

GEMEINDE

EFRINGEN- KIRCHEN

GEMARKUNG EFRINGEN

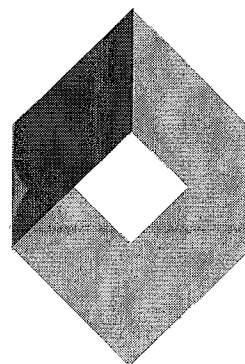
BEBAUUNGSPLAN

MÜHLEMATTEN

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

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

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



SATZUNG

über den Bebauungsplan

„MÜHLEMATTEN“

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GVBl. S. 617) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578), jeweils in der derzeit gültigen Fassung

hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen in öffentlicher Sitzung am 23.04.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan „Mühlematten“ ergibt sich aus dem Lageplan vom 23.04.2001.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. Bauvorschriften vom 23.04.2001.
2. Zeichnerischem Teil vom 23.04.2001.

Beigefügt ist die Begründung mit Anlagen sowie der Bestands- und Gestaltungsplan, jeweils in der Fassung vom 23.04.2001. Beigefügt ist auch das Gutachten zur Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB und § 8a BnatSchG.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.



Efringen-Kirchen, den

23. April 2001

Wolfgang Fürstenberger, Bürgermeister

1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Gemeinde Efringen-Kirchen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes über eine insgesamt ca. 0,7 ha große Fläche im Gewann „Mühlematten“ im Ortsteil Efringen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um entsprechend dem Bedarf an Wohnbauflächen im Hauptort auch künftig Bauland bereitstellen zu können. Die Gemeinde kann in Efringen derzeit keine Bauplätze mehr anbieten.

Entsprechend der allgemeinen Zielsetzung der Gemeinde, Bebauungspläne nur noch auf eigenen Flächen zu entwickeln, sind die erforderlichen Grundstücke bereits im Vorfeld der Planaufstellung von der Gemeinde erworben worden.

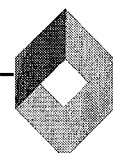
Mit der Ausweisung von Bauflächen im Gewann Mühlematten wird die Innenentwicklung gefördert. Mit der Nutzung innerörtlicher Freiflächen wird der Druck auf die Ausweisung von Neubauflächen in den Außenbereichen gemindert und damit ein Beitrag für einen schonenden Umgang mit Grund und Boden geleistet. Auch die Einbindung des Gebietes in die örtliche Ver- und Entsorgung läßt sich mit vertretbarem Aufwand darstellen. Die Zuordnung zum Ortskern kann als gut bezeichnet werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Gebietes mit etwa fünf Wohngebäuden in Einzel- und Doppelhausform geschaffen werden.

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Efringen-Kirchen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Auch die Erschließung ist bereits im FNP dargestellt, die Darstellung umfaßt auch eine weitere Gebietsentwicklung nach Norden entlang des Engbachs. Der Bach selbst wird im Bebauungsplan als Gewässer und Gewässerrandstreifen ausgewiesen, so daß auch hier die Vorgaben aus dem FNP eingehalten sind. Lediglich die zwei Einzelbaufenster westlich der Erschließungsstraße gehen über die FNP-Darstellung hinaus. Die Bebauung dieser Fläche bietet sich aber an, sie sind bereits von vorhandener Bebauung umgeben. Auch unter Einbeziehung dieser Fläche ist die Entwickelbarkeit aus dem FNP gegeben. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



BEBAUUNGSPLAN „MÜHLEMATTEN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 23.04.2001

2.2 Regionalplan

Aussagen des Regionalplanes stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit dem allgemeinen Grundsatz, wonach vorrangig Flächenpotentiale durch innere Entwicklung auszuschöpfen sind.

Die Gemeinde Efringen-Kirchen ist als Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse Lörrach/Weil – Müllheim ausgewiesen.

3 VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen hat am 28.02.2000 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Mühlematten I“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde in Form einer zweiwöchigen Planaufgabe durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel in die Planung eingeschaltet.

Die 1-monatige Offenlage gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 13.11.2000 bis einschließlich 13.12.2000 statt. Aufgrund von Planänderungen nach der Offenlage wurde eine erneute Offenlage gem. § 3 (3) BauGB in der Zeit vom 12.02.2001 bis einschließlich 12.03.2001 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss wurde am 23.04.2001 gefasst.

4 GEBIETSDESCREIBUNG

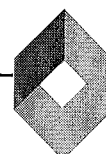
4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Flst.Nr. 3910, 3910/1, 3913, 3911 und 3912 ganz oder teilweise. Die Grundstücke befinden sich in Gemeindebesitz.

Die Abgrenzung des Gebietes ergibt sich anhand der Grundstücksgrenzen gemäß der Eintragung im zeichnerischen Teil. Westlich schließt das Gebiet an bebauten Grundstücke an, östlich grenzt es an den Engebach.

Das Gelände ist schwach bis mäßig geneigt. Die Höhenlage liegt zwischen 251 m ü. NN und 255 m ü. NN.

Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt etwa 0,7 ha.



BEBAUUNGSPLAN „MÜHLEMATTEN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 23.04.2001

4.2 KENNDATEN DER PLANUNG

Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
Überbaubare Grundstücksflächen (GRZ 0.4)	0,23	34,3
Private Grünflächen Baugrundstücke	0,16	23,9
Öffentliche Verkehrsflächen Erschließung	0,04	06,0
Festgesetzte Grün- und Ausgleichsflächen	0,05	07,5
Engbach einschl. Schutzstreifen u. Zufahrt	0,19	28,3
Gesamt	0,67	100,0 %

Anz	Gebäudetyp	BGF (ca.)	WE (ca.)	EW (ca.)
03	Einzelhäuser		05	12
04	Doppelhaushälften		06	15
07			11	27

Bruttobauland: 0,45 ha

Nettobauland: 0,39 ha

Bruttodichte: (Personen/Bruttobauland) = 60 P / ha

Durchschnittliche Grundstücksgröße: 560 qm

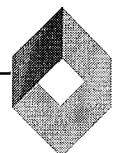
4.3 FORSTLICHE BELANGE

Das Baugebiet grenzt im Osten an den Gemeindewald Efringen-Kirchen. Aufgrund der möglichen Wuchshöhe des Bestandes wurde vom staatlichen Forstamt die Einhaltung eines 30-m-Abstandes von der Waldgrenze angeregt. Da bei Zugrundelegung dieses Abstandes jedoch keine Bebauung des Gebietes möglich wäre und andererseits östlich des Bestandes bereits ein Wohngebiet in unmittelbarer Nähe existiert, wird die Gemeinde im Rahmen von Pflegemaßnahmen den Bestand so ausstocken (insbesondere standortfremde Pappeln) bzw. verjüngen, daß eine Gefährdung weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Nach Auffassung des Staatlichen Forstamtes ist darüberhinaus dennoch im Einzelfall eine Bauausführung nachzuweisen, die eine Personengefährdung ausschließt. Diese Anforderung wird nachrichtlich übernommen.

