



ZEICHENERKLÄRUNG :

- PLANUNGSGEBIETSGRENZE
- BAUGRENZEN
- TRENNUNG FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- NUTZUNGSTRENNUNG INNERHALB BAUGRENZEN
- AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORGESCHLAGEN)
- NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORGESCHLAGEN)
- ZU - U. ABFAHRTSSPERRE - DAZU TEXTTEIL III.11-
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN - DAZU TEXTTEIL III.12-
- FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHEN - DAZU TEXTTEIL III.13-
- TRAFI-STATION (NACH BEDARF - U. LAGE-ABKLÄRUNG) - TEXTTEIL III.2.3-
- GEBÄUDE - AUSRICHTUNG
- II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTWERT)
- ELEKTRO-FREILEITUNG MIT LEITUNGSRECHT UND ZUL. BAUHÖHE - DAZU TEXTTEIL I.2.24 UND III.2.1-
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN - VERKEHRSGRÜN -
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME U. BUSCHGRUPPEN - DAZU TEXTTEIL I.4.1-
- PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME
- GE** GEWERBEBEZIEHE NACH § 8 BAUNVO

GE	II
0.8	1.6
b	10.0 m

NUTZUNGSFESTSETZUNGEN :

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



GE	II
0.8	2.0
b	15.0 m

GE	II
0.8	2.0
b	15.0 m

GE	II
0.8	1.6
b	10.0 m

AUSNAHMEN NACH § 8.3.2 BAUNVO ZULÄSSIG - DAZU TEXTTEIL I.2.3-

BEB. PLAN „BEIM BREITENSTEIN II“

PLANUNG GEM. EFRINGEN-KIRCHEN BEBAUUNGSPLAN GEWANN „MARTELÄCKER“

ZEICHNERISCHER TEIL M 1 : 1000

EFRINGEN-KIRCHEN / RHEINFELDEN, DEN 25.05.1987  
DER BÜRGERMEISTER : DER PLANER :

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN  
NACH § 2a ABS. 6 BBAUG V. 06.07.79  
IN DER ZEIT  
VOM 20.03.87 BIS 21.04.87  
DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG  
ERFOLGTE AM 11.03.87  
DER BÜRGERMEISTER :

*[Signature]*

GENEHMIGT  
NACH § 11 BBAUG V. 06.07.79  
Genehmigt gemäß § 11 BBAUG

27. JULI 1987  
Lörrach, den

Landratsamt  
Städtische Verwaltung  
- Bauschichtens -

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN  
NACH § 10 BBAUG V. 06.07.79  
IN VERB. MIT § 4 GO  
AM 25.05.87  
DER BÜRGERMEISTER :

