REGIONALPLAN 1980

Aussagen des Regionalplanes stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Die Größenordnung der geplanten Bebauung steht im Einklang mit den Aussagen des Plansatzes 7.2 über die Eigenentwicklung der Gemeinden.

**GEOPLAN**

# BEBAUUNGSPLAN „DÜRRIWEG I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 01.02.1996/15.04.1996

## 3. VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen hat am 18.12.1995 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Dürriweg I“ aufzustellen. Die frühzeitige Beteiligung von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB wurde vom 08.01.1996 bis einschließlich 26.01.1996 durchgeführt.

Der vorliegende Entwurf wurde in öffentlicher Sitzung am 12.02.1996 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 23.02.1996 bis 25.03.1996 durchgeführt. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden in die Planung eingeschaltet.

## 4. GEBIETSBESCHREIBUNG

### 4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Das Plangbiet schließt nördlich an das bestehende Neubaugebiet „Obere Dorf-matten“ an. Es bildet in nördlicher und östlicher Richtung den künftigen Ortsrand des Ortsteiles Mappach. Die Zuordnung zur Ortsmitte über den Dürriweg kann als gut bezeichnet werden.

Das Plangebiet wird in nördlicher und östlicher Richtung durch einen landwirtschaftlichen Grasweg begrenzt. Dieser Weg soll zur Erhaltung seiner Funktion als landwirtschaftlicher Erschließung erhalten werden. Zusätzlich dient der Weg künftig als Zufahrt zur Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche und Versickerungsmulde.

In südlicher Richtung wird das Plangebiet durch den Dürriweg und in westlicher Richtung durch einen weiteren Grasweg begrenzt.

Das Gelände ist leicht von Süd nach Nord geneigt, der Gesamthöhenunterschied beträgt ca. sechs Meter.

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 1,0 ha.

### 4.2 BAUGRUND

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse im Hinblick auf die Kanalbaumaßnahmen und zur Erkundung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens im Bereich der geplanten Versickerungsfläche wurden insgesamt vier Bohrungen niedergebracht und ausgewertet. Nach den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen stehen im Baugebiet natürlich gewachsene, bindige Lößlehme an. Bei der angetroffenen weichen bis steifen Konsistenz und der leichten bis mittleren Plastizität können die Baugrundeigenschaften dieser Schichten als mittel geeignet bezeichnet werden. Im einzelnen wird auf das beigefügte Baugrundgutachten verwiesen.

GEOPLAN

# BEBAUUNGSPLAN „DÜRRIWEG I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 01.02.1996/15.04.1996

## 4.2 KENNDATEN DER PLANUNG

Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
1	Gesamtfläche	1,00	100
2	Öffentliche Verkehrsflächen Straße	0,06	6
3	Öffentliche Verkehrsflächen Wege	0,13	13
3	Ausgleichsfläche	0,11	11
4	Bauflächen (GRZ 0.3 + ½ = 0.45)	0,32	32
5	Private Grünflächen (nicht überbaubar)	0,38	38

Anz	Gebäudetyp	BGF (ca.)	WE (ca.)	EW (ca.)
8	Einzelhäuser		12	30
6	Doppelhaushälften		9	22

Bruttodichte: (Personen/Bruttobauland) = 58 P / ha

## 5. ERSCHLIEBUNG

### 5.1 STRABEN

Zur Erschließung des Plangebietes ist eine etwa 90 Meter lange Erschließungsstraße vorgesehen, die als Stichstraße angelegt ist und mit einer Wendeanlage mit 8,00 m Wendekreisradius abschließt. Bei der Dimensionierung der Wendeanlage in Anlehnung an den Wendeanlagentyp 6 EAE 85 ist das dreiachsige Müllfahrzeug berücksichtigt.

Die Gesamtbreite der Erschließungsfläche wird mit 5,00 m ausgewiesen, damit kann eine Fahrbahnbreite von 4,75 zuzüglich Randstreifen realisiert werden. Der Ausbau soll nach dem Mischungsprinzip erfolgen.

### 5.2 STELLPLÄTZE

Öffentliche Stellplätze sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Die im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung erforderlichen Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken herzustellen. Pro Wohneinheit werden mindestens zwei Stellplätze festgesetzt, da der gewählte Straßenquerschnitt für eine dauerhafte Aufnahme von ruhendem Verkehr nicht geeignet ist.

## 5.3 VERSORGUNG/ENTSORGUNG

### 5.3.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung kann durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Im Dürriweg befindet sich eine Versorgungsleitung DN 125, von der aus das Plangebiet versorgt werden kann. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Zur Versorgung des in einem zweiten Realisierungsabschnitt geplanten Baugebietes „Dürriweg II“ wird eine Wasserleitung in dem geplanten Fußweg an die westliche Plangebietsgrenze vorgesehen, um dann einen Ringschluß herstellen zu können.

### 5.3.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Im Dürriweg verläuft eine Abwasserleitung DN 500, die in Höhe der Einbiegung zur Dorfmattestraße in nördöstlicher Richtung als Sammelkanal innerhalb des Grundstücks Flst.Nr. 2839 abzweigt. Schmutz- und Regenwasser werden in getrennten Leitungen innerhalb der Erschließungsstraße gefaßt und nach Norden über das im zeichnerischen Teil festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde abgeleitet. Die Schmutzwasserleitung wird über den bestehenden Wirtschaftsweg Flst.Nr. 2842 weitergeführt und an die Sammelleitung auf Flst.Nr. 2839 angeschlossen. Die weiterführenden Leitungen sind für die Aufnahme des Schmutzwassers noch ausreichend dimensioniert.

### 5.3.3 OBERFLÄCHENWASSER

Zur Entlastung der Entwässerungsanlagen und zur Minimierung der Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserhaushalt wird das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen gesammelt und über eine Regenwasserleitung einer Versickerungsmulde zugeführt, die im Norden des Plangebietes innerhalb der dort ausgewiesenen Ausgleichsfläche angelegt wird. Der Überlauf der Mulde wird über ein Notauslaufbauwerk an den Mischwasserkanal angeschlossen. Damit wird die Entwässerung insgesamt in einem „unechten“ Mischsystem ausgeführt.