5 ERSCHLIEßUNG

5.1 STRAßEN

Das Plangebiet wird von Nord nach Süd von einem Hauptsammelkanal der Gemeinde Efringen-Kirchen durchzogen. Im Ergebnis der verschiedenen Voruntersuchungen und Variantenstudien wurde als Planungsvorgabe festgehalten, daß die künftige Erschließung und Bebauung die bestehende Kanaltrasse berücksichtigen soll.



Bei einer Verlegung des Kanals – auch abschnittsweise – würde sich die Wirtschaftlichkeit der Erschließung nicht darstellen lassen.

Die Anbindung des Plangebietes insgesamt an das örtliche Straßennetz erfolgt über die vorhandene Straße „Im Ölgarten“. Auf der Kanaltrasse wird eine Wohngebietserschließung mit einer Gesamtbreite von 4,5 Metern vorgesehen, die mit einer Wendeanlage gemäß EAE Typ 1 für PKW abschließt. Eine spätere Weiterführung der Erschließung, wie im FNP dargestellt, ist nicht mehr vorgesehen.

5.2 GEHWEGE

Da die Erschließungsstraße als Stichstraße nach dem Mischungsprinzip mit maßgeblicher Aufenthaltsfunktion angelegt wird, ist die Anlegung von Gehwegen nicht erforderlich. Allerdings ist künftig bis zur Engetalstraße/Kreuzung B 3 eine Fußwegverbindung vorgesehen.

5.3 WIRTSCHAFTSWEGE

Am Südrand des Plangebietes befindet sich eine Zufahrt zur Gewässerbewirtschaftung. Diese ist im Bebauungsplan dargestellt. Die Gewässerbewirtschaftung kann von dieser vorhandenen Zufahrt und zusätzlich vom Wendehammer aus erfolgen. Ab dem Wendehammer nach Norden behält die Gemeinde einen etwa 2,5 m breiten Geländestreifen entlang der Bachgalerie, um dort evtl. künftig auch einen Fußweg anlegen zu können. Das landwirtschaftliche Grundstück Flst.Nr. 3923 ist von Norden über die Engetalstraße erschlossen.

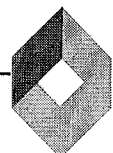
5.4 STELLPLÄTZE

Öffentliche Stellplätze sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken herzustellen. Für den Nachweis erforderlicher Stellplätze bei Wohnungen werden erhöhte Anforderungen in den Bebauungsplan aufgenommen, wie sie der Stellplatzsatzung der Gemeinde Efringen-Kirchen vom 04.12.1996 entsprechen. Die in der Satzung genannten städtebaulichen und verkehrlichen Gründe treffen insgesamt auch auf das Plangebiet Mühlematten zu (Verkehrsberuhigtes Wohnumfeld, gestalteter Straßenraum, Mischfunktion der Straße, Straßenquerschnitt und Erschließungsdichte). Im einzelnen wird auf die Satzung verwiesen.

5.5 VERSORGUNG / ENTSORGUNG

5.5.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung für das Plangebiet kann durch Anschluß an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen gesichert werden. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil eingetragen.



5.5.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im "unechten" Trennsystem. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil dargestellt. Das Regenwasser von den Dachflächen der Gebäude wird in den Engebach eingeleitet. Das Schmutzwasser sowie die Straßen- und Hofentwässerung werden in die vorhandene weiterführende Mischwasserkanalisation eingeleitet.

5.5.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Eine dezentrale Regenwasserversickerung ist wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum Engebach nicht zweckmäßig. Stattdessen wird die ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers in das oberirdische Gewässer vorgesehen. Die Einleitung kann grundstücksweise dezentral erfolgen. Die Anforderungen des § 45b (3) WG in der Fassung vom 01.01.99 können damit erfüllt werden.

5.5.4 STROMVERSORGUNG

Die künftige Stromversorgung des geplanten Baugebietes ist durch den Versorgungsträger noch darzustellen.

6 GEPLANTE BEBAUUNG

6.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Das Plangebiet bildet eine kleinere innerörtliche Wohngebietserschließung mit etwa 5 Wohngebäuden. Die Gebäude können in eingeschossiger Einzel- bzw. Doppelhausbauweise errichtet werden. Je nach dem Flächenzuschnitt und der Erschließungssituation wird die Bauweise vorgegeben. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei etwa 560 m².

Durch die äußere Umgrenzung des Gebietes in Verbindung mit der zu berücksichtigenden Kanaltrasse sind so bereits wesentliche Rahmenbedingungen für das Bauungskonzept vorgegeben.

Grundlage des Konzeptes waren u.a. folgende Ziele:

- ▣ Nutzung des innerörtlichen Flächenpotentials
- ▣ Erreichen einer hohen Wohnqualität
- ▣ Bebauung mit Eigenheimen in Einzel- oder Doppelhausbauweise,
- ▣ Angemessene bauliche Dichte mit Zielwert 60 E/ha
- ▣ Wirtschaftliche Erschließung
- ▣ Integration vorhandener Erschließungsstrukturen und -werte (Sammelkanal)
- ▣ Berücksichtigung ökologischer Belange, gute Integration in die Topographie



BEBAUUNGSPLAN „MÜHLEMATTEN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 23.04.2001

Die Grundsätze sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden in der Planung berücksichtigt. Die etwas überdurchschnittliche Größe der Grundstücke ergibt sich durch die Berücksichtigung der Naturschutzbelange (Engebach), sie spiegelt aber dennoch auch eine angemessene städtebauliche Dichte wider.

Die Ausweisung von Einzel- oder Doppelhäusern entspricht der Bedarfssituation vor Ort.

Die Gebäudeanordnung erfolgt überwiegend in südöstlicher Exposition und ermöglicht akzeptable Voraussetzungen für eine passive oder aktive Sonnenenergienutzung.

Zur Berücksichtigung der vom Landratsamt Lörrach im Zuge der Voranhörung vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Inanspruchnahme des Engebachs als § 24a Biotop wurde das städtebauliche Konzept für den Entwurf überarbeitet. Es wurde ein Gebäude weniger vorgesehen und die Stellung der übrigen Gebäude so geändert, daß in den Bestand der Bachgalerie des Engebachs nicht eingegriffen wird.

6.2 ART DER NUTZUNG

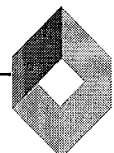
Als Nutzungsart wird für die Wohnbauflächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Nutzungskonflikte werden nicht erwartet. Die umliegenden bebauten Gebiete sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Gewerbebetriebe mit maßgeblichen Auswirkungen sind in der Umgebung nicht angesiedelt.

Die Entfernung zum Betriebsgelände der Winzergenossenschaft beträgt über 200 Meter, wobei durch den Höhenunterschied und die dichte Ufervegetation am Engebach zusätzlich eine gute Abschirmung gegeben ist.