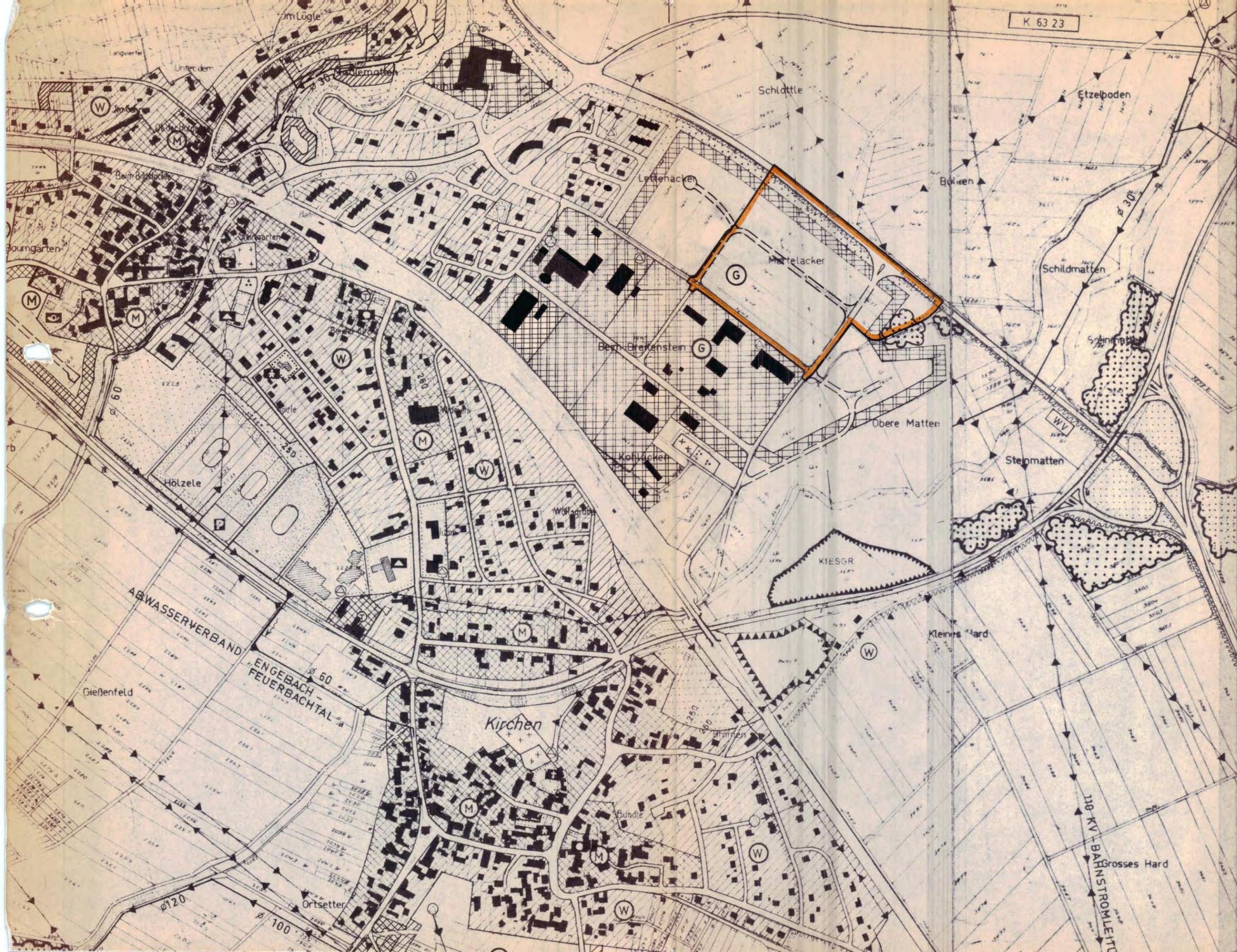
*[Signature]*

RECHTSKRÄFTIG  
NACH § 12 BBAUG V. 06.07.79  
DURCH DIE BEKANNTMACHUNG  
VOM 13. AUG. 1987

DER BÜRGERMEISTER :

*[Signature]*

PETER BEHRL  
DIPL.-ING. FREIER ARCHITECT  
7688 RHEINFELDEN  
FRIEDR.-BERT-STRASSE 3 TEL. 822



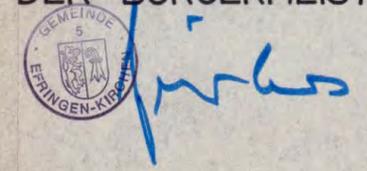
**PLANUNG GEM. EFRINGEN-KIRCHEN**  
**BEBAUUNGSPLAN GEWANN „MARTELÄCKER“**

ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 5000

EFRINGEN-KIRCHEN / RHEINFELDEN, DEN 25.05.1987  
 DER BÜRGERMEISTER:

DER PLANER:



*Peter Behrle*  
**PETER BEHRLE**  
 DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT  
 7888 RHEINFELDEN  
 FRIEDR.-EBERT-STRASSE 3 TEL. 82 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 " M a r t e l ä c k e r " der Gemeinde  
E f r i n g e n - K i r c h e n , Landkreis Lörrach

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 bis 2a, 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.76  
( BGBl. I S.2256 ) in der geänderten Fassung v. 06.07.79  
( BGBl. I S. 949 ) ( BBauG )
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der  
Grundstücke ( Baunutzungsverordnung ) i.d.F. vom 15.09.77  
( BGBl. I S.1763 ) ( BauNVO )
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne  
und die Darstellung des Planinhalts ( Planzeichenverord-  
nung ) vom 30.07.81 ( BGBl. 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 BBauG )

1. Art der Nutzung

1.1 Baugebiet

- 1.11 Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
ist festgesetzt als - Gewerbegebiet - GE nach § 8 BauNVO.
- 1.12 Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind gemäß § 9  
Abs.1 Ziff. 13 BBauG mit ihrer Zweckbestimmung und Ab-  
grenzung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen  
gesondert festgesetzt.

"   
siehe 4. Änderung  
v. 24.02.2011

## 1.2 Ausnahmen baulicher Nutzung

- 1.21 Im Gewerbegebiet sind von den in § 8 Abs.3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen allgemein zulässig:  
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- 1.22 Die nach 1.21 möglichen Wohngebäude sind nur in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang mit der Errichtung gewerblicher Anlagen zulässig.
- 1.23 Ausnahmsweise können zugelassen werden auf einem planlich festgesetzten Teilbereich Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.
- 1.24 Die übrigen in § 8 Abs.3 Ziff.2 genannten Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## ~~1.3 Nicht-zulässige Anlagen~~ *ursprünglich aufgehoben am 26.11.07*

~~Nach § 1 Abs.5 und Abs.9 BauNVO wird festgesetzt, daß im gesamten Baugebiet nicht zulässig sind: Geschäftsgebäude für Einzel- und Großhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 400 qm.~~

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl, der jeweils 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, unterschiedlich für einzelne Baubereiche, durch Planeintrag im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- 2.22 Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstwert festgesetzt. Eine Ausnahme hiervon kann dann zugelassen werden, wenn hierdurch die Geschoßflächenzahl und die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten wird.
- 2.23 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bemessen sich ab natürlicher, unveränderter Geländeoberfläche. Ausnahmen hiervon sind für betrieblich bedingte, untergeordnete technische Einzelbauteile möglich.
- 2.24 Weitergehende Beschränkungen der Gebäudehöhen sind als nachrichtlich übernommene Festsetzungen für den Bereich des Leitungs-Schutzraumes bei der Freileitung zu beachten - dazu Kap. III.2.1.