Auf die offene Ableitung des Regenwassers in die Vorflut, wie sie im Sinne eines ökologisch orientierten Entwässerungssystem wünschenswert wäre und ursprünglich auch im Zielkatalog der Planung enthalten war, muß jedoch verzichtet werden. Die in der Katasterdarstellung noch enthaltene Vorflut „Mappbächle“ ist faktisch gar nicht mehr existent. Innerhalb des ausgemarkten Gewässergrundstückes ist der Sammelkanal verlegt und der frühere Graben wurde verfüllt. Da heute über der Kanalleitung ein neuer Wassergraben nicht ge-

zogen werden kann, müßte also als Vorbedingung für eine offene Ableitung zunächst Grunderwerb getätigt und eine neue Vorflut künstlich angelegt werden. Ein solcher Aufwand, auch unter Berücksichtigung der Frage, wer die Offenhaltung eines solchen nur gering wasserführenden Grabens gewährleisten soll, erscheint im Verhältnis zum erreichbaren Nutzen zu hoch. Dies auch deshalb, weil die Sickerfläche ohnehin so zu bemessen ist, daß das Anspringen des Notüberlaufs lediglich eine Ausnahme im Fall von Starkregenfällen sein wird.

#### 5.3.4 STROMVERSORGUNG

Zur Versorgung des Plangebietes mit Strom ist nach Angabe des Versorgungsträgers der Bau einer Transformatorenstation erforderlich. Die Station wird auch zur Versorgung des geplanten 2. Bauabschnittes „Dürriweg II“ sowie zur Verbesserung der Versorgungssituation in Mappach überhaupt benötigt. Um die städtebauliche Gestaltung im Plangebiet nicht zu beeinträchtigen, wurde mit dem Versorgungsunternehmen vereinbart, eine Kleinstation an der im zeichnerischen Teil mit Symbol 1 eingetragenen Stelle zu errichten. Der Einmündungsbereich des Flst.Nr. 2836 (Gemeinde) soll hierfür mitverwendet werden. Die Höhe über Gelände beträgt ca. 1,0m, der Grundriß etwa 2,50m x 2,30m. Das Bauwerk ist so abzapflanzen, daß es optisch nicht störend in Erscheinung tritt.

## 6. GEPLANTE BEBAUUNG

### 6.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die Planung stellt eine kleinere Dorferweiterung am nordöstlichen Ortsrand der Ortschaft Mappach dar, die sich gut in das Gesamtgefüge der Bebauung und Erschließung im Ort einfügt und als Wohngebietserweiterung mit noch guter Anbindung an den Ortskern bezeichnet werden kann.

Im Zuge der Flächennutzungsplanung sind laut Begründung zum FNP Alternativflächen untersucht worden, jedoch aufgrund der Bodenverhältnisse und landwirtschaftlicher Belange ausgeschlossen.

Die Planung berücksichtigt eine bedarfsgerechte Realisierung in zwei Abschnitten. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Zeitspanne bis zur Realisierung des 2. Abschnittes und zur Vermeidung aufwendiger Provisorien wurde jedoch ein Erschließungskonzept gewählt, das beide Gebiete eigenständig berücksichtigt. Lediglich ein Fußweg, der gleichzeitig die Wasserversorgung als Ringschluß aufnimmt, verbindet künftig beide Gebiete.

Bei der Gestaltungskonzeption wurde in erster Linie Bezug genommen auf eine gute Zuordnung der Gebäude zum Gelände und zur Besonnung. Die Ausrichtung der Gebäude in West-Ost-Richtung erscheint besonders wichtig, um die gegebenen Nachteile des von Süd nach Nord leicht abfallenden Geländes auszugleichen. Die Erschließung orientiert sich nach Westen, um eine bessere Anpassung an das Gelände zu erreichen und die Anforderungen bezüglich Anschlußhöhen und Gefälle der Entwässerungsanlagen ohne zusätzliche technische Maßnahmen sicherstellen zu können.

Ferner berücksichtigt das Plankonzept wesentliche Grundsätze eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer wirtschaftlichen Erschließung. Die Erschließungsflächen sind mit 6 % der Bruttobaufläche auf ein Minimum beschränkt und die Einwohnerdichte von 58 P/ha liegt über dem Ansatz im Flächennutzungsplan von 50 P/ha in den Ortsteilen.

In das Plankonzept konnten auch weitergehende ökologische Gesichtspunkte integriert werden. So wird nördlich innerhalb des Geltungsbereiches eine Ausgleichsfläche ausgewiesen, die gleichzeitig eine ausreichend bemessene Versickerungsfläche für das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser aufnimmt. Dadurch kann sichergestellt werden, daß auf Dach-, Hof- und Straßenflächen gesammelte Niederschlagswasser in unmittelbarer Nähe wieder dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt wird.



Der Massenausgleich als eine wesentliche Anforderung des Bodenschutzes wird ebenfalls im Rahmen der Erschließungsplanung in die Konzeption einbezogen, wengleich dieses Ziel aufgrund der eher ungünstigen Rahmenbedingungen hinsichtlich Topographie und Bodenbeschaffenheit nur unvollständig verwirklicht werden kann.

## 6.2 ART DER NUTZUNG

Als Nutzungsart wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die geplante Bebauung soll vornehmlich Wohnzwecken dienen und so die bereits vorhandene Wohnfunktion der Umgebungsbebauung stärken und weiterentwickeln.

Zur Absicherung der schwerpunktmäßigen Wohnfunktion werden die in § 4 (3) genannten Ausnahmen (Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbau, Tankstelle) nicht zugelassen.