Auf Hinweis des Gewerbeaufsichtsamtes im Vorverfahren sind jedoch Verkehrsgeräusche durch Schienenverkehr zu berücksichtigen. Der Einwirkpegel im Plangebiet an den der Schiene zugewandten Fassaden ist nach den Karten der DB AG mit etwa 60 dB (A) anzunehmen. Die Mindestentfernung beträgt etwa 80 Meter. Nicht berücksichtigt sind Pegelminderungen durch vorgelagerte Gebäude oder sonstige bauliche Abdeckungen. Für die Beurteilung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts herangezogen. Für die Gebäude werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben. An den der Schiene zugewandten Gebäudeseiten sind Schallschutzfenster mindestens der Klasse II, an den seitlichen Fassaden mindestens der Klasse I vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind entsprechend zu erfüllen.

6.3 MAß DER NUTZUNG

Das zulässige Nutzungsmaß wird im zeichnerischen Teil differenziert dargestellt. Die Angaben über das zulässige Maß der Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) eingetragen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung einer maximalen Traufhöhe und Firsthöhe begrenzt.



BEBAUUNGSPLAN „MÜHLEMATTEN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 23.04.2001

Die Angaben erfolgen in Meter über Erschließungsstraße. Der Bezug zum vorhandenen Gelände ist im zeichnerischen Teil den Höhenschichtlinien mit Höhenangaben in Meter über NN zu entnehmen. Die Planungshöhen für die Erschließungsanlagen werden noch im Zuge der weiteren Ausarbeitung im Entwurf ergänzt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei begrenzt. Eine wesentlich über die rechnerisch prognostizierte städtebauliche Dichte von ca. 60 P/ha hinausgehende Verdichtung soll mit Rücksicht auf die Umgebungsbebauung und unter Berücksichtigung der Dimensionierung der Erschließungsanlagen vermieden werden.

6.4 BAUWEISE

Es wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil. Das im zeichnerischen Teil dargestellte Grundstücksraster erlaubt die Teilung und Bebauung in Doppelhausform teilweise auch auf einzeln ausgewiesenen Grundstücken. Städtebaulich nachteilige Auswirkungen sollen dadurch vermieden werden, daß die Umsetzung der Gestaltungsvorgaben für Doppelhäuser zusätzlich über den Verkauf der Grundstücke durch die Gemeinde sichergestellt wird.

7 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE (§ 1A BAUGB)

Gemäß § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Zur Berücksichtigung der Eingriffs- Ausgleichsregelung wurde ein Fachgutachten vom Büro Kunz Garten- und Landschaftsplanung in Todtnauberg eingeholt. Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefaßt, das Gutachten wird dem Bebauungsplan beigelegt.

7.1 BESTANDSAUFNAHME UND -BEURTEILUNG

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Die Eingriffsfläche gliedert sich im wesentlichen in zwei Bereiche:

- **Fließgewässer Engebach mit Gehölzgalerie:** Zwei bis acht Meter hohe Uferböschung mit strukturreich aufgebauter Gehölzgalerie aus Bäumen mit zum Teil dichtem Strauchunterwuchs. Der Fläche wird sehr hohe Wertigkeit beigemessen, sie gilt als besonders geschützter Biotop gem. § 24a NatschG.

- **Fettwiese:** 2-schürig genutzte Mähwiese. Glatthaferwiese. Hochgräser wie Glatthafer, Knäulgras und Wiesenrispengras bestimmen das Bild. Zur Bachgalerie hin treten zunehmend nitrophile Hochstauden und Saumarten wie Brennessel, Giersch oder Nelkenwurz auf. Der Fläche wird geringe bis mittlere Wertigkeit beigemessen.



- **Ziergehölze:** Dichte Gehölzgruppe aus bis zu 3,0 m hohen, mehrstämmigen Essigbäumen im nördlichen Randbereich des Plangebietes, Übergang zu lichtem Brombeergebüsch mit dominierendem Brennesselbestand im Westen.

- **Obstbäume:** Vier Obstbäume, davon zwei bereits überaltert oder abgestorben. Ein Birnbaum mit hoher Wertigkeit am nördlichen Gebietsrand.

Schutzgut Boden

Ausgangsmaterial für die Bodenentwicklung ist Löß und Lößlehm. Hohe Wasserspeicher- sowie Filter- und Pufferkapazität für wasserlösliche Schadstoffe. Hohes natürliches Ertragspotential, dennoch (vermutlich aufgrund der geringen Flächenausdehnung) ausschließlich Grünlandnutzung. Es besteht keine besondere Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation.

Schutzgut Oberflächengewässer:

Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze verläuft der Engebach. Der Bach ist mit ca. 2 - 5 m tief eingeschnitten und aufgrund fehlender Ufer- und Sohlverbauungen als naturnah einzustufen. Im südlichen Gewässerabschnitt besteht im Gewässer eine betonierte und ca. 0,80 m hohe Schwelle, bevor der Bach nach einem betonierten Tosbecken auf einer Länge von ca. 150 m verdolt ist. Weitere Beeinträchtigungen des Fließgewässers sind derzeit nicht vorhanden. Aus den Siedlungsbereichen nordwestlich des Plangebietes wird Dachflächenwasser in den Engebach geleitet.

Schutzgut Grundwasser:

Der Grundwasserflurabstand liegt voraussichtlich noch unter dem Geländeniveau des Engebaches und damit über 5,0 m unter GOK. Die Grundwasserneubildung erfolgt über Infiltration aus dem Engebach sowie über Niederschlagsversickerung auf den Fläche selbst. Während der Engebach durchaus hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung hat, ist diese für die Wiesenflächen aufgrund der relativ geringen Niederschlagsmengen und der hohen Verdunstungsrate eher als gering einzustufen.

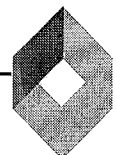
Schutzgut Klima/Luft

Eine wesentliche Bedeutung der Wiesenflächen und der Engebachau für lokale Flurwindssysteme wird nicht angenommen, da das Gebiet durch die Bundesstraße und die Bahnlinie bereits von einem an sich anzunehmenden Talwindsystem abgetrennt sind.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung:

Auf der Fläche selbst ist das Landschaftsbild trotz der Ortsinnenlage aufgrund der dominierenden Gehölzgalerie am Engebach sowie der Grünlandnutzung als naturnah einzustufen. Sowohl die östlich angrenzende, höher liegende Bebauung wie auch das "historische Hofgebäude" sind topographisch und durch Gehölzbestand deutlich von dem geplanten Baugebiet abgesetzt. Die Einsehbarkeit des Geländes selbst ist aus dem gleichen Grund deutlich eingeschränkt.

Die Eingriffsfläche ist bisher nicht öffentlich erschlossen oder zugänglich. Ausgewiesene Erholungseinrichtungen sind nicht betroffen. Eine Fußwegeverbindung von der B 3 nach Efringen wäre in bezug auf eine positive Naherholungsentwicklung durchaus



wünschenswert.

7.2 GESAMTABWÄGUNG DER ZU ERWARTENDEN EINGRIFFE BZW. RISIKEN

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Etwa die Hälfte der Fläche wird durch Gebäude, Zufahrtsstraßen und Stellplätze ganz oder teilweise versiegelt, die Grünflächen werden hierdurch weitgehend in Anspruch genommen.