### 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 Einzelfällen zulässig.

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.21 Die Festsetzung von allseitigen Baugrenzen erfolgt durch maßlichen Planeintrag der Grenz- und Straßenabstände. Damit sind die jeweils überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.
- 3.22 Innerhalb der äußeren Baugrenzen sind die überbaubaren Grundstücksflächen für Baubereiche ungeteilt zusammengefasst. Je nach Grundstücksteilung gelten hier unverändert die Mindestwerte der LBO für Abstandsflächen, soweit im Einzelfall nicht gewerbepolizeilich darüberhinausgehende Vorschriften zu beachten sind.
- 3.23 Eine Ausnahme von den Festsetzungen der Baugrenzen kann in betrieblich bedingten Einzelfällen für untergeordnete Bauteile, unter Beachtung feuerpolizeilicher Vorschriften ( Umfahrtsmöglichkeit ect. ) zugelassen werden.
- ~~3.24 Die Zulässigkeit von Nebengebäuden gem. § 14 BauNVO auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen wird gem. § 23 Abs.5 BauNVO dahingehend eingeschränkt, daß dort keine oberirdischen Gebäude i.S. v. § 2 Abs.2 LBO zulässig sind.~~

*gestrichen durch  
Änderung v. 7/19. 25 Sch*

#### 3.3 Stellung der Gebäude

Für die Firstrichtungen der Hauptgebäude, somit Stellung und Ausrichtung der baulichen Anlagen, sind die Planeintragungen maßgebend.

### 4. Flächen für Bepflanzungen

Zur Einfügung des Baugebiets in die Landschaft und zur Abschirmung baulicher Anlagen sowie evtl. Lagerplätze 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 BBauG vorgeschrieben:

#### 4.1 Flächen für Anpflanzgebot

- 4.11 Längs der Bundesstraße sowie der geplanten mittleren Erschließungsstraße sind auf privaten Flächen Pflanzungen

von Strauch- und Buschgruppen, unter Einbezug von Mittelhochstämmen, aus naturständigen Gehölzen, vorrangig Laubholz mit natürlicher horizontaler und vertikaler Gliederung anzulegen.

- 4.12 Diese Pflanzstreifen sind so anzulegen und zu unterhalten, daß eine geschlossene Abschirmung, dies unter Beachtung der Sichtbedingungen, entsteht, in der die notwendigen Grundstückseinfriedigungen einwachsen können.
- 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 insbesondere die unüberbaubaren Flächen am Rande des Baugebiets sowie der Einzelgrundstücke mit Neupflanzungen von Baum- oder Buschgruppen zu versehen.
- 4.22 Als zusätzliches Pflanzgebot nach § 9 Abs.1 Ziff.25 BBauG ist zur raumwirksamen Durchgrünung des Baugebiets jeweils pro 5 ar Grundstücksfläche die Neupflanzung mindestens 1 hochstämmigen Baumes vorgeschrieben.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

( gemäß § 9 Abs.4 BBauG 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 der Hauslänge und Ansichtshöhe i.M. bis 1,20 m. Der Gaupenansatz darf nur bis max. 50 cm unterhalb Dachfirst geführt werden.
- 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.

*geändert  
am 15.2.96*

## 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 Geländeschnitten ect., planlich zu belegen.
- 2.3 Vorplätze und private Verkehrsflächen müssen planiert, befestigt und entwässert werden.
- 2.4 Vorgärten und unbebaute Teilflächen, die nicht als Hof- und Verkehrsflächen genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen, wobei die Festsetzungen zur Pflanzung nach Kap. I.4 zu beachten sind. Ebenso sind die noch unbebauten Grundstücke innerhalb des 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 sämtlichen Straßeneinmündungen sind zur Verkehrssicherheit Sichtflächen durch Eintrag im Planteil festgesetzt, innerhalb derer jegliche Einfriedigung, Bewuchs oder sonstige Nutzung mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Straßenoberkante untersagt ist.
- 3.3 Ebenso sind Einfriedigungen im Bereich der Grundstücksausfahrten auf 0,80 m Höhe zu beschränken oder entsprechend zurückzusetzen. ~~Die übrigen Einfriedigungen können bis zu 2,50 m Höhe errichtet werden.~~
- ~~3.4~~ Massive Einfriedigungen und Sockel entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zugelassen, übrige Mauern bis 1,20 m Höhe.

*gestrichen durch  
Änderung v. 7/12. 25  
Sch*

## III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

( gemäß § 9 Abs.6 BBauG )

### 1. Zur Verkehrssicherung

- 1.1 Längs der Bundesstraße 3 sind im Planteil Zu- und Abfahrtssperren 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. = auch Stellplätze

- 1.3 An der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die B 3 sind Sichtflächen im Zeichnerischen Teil durch maßlichen Planeintrag festgesetzt, innerhalb derer jegliche Nutzung, Ablagerung oder Bepflanzung mit einer Höhe von über 0,80 m ab Fahrbahn der B 3 untersagt ist.

## 2. Zur Elektro-Versorgung

- 2.1 Längs der vorhandenen 20-kv-Freileitung im Westteil sind planlich Schutzraumflächen festgesetzt, innerhalb derer bauliche Anlagen lediglich bis zu einer Maximalhöhe bis 5,50 m ab vorhandenem Gelände errichtet werden dürfen, sofern sie Dachneigungen von mehr als 15° aufweisen.
- 2.2 Bauwerke innerhalb dieses Schutzstreifens mit Flachdächern oder Dachneigungen bis 15° dürfen nur eine Maximalhöhe von 3,50 m erreichen.
- 2.3 Für die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie können Transformatorenstationen erforderlich werden. Die Standorte für solche Netzstützpunkte sind symbolhaft im Planteil vermerkt, eine endgültige Standortfestlegung kann erst im Zusammenhang mit der baulichen Realisierung und gemäß dann ersichtlichem Bedarf erfolgen, wobei eine Integration in die Gebäude durch den Versorgungsträger angestrebt wird.