## 6.3 MAß DER NUTZUNG

Die Angaben über das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind im zeichnerischen Teil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) eingetragen. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch Festsetzung der maximalen Traufhöhe begrenzt. Aufgrund des angestrebten Massenausgleiches von Erdaushubmassen in Teilen des Plangebietes wird zusätzlich die Höhenlage der Gebäude als Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß grundstücksweise festgesetzt. Die Höhenangaben erfolgen in Meter über NN.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 2 beschränkt. Eine über die rechnerisch prognostizierte städtebauliche Dichte von 58 P/ha hinausgehende Verdichtung soll aus Gründen der Ortsrandlage des Gebietes und unter Berücksichtigung der Dimensionierung der Erschließungsanlagen vermieden werden.

## 6.4 BAUWEISE

Es wird offene Bauweise mit einer Gleiderung der Bebauung in Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Durch das Gemisch dieser Hausformen soll ein differenziertes Spektrum an Wohnformen angeboten und für das Gesamtgebiet eine angemessene Wohndichte erreicht werden.

Eine wahlweise Ausweisung von Einzel- oder Doppelhäusern unterbleibt zur Vermeidung von unbeabsichtigten baulichen Entwicklungen bei der Planrealisierung. Doppelhäuser werden entlang des Dürriweges festgesetzt, da hier die erforderliche Erschließungsdichte und geeignete Grundstückszuschnitte sinnvoll in das Plankonzept integrierbar sind.

## 7. BERÜCKSICHTIGUNG DER GESETZLICHEN EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG (§ 8a BNATSCHG)

### 7.1 VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMAßNAHMEN

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes enthalten. Hierzu zählen Festsetzungen zur **Begrenzung der Bodenversiegelung** durch eine unterhalb der zulässigen Höchstwerte gemäß BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl sowie durch Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Stellplätzen.

Ferner werden mit dem integrierten **Versickerungskonzept** Maßnahmen zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers im Bebauungsplan wirkungsvoll verankert.

Soweit dies unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten möglich war, sind durch die Höhenfestsetzung der Erschließungsanlagen und der Gebäude auch Aspekte des schonenden Umgangs mit dem Boden in die Planung eingeflossen, indem auf eine **Minimierung der erforderlichen Erdaushubmassen** hingewirkt wird.

Weiterhin wird - soweit dies die erschließungstechnischen Erfordernisse zulassen - der **Erhalt der Birkenreihe** am Dürriweg festgesetzt.

### 7.2 BESTANDSAUFNAHME UND EINGRIFFSBEWERTUNG

Grundlage der Bewertung ist das sog. „Hessische Modell“ (Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft, September 1994) in einer modifizierten Form. Eine Flächenbilanz ist der Begründung in der Anlage beigefügt.

## 7.2.1 SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN

Bestand Eingriffsgrundstücke:

- Flst.Nr. 2840: extensiv genutztes, zeitweise brachgefallenes Grünland mit größeren Brennesselfluren.
- Flst.Nr. 2841: extensiv genutztes Grünland, ca. 800 qm große Teilfläche als Bolzplatz genutzt; entlang des Dürriweges 8 Birken als Teil einer Baumreihe.
- Flst.Nr. 2842: Grasweg als extensives Grünland genutzt.

Die angrenzenden Flächen im Südosten werden ackerbaulich, im Nordosten als extensive Grünlandflächen genutzt. Im Norden grenzen an das hier verdolte Mappbächle brachgefallene Grünlandflächen an. Sie sind durch Nässezeiger (Schilf) gekennzeichnet. In nordwestlichen Richtungen grenzen Äcker sowie mehr oder weniger extensiv genutzte Grünlandflächen, vereinzelt mit Obstbäumen, an.

Die Eingriffsgrundstücke haben keine besondere Funktion im Sinne der Biotopvernetzung, ein besonderes Artenvorkommen ist nicht bekannt.

## 7.2.2 SCHUTZGUT BODEN

Infolge der baulichen Nutzung der Grundstücke werden bis zu etwa 50 % der Fläche des Bebauungsplanes versiegelt oder teilversiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen werden dadurch, wie auch durch Verlagerungen, Auffüllungen und Verdichtungen von Boden während der Bauzeit erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Aus den vorliegenden geologischen Verhältnissen und der Vegetation lassen sich die gravierendsten Eingriffsfolgen in bezug auf die Bodenfunktionen „Lebensraum für Bodenorganismen“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Standort für natürliche Vegetation“ ableiten. Ausgegangen wird dabei von erosions- und verdichtungsanfälligen Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden aus Löß, die mit einem hohen Ton-Schlämmkornanteil durchsetzt sind. Genauere Standortanalysen liegen jedoch noch nicht vor. Neben den in die Planung integrierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bieten sich keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen an.

## 7.2.3 SCHUTZGUT WASSERHAUSHALT

Detaillierte Aussagen zum Wasserhaushalt sind ohne hydrogeologisches Gutachten nicht möglich. Generell ist bei der vorgesehenen Bebauung von erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Abflußregulationsfunktion auszugehen. Ein Ausgleich ist durch die Umsetzung eines ökologischen Entwässerungskonzeptes, wie das im Bebauungsplan integrierte Versickerungskonzept, erforderlich und möglich.

## 7.2.4 SCHUTZGUT LOKALKLIMA

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Mesoklimas sind nicht zu erwarten.

## 7.2.5 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD, ERHOLUNGSEIGNUNG DER LANDSCHAFT

Von der geplanten Bebauung sind im Sinne des § 8a BNatSchG keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Vielfalt, Naturnähe und Eigenart der Landschaft zu erwarten. Aus orts- und landschaftsgestalterischen Gründen ist aber auf eine landschaftstypische Einbindung des Ortsrandes und eine gute Durchgrünung des Baugebietes zu achten. Dieser Zielsetzung dienen die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote.