Erhebliche Eingriffe entstehen im wesentlichen durch die Versiegelung und Überbauung der Wiesenflächen mit mittlerer Bedeutung.

Vermeidung und Minimierung: Durch die mehrfache Änderung des Plankonzeptes und Verschieben der Baufenster und Gebäude konnte gegenüber früheren Planungen der Eingriff in die nach § 24 a NatSchG besonders geschützte Bachgalerie vermieden werden. Des weiteren ist durch die Umplanung der Erhalt der hoch- und sehr hochwertigen Obstbäume möglich.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich.

Zur **Kompensation** werden vorgesehen:

- die Pflanzung von 8 Einzelbäumen
- der Abbruch des im Engebach vorhandenen Absturzes und der Bau einer "rauhem Rampe" zur Wiederherstellung der Durchgängigkeit des Fließgewässers
- die Ergänzung der Gehölzgalerie im südöstlichen Vorhabensbereich durch Bepflanzung von ca. 300 m² Gehölzgruppen zur Verbesserung der gewässerökologischen Gesamtsituation

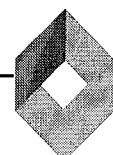
Die Maßnahmen sind im einzelnen im beigefügten landschaftsplanerischen Gutachten erläutert und begründet. Eine vollständige Eingriffskompensation kann erreicht werden.

Schutzgut Boden:

Durch Bebauung und Versiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen auf einer Fläche von etwa 0,3 ha aufgehoben. Für die übrigen Flächen sind nur vorübergehend im Zuge der Baumaßnahmen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Zur **Vermeidung und Minimierung** wurde die kürzestmögliche Erschließungsvariante gewählt. Die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen wird festgesetzt.

Eine **Kompensation** der Bodenversiegelung ist nicht möglich, da Ausgleichsflächen für eine Entsiegelung nicht zur Verfügung stehen.



Schutzgut Oberflächengewässer:

Für den Bau der Leitungen für die dezentrale Regenwasserableitung in den Engebach werden kleinflächige Eingriffe im Uferbereich erforderlich. Nach Abschluß der Arbeiten und Durchführung der geplanten Gehölzpflanzungen verbleiben jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen. Eine Erhöhung der Hochwassergefährdung ist aufgrund der geringen Mengen nicht zu erwarten.

Der **Vermeidung und Minimierung** dient die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze im Gebiet.

Die **Kompensation** erfolgt durch eine Vervollständigung der Bachgalerie im südöstlichen Bereich durch Gehölzpflanzungen sowie durch den Umbau des Absturzes als "rauhe Rampe".

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Oberflächengewässer ist nicht zu erwarten. Durch die Kompensationsmaßnahmen erfolgt eine wesentliche Verbesserung der gewässerökologischen Gesamtsituation im Plangebiet.

Schutzgut Grundwasser

Bauliche Eingriffe in grundwasserführende Schichten sind nicht zu erwarten, ebenso wenig eine Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Nähe zum Vorfluter Engebach. Eine Beeinträchtigung durch Schadstoffe ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung (Wohnen), den hohen Filter- und Puffereigenschaften sowie der großen Deckschichtenmächtigkeit des Bodens nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die auf versiegelten Flächen entstehenden kleinklimatischen Beeinträchtigungen durch Aufheizung sind kleinräumig begrenzt und bleiben ohne Auswirkung auf die lokalklimatischen Verhältnisse.

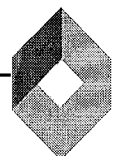
Zur **Vermeidung und Minimierung** dient eine Gebäudestellung, die Nutzung regenerativer Energien begünstigt. Durch Änderung des Plankonzeptes wurde ein Eingriff in die bioklimatisch wirksame Gehölzstrukturen vermieden.

Zur **Kompensation** werden Gehölz- und Baumpflanzungen vorgesehen.

Die allenfalls geringen Eingriffe in bezug auf das Schutzgut Klima/Luft können durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung:

Durch die geplante Bebauung erfolgt ein Eingriff in das bisher naturnahe Landschaftsbild. Der Gebäudebestand auf Flst.Nr. 1063 bleibt dabei durch Topographie und Bepflanzung sowie die Freihaltung einer gliedernden Grünfläche von der geplanten Neubafläche abgegrenzt.



BEBAUUNGSPLAN „MÜHLEMATTEN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 23.04.2001

Die Freihaltung einer Grünfläche dient der **Eingriffsminimierung**, ebenso wie die Freihaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen entlang des Engebachs.

Zur **Kompensation** erfolgen Baum- und Gehölzpflanzungen. Die entstehenden Beeinträchtigungen können dadurch vollständig kompensiert werden.

7.4 GESAMTABSCHÄTZUNG UND BEWERTUNG

Die Möglichkeiten zur **Vermeidung und Minimierung** wurden genutzt:

- Beschränkung der baulichen Anlagen auf die Wiesenflächen
- Vermeidung von Eingriffen in besonders geschützte Biotopflächen
- Erhalt der hoch und sehr hochwertigen Bäume
- Begrenzung der Erschließungsflächen auf das unabdingbare Mindestmaß
- Freihaltung einer gliedernden Grünzone mit Baumpflanzungen als Pufferzone zum angrenzenden Gebäudebestand
- Festsetzung wasserdurchlässiger Stellplatzbeläge
- Weitgehende Optimierung der Gebäudestellungen zur Nutzung von regenerativen Energien

Der **Eingriff** bezieht sich im wesentlichen auf die Überbauung und Versiegelung von etwa 0,3 ha Wiesenflächen, betroffen sind insbesondere der Lebensraum der Fettwiesen, die Bodenfunktionen sowie das Orts- und Landschaftsbild.

Zur **Kompensation** werden vorgesehen:

- Pflanzung von ca. 300 m² standortgerechter Gehölzgruppen in bisher gehölzfreien Abschnitten des Engebachs
- Umbau des vorhandenen Absturzes im Engebach als "rauhe Rampe" zur Verbesserung der gewässerökologischen Gesamtsituation
- Erhaltung und Pflege einer ca. 600 m² großen Wiesenfläche sowie Pflanzung von ca. 7 Obstbäumen zur orts- und landschaftsbildgerechten Einbindung der Bebauung

Die **Bilanzierung** ergibt einen Eingriff in ca. 0,3 ha Wiesenfläche durch Versiegelung und Überbauung auf der einen und die Pflanzung von ca. 300 m² Gehölzgruppen, die Aufwertung einer etwa 600 m² großen Wiesenfläche sowie eine gewässerökologische Verbesserungsmaßnahme am Engebach (rauhe Rampe) auf der anderen Seite.

Das Büro Kunz kommt in seinem Gutachten zu dem **Ergebnis**, daß die mit der Planung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt mit Ausnahme der (nicht ausgleichbaren) Bodenversiegelung damit nahezu vollständig ausgeglichen werden können. Das verbleibende Kompensationsdefizit ist im Rahmen der politischen Entscheidungsfindung zugunsten der Ansprüche für eine Siedlungserweiterung abgewogen worden.



