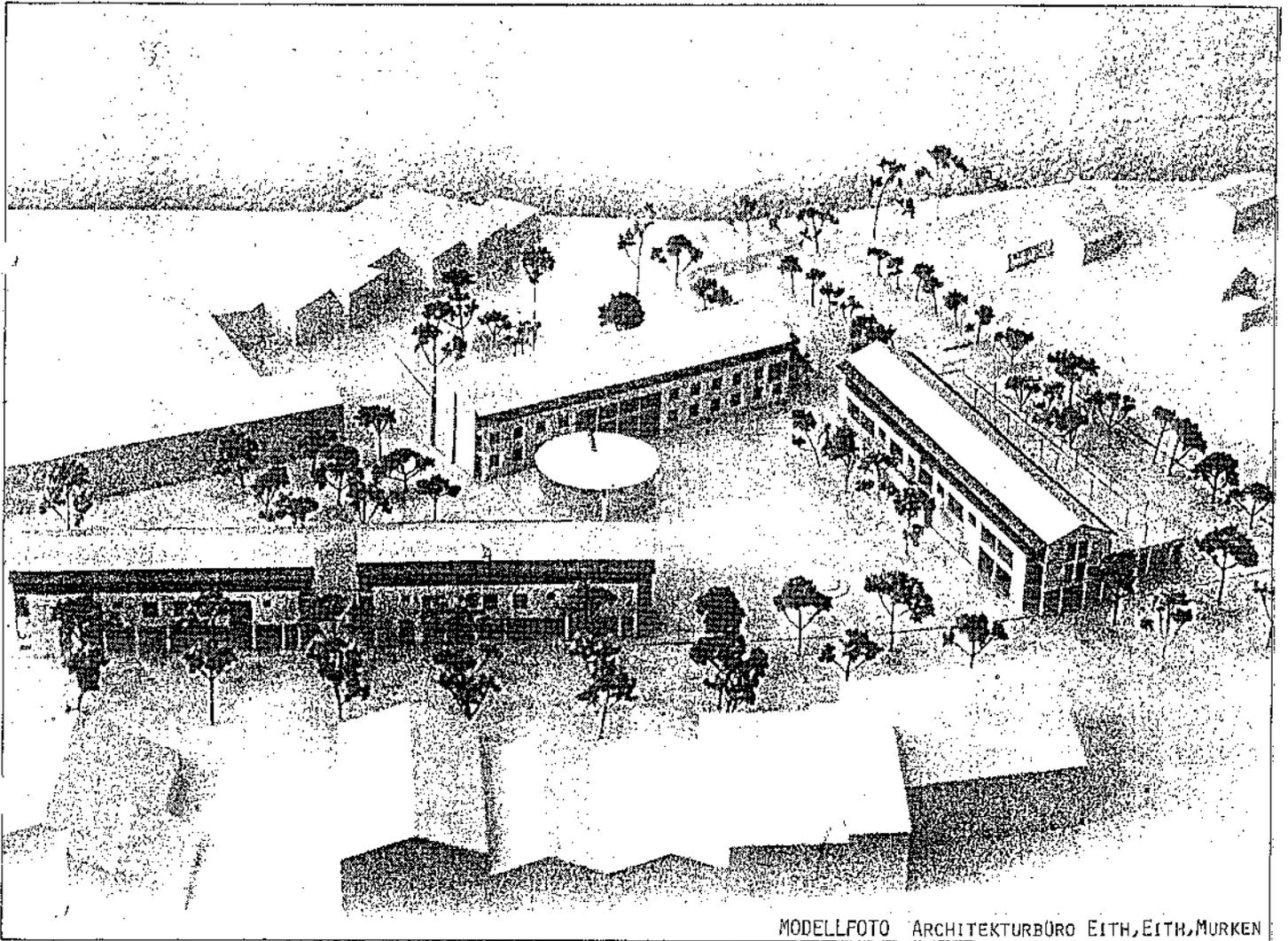


GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE"

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM PARALLELVORFAHREN



MODELLFOTO ARCHITEKTURBÜRO EITH, EITH, MURKEN

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL. ING. ING. H. R. GÜDEMANN · FREIER ARCHITEKT
7850 LÖRRACH · TURMSTRASSE 22 · TELEFON 07621/23 00

Landkreis LÖRRACH
Gemeinde EFRINGEN-KIRCHEN

S A T Z U N G

zum Bebauungsplan "ORTSMITTE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 26.04.1993 den Bebauungsplan

"ORTSMITTE" in Efringen-Kirchen

für die Grundstücke Flst.Nrn.: 433, 496 (teilweise), 497, 500/1, 505, 511, 538, 538/1, 538/2, 1761, 1864/1, 2237 (teilweise), 2238, 2239, 2240, 2241, 5967 (teilweise), 5968, 5968/1, 5968/2, 5968/3, 5968/4, 5974 (teilweise)

als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan (Bl. 2).

§ 2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1. Lageplan mit Querschnitten und Tiefgarage M. 1: 500 (Bl. 2) vom 08.07.1991
mit Änd.vom 23.03.1992
mit Änd.vom 26.04.1993
- 2. Bauvorschriften vom 08.07.1991
mit Änd.vom 23.03.1992
mit Änd.vom 26.04.1993

Beigefügt sind:

- 3. Abgrenzungsplan M. 1:1500 (Bl. 1) vom 08.07.1991
- 4. Übersichtsplan M. 1:1500
- 5. Begründung vom 08.07.1991
mit Änd.vom 23.03.1992
- 6. Gestaltungsplan M. 1: 500 (Bl. 3) vom 08.07.1991
mit Änd.vom 23.03.1992
mit Änd.vom 26.04.1993

In der Anlage befinden sich:

7. Projektpläne (verkleinert)
der Architekten Eith, Eith, Murken
mit Freiflächengestaltung des Land-
schaftsarchitekten B. Meier, Freiburg
 - Erdgeschoß mit Freiflächengestaltung
einschließlich Erläuterung
 - Tiefgarage / UG
 - Fassaden und Schnitte
8. Stellungnahme zum Einzelhandel
- Kommunalentwicklung Stuttgart (Juni 1991)
9. Vorschläge zum Verkehrskonzept
- Planungsbüro Stadtverkehr
Schönfuß (Juni 1991)
10. Schalltechnisches Gutachten
- Dipl.Ing. Rink, Ingenieurbüro
für Schall- und Wärmeschutz

§ 3 AUSSERKRAFTSETZUNG

Mit Rechtskraft des hier vorliegenden Bebauungsplanes "ORTSMITTE" wird der seit dem 12. September 1980 rechtskräftige Bebauungsplan "ORTSZENTRUM EFRINGEN-KIRCHEN" außer Kraft gesetzt.

§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung über die erfolgte Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 (3) BauGB in Kraft.

Efringen-Kirchen, den 26. Sept. 1993

Der Bürgermeister



[Handwritten signature in blue ink]

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 09. Sep. 93
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



In Kraft getreten am 23. Sep. 93

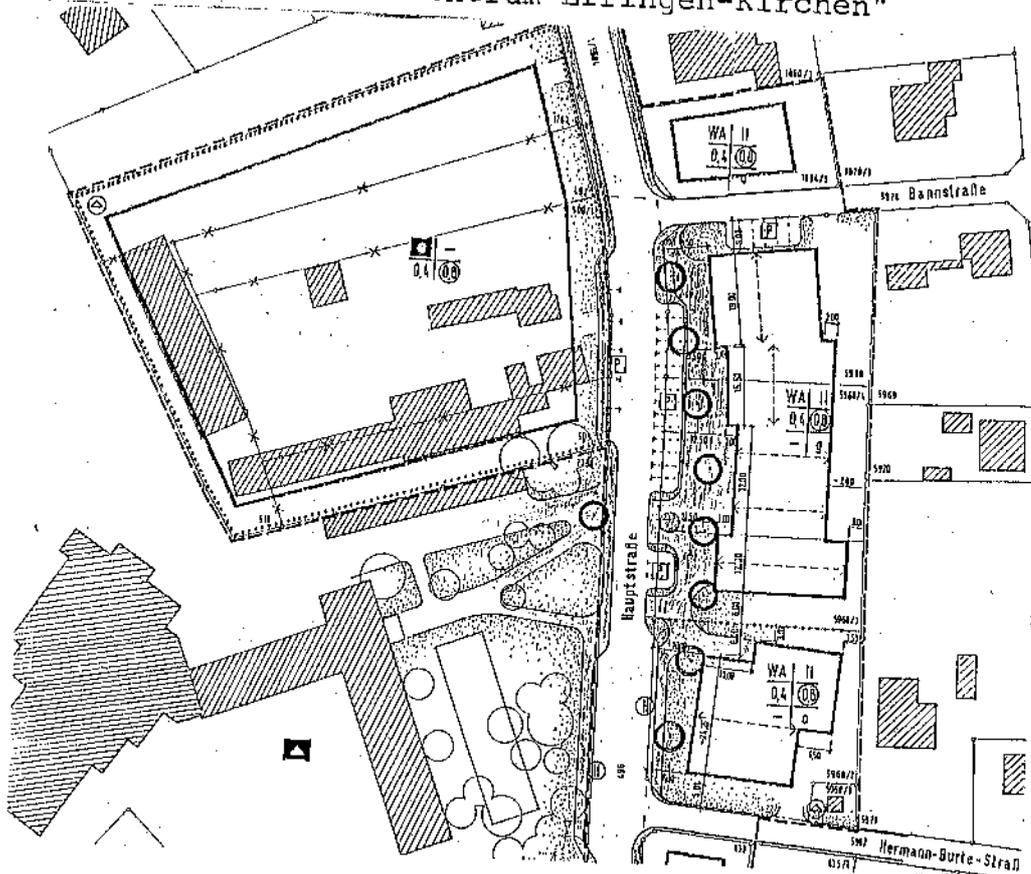
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



Anlage
Aufhebung Bebauungsplan 1980

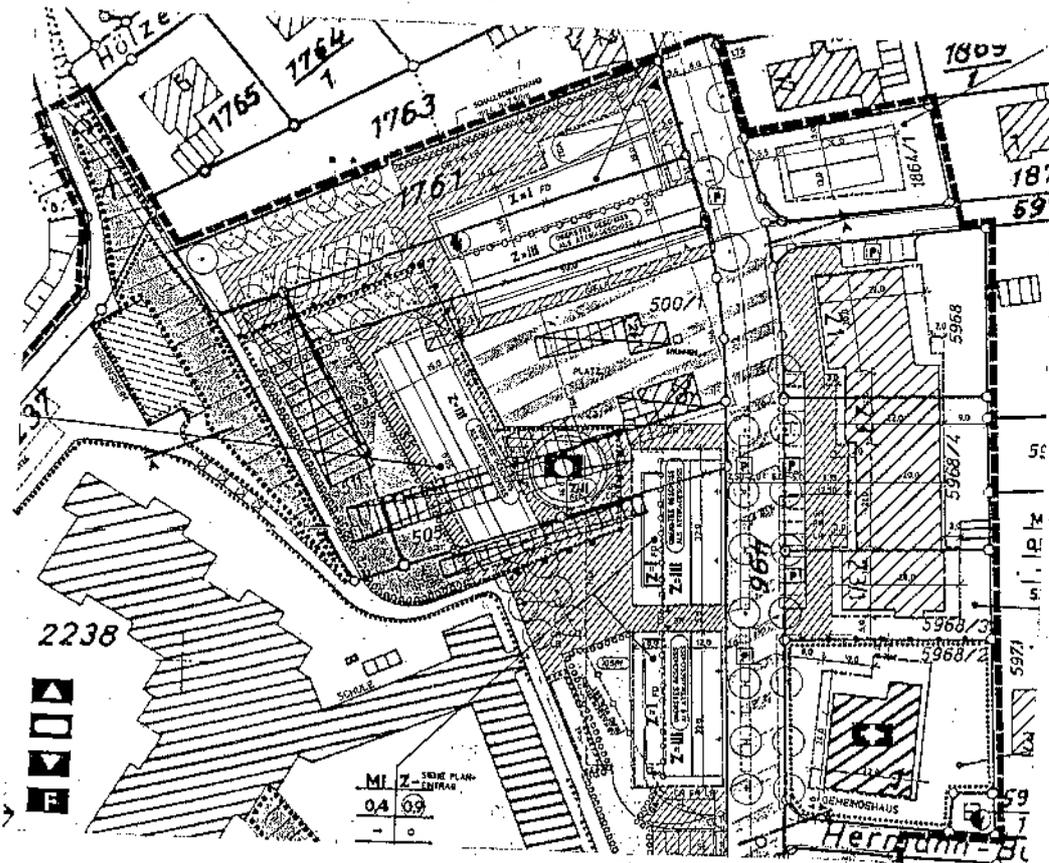
Gemeinde Efringen-Kirchen
 Bebauungsplan "ORTSMITTE"
 AUSSERKRAFTSETZUNG des 1980 rechtskräftig gewordenen
 Bebauungsplanes

BEBAUUNGSPLAN "Ortszentrum Efringen-Kirchen"



ALT
 Gültig seit
 dem 12.09.1980
 wird durch
 den neuen
 Bebauungs-
 plan auf-
 gehoben

BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE"



NEU
 (Ausschnitt)

Lörrach, den 08.07. 1991

~~PLANUNGSGRUPPE SUD-WEST~~
 BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
 O.P. ING. H. R. GUEMANN · FREIER ARCHITECT
 7853 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN
 BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE"
 AUSSERKRAFTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES
 "ORTSZENTRUM EFRINGEN-KIRCHEN"

ALT

rechtskräftig seit dem
 12.09.1980

NEU

Grundlage für den Bebauungs-
 plan-Entwurf ist der über-
 arbeitete 1. Preis des Reali-
 sierungswettbewerbes

- Plangebiet - östlich und
 westlich der Hauptstraße

- Plangebiet ist vergrößert
 um das gesamte Schulgrund-
 stück einschl. Mehrzweck-
 halle und Bebauung Ecke
 Hauptstraße/Basler Straße
 (einfacher Bebauungsplan)

- Nutzungsgliederung
 - WA - allgem. Wohngebiet
 - Fläche für Gemeinbedarf

- Nutzungsgliederung
 - MI - Mischgebiet und
 - Fläche³ für Gemeinbedarf

- Das gesamte Bauhofgrund-
 stück wird als Fläche für
 den Gemeinbedarf ausge-
 wiesen (Rathausneubau)

- nur eine Teilfläche des
 Bauhofgrundstückes ist für
 das Rathaus vorgesehen. Auf
 der restlichen Fläche ist
 ein Lebensmittelmarkt ge-
 plant. Weiterhin sind auf
 dem jetzigen Schulgrund-
 stück 2 Wohn- und Ge-
 schäftshäuser vorgesehen.

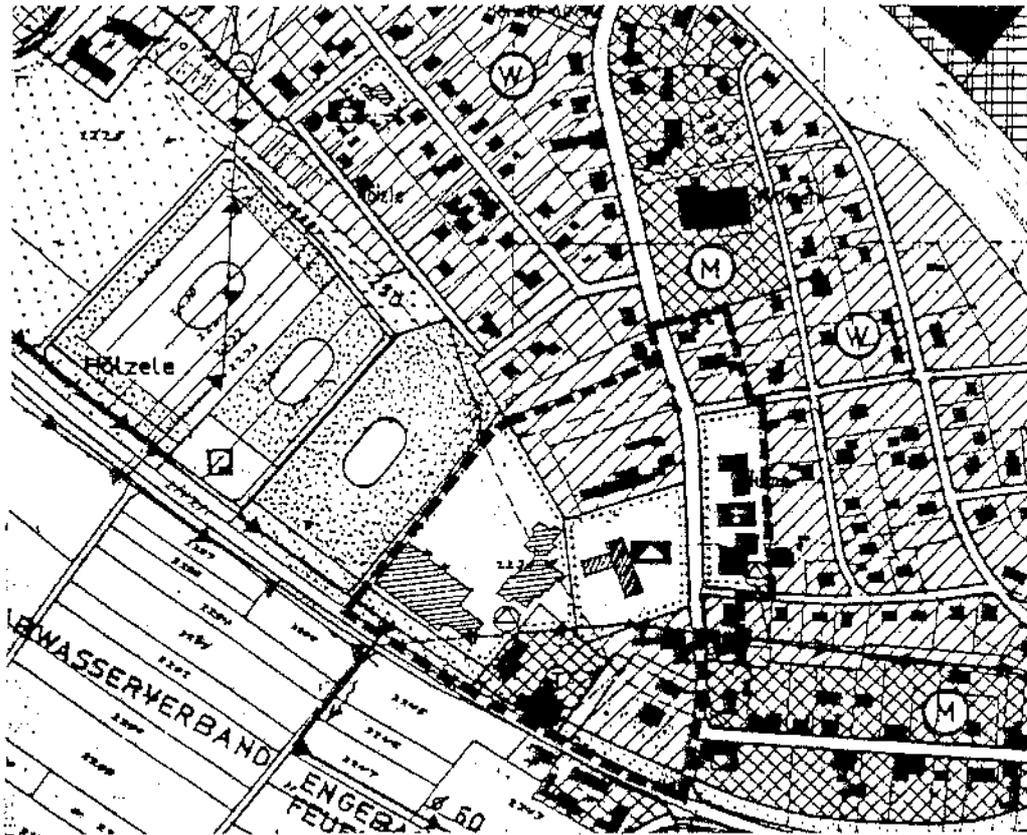
- Die Erschließung erfolgt
 über die Hauptstraße.

- Die Erschließung wird bei-
 behalten. Die Hauptstraße
 wird zurückgebaut und ein
 Platz mit einer Tiefgarage
 sind vorgesehen.

- Es ist eine Bebauung mit
 max. 2 Geschossen festge-
 setzt.

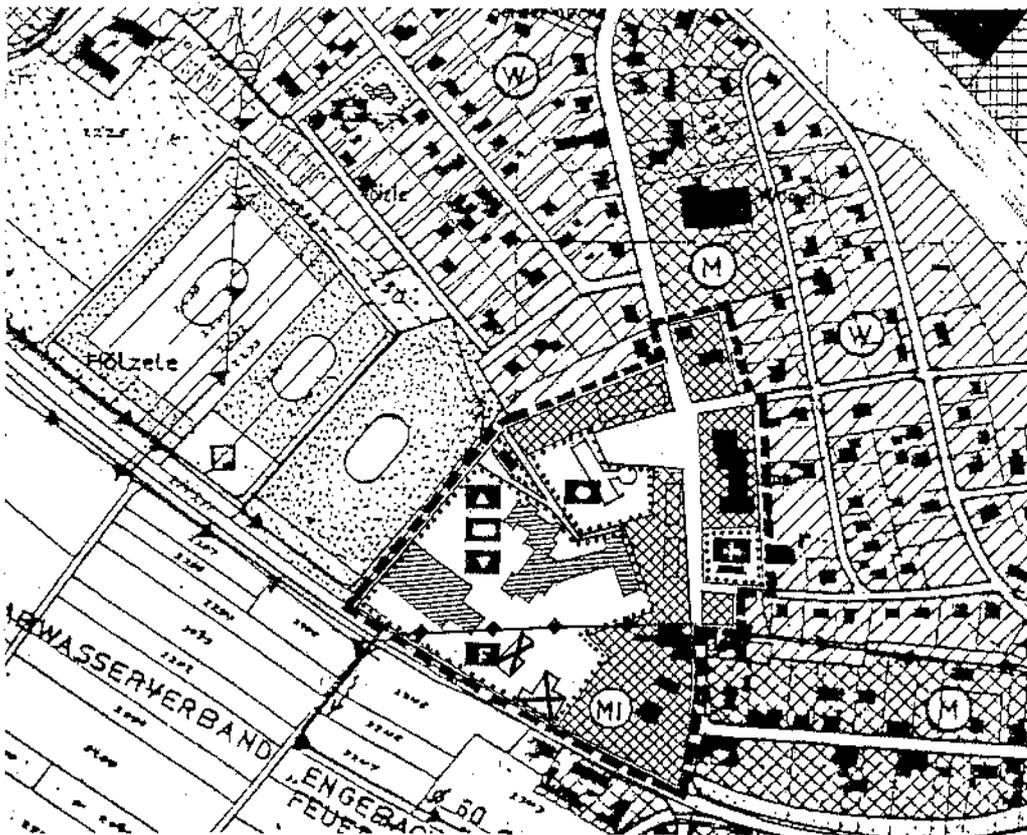
- Die Festsetzungen für die
 Bebauung östlich der Haupt-
 straße wurden weitgehend
 aus dem alten Bebauungsplan
 übernommen. Die geplante
 Bebauung westlich der
 Hauptstraße ist mit max.
 3 und zwingend 2 Geschossen
 festgesetzt. Sie ist mit
 zurückgesetzten Attikage-
 schossen auszuführen.

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE",
ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IM PARALLELVORFAHREN
gem. § 8 Abs. 3 BauGB



ALT

M 1:5000
genehmigt am
14.02.1986



NEU

M 1:5000

Lörrach, den 08.07.1991

~~PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST~~

BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIP.-ING. ING. H. R. GÜDEMANN - FREIER ARCHITEKT
7851 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE"
ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IM PARALLELVORFAHREN
gem. § 8 Abs. 3 BauGB

Der Flächennutzungsplan hat folgende Nutzungen festgesetzt:

ALT

-  - (W) - WOHNBAUFLÄCHE im Bereich: Bauhof, Raiffeisenbank, Villa
-  - FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF im Bereich: Läden östlich der Hauptstraße, Schule, Mehrzweckhalle, Gemeindehaus
-  - (M) - GEMISCHTE BAUFLÄCHE für das Grundstück Flst.Nr. 2239 (Tankstelle)

Es besteht bereits eine Diskrepanz zwischen den im Flächennutzungsplan festgesetzten und den bestehenden Nutzungen. (Läden -> Fläche für Gemeinbedarf)

PLANUNG:

Auf dem Gelände des Bauhofes und auf einem Teil des Schulgrundstückes sind ein

- Markt
- Rathaus
- 2 Wohn- und Geschäftshäuser

NEU

geplant.

Das Grundstück Flst.Nr. 2239 wurde von der Gemeinde erworben und ist für soziale Zwecke vorgesehen (Schülerweiterung).

Der neue Flächennutzungsplan trifft aufgrund der bereits bestehenden und der geplanten Nutzungen folgende Festsetzungen:

-  - FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF im Bereich: Rathaus, Schule, Mehrzweckhalle, Gemeindehaus, Grundstück Flst.Nr. 2239, Vereinsheim
-  - (MI) - MISCHGEBIET im Bereich: Markt, Wohn- und Geschäftshäuser (östlich und westlich der Hauptstraße), Bereich Raiffeisenbank, Villa

Der Platz und ein öffentlicher Weg entlang der Hangkante sind ebenfalls dargestellt.

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "ORTSMITTE"

Gemeinde EFRINGEN-KIRCHEN

für die Grundstücke Flst.Nrn.: 433, 496 (teilweise), 497,
500/1, 505, 511, 538, 538/1,
538/2, 1761, 1864/1, 2237
(teilweise), 2238, 2239,
2240, 2241, 5967 (teilweise),
5968, 5968/1, 5968/2, 5968/3,
5968/4, 5974 (teilweise)

Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

I. BISHERIGES VERFAHREN

- 1980 Erwerb des Schulgrundstückes durch die Gemeinde für einen geplanten Rathausneubau, Aufstellung des Bebauungsplanes "ORTSZENTRUM EFRINGEN-KIRCHEN" (rechtskräftig seit dem 12.09.1980)
- 1986 Ablehnung Bauvoranfrage EDEKA, Grundsatzbeschluß Aufstellung Bebauungsplan "BEI DER SCHULE", Planungsvarianten Ortszentrum, Grobanalyse und Antrag SAN-Programm
- 25.03.87 Aufnahme in das Landessanierungsprogramm
- 1987 Vorbereitende Untersuchung mit Bürgerbefragung und Behördenbeteiligung GfK-Gutachten (Marktanalyse)
- 02.11.87 Satzungsbeschluß Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes "BEI DER SCHULE" (19.11.87 - Amtliche Bekanntmachung)
- 07.12.87 Bürgerversammlung Vorstellung GfK-Gutachten (Marktanalyse)
- 26.06.88 Behördenbesprechung
- 10.10.88 Satzungsbeschluß Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet
- 22.04.89 Besichtigungsfahrten Gemeinderat und
25.04.89 Gewerbeverein

- 03.07.89 Beschluß über die Durchführung eines Realisierungswettbewerbes "ORTSMITTE EFRINGEN-KIRCHEN"
- 09.02.90 Preisgericht Wettbewerb
1. Preis - Büro Eith, Lörrach
- 13.02. - Öffentliche Ausstellung der Wettbewerbs-
23.02.90 arbeiten
- 03.04.90 Gemeinderatsbeschluß -
Bürgerbeteiligung
- 16.05.90 Bürgerversammlung zur "Ortsmitte"
- 16.07.90 Gemeinderat
- 1. Aufstellungsbeschluß - Bebauungsplan "ORTSMITTE" und Änderung des Flächennutzungsplanes
- Auftrag an Büro Eith zur Weiterbearbeitung des Wettbewerbes
- Auftrag Stellungnahme zu Fragen des Marktes an Kommunalentwicklung KE als Sanierungsträger
- 1991 Koordinationssitzung mit der Verwaltung, Abstimmungsgespräche mit dem direkten Anlieger Herrn Dietrich, der Schule und der Sparkasse
Zusage der Errichtung einer Lärmschutzwand zum Grundstück von Herrn Dietrich
- 08.07.91 Gemeinderat
- 2. Aufstellungsbeschluß - Bebauungsplan "ORTSMITTE" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
- Offenlegungsbeschluß für den Bebauungsplan "ORTSMITTE" und die Flächennutzungsplanänderung (max. Verkaufsfläche des Marktes = 800 m²)
- Auftrag an Dipl.Ing. Rink zur Ermittlung eines Lärmgutachtens

II. ALLGEMEIN UND PLANUNGSERFORDERNIS

Die Gemeinde Efringen-Kirchen hat 1989 einen Realisierungswettbewerb für die neue Ortsmitte durchgeführt. Der erste Preis dieses Wettbewerbes vom Büro Eith, Lörrach ist Grundlage für den Bebauungsplan. Hinsichtlich des neuen Verkehrskonzeptes wurden noch weitere Preise und Ankäufe des Wettbewerbes analysiert und ausgewertet.