## 7.3 ABSCHLIEBENDE BEURTEILUNG

Bei der Bewertung wurde von der ungünstigsten Annahme ausgegangen, daß die baulichen Spielräume vollständig ausgenutzt werden. In diesem Fall ist der bauliche Eingriff unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich bei Anwendung des Hessischen Bewertungsmodells rechnerisch nicht vollständig im Sinne des Arten- und Biotopschutzes ausgeglichen. Dennoch wird insbesondere im Hinblick auf das ökologische Entwässerungskonzept ein vergleichsweise hoher ökologischer Standard im Baugebiet realisiert, so daß, auch wegen der relativ geringen Größe des Eingriffs, das Baugebiet aus landschaftsplanerischer Sicht vertretbar ist.

## 7.4 MAßNAHMEN ZUM WASSERHAUSHALT

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser (=Dachwasser + Wasser von versiegelten Flächen) soll möglichst vollständig innerhalb des Geltungsbereiches zur Versickerung gebracht werden. Ein hierzu ausgearbeitetes Versickerungskonzept sieht vor, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser möglichst vollständig über eine zentrale Versickerungsfläche, ergänzt durch dezentrale kleinere Mulden auf den Grundstücken, zur Versickerung zu bringen. Die zentrale Versickerungsflächen wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahme) flächenmäßig ausgewiesen und von der Gemeinde Efringen-Kirchen angelegt und bewirtschaftet.

Darüberhinaus wird den künftigen Bauherren und Grundstückseigentümern ermöglicht und empfohlen, dezentral auf jedem einzelnen Grundstück eine zusätzliche Regenwasserrückhaltung vorzusehen. Dabei ist es hinsichtlich der ökologischen Zielsetzung der Schonung des Wasserhaushaltes unerheblich, ob dies in Form von Zisternen, Sickermulden oder kleinen Teichen geschieht. Versickerungen müssen breitflächig über die bewachsene Bodenschicht erfolgen.

Jedes Grundstück erhält einen Überlaufanschluß, an den die Wasserrückhaltung angeschlossen werden kann.

Mit dieser Maßnahme wird der Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert. Die Grundwasserneubildung wird weitgehend aufrechterhalten. Durch das Rückhalten von Oberflächenwasser in künstlich angelegten Mulden können hydraulische und biologische Belastungen in den Fließgewässern reduziert werden. Da so der natürliche Wasserkreislauf so geringfügig wie möglich beeinträchtigt wird, ist dies auch ein Beitrag zum Gesundheitsschutz des Menschen. Durch flächige Versickerungs- und Wasserrückhalteanlagen entstehen wechselfeuchte Lebensräume, die sich positiv auf das floristische und faunistische Artengefüge im besiedelten Bereich auswirken. Naturnah gestaltete Versickerungsanlagen üben einen gestalterischen Reiz aus.

## 7.5 MAßNAHMEN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Die Birkenreihe entlang des Dürriweges ist weitgehend mit einer Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dargestellt. Die Ortsverbindungsstraße nach Maugenhard stellte ehemals eine Verbindung des alten Ortes zum Friedhof dar. Als räumliches Element hält die Birkenreihe diese traditionelle Verbindung im Ortsbild sichtbar. Die im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße aus erschließungstechnischen Gründen wegfallenden Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

## 7.6 MAßNAHMEN ZUR BEGRÜNUNG (PFLANZGEBOTE)

Im zeichnerischen Teil sind Pflanzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Die Pflanzmaßnahmen sind entsprechend den Darstellungen des zeichnerischen und textlichen Festsetzungsteils in Verbindung mit der im Anhang der Begründung beigefügten Pflanzliste auszuführen.

Bäume und Sträucher tragen zur Auflockerung und Gliederung des Straßenbildes und des Baugebietes bei und schaffen Teillebensräume für die Tierwelt. Gehölzpflanzungen verbessern das Kleinklima und bieten Windschutz. Sie steigern die Lebens- und Wohnqualität.

Durch die gewählte Stellung der Gebäude mit der Gebäudelängsseite in West-Ost-Orientierung sind planerisch bewußt die Voraussetzungen für die Nutzung von Sonnenenergie mittels Solaranlagen auf den Dachflächen geschaffen worden. Bei der Bepflanzung der Grundstücke ist daher auch darauf zu achten, diese Bedingungen durch grenz- oder gebäudenah, hochwachsende und dicht verschattende Baumpflanzungen nicht unnötig zu beeinträchtigen.

## 7.7 MAßNAHMEN ZUM BODENSCHUTZ

Folgende Grundsätze zur Reduzierung von Aushubabfahren sollten generell berücksichtigt werden:

1. Getrennte Sammlung von wiederverwertbarem Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub,
2. Vermeidung belasteter Baustellenabfälle und ordnungsgemäße Entsorgung (nicht in der Baugrubel)
3. Erdaushub möglichst auf dem Baugrundstück belassen und wieder einbauen.
4. Nicht verwendbaren Aushub einer anderweitigen Wiederverwertung zuführen.

Beim Ausbau, Lagern und Wiedereinbau ist durch sachgerechten, schonenden Umgang mit den Bodenschichten zu gewährleisten, daß der Boden nach der Wiederaufbringung seine natürlichen Bodenfunktionen wieder erfüllen kann.

## MASSENAUSGLEICH

Die auf die Höhenlage der Straße abgestimmten EG-Höhen der künftigen Gebäude sind so festgesetzt, daß insbesondere westlich und nördlich der Erschließungsstraße das künftige Geländeniveau stellenweise um etwa 1,0 bis 1,50 angehoben wird. Diese Wirkung ist beabsichtigt, es wird damit unter anderem erreicht, daß die im Plangebiet anfallenden Aushubmassen minimiert und die verbleibenden Massen als Geländeauftrag innerhalb des Gebietes wiederverwendet werden können. Es ist jedoch zu beachten, daß aufgrund der Bodenbeschaffenheit (siehe hierzu auch das beigefügte Baugrundgutachten vom 01.02.1996) das Material nur zu landschaftsgärtnerischen Zwecken - also zur Auffüllung in den Garten- und Grünbereichen - geeignet ist.