BEBAUUNGSPLAN „MÜHLEMATTEN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 23.04.2001

8 KOSTEN

Bei der Realisierung des Baugebietes ist mit folgenden Kosten zu rechnen:
(Stand vorläufige Kostenberechnung GRI 02/00)

1. Straßenbau ca.	202.907,00 DM
2. Straßenbeleuchtung ca.	18.050,00 DM
3. Ortskanalisation Mischsystem	103.161,00 DM
4. Wasserleitung ca.	90.605,00 DM

5. Summe Baukosten brutto Incl. Mwst 16% ca.	414.723,00 DM
Ingenieurleistungen brutto	53.000,00 DM

8. Gesamtmaßnahme brutto, gerundet	470.000,00 DM

Der Erschließungsaufwand für das erschlossene Bauland liegt nach dieser Schätzung bei rund DM 120,00/qm.

9 REALISIERUNG

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Der Bebauungsplan soll als Grundlage für Grenzregelung und Erschließung dienen.

Efringen-Kirchen, den 23. April 2001

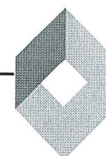


Wolfgang Fürstenberger, Bürgermeister

Planfertigung:

Wehr, den 23.04.2001

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



I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

1. **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**

1.1) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. **Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) im zeichnerischen Teil sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse als Höchstwerte.

2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird im Plan durch die zulässige Traufhöhe festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über Erschließungsstraße im jeweiligen Grundstücksabschnitt. Gemessen wird jeweils im arithmetischen Mittel der beiden der Straße zugewandten Gebäudeeckpunkte.

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

3) BAUWEISE

Im Plangebiet wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser gemäß Planeintrag.



BEBAUUNGSPLAN „MÜHLEMATTEN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 23.04.2001

4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

5) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die im Planteil eingetragenen First- bzw. Gebäudehauptrichtungen sind einzuhalten.

6) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

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

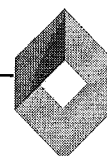
6.2) Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zu öffentlichen Straßen ist jedoch im Regelfall ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten (selbständige Abstandsvorschrift).

6.3) Garagen und Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen sind zu einem Gebäude oder zu Gruppen zusammenzufassen.

7) SCHUTZFLÄCHEN

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

7.2) Die im zeichnerischen Teil mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten eingetragenen Flächen sind von jeglicher Überbauung frei- und zugänglich zu halten. Die Befestigung durch Wege oder Straßenflächen ist möglich.



8) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

8.1) An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind standortgerechte, hochstämmige Bäume anzupflanzen. Abweichungen von den Standorten sind bis maximal 2,0 Meter (Richtwert) möglich.

8.2) Die im zeichnerischen Teil mit Pflanzbindung eingetragenen vorhandenen Bäume sind in ihrem Bestand zu erhalten und auch im Zuge von Baumaßnahmen vor Beschädigung zu schützen. Verjüngungsschnitte im Rahmen von Pflegemaßnahmen sind zulässig.

8.3) Ein Anteil von mindestens 40 % (bei GRZ 0,4) von der jeweiligen Baugrundstücksfläche ist von jeglicher Bodenversiegelung oder Befestigung freizuhalten und als Grünfläche oder gärtnerisch zu unterhalten. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grünflächen werden hierauf angerechnet. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.

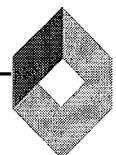
8.4) Am Engebach sind zur Ergänzung der vorhandenen Gehölzgalerie im Plangebiet an bisher gehölzfreien Abschnitten ca. 300m² standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

8.5) Der im Plangebiet vorhandene, ca. 80 cm hohe Absturz im Engebach ist zur Verbesserung der gewässerökologischen Gesamtsituation als „raue Rampe“ umzubauen. Die geplanten Umbaumaßnahmen sind im Einzelnen mit der Gewässerdirektion Waldshut sowie der Fischereiaufsicht abzustimmen.

8.6) Auf der im Südwesten dargestellten privaten Grünfläche sind zur orts- und landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes 5 standortgerechte Obstbaumhochstämme zu pflanzen und eine standortgerechte Wiesenfläche herzustellen. Die fachgerechte Pflege der Streuobstbäume sowie der ca. 600m² großen Wiesenfläche ist durch die Gemeinde zu gewährleisten.

9) MAßNAHMEN ZUM PASSIVEN SCHALLSCHUTZ

Zum Schutz vor Schienenverkehrsgeräuschen sind bei den Gebäuden östlich des Erschließungsweges an den der Schiene zugewandten Fassaden Fenster der Schallschutzklasse II, an den seitlichen Fassaden der Klasse I einzubauen.



II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit § 74 Abs.6 LBO Baden-Württemberg (LBO BW) vom 08.August 1995 (GVBL. S 617) werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 74 Abs. 1, 2 und 3 der LBO BW Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

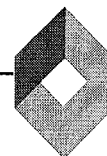
1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE

1.1) Zulässig sind für die Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer, auch mit Krüppelwalmausbildung. Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil. Garagen sind möglichst in den Dachzusammenhang des Hauptgebäudes zu integrieren, freistehende Garagen sind mit Satteldächern zu versehen. Bei angebauten Garagen sind auch an die Gebäudefassade angesetzte Pultdächer zulässig. Bei Garagendächern ist eine Mindestneigung von 22° einzuhalten.

1.2) Grelle oder reflektierende Fassaden- oder Bedachungsmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Materialien der für den Betrieb von Solaranlagen zur Stromerzeugung oder Warmwasserbereitung erforderlichen Einrichtungen. Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist mit kleinteiligen, nicht glänzende (unglasierten) Ziegeln oder Dachsteinen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun vorzunehmen.

1.3) Bei Gebäuden sind Dachgaupen zulässig. Sie können als Wiederkehr-, Dreiecks-, oder SchlepPGAUPEN ausgeführt werden. Die Länge darf maximal die Hälfte der Gebäudelänge, die Ansichtshöhe grundsätzlich im Mittel nicht mehr als 1,50 m betragen. Der Gaupenansatz darf nur bis max. 50 cm unterhalb des Dachfirstes geführt werden.

1.4) An der Grenze zusammengebaute Gebäude (Doppelhäuser, Garagen) sind hinsichtlich Höhenlage, Bedachung, Baumaterialien und Fassadengestaltung so aufeinander abzustimmen, daß sie als einheitliches Gebäude erscheinen.



2) GRUNDSTÜCKE

2.1) Für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen sind die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. Bei Geländeänderungen von mehr als 1,0 m ist das Gelände so zu terrassieren, daß der Höhenunterschied jeweils nicht mehr als 1,0 m beträgt. Die Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen. Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:1,5 auszubilden.

Die Höhenlage der Grundstücke muß an die Höhenlage der Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich anschließen.

2.2) Der auf den Grundstücken anfallende Erdaushub soll, soweit möglich, auf den Grundstücken wieder eingebaut werden.