Zur Schaffung eines gemeinsamen Zentrums, für die 1942 zu einer Gemeinde zusammengeschlossenen Orte Efringen und Kirchen, hat der Gemeinderat am 08.07.91 die Auf-

stellung des Bebauungsplanes "Ortsmitte" beschlossen. Das neue Ortszentrum soll die Versorgungslage der Einwohner mit Dienstleistungen und Gütern des täglichen Bedarfs verbessern und damit deren Kaufkraft im Ort binden, sowie den schon lange geplanten Rathausneubau ermöglichen.

Zum derzeitigen Kaufkraftabfluß der Bürger von Efringen-Kirchen und zu den Fragen des Lebensmittelmarktes hat die Kommunalentwicklung - KE - auf der Grundlage des GfK-Gutachtens eine Stellungnahme ausgearbeitet (sh. Anlage).

Für den Rathausneubau war bereits im Bebauungsplan "Ortszentrum Efringen-Kirchen" von 1980 das Gelände des jetzigen Bauhofes vorgesehen. Das Rathaus ist nun auf einer Teilfläche des Bauhofgeländes geplant. Der Bauhof soll ausgelagert werden.

Die neuen Gebäude bilden gemeinsam mit den bestehenden Läden östlich der Hauptstraße das neue Zentrum.

Es sind folgende Einrichtungen vorgesehen:

- 1 Lebensmittelmarkt mit Wohnungen in den Obergeschossen
- Rathaus
- 2 Gebäude an der Hauptstraße mit Läden, Sparkasse und Gaststätte im Erdgeschoß. In den Obergeschossen sind Wohnungen und evtl. auch Praxen und Büros vorgesehen.
- 1 Wohngebäude - Ecke Hauptstraße/Bannstraße mit einem Laden im Erdgeschoß.

Das Wohnumfeld des geplanten Ortszentrums ist durch die bisherigen Nutzungen (vorhandene Läden, Schule, Bauhof) nicht unvorbelastet.

Bei der Ausweisung von neuen Bauflächen sollen die bestehenden Nutzungen und die geplanten Einrichtungen des Ortszentrums, die im Mischgebiet (MI) und in Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt sind, gesichert und geregelt werden.

Die Grundstücke im Bereich der geplanten Gebäude westlich der Hauptstraße befinden sich größtenteils im Besitz der Gemeinde.

III. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN und aufzuhebender BEBAUUNGSPLAN "ORTSZENTRUM EFRINGEN-KIRCHEN" von 1980

Der seit 1986 wirksame Flächennutzungsplan sieht im Bereich der vorhandenen Läden eine öffentliche Bedarfs-

fläche und für das Grundstück des Bauhofes ein Wohngebiet vor.

Bereits durch den Bestand und durch den am 12.09.1980 in Kraft getretenen Bebauungsplan "Ortszentrum Efringen-Kirchen" ist diese Darstellung überholt. Der Bebauungsplan von 1980 setzt für den Bereich des heutigen Bauhofes eine Gemeinbedarfsfläche für ein Rathaus fest.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum neuen Bebauungsplan - entsprechend dessen Darstellungen und Festsetzungen geändert (sh. Anlage).

Später soll diese vorgezogene Änderung in die Gesamtfortschreibung integriert werden. Dabei sollte die Ausweisung der Grundstücke westlich der Hauptstraße als Wohnbaufläche aufgrund der schon bestehenden und der geplanten Nutzungen zur Disposition stehen.

Der Bebauungsplan von 1980 wird mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes durch die Satzung insgesamt aufgehoben.

IV. PLANGEBIET

Das Plangebiet liegt zwischen den historischen Ortskernen von Efringen und Kirchen (sh. Plan - Lage im Raum). Durch das Plangebiet verläuft die für Efringen-Kirchen typische Hangkante, die das Gebiet in ein Hoch- und ein Tiefgestade teilt. Das neue Ortszentrum entsteht auf dem Hochgestade.

Das Plangebiet grenzt im westlichen Teil an den Sportplatz, im Süden an die "Basler Straße" (L 137), im Osten teilweise an die Hauptstraße und anschließend verläuft die Plangebietsgrenze entlang der östlichen Grundstücksgrenzen vom Gemeindehaus und von der Wohnbebauung mit Läden. Im nördlichen Bereich grenzt das Plangebiet an die Grundstücke Flst.Nr. 1763 und Flst. Nr. 1860/3.

Das Plangebiet ist im beiliegenden Abgrenzungsplan (Bl. 1) dargestellt und hat eine Größe von ca. 4,8 ha. Davon sind ca.:

- 2,9 ha - Fläche - einfacher Bebauungsplan
- 1,9 ha - Fläche - qualifizierter Bebauungsplan
- davon:
- 0,5 ha - Fläche Gemeinbedarf
- 0,1 ha - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 0,4 ha - Verkehrsfläche (öffentlich)
- davon:

- 0,3 ha - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 0,1 ha - Platzbereich
- 0,9 ha - Grundstücksflächen - Markt, Wohn- und Geschäftshäuser westlich und östlich der Hauptstraße

Die Grenze des Sanierungsgebietes wurde von der Gemeinde per Satzung im Oktober 1988 festgelegt (sh. Übersichtsplan Bl. 1 und Verfahrensübersicht Pkt. I). Die Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes liegt überwiegend innerhalb des Sanierungsgebietes.

V. NUTZUNGSGLIEDERUNG (EINFACHER UND QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN)

Zur Abstimmung und Sicherung der verschiedenen Nutzungen ist im Plangebiet die "ART DER BAULICHEN NUTZUNG" als

- MISCHGEBIET (MI) gem. § 6 BauNVO und
- FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

festgesetzt.

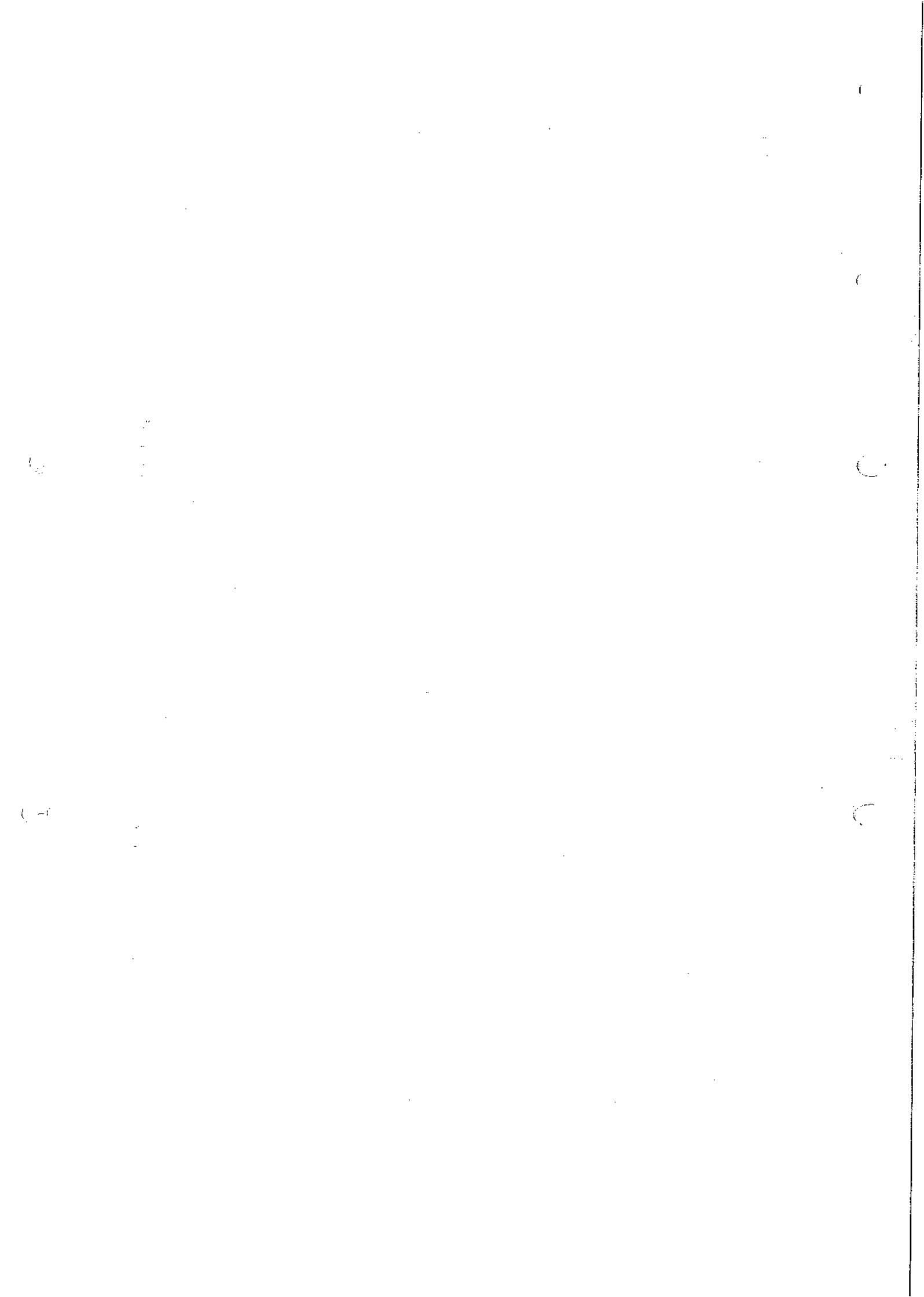
EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

Der Bereich der Schule, Festhalle und des Vereinsheimes sowie die Grundstücke - Ecke Hauptstraße/Basler Straße wurden als "Einfacher Bebauungsplan" gemäß § 30 (2) BauGB mit der Festlegung der Art der Nutzung, der Fläche zum Erhalt von Bäumen sowie einer Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.

Auf Anregung des Straßenbauamtes ist entlang der Landesstraße ein Zufahrtsverbot unter Berücksichtigung der vorhandenen Zufahrten festgesetzt.

Im Bereich der vorhandenen Elektroleitung ist ein Leitungsrecht zugunsten der KWR im Plan (Bl. 2) eingetragen. Den Bereich der vorhandenen Bebauung - Ecke Hauptstraße/Basler Straße - überspannt eine 20-kV-Freileitung. Sie ist im Plan (Bl. 2) eingetragen. Die Schutzstreifenbreite beträgt beidseits der Trasse jeweils 9,00 m.

Die Flucht in Verlängerung der Mehrzweckhalle entlang der Basler Straße bis zur denkmalgeschützten Villa ist gem. § 9 (1) Nr. 10 und Abs. 6 BauGB von der Bebauung freizuhalten.



Aufgrund des Straßenrückbaus sind entlang der Hauptstraße Längsparkbuchten mit Baumreihen und beidseitig Gehwegen möglich.

Der Bereich der Hauptstraße im Zentrum ist als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 20 km/h in Verbindung mit einem Zonenparkverbot außerhalb gekennzeichnete Stellplätze vorgesehen.

Im gesamten Baugebiet soll eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/Std. vorgesehen werden.

Der Ortskernbereich wird entsprechend der Darstellung im Gestaltungsplan, platzartig gestaltet. Der Bereich der Hauptstraße ist in seiner Oberflächengestaltung auf den Platz abzustimmen. Im Verbindungsbereich zwischen Platz und Straße sind aus gestalterischen Gründen keine Stellplätze vorgesehen. Der Platz ist vom Autoverkehr freigehalten, lediglich die Anlieferung des Marktes soll über den Platz zugelassen werden.

Durch den Eintrag von Nutzungsrechten (gem. § 9 (1) Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) Gehrecht - GR zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht - FR zugunsten der Anlieger und Leitungsrecht - LR zugunsten der Versorgungsträger auf den privaten Flächen im Platzbereich sowie in den Bereichen des Lebensmittelmarktes der Wohn- und Geschäftshäuser und des Rathauses soll die Zugänglichkeit gesichert und eine Andienung ermöglicht werden. Zwischen den zwei Gebäuden an der Hauptstraße ist ein Durchgang zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Durch die Querschnittswahl der Hauptstraße von 6,00 m ist Busverkehr möglich. Als Bushaltestelle bietet sich der Rathausplatz an.

In der Basler Straße sollten verkehrsberuhigende Maßnahmen parallel zur Realisierung des Ortszentrums durchgeführt werden.

PARKIERUNG

Die oberirdischen Stellplätze werden als "Kurzparkzone" ausgewiesen.

Für die oberirdischen Stellplätze zwischen Markt und Rathaus ist eine wechselseitige Nutzung möglich.

Für Langzeitparker (Anwohner, Ladeninhaber, Bedienstete) ist eine Tiefgarage vorgesehen (sh. Lageplan Bl. 2), die sich vom Wohn- und Geschäftshaus unter dem Platz bis zum Markt erstreckt.

Die Zu- und Abfahrten befinden sich an der Hauptstraße - jeweils am "Ein- und Ausgang" des Zentrumsbereiches. Mit dieser Lösung ist ein verkehrsberuhigter und fußgängergerechter Ausbau des Ortszentrums möglich. Die Zu- und Abfahrten sollten so schmal wie möglich realisiert werden.

Zur Abschirmung des Lärms durch die Zufahrt zu Parkplatz und Tiefgarage hinter dem Markt, wird entlang der Grundstücksgrenze zum Flst.Nr. 1763 eine Lärmschutzwand errichtet. Außerdem sind in der Tiefgarage und an den Außenwänden des Marktes Schallschutzmaßnahmen vorgesehen (sh. Schallgutachten von Dipl.Ing. Rink - Anlage).

STELLPLATZBILANZ

BEDARF	- geplante Einrichtungen		
	- Lebensmittelmarkt	ca. 30 - 40	Stpl.
	- Läden	ca. 10	Stpl.
	- Sparkasse	ca. 10	Stpl.
	- Restaurant	ca. 5	Stpl.
	- Rathaus	ca. 30	Stpl.
	- Wohnungen	ca. 30 - 40	Stpl.

		ca. 130	Stpl.

	- fehlende Stpl. - Bestand		
	- Raiffeisenbank/ Wohnungen	ca. 20	Stpl.
	- HL-Markt und Praxen (Zahnarzt)	ca. 8	Stpl.
	- Elektrohandlung/ Gemeindehaus	ca. 9	Stpl.
	- Schule	ca. 15	Stpl.

		ca. 50	Stpl.

	- öffentliche Stellplätze	ca. 20	Stpl.

	ges.	ca. 200	Stpl.

PLANUNG	- Tiefgarage	ca. 110	Stpl.
	- oberirdisch Markt/ Rathaus	ca. 45	Stpl.
	- vor dem Wohn- und Geschäftshaus	ca. 5	Stpl.

- öffentliche Stpl. entlang der Hauptstraße im Zentrum	ca.	15 Stpl.
- öffentliche oder private Stpl. entlang der restlichen Hauptstraße	ca.	30 Stpl.

ges.	ca.	200 Stpl.

Fahrradstellplätze sind am Markt und an einem der Wohn- und Geschäftshäuser vorgesehen. An der Schule sind überdachte Fahrradstellplätze geplant.

FUSSWEGE / SCHULWEG

Der Schulweg wird von Süden entlang der Schule separat geführt. Der Durchgang zwischen den Wohn- und Geschäftshäusern steht in direkter Beziehung zum Eingangsbereich der Schule.

Um das Zentrum fußläufig noch besser anzubinden, ist entlang der Hangkante ein durchgehender Fußweg geplant, der in den bestehenden Hölzeleweg am Sportplatz mündet.

VER- UND ENTSORGUNG

Die Anschlüsse an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz sind möglich.

Soweit private Grundstücke von Ver- und Entsorgungsleitungen berührt werden, ist ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Die vorhandene Abwasserleitung auf dem jetzigen Schulgrundstück muß im Bereich der geplanten Tiefgarage und des Wohn- und Geschäftshauses verlegt werden.

Im Plangebiet befinden sich zwei Trafostationen der KWR - an der Hermann-Burte-Straße und an der Basler Straße (Gelände Schule). Eine neue Trafostation wird in das Gebäude des Lebensmittelmarktes integriert.

Die Abstimmung von Kabelführungen und Baumstandorten hat im Rahmen der detaillierten Freiraumplanung zu erfolgen.

Das Wasserwirtschaftsamt wies im Rahmen der Behördenvoranhörung (sh. Pkt. I - Verfahrensübersicht) darauf hin, daß bei Erhöhung des Versiegelungsgrades zur Entlastung des Feuerbaches ein hydraulischer Nachweis erforderlich wird.

Die Fragen der Energieversorgung sind in der weiteren Planung zu prüfen.

ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

Für das Gebiet ist eine Erschließungsplanung erforderlich, die mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen ist.

VII. BEBAUUNG

Das Gesamtkonzept des Wettbewerbsergebnisses wurde beibehalten.

Zentrale Idee ist der Platz, um den sich der Markt, das Rathaus und zwei weitere Wohn- und Geschäftshäuser gruppieren.

Auf die Hangkante, als topographische Besonderheit des Ortes, wurde in der Gebäude- und Freiraumplanung reagiert. Entsprechend ist das Rathaus vom Hang abgerückt.

In den Erdgeschoßzonen der Wohn- und Geschäftshäuser an der Hauptstraße sind Läden und eine Sparkasse vorgesehen. Direkt am Platz ist eine Gaststätte geplant.

Die Gebäude, die sich um den Platz gruppieren, sind mit max. III Geschossen festgesetzt, wobei das dritte Vollgeschoß als zurückgesetztes Attikageschoß festgesetzt ist.

Die Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Hauptstraße sind zwingend II-geschossig festgesetzt. Ihre Dachgeschosse sind als Attikageschoß auszubilden.

Der Versatz der Attikageschosse zu den unteren Geschossen ist an den Längsseiten der Gebäude mit mind. 1,50 m im Plan (sh. Schnitt - Bl. 2) festgesetzt. Die Gebäude haben flach geneigte Dächer mit ca. 18 - 22 Grad.

Die Wohn- und Geschäftshäuser sowie der Markt sind in Teilbereichen I-geschossig als Flachdach festgesetzt. Der freigestellte Rundbau am Rathaus, der den Sitzungssaal im Obergeschoß und ein Cafe im Erdgeschoß aufnimmt, ist zwingend zweigeschossig mit flach geneigtem Dach (max. 5 Grad) festgesetzt. Die Flachdächer am Markt und an den Wohn- und Geschäftshäusern sind zu begrünen, soweit nicht Terrassen angelagert werden.

An der Ecke Hauptstraße / Bannstraße auf dem Grundstück Flst.Nr. 1864/1 ist ein Wohnhaus mit Laden im Erdgeschoß geplant. Es ist zwingend II-geschossig mit einem Satteldach festgesetzt.

Die vorhandene Bebauung östlich der Hauptstraße ist mit max. 2 Geschossen und Satteldach festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der im alten Bebauungsplan (sh. Übersicht Bebauungsplan alt / neu).

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind in den Nutzungsschablonen im Plan eingetragen.

Wohnungen werden in 2 Geschossen über dem Markt sowie in den oberen zwei Geschossen der Gebäude an der Hauptstraße geplant. In den oberen Geschossen der Gebäude an der Hauptstraße sind anstatt Wohnungen auch Büros, Praxen oder entsprechende Dienstleistungen wünschenswert.

Insgesamt sind 24 - 25 Wohnungen vorgesehen. Davon befinden sich:

- 6 WE über dem Markt,
- 16 WE im Gebäude an der Hauptstraße,
- 2 - 3 WE im Gebäude - Flst.Nr. 1864/1.

24 - 25 Wohnungen entsprechen ca. 60 Einwohnern.

Am Lebensmittelmarkt ist die Tiefgaragenein- und -ausfahrt mit in das Baufenster aufgenommen um eine eventuelle Überdachung oder Einbeziehung der Rampe in das Gebäude zu ermöglichen.

Der notwendige und im Rahmen der Sanierung durchzuführende Abriß von Gebäuden zur Realisierung des Ortszentrums ist im Plan eingetragen.

VIII. FREIFLÄCHENGESTALTUNG / EINGRÜNUNG

Der geplante Freibereich hinter dem Rathaus nimmt Bezug auf die Hangkante, die erlebbar bleibt und damit die Verbindung zwischen Ortszentrum und Landschaft herstellt.

Von hier ist die Aussicht in die Umgebung möglich. Zur Verbesserung dieser Blickbeziehung ist ein Auslichten von Sträuchern in Teilabschnitten der Hangkante notwendig. Der Baumbestand in diesem Bereich wird erhalten.

Der Platz, als Mittelpunkt des Ortszentrums, wird durchgehend befestigt.

Bäume sind nur beschränkt möglich, da sich unter dem größten Teil des Platzes die Tiefgarage befindet.

Auf dem Platz ist ein Brunnen vorgesehen.

Im Bereich zwischen Schule und Wohn- und Geschäftshäusern (auf dem kleinen Platz) ist eine Grünfläche - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie eine Baumgruppe festgesetzt. Auf der Grünfläche ist ein Kleinkinderspielplatz vorgesehen.

Entlang der Hauptstraße sollen beidseitig Bäume bereits im Zuge des Straßenrückbaus auf den dafür vorgesehenen Flächen gepflanzt werden. Die in diesem Bereich vorhandenen Bäume könnten umgesetzt werden.

Die Stellplatzfläche hinter dem Markt ist zu begrünen (Bäume auf Baumscheiben) und in einem Material auszuführen, das eine Regenwasserversickerung zuläßt (z.B. Rasenpflastersteine).

Für sämtliche Anpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Auf Kübelpflanzen sowie kleinkronige Bäume sollte verzichtet werden.

Die Schallschutzwand zum Grundstück Flst.Nr. 1763 ist aus ästhetischen und schallschutztechnischen Gründen zu begrünen. Es ist eine immergrüne Bepflanzung vorzusehen, um auch im Winter eine absorbierende Oberfläche zu gewährleisten.

Neben der Dachbegrünung auf dem Flachdach des Marktes ist eine Berankung der nördlichen Fassade vorzusehen (sh. Schallgutachten von Dipl.Ing. Rink - Anlage).

Für die gesamte Freiflächen- und Oberflächengestaltung ist ein detaillierter Freiflächenplan erforderlich, der auch die Privatflächen umfaßt, soweit Gehrechte für die Allgemeinheit festgesetzt sind.

IX. REALISIERUNG

Es wird empfohlen, das gesamte neue Ortszentrum als eine Gesamtbaumaßnahme zu realisieren.

Dabei können einzelne Gebäude von verschiedenen Bau-trägern übernommen werden; auch eine Realisierung in Abschnitten ist möglich.

Grundlage für die Realisierung sind der Bebauungsplan, das Wettbewerbsergebnis und die besonderen Regelungen im Sanierungsgebiet.

Die Grundstücke werden von der Gemeinde einschließlich der Erschließungs- und sonstiger Kosten verkauft. Die unrentierlichen Kosten, sowie ein Teil der Oberflächengestaltung wird über die Sanierungsmaßnahme mit einem Kostenanteil für die Gemeinde von einem Drittel finanziert.

Die Gemeinde hat als Grundstückseigentümerin die Möglichkeit, die Nutzer bzw. die Käufer zu bestimmen. Weiterhin sind in den privatrechtlichen Kaufverträgen die planerischen und gestalterischen Festsetzungen der neuen Ortsmitte zu verankern.

Der vorliegende Bebauungsplan "ORTSMITTE" soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, Erschließung und die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Nachtrag

Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB für Flst.Nr. 1864/1
Gemeinderatsbeschuß vom 26.04.1993

1. Die Bebauungsvorschriften werden unter Ziff. B.b.I.8.2 wie folgt ergänzt: "Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmen für bereits bestehende private Stellplätze sind möglich. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 1864/1 sind Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig".
2. Der Plan (Bl. 2) wird dem Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 1864/1 entsprechend der Offenlegungsfassung geändert.
3. Für die Neugestaltung der öffentlichen Parkplätze entlang der Hauptstraße übernimmt die Gemeinde die Kosten.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes "ORTSMITTE" in der Fassung vom 08.07.1991 wird mit den in der Gemeinderatssitzung am 23.03.1993 beschlossenen und oben angeführten Änderungen erneut gebilligt und als Satzung beschlossen.

Lörrach, den 08.07.1991

Efringen-Kirchen, den 26.04.1993

ergänzt nach Offenlegung
gem. Gemeinderatsbeschuß
vom 23.03.1992

ergänzt nach Änderungsver-
fahren gem. § 13 BauGB
für Flst.Nr. 1864/1
gem. Gemeinderatsbeschuß
vom 26.04.1993

~~Entwurf+Planfertigung~~

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST

BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPLOM-ING. H. R. GUDEMANN - FREIER ARCHITECT
79539 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00

Der Bürgermeister



[Handwritten signature in blue ink]

1977

8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
9. Gartenbaubetriebe,
10. Tankstellen.

§ 6 Mischgebiete

(1) *unverändert*

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.

1990

8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

§ 6 Mischgebiete

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (*wie 1962 – 1977*)

(2) Zulässig sind (*Nr. 1 – 7 wie 1977*)

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "ORTSMITTE"

Gemeinde EFRINGEN-KIRCHEN

für die Grundstücke Flst.Nrn.: 433, 496 (teilweise), 497,
500/1, 505, 511, 538, 538/1,
538/2, 1761, 1864/1, 2237
(teilweise), 2238, 2239,
2240, 2241, 5967 (teilweise),
5968, 5968/1, 5968/2, 5968/3,
5968/4, 5974 (teilweise)

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBI., I S. 2253) --
BauGB.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung
vom 23.01.1990 (BGBI., I S. 132) -- BauNVO.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
sowie über die Darstellung des Planinhalts (Plan-
zeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S.
58) -- PlanzV90.
4. § 73 und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Würt-
temberg i.d.F. vom 28. November 1983 (GBl. S. 770)
-- LBO.
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.07.1955
i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S.
577).

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan besteht aus Teilbereichen mit unterschiedlichen planungsrechtlichen Festsetzungen (gem. § 9 (1) BauGB).

a. BEREICH "EINFACHER BEBAUUNGSPLAN" gem. § 30 (2) BauGB

hier sind festgesetzt die:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 1.1 MISCHGEBIET (MI) gem. § 6 BauNVO
 - 1.2 Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 4 und 6 - 8 BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.3 FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF
gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB
 - im Bereich - Schule
 - Festhalle
 - Vereinsheim
 - Grundstück Flst.Nr. 2239
2. FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
 - 2.1 Im Plan ist die Hangkante als Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dieser Bereich ist als wesentliches Landschaftselement in seiner Ursprünglichkeit zu erhalten.
 - 2.2 Lediglich im Bereich am Rathaus, zur Herstellung der Blickbeziehung ins "freie Land", sind Auslichtungen gestattet.
3. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
 - 3.1 Der im Planteil (Bl. 2) festgesetzte Schutzstreifen von 13,0 m Breite, gemessen vom nördlichen Fahrbahnrand der "Basler Straße" (L 137), ist von jeder Bebauung freizuhalten. Es dürfen auch keine Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO errichtet werden.

4. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- 4.1 Mit Ausnahme der vorhandenen Zufahrten ist entlang der Landesstraße ein Zufahrtsverbot festgesetzt (sh. Plan - Bl. 2).

5. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (GR, FR, LR)
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die 20-kV-Freileitung im Bereich der vorhandenen Bebauung ist im Lageplan (Bl. 2) eingetragen.

Die Schutzstreifenbreite beträgt beidseits der Trasse jeweils 9,00 m.

Weitere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der KWR sind im Lageplan (Bl. 2) gekennzeichnet.

6. DENKMALSCHUTZ
gem. § 9 (6) BauGB

Die freistehende Villa mit Park an der Ecke Basler Straße / Hauptstraße aus dem Jahre 1865 ist ein Kulturdenkmal gem. § 2 des Denkmalschutzgesetzes.

- b. BEREICH "QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN"
gem. § 30 (1) BauGB

hier gelten alle nachfolgenden Vorschriften:

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der Bau-nutzungsverordnung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 - 15 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Qualifizierten Bebauungsplanes ist festgesetzt als:

- 1.1 MISCHGEBIET (MI)
gem. § 6 BauNVO
- 1.2 Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 4 und 6 - 8 BauNVO sind gem. § 6 (3) BauNVO nicht zulässig. Aus-

nahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF
gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

im Bereich - Rathaus
- Gemeindehaus

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

2.1 Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte sowie der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bzw. zwingend.

- Der Lebensmittelmarkt ist zum Platz III-geschossig als Höchstgrenze und zum Grundstück Flst.Nr. 1763 I-geschossig als Höchstgrenze festgesetzt.

- Das Rathaus ist III-geschossig als Höchstgrenze festgesetzt. Der aufgeständerte Rundbau ist zwingend II-geschossig festgesetzt.

- Die Wohn- und Geschäftshäuser westlich der Hauptstraße sind zwingend II-geschossig und in Teilbereichen I-geschossig als Höchstgrenze festgesetzt.

- Das geplante Wohnhaus Ecke Hauptstraße / Bannstraße ist zwingend II-geschossig festgesetzt.

2.2 Die geplante Bebauung westlich der Hauptstraße ist mit zurückgesetzten Attikageschossen auszuführen. Der Rücksprung der oberen zu den unteren Geschossen ist an den Längsseiten der Gebäude mit mind. 1,50 m im Plan (Bl. 2) festgesetzt.

2.3 Der Bereich der bestehenden Bebauung ist II-geschossig als Höchstgrenze festgesetzt.

3. BAUWEISE
gem. § 22 BauNVO

3.1 Für die geplanten Gebäude westlich der Hauptstraße wurde eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Die Bauweise für die Gebäude östlich der Hauptstraße wurde aus dem alten Bebauungsplan "Ortszentrum Efringen-Kirchen" übernommen.

- Sie ist für das bestehende Wohn- und Geschäftshaus als geschlossene Bauweise festgesetzt.

- Für das Gemeindehaus, das bestehende und das geplante Wohnhaus ist eine offene Bauweise festgesetzt.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Entsprechend der Eintragung im Plan sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzungen von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

5.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB durch die Eintragung der First- und Gebäuderichtung im Plan festgesetzt.

6. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
gem. § 9 (2) BauGB

Die Höhenlage der Gebäude ist in Geländeschnitten (sh. Bl. 2) dargestellt.

~~7. NEBENANLAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO~~

~~7.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO handelt.~~

~~7.2 Versorgungsanlagen i.S.d. § 14 (2) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.~~

*gestrichen durch
Änderung v. 11.15
Sch*

8. STELLPLÄTZE UND GARAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

8.1 Es ist eine Tiefgarage vorgesehen. Ihre Lage ist im Plan (sh. Bl. 2) festgesetzt. Die nörd-

liche Ein- und Ausfahrt ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für den Markt zulässig.

- 8.2 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Ausnahmen für bereits bestehende private Stellplätze sind möglich.

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 1864/1 sind Garagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

- 8.3 Für die überdachten Fahrradstellplätze an der Schule wurde im Plan (Bl. 2) ein Baufenster ausgewiesen.

9. PFLANZGEBOTE FÜR FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- 9.1 Im Plan sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
Zulässig sind einheimische Laubbäume wie Spitzahorn, Esche, Linde, Nuß- oder Obstbäume.

Koniferen und exotische Pflanzarten sind im Baugebiet nicht zulässig.

- 9.2 Für die als Pflanzgebot festgesetzten Bäume im Straßenraum, auf dem "kleinen Platz" neben dem Rathaus und auf dem Parkplatz hinter dem Markt sind ebenfalls nur einheimische Laubbäume, die für den Straßenraum geeignet sind, wie z.B. Spitzahorn und Linde zulässig.
Die Bäume entlang der Hauptstraße sind im Zuge des Straßenrückbaus zu pflanzen.

- 9.3 Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muß mind. 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, betragen. Damit ein Wurzelraumschutz gewährleistet werden kann, wird festgesetzt, daß um jeden Baum eine Fläche von mind. 8 m² unversiegelt bzw. mit Materialien, die eine Regenwasserversickerung zulassen und eine Bodenverdichtung verhindern, zu gestalten ist.

- 9.4 Für die Bäume entlang der Hauptstraße und auf dem Parkplatz hinter dem Markt sind Baumscheiben vorzusehen.

- 9.5 Die Schallschutzwand sowie die Nordfassade des Marktes sind mit immergrünen Rankpflanzen z.B. Efeu zu versehen (absorbierende Oberfläche).
(Siehe Schallgutachten - Dipl.Ing. Rink - Anlage).

10. SCHUTZFLÄCHE
 gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- 10.1 Auf dem Grundstück des Marktes ist zum Grundstück Flst.Nr. 1763 eine Schallschutzwand vorzusehen.
 Sie ist auf der Länge der Zufahrt zum Parkplatz und zur Tiefgarage zu erstellen und endet an der Hauptstraße in der Flucht des Marktes und des Wohnhauses Nr. 22.
11. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (GR, FR, LR)
 gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- 11.1 Im Lageplan sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gekennzeichnet:
- Die privaten Flächen im Bereich des Marktes, der Wohn- und Geschäftshäuser ("kleiner Platz"), des Rathauses und östlich der Hauptstraße im Anschluß an den Platz sind mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit, einem Leitungsrecht für die Versorgungsträger und einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger (Andienung) überlagert.
- 11.2 Zwischen den Wohn- und Geschäftshäusern an der Hauptstraße ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
12. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- 12.1 Im Bereich der Hauptstraße ist ein verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen (Fußgänger und KFZ gleichberechtigt) - Geschwindigkeitsbegrenzung 20 km/Std.
 Auf dem Platz ist KFZ-Verkehr untersagt (außer Anlieferung und Rettungsfahrzeuge).

II. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 LBO FÜR DIE GE-
PLANTEN GEBÄUDE**

1. **DACHFORM - DACHNEIGUNG**

- 1.1 Die geplanten Gebäude westlich der Hauptstraße sind mit zurückgesetzten Attikageschossen vorgesehen. Bei ihnen sind Satteldächer mit einer Neigung von 18 - 22 Grad zulässig. Für das geplante Gebäude östlich der Hauptstraße ist ein Satteldach mit einer Neigung von 27 - 32 Grad festgesetzt. Für Teilbereiche des Marktes und der Wohn- und Geschäftshäuser sind Flachdächer vorzusehen, die, soweit keine Terrassen angelegt werden, zu begrünen sind. Der freigestellte Rundbau am Rathaus ist als Flachdach mit einer Dachneigung bis zu 5 Grad festgesetzt.

Für alle geneigten Dächer sind Dachziegel oder Dachsteine als Bedachungsmaterial in den Farben Rot bis Rotbraun zu verwenden. Glänzende Materialien, wie glasierte Ziegel, sind unzulässig.

Solartechnische Anlagen sollen sich in die Gesamtgestaltung der Dachflächen einfügen, insbesondere sollten sie sich der Farbgebung anpassen.

- 1.2 Dachgauben sind unzulässig.
- 1.3 Asymmetrische Dächer sind nicht zulässig.
- 1.4 Offene Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind für die geplanten Gebäude westlich der Hauptstraße nicht zulässig.
- 1.5 Soweit Garagen im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden (Flst.Nr. 1864/1) sind sie mit annähernd gleicher Neigung und gleichem Dachdeckungsmaterial zu versehen, wie das Hauptgebäude.

2. **HÖHE VON GEBÄUDEN**
gem. § 16 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO i.V.m. § 73
(1) Nr. 7 LBO

- 2.1 Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel gemessenen geplanten Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) höchstens betragen:

- bei I-geschossigen Gebäudeteilen
(an der Fassade) max. 4,0 m
- bei dem zwingend II-geschossig
festgesetztem Wohngebäude
östlich der Hauptstraße max. 6,5 m
- bei dem zwingend II-geschossig
festgesetztem Rathausanbau max. 7,0 m
- bei den zwingend II-geschossig
festgesetzten Wohn- und Ge-
schäftshäusern max. 9,0 m
- bei den III-geschossigen Gebäuden
(Rathaus, Lebensmittelmarkt) max. 9,5 m

Für die Gebäude mit Attikageschossen ist bei dieser Festsetzung der Fassadenrücksprung anzunehmen.

3. OBERFLÄCHENGESTALTUNG DER GEBÄUDE

- 3.1 Schwarze oder dunkelbraune Materialien sowie Verkleidungen aus Platten sind an den Fassaden unzulässig.
- 3.2 Ebenfalls unzulässig ist die Verwendung von Leuchtfarben und Imitaten.
- 3.3 Die Farbgebung und Materialwahl aller geplanten Gebäude ist aufeinander abzustimmen.

4. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind gem. § 73 (2) Nr. 1 LBO generell genehmigungspflichtig. Zulässig gem. § 73 (1) Nr. 1 LBO sind Werbeanlagen

- nur an der Stätte der Leistung
- bis zu einer max. Höhe von 50 cm bzw. als Orientierungswert max. ca. 2 % der Fassadenfläche.

Unzulässig sind:

- grelle Farben (Neonfarben)
- weitstrahlende Reklame- und Leuchtschriften (Lichtemissionen)
- Werbeanlagen auf den Dachflächen.

5. ANTENNEN
gem. § 73 (1) Nr. 3 LBO

Für jedes Gebäude ist nur eine Antenne zulässig.
Der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne ist zu prüfen.

6. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN
gem. § 73 (1) Nr. 4 LBO

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

7. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

7.1 Stellplätze und Garagenvorplätze sind als wassergebundene Decken, mit Rasenpflastersteinen oder ähnlichen Materialien, die eine Regenwasserversickerung zulassen, anzulegen.

7.2 Flächen, die mit einem Geh- oder Fahrrecht belegt sind, sind zum überwiegenden Teil zu befestigen. Die Oberflächenbeläge sind auf die Gesamtplatzgestaltung abzustimmen. Zur Verringerung der Bodenversiegelung wird kleinteiliges Material empfohlen.

7.3 Die Freiflächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

8. GESTALTUNG DER VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Die Fläche beinhaltet den direkten Platzbereich sowie einen Teil der Hauptstraße (sh. Bl. 2). Sie ist in Materialien zu gestalten, die einen einheitlichen Gesamteindruck gewährleisten.

9. SCHALLSCHUTZWAND

Die Schallschutzwand zum Grundstück Flst.Nr. 1763 ist in einer Höhe von max. 2,50 m zu errichten. Sie ist zu begrünen und in einem Material zu errichten, das sich der Umgebung anpaßt (sh. auch Pkt. I. 9.5).

~~10. EINFRIEDIGUNGEN
gem. § 73 (1) Nr. 5 LBO~~

~~10.1 Einfriedigungen sind, um den Zentrumscharakter nicht zu stören, im Bereich der geplanten Bebauung und entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen unzulässig.~~

- ~~10.2~~ Die Einfriedigungen von Hausgärten innerhalb der Grundstücke sind mit Hecken aus Laubgehölzen oder einfachen Holz- oder Metallzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- ~~10.3~~ Nicht zulässig sind durchlaufende Hecken aus Koniferen sowie Stacheldraht.
- ~~10.4~~ Für bestehende Einfriedigungen sind Ausnahmeregelungen möglich.

*gestrichen durch
Änderung vom 7.12.95
Sch*

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE gem. § 9 (6) BauGB

1. PLANVORLAGE

1.1 Beim Bauantrag sind folgende Unterlagen zusätzlich vorzulegen:

1.1.1 Querschnitt des Gebäudes mit natürlicher (vorhandener) und geplanter Geländelinie und den geplanten bzw. vorhandenen Straßenhöhen, jeweils entlang den mit der Geländeneigung gleichlaufenden Umfassungswänden.

1.1.2 In den Fassaden ist ebenfalls die geplante bzw. vorhandene Straßenlinie und die natürliche sowie die geplante Geländelinie einzutragen.

1.1.3 Die Genehmigungsbehörde kann weitere, zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendige Unterlagen verlangen (z.B. Lichtbilder, Modelle, Stangengerüste im Gelände usw.).

2. DENKMALSCHUTZ

2.1 Bei eventuellen Umbaumaßnahmen und Instandsetzungen an der im Bebauungsplan dargestellten unter Denkmalschutz stehenden Villa sind die zuständigen Denkmalschutzbehörden hinzuzuziehen.

2.2 Landesdenkmalamt - Schreiben vom 13.12.1991/07.01.1992

Das Landesdenkmalamt wies darauf hin, daß im Planungsgebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft steinzeitliche Grabfunde und Siedlungsreste bekannt sind. Das Amt ist mind. 6 Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zu informieren.

3. Wasserwirtschaftsamt
Schreiben vom 09.01.1992

GRUNDWASSERANREICHERUNG und ABLEITUNG

Die Erschließung eines Baugebietes ist so durchzuführen, daß die bestehende Grundwassersituation nicht verändert wird.

- sh. Merkblatt des Wasserwirtschaftsamtes Waldshut vom April 1991

4. ABWASSERBESEITIGUNG

Die geordnete Abwasserbeseitigung zur Kläranlage ist bis zum Bezug der geplanten Gebäude sicherzustellen.

5. ABFALLWIRTSCHAFT

Zur Reduzierung der Aushubabfuhrungen sind gemäß des Schreibens vom Wasserwirtschaftsamt folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

1. Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, daß verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.
2. Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
3. Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür vorgesehenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.
4. Der bei dem Bauvorhaben anfallende Erdaushub ist, soweit möglich, auf dem Baugrundstück zu belassen und darauf wieder einzubauen (Gebot der Abfallvermeidung).
5. Eine Abfuhr von Erdaushub ist nur zulässig, wenn der Erdaushub nachweislich anderweitig verwertet wird.

6. BODENSCHUTZ

Mit dem Mutterboden und dem kulturfähigen Unterboden ist sorgfältig und sparsam umzugehen. Mutterboden und kulturfähiger Unterboden sind getrennt abzuschleppen, zwischenzulagern und nach Abschluß der Baumaßnahmen zur Rekultivierung bzw. Begrünung wiederzuverwenden.

Es ist anzustreben, innerhalb des Bebauungsplangebietes einen Massenausgleich zu erreichen.

7. TELEKOM - OBERPOSTDIREKTION FREIBURG
Schreiben vom 10.01.1992

FERNMELDEANLAGEN

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmelde-
netzes sowie die Koordinierung mit dem
Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen
Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der
Erschließungsmaßnahmen dem Fernmeldeamt Frei-
burg, Postfach 20, in 7800 Freiburg, mind.
5 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.

8. KRAFTÜBERTRAGUNGSWERKE RHEINFELDEN AG
Schreiben vom 22.01.1992

TRAFOSTATION IM LEBENSMITTELMARKT

Bei der Integration der Trafostation in den
Lebensmittelmarkt sind die KWR (Betriebsstelle
Haltingen) frühzeitig in die Gebäudeplanung
einzubinden.

9. BAUANTRÄGE IM BEREICH DES SCHUTZSTREIFENS DER
20-KV-FREILEITUNG

Bauanträge im Bereich des Schutzstreifens der
20-kV-Freileitung sind der KWR zur Überprüfung
und Stellungnahme vorzulegen.

Efringen-Kirchen, den 08.07.1991

ergänzt nach Offenlegung gemäß
Gemeinderatsbeschuß vom 23.03.1992

ergänzt nach Änderungsverfahren
gem. § 13 BauGB für Flst.Nr. 1864/1
gem. Gemeinderatsbeschuß
vom 26.04.1993

Der Bürgermeister



[Handwritten signature]

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 09. Sep. 93
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



In Kraft getreten am 23. Sep. 93

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



Merkblatt über Grundwasseranreicherung und -ableitung

Die Erschließung eines Baugebietes ist so durchzuführen, daß die bestehende Grundwassersituation möglichst nicht verändert wird. Aus diesem Grunde sollte die Begründung zum Bebauungsplan durch folgende Hinweise ergänzt werden:

- Dränagen werden für die geplanten Gebäude nicht gestattet, außer notwendige Baudrainagen. Diese sind nach Abschluß der Bauarbeiten abschnittsweise zu verschließen.
In den mit Kies verfüllten Gräben der Ver- und Entsorgungsleitungen sind dichte Lehmriegel derart einzubauen, daß kein Grundwasserentzug erfolgen kann.
- Oberflächenwässer von nicht oder wenig verschmutzten Flächen wie Dächern, Terrassen, Höfen oder Parkplätzen (keine Lkw-Parkplätze) sind, soweit möglich, breitflächig über belebte Bodenschichten zu versickern. Für Extremfälle sollte ein Notüberlauf vorgesehen werden.

Erläuterung der o.a. Hinweise:

Dränagen :

Grund- und Hangsickerwasser wird bei Neubauten i.d.R. durch Dränagen außerhalb der Umfassungsmauern abgeleitet. Auch beim Bau von Abwasser-, Wasserversorgungs- und Strassenentwässerungsleitungen werden oft sogenannte Baudränagen mitverlegt. Durch diese Dränsysteme wird ein großer Teil des wertvollen Grund- und Schichtwasservorkommens entzogen, so daß wir es für notwendig erachten, den obigen Hinweis als Bedingung in die Entwässerungsgenehmigungen aufzunehmen. Außerdem ergaben sich, da diese Dränageleitungen bisher an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurden, in vielen Fällen erhebliche Fremdwasserprobleme auf der betreffenden Kläranlage.

Oberflächenwässer :

Durch die zunehmende Versiegelung der Oberflächen infolge Bautätigkeiten, Anlage von befestigten Flächen, etc. wird das Niederschlagswasser nicht mehr dem Boden und dadurch dem Grundwasser zugeführt, sondern direkt in einen Vorfluter bzw. in die Kanalisation geleitet.

Die Folge ist ein absinkender Grundwasserstand mit den daraus resultierenden, negativen Auswirkungen für die Trink- bzw. Brauchwasserversorgung und die Vegetation. Außerdem entsteht dadurch im Regenfall eine erhöhte Belastung des Kanalsystems und der Kläranlage.

Es sollten deshalb bei der Befestigung von Hof- und Parkflächen Beläge verwendet werden, welche für Wasser durchlässig sind (z.B. Rasengittersteine). Ausgenommen sind Lkw-Parkplätze und Flächen, auf denen wassergefährdende Flüssigkeiten auslaufen könnten, wie z.B. bei Industriebetrieben.

Auch eine Nutzung von Niederschlagswasser zur Hausgartenbewässerung ist grundsätzlich zu begrüßen.

Bei der dezentralen Versickerung wird das Niederschlagswasser flächenhaft über gewachsene Bodenschichten in den Untergrund abgeleitet. Diese Methode setzt eine durchlässige Oberfläche sowie ausreichenden Abstand von der grundwasserführenden Schicht voraus. Ferner ist ein Abstand zu nicht wasserdicht unterkellerten Gebäuden von mindestens sechs Metern einzuhalten. Zur Versickerung geeignet ist Niederschlagswasser der Dach- und Terrassenflächen von überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken, Verwaltungsgebäuden o.ä., solange derartige Flächen in nicht durch Luftverschmutzung besonders beeinträchtigten Gebieten liegen.

Bei den Versickerungsflächen ist die Verlegung eines Notüberlaufs mit Abfluss zum nächsten Vorfluter bzw. zum Regen- oder Mischwasserkanal zu empfehlen, da bei extremen Niederschlägen oder Frost die Aufnahmefähigkeit des Bodens u.U. nicht ausreicht.

Die im Zuge der Baugebietserschließung zu verlegenden Kanalrohre sind so zu bemessen, daß die zur Versickerung vorgesehenen Wassermengen bei Änderung der Flächennutzung mit abgeleitet werden können.

Eine Muldenversickerung ist möglich bei Grundstücken mit wirtschaftlich ungenutzten Grünflächen, im Bankettbereich von Fuß- und Radwegen, untergeordneten Fahrwegen und Plätzen. Die Mulden sind so zu bemessen, daß sie nur kurzzeitig eingestaut werden, da sonst die Gefahr von Verschlickung und Verdichtung der Oberfläche besteht.

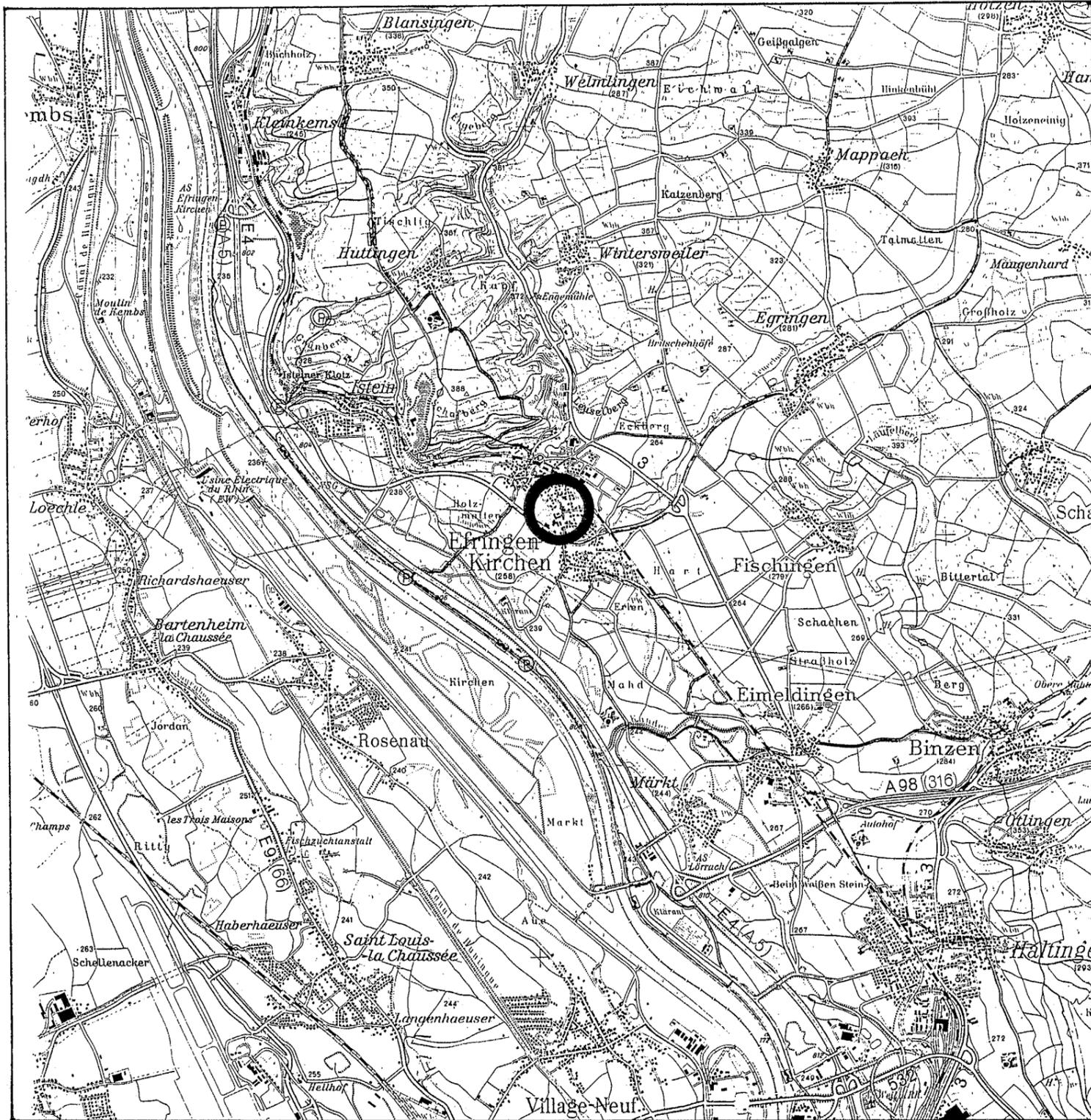
Konzentrierte Versickerungen, wie z.B. Rohr- und Schachtversickerungen, benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis und sollten aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht ausgeführt werden.

Weiterhin ist jegliche Versickerung in der engeren Schutzzone eines Wasserschutzgebietes zu untersagen. Bei Versickerung in der weiteren Schutzzone bedarf es der Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt.

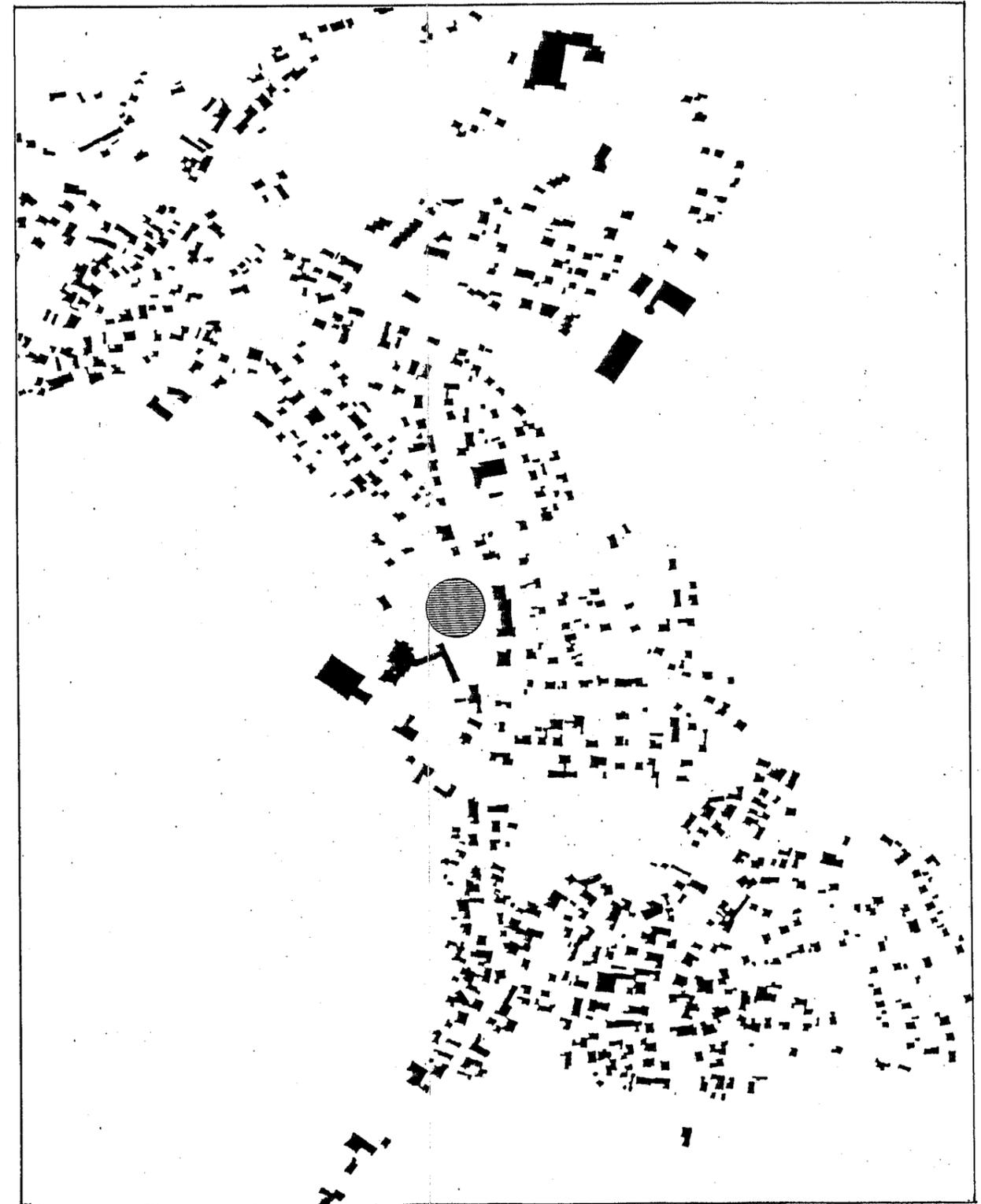
Bei Unklarheiten oder Fragen zu diesem Themenbereich gibt das Wasserwirtschaftsamt gerne Auskunft.

Näheres zum Thema Versickerung siehe auch Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV).

LAGE IM RAUM

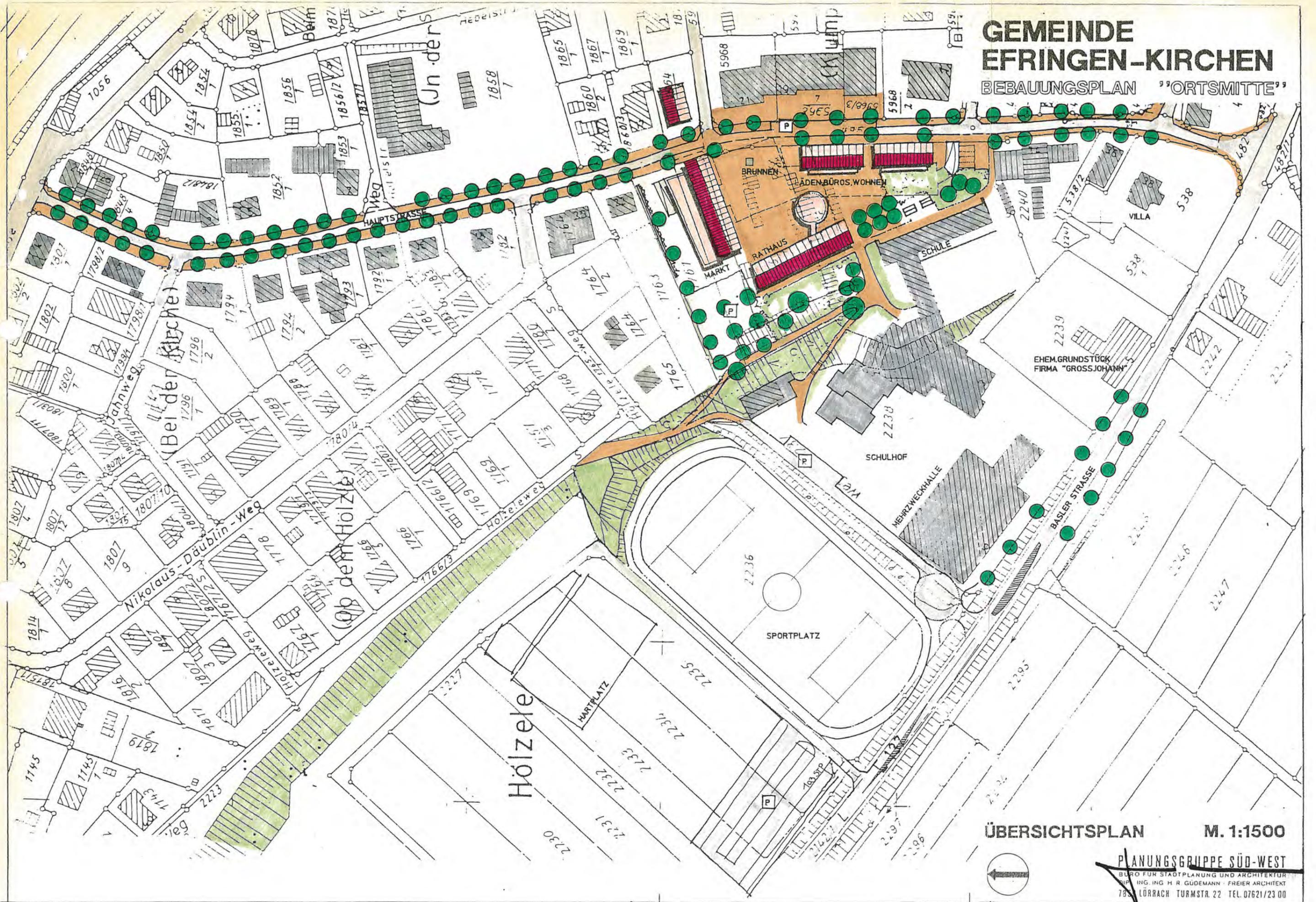


BAUSTRUKTUR

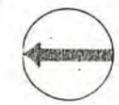


GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE"



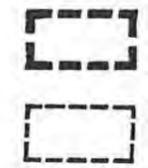
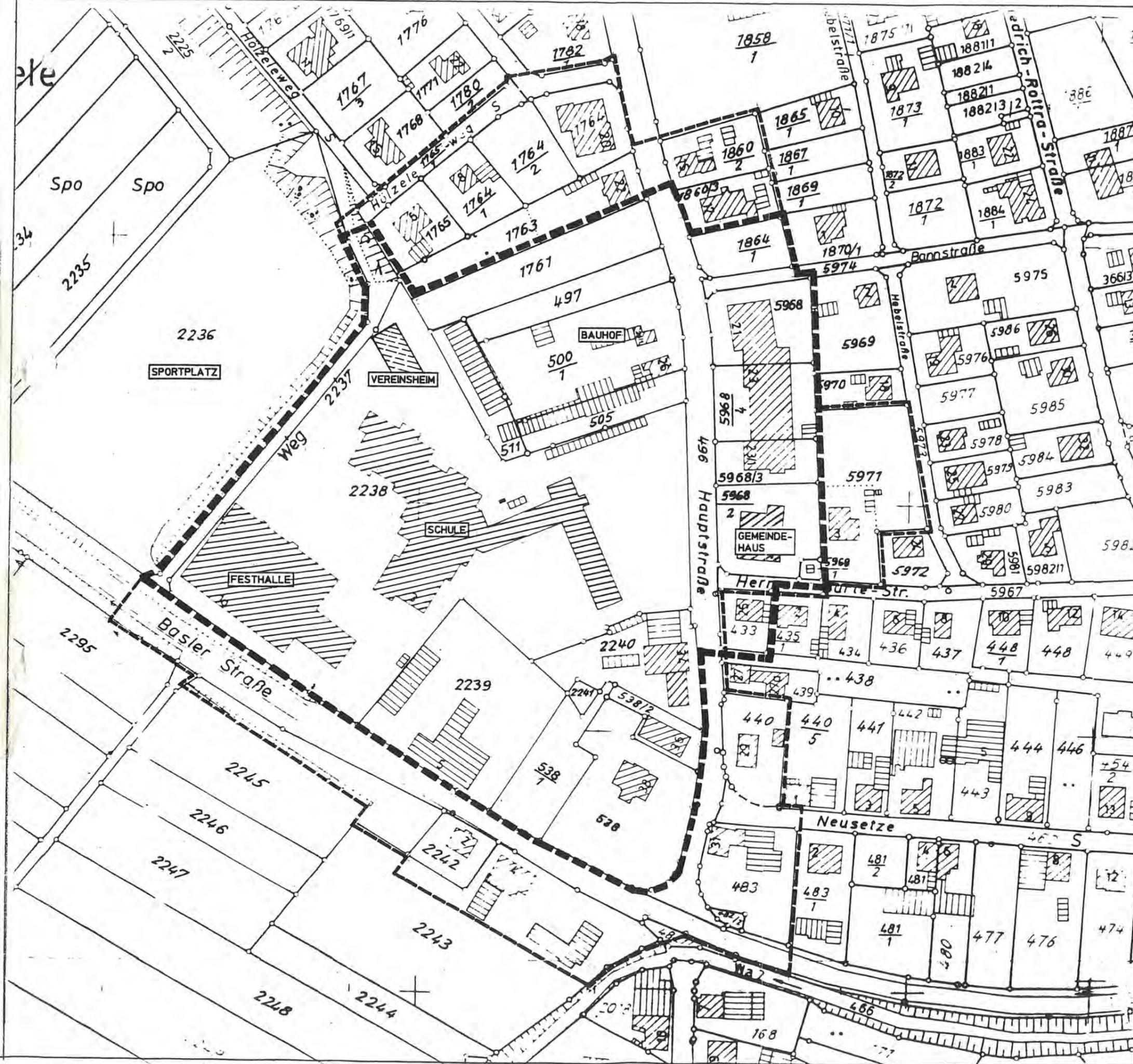
ÜBERSICHTSPLAN M. 1:1500



PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
 BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITECTUR
 PIP. ING. ING. H. R. GÜDEMANN · FREIER ARCHITECT
 78634 LÖRRACH · TURMSTR. 22 · TEL. 07621/23 00

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE"



GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES
ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES
ENTSPRECHEND DER SATZUNG VON 1988

DIE GEMEINDE

LÖRRACH/EFRINGEN-KIRCHEN
DEN 08.07. 91



ABGRENZUNGSPLAN M. 1:1500



PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIP.-ING. ING. H. R. GÜDEMANN - FREIER ARCHITECT
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN

''ORTSMITTE''

ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IM PARALLELVERFAHREN

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST

BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL. ING. ING. H. R. GÜDEMANN · FREIER ARCHITEKT
7850 LÖRRACH · TURMSTRASSE 22 · TELEFON 07621/23 00

BEGRÜNDUNG FÜR DIE FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG IM PARALLEL-
VERFAHREN ZUM BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE"

Der seit 1986 wirksame Flächennutzungsplan sieht im Bereich der vorhandenen Läden eine öffentliche Bedarfsfläche und für das Grundstück des Bauhofes ein Wohngebiet vor. Bereits durch den Bestand und durch den am 12.09.1980 in Kraft getretenen Bebauungsplan "Ortszentrum Efringen-Kirchen" ist diese Darstellung überholt. Der Bebauungsplan von 1980 setzt für den Bereich des heutigen Bauhofes eine Gemeinbedarfsfläche für ein Rathaus fest.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum neuen Bebauungsplan "ORTSMITTE" - entsprechend dessen Darstellungen und Festsetzungen geändert.

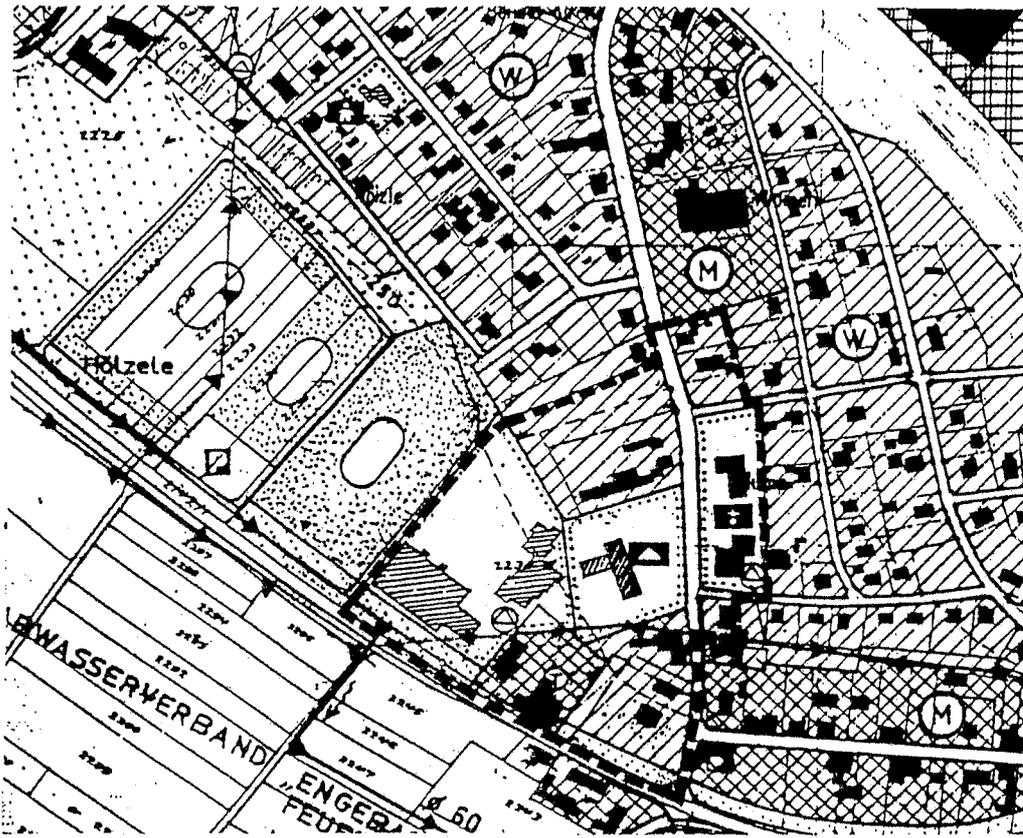
Grundlage für den Bebauungsplan "ORTSMITTE" ist der erste Preis des, 1989 durchgeführten, Realisierungswettbewerbes (Büro Eith).

Im geplanten Ortszentrum von Efringen-Kirchen sind ein Lebensmittelmarkt, ein Rathaus und zwei Wohn- und Geschäftshäuser vorgesehen.

Aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen werden im neuen Flächennutzungsplan die Bauflächen als Mischgebiet (MI) und Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.

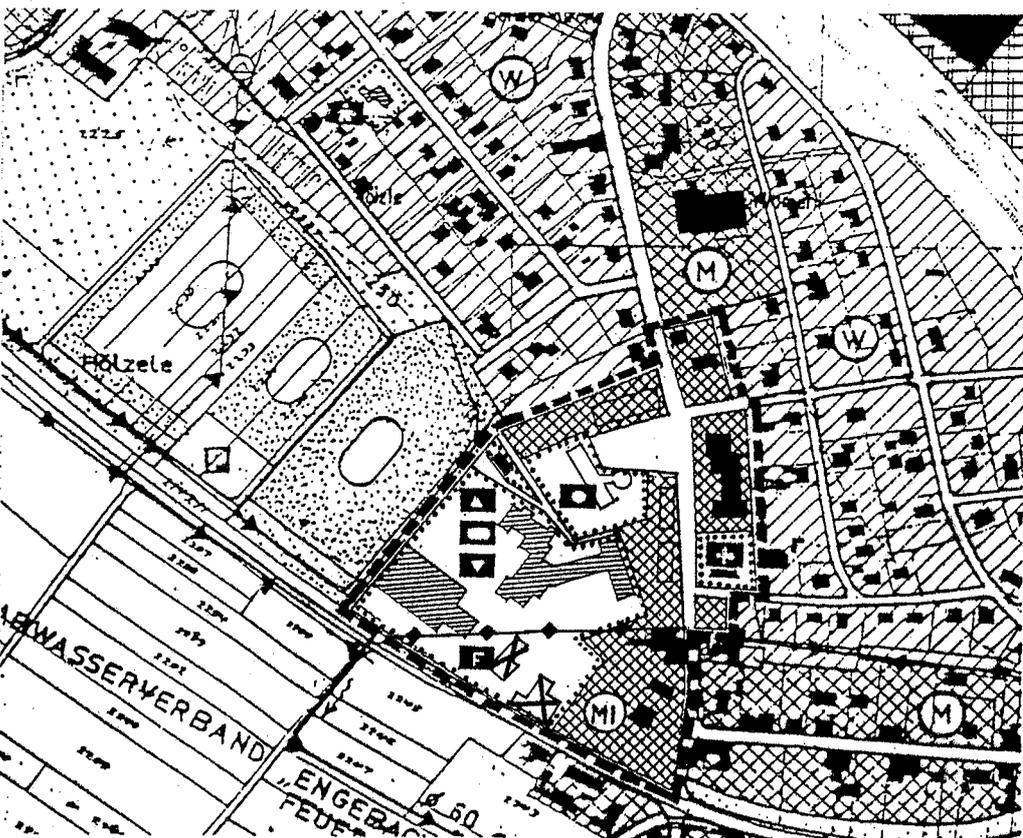
Das Wohnumfeld des geplanten Ortszentrums ist durch die bereits bestehenden Nutzungen (Läden, Schule, Bauhof) nicht unvorbelastet. Es sollte daher bei der späteren Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes, in den die vorgenommene Änderung integriert wird, die für die Grundstücke westlich der Hauptstraße ausgewiesene Wohnbaufläche zur Disposition gestellt werden.

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN
 BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE",
 ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IM PARALLELVORFAHREN
 gem. § 8 Abs. 3 BauGB



ALT

M 1:5000
 genehmigt am
 14.02.1986



NEU

M 1:5000

Lörrach, den 08.07.1991

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST

BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
 DR.-ING. H. R. GUDEMANN · FREIER ARCHITEKT
 7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE"
ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IM PARALLELVERFAHREN
gem. § 8 Abs. 3 BauGB

Der Flächennutzungsplan hat folgende Nutzungen festgesetzt:

ALT

-  - (W) - WOHNBAUFLÄCHE im Bereich: Bauhof, Raiffeisenbank, Villa
-  - FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF im Bereich: Läden östlich der Hauptstraße, Schule, Mehrzweckhalle, Gemeindehaus
-  - (M) - GEMISCHTE BAUFLÄCHE für das Grundstück Flst.Nr. 2239 (Tankstelle)

Es besteht bereits eine Diskrepanz zwischen den im Flächennutzungsplan festgesetzten und den bestehenden Nutzungen. (Läden -> Fläche für Gemeinbedarf)

PLANUNG:

Auf dem Gelände des Bauhofes und auf einem Teil des Schulgrundstückes sind ein

NEU

- Markt
- Rathaus
- 2 Wohn- und Geschäftshäuser

geplant.

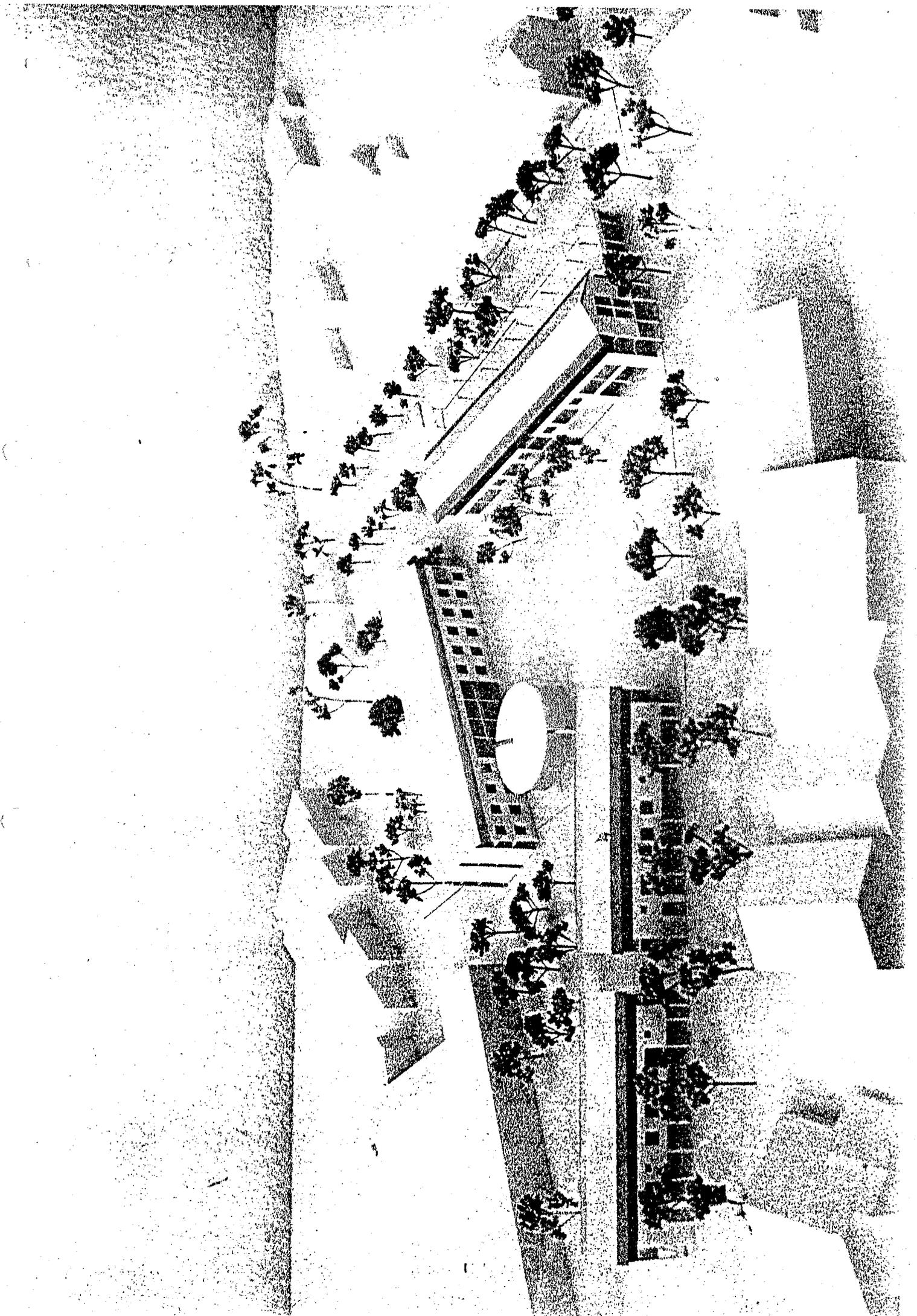
Das Grundstück Flst.Nr. 2239 wurde von der Gemeinde erworben und ist für soziale Zwecke vorgesehen (Schülerweiterung).

Der neue Flächennutzungsplan trifft aufgrund der bereits bestehenden und der geplanten Nutzungen folgende Festsetzungen:

-  - FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF im Bereich: Rathaus, Schule, Mehrzweckhalle, Gemeindehaus, Grundstück Flst.Nr. 2239, Vereinsheim
-  - (MI) - MISCHGEBIET im Bereich: Markt, Wohn- und Geschäftshäuser (östlich und westlich der Hauptstraße), Bereich Raiffeisenbank, Villa

Der Platz und ein öffentlicher Weg entlang der Hangkante sind ebenfalls dargestellt.

ANHANG



ORTSMITTE EFRINGEN-KIRCHEN

ERLÄUTERUNG

GEBÄUDE:

Die neue Ortsmitte von Efringen-Kirchen wird gebildet von zwei Wohn- und Geschäftshäusern an der Hauptstrasse, dem Lebensmittelmarkt mit darüberliegenden Wohnungen und dem neuen Rathaus. Der Rathausplanung liegt das Raumprogramm des im Herbst 1989 ausgelobten Architektenwettbewerbs zugrunde. Die großzügige Eingangshalle verknüpft Platz und grünen Freibereich an der Hangkante und nimmt die innere Erschließung des Rathauses auf. An das zentrale Treppenhaus ist auch die Erschließung des Ratsaales im 1. Obergeschoß angeschlossen.

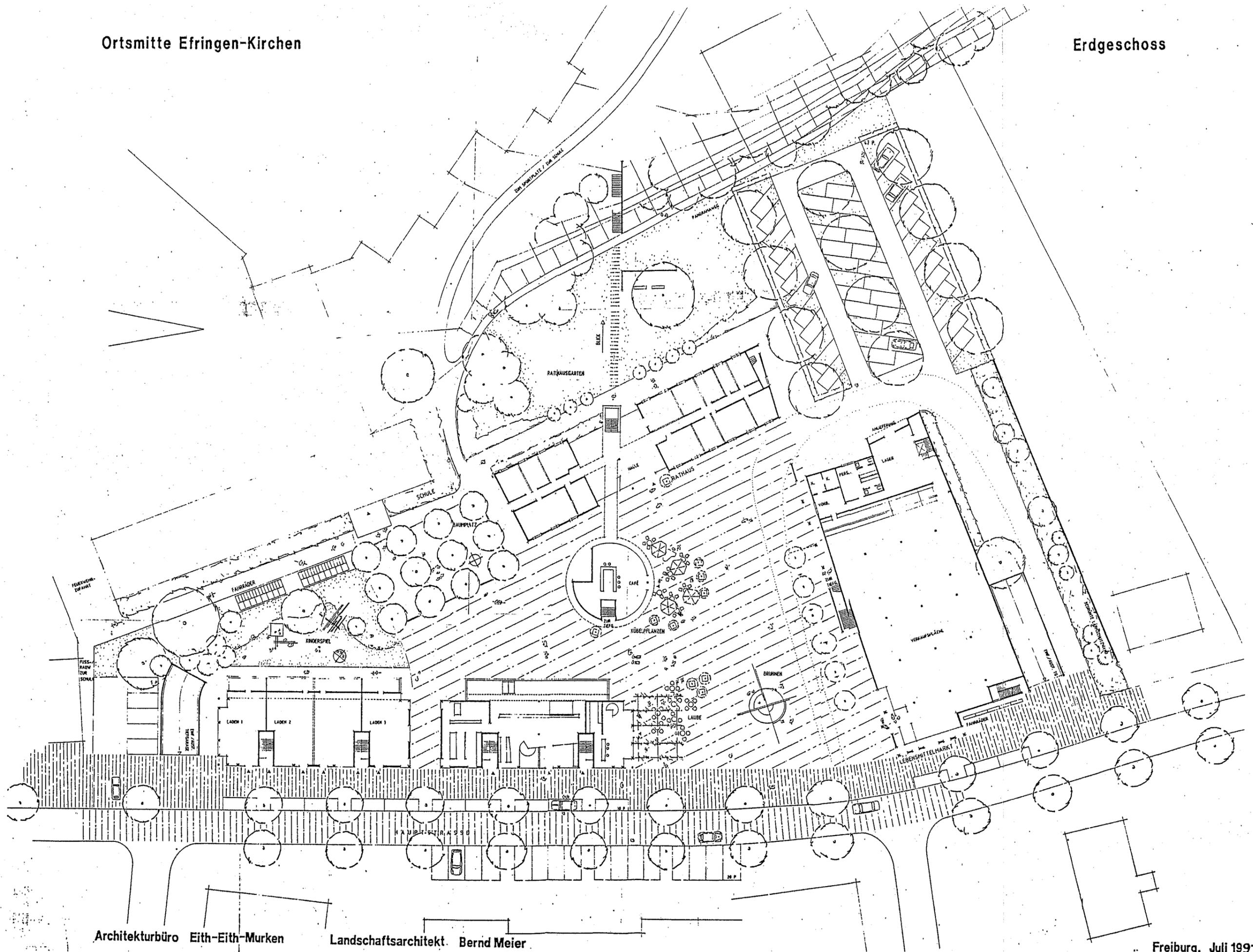
Der Lebensmittelmarkt ist mit ca. 800 m² Verkaufsfläche und 350 m² Nebenfläche teilweise im Untergeschoss geplant. Die darüberliegenden Wohnungen werden über das Dach des Marktes erschlossen. Das Dach soll begrünt werden.

Entlang der Hauptstrasse entstehen im Erdgeschoss Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen (u.a. Sparkasse Markgräflerland). Darüber sind in einem Voll- und einem weiteren halben Geschoß Wohnungen vorgesehen.

FREIFLÄCHEN:

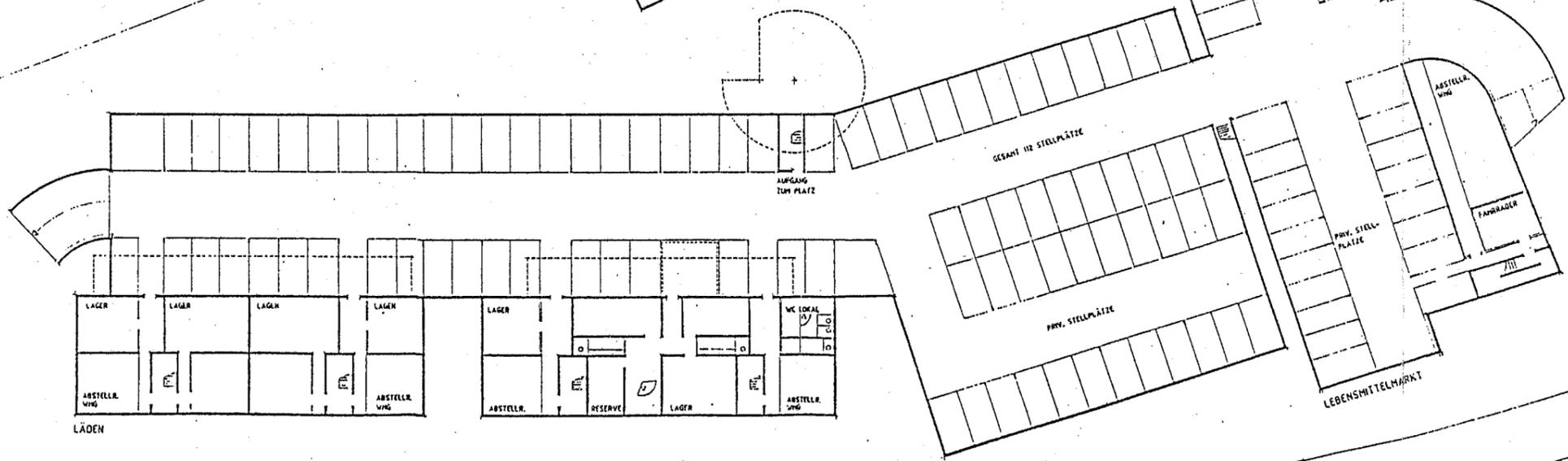
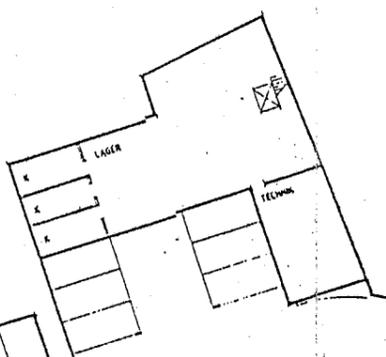
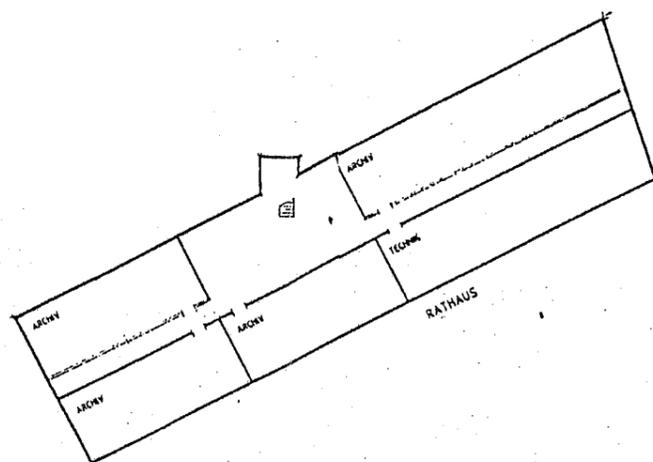
Mittelpunkt des Ortszentrums ist der neu entstandene Platz. Dieser wird befestigt und von Autoverkehr freigehalten. Lediglich die Anlieferung des Marktes über den Platz ist zugelassen. Ein Brunnen, Bäume, Bänke unter Pergola, eine öffentliche Nutzung (Cafe) tragen zur Aufenthaltsqualität bei.

Der Bereich zwischen Schule und Wohn- und Geschäftshaus ist als Grünfläche ausgebildet und nimmt spezifische Nutzungen auf (Kleinkinderspielplatz, Fahrradständer für die Schule).

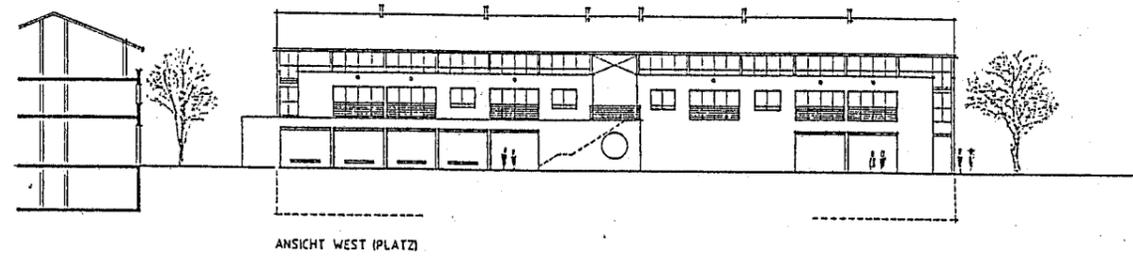
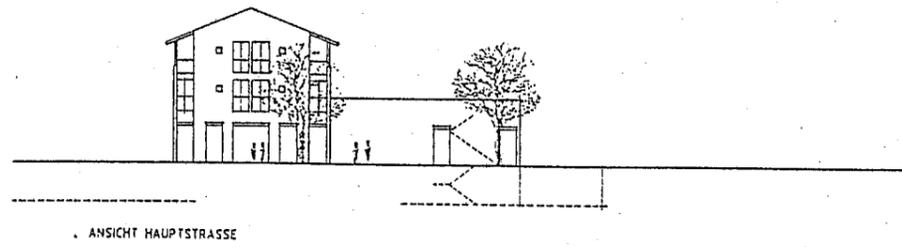


Ortsmitte Efringen-Kirchen

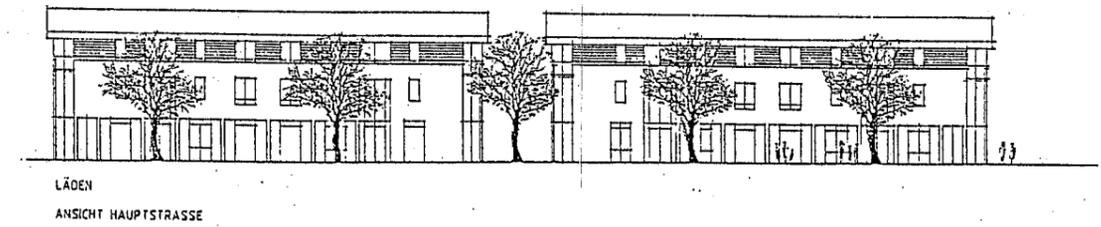
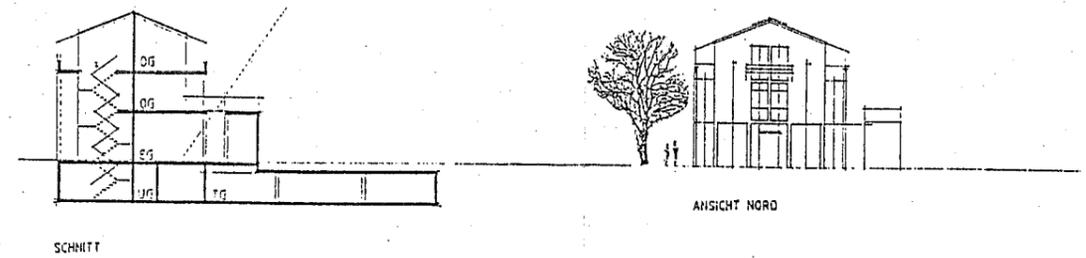
Tiefgarage/UG



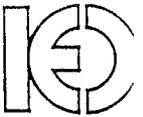
Ortsmitte Efringen-Kirchen
Lebensmittelmarkt



Wohn- und Geschäftshäuser



7859 Efringen-Kirchen			
07.06.91 / 9-10			
HA	RA	BA	



**KOMMUNALENTWICKLUNG
BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH**

KOMMUNALE PLANUNGS-
ENTWICKLUNGS-
UND SANIERUNGSGESELLSCHAFT

BACHWIESENSTRASSE 25 A
7000 STUTTGART 1
TELEFON 07 11/6 48 59-
TELEFAX 07 11/6 48 59 7

Herr Munz
Durchw. 64859-46
Mu/ro
04. Juni 1991

Bürgermeisteramt
Efringen-Kirchen

7859 Efringen-Kirchen

Sanierung "Ortsmitte"
Stellungnahme zum Einzelhandel

Sehr geehrter Herr Dierkes,
sehr geehrte Damen und Herren,

zur weiteren Vorlage an den Gemeinderat erhalten Sie anbei unsere Stellungnahme
zum Einzelhandel auf der Grundlage des GfK-Gutachtens.

Mit freundlichen Grüßen

Kommunalentwicklung
Baden-Württemberg GmbH

ppa. Munz

gez.
ppa. Kandenwein

Anlage

Stellungnahme zum Einzelhandel in Efringen-Kirchen

1. Ergebnisse der GfK

Von den befragten Passanten kommen 11 % nicht aus der Gemeinde Efringen-Kirchen, fast alle, die nicht in der Gemeinde wohnen und hier einkaufen, erledigen dies auf dem Weg zur Arbeit. Efringen-Kirchen hat also keine zentralörtliche Ausstrahlung ins Umland. Der Zweck des Besuchs ist bei fast 100 % der Befragten der Einkauf, d. h. es entsteht kein Mitnahmeeffekt aus der Wahrnehmung anderer zentralörtlicher Funktionen. 84 % der Befragten geben an, ihren Bedarf an Nahrungs- und Genußmitteln überwiegend in Efringen-Kirchen zu decken, 46 % sind es bei Drogerie- und Pharmartikeln, allerdings spiegelt dies nur das Bild der Kunden wieder, die in Efringen-Kirchen beim Einkauf angetroffen wurden.

Wichtigstes Ziel für Einkäufe in Verbrauchermärkten ist Weil, gefolgt von Lörrach. Dies gilt auch für alle Waren des gehobeneren Bedarfs. Allerdings spielen hier auch Basel und Freiburg - vor allem bei der Bekleidung - eine wichtige Rolle.

Von der Kaufkraft, über die die Bürger von Efringen-Kirchen verfügen, verbleiben 27 % im Ort, beim Lebensmittelsektor 43 %. 64 % der in andere Orte fließenden Kaufkraft fließen nach Weil und Lörrach.

Die Einzelhändler am Ort sehen ihre Situation insgesamt positiv und geben an, sich gut am Markt behaupten zu können. 53 % der Betriebe haben eine Verkaufsfläche von 150 qm und darunter und 65 % beschäftigen bis zu 3 Vollzeitkräften einschließlich der Inhaber. Nur 4 Betriebe beschäftigen überhaupt mehr als 4 Arbeitskräfte. 53 % der Betriebe haben einen Umsatz von unter 1 Million DM/Jahr über 1,5 Millionen nur einer. Von 18 Betrieben bieten 6 Nahrungs- und Genußmittel an, 2 Gesundheits- und Körperpflegeartikel, eines Schuhe und 9 verschiedene andere meist handwerkliche Waren. Von den Geschäften mit Waren des täglichen Bedarfs ist eines ein Supermarkt mit umfassendem Angebot.

Dem GfK-Gutachten fehlt die Befragung von Bürgern aus Efringen-Kirchen, die nicht am Ort einkaufen und deren Verhalten. Der Kaufkraftabfluß wird im Wesentlichen von ihnen und ihren Bedürfnissen verursacht.

2. Entwicklung seit Erstellen des GfK-Gutachtens

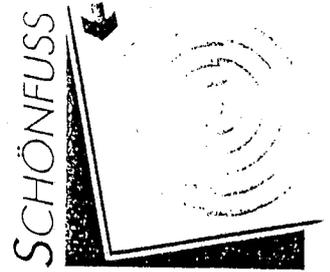
In den Nachbarorten von Efringen-Kirchen, nämlich in Eimeldingen und Schliengen, wurden in den vergangenen Jahren 2 Supermärkte eröffnet, die zusammen mit den Einkaufsmöglichkeiten im "Rhein-Center Weil" mindestens für motorisierte Einkäufer und Personen, die auf dem Arbeitsweg Efringen-Kirchen verlassen, eine Alternative zum Einkauf im Wohnort sind.

3. Empfehlungen

Bei der Größe von Efringen-Kirchen und der Lage - eingebunden zwischen überregional dominierenden Zentren wie Basel und Freiburg und den regionalen Zentren Lörrach und Weil sowie St. Louis - ist es nicht realistisch, an die Ausweitung des Angebots im mittel- und längerfristigen Bedarf zu denken. Natürlich ist jede solche Ansiedlung begrüßenswert, wenn sich ein Investor zur Eröffnung z.B. eines Bekleidungsgeschäftes findet; damit würde die zentralörtliche Funktion und die Bindung der Efringen-Kirchener an ihren Ort erhöht. Eine durch die Gemeinde aktiv betriebene Ansiedlungspolitik wird jedoch nicht empfohlen. Die Umsatzdaten mit 3,9 Millionen DM von 39,9 Millionen DM Kaufkraftpotential des gesamten mittel- und langfristigen Bedarfs, lassen eine tragfähige Ansiedlung eines Geschäftes mit modischem und zum Kaufanreiz ausreichend breitem Sortiment an Textilien nicht erwarten. Der durchschnittliche Umsatz von Textilgeschäften in Baden-Württemberg liegt bei rund 1 Million DM. Die gesamte Kaufkraft für Bekleidung, Schmuck und Lederwaren der Efringen-Kirchener beträgt 11 Millionen DM. Ein einzelnes Textilgeschäft würde die Kaufkraft nur schwer binden können, da die Kunden Vergleichsmöglichkeiten und konkurrierende Angebote nachfragen, mehrere Textilgeschäfte sind im kleinen Ort nicht tragfähig.

Bei der Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs ist die Kaufkraftbindung mit 43 % gut. Obwohl die Einzelhändler ihre Situation als gut und konkurrenzfähig beschreiben, sind die Geschäfte - mit Ausnahme des einen Supermarktes - sehr klein, so daß angezweifelt werden muß, daß die Versorgung langfristig gesichert ist. Bei der Konkurrenz, die dem Einzelhandel in Efringen-Kirchen durch die großen Verbrauchermärkte im Umland, die häufig aufgesucht werden und durch die Supermärkte in den Nachbargemeinden erwächst, sollte die Versorgung durch einen weiteren qualifizierten Anbieter von Lebensmitteln, Getränken, Drogeriewaren und Zeitschriften sichergestellt werden.

Die Kaufkraft beträgt in diesem Sektor 37 Millionen DM, die Kaufkraftbindung wird nur unwesentlich über 43 % zu steigern sein, allerdings bringt bereits eine Steigerung auf 47 % einen Umsatz von 1,5 Millionen DM, was bereits über dem durchschnittlichen Umsatz im Baden-Württembergischen Nahrungsmittelleinzelhandel liegt. Entscheidend für das Gelingen einer verstärkten Kaufkraftbindung ist die Konzentration von Geschäften und Dienstleistungen. Im Verhalten der Verbraucher zeigt die Erfahrung eindeutig einen Trend zum one-stop-shopping, d.h. es wird dort eingekauft, wo möglichst viele Erledigungen auf einmal vorgenommen werden können und dazu nur einmal geparkt werden muß. Die Anhäufung von verschiedenen Geschäften und von Dienstleistungen wie z.B. Reinigung, Ärzte, Bank, Apotheke, Schreibwarengeschäft mit Zeitschriften bei einem Lebensmittelsupermarkt mit frischem und qualifiziertem Angebot und mit Drogerieartikeln stärkt die Funktion der Ortsmitte so, daß die Bürger des Ortes wegen der Kommunikationsmöglichkeiten ihre Erledigungen wieder stärker im Ort als außerhalb wahrnehmen.



Planungsbüro
Stadtverkehr

Dipl.-Ing. Herbert Schönfu.
Scheimenwasenstr. 9
7000 Stuttgart 80
Telefon 07 11 / 715 55 59
Telefax 07 11 / 728 04 07

Neues Ortszentrum Efringen – Kirchen

Vorschläge zum Verkehrskonzept

1. Kfz-Verkehr

Mit der Entwicklung des Ortszentrums durch den Neubau des Rathauses, eines Lebensmittelmarktes, mehrerer Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie mehrerer Wohnungen an der Hauptstraße wird das Verkehrsaufkommen anwachsen, sowohl im Kfz-Verkehr als auch im Fußgänger- und Fahrradverkehr. Im Rahmen der Bürgeranhörung wurden bereits Befürchtungen geäußert, daß der Ausbau des Ortszentrums in der Hauptstraße und im umgebenden Wohngebiet zu unverträglichen Verkehrsverhältnissen führt.

Maßgebend für die Beurteilung, ob die Verkehrssituation mit dem Wohnumfeld verträglich ist, sind Verkehrsstärken und Fahrgeschwindigkeiten im Kfz-Verkehr. Sie bestimmen Verkehrslärm, Überquerbarkeit der Straßen (Trennwirkung) und Gefährdungspotential. Für durchschnittliche Straßenraumverhältnisse läßt sich aus der EAE-85 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) und aus neueren Untersuchungen zur Verkehrsverträglichkeit ableiten, daß wohnumfeldverträgliche Verkehrsverhältnisse vorliegen, wenn die Verkehrsstärke 3000 Kfz/Tag nicht wesentlich überschreitet und die 85%-Geschwindigkeit (Fahrgeschwindigkeit die von 85 % der Kraftfahrzeuge nicht überschritten wird) unter 35 km/h liegt.

Die Verkehrsstärken liegen derzeit (Zählung 1989) in der mittleren Hauptstraße bei 2100 Kfz/Tag, in der Friedrich-Rottra-Straße bei 900 Kfz/Tag. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird vor allem durch den Lebensmittelmarkt erwartet. Aus vorliegenden Untersuchungen für diesen Markt wird mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von 400 – 500 Pkw gerechnet. Durch die Zentralisierung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen in der Ortsmitte werden aber bei der Fahrt dorthin häufig mehrere Ziele aufgesucht, so daß der durch den Markt, das Rathaus und die neuen Läden entstehende Kfz-Verkehr nicht zur bestehenden Verkehrsstärke addiert werden darf. Ein Zusatzverkehr von 300 – 400 Kfz-Fahrten in die Ortsmitte wird daher als realistische Größe angesehen. Wird davon ausgegangen, daß diese Fahrten zur Hälfte aus nördlicher und südlicher Richtung der Hauptstraße kommen (und abfahren), dann ist mit einem Ansteigen der Verkehrsstärke in der Hauptstraße auf etwa 2500 Kfz/Tag zu rechnen. Diese Stärke liegt noch im wohnumfeldverträglichen Bereich.

Einen größeren Einfluß als die Verkehrsstärke hat die Fahrgeschwindigkeit des Kfz-Verkehrs auf die Wohnumfeldqualität und auf die Aufenthaltsqualität in der erweiterten Ortsmitte. Eine Senkung der zulässigen Fahrgeschwindigkeiten auf 30 km/h in der Hauptstraße, der Friedrich-Rottra-Straße und den verbindenden Querstraßen ist unerläßlich (Zone 30). Im zen

tralen Abschnitt der Hauptstraße zwischen Bannstraße und Hermann-Burte-Straße mit häufigeren Fußgängerquerungen, beidseitigen Stellplätzen und Bushaltestelle könnte bei umgestaltetem Straßenraum und Belagswechsel die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 20 km/h begrenzt werden (verkehrsberuhigter Geschäftsbereich).

Wichtig ist die Feststellung, daß nicht die voraussichtlichen künftigen Verkehrsstärken in der Hauptstraße oder einer benachbarten Straße zu Unverträglichkeiten mit der umgebenden Wohnnutzung bzw. der Fußgängersituation im Ortszentrum führen werden, sondern unangepaßte Fahrgeschwindigkeiten wegen fehlender Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h bzw. 20 km/h im Ortszentrum.

Für die vorgesehene Umgestaltung der Hauptstraße wird eine Regelfahrbahnbreite von 5,5 m empfohlen. Diese entspricht nach EAE-85 dem unbehinderten Regelbegegnungsfall Pkw/Lkw, Bus, (Lkw/Lkw bei stark verringerter Geschwindigkeit). Soll die Hauptstraße künftig Begegnungsverkehr für Linienbusse ermöglichen, was heute nicht der Fall ist und eine weit größere Bedienungshäufigkeit des Ortszentrums zur Voraussetzung hätte, müßte die Regelfahrbahnbreite der Fahrbahn mindestens 6,0 m betragen. Im zentralen Bereich mit Stellplätzen senkrecht zur Fahrbahn sollte eine Fahrbahnbreite von 6,0 m bestehen. Als Bushaltestelle in der Hauptstraße bietet sich der Rathausplatz an, da beidseitig keine Stellplätze liegen. Auf Busbuchten kann und sollte verzichtet werden.

2. Fußgänger- und Fahrradverkehr

Eine gute Erreichbarkeit des Ortszentrums für Fußgänger und Radfahrer ist Voraussetzung für die angestrebte Belebung. Sichere, direkte und angenehme Wege zum und vom Ortszentrum müssen deshalb Vorrang haben vor den Ansprüchen eines bequemen Kfz-Verkehrs. Nach Befragungen i.R. des Markt- und Standortgutachtens werden die derzeitigen Geschäfte an der Hauptstraße von Kunden/Besuchern aus Efringen-Kirchen schon zu 47 % zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht. Dieser Anteil sollte mindestens erhalten, besser noch erhöht werden, denn er beansprucht keinen Pkw-Stellplatz, erzeugt keinen zusätzlichen Suchverkehr und produziert keine Luftschadstoffe.

Eine wichtige Maßnahme ist die Verbesserung der Geh- und Fahrradverbindung zwischen dem Ortsteil Kirchen über die Basler Straße L 137 zum Ortszentrum. Für eine Geschwindigkeits-senkung an den Querungsstellen der L 137 und eine Erleichterung der Überquerung wurden bereits im November 1989 entsprechende Vorschläge vorgelegt. Im Bereich des Ortszentrums sollten Maßnahmen ergriffen werden, die ein Beparken der Gehwege verhindern. Insbesondere muß ein Beparken des Rathausplatzes verhindert werden (Anlieferung zeitlich beschränkt frei). Durch die Lage der Fußgängerziele künftig beidseitig der Hauptstraße werden häufige Fußgängerquerungen zu erwarten sein, die sich nicht auf eine Querungsstelle bündeln lassen. Zur Sicherung der querenden Fußgänger sollten zwischen den Stellplätzen an der Hauptstraße an geeigneten Stellen Vortrittsflächen für Fußgänger angeboten werden (z.B. in Verbindung mit Baumstandorten), so daß der notwendige Sichtkontakt zwischen Fußgängern und Autofahrern nicht durch parkende Fahrzeuge verdeckt wird. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 20 km/h im zentralen Abschnitt der Hauptstraße ist zu empfehlen (verkehrsberuhigter Geschäftsbereich in Verbindung mit Zonenparkverbot außerhalb gekennzeichneten Stellplätze), zumal am Ortszentrum auch der Schulzugang liegt und die Schulwege die Hauptstraße kreuzen.

Zur Sicherung des Radverkehrs ist die flächenhafte Einführung von Tempo 30 die wichtigste Maßnahme. Radwege sind dann nicht erforderlich. Zur Unterstützung des Radverkehrs sollten zweckmäßige Fahrradständer in unmittelbarer Eingangsnähe des Rathauses, Marktes und der Geschäfte vorgesehen werden.

3. Parken

Im ländlichen Raum werden weite Fußwege zwischen Parkplatz und Ziel nicht akzeptiert, ersatzweise werden die Gehwege beparkt, insbesondere von Kurzparkern. Deshalb sollten Kunden-/Besucherstellplätze an der Hauptstraße bzw. in direkter Zuordnung zu dieser liegen und als oberirdische Kurzparkplätze ausgewiesen werden, um einen häufigen Wechsel zu gewährleisten. Kunden-/Besucherstellplätze sollten nicht einzelnen Nutzungen vorbehalten werden, sondern allgemein zugänglich sein, um eine Mehrfachnutzung zu ermöglichen. Unter dieser Voraussetzung dürften 60 - 80 Kurzparkmöglichkeiten für das gesamte Ortszentrum ausreichen.

Tiefgaragenstellplätze können auf den Bedarf der Wohnungen und Büronutzungen begrenzt werden. Die für Büro/Verwaltung auszuweisende Zahl kann gering gehalten werden, wenn Stellplatzverpflichtungen abgelöst werden, die in der Praxis nur von Beschäftigten belegt werden. Mit den Ablösebeträgen sollten Parkmöglichkeiten für Beschäftigte in Randlage geschaffen werden, z.B. an der Basler Straße.

Solche Regelungen, in der Ortsmitte nur den qualifizierten Stellplatzbedarf zu decken (Kunden/Besucher, Wohnungen) und Langparker (Beschäftigte) in Randbereichen unterzubringen, streben nicht nur größere Städte, sondern auch viele Gemeinden an, um attraktive Ortszentren mit Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Stuttgart, den 25.6.1991



Gutachten

Nr. 9480/454 vom 25.10.91

Schalltechnisches Gutachten für die geplante Bebauung
"Neues Ortszentrum Efringen-Kirchen"

- rechnerische Prognose und Beurteilung der durch den Kraftfahrzeugverkehr zu erwartenden Lärmeinwirkung auf das Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße 22 auf Grundstück Lgb.-Nr. 1761

Auftraggeber

Bürgermeisteramt
Efringen-Kirchen

7850 Efringen-Kirchen

Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz
Wolfgang Rink Dipl.-Ing.

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz
Meßstelle für Geräusch-Emissionen und -Immissionen gem. § 26 BImSchG

**Bauakustik
Raumakustik
Immissionsschutz
Thermische Bauphysik**

Schwarzwaldstraße 37
7801 Reute
Telefon (07641) 4078
Telefax (07641) 1558

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNGEN	1
1.1 Aufgabenstellung	1
1.2 Ausgangsdaten	2
1.3 Regelwerke, Literatur	3
2. AUSGANGSSITUATION	4
2.1 Örtliche Gegebenheiten und geplante Bebauung	4
2.2 Verkehrstechnische Situation und mutmaßliche Fahrbewegungen	5
2.2.1 Hauptstraße	5
2.2.2 Tiefgarage und Parkplätze	5
2.2.3 Warenanlieferung	6
3. SCHALLTECHNISCHE BEURTEILUNGSKRITERIEN	6
3.1 Schalltechnische Größen	6
3.2 Planungsrichtpegel	8
3.3 Orientierungswerte	9
3.4 Immissionsrichtwerte	10
3.5 "Wesentliche" Erhöhung der Lärmeinwirkung	11
4. SCHALL-IMMISSIONEN	11
4.1 Straßenverkehr und Zufahrten	11
4.1.1 Rechenverfahren	11
4.1.2 Randbedingungen	12
4.1.3 Emissionspegel	14
4.2 Tiefgarage und Parkplatz	14
4.3 Warenumsschlag	15
5. SCHALLAUSBREITUNG	16
5.1 Rechenverfahren	16
5.2 Randbedingungen	17
6. SCHALLIMMISSIONEN - OHNE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN	18
7. SCHALLIMMISSIONEN - MIT SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN	21
7.1 Bauliche Schallschutzmaßnahmen	21
7.1.1 Deckenunterseite der Tiefgarage	21
7.1.2 Gebäudeseitige Rampenwand	22
7.1.3 Lärmschutzwand	23
7.2 Organisatorische Schallschutzmaßnahme	24
8. SCHALLIMMISSIONEN - MIT SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN	24
9. ZUSAMMENFASSUNG	25

Anlagen: 2

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Aufgabenstellung

Im Rahmen der Bebauung "Neues Ortszentrum Efringen-Kirchen" ist die Schaffung eines ebenerdigen Parkplatzes mit 55 Pkw-Stellplätzen sowie der Bau einer Tiefgarage mit 114 Parkboxen vorgesehen. In einem Wohn- und Geschäftshaus, welches auf einer Teilfläche der Tiefgarage erstellt wird, soll das Erdgeschoß als Lebensmittelmarkt genutzt werden. Die Zufahrt zum Parkplatz sowie zur Warenannahme des Lebensmittelmarkts erfolgt von der Hauptstraße aus unmittelbar entlang der mit dem Nachbargrundstück Lgb.-Nr. 1763 gemeinsamen Grenze; eine der beiden Tiefgaragenrampen ist zwischen dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus und der Parkplatzzufahrt angeordnet.

Da vom Eigentümer des genannten Nachbargrundstücks Bedenken wegen einer aus der bestimmungsgemäßen Nutzung von Parkplatz und Tiefgarage resultierenden bzw. vom Lieferverkehr des Lebensmittelmarktes hervorgerufenen Lärmeinwirkung auf das Wohn- und Geschäftshaus Hauptstr. 22 geäußert wurden, ist eine rechnerische Prognose der durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der Hauptstraße und der zusätzlich durch den Ziel- und Quellverkehr von Parkplatz, Tiefgarage und Lebensmittelmarkt-Belieferung verursachten schalltechnischen Situation vor den Fassaden dieses Nachbarhauses erforderlich. Für eine Beurteilung hinsichtlich Zumutbarkeit sind die zukünftig zu erwartenden Immissionspegel sowohl mit einschlägigen "Soll"-Werten als auch mit dem Immissionspegel für die derzeitige Situation zu vergleichen. Im Fall einer als "wesentlich störend" zu bezeichnenden Lärmeinwirkung durch den Ziel- und Quellverkehr von Parkplatz, Tiefgarage bzw. Warenanlieferung sind geeignete Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel einer hinreichenden Lärminderung zu dimensionieren.

1.2 Ausgangsdaten

Vom Auftraggeber wurden - teilweise über die Planungsgruppe Süd-West bzw. über das Architekturbüro Eith-Eith-Murken - folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Bebauungsplan "Ortsmitte" Efringen-Kirchen, Vorabzug, Maßstab 1 : 500, ohne Datum
(Planungsgruppe Süd-West, Lörrach)
- Lageplan und Erdgeschoß-Grundriß "Ortsmitte" Efringen-Kirchen, Maßstab 1 : 200, Juli 90
(Architekturbüro Eith-Eith-Murken)
- Grundriß, Schnitt und Ansichten Lebensmittelmarkt "Ortsmitte" Efringen-Kirchen, Maßstab 1 : 200, ohne Datum
(Architekturbüro Eith-Eith-Murken)
- Grundriß und Lageplan Tiefgarage, ohne Maßstab, per Fax vom 03.07.91
(Architekturbüro Eith-Eith-Murken)
- "Neues Ortszentrum Efringen-Kirchen, Vorschläge zum Verkehrskonzept", (Verkehrszahlen, DTV, v_{zul} , Fahrbahnbreite), 25.06.91
(Planungsbüros Stadtverkehr Dipl.-Ing. Herbert Schönfuß, Stuttgart)
- Stellplatzbilanz

Ergänzende Angaben im Zusammenhang mit der Festlegung des mutmaßlichen Ziel- und Quellverkehrs wurden auf Anfrage von der Planungsgruppe Süd-West, Frau Barske, bzw. dem Architekturbüro Eith-Eith-Murken, Frau Murken, übermittelt. Die im vorliegenden Zusammenhang interessierenden Informationen über die örtlichen und baulichen Gegebenheiten wurden im Rahmen eines Ortstermins am 16.09.91 in Efringen-Kirchen durch Inaugenscheinnahme erfaßt.

1.3 Regelwerke, Literatur

- [1] BauNVO (01.90)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung)"
- [2] "Parkplatzlärmstudie"
Veröffentlichung des Bayer. Landesamt für Umweltschutz
(LfU), Heft 90
- [3] Erlaß des Baden-Württembergischen Innenministeriums zur
Einführung der Vornorm DIN 18 005 Blatt 1 "Schallschutz im
Städtebau - Hinweise für die Planung; Berechnungs- und
Bewertungsgrundlagen"
- vom 09.12.71 Nr. V 2120/161 (GABl. 1982 S. 73)
- [4] DIN 18 005 Blatt 1 VORNORM (05.71)
"Schallschutz im Städtebau; Hinweise für die Planung; Be-
rechnungs- und Bewertungsgrundlagen"
- [5] Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 (05.87)
"Schallschutz im Städtebau; Berechnungs- und Bewertungs-
grundlagen"
- [6] VDI-Richtlinie 2058 Blatt 1 (09.85)
"Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft"
- [7] TA Lärm (07.69)
"Allgemeine Verwaltungsvorschrift über genehmigungs-
bedürftige Anlagen nach § 16 der Gewerbeordnung; Techni-
sche Anleitung zum Schutz gegen Lärm"
- [8] Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV
"Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immis-
sionsschutzgesetzes" vom 12.06.91
- [9] RLS-90
"Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen"
- eingeführt durch den Bundesminister für Verkehr mit
dem Allgemeinen Rundschreiben Nr. 8/90 vom 10.04.90
- [10] "Geräuschemissionen von Lastkraftwagen auf Betriebsgelän-
den"
Vom Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales in Auf-
trag gegebene Studie des Rheinisch-Westfälischer TÜV e.V.
(Geschäftszeichen III B 2 - 8824.3 - He -)
- [11] ZTV-Lsw 88
"Zusätzliche Technischen Vorschriften und Richtlinien für
die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen"
- eingeführt durch den Minister für Verkehr mit dem
Allgemeinen Rundschreiben Nr. 8/88 vom 18.03.88

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Örtliche Gegebenheiten und geplante Bebauung

Die geometrische Anordnung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage und Lebensmittelmarkt sowie des Parkplatzes relativ zur Hauptstraße und zu dem in nördlicher Richtung angrenzenden Nachbargrundstück Lgb.-Nr. 1763 ist aus dem in Anlage 1 wiedergegebenen Auszug aus dem Bebauungsplan "Ortsmitte" ersichtlich. Das Gelände im hier interessierenden Bereich kann in erster Näherung als eben bezeichnet werden. Die zu überbauende Fläche soll im Bebauungsplan "Ortsmitte" als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO [1] ausgewiesen werden. Aufgrund der vorgefundenen baulichen Nutzung im Bereich der angrenzenden Flächen ist auch das hier interessierende Nachbargrundstück Lgb.-Nr. 1763 einem "Mischgebiet" zuzuordnen.

Gemäß Darstellung in den zur Verfügung stehenden Plänen wird der Parkplatz insgesamt 55, in vier Reihen gegliederte Pkw-Stellplätze aufweisen. Während diese ausschließlich über die parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze verlaufende Fahrstrecke mit der Hauptstraße verbunden sind, erfolgt die Anbindung der Tiefgarage sowohl über die unmittelbar an der Nordfassade des Lebensmittelmarkts angeordnete Rampe als auch über eine weitere, in etwa gegenüber der Einmündung der Hermann-Burte-Straße in die Hauptstraße gelegene Rampe. Die Warenanlieferung für den Lebensmittelmarkt erfolgt über die Laderampe vor der Westfassade des Gebäudes; die Lieferfahrzeuge werden für die An- und Abfahrt den Fahrweg zwischen Hauptstraße und Parkplatz nutzen.

2.2 Verkehrstechnische Situation und mutmaßliche Fahrbewegungen

2.2.1 Hauptstraße

Für die derzeitige durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in der "mittleren Hauptstraße" (Zählung 1989) wird in der Ausarbeitung des Planungsbüros Schönfuß ein Wert von DTV = 2100 Kfz/24 h angegeben. Unter Berücksichtigung des geplanten Lebensmittelmarkts und weiterer Ladengeschäfte wird ein Anstieg auf einen Wert von DTV \approx 2500 Kfz/ 24 h erwartet. Während derzeit die zulässige Fahrzeughöchstgeschwindigkeit auf einen Wert von $v = 50$ km/h festgelegt ist, wird in der genannten Ausarbeitung eine zukünftige Senkung auf einen Wert von $v = 30$ km/h als "unerlässlich" bezeichnet und im Bebauungsplan durch eine Verengung der Regelfahrbahnbreite auf 5,5 m bzw. 6,0 m unterstützt.

2.2.2 Tiefgarage und Parkplatz

In der Tiefgarage werden insgesamt 114 Pkw-Stellplätze angeboten; es wird davon ausgegangen, daß sich die Gesamtzahl der Ein- und Ausfahrten gleichmäßig auf die beiden Verbindungsrampen mit der Hauptstraße verteilen wird. Unter Berücksichtigung der 55 Pkw-Stellplätze innerhalb des Parkplatzes werden somit rechnerisch 112 der insgesamt 169 Pkw-Stellplätze über die zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück gelegene Zufahrt mit der Hauptstraße verbunden.

Wenn die Bewegungshäufigkeit auf den 40 dem Lebensmittelmarkt zugeordneten Stellplätzen entsprechend den Angaben in der einschlägigen Literatur [2] mit einem Wert von $N = 1,6$ Bewegungen/Stellplatz und Stunde im Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr angenommen würde, so ergäbe sich - unter der Voraussetzung einer gleichmäßigen Verteilung auf die beiden Fahrtrichtungen der Hauptstraße - allein aus der Nutzung des Lebensmittelmarkts eine

Erhöhung der Verkehrsmenge auf der Hauptstraße um rechnerisch 1024 Kfz/d. Da in der Ausarbeitung des Planungsbüros Schönfuß für die Verkehrszunahme in der Hauptstraße insgesamt ein Wert von 400 Kfz/d angegeben wird, muß die Frequentierung der 40 Kundenparkplätze zwangsläufig deutlich niedriger sein.

Es wird im folgenden davon ausgegangen, daß alle 169 im Bereich der Tiefgarage und des Parkplatzes zur Verfügung stehenden Pkw-Stellplätze täglich jeweils viermal belegt werden; da auch unter dieser Voraussetzung die Verkehrszunahme in der Hauptstraße den prognostizierten Wert um annähernd 70 % überschreitet, wird der Lärm-Immissionsprognose somit eine schalltechnisch extrem hohe Stellplatz-Frequentierung zugrunde gelegt.

2.2.3 Warenanlieferung

Art und Anzahl der zur Warenanlieferung beim Lebensmittelmarkt eingesetzten Lieferfahrzeuge werden wesentlich von dessen Betriebsweise abhängig sein. In Ermanglung konkreter Informationen wird hier davon ausgegangen, daß täglich 5 Lkws an der vor der Westfassade des geplanten Wohn- und Geschäftshauses angeordneten Laderampe be- bzw. entladen werden.

3. SCHALLTECHNISCHE BEURTEILUNGSKRITERIEN

3.1 Schalltechnische Größen

Als wichtigste Größe für die rechnerische Prognose, die meßtechnische Erfassung und/oder die Beurteilung einer Lärmeinwirkung auf den Menschen dient der A-bewertete Schalldruckpegel - meist vereinfachend als "Schallpegel" bezeichnet.

Um auch zeitlich schwankende Schallvorgänge mit einer Einzahlangabe hinreichend genau kennzeichnen zu können, wurde der "Mittelungspegel" definiert, der durch Integration des momentanen Schalldruckpegels über einen bestimmten Zeitraum gewonnen wird. Wegen des logarithmischen Maßstabs werden Pegelspitzen bei der Bildung des Mittelungspegels stärker berücksichtigt als dies bei einer arithmetischen Mittelwertbildung der Fall wäre; dadurch wird dem Hörempfinden des menschlichen Ohrs weitgehend Rechnung getragen.

Die in verschiedenen Regelwerken definierten Immissionsricht- oder -grenzwerte für den durch fremde Verursacher hervorgerufenen Lärm beziehen sich meist auf einen "Beurteilungspegel" am Ort der Lärmeinwirkung (Immissionspegel). Der "Beurteilungspegel" wird in aller Regel rechnerisch aus dem "Mittelungspegel" bestimmt, wobei zusätzlich eine eventuell erhöhte Störwirkung von Geräuschen (wegen ihres besonderen Charakters oder wegen des Zeitpunkts ihrer Einwirkung) durch entsprechend definierte Zuschläge berücksichtigt wird.

Außerdem werden meist Anforderungen an den momentanen Schalldruckpegel in der Weise gestellt, daß auch durch kurzzeitig auftretende Schallereignisse hervorgerufene Momentan- oder Spitzenpegel den jeweiligen Immissionsrichtwert nur um einen entsprechend vorgegebenen Betrag überschreiten dürfen. Als maßgebliche Größe zur Kennzeichnung der Spitzenpegel wird in der Regel der "mittlere Maximalpegel L_1 " herangezogen.

Der Schall-Leistungspegel L_w gibt die gesamte von einem Schall-emittenten ausgehende Schall-Leistung, der flächenbezogene Schall-Leistungspegel L_w die im Mittel je Quadratmeter Fläche abgestrahlte Schall-Leistung an.

3.2 Planungsrichtpegel

In Tabelle 1 der durch Erlass des Baden-Württembergischen Innenministeriums [3] eingeführten Vornorm DIN 18 005 Blatt 1 [4] werden den verschiedenen in der BauNVO [1] definierten Baugebieten jeweils entsprechende Planungsrichtpegel zugeordnet, wie z. B.:

	"tags"	"nachts"
"Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO	60 dB(A)	45 dB(A)

Für die Beurteilung der Schallimmissionen "tags" ist "in der Regel" [4] der Zeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr, für die Beurteilung der Schall-Immissionen "nachts" dementsprechend der Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr heranzuziehen; nähere Einzelheiten im Zusammenhang mit der Ermittlung der mit den Planungsrichtpegeln zu vergleichenden Immissionspegel werden in der Vornorm [4] nicht angegeben.

Erfahrungsgemäß ist die Einhaltung der Planungsrichtpegel in geringer Entfernung von Verkehrswegen oft unmöglich, wenn nicht Schallschirme entsprechender Höhe (in Form von Lärmschutzwällen, Lärmschutzwänden, vorgelagerten Gebäuden u. ä.) vorhanden sind bzw. errichtet werden können; diesem Sachverhalt wird in der Vornorm [4] durch folgende Formulierung Rechnung getragen:

"Die Planungsrichtpegel ... lassen sich nahe Verkehrswegen nicht immer einhalten ... Überschreitungen um mehr als 10 dB(A) sollten aber nur in besonders begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden."

In diesem Zusammenhang wird auch in [3], Abs. 5 ausgeführt:

"Es ist zu berücksichtigen, daß die Vornorm ausschließlich die Belange des Schallschutzes zum Gegenstand hat. Die Bauleitplanung wird aber auch von anderen öffentlichen und privaten Belangen bestimmt. Nach § 1 Abs. 4 Satz 2 des Bundesbaugesetzbuchs sind alle öffentlichen und privaten Belange

gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Es ist daher jeweils sorgfältig zu prüfen, inwieweit dem Schallschutz der Vorrang vor anderen Belangen zu geben ist."

Vorschläge für eine angemessene zahlenwertmäßige Erhöhung der für die Nachtzeit genannten Planungsrichtpegel werden diskutiert und sind auch im Beiblatt 1 zur DIN 18 005 Teil 1 [5] als "Orientierungswerte" angegeben:

3.3 Orientierungswerte

In Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 [5] werden - ebenfalls abhängig von der Art der baulichen Nutzung - Orientierungswerte angegeben, deren Einhaltung oder Unterschreitung als "wünschenswert" bezeichnet wird, "... um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Bauflächen verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen".

Für die hier interessierende Gebietsausweisung als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO [1] werden folgende Werte angegeben:

"tags"	60 dB(A)
"nachts"	50 bzw. 45 dB(A).

Weiter wird in [5] ausgeführt, daß bei zwei angegebenen Nachtwerten der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten soll; der höhere Orientierungswert für die Nachtzeit ist somit maßgebend für die Beurteilung von Straßenverkehrslärmeinwirkungen.

Zur Beurteilung der Schutzbedürftigkeit des hier interessierenden Wohn- und Geschäftshauses vor einer Straßenverkehrslärm-Einwirkung werden daher im Einklang mit der allgemein üblichen Vor-

gehensweise in Baden-Württemberg die o. g. Orientierungswerte von 60 "tags" und 50 dB(A) "nachts" herangezogen.

3.4 Immissionsrichtwerte

Die durch "Arbeitslärm" bzw. durch Betriebe und gewerbliche Anlagen verursachte Lärmeinwirkung auf benachbarte Wohngebäude ist der Einhaltung der in einschlägigen Regelwerken ([6] und [8]) in Abhängigkeit von der jeweiligen baulichen Nutzung am Einwirkungsort definierten "Immissionsrichtwerte" unterworfen; diese sind zahlenwertmäßig identisch mit den in der Vornorm DIN 18005 Blatt 1 [4] definierten "Planungsrichtpegeln".

Für Einwirkungsorte innerhalb von Baugebieten mit der hier maßgeblichen Klassifizierung als "Mischgebiet" gelten folgende "Immissionsrichtwerte außen"

"tags"	60 dB(A)
"nachts"	45 dB(A)

Die in 0,5 m Abstand vor den nächstgelegenen Fenstern von "Aufenthaltsräumen" (z. B. Wohn- und Schlafräume) benachbarter Gebäude verursachten "Beurteilungspegel" sind mit diesen Immissionsrichtwerten zu vergleichen.

Zur Ermittlung der "Beurteilungspegel" ist das in VDI-Richtlinie 2058 Blatt 1 [6] beschriebene, nachfolgend vereinfacht (!) wiedergegebene Rechenverfahren heranzuziehen:

- Der "Beurteilungspegel tags" ist auf einen Zeitraum von 16 h während der Tageszeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zu beziehen, wobei wegen der erhöhten Störwirkung von Geräuschen während der Ruhezeiten (6.00 Uhr bis 7.00 Uhr und 19.00 Uhr bis 22.00 Uhr) die Mittelungspegel während dieser Teilzeiten mit einem Zuschlag von 6 dB(A) versehen werden.

- Als Bezugszeitraum für den "Beurteilungspegel nachts" ist die ungünstigste (d. h., "lauteste") Stunde innerhalb der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) heranzuziehen.

3.5 "Wesentliche" Erhöhung der Lärmeinwirkung

Im Fall einer nichtgewerblichen Nutzung von Pkw-Stellplätzen wird bei einer Beurteilung der aus der zukünftigen bestimmungsgemäßen Nutzung dieser Stellplätze resultierenden Lärmeinwirkung auf benachbarte Wohngebäude zu berücksichtigen sein, ob die derzeitige schalltechnische Situation hierdurch spürbar verschlechtert, d. h., der vorhandene Schallpegel "wesentlich" erhöht wird; eine "wesentliche" Erhöhung liegt nach allgemeiner Auffassung dann vor, wenn der Schallpegel um mindestens 3 dB(A) zunimmt.

Anmerkung:

Die Verkehrslärmschutzverordnung [8] und die darin definierten Immissionsgrenzwerte gelten ausschließlich "... für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen ...", nicht aber für die Verkehrslärmeinwirkung bestehender Straßen auf bestehende oder geplante Gebäude! Eine Anwendung der Verkehrslärmschutzverordnung kommt somit für den hier vorliegenden Fall nicht in Betracht.

4. SCHALL-IMMISSIONEN

4.1 Straßenverkehr und Zufahrten

4.1.1 Rechenverfahren

Der durch den Kraftfahrzeugverkehr auf einer öffentlichen Straße in 25 m Entfernung von der Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens bei freier Schallausbreitung in 2,25 m Höhe über Straßenniveau verursachte Mittelungspegel $L_m^{(25)}$ wird für den (idealierten) Fall einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von $v = 100$ km/h und eines Fahrbahnbelags aus nicht geriffeltem Guß-

asphalt in Abhängigkeit von der maßgeblichen stündlichen Verkehrsstärke M auf der jeweiligen Richtungsfahrbahn und dem Lkw-Anteil p gemäß RLS-90 [9] rechnerisch ermittelt. Abweichende Randbedingungen bezüglich Fahrbahnoberfläche und zulässigen Höchstgeschwindigkeiten werden ebenso wie die erhöhte Schallemission an Steigungen von mehr als 5 % durch Korrekturwerte berücksichtigt.

Aus dem Mittelungspegel $L_m^{(25)}$ und diesen Korrekturwerten wird der die Schallemission der betreffenden Richtungsfahrbahn kennzeichnende Emissionspegel $L_{m,E}$ gebildet.

4.1.2 Randbedingungen

Entsprechend der zeitlichen Unterscheidung bei den "Orientierungswerten" müssen auch die Emissionspegel für die Zeiträume "tags" (6.00 bis 22.00 Uhr) und "nachts" (22.00 bis 6.00) bestimmt werden.

Unter Berücksichtigung der in Tabelle 3 der RLS 90 [9] für die Straßengattung "Gemeindestraßen" angegebenen Faktoren zur Ermittlung maßgebenden Verkehrsstärke aus dem Wert für die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke ist für die Hauptstraße im hier interessierenden Streckenabschnitt von folgenden Werten auszugehen:

Maßgebende Verkehrsstärke M in Kfz/h	"tags" M_T	"nachts" M_N
derzeit	126	23
zukünftig	150	28

Für den Lkw-Anteil auf der Hauptstraße werden ebenfalls die in der genannten Tabelle der RLS-90 angegebenen Werte übernommen:

$$p_T = 10\%, p_N = 3\%$$

Die Schall-Emission der Fahrzeuge auf der Fahrstrecke zwischen Hauptstraße und Tiefgarage bzw. Parkplatz wird ebenfalls nach dem Verfahren für fließenden Verkehr ermittelt. Dabei wird angenommen, daß während der Tageszeit jeweils drei, während der Nacht ein Stellplatzwechsel erfolgen werden. Bei der Warenanlieferung wird von einem Verhältnis tags/nachts = 4/1 ausgegangen, so daß sich für die stündliche maßgebende Verkehrsstärke auf den hier interessierenden Fahrstrecken außerhalb des öffentlichen Verkehrsraums, rechnerisch folgende Werte ergeben:

Maßgebende Verkehrsstärke M in Kfz/h	"tags" M_T	"nachts" M_N
Tiefgaragen-Zufahrt	21,4	14,3
Parkplatz-Zufahrt	20,6	13,8
Lkw-Zufahrt	0,5	0,3

Die zulässige Fahrzeughöchstgeschwindigkeit auf der Hauptstraße wird entsprechend den Ausführungen in Abschnitt 2.2.1 mit einem Wert von $v = 50$ km/h für die Situation "derzeit" bzw. mit einem Wert von $v = 30$ km/h für die Situation "zukünftig" berücksichtigt; die Fahrzeuggeschwindigkeit außerhalb des öffentlichen Verkehrsraums, d. h., im Bereich der Fahrstrecke zwischen der Hauptstraße und der Tiefgarage, dem Parkplatz bzw. der Laderampe wird ebenfalls einheitlich auf $v = 30$ km/h festgelegt.

Die Fahrbahnlängsneigung im Bereich der Hauptstraße und der Parkplatz- bzw. Laderampenzufahrt weist Werte von ≤ 5 ‰; die Steigung

der Tiefgaragenrampe wird entsprechend der Darstellung in den Planunterlagen mit einem Wert von ca. 17 % berücksichtigt.

Bei der Festlegung des Korrekturwerts D_{stro} wird im öffentlichen und nichtöffentlichen Verkehrsraum einheitlich von einer Straßenoberfläche aus nicht geriffeltem Gußasphalt, Asphaltbeton oder Splitt-Mastixasphalt ausgegangen.

4.1.3 Emissionspegel

Die mit den genannten Ausgangsdaten und Randbedingungen unter Anwendung der in den RLS-90 [9] angegebenen Gleichungen ermittelten Werte für den Emissionspegel $L_{m,E}$ - jeweils für "tags" und "nachts" werden nachfolgend aufgelistet:

Fahrstrecke	$L_{m,E}$ "tags" in dB(A)	$L_{m,E}$ "nachts" in dB(A)
Hauptstraße, derzeit	56,8	46,5
Hauptstraße, zukünftig	54,9	44,9
Tiefgaragen-Zufahrt ohne Rampe	41,8	40,1
Tiefgaragen-Rampe	48,9	47,1
Parkplatz-Zufahrt	41,7	39,9
Lkw-Zufahrt	38,5	35,5

4.2 Tiefgarage und Parkplatz

Der über die Tiefgaragenöffnung (Ein-/Ausfahrt am unteren Ende der Rampe) abgestrahlte flächenbezogene Schall-Leistungspegel wurde mit Hilfe des vom Ingenieurbüro BRAUNSTEIN + BERNDT dort für Tunnelportale vorgeschlagenen, überschlägigen Rechenver-

isw · Bauakustik · isw · Raumakustik · isw · Immissionsschutz · isw · Thermische Bauphysik · isw

fahrens bestimmt. Es wurde davon ausgegangen, daß von täglich vier Belegungen eines jeden Stellplatzes drei während der Tageszeit und eine (1) in der Nachtzeit erfolgen werden. Für den Fall ausschließlich schallharter Bauteiloberflächen innerhalb der Tiefgarage wurden folgende Werte errechnet:

"tags"	$L_{w, \dots} = 69,2 \text{ dB(A)}$
"nachts"	$L_{w, \dots} = 67,5 \text{ dB(A)}$

Zur rechnerischen Ermittlung der Parkplatz-Emission wird das in Abschnitt 4.5 der RLS-90 [9] für öffentliche Parkplätze angegebene Rechenverfahren herangezogen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten erfolgt eine Aufteilung der Gesamtfläche des Parkplatzes in Teilflächen von jeweils 5 m^2 . Bei gleicher Frequentierung der einzelnen Stellplätze wie oben für die Tiefgarage angegeben, sind dem Mittelungspegel in 25 m Abstand einer jeden Teilfläche folgende Werte zuzuordnen:

"tags"	$L^*_{m,E} = 35,8 \text{ dB(A)}$
"nachts"	$L^*_{m,E} = 34,0 \text{ dB(A)}$

4.3 Warenumschlag

Zur Beschreibung der Geräusche, welche beim Be- und Entladen der Lkws an der Laderampe entstehen, wird dem flächenbezogenen Schall-Leistungspegel in Anlehnung an den für die Schallemission bei Rangiervorgängen von Lkws in der einschlägigen Literatur [10] angegebenen Schall-Leistungspegel ein Wert von $L_w = 102 \text{ dB(A)}$ zugeordnet; für die Einwirkdauer wurde ein Wert von $t = 1 \text{ h}$ "tags" bzw. $t = 15 \text{ min}$ "nachts" angenommen.

5. SCHALLAUSBREITUNG

5.1 Rechenverfahren

Der durch den Straßenverkehr bzw. durch ein einzelnes Fahrzeug oder durch einen lärmemittierenden Vorgang an einem beliebigen Einwirkungsort hervorgerufene Immissionspegel ist abhängig vom jeweiligen Emissionspegel und den Schallausbreitungsbedingungen auf der Ausbreitungsstrecke zwischen der Schallquelle und dem betrachteten Einwirkungsort. Einflußgrößen auf die Schallausbreitungsbedingungen sind:

- Länge des Schallausbreitungsweges
- Luft- und Bodenabsorption sowie Witterung
- Schallabschirmung durch Geländemodellierung, Bebauung oder spezielle Abschirmmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) auf dem Schallausbreitungsweg
- Schallreflexionen an schallharten Flächen in der Umgebung des Schallausbreitungsweges (Gebäudefassaden, Stützmauern aus Sichtbeton o. ä.)

Da örtlich unterschiedliche Schallausbreitungsbedingungen zwischen den lärmemittierenden Fahrzeugen und dem hier maßgeblichen Wohnhaus vorliegen, werden mit Hilfe des entsprechend den Rechenvorschriften der RLS-90 [9] vom Ingenieurbüro BRAUNSTEIN + BERNDT entwickelten Rechenprogramms "SCHALLPLAN", Version 3.5, sowohl die schallemittierenden Fahrstrecken bzw. Flächenstrahler (z. B. Parkplatz) als auch die die Schallausbreitung mutmaßlich beeinflussenden topographischen und baulichen Gegebenheiten mit den für ihre Beschreibung maßgeblichen Koordinaten erfaßt und in den Rechner eingegeben. Das dort simulierte Geländemodell wird im Rahmen des angesprochenen Rechenprogramms mit einem von dem zu untersuchenden Immissionsort ausgehenden Suchstrahl mit einer Schrittweite von 1° abgetastet. Im jeweiligen Geländeschnitt werden die Linien- und Flächenschallquellen sowie die Schallausbreitung beeinflussende Beugungskanten und Reflexionsflächen erfaßt sowie der durch Direktschallausbreitung verursachte und durch

Beugung und/oder durch Reflexionen beeinflusste Immissionsanteil am Einwirkungsort bestimmt. Durch Integration der Immissionsanteile über den gesamten interessierenden Winkelbereich ergibt sich jeweils der am Einwirkungsort durch die berücksichtigten Schallquellen verursachte Immissionspegel.

5.2 Randbedingungen

Die Koordinaten zur Beschreibung der geometrischen Anordnung von Schallquellen und Gebäuden bzw. von Reflexionsflächen, Beugungskanten und Höhenlinien wurden entsprechend der Darstellung in den in Abschnitt 1.2 aufgelisteten Plänen bestimmt.

Da in den zur Verfügung stehenden Planunterlagen nicht alle zur Erfassung der die Schallausbreitung bestimmenden Daten notwendigen Informationen über topographische und bauliche Gegebenheiten enthalten sind, mußten verschiedene Daten - vorwiegend in Absprache mit dem Auftraggeber bzw. mit den von diesem beauftragten Planern - vereinfachend festgelegt werden. Insbesondere wurden die nachfolgend skizzierten Randbedingungen berücksichtigt:

- Die Geländehöhe wird konstant mit 253,5 m ü. NN angenommen, während für das Fahrbahnniveau der Hauptstraße die aus vorliegenden Querschnitten entnommenen Werte interpoliert werden.
- Für die Schallausbreitung relevante, in den zur Verfügung stehenden Planunterlagen nicht eingetragene Informationen, wie z. B. die Dachform von Gebäuden, ggf. First- und Traufrichtung sowie First- und Traufhöhe wurden ebenso wie die Höhe der Fensteroberkante im Erdgeschoß bei einer Ortsbegehung durch Inaugenscheinnahme erfaßt bzw. durch Auswertung von Fotos ermittelt; die Geschoßhöhe wurde einheitlich mit $h = 2,8$ m angenommen.
- Für schallharte Oberflächen, welche "Spiegelschallquellen" darstellen können, wird die "Korrektur zur Berücksichtigung der Absorptionseigenschaften von reflektierenden Flächen" in Anlehnung an die Angaben in Tabelle 7 der RLS-90 mit einem Wert von $D_e = -1,5$ dB(A) für Gebäudefassaden im Bereich von Wohnungen bzw. von $D_e =$

-1 dB(A) für die großflächige und ungegliederte Fassade im Bereich des Lebensmittelmarkts angesetzt.

In Anlage 2 sind alle im Rahmen der schalltechnischen Prognose berücksichtigten Lärmquellen sowie die zur Bestimmung der Schallausbreitung maßgeblichen Objekte (insbesondere Reflexionsflächen und Beugungskanten) graphisch dargestellt.

6. SCHALLIMMISSIONEN - OHNE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Auf die im vorigen Abschnitt angesprochene Weise wurden die durch die einzelnen, in Abschnitt 4 näher beschriebenen Emittenten verursachten Immissionspegel am jeweils mutmaßlich ungünstigsten Punkt vor den hier interessierenden Fassaden (Süd-, West- und Ostfassade) des Wohn- und Geschäftshauses Hauptstraße 22 rechnerisch bestimmt; es wurde daher jeweils die Situation in Höhe des zweiten Obergeschosses ermittelt und die möglicherweise abschirmende Wirkung einer Bepflanzung bzw. einer geplanten, primär als Sichtschutz dienenden Wand entlang der den Grundstücken Lgb.-Nr. 1761 und 1763 gemeinsamen Grenze außer Betracht gelassen. Die unter dieser Voraussetzung von den einzelnen Emittenten verursachten Immissionsanteile sind in der umseitigen Tabelle aufgelistet; für den Mittelungspegel "nachts" wurde ein Beurteilungszeitraum von 8 h berücksichtigt:

Situation derzeit/zukünftig - Emittent	Mittelungspegel L_m in dB(A)					
	tags			nachts		
	S	W	O	S	W	O
derzeit - Hauptstraße	56	-	61	46	-	51
zukünftig						
- Hauptstraße	54	-	59	44	-	49
- Tiefgaragenzufahrt	48	39	39	46	37	37
- Tiefgarage	34	35	15	32	33	13
- Parkplatzzufahrt	47	44	42	45	42	40
- Parkplatz	37	38	21	36	36	19
- Lkw-Zufahrt	44	41	39	41	38	36
- Warenumschlag	26	27	0	23	24	0
- Σ ohne Hauptstraße	52	47	45	50	45	43
- Σ mit Hauptstraße	56	47	59	51	45	50

Aus den in der obigen Tabelle angegebenen Zahlenwerten ist ersichtlich:

- Die ausschließlich durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der Hauptstraße verursachte Lärmeinwirkung auf das Wohn- und Geschäftshaus Hauptstr. 22 wird - trotz der Zunahme der Verkehrsmenge - zukünftig um 2 dB(A) niedriger sein als derzeit und die maßgeblichen Orientierungswerte unterschreiten.
- Der Orientierungswert "tags" wird auch durch die Summe der Immissionsanteile nicht überschritten; auch im Fall einer gleichmäßigen Frequentierung aller Fahrwege außerhalb des öffentlichen Verkehrsraums während der gesamten Tageszeit (zwischen 6.00 und 22.00 Uhr) überschreitet der (wegen des in der obigen Tabelle nicht berücksichtigten Ruhezeitzuschlags) um rechnerisch 2 dB(A) höhere Beurteilungspegel "tags" nicht den Immissionsrichtwert "tags".

- Vor der Südfassade wird der für Straßenverkehrslärm maßgebliche Orientierungswert "nachts" durch die Summe der Immissionsanteile geringfügig überschritten; der Orientierungswert "nachts" für Gewerbelärm wird lediglich durch den Immissionsanteil der Tiefgaragenzufahrt - ebenfalls geringfügig - überschritten.

Bei einer Beurteilung der durch die zweifellos ausschließlich einer gewerblichen Nutzung zuzuordnenden Immissionsanteile "Lkw-Zufahrt" und "Warenumschlag" ist entsprechend den Ausführungen in Abschnitt 3 die VDI-Richtlinie 2058 Blatt 1 [6] heranzuziehen. Da bei der Ermittlung des Beurteilungspegels "nachts" nach dieser Richtlinie ausschließlich die "ungünstigste" Stunde im Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr maßgebend ist (siehe Ausführungen in Abschnitt 3.4), ergeben sich unter den in Abschnitt 4.1.2 genannten Randbedingungen für den ausschließlich durch die LKW-Zufahrt vor den hier interessierenden Fassaden des Wohn- und Geschäftshauses Hauptstr. 22 verursachten Immissionsanteil "nachts" folgende Werte:

Südfassade	$L_{r,n} = 50 \text{ dB(A)}$
Westfassade	$L_{r,n} = 47 \text{ dB(A)}$

Allein die zweimalige Vorbeifahrt eines Lkws in der Nachtzeit führt somit zu einer deutlichen Überschreitung des Immissionsrichtwerts "nachts" vor dem schutzbedürftigen Nachbarhaus; der ausschließlich durch den Warenumschlag (Beladung des Lkws) verursachte Immissionsanteil kann - wegen der geometrischen Anordnung der Laderampe relativ zu den hier betrachteten Fassaden des Gebäudes - außer Betracht bleiben.

Aufgrund der mit Hilfe der rechnerischen Prognose nachgewiesenen Überschreitung des Orientierungswertes bzw. des Immissionsrichtwerts "nachts" vor allem vor der Südfassade des benachbarten Wohn- und Geschäftshauses Hauptstr. 22 ist die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen angezeigt; diese werden im folgenden Abschnitt detailliert beschrieben.

7. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Mit dem Ziel einer Einhaltung des Immissionsrichtwerts "nachts" und im Interesse einer Reduzierung einer unvermeidlichen, durch den Fahrzeugverkehr außerhalb des öffentlichen Verkehrsraums verursachten Lärmeinwirkung auf das nächstbenachbarte schutzbedürftige Gebäude Hauptstr. 22 ist die Durchführung folgender Schallschutzmaßnahmen angezeigt:

7.1 Bauliche Schallschutzmaßnahmen

7.1.1 Deckenunterseite der Tiefgarage

Realisierbar und den "anerkannten Regeln der Technik" entsprechend ist in Tiefgaragen eine schallabsorbierende Verkleidung der Deckenunterseite im Ein-/Ausfahrtbereich. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an den baulichen Brandschutz und an die Widerstandsfähigkeit der absorbierenden Oberfläche gegen mechanische Einwirkung sind hierfür handelsübliche Verbundplatten aus mindestens 30 mm dickem Faserdämmmaterial und einer 5 mm dicken Deckschicht aus Holzwolle-Leichtbauplatten geeignet. Im vorliegenden Fall wird eine derartige schallabsorbierende Verkleidung auf einer Teilfläche mit einer Flächenabmessung von ca. 50 m² in dem unmittelbar an die Rampe auf Grundstück Lgb.-Nr. 1761 angrenzenden Bereich gefordert. Im Interesse einer intensiven Lärminderung wird vorgeschlagen, derartige Platten nicht mit ihrer lieferbaren Mindestdicke von 35 mm, sondern mit einer Dickenabmessung von 50 mm (45 mm Mineralfaserplatte + 5 mm Holzwolle-Leichtbauplatte) einzusetzen. Mit diesen Platten wird im hier interessierenden Frequenzbereich ($125 \leq f \leq 2000$ Hz) ein mittlerer Absorptionsgrad von $\alpha_m \approx 0,8$ erreicht (gemäß Prüfbescheid Nr. GS 443/84 des Fraunhofer-Instituts für Bauphysik, Stuttgart und Nr. 108331/1 von Müller-BBM, München).

7.1.2 Gebäudeseitige Rampenwand

Als Maßnahme zur Vermeidung störender Schallreflexionen an der die Tiefgaragenrampe begrenzenden, gebäudeseitigen Wand ist diese mit einer schallabsorbierenden Oberfläche zu versehen. Da diese Fläche einer eventuellen mechanischen Einwirkung stärker ausgesetzt ist als die Deckenunterseite in der Tiefgarage, muß hier das absorbierende Material, für welches aus brandschutztechnischen Gründen vorzugsweise Mineralfaserplatten in Frage kommen, mit einer stabilen, akustisch weitgehend transparenten Oberfläche versehen werden. Dieser zuletzt genannten Forderung genügen z. B. Paneele oder Kassetten aus Lochblech mit einem freien Lochquerschnitt von $\geq 30\%$. Speziell bei Flächen neben Fahrwegen im Außenbereich hat sich auch der Einsatz von Lochziegel-Elementen mit schrägen Löchern bewährt. Für derartige spezielle Lochziegel, auch in Form von Elementen, in denen hydrophobierte Mineralfaserplatten als Absorptionsmaterial bereits eingelegt sind, werden Werte des Schallabsorptionsgrads von $\alpha \geq 0,8$ durch Prüfzeugnis nachgewiesen.

Wegen des im unteren Wandbereich einwirkenden Spritzwassers und des dort erforderlichen Brandschutzes sollte die Wandoberfläche erst ab einer Höhe von ca. 50 bis 80 cm über Fahrbahnniveau mit einer derartigen Verkleidung bis etwa zur Höhe des Erdbodenniveaus versehen werden. Im darüber liegenden Bereich (EG-Außenwand) wird eine - durch bautechnische Maßnahmen - zu realisierende absorbierende Verkleidung nicht gefordert; es wird jedoch dringend empfohlen, die den Lebensmittelmarkt begrenzende Erdgeschoßfassade entweder durch eine starke Gliederung diffus reflektierend zu gestalten oder durch eine entsprechende Bepflanzung sicherzustellen, daß die Fassade als "absorbierend" (oder "hochabsorbierend") im Sinne der ZTV-Lsw 88 [11] zu klassifizieren ist (Nachweis durch Prüfzeugnis).

7.1.3 Lärmschutzwand

Die im Bebauungsplan eingetragene "Schallschutzwand" entlang der den Grundstücken Lgb.-Nr. 1761 und 1763 gemeinsamen Grenze wurde bei der rechnerischen Ermittlung der Immissionspegel im vorigen Abschnitt nicht berücksichtigt. Da die Höhenabmessung der Wand aus städtebaulichen Gründen auf 2,5 m begrenzt wurde, ist ihre abschirmende Wirkung für die Lärmeinwirkung auf das bei den rechnerischen Untersuchungen berücksichtigte 2. OG nur gering. Sie ist jedoch zweifellos geeignet, die Lärmeinwirkung auf die Räume im Bereich des Erdgeschosses und auf den Außenbereich des Nachbargrundstücks (Garten, eventuell Terrasse) erheblich zu reduzieren. Obwohl bei einer Beurteilung der zukünftigen schalltechnischen Situation entsprechend den Festlegungen in den einschlägigen Regelwerken die Situation vor dem schalltechnisch "ungünstigeren" 2. OG maßgebend ist, wird daher die Anordnung einer Lärmschutzwand gemäß Eintragung im Bebauungsplan (Längenabmessung: ca. 50 m) empfohlen.

Um bei Realisierung dieser "Schallschutzwand" eine unzulässige Pegelerhöhung durch Schallreflexionen auszuschließen, muß die zum Grundstück Lgb.-Nr. 1761 weisende Oberfläche derart ausgeführt werden, daß sie als "hochabsorbierend" im Sinne der ZTV-Lsw 88 [11] zu bezeichnen ist. Diese Forderung kann entweder durch den Einsatz handelsüblicher schallabsorbierender Elemente oder durch eine geeignete Bepflanzung bzw. Vorpflanzung sichergestellt werden; die schallabsorbierende Eigenschaft von industriegefertigten Lärmschutzwänden (Kennwert der Schallabsorption $\Delta L_{A,a,Str} \geq 8$ dB) ist in jedem Fall durch Vorlage eines Prüfzeugnisses einer anerkannten Prüfstelle von der anbietenden Firma zu fordern.

7.2 Organisatorische Schallschutzmaßnahme

Sofern auf eine Realisierung der o. g. Lärmschutzwand verzichtet werden soll, kann eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts "nachts" durch die morgendliche Warenanlieferung ggf. dadurch verhindert werden, daß mit geeigneten organisatorischen Maßnahmen eine Belieferung des Lebensmittelmarktes im Zeitraum vor 6.00 Uhr verhindert wird.

8. SCHALLIMMISSIONEN - MIT SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Unter Berücksichtigung aller in Abschnitt 7.1 genannten baulichen Schallschutzmaßnahmen ergeben sich für die hier interessierenden Fassaden des Wohn- und Geschäftshauses Hauptstr. 22 rechnerisch die nachfolgend aufgelisteten, die schalltechnische Situation kennzeichnenden Werte; wegen der starken Abhängigkeit der abschirmenden Wirkung des entlang der Grundstücksgrenze anzuordnenden Schallschirms von der Höhenlage des betrachteten Einwirkungs-ortes werden die Immissionspegel sowohl für das Erdgeschoß als auch für das 2. OG ermittelt:

Emittent	Mittelungspegel L_m in dB(A)							
	tags				nachts			
	EG		2. OG		EG		2. OG	
	S	W	S	W	S	W	S	W
Hauptstraße	50	-	54	-	40	-	44	-
Tiefgaragenzufahrt	30	25	48	36	29	23	46	34
Tiefgarage	14	14	26	24	12	12	24	23
Parkplatzzufahrt	30	28	44	37	28	26	42	35
Parkplatz	35	36	37	38	33	34	36	36
Lkw-Zufahrt	27	25	41	34	24	22	38	31
Warenumschlag	-	-	26	27	-	-	23	24
Σ ohne Hauptstraße	38	37	50	43	36	35	48	40
Σ mit Hauptstraße	50	37	54	43	41	35	50	40

isw · Bauakustik · isw · Raumakustik · isw · Immissionsschutz · isw · Thermische Bauphysik · isw

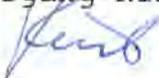
Die oben aufgelisteten Werte zeigen, daß die in Abschnitt 7.1 beschriebenen baulichen Schallschutzmaßnahmen geeignet sind, auch während der Nachtzeit die Einhaltung des Orientierungswertes vor den nicht zur Straße orientierten Fassaden sicherzustellen; im Bereich des 2. Obergeschosses sind die beschriebenen Maßnahmen geeignet, die bei den vorliegenden baulichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der gewählten Randbedingungen unvermeidliche Überschreitung zu reduzieren.

Eine durch den morgendlichen Lieferverkehr auch bei Realisierung der baulichen Schallschutzmaßnahmen zumindest im 2. OG verursachte Überschreitung des Immissionsrichtwerts "nachts" kann nur durch die in Abschnitt 7.2 angesprochene organisatorische Maßnahme verhindert werden.

9. ZUSAMMENFASSUNG

Eine rechnerische Prognose der zukünftig durch die bestimmungsgemäße Nutzung von Parkplatz und Tiefgarage bzw. durch den Lieferverkehr des Lebensmittelmarkts beim benachbarten Wohn- und Geschäftshaus Hauptstr. 22 verursachten Schallimmissionen ergab, daß unter den der Untersuchung zugrundegelegten, in Abschnitt 2 angegebenen Randbedingungen eine Überschreitung des für die Tageszeit maßgeblichen Orientierungswertes bzw. Immissionsrichtwerts ausgeschlossen werden kann. Mit dem Ziel, eine unzulässige Lärmeinwirkung auch während der Nachtzeit zu verhindern, wurden in Abschnitt 7 Schallschutzmaßnahmen beschrieben; es wurde nachgewiesen, daß diese geeignet sind, eine Überschreitung des Orientierungswertes und des Immissionsrichtwerts im Bereich der nach Süd und West orientierten Erdgeschoßfassaden zu verhindern.

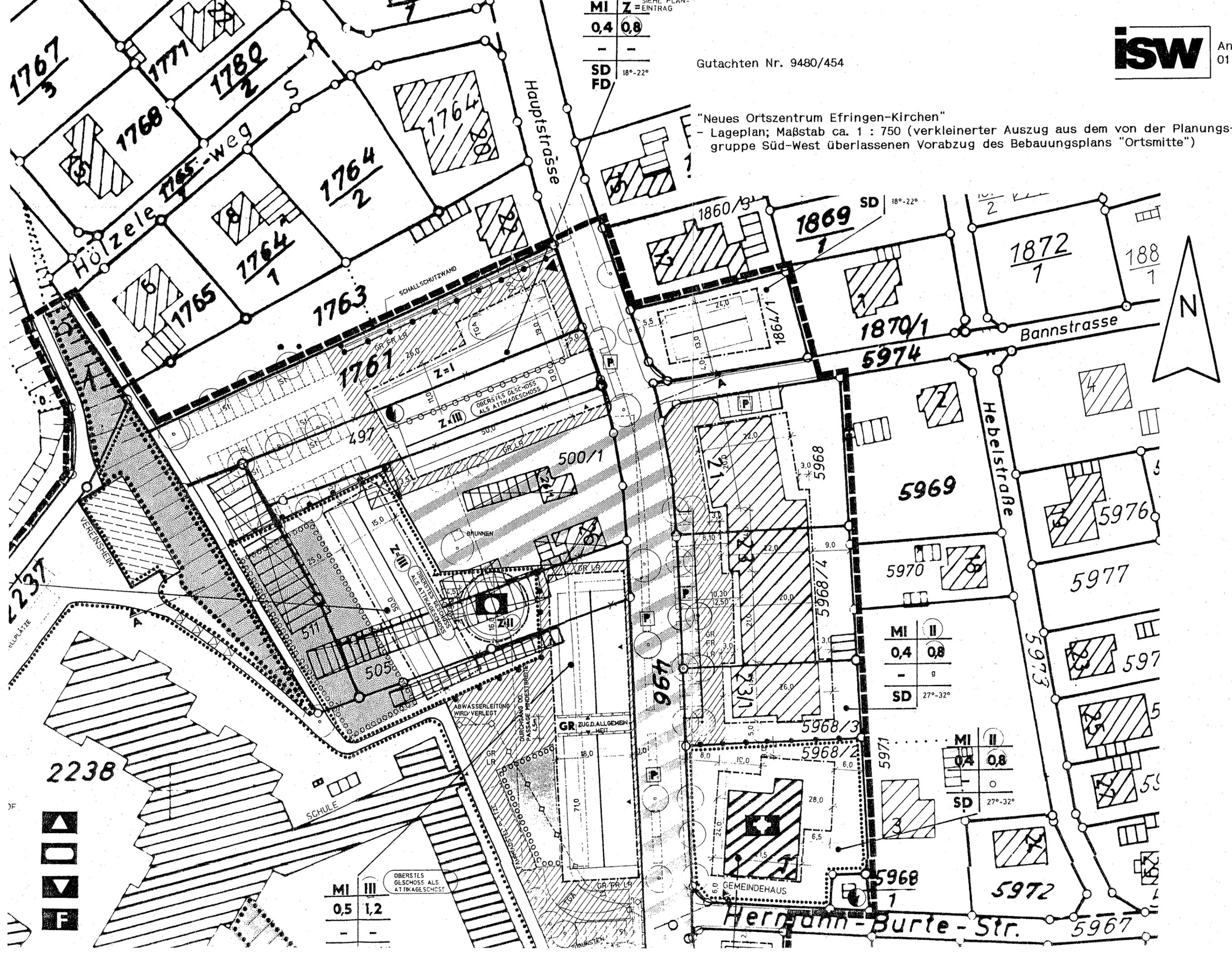
Ingenieurbüro für
Schall- und Wärmeschutz
Wolfgang Rink



MI	Z	=	EINTRAG
0,4	0,8		
-	-		
SD			18°-22°
FD			

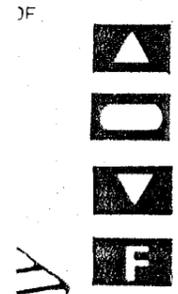
Gutachten Nr. 9480/454

"Neues Ortszentrum Efringen-Kirchen"
 - Lageplan; Maßstab ca. 1 : 750 (verkleinerter Auszug aus dem von der Planungsgruppe Süd-West überlassenen Vorabzug des Bebauungsplans "Ortmitte")



2237
 ELPLATZE
 VEREINSHOF

2238



MI	III	OBERSTES GESCHOSS ALS ATTRAGESCHOSS
0,5	1,2	
-	-	

MI	II
0,4	0,8
-	g
SD	27°-32°

MI	II
0,4	0,8
-	o
SD	27°-32°

GR ZUG.D. ALLGEMEINEN VERKEHR

ABWASSERLEITUNG WIRD VERLEGT

GR LR

DURCHGANG ODER PASSAGE UNBESTIMMT

GR LR

GR FR LR

GR LR

LEGENDE

- Mittelachse des jeweils äußeren Fahrstreifens einer Richtungsfahrbahn
- Kanten von Reflexionsflächen (z.B. Gebäudefassaden, Stützmauern)
- Beugungskanten (z.B. Firste, Böschungskanten, Schirmkanten)
- Art der Gebäudenutzung (diagonale Schraffur = Wohnnutzung)

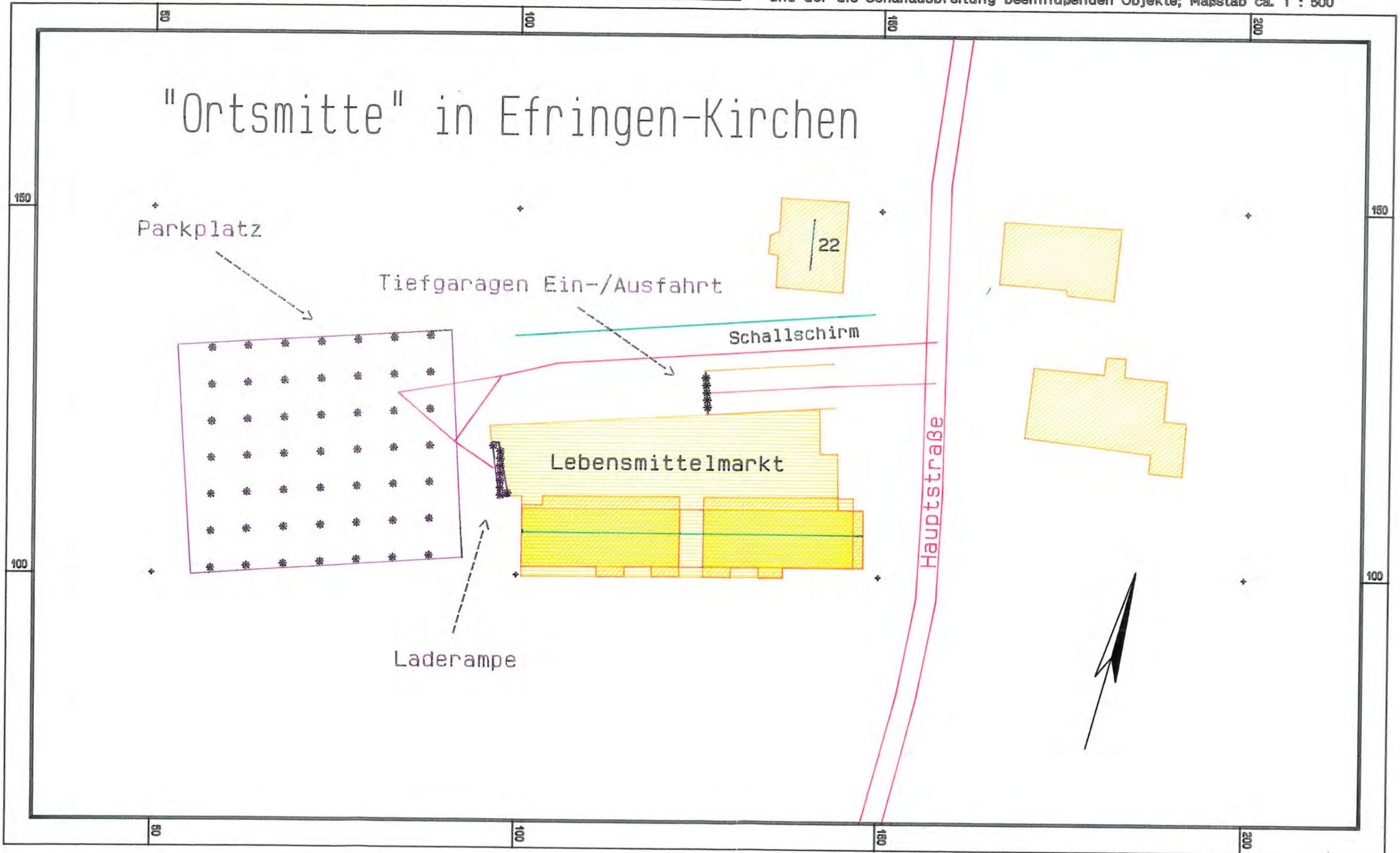
Gutachten Nr. 9480/454



Anlage 02

"Neues Ortszentrum Efringen-Kirchen"

- Lageplan mit Eintragung der bei der rechnerischen Prognose der Lärmeinwirkung auf das Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße 22 berücksichtigten Schallquellen und der die Schallausbreitung beeinflussenden Objekte; Maßstab ca. 1 : 500



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	Dorfmatte (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
	Ortsumma (MI)	23.09.1993
Egringen	Burgmatte (WA)	09.12.1969
	" (Teilplan) (WA)	18.10.1990
	Hämmergasse (WA)	21.07.1994
	Ob dem Dorf (WA)	08.10.1982
	Ob dem Pfarrhaus (WA/WR)	16.12.1972
Huttingen	Hinterm Dorf (WA / WR)	15.09.1978
	Hint. Dorf II (WA)	10.12.1992
	Neumatten + Dohlenfeld (WA)	01.09.1965

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

§ 1
Inhalt der Änderung

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

§ 2
Inkrafttreten

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



Efringen-Kirchen, den 27. 03. 1995

[Handwritten signature]
(Dierkes, Bürgermeister)

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



In Kraft getreten am 07. Sep. 95

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



Begründung

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

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

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

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

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



[Handwritten signature]
(Bürgermeister)

Regelung über Nebenanlagen in Bebauungsplänen der Gemeinde Efringen-Kirchen

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

Huttingen	Hinterm Dorf (WA / WR)	15.09.1978	nicht zulässig, ausnahmsweise in Verbindung mit der Garage	Nr. 8
	Hint. Dorf II (WA)	10.12.1992	zulässig nur innerhalb der überbaubaren Flächen, Versorgungsanlagen ausnahmsweise auch außerhalb	Nr. 8
	Neumatten + Dohlenfeld (WA)	01.09.1965	zulässig, Versorgungsanlagen nur als Ausnahme	§ 3
Istein	Am Altwasser (WA / WR)	22.10.1963	angemessene Größe zum Hauptgebäude + guter baulicher Zusammenhang. Nur 1-geschossig, Traufhöhe <3,00m	§ 4
	Mühlegrund (WA)	16.01.1981	nicht zulässig, ausnahmsw. in Verbind. mit der Garage. Versorg.-anlagen als Ausnahme zulässig.	Nr. 7
	Vorlandung (WA / WR)	22.05.1983	Versorg.-anlagen als Ausnahme zulässig	letzter Absatz
Kleinkems	Dammstraße (WA/GE)	05.10.1973	zulässig	Nr. 3
	Dammstr. /Teil (WA/SO) Bereich Schule	20.02.1992	keine Regelung	
Mappach	Obere Dorfmaten (WA)	05.11.1970	zulässig	§ 4
	Obere Dorfmaten II (WA)	20.07.1979	wie Mühlegrund, Istein	Nr. 5 + 7
	Östl.Ortsausg. (WA)	15.10.1987	keine Regelung	
Welmlingen	Dorfgärten (WA)	22.12.1986	zulässig, sofern kein Gebäude; Vers.-Anlagen als Ausnahme zulässig	Nr. 7
	Rebschalten / Wohlfeile (WA)	03.03.1978	sind dem Hauptgebäude harmonisch anzupassen.	III
Wintersweiler	Bütze (WA)	08.08.1974	zulässig in baulichem Zusammenhang mit dem Wohngebäude	Nr. 5
	Käfmatten	12.09.1980	keine Regelung	
	Kammerten (WR)	16.10.1981	wie Bütze	Nr. 5

Regelung über Einfriedigungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Efringen-Kirchen

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

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

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

VERFAHRENSVERMERKE

Änderung von Bebauungsplänen
betr. Nebenanlagen mit
Einfriedigungen

AUFGESTELLT

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

79588 Efringen-Kirchen, DEN 5. Jan. 1995



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

DER BÜRGERMEISTER

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

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

_____ DEN _____

VOM _____ AM _____
BIS _____

DER BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

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

79588 Efringen-Kirchen, DEN 5. Jan. 1995

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

DER BÜRGERMEISTER



ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

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

79588 Efringen-Kirchen, DEN 27. März 1995

AM 27. März 1995

DER BÜRGERMEISTER



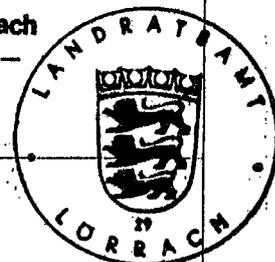
GENEHMIGUNG / ANZEIGE

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

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

DER BÜRGERMEISTER



Satzung

über die Änderung des Bebauungsplan „Ortsmitte“ der Gemeinde Efringen-Kirchen

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen in öffentlicher Sitzung am 26. Juli 1999 die Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 19. Juli 1999 maßgebend.

§ 2

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 19. Juli 1999.

§ 3

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Efringen-Kirchen, den 26. Juli 1999



Wolfgang Fürstenberger
Wolfgang Fürstenberger
Bürgermeister

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“

1. Gründe für die Änderung

Der Bebauungsplan „Ortsmitte“ besteht aus Teilbereichen mit unterschiedlichen planungsrechtlichen Festsetzungen. Dabei gehört das Gebiet Schule/Halle/Flst.Nr. 2239 (Basler Str. 5) zum Bereich „Einfacher Bebauungsplan“ und ist dort als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Eine weitere Differenzierung ist nicht enthalten.

Sämtliche Gebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 2239 wurden im Rahmen der Sanierungsmaßnahme im Jahre 1998 abgebrochen und das Gelände eingeschottert.

Bei Veranstaltungen in der Hermann-Burte-Halle hat sich in den letzten Jahren immer mehr gezeigt, dass ein Bedarf an Stellplätzen besteht. Gerade im ländlichen Raum neigen Besucher dazu, möglichst nahe am Veranstaltungsort zu parken. Das unmittelbar an die Halle angrenzende Grundstück Flst.Nr. 2239 bietet sich zur Anlegung von öffentlichen Stellplätzen an.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlegung einer öffentlichen Parkfläche geschaffen werden.

Einzelheiten über die Form und die Art der Befestigung der Fläche sowie über die Zufahrt von der L 137 (Einbahnregelung) können im Bauantragsverfahren geregelt werden.

3. Inhalt der Änderung

Das Grundstück Flst.Nr. 2239 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fläche für das Parken von Fahrzeugen) ausgewiesen.

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ bleiben von der Änderung unberührt.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ wurde im Parallelverfahren auch der Flächennutzungsplan geändert. Dabei erfolgte für das Grundstück Flst.Nr. 2239 eine Änderung von „Gemischter Baufläche“ in „Fläche für den Gemeinbedarf“. Aufgrund eines redaktionellen Fehlers wurde jedoch diese Änderung nicht in die spätere Planfassung des Flächennutzungsplanes

übernommen. Dies muß bei der nächsten Fortschreibung oder Änderung des FNP nachgeholt werden. Das Verfahren selbst hat ordnungsgemäß stattgefunden, so daß die Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung bezieht sich auf das Grundstück Flst.Nr. 2239, Basler Str. 5 mit einer Fläche von 3 829 qm.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange (§ 1a BauGB)

Das Grundstück ist derzeit komplett eingeschottert, so daß ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht erfolgt. Somit sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung erforderlich.

Efringen-Kirchen, den 26. Juli 1999



Wolfgang Fürstenberger
Wolfgang Fürstenberger
Bürgermeister

Planer:
Bürgermeisteramt
- Bauamt -

79588 Efringen-Kirchen

Kurz
Kurz, Ortsbaumeister

Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ im vereinfachten Verfahren

VERFAHRENSVERMERKE

AUFGESTELLT

Nach § 2 Abs. 1 BauGB vom 27.08.1997
durch Beschluß des Gemeinderates
Ortsübliche Bekanntmachung

am 19.04.1999

am 22.04.1999



Wolfgang Fürstenberger
Wolfgang Fürstenberger,
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BETROFFENEN GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nach § 13 Abs. 1 BauGB vom 08.12.1986 durch
Darlegung der Planungsabsichten
in der Zeit

am

vom

bis

Wolfgang Fürstenberger,
Bürgermeister

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

Nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.08.1997 durch
Auslegung

vom 03.05.99 bis 04.06.99

ortsübliche Bekanntmachung am 22.04.99



Wolfgang Fürstenberger
Wolfgang Fürstenberger,
Bürgermeister

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

Nach § 10 BauGB vom 27.08.1997
i.V.m. § 4 Abs. 1 GO

am 26.07.1999



Wolfgang Fürstenberger
Wolfgang Fürstenberger,
Bürgermeister

GENEHMIGUNG / ANZEIGE

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.
Efringen-Kirchen, den 27.07.1999



Wolfgang Fürstenberger
Wolfgang Fürstenberger,
Bürgermeister

RECHTSKRÄFTIG

Nach § 10 BauGB vom 27.08.1997 durch
Bekanntmachung
Efringen-Kirchen, den 19.08.1999

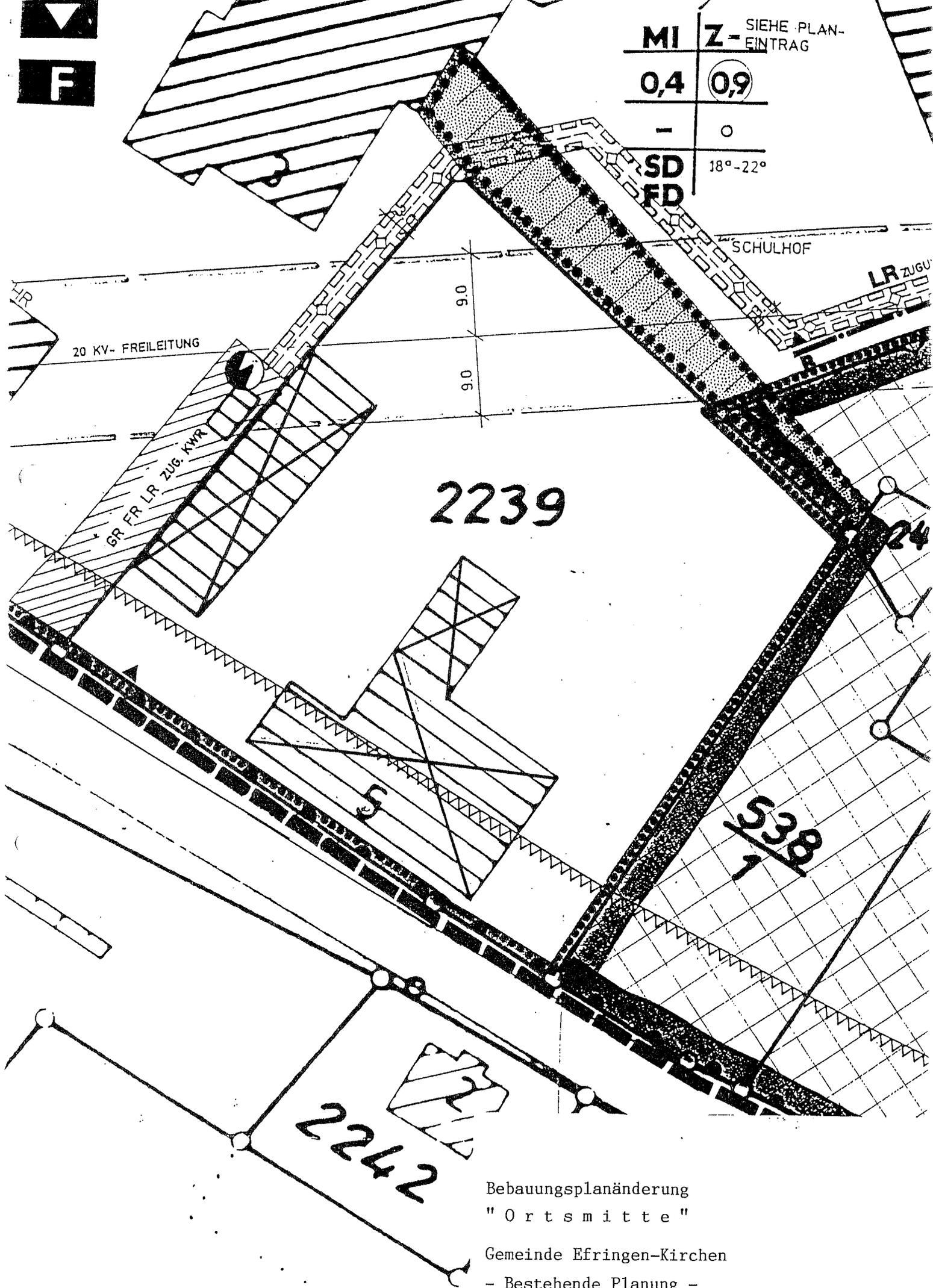
am 19.08.1999



Wolfgang Fürstenberger
Wolfgang Fürstenberger,
Bürgermeister



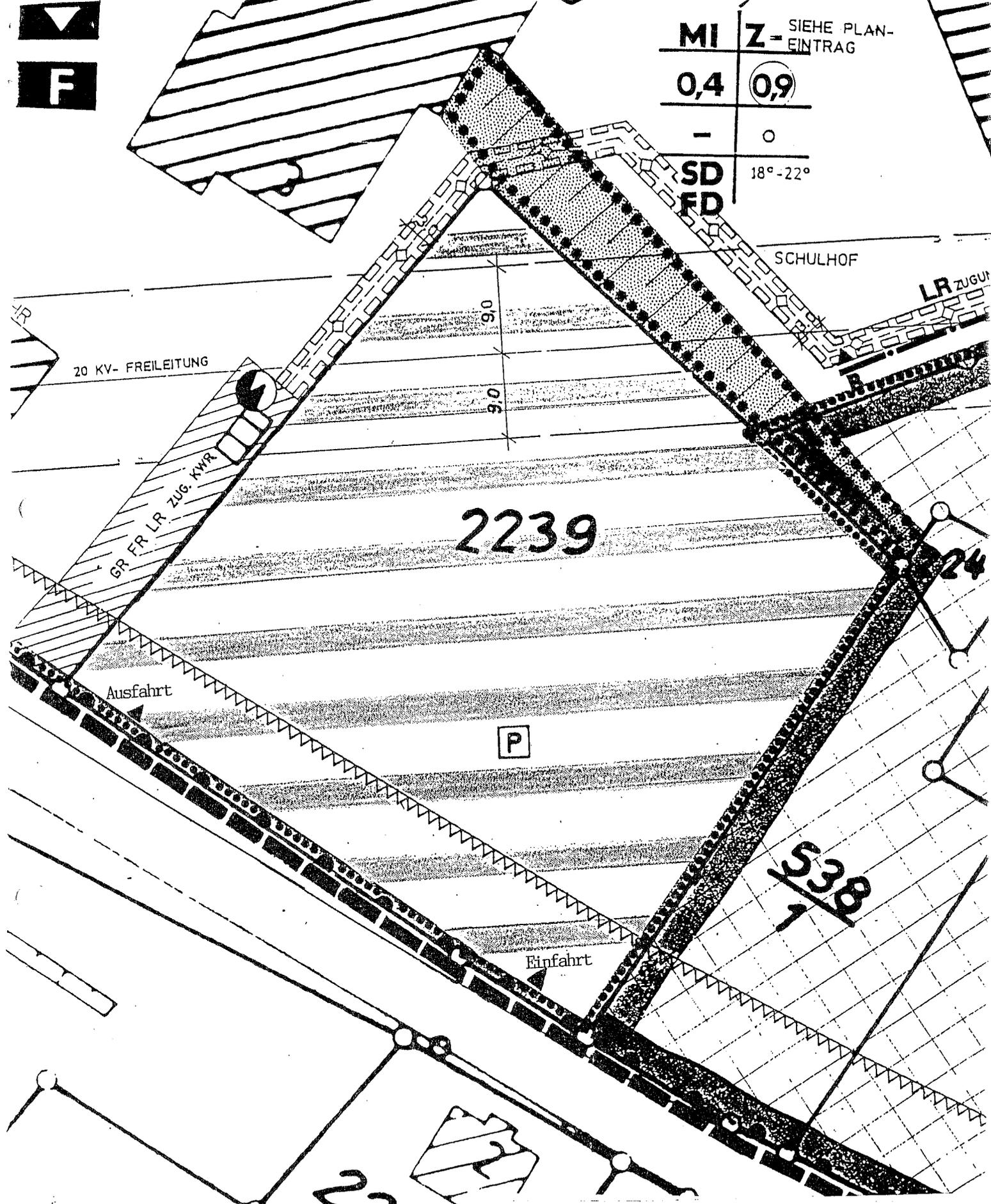
MI	Z - SIEHE PLAN- EINTRAG
0,4	0,9
-	o
SD FD	18°-22°



Bebauungsplanänderung
"Ort s m i t t e"
Gemeinde Efringen-Kirchen
- Bestehende Planung -



MI	Z - SIEHE PLAN-EINTRAG
0,4	0,9
-	o
SD	18° - 22°
FD	



2242

Bebauungsplanänderung
"Ortsmitte"

Gemeinde Efringen-Kirchen
- Änderung vom 19.07.99 -

Bebauungsplanänderung
„Ortsmitte“
Gemeinde Efringen-Kirchen

Lageplandeckblatt vom 19.07.99