Die Geländemodellierung soll so erfolgen, daß ein höhengleicher Anschluß an den Erschließungsraum und andererseits an den Außenseiten eine Angleichung an das gewachsene Gelände erfolgt. Dabei ist es durchaus denkbar und zulässig, daß an den Nordseiten der talseitig der Erschließungsstraße gelegenen Gebäude Untergeschosse ganz oder teilweise sichtbar werden.

In jedem Fall ist die Höhenlage der Grundstücke so herzustellen, daß zwischen den dem öffentlichen Erschließungsraum zugewandten Gebäudefassaden und der angrenzenden Straße zwischen dem Höhenniveau der Straße und der festgesetzten EG-Höhe des Gebäudes abzüglich max. 30 cm angeglichen wird.

# BEBAUUNGSPLAN „DÜRRIWEG I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 01.02.1996/15.04.1996

## 8. KOSTEN

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist mit folgenden Kosten zu rechnen (Kostenvoranschlag Stand 04/96 nach Angabe Ganz + Rutner Ingenieur GmbH):

Pos.	Beschrieb	Summe DM
01	Ortskanalisation im Trennsystem; RW DN 200-250, SW DN 200-300, Hausanschlußleitungen DN 150, Schächte	188.612,50
02	Trinkwasserleitung DN 80-100, Hausanschlußleitungen	65.417,20
03	Straßen- und Wegebau; Stichstraße, Wendeplatz, Fuß- und Radweg, Feldweg, Randbefestigung Dürriweg	165.426,84
04	Straßenbeleuchtung Lampen u. Kabel	12.105,59
05	Versickerungsmulde; Erdaushub, Sohlbefestigung, Zaun, Bepflanzung	36.413,97
06	Gesamtsumme netto	467.976,10
	+ 15 % Mwst.	70.196,41
07	Gesamtsumme brutto	538.172,51
08	+ ca. 15% Ingenieurhonorar	65.000,00
<b>09</b>	<b>Gesamtsumme brutto, gerundet</b>	<b>603.000,00</b>

## 9. REALISIERUNG

Der Bebauungsplan soll als Grundlage für Bodenordnung und Grenzregelung dienen.

EFRINGEN-KIRCHEN, DEN 15. April 1996

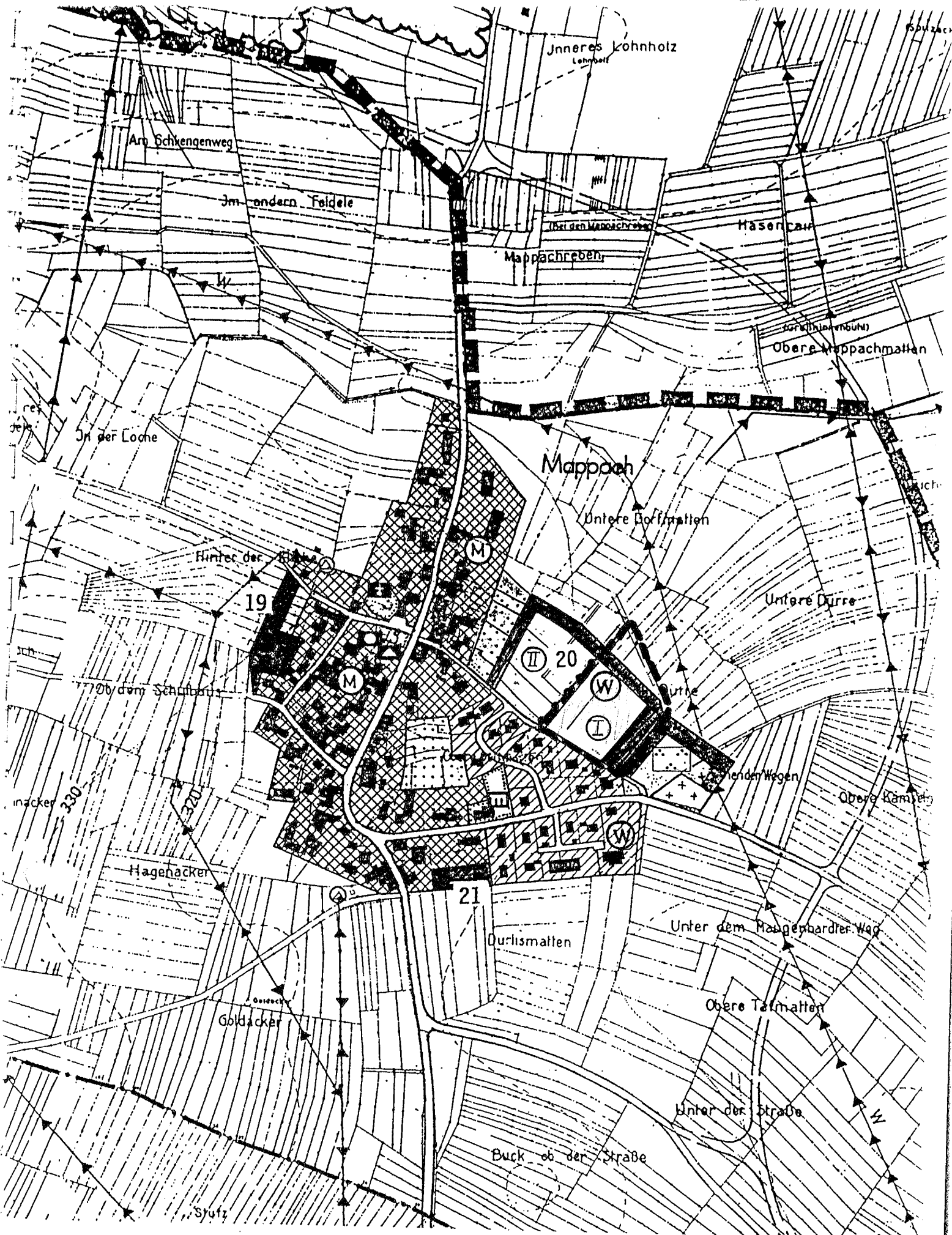
aufgestellt:  
WEHR, DEN 01.02.1996/15.04.1996

  
DIERKES; Bürgermeister



  
**GEOPLAN**  
Till O. Fleischer, Dipl.-Geogr./Stadtplaner

Fachliche Bearbeitung Eingriffs- und  
Ausgleichsbewertung:  
Ludger Große Scharmann,  
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

M=1:5000



# BEBAUUNGSPLAN „DÜRRIWEG I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 01.02.1996/15.04.1996

## I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### 1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegliedert in:

#### 1.1) **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO

1.1.1) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

### 2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragungen im Planteil der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird im Plan durch die zulässige Traufhöhe festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über NN. Zur Reduzierung von überschüssigem Bodenaushub wird zusätzlich die Höhenlage der Gebäude durch Festsetzung der EG-Rohfußbodenhöhe festgelegt.