2.3) Die Befestigung von ebenerdigen PKW-Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Hofzufahrten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Art der Befestigung muß das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft gewährleisten. (z.B. Schotterrasen, Mineralgemische oder auch die Pflasterung mit breiter Fugenbildung oder/und wasserdurchlässigem Material.) Hiervon ausgenommen sind einzelne deutlich untergeordnete Teilflächen.

3) Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird erhöht (§37 Abs.1 LBO):

- 0. Für Wohnungen bis 50 m² ein Stellplatz
- 1. Für Wohnungen über 50 m² 1,5 Stellplätze
- 2. Für Wohnungen über 100 m² 2,0 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.



BEBAUUNGSPLAN „MÜHLEMATTEN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 23.04.2001

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 (6) BAUGB

Landesdenkmalamt Baden-Württemberg: Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/20712-0, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Bauarbeiten betroffen sein sollten.

Staatliches Forstamt Lörrach: Bei Unterschreitung des nach § 4 Abs. 3 LBO vorgeschriebenen Waldabstandes kann - auch wenn die Gemeinde als Waldeigentümer durch Oberhöhenbegrenzung und Bestockungsumbau eine Risikominimierung vornimmt - eine Gefährdung nicht ganz ausgeschlossen werden. Deshalb sind die dort entstehenden Gebäude so auszubilden, daß Personen nicht gefährdet sind. Dies ist im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Zur Orientierung soll der "Ansatz zur Näherungsberechnung" im Anhang dienen.

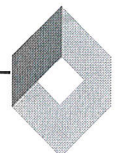
Landratsamt Lörrach, Umweltschutzamt: Im Gewässerschutzstreifen gelten die Ge- und Verbote des § 68 b Abs. 3 und 4 des Wassergesetzes (WG). Zu den darin erwähnten - innerhalb der Gewässerschutzstreifen nicht zulässigen - baulichen Anlagen sind auch Auffüllungen, Abgrabungen, Wege, Stellplätze, Ablagerungen, Komposter usw. zu zählen.

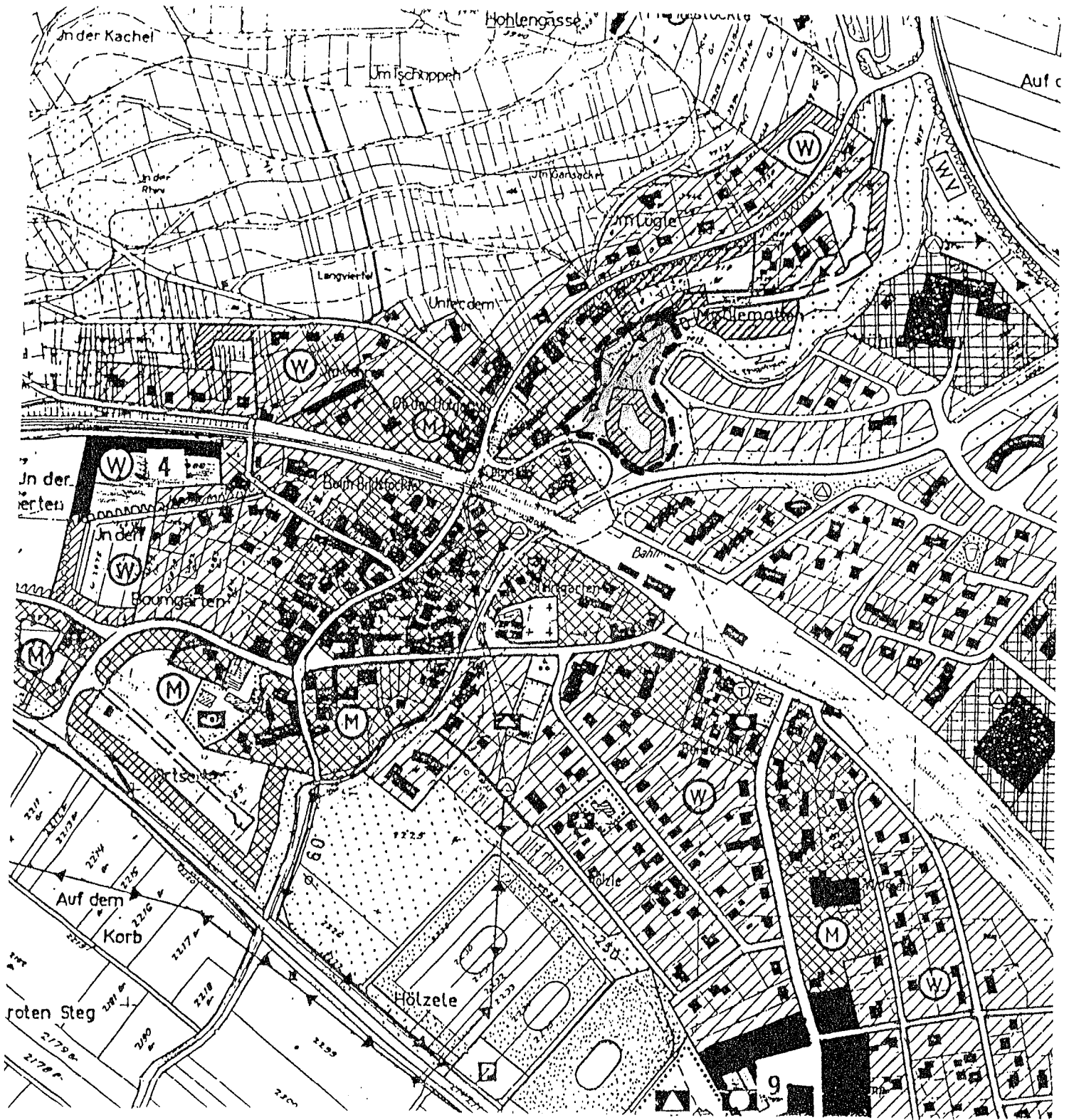


Efringen-Kirchen, den

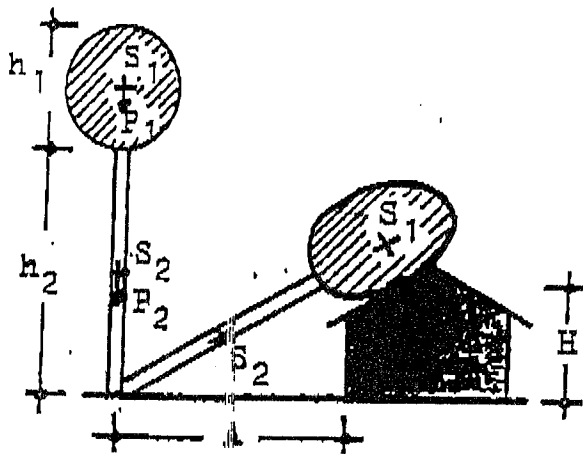
23. April 2001

Wolfgang Fürstenberger, Bürgermeister





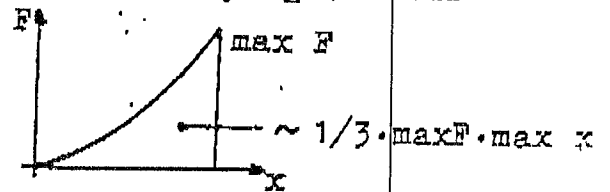
ANSATZ ZUR NÄHERUNGSBERECHNUNG
 der Belastung eines Hauses (Dachfläche) durch umstürzenden Baum.



- P = Gewicht
- h = Höhe
- f = Fallhöhe
- S = Schwerpunkt
- A = Abstand Haus - Waldrand
- H = Höhe des Aufprallpunktes
- Indizes:
- 1 = Krone; 2 = Stamm

Ansätze:

1. Form des Baumes: Kugel auf Stamm
2. Dachkonstruktion nach Aufprall unverformt
3. Deformation der Krone durch Verbiegen und Brechen der Äste und damit verbundene Abbremsung des Aufpralls
 Abbremsweg $\max x = 1/5 \div 1/3 \cdot h_1$ (Kronendurchmesser)
4. Deformation der Krone verursacht Abbremsung mit progressiver (~parabelförmiger) Federkennlinie



5. Abmessungen und Gewichte vgl. Skizze und Beispiel

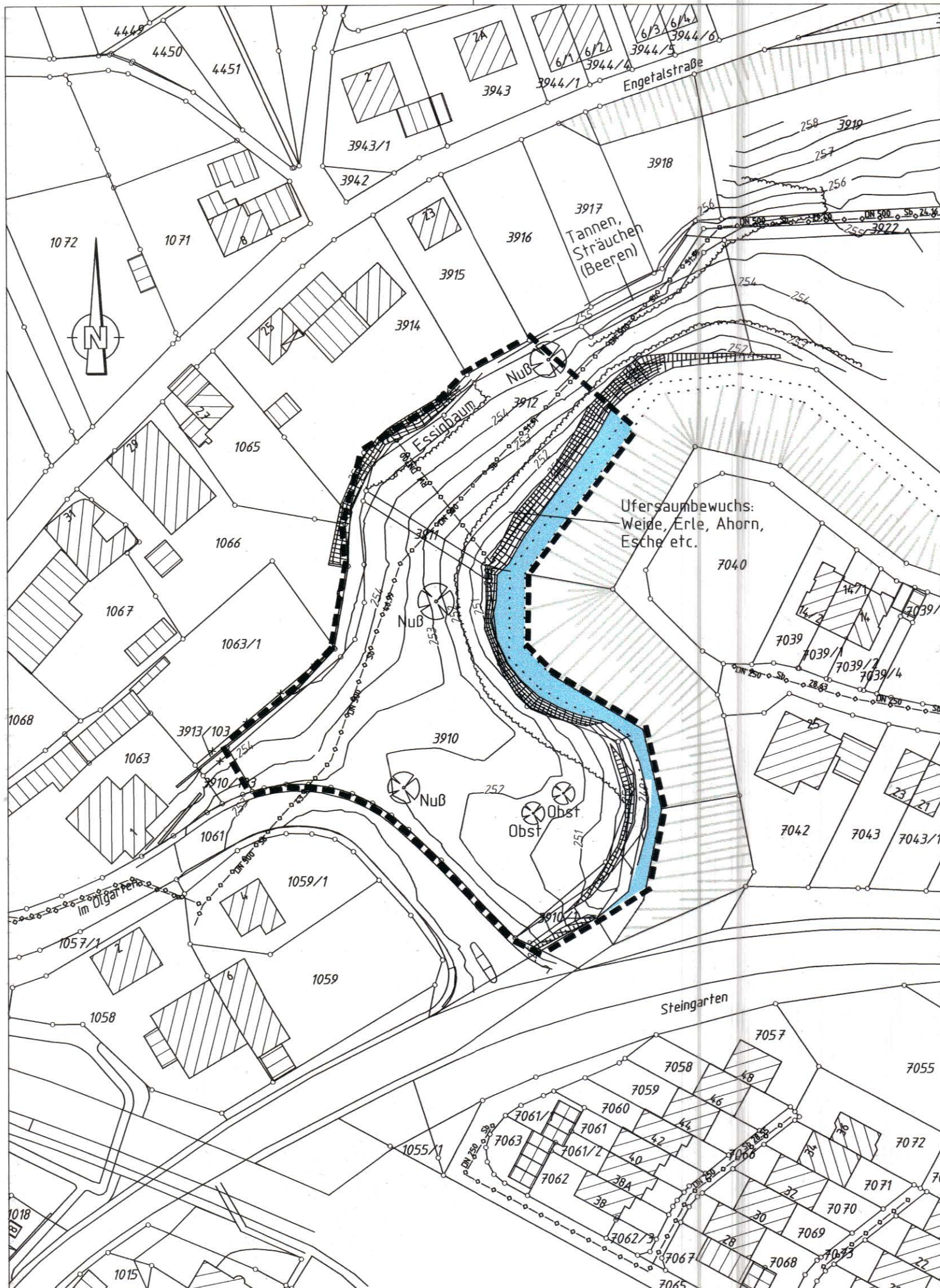
$$\begin{aligned}
 E_{\text{pot}} &= E_{\text{Feder}} \\
 P_1 \cdot f_1 + P_2 \cdot f_2 &= \sim 1/3 \cdot \max F \cdot \max x \\
 \max F &= 3 \cdot (P_1 \cdot f_1 + P_2 \cdot f_2) / \max x
 \end{aligned}$$

Beispiel:

$$\begin{aligned}
 P_1 &= 10 \text{ kN} & P_2 &= 15 \text{ kN} & H &\approx 9,00 \text{ m (2-gesch. Haus)} \\
 h_1 &= 10 \text{ m} & h_2 &= 20 \text{ m} & \max x &\approx 3,00 \text{ m} \\
 f_1 &= 14 \text{ m} & f_2 &= 6 \text{ m} & &
 \end{aligned}$$

$$\max F = 3 \cdot (10 \cdot 14 + 15 \cdot 6) / 3,00 = 230 \text{ kN}$$

Bei 1-gesch. Haus ergeben sich größere Fallhöhen und somit
 $\max F \approx 300 \text{ kN (30 Mp)}$



GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

GEMARKUNG EFRINGEN

BEBAUUNGSPLAN

„MÜHLEMATTEN“

BESTANDSPLAN

Datum: 23.10.2000	gez: Ni	Maßstab: 1:1000
Größe: 42,0 x 29,7	gepr: Fl	
Plbz: bestand.plt	Proj.Nr.: 1108	Unterschrift:

Büro Murg :

Am Bühlacker 7
79730 Murg-Niederhof

Tel.: 07763/91300
Fax: 07763/91301

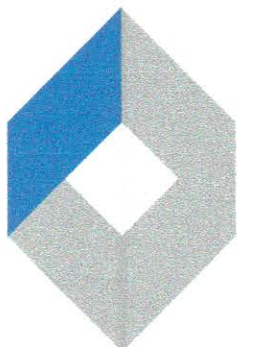
Büro Wehr :

Lachenstraße 16
79664 Wehr

Tel.: 07762/5208-55
Fax: 07762/5208-23

www.geobueros.de
geoplan@geobueros.de

GEOplan Büro für
Stadtplanung



Dipl.-Geograph/
freier Stadtplaner
Till O. Fleischer



LEGENDE:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BauGB)
- Gebäude mit Haus-Nr.
- Grundstücksgrenze
- Wegfallende Grundstücksgrenze (Empfehlung)
- Geplante Grundstücksgrenze (Empfehlung)
- Böschung
- Koordinatenkreuz
- Höhenschichtlinie mit Höhenangabe über NN
- Mauer
- Sinkkasten
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9(1)Nr.11 u.(6) BauGB)
- Freizuhaltenen Sichtfelder
- Private Grünflächen (§9(1) Nr.15 u. (6) BauGB)
- Wasserflächen (§9(1)Nr.16 u. (6) BauGB)
- Baum bestehend
- Anpflanzen Bäume (§9(1) Nr.25 BauGB)
- Erhalten von Bäumen (§9(1) Nr.25 u. (6) BauGB)
- Baugrenze (§9(1) Nr.2 BauGB, §22 u.23 BauNV0)
- Nur Einzelhäuser zulässig (§9(1)Nr.2 BauGB)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNV0)
- Geplante bzw. bestehende First-/Gebäudehauptrichtung zwingend (§9(1)Nr.2 BauGB, §22 u.23 BauNV0)
- Geplante bzw. bestehende First-/Gebäudehauptrichtung wahlweise (§9(1) Nr.2 BauGB, §22 u.23 BauNV0)
- Flächen gleicher Nutzung (§9(1) Nr.2 BauGB, §22 u.23 BauNV0)
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§9(1) Nr.1 BauGB)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9(1) Nr.1 BauGB)
- SD Safteldach (§74 LBO)
- TH Traufhöhe (§9(1) Nr.1 BauGB)
- 15°-20° Dachneigung (§74 LBO)
- 0 Offene Bauweise (§9(1) Nr.2 BauGB)
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§9(1)Nr.2 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9(1) Nr.21 BauGB)
- Unterirdische Leitungen (§9(1)Nr.13 u. (6) BauGB)

Hinweis: Leitungslagen nach Bestandsplanwerk Versorgungsträger

VERFAHRENSVERMERKE

<p>AUFGESTELLT</p> <p>NACH § 2 ABS.1 BAUGB VOM 27.08.1997 DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG</p> <p>Efringen-Kirchen, DEN <u>01. März 2000</u></p> <p style="text-align: right;">AM 28.02.2000 AM 01.03.2000</p> <p style="text-align: right;">DER BÜRGERMEISTER </p>	<p>FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG</p> <p>NACH § 3 ABS.1 BAUGB VOM 27.08.1997 DURCH DARLEGUNG DER PLANUNGSABSICHTEN ANSCHL. AUSLEGUNG</p> <p>Efringen-Kirchen, DEN <u>17. März 2000</u></p> <p style="text-align: right;">VOM 06.03.2000 AM 01.03.2000 BIS 17.03.2000</p> <p style="text-align: right;">DER BÜRGERMEISTER </p>									
<p>ÖFFENTLICH AUSGELEGEN</p> <p>NACH §3 ABS.2 BAUGB VOM 27.08.1997 IN DER ZEIT ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG</p> <p>ERNEUT IN DER ZEIT ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG</p> <p>Efringen-Kirchen, DEN <u>12. März 2001</u></p> <p style="text-align: right;">VOM 13.11.2000 BIS 13.12.2000 AM 02.11.2000 VOM 12.02.2001 BIS 12.03.2001 AM 01.02.2001</p> <p style="text-align: right;">DER BÜRGERMEISTER </p>	<p>ALS SATZUNG BESCHLOSSEN</p> <p>NACH § 10 BAUGB VOM 27.08.1997 I.V.M. § 4 ABS.1 GO</p> <p>Efringen-Kirchen, DEN <u>23. April 2001</u></p> <p style="text-align: right;">AM 23.04.2001</p> <p style="text-align: right;">DER BÜRGERMEISTER </p>									
<p>GENEHMIGUNG</p>	<p>AUSFERTIGUNG</p> <p>ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT/GEMEINDE ÜBEREINSTIMMT</p> <p>Efringen-Kirchen, DEN <u>24 April 2001</u></p> <p style="text-align: right;">AM 03 Mai 2001 BIS 03 Mai 2001</p> <p style="text-align: right;">DER BÜRGERMEISTER </p>									
<p>RECHTSKRÄFTIG</p> <p>NACH § 10 BAUGB VOM 27.08.1997 DURCH BEKANNTMACHUNG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN IN KRAFT GETRETEN</p> <p>Efringen-Kirchen, DEN <u>03 Mai 2001</u></p> <p style="text-align: right;">AM 03 Mai 2001 BIS 03 Mai 2001</p> <p style="text-align: right;">DER BÜRGERMEISTER </p>	<p>ZEICHNERISCHER TEIL</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Datum: 23.04.2001</td> <td>gez.: Ni</td> <td>Maßstab: 1:500</td> </tr> <tr> <td>Größe: 76,5 x 44,5</td> <td>gepr.: Fl</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Plbz: replan.plt</td> <td>Proj.Nr.: 1108</td> <td>Unterschrift: </td> </tr> </table> <p>Büro Murg : Büro Wehr :</p> <p>Am Bühlacker 7 Lachenstraße 16 79730 Murg-Niederhof 79664 Wehr</p> <p>Tel.: 07763/91300 Fax: 07762/5208-55 Tel.: 07763/91301 Fax: 07762/5208-23</p> <p style="text-align: right;">www.geobueros.de geoplan@geobueros.de</p>	Datum: 23.04.2001	gez.: Ni	Maßstab: 1:500	Größe: 76,5 x 44,5	gepr.: Fl		Plbz: replan.plt	Proj.Nr.: 1108	Unterschrift:
Datum: 23.04.2001	gez.: Ni	Maßstab: 1:500								
Größe: 76,5 x 44,5	gepr.: Fl									
Plbz: replan.plt	Proj.Nr.: 1108	Unterschrift:								

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

GEMARKUNG EFRINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"MÜHLEMATTEN"

GEOPlan Büro für Stadtplanung

Dipl.-Geograph/
freier Stadtplaner
Till O. Feischer



GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

GEMARKUNG
EFRINGEN

BEBAUUNGSPLAN

„MÜHLEMATTEN“

GESTALTUNGSPLAN

Datum: 23.04.2001	gez.: Ni	Maßstab: 1:1000
Größe: 42,0 x 29,7	gepr.: Fl	Unterschrift: <i>E</i>
Plbz: Variante.plt	Proj.Nr.: 1108	

Büro Murg :

Am Bühlackner 7
79730 Murg-Niederhof

Tel.: 07763/91300
Fax: 07763/91301

Büro Wehr :

Lachenstraße 16
79664 Wehr

Tel.: 07762/5208-55
Fax: 07762/5208-23

www.geobueros.de
geoplan@geobueros.de

GEOplan Büro für
Stadtplanung



Dipl.-Geograph/
freier Stadtplaner
Till O. Fleischer