Efringen-Kirchen - Rheinfelden, den 25.05.87

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:



Der Planer:

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

Aufstellung beschlossen

gemäß § 2 Abs.1 BBauG  
durch Gemeinderatsbeschuß vom 09.10.78

Der Bürgermeister:



*[Handwritten signature]*

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

gemäß § 2 Abs.5 BBauG  
durch Schrb.v.07.11.86 bis zum 05.12.86

Der Bürgermeister:



*[Handwritten signature]*

Ausgearbeitet

gemäß § 2 Abs.3 BBauG  
im Auftrag der Gemeinde Efringen-Kirchen

Der Planer:

*[Handwritten signature]*  
**PETER G. ...**  
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT  
7888 RHEINFELDEN  
FRIEDR.-EBERT-STR. 3 TEL. 82 81

Bürgerbeteiligung

gemäß § 2a Abs.2 BBauG  
durch Darlegung und Erörterung am 12.11.86

Der Bürgermeister:



*[Handwritten signature]*

Öffentlich ausgelegen

gemäß § 2a Abs.6 BBauG  
in der Zeit vom 20.03. bis 21.04.87  
nach Bekanntmachung vom 11.03.87

Der Bürgermeister:



*[Handwritten signature]*

Als Satzung beschlossen

gemäß § 10 BBauG  
durch Gemeinderatsbeschuß vom 25.05.87

Der Bürgermeister:



*[Handwritten signature]*

Genehmigt

Genehmigt gemäß § 11 BBauG

gemäß § 11 BBauG am  
durch das Landratsamt Lörrach

27. JULI 1987

Lörrach, den -----

Landratsamt  
Staatliche Verwaltung  
= Beauftragter

Rechtskräftig

gemäß § 12 BBauG  
durch die Bekanntmachung vom 13. Aug. 1987

Der Bürgermeister:



*[Handwritten signature]*

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  
" M a r t e l ä c k e r "

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes 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 25. Mai 1987

den Bebauungsplan " M a r t e l ä c k e r " im Ortsteil Efringen-Kirchen als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

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

Als Anlagen sind ihm beigelegt:

- Anl. I - Begründung
- Anl. II - Übersichtsplan - Maßstab 1:5000

## § 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

## § 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Efringen-Kirchen, den 25.05.87

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:



*[Handwritten signature in blue ink]*

Genehmigt gemäß § 11 BBauG

Lörrach, den 27. JULI 1987

Landratsamt  
Staatliche Verwaltung  
- Bauabteilung -

Der obengenannte Bebauungsplan " Marteläcker " wurde am 7. Juli 1987 durch das Landratsamt Lörrach genehmigt.

Genehmigung und Auslegung wurden am 13. Aug. 1987 durch das Gemeindemitteilungsblatt Nr. 33 öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 13. Aug. 1987 in Kraft getreten.

Efringen-Kirchen, den 14. Aug. 1987

Bürgermeisteramt:



*[Handwritten signature in blue ink]*

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " M a r t e l 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 Plangebiet liegt im südöstlichen Siedlungsbereich des Hauptortes Efringen-Kirchen. Es schließt direkt an das vorhandene Gewerbegebiet " Beim Breitenstein " an und reicht dort bis an die Bundesstraße 3.

Mit einer Länge von i.M. rd. 270 m und einer Breite von rd. 230 m umfasst es ein geschlossenes, bisher landwirtschaftlich genutztes, weitgehend ebenes Areal mit einer Brutto-Plangebietsgröße von 6,43 ha.

II. Vorgaben und Grundlagen

Das Plangebiet ist als Gewerbefläche vollinhaltlich Bestandteil des seit Mai 1977 gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Efringen-Kirchen. Zusätzlich enthält die Fortschreibung dieses FNP, genehmigt Februar 1986, die Darstellung einer neuen Zufahrt zur B 3 für die dortige gesamte Gewerbezone, als wesentliches Planziel für die weitere städtebauliche Entwicklung.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs.2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

III. Erfordernis und Bedarf

Das zentral in der Gesamtgemeinde gelegene, über einen Bebauungsplan vom Okt.1966 eröffnete Gewerbegebiet " Beim Breitenstein " ist inzwischen weitgehend in Anspruch genommen worden und rd. 80 % seiner Flächen sind verfügt. Durch diese Verfüllung ist die Verkehrsfrequenz erheblich gestiegen und belastet über die heute noch einzige Zufahrt von Norden ab K 6323 das

dortige Wohngebiet in nicht unbedenklichem Ausmaß. Eine zweite Zufahrt zum Gesamtgebiet ist damit zur Entlastung, aber auch zur verkehrstechnischen Absicherung dringend erforderlich geworden.

Gleichzeitig wird die Bereitstellung weiterer Bauflächen für gewerbliche Neuansiedlung, auch zur Verlagerung und Betriebsvergrößerung, notwendig, dies zur Bedarfsstillung gemäß den landesplanerischen Zielen für das Kleinzentrum im ländlichen Raum. Dabei ist von dem noch vorhandenen Gesamtpotential an Gewerbeflächen bedarfsgerecht zunächst derjenige Teilbereich zu eröffnen, bei dem obengenannte Verkehrsanbindung erstellt und außerdem über Gemeinde-Grundbesitz die Steuerung der Neubauung sicherzustellen ist.

#### IV. Aufgabe und Nutzung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Nutzung des Bereichs, dies in Angleichung und Weiterführung des Gebiets " Beim Breitenstein " schaffen. Er muß gleichzeitig, nach Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung die erforderlichen Festsetzungen an der B 3 und im neuen Einmündungsbereich treffen und somit letztlich die abschließende Erschließung des Gesamt-Gewerbegebiets Efringen-Kirchen sicherstellen.

Das gesamte Planungsgebiet ist für einheitliche Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festzusetzen, wobei eine Teilfläche im südlichen Innenbereich, mit Ausnahme nach § 8.3.2 BauNVO für Vereinszwecke, hier Winzerfest mit Sanitärräumen und Zeltplatz, freizugeben ist. Nutzungseinschränkungen sind aufgrund gesamtörtlicher städtebaulicher Zielsetzungen für die Größe von Verkaufsflächen, hier max. 400 m<sup>2</sup>, erforderlich.

An neuer Netto-Gewerbefläche verbleibt vom Gesamtgebiet, nach Abzug innerer u. äußerer Verkehrsflächen von 11.900 m<sup>2</sup> sowie rd- 4.500 m<sup>2</sup> öffentlicher u. privater Grünflächen im Abstandsraum zur B 3, insgesamt rd. 4,79 ha.

Besondere Festsetzungen zur Pflanzung sollen die Einfügung des Baugebiets in die Landschaft und die Abschirmung baulicher

Anlagen sowie die innere Durchgrünung vorbereiten und ermöglichen. Ein durchgehender öffentlicher Grünstreifen längs der B 3 dient zusätzlich der Absicherung des dort nötigen Zufahrtsverbots.

#### V. Erschließung und Kosten

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt, bei weiterer Ausnutzung der im Südwesten bereits vorhandenen Straße Beim Breitenstein, über eine neue Parallelstraße hierzu und dann über die erwähnte neue Anbindung zur Bundesstraße 3. Dieser ist nach ingenieurmäßiger Detailplanung in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde voll verkehrsgerecht auszubauen; damit verbunden muß auch die Kreuzung landwirtschaftlichen Verkehrs aus der gegenüberliegenden Fläche neu geregelt werden.

Die Wasserversorgung des Gebiets kann durch Anschluß an das bestehende Ortsnetz in ausreichendem Umfang, nach entsprechender Netzergänzung, sichergestellt werden.

Ebenso kann zur Abwasserbeseitigung ein direkter Anschluß an das Baugebiet " Beim Breitenstein " erfolgen. Neue Kanäle können grundsätzlich im Straßenraum und jeweils im Mischsystem verlegt werden. Bei kiesigem Untergrund fallen zusätzliche Drainage- oder Oberflächenwässer nicht oder nur minimal an.

Die überschlägig ermittelten Gesamtkosten, welche für o.g. neuen Erschließungsanlagen einschließlich der Straßenbeleuchtung entstehen dürften, betragen auf heutiger Kostenbasis voraussichtlich rd. DM 920.000,-.

Diese Kosten sind anteilig gemäß der örtlichen Erschließungssatzung zu erheben resp. mit dem Grundstücksverkauf durch die Gemeinde zu berechnen, im übrigen durch Einstellung in die entsprechenden Gemeindehaushalte aufzubringen und demgemäß in der längerfristigen Finanzplanung zu berücksichtigen.

Die Stromversorgung über das EVU, die Kraftübertragungswerke Rheinfeldern AG, ist als Verkabelung vorgesehen. Je nach betrieblicher Entwicklung und Bedarf können in zwei Teilbereichen

neue Transformatoren-Stationen erforderlich werden. Am Ost-  
rand des Baugebiets tangiert eine Freileitung, in deren  
Schutzbereich sich bauliche Höhenbeschränkungen ergeben.

#### VI. Besondere Maßnahmen

Nachteilige Auswirkungen im wirtschaftlichen und sozialen Be-  
reich i.S. von § 13a Abs.1 BBauG sind durch die Verwirklichung  
des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, ein Erfordernis zur  
Aufstellung eines Sozialplanes damit nicht gegeben.

Bei der schon heute im Umfang von rd. 80 %, bis zur Realisie-  
rung voll im Gemeindebesitz befindlichen Grundfläche des Bau-  
gebiets wird eine Bodenneuordnung nach BBauG nicht erforder-  
lich sein.

Efringen-Kirchen - Rheinfeldern, den 25.05.87

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:



Der Planer:

**PETER BEHRLE**  
DIPLOM-ING. FREIER ARCHITEKT  
7888 RHEINFELDEN  
FRIEDR.-EBERT-STR. 3 TEL. 82 81

## 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 beigegefügte 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.

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
Egringen	Ortsmitte (MI)	23.09.1993	Außerhalb der überbaubaren Flächen nur zulässig, wenn es sich um keine Gebäude handelt.	Nr. 7
	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.vor- schrift.
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 Stachel- draht), auch in Verbindung mit Sockelmauern	II Nr. 4
	Beim Breiten- stein 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 <b>Sichtdreiecke</b> max. 80 cm	II Nr. 3
	Beim Breiten- stein 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 grund- sätzlich 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 <b>Sichtdreieckes</b> 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

*Handwritten signature*



## 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

*Handwritten signature*



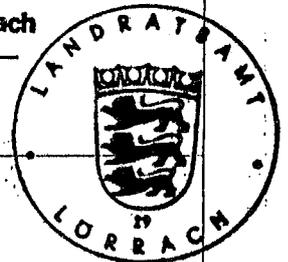
## GENEHMIGUNG / ANZEIGE

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

*Handwritten signature*



## 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
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
	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



## FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

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

AM \_\_\_\_\_  
VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, DEN \_\_\_\_\_

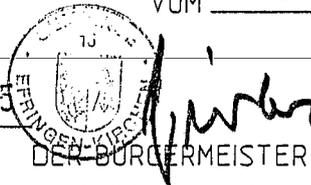
DER BÜRGERMEISTER

## 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



## 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

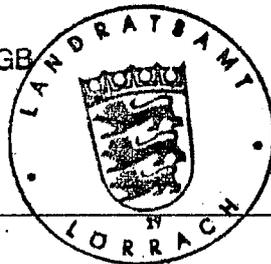


## GENEHMIGUNG/ ANZEIGE

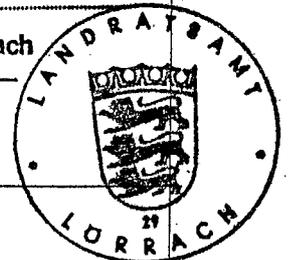
15. Feb. 96

In Kraft getreten am \_\_\_\_\_

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



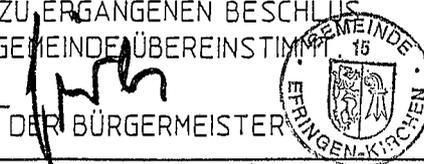
Landratsamt Lörrach  
- Baurechtsamt -



## 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



## 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



# Satzung

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Marteläcker“  
der Gemeinde Efringen-Kirchen

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit § 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 3. Änderung des Bebauungsplanes „Marteläcker“ als Satzung beschlossen.

## **§ 1 Gegenstand der Änderung**

Gegenstand der Änderung ist Nr. 1.3 der Bebauungsvorschriften vom 25.05.1987

## **§ 2 Inhalt der Änderung**

Die Regelung über nicht zulässige Anlagen (Geschäftsgebäude für Einzel- und Großhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 400 qm) wird ersatzlos aufgehoben.

## **§ 3 Inkrafttreten**

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

Efringen-Kirchen, 26. November 2007

Wolfgang Fürstenberger  
Bürgermeister

In Kraft getreten

am 29. November 2007

# B e g r ü n d u n g

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Marteläcker“

## **1. Erfordernis der Planänderung**

Die Firma Schachenmeier konnte innerhalb des Rebland-Centers auf dem Grundstück Flst.Nr. 3630/10, Im Martelacker 8, benachbarte Flächen dazuerwerben und plant nun die Erweiterung der Verkaufsfläche. Ein entsprechender Bauantrag liegt vor.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan besteht noch eine Verkaufsflächenbeschränkung von 400 qm, die im Hinblick auf das damals noch in der Planung befindliche Ortszentrum Efringen-Kirchen festgesetzt wurde. Nach der Realisierung des Ortszentrum haben sich dort verschiedene Geschäfte etabliert, so dass durch die geplante Aufhebung der „400 qm – Grenze“ keine negativen Auswirkung auf das Ortszentrum zu erwarten sind.

Die Verkaufsflächenbeschränkung ist auch nicht mehr zeitgemäß. Aufgrund des geänderten Kundenverhaltens sind die Geschäfte gezwungen, ihr Sortiment großzügiger zu präsentieren.

Einer Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes hat der Technische Ausschuss am 23. April 2007 zwar zugestimmt, diese kann jedoch durch das zuständige Landratsamt Lörrach nicht erteilt werden, da die dafür erforderlichen Voraussetzung nicht vorliegen.

An der Verwirklichung des Bauvorhabens besteht jedoch ein öffentliches Interesse, da sich dieses Vorhaben nachhaltig positiv auf die Versorgungs- und Beschäftigungslage des Ortes auswirken wird. Außerdem besteht ein Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Damit besteht das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes.

## **2. Ziele und Zwecke der Planänderung**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche der Firma Schachenmeier geschaffen werden.

Im Interesse einer Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer soll die einschränkende Bebauungsvorschrift für das ganze Baugebiet aufgehoben werden.

## **3. Inhalt der Planänderung**

Durch die Planänderung werden weder die Art noch das Maß der baulichen Nutzung geändert.

Bezüglich der Einzelhandelsbetriebe gilt künftig lediglich § 8 der Baunutzungsverordnung ohne Einschränkung.

## **4. Räumlicher Geltungsbereich**

Von der Änderung ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Marteläcker“ betroffen.

## 5. Umweltauswirkungen

Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien hat ergeben, dass die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

## 6. Auswirkung der Planänderung

### a) Infrastruktur/Erschließung/Ver- und Entsorgung

Auf die Infrastruktur/Erschließung/Ver- und Entsorgung der Gemeinde bzw. des Baugebietes hat die Planänderung keine Auswirkungen.

### b) Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Da das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt, zieht die Planänderung keinen naturschutzrechtlichen Eingriff nach sich. Ein Ausgleich entfällt somit.

### c) Kosten

Kosten werden durch die Planänderung nicht verursacht.

## 7. Verfahren

Gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) kann die Bebauungsplanänderung im so genannten beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da das Maß der baulichen Nutzung nicht geändert wird und somit mit einer zusätzlichen Versiegelung nicht zu rechnen ist. Außerdem sind keine Schutzgebiete betroffen.

Der Öffentlichkeit und den von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 08. Oktober bis einschließlich 08. November gegeben. Der Satzungsbeschluss wurde am 26.11.2007 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates gefasst.

Efringen-Kirchen, 26. November 2007

  
Wolfgang Fürstenberger  
Bürgermeister

# Gemeinde Efringen-Kirchen



**Änderung des Bebauungsplanes „Marteläcker“ im beschleunigten  
Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch**

## Ausfertigung

Der textliche Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Marteläcker“ stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 26.11.2007 überein.

Efringen-Kirchen, 28. November 2007

Wolfgang Fürstenberger  
Bürgermeister



GEMEINDE

# EFRINGEN- KIRCHEN

GEMARKUNG EFRINGEN-KIRCHEN

---

4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

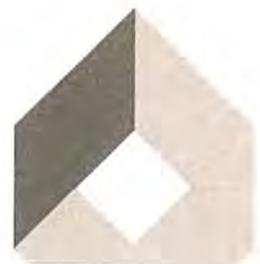
# MARTELÄCKER

---

**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**

# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „MARTELÄCKER“

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 Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden auf einem planlich festgesetzten Teilbereich (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.3 Die übrigen in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen (kirchliche 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 -



# SATZUNG

über die 4. Änderung des Bebauungsplanes

## **„MARTELÄCKER“**

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 „Marteläcker“ am 31.01.2011 als Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Gegenstand der Änderung**

Gegenstand der Änderung ist der schriftliche Teil des Bebauungsplanes „Marteläcker“ in der Fassung der Genehmigung vom 27.07.1987, zuletzt geändert mit der 3. Änderung vom 26.11.2007.

### **§ 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

  
Fürstenberger  
- Bürgermeister -

## 1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Für das Grundstück Flst.Nr. 3630/6 / Im Martelacker 4 liegt der Gemeindeverwaltung ein Antrag auf Nutzungsänderung vor. Geplant wird die Umnutzung eines leerstehenden Bürotraktes im Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes zu einer Spielhalle mit Getränke-ecke und Internetcafé.

Die Spielhalle soll auf einer Fläche von rd. 81 m<sup>2</sup> und das Internetcafé auf rd. 50 m<sup>2</sup> betrieben werden. Der Größe nach wäre die Einrichtung damit als kerngebietstypische Ver-nügnungsstätte (größer 100 m<sup>2</sup>) einzuordnen.

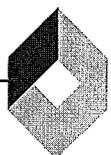
Für das gleiche Gebäude wurde bereits – von einem anderen Antragssteller - im Januar 2010 ein Bauantrag zur Einrichtung einer Spielothek eingereicht. Dieser Antrag wurde je-doch nach Ablehnung im Technischen Ausschuss des Gemeinderates der Gemeinde Efringen-Kirchen am 18.01.2010 zurückgezogen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Marteläcker“, aufge-stellt im Jahr 1987. Den Bebauungsvorschriften 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 Nutzungs-änderung in dem beschriebenen Sinne genehmigen müsste. Aus städtebaulicher Sicht wären der Nutzung aber erhebliche Bedenken entgegenzuhalten. Eine Vergnügungsstät-te in der beantragten Größenordnung würde in dieser Lage vermutlich negative städte-bauliche Auswirkungen entfalten. Die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten wäre nicht zu verhindern.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten könnte zu einer negativen Strukturveränderung des Gebietes führen(sog. „Trading-down-Effekt“). Infolge einer einsetzenden Verdrän-gung von gewerblichen Nutzungen und Dienstleistung könnte sich die Gebietsstruktur so weit verändern, das 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: Nahezu alle Grundstücke sind bebaut und in Nutzung. Insgesamt 14 Betriebe sind im Gebiet ansässig. Vier Betriebe haben Verkaufsflächen (Küche+Bad; Haushaltswaren + Werkzeuge, Elektrotechnik).



Im übrigen findet sich eine vielfältige gewerbliche Struktur im handwerklichen und kleinen mittelständischen Maßstab in den Branchen Metallbau, Blechbearbeitung, Kunststofftechnik, Pumpenbau, Papier-Konfektionierung sowie eine Kfz-Werkstatt mit Tankstelle. Auch der Werkhof der Gemeinde ist im Gebiet ansässig. 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche) und kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (über 100 m<sup>2</sup> 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 „Marteläcker“ ausgeschlossen werden.

## 2 INHALT DER ÄNDERUNG

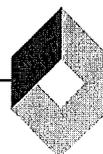
Die Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung werden neu gefasst und damit auf die BauNVO in der Fassung von 1990 umgestellt. Ferner wird die Ziffer 1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt, dass Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten sind damit 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 m<sup>2</sup> auf 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche mit der Begrenzung von Verkaufsflächen auf die Vermutungsregel zur Großflächigkeit, die derzeit bei 800 m<sup>2</sup> 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.

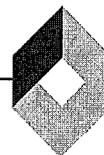
## 5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes „Marteläcker“ 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 „Marteläcker“ 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 „Marteläcker“ 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 08.11.2010 statt.

Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 31.01.2011 gefasst.

aufgestellt:

Efringen-Kirchen, den **31. Jan. 2011**



Pürstenberger  
- Bürgermeister

### Planfertigung:

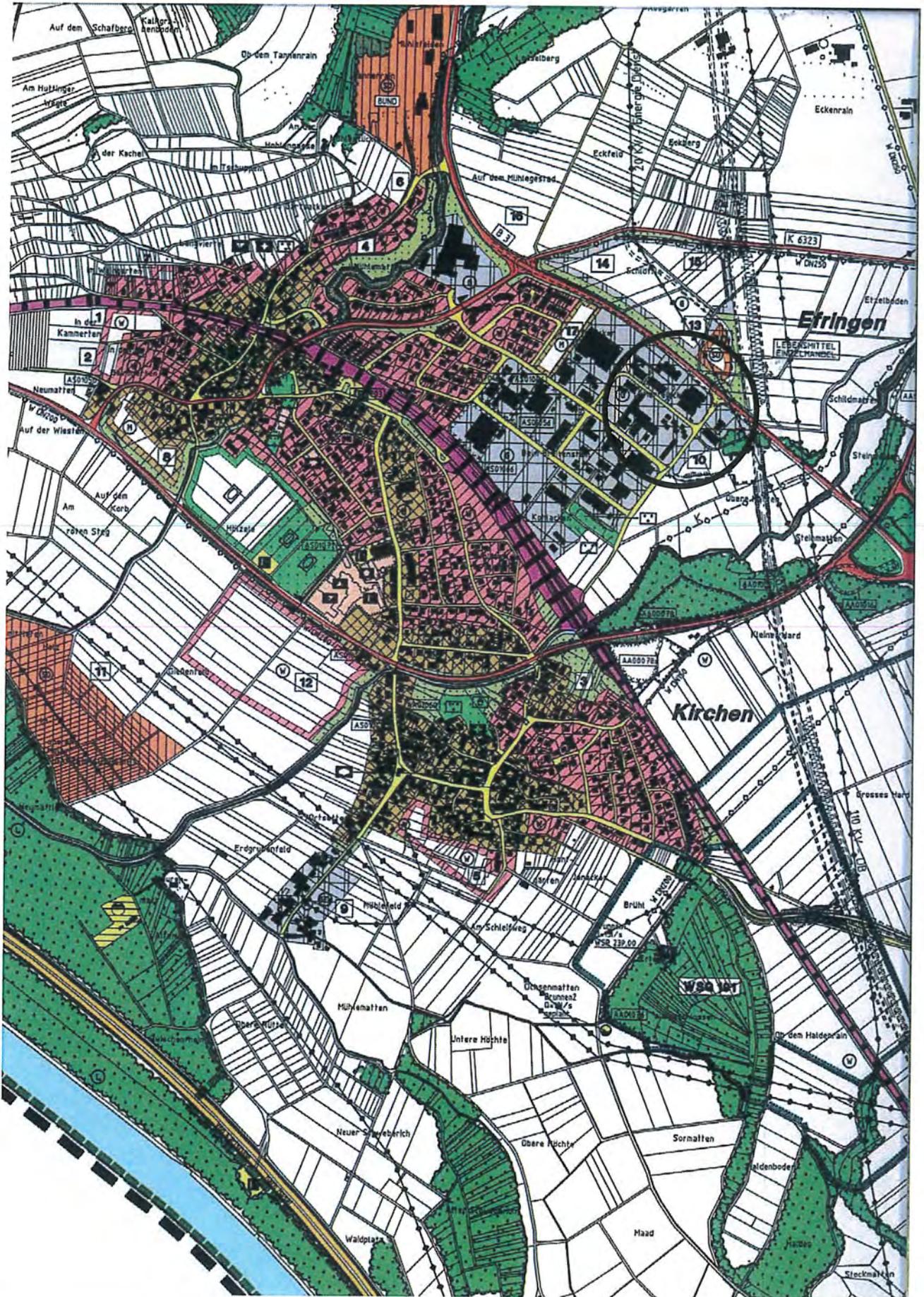
Wehr, den 31.01.2011

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

### Bearbeitung Umweltbericht

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





Auszug aus dem Flächennutzungsplan

unmaßstäblich

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 bis 2a, 8, bis 10. des Bundesbaugesetzes vom 18.08.76  
( BGBl. I S.2256 ) in der geänderten Fassung v. 06.07.79  
( BGBl. I S. 949. ) ( BBauG )
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der  
Grundstücke ( Baunutzungsverordnung ) i.d.F. vom 15.09.77  
( BGBl. I S.1763 ) ( BauNVO )
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne  
und die Darstellung des Planinhalts ( Planzeichenverord-  
nung ) vom 30.07.81 ( BGBl. 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 BBauG )1. Art der Nutzung1.1 Baugebiet

- 1.11 Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
ist festgesetzt als - Gewerbegebiet - GE nach § 8 BauNVO.
- 1.12 Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind gemäß § 9  
Abs.1 Ziff. 13 BBauG mit ihrer Zweckbestimmung und Ab-  
grenzung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen  
gesondert festgesetzt.

1.2. Ausnahmen baulicher Nutzung

- 1.21 Im Gewerbegebiet sind von den in § 8 Abs.3 BauNVO vor-  
gesehenen 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 zeitlichem Zusammenhang mit der Errichtung  
gewerblicher Anlagen zulässig.
- 1.23 Ausnahmsweise können zugelassen werden auf einem plan-  
lich festgesetzten Teilbereich Anlagen für kulturelle  
und soziale Zwecke.
- 1.24 Die übrigen in § 8 Abs.3 Ziff.2 genannten Anlagen sind  
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

~~1.3 Nicht zulässige Anlagen. *entscheidend aufgehoben am 26.11.07*~~

Nach § 1 Abs.5 und Abs.9 BauNVO wird festgesetzt, daß  
im gesamten Baugebiet ~~nicht zulässig~~ sind: Geschäfts-  
gebäude für Einzel- und Großhandelsbetriebe mit einer  
Verkaufsfläche über 400 qm.