2.3) Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 2 pro Wohngebäude festgesetzt.

### 3) BAUWEISE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser gemäß Planeintrag.

### 4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

GEOPLAN

# BEBAUUNGSPLAN „DÜRRIWEG I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 01.02.1996/15.04.1996

## 5) SCHUTZFLÄCHEN

5.1) Bei Straßeneinmündungen sind die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke von jeglicher Anlage, Einfriedung und Bepflanzung mit mehr als 0,80 m und weniger als 2,50 m freizuhalten. Einzelne Hochstämme sind zulässig, wenn sie am Kronenansatz eine Mindesthöhe von 2,50 m über der Straße aufweisen.

5.2) Im zeichnerischen Teil eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind von jeglicher Überbauung freizuhalten und zugänglich zu halten. Befestigung durch Wege und Straßenflächen ist möglich.

## 6) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

6.1) Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten.

6.2) Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der Abstand der Garagen zu öffentlichen Straßen muß jedoch mindestens 5,00 m betragen (selbständige Abstandsvorschrift).

## 7) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

7.1) Ein Anteil von mindestens 47 % (bei GRZ 0,30) von der jeweiligen Baugrundstücksfläche ist von jeglicher Bodenversiegelung oder Befestigung freizuhalten und als Grünfläche oder gärtnerisch zu unterhalten.

7.2) Im Planteil sind einige Bäume mit Pflanzbindung dargestellt. Diese Bäume sind nach Maßgabe der Ziffer 7.5 der Begründung in ihrem Bestand zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

7.3) Im zeichnerischen Teil sind Gebote zum Anpflanzen von Bäumen dargestellt. Bei Pflanzgeboten für Bäume ist ein Baum 1. Ordnung, alternativ auch zwei hochstämmige Obstbäume, zu pflanzen. Abweichungen der Baumstandorte bis 3 Meter sind zulässig. Die Pflanzgebote für Sträucher beziehen sich auf die Versickerungs- und Rückhaltegräben. Bei der Pflanzenauswahl sind die dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzlisten zu beachten. Nadelgehölze, nicht einheimische oder standortfremde Gehölzarten sollen nicht verwendet werden. Die Bepflanzung dieser Flächen, sowie die übrige Begrünung der Grundstücke, sind nach Maßgabe der Ziffer 7.6 der Begründung (Maßnahmen zur Begrünung) auszuführen.

GEOPLAN

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 74 Abs. 6 LBO Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 74 Abs. 1, 2 und 3 der LBO BW Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### 1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE

1.1) Als Dachform wird das Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach zugelassen. Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil.

1.2) Grelle oder reflektierende Fassadenmaterialien sind nicht zulässig. Südseitige Fassaden können jedoch zur passiven Nutzung von Solarenergie mit großflächigen Verglasungen und Wintergärten versehen werden.

1.3) Zur Dacheindeckung sind nur ziegelartige Deckungen in den Farben rot bis rotbraun zulässig. Reflektierendes oder glänzendes Material darf zur Dacheindeckung nicht verwendet werden, ausgenommen für den Einbau von Sonnenkollektoren.

1.4) Bei Gebäuden sind Dachgaupen zulässig, sofern die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen hinsichtlich 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 (SchnittDachhaut) gemessen. Der Gaupenansatz darf nur bis max. 50 cm unterhalb des Dachfirstes geführt werden.

### 2) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

2.1) Garagen sind in das Hauptgebäude zu integrieren oder an das Hauptgebäude anzubauen.

2.2) Garagenanbauten sind mit Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- oder Pultdächern zu versehen und hinsichtlich der verwendeten Fassaden- und Bedachungsmaterialien an das Hauptgebäude anzupassen.

2.3) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung mit mehr als 65 qm Wohnfläche zwei geeignete Stellplätze herzustellen.

# BEBAUUNGSPLAN „DÜRRIWEG I“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 01.02.1996/15.04.1996

## 3) GRUNDSTÜCKE

3.1) Auffüllungen und Abgrabungen sind so durchzuführen, daß die Höhenlage der Grundstücke an die Höhenlage der Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich und an die festgesetzte EG-Höhe des Gebäudes an denjenigen Gebäudefassaden anschließt, die dem öffentlichen Erschließungsraum zugewandt sind. Bei notwendigen Geländeänderungen von mehr als 1,0 m ist das Gelände so zu terrassieren, daß der Höhenunterschied jeweils nicht mehr als 1,0 m beträgt. Die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen.

3.2) Der auf den Grundstücken anfallende Erdaushub soll weitgehend auf den Grundstücken wieder eingebaut werden. Die im zeichnerischen Teil eingetragenen EG-Höhen berücksichtigen dies und dürfen durch das geplante Geländeniveau zwischen Gebäude und Erschließungsstraßen nur um maximal 0,50 m unterschritten werden. An den Außengrenzen des Plangebietes ist das Gelände bis zum gewachsenen Gelände gemäß Höhenschichtlinien zu verziehen. Abböschungen oder Stützmauern sind nur bis max. 1,0 m Höhenunterschied zulässig.

3.3) Für sonstige befestigte Flächen (Zufahrten, Pkw-Stellplätze) ist nur die Verwendung von Belägen zulässig, die wasserdurchlässig sind. Hierzu zählen insbesondere Schotterrasen, Mineralgemische oder auch die Pflasterung mit breiter Fugenausbildung (Fugenpflaster).

## 4) ANLAGEN ZUM VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Im zeichnerischen Teil sind Flächen für Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser festgesetzt. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung in diese Flächen zu leiten. Auf den Baugrundstücken können zusätzliche dezentrale Versickerungsflächen angelegt werden.

Efringen-Kirchen, den 15. April 1996



*[Handwritten Signature]*  
Der Bürgermeister

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB  
durchgeführt 05. Juni 96  
Landratsamt Lörrach  
- Baurechtsamt -



In Kraft getreten am 20. Juni 96

Landratsamt Lörrach  
- Baurechtsamt -



GEOPLAN

## Heimische und standortgerechte Baumarten

**Pflanzliste A**  
**Bäume 1. Ordnung****Pflanzbindungen für Bäume**

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Bergulme	- Ulmus glabra
Feldulme	- Ulmus minor
Flatterulme	- Ulmus laevis
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Mostbirnen	
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Sommerlinde	- Tilia platyphylla
Spitzahorn	- Acer platanoides
Stieleiche	- Quercus robur
Traubeneiche	- Quercus petraea
Vogelkirsche	- Prunus avium
Winterlinde	- Tilia cordata
Zitterpappel	- Populus tremula

**Pflanzliste B****Bäume 2. Ordnung****Pflanzbindungen für Bäume**

Feldahorn	- Acer campestre
Haarbirke	- Betula pubescens
Hainbuche	- Carpinus betulus
Mispel	- Mespilus germanica
Tafelobst-Hochstämme	
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Wildapfel	- Malus sylvestris
Wildbirne	- Pyrus communis

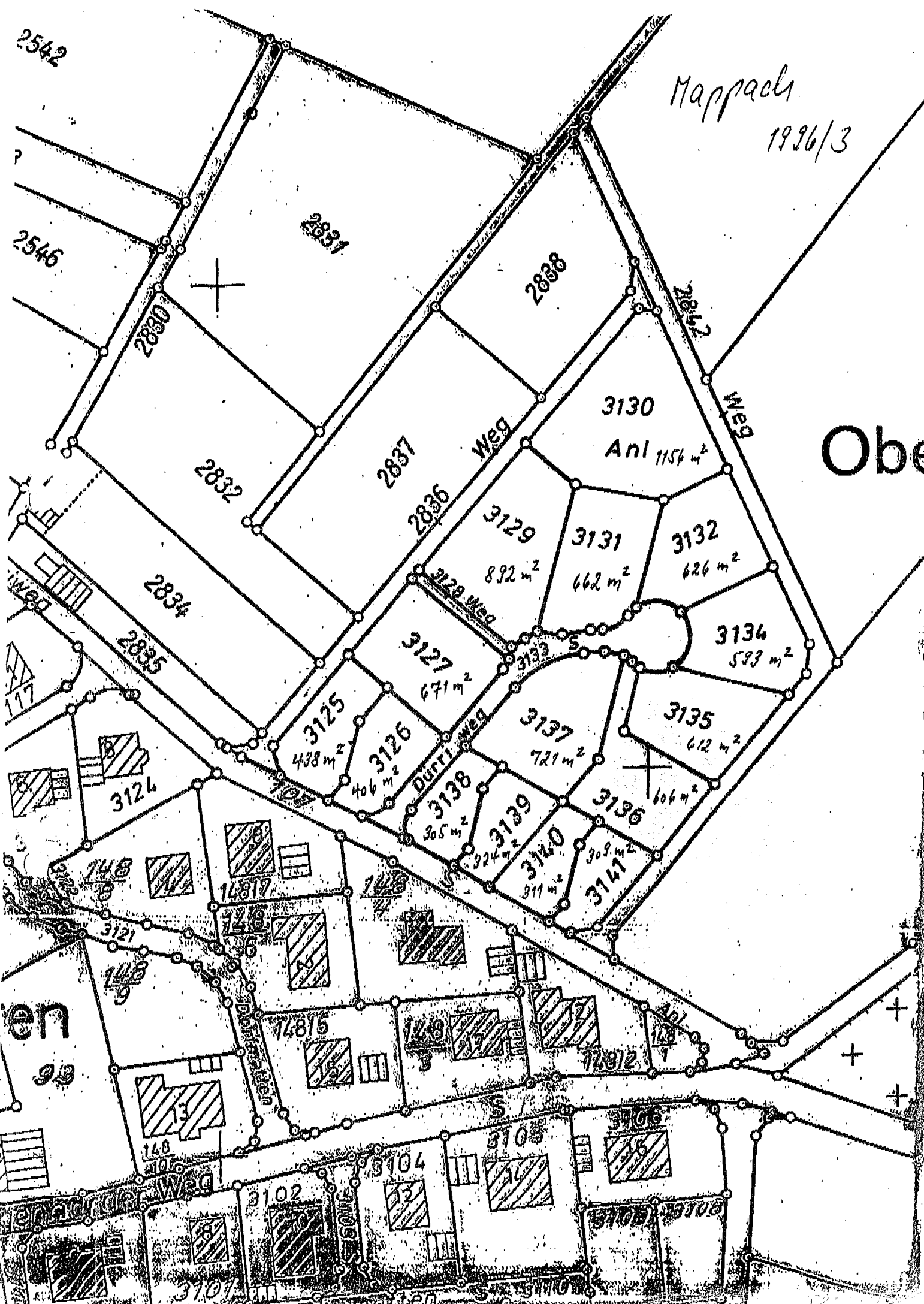
**Pflanzliste C****mittelhohe und hohe Sträucher**  
Pflanzbindungen für die Bepflanzung  
der Versickerungs- und Rückhaltegräben**Heimische und standortgerechte Straucharten**

Hartriegel	- <i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	- <i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	- <i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	- <i>Crataegus oxyacantha</i>
Liguster	- <i>Ligustrum vulgare</i>
einheimische Wildrosenarten u.a.	- <i>Rosa caesia</i>
	- <i>Rosa canina</i>
	- <i>Rosa corymbifera</i>
	- <i>Rosa elliptica</i>
	- <i>Rosa inodora</i>
	- <i>Rosa majalis</i>
	- <i>Rosa rubiginosa</i>
	- <i>Rosa scabriuscula</i>
	- <i>Rosa tomentosa</i>
	- <i>Rosa vosagiana</i>
Brombeere	- <i>Rubus fruticosus</i>
Salweide	- <i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	- <i>Sambucus nigra</i>
Wasserschneeball	- <i>Viburnum opulus</i>

*Flächenbilanz Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften*

Maßnahme: Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes		Gemeinde Efringen-Kirchen Ortsteil Mappach				Gebietsgröße: ca. 10000 m <sup>2</sup>
Nutzungs-/Biototyp nach Biotopliste	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil m <sup>2</sup> je Nutzungs- / Biototyp		Biotopwert		
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vor Maßnahme (Sp. 2 x Sp. 3)	nach Maßnahme (Sp. 2 x Sp. 4)	
Spalte 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6	
<b>Bestand vor dem Eingriff</b>						
<b>Grundbewertung:</b>						
04.110 Einzelbäume, heimisch,	31	320		9920		
06.320 intensiv genutzte Frischwiese	27	6500		175500		
11.225 Extensivrasen	21	800		16800		
09.130 ruderales Wiesen (Fl.St. 2840)	39	2400		93600		
<b>Bestand nach dem Eingriff</b>						
<b>Grundlage: GESTALTERISCH-ÖKOLOGISCHES KON- ZEPT vom 06.12.95</b>						
<b>Grundbewertung:</b>						
02.400 Hecken- und Gebüschpflanzungen	27		320		8640	
04.110 Neupflanzung von Einzelbäumen (heimisch, standortgerecht)	31		400		12400	
05.345 Periodisch, temporäre Becken (neu)	25		ca. 1300		32500	
09.130 Wiesenbrache, frischer Standort	39		ca. 1000		39000	
09.160 Straßenränder	13		ca. 160		2080	
10.520 nahezu versiegelte Pflasterflächen (Hauszugänge)	3		ca. 300		900	
10.530 Schotter-, Kies- und Sandwege (Weg für Wartungs- und Pflegearbeiten, öffentlicher Fußweg)	6		ca. 900		5400	
10.540 befestigte und begrünte Flächen (Garagenvorplätze, Stellplätze, sonstige Zuwegungen)	7		ca. 550		3850	
10.700 überbaute, nicht begrünte Flächen (Gebäude, Garagen, Straße)	0		ca. 3200		0	
11.221 Ziergärten	14		ca. 3200		44800	
<b>Biotopwertsummen vor dem Eingriff und nach der Neugestaltung</b>				<b>295820</b>	<b>149570</b>	

Mappacl  
1996/3



Ober

en  
93

Weg

Weg





### LEGENDE

Baugrenze

- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- ▲ nur Doppelhäuser zulässig

● Flächen gleicher Nutzung

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

○ Anpflanzen von Bäumen

● Erhalten von Bäumen

öffentliche Grünflächen

WA Allgemeine Wohngebiete (B4 BauNVO)

H+D Zahl der Vollgeschosse

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

GFZ Geschößflächenzahl als Höchstmaß

o offene Bauweise

TH Traufhöhe

SD Satteldach

36°-45° Dachneigung

Versickerungsfläche

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Koordinatenkreuz

Höhenschichtfenlinie mit Höhenangabe über NN

Grundstücksgrenze

wegfallende Grundstücksgrenze (Empfehlung)

geplante Grundstücksgrenze (Empfehlung)

geplante First-/ Gebäudehaupttrichtung zwingend

freizuhaltende Sichtfelder

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§7 Abs.7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Elektrizität

### VERFAHRENSVERMERKE

#### AUFGESTELLT

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

Efringen-Kirchen, DEN 04. Jan. 1996



AM 18.12.1995  
AM 04.01.1996

DER BÜRGERMEISTER

#### FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

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

Efringen-Kirchen, DEN 26. Jan. 1996



AM 08.01.1996  
BIS 26.01.1996

DER BÜRGERMEISTER

#### ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

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

Efringen-Kirchen, DEN 15. Feb. 1996



VOM 23.02.1996  
BIS 25.03.1996  
AM 15.02.1996

DER BÜRGERMEISTER

#### ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

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

Efringen-Kirchen, DEN 15. April 1996



AM 15.04.1996

DER BÜRGERMEISTER

#### GENEHMIGUNG

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB  
durchgeführt 05. Juni 96  
Landratsamt Lörrach  
- Baurechtsamt -

In Kraft getreten am 20. Juni 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 ÜBEREINSTIMMT.

Efringen-Kirchen, DEN 07. Juni 1996



DER BÜRGERMEISTER

#### RECHTSKRÄFTIG

NACH § 12 BAUGB VOM 08.12.86  
DURCH BEKANNTMACHUNG  
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

IN KRAFT GETRETEN  
Efringen-Kirchen, DEN 20. Juni 1996



AM 20. Juni 1996  
BIS  
AM 20. Juni 1996

# GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

## GEMARKUNG MAPPACH

# BEBAUUNGSPLAN "DÜRRIWEG I"

**GEOPLAN**

Stadtplanung

**Maßstab 1:500**

Dipl. - Geograph / Stadtplaner **Till O. Fleischer**

Lachenstraße 16  
79664 Wehr

Telefon: 0 77 62 / 52 08 55  
Fax: 0 77 62 / 52 08 23

## Zeichnerischer Teil

gezeichnet: IG	Größe: 76,5 x 38,0 cm	Projekt Nr.: 1020
geprüft: FI	Datum: 01.02.1996/15.04.1996	Unterschrift: