

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

zum Bebauungsplan " B e i m B r e i t e n s t e i n I I " der Gemeinde E f r i n g e n - K i r c h e n " , Landkreis Lörrach

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1-4, 8-12 des Baugesetzbuches v. 08.12.86 (BGBI.I S.2253) ( BauGB ). Bezüglich des Verfahrens, das vor dem 01.07.87 durchgeführt wurde, gilt das Bundesbaugesetz i.d.F.v.06.07.79 ( BBauG ) entspr. Überleitungsvorschrift § 233 BauGB.
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( Baunutzungsverordnung ) i.d.F. vom 15.09.77 ( BGBI. I S.1763 ), zuletzt geändert am 19.12.86 ( BGBI. I S.2665 ) ( BauNVO )
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts ( Planzeichenverordnung ) vom 30.07.81 ( BGBI. I S. 833 ) ( PlanzVO )
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg v. 28.11.83 ( Ges.Bl. S. 770 ) ( LBO )

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

1.11 Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist - Gewerbegebiet - GE - nach § 8 BauNVO

1.12 Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß § 9 Abs.1 Ziff.13 BauGB mit ihrer Zweckbestimmung und Abgrenzung außerhalb der überbaubaren Flächen gesondert festgesetzt.

1.2 Ausnahmen

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

*siehe 4. Änderung  
v. 24.02.2011*

# Bebauungsplan

Beim Breitenstein II

rechtskräftig seit 08.12.1986

- 1.22 Die nach 1.21 möglichen Wohngebäude sind nur in räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit gewerblichen Anlagen zulässig.
- 1.23 Ausnahmsweise können zugelassen werden: Anlagen für sportliche Zwecke.
- 1.24 Die übrigen in § 8 Abs.3 Ziff.2 BauNVO genannten Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Nicht zulässige Anlagen

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

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl, der jeweils im einzelnen überbaubaren Grundstücksfläche, durch die Zahl der Vollgeschosse und zusätzlich durch die maximalen Gebäudehöhen.

### 2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 2.21 Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach 2.1 erfolgen, unterschiedlich für einzelne Baubereiche, durch Planeintrag im Zeichnerischen Teil.
- 2.22 Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstwert festgesetzt. Eine Ausnahme hiervon kann dann zugelassen werden, wenn hierdurch die Geschößflächenzahl und die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten wird.
- 2.23 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bemessen sich ab natürlicher, unveränderter Geländeoberfläche. Ausnahmen hiervon sind für betrieblich bedingte, untergeordnete technische Einzelbauteile möglich.

## 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

### 3.1 Bauweise

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

*unfug! Straße  
neine kann*

### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

*gestrichen durch Änderung  
v. 7.12.55 Sch*

### 3.3 Stellung der Gebäude

Die Stellung der Gebäude ist mit der Hauptfirstrichtung im Zeichnerischen Teil durch Planeintrag festgesetzt.

## 4. Flächen für Bepflanzungen

Zur Abschirmung und landschaftlichen Einbettung des Israelitischen Friedhofes samt dortiger öffentlicher Grünfläche sind besondere Festsetzungen im Sinne eines Grünordnungsplanes nach § 9 NatSchG erforderlich.

Hierzu wird in Ergänzung der im Planteil aufgenommenen Festsetzungen, als Maßnahmen nach § 9 Abs.1 Ziff.25 BauGB vorgeschrieben:

### 4.1 Flächen für Anpflanzgebot

- 4.11 Auf den im Südosten des Plangebiets innerhalb von Gewerbegebieten festgesetzten Flächen für Pflanzgebot sind flächenhafte Buschgruppen in geschlossener Form mit Hecken und Sträuchern sowie unter Einbezug von Hochstämmen so anzulegen, daß eine geschlossene Abschirmung entsteht.
- 4.12 Die auf diesen Flächen bereits vorhandenen sowie zu ergänzenden Baumgruppen sind sorgfältig zu erhalten und zu unterhalten und gegen betriebliche Beschädigungen zu verwahren. Sie sind bei evtl. natürlichem Verlust durch eine mindest gleichwerte Bepflanzung zu ersetzen.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

( gem. § 9 Abs.4 BauGB und § 73 LBO )

### 1. Gestaltung der Bauten

- 1.1 In Gebäudegruppierung und Anordnung der Anlagen auf dem Grundstück ist ein möglichst ruhiges Gesamtbild anzustreben. Nebenanlagen sind, wo immer möglich, nicht als Einzelbauten zu errichten, sondern an die Hauptgebäude anzugliedern oder dort einzubauen.
- 1.2 Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind entlang den öffentlichen Straßen und in Firstrichtung parallel zur Straße anzuordnen.
- 1.3 Gewerblich genutzte Gebäude sollen eine Mindestgröße von 10 m Breite und 25 m Länge erhalten.
- 1.4 Bei Gebäuden nach Ziff. 1.2 darf die Höhe Fußboden Erdgeschoß nicht über 0,70 m, gemessen ab Straßenhöhe, betragen, die Traufhöhe nicht über 6,70 m.
- 1.5 Die Dachneigung von der Straße zugeordneten Gebäuden soll zwischen 24° und 30° betragen. Bei gewerblichen Bauten ist die Dachneigung entsprechend betrieblichen Belangen freigestellt. Die Dachformen sind möglichst ruhig zu halten.
- 1.6 Dachgaupen sind zulässig, sofern die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen hinsichtlich der Aufenthaltsraumhöhe ect. erfüllt werden können. Sie können als Wiederkehr-, Dreiecks- oder SchlepPGAupen ausgeführt werden. Die Länge darf max. 1/3-tel der Hauslänge, die Ansichtshöhe grundsätzlich im Mittel nicht mehr als 1,20 m betragen. Der Gaupenansatz darf nur bis max. 50 cm unterhalb des Dachfirstes geführt werden. *geändert am 25.2.96 Sch*
- 1.7 Bei der äußeren Gestaltung sind neben der gestalterischen Durchbildung der Gebäude erhöhte Anforderungen an die Materialverwendung zur Haltbarkeit und Solidität zu stellen. Grell wirkende Farbgebung ist bei der Außengestaltung nicht zulässig. Haupt- und Nebengebäude sowie Gebäudegruppen sind in Putzart und Anstrich aufeinander abzustimmen.

### 2. Grundstücksgestaltung

- 2.1 Veränderungen der Grundstücksoberfläche sind, soweit erforderlich, in geschlossener Form und nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten durchzuführen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei sorgfältig zu berücksichtigen.
- 2.2 Jegliche beabsichtigte Geländeänderung, Auffüllung oder Abtragung ist im Baugesuchsverfahren mit ausreichenden, prüffähigen Unterlagen, wie Geländeschnitten ect., planlich zu belegen.

- 2.3 Vorplätze und private Verkehrsflächen müssen planiert, befestigt und entwässert werden.
- 2.4 Vorgärten und unbebaute Teilflächen, die nicht als Hof- u. Verkehrsflächen genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ebenso sind die noch unbebauten Grundstücke innerhalb des Baugebiets als geordnete Freiflächen zu unterhalten.

3. Einfriedigungen und Bewuchs

- 3.1 Straßenseitige Einfriedigungen entlang der Grundstücksgrenze sind für die Straßenzüge aufeinander abzustimmen. Dabei sind Maschendrahtzäune möglichst mit Vorpflanzung zu versehen und demgemäß zurückzusetzen.
- 3.2 Einfriedigungen längs der Straßen dürfen nicht über 0,80 m hoch sein, solche hinter der Baugrenze können bis zu 2,50 m Höhe errichtet werden.
- 3.3 Massive Einfriedigungen und Sockel entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m gestattet.
- 3.4 An sämtlichen Straßeneinmündungen sind zur Verkehrssicherheit Sichtflächen durch Eintrag im Planteil festgesetzt, innerhalb derer jegliche Einfriedigung, Bewuchs oder sonstige Nutzung mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Straßenoberkante untersagt ist.

*gestrichen durch  
Änderung v. 7.12.95  
sch*

Efringen-Kirchen - Rheinfeldern, den 25.01.88

Bürgermeisteramt  
Der Bürgermeister:




Der Planer:

  
PETER BEHRLE  
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT  
7888 RHEINFELDEN  
FRIEDR.-EBERT-STR. 3 TEL. 8281

Änderung - Neuaufstellung beschlossen

gemäß § 2 Abs.1 BBauG  
durch Gemeinderatsbeschuß vom 22.04.85

Der Bürgermeister:



*[Handwritten signature]*

Ausgearbeitet

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

Der Planer:

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

Bürgerbeteiligung

gemäß § 2a Abs.2 BBauG  
in der Zeit vom 18.06.85 bis 28.06.85

Der Bürgermeister:




*[Handwritten signature]*

Öffentlich ausgelegen

gemäß § 2a Abs.6 BBauG  
in der Zeit vom 10.02.86 bis 10.03.86  
und vom 23.11.87 bis 23.12.87  
nach Bekanntmachung vom 30.01.86 u. 12.11.87

Der Bürgermeister:



*[Handwritten signature]*

Als Satzung beschlossen

gemäß § 10 BauGB  
durch Gemeinderatsbeschuß vom 25.01.88

Der Bürgermeister:



*[Handwritten signature]*

Anzeige des Bebauungsplanes

gemäß § 11 Abs.1 BauGB  
durch das Landratsamt Lörrach

Rechtskräftig

gemäß § 12 BauGB  
durch die Bekanntmachung vom 5. Mai 1988

Der Bürgermeister:



*[Handwritten signature]*

## Satzung

### zur Änderung von verschiedenen Bebauungsplänen der Gemeinde Efringen-Kirchen bezüglich Zulässigkeit von Dachgaupen

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 und des § 73 der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987

hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen die Änderung der nachstehenden Bebauungspläne als Satzung beschlossen:

Ortschaft	Bebauungsplan	Rechtskräftig seit / z.T. letzte wesentliche Änderung
Blansingen	Dorfmatten	16.01.1981
	Zehntengärten	28.07.1970
Efringen-Kirchen	Bei der Christuskirche	09.03.1995
	Beim Bahnhof	03.12.1992
	Beim Breitenstein I	05.08.1971
	Beim Breitenstein II	05.05.1988
	Lettenäcker	26.01.1990
	Marteläcker	13.08.1987
	Mühlegestad / Deicheläcker	06.08.1982
Egringen	Burgmatten	09.12.1969
	Burgmatten (Teilplan)	18.10.1990
	Hämmergasse	21.07.1994
	Ob dem Dorf	08.10.1982
	Ob dem Pfarrhaus	16.12.1972
Huttingen	Hinterm Dorf	15.09.1978
	Hinterm Dorf II	10.12.1992
	Neumatten + Dohlenfeld	01.09.1965



Istein	<del>Am Altwasser</del>	<del>22.10.1963</del>
	Mühlegrund	16.01.1981
	Vorlandung	22.05.1983
Kleinkems	Dammstraße	05.10.1973
	Dammstraße / Teil	20.02.1992
Mappach	Obere Dorfmaten	05.11.1970
	Obere Dorfmaten II	20.07.1979
	Östl.Ortsausgang	15.10.1987
Welmlingen	Dorfgärten	22.12.1986
	Rebschalten / Wohlfeile	03.03.1978
Wintersweiler	Bütze	08.08.1974
	Käfmatten	12.09.1980
	Kammerten	16.10.1981

### § 1 Inhalt der Änderung

Die bisherige textliche Festsetzung wird geändert und erhält folgenden Wortlaut:

Bei Gebäuden sind Dachgaupen zulässig, sofern die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen hinsichtlich der Aufenthaltsraumhöhe etc. erfüllt werden können.

Die Länge darf max. die Hälfte der Hauslänge, die Ansichtshöhe im Mittel nicht mehr als 1,50 m betragen. Bei Wiederkehrgaupen wird die Ansichtshöhe bis zur Traufe (Schnitt Dachhaut) gemessen.

Der Gaupenansatz darf nur bis max. 50 cm unterhalb des Dachfirstes geführt werden.

### § 2 Ordnungswidrigkeiten

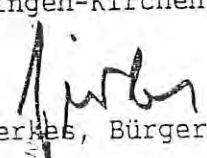
Ordnungswidrig im Sinne des § 74 Landesbauordnung handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 73 Landesbauordnung getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

### § 3 Inkrafttreten

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

18. Dez. 1995

Efringen-Kirchen, den.....

  
(Dierkes, Bürgermeister)

GEMEINDE

# EFRINGEN- KIRCHEN

GEMARKUNG EFRINGEN-KIRCHEN

4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

## BEIM BREITENSTEIN II

---

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

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

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



**In Kraft getreten**

**am 24. Februar 2011**

# SATZUNG

über die 4. Änderung des Bebauungsplanes

## **„BEIM BREITENSTEIN II“**

der Gemeinde Efringen-Kirchen

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGL.I.S. 3316), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung

hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen die Bebauungsplanänderung „Beim Breitenstein II“ am 31.01.2011 als Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Gegenstand der Änderung**

Gegenstand der Änderung ist der schriftliche Teil des Bebauungsplanes „Beim Breitenstein II“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1988, zuletzt geändert mit der 3. Änderung vom 15.02.1996.

### **§ 2**

#### **Inhalt der Änderung**

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

### **§ 3**

#### **Bestandteile der Bebauungsplanänderung**

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

### **§ 4**

#### **Inkrafttreten**

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

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



**Prustenberger**  
- Bürgermeister -

# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BEIM BREITENSTEIN II“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

31.01.2011

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

### 1) ART DER NUTZUNG

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

- 1.1.1 Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.1.2 Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.1.3 Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

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

79588 Efringen-Kirchen 31. Jan. 2011

  
Fürstenberger  
- Bürgermeister -



GE	II
0.8	1.6
b	10.0 m

NUTZUNGSFESTSETZUNGEN :

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

**ÖFFENTLICH AUSGELEGEN**

NACH § 2a ABS. 6 BBAUG V. 06.07.79  
 IN DER ZEIT VOM 10.02.86 BIS 10.03.86  
 UND VOM 23.11.87 BIS 23.12.87  
 DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG  
 ERFOLGTE AM 30.01.86 U. AM 12.11.87  
 DER BÜRGERMEISTER :



**ALS SATZUNG BESCHLOSSEN**

NACH § 10 BAUGB V. 08.12.86  
 IN VERB. MIT § 4 GO  
 AM 25.01.88  
 DER BÜRGERMEISTER :



**ANGEZEIGT**

NACH § 11 BAUGB V. 08.12.86

Anzeigewortung gem § 11 BauGB  
 durchgeführt  
 Landratsamt Lörrach  
 - Bauamt -

Lörrach 25. APR. 1988

**RECHTSKRÄFTIG**

NACH § 12 BAUGB V. 08.12.86  
 DURCH DIE BEKANNTMACHUNG  
 VOM 5. Mai 1988  
 DER BÜRGERMEISTER :



**PLANUNG GEM. EFRINGEN-KIRCHEN**

**BEBAUUNGSPLAN GEWANN „BEIM BREITENSTEIN II“**

- NEUAUFSTELLUNG ZUR ÄNDERUNG -

ZEICHNERISCHER TEIL

M 1 : 1000

EFRINGEN-KIRCHEN/RHEINFELDEN, DEN 25.01.1988

DER BÜRGERMEISTER :

DER PLANER :



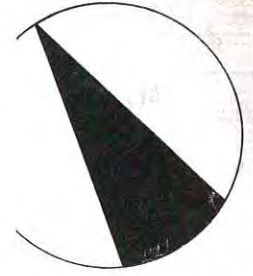
**PETER BEHRLE**  
 DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT  
 7888 RHEINFELDEN  
 FRIEDR.-EBERT-STRASSE 3 TEL. 8281

# 1. FERTIGUNG

# TFII T

Bebauungsplan

"Beim Breitenstein II"



## ZEICHENERKLÄRUNG :



PLANUNGSGEBIETSGRENZE



BAUGRENZEN



TRENNUNG FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



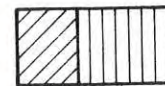
FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHEN  
DAZU TEXTTEIL II.3.4



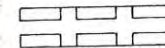
GEBÄUDE - RICHTUNGEN

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTWERT)



BESTEHENDE BAUTEN



MIT GEH.-, FAHR.-, ODER LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN



PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN  
GRÜNSTREIFEN - UNTERBROCHEN BEI ZUFahrTEN  
GEHWEGE



FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN



TRAFO - STATION



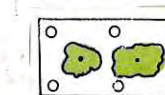
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN



ISRAELITISCHER FRIEDHOF



GRÜNANLAGE



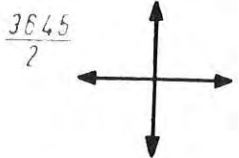
FLÄCHEN FÜR PFLANZERHALT BZW. PFLANZGEBOT  
DAZU TEXTTEIL I.4.1



GEWERBEGEBIETE  
-NACH § 8 BAUNVO-

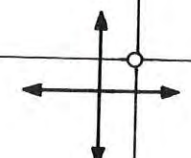


3645  
3  
GENEHMIGTES  
GEWERBEBEGEBIET



GE	II
0.8	1.6
b	10.0m

Schienenrecht



GE	III
0.8	2.0
b	15.0m

GENEHMIGTES  
GEWERBEBEGEBIET

GE	III
0.8	2.0
b	15.0m



GE	III
0.8	2.0
b	15.0m

nur eingeschossige Gebäudeteile

GE	II
0.8	1.6
b	10.0m

3603

- T e x t t e i l -

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

zum Bebauungsplan " B e i m B r e i t e n s t e i n I I " der Gemeinde E f r i n g e n - K i r c h e n " , Landkreis Lörrach

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1-4, 8-12 des Baugesetzbuches v. 08.12.86 (BGBI. I S. 2253) ( BauGB ). Bezüglich des Verfahrens, das vor dem 01.07.87 durchgeführt wurde, gilt das Bundesbaugesetz i. d. F. v. 06.07.79 ( BBauG ) entspr. Überleitungsvorschrift § 233 BauGB.
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( Baunutzungsverordnung ) i. d. F. vom 15.09.77 ( BGBI. I S. 1763 ), zuletzt geändert am 19.12.86 ( BGBI. I S. 2665 ) ( BauNVO )
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts ( Planzeichenverordnung ) vom 30.07.81 ( BGBI. I S. 833 ) ( PlanzVO )
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg v. 28.11.83 ( Ges. Bl. S. 770 ) ( LBO )

B. Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ( gem. § 9 BauGB )

1. Art der Nutzung

1.1 Baugebiet

*siehe 4. Änderung  
v. 24.02.2011*

1.11 Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist - Gewerbegebiet - GE - nach § 8 BauNVO

1.12 Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 13 BauGB mit ihrer Zweckbestimmung und Abgrenzung außerhalb der überbaubaren Flächen gesondert festgesetzt.

1.2 Ausnahmen

1.21 Im Gewerbegebiet sind von den in § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen allgemein zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.



- 1.22 Die nach 1.21 möglichen Wohngebäude sind nur in räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit gewerblichen Anlagen zulässig.
- 1.23 Ausnahmsweise können zugelassen werden: Anlagen für sportliche Zwecke.
- 1.24 Die übrigen in § 8 Abs.3 Ziff.2 BauNVO genannten Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 1.3 Nicht zulässige Anlagen

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

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl, der jeweils im einzelnen überbaubaren Grundstücksfläche, durch die Zahl der Vollgeschosse und zusätzlich durch die maximalen Gebäudehöhen.

### 2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 2.21 Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach 2.1 erfolgen, unterschiedlich für einzelne Baubereiche, durch Planeintrag im Zeichnerischen Teil.
- 2.22 Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstwert festgesetzt. Eine Ausnahme hiervon kann dann zugelassen werden, wenn hierdurch die Geschößflächenzahl und die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten wird.
- 2.23 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bemessen sich ab natürlicher, unveränderter Geländeoberfläche. Ausnahmen hiervon sind für betrieblich bedingte, untergeordnete technische Einzelbauteile möglich.

## 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

### 3.1 Bauweise

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

*Handwritten note:* *Stroße*  
*unzufug! StraÙe*  
*neine leucht*

### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

*gestrichen durch Änderung v. 7.19.95 Sch*

### 3.3 Stellung der Gebäude

Die Stellung der Gebäude ist mit der Hauptfirstrichtung im Zeichnerischen Teil durch Planeintrag festgesetzt.

## 4. Flächen für Bepflanzungen

Zur Abschirmung und landschaftlichen Einbettung des Israelitischen Friedhofes samt dortiger öffentlicher Grünfläche sind besondere Festsetzungen im Sinne eines Grünordnungsplanes nach § 9 NatSchG erforderlich.

Hierzu wird in Ergänzung der im Planteil aufgenommenen Festsetzungen, als Maßnahmen nach § 9 Abs.1 Ziff.25 BauGB vorgeschrieben:

### 4.1 Flächen für Anpflanzgebot

- 4.11 Auf den im Südosten des Plangebiets innerhalb von Gewerbegebieten festgesetzten Flächen für Pflanzgebot sind flächenhafte Buschgruppen in geschlossener Form mit Hecken und Sträuchern sowie unter Einbezug von Hochstämmen so anzulegen, daß eine geschlossene Abschirmung entsteht.
- 4.12 Die auf diesen Flächen bereits vorhandenen sowie zu ergänzenden Baumgruppen sind sorgfältig zu erhalten und zu unterhalten und gegen betriebliche Beschädigungen zu verwahren. Sie sind bei evtl. natürlichem Verlust durch eine mindest gleichwertige Bepflanzung zu ersetzen.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

( gem. § 9 Abs.4 BauGB und § 73 LBO )

### 1. Gestaltung der Bauten

- 1.1 In Gebäudegruppierung und Anordnung der Anlagen auf dem Grundstück ist ein möglichst ruhiges Gesamtbild anzustreben. Nebenanlagen sind, wo immer möglich, nicht als Einzelbauten zu errichten, sondern an die Hauptgebäude anzugliedern oder dort einzubauen.
- 1.2 Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind entlang den öffentlichen Straßen und in Firstrichtung parallel zur Straße anzuordnen.
- 1.3 Gewerblich genutzte Gebäude sollen eine Mindestgröße von 10 m Breite und 25 m Länge erhalten.
- 1.4 Bei Gebäuden nach Ziff. 1.2 darf die Höhe Fußboden Erdgeschoß nicht über 0,70 m, gemessen ab Straßenhöhe, betragen, die Traufhöhe nicht über 6,70 m.
- 1.5 Die Dachneigung von der Straße zugeordneten Gebäuden soll zwischen 24° und 30° betragen. Bei gewerblichen Bauten ist die Dachneigung entsprechend betrieblichen Belangen freigestellt. Die Dachformen sind möglichst ruhig zu halten.
- 1.6 Dachgaupen sind zulässig, sofern die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen hinsichtlich der Aufenthaltsraumhöhe ect. erfüllt werden können. Sie können als Wiederkehr-, Dreiecks- oder SchlepPGAupen ausgeführt werden. Die Länge darf max. 1/3-teil der Hauslänge, die Ansichtshöhe grundsätzlich im Mittel nicht mehr als 1,20 m betragen. Der Gaupenansatz darf nur bis max. 50 cm unterhalb des Dachfirstes geführt werden. *geändert am 15.2.96 Jch*
- 1.7 Bei der äußeren Gestaltung sind neben der gestalterischen Durchbildung der Gebäude erhöhte Anforderungen an die Materialverwendung zur Haltbarkeit und Solidität zu stellen. Grell wirkende Farbgebung ist bei der Außengestaltung nicht zulässig. Haupt- und Nebengebäude sowie Gebäudegruppen sind in Putzart und Anstrich aufeinander abzustimmen.

### 2. Grundstücksgestaltung

- 2.1 Veränderungen der Grundstücksoberfläche sind, soweit erforderlich, in geschlossener Form und nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten durchzuführen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei sorgfältig zu berücksichtigen.
- 2.2 Jegliche beabsichtigte Geländeänderung, Auffüllung oder Abtragung ist im Baugesuchsverfahren mit ausreichenden, prüffähigen Unterlagen, wie Geländeschnitten ect., planlich zu belegen.

- 2.3 Vorplätze und private Verkehrsflächen müssen planiert, befestigt und entwässert werden.
- 2.4 Vorgärten und unbebaute Teilflächen, die nicht als Hof- u. Verkehrsflächen genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ebenso sind die noch unbebauten Grundstücke innerhalb des Baugebiets als geordnete Freiflächen zu unterhalten.

3. Einfriedigungen und Bewuchs

- 3.1 Straßenseitige Einfriedigungen entlang der Grundstücksgrenze sind für die Straßenzüge aufeinander abzustimmen. Dabei sind Maschendrahtzäune möglichst mit Vorpflanzung zu versehen und demgemäß zurückzusetzen.
- 3.2 Einfriedigungen längs der Straßen dürfen nicht über 0,80 m hoch sein, solche hinter der Baugrenze können bis zu 2,50 m Höhe errichtet werden.
- 3.3 Massive Einfriedigungen und Sockel entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m gestattet.
- 3.4 An sämtlichen Straßeneinmündungen sind zur Verkehrssicherheit Sichtflächen durch Eintrag im Planteil festgesetzt, innerhalb derer jegliche Einfriedigung, Bewuchs oder sonstige Nutzung mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Straßenoberkante untersagt ist.

*gestrichen durch  
Änderung v. 7.12.85  
JK*

Efringen-Kirchen - Rheinfeldern, den 25.01.88

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:



Der Planer:

*Peter Bearle*  
PETER BEARLE  
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT  
7888 RHEINFELDEN  
FRIEDR.-EBERT-STR. 3 TEL. 82 81

Änderung - Neuaufstellung beschlossen

gemäß § 2 Abs.1 BBauG  
durch Gemeinderatsbeschuß vom 22.04.85

Der Bürgermeister:


Ausgearbeitet

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

Der Planer:

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

Bürgerbeteiligung

gemäß § 2a Abs.2 BBauG  
in der Zeit vom 18.06.85 bis 28.06.85

Der Bürgermeister:


Öffentlich ausgelegen

gemäß § 2a Abs.6 BBauG  
in der Zeit vom 10.02.86 bis 10.03.86  
und vom 23.11.87 bis 23.12.87  
nach Bekanntmachung vom 30.01.86 u. 12.11.87

Der Bürgermeister:


Als Satzung beschlossen

gemäß § 10 BauGB  
durch Gemeinderatsbeschuß vom 25.01.88

Der Bürgermeister:


Anzeige des Bebauungsplanes

gemäß § 11 Abs.1 BauGB  
durch das Landratsamt Lörrach

Rechtskräftig

gemäß § 12 BauGB  
durch die Bekanntmachung vom 3. Mai 1988

Der Bürgermeister:


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

S a t z u n g

zum Bebauungsplan " B e i m B r e i t e n s t e i n II "  
- Neuaufstellung zur Änderung -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landes-  
bauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Ge-  
meindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der  
Gemeinde Efringen-Kirchen

am 25. Januar 1988

die Änderung des Bebauungsplanes " Beim Breitenstein " durch  
Neuaufstellung des Bebauungsplanes " B e i m B r e i t e n -  
s t e i n II " als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

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

Als Anlagen sind ihm beigefügt:

- Anl. I - Begründung zur Neuaufstellung - Änderung
- Anl. II - Übersichtsplan - Maßstab 1:5000

§ 3

Aufhebung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes " Beim Breitenstein II " wird der durch Satzung vom 13.10.1966 aufgestellte, durch die weiteren Satzungen vom 20.02.69 und 10.11.70 geänderte Bebauungsplan " Beim Breitenstein " für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes aufgehoben.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

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

Efringen-Kirchen, den 25.01.88

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:



*[Handwritten signature]*

Appellationsverfahren § 11 BauGB

Ordnungswidrigkeiten

*[Faint handwritten notes]*

Der obengenannte Bebauungsplan " Beim Breitenstein II " wurde am 16. Feb 1988 dem Landratsamt Lörrach gem. § 11 Abs.3 BauGB angezeigt.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung wurden durch Gemeindemitteilungsblatt Nr. 78 öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 5. Mai 1988 in Kraft getreten.

Efringen-Kirchen, den 1 5. Mai 1988

Bürgermeisteramt



*[Handwritten signature]*

B e g r ü n d u n g

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes:  
" B e i m B r e i t e n s t e i n I I "  
der Gemeinde E f r i n g e n - K i r c h e n

I. Lage und Umfang

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Siedlungsraumes des Hauptortes Efringen-Kirchen, dort zwischen der Bahnlinie und der Bundesstraße 3.

Die Neuaufstellung umfasst den gesamten südlichen Bereich des Gewerbegebiets " Beim Breitenstein " mit einem Gesamtumfang von rd. 9,1 ha. <sup>2 8,2 ha</sup>

II. Vorgaben und Erfordernis

Für ein Gewerbegebiet der Gemeinde Efringen-Kirchen wurde bereits durch Satzung vom 13.10.1966 ein Bebauungsplan " Beim Breitenstein " aufgestellt, welcher rechtskräftige Grundlage der seitherigen umfangreichen Bebauung, auch der Bodenordnung und für die Erschließung darstellte.

Dieser Bebauungsplan hatte durch jeweilige Satzungen am 20.02.69 eine 1. Änderung, am 30.07.71 eine 2. Änderung erfahren, wobei zuletzt der Straßen- und Baulinienplan wie auch die Bebauungsvorschriften eine geänderte Fassung erhielten.

Eine erneute Änderung wird notwendig wegen abweichender, teilweise bereits vollzogener Bebauung im Südbereich um den dortigen alten israelitischen Friedhof, dann wegen der dort geänderten Erschließung sowie im gesamten Südbereich für den zu reduzierenden, endgültigen Ausbau der Erschließungsstraßen.

Die Neuaufstellung dieses Teilbereichs als Bebauungsplan " Beim Breitenstein II " zur Aufnahme dieser Änderungen ist erforderlich, um gleichzeitig die seitherigen neuen Grundlagen im



Planungsrecht, d.h. die Novellierungen im Bundesbaugesetz, in Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung und in der Landesbauordnung berücksichtigen zu können.

### III. Begründung und Inhalt der Änderung

Gegenüber der seit 30.07.71 rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplanes " Beim Breitenstein " erfolgt eine materielle Änderung in folgenden Sachbereichen und aus folgenden Gründen:

- 1.) Im Südteil, nordöstlich und südwestlich des alten Judenfriedhofs ist aufzunehmen eine Ergänzung der Gewerbeflächen, dies in der gebotenen wirtschaftlichen Ausnutzung der vorhandenen Erschließung und gemäß bereits erfolgter, genehmigter baulicher Nutzung.
- 2.) Zur Abschirmung dieses Friedhofes und zur landschaftlichen Einbettung sind, als Begleitung dieser Grünflächen in öffentlicher Hand, besondere Festsetzungen zur Bepflanzung sowie zu deren Erhalt notwendig.
- 3.) Ebenso ist dort eine private Erschließungsstraße als Stichstraße nach Süden aufzunehmen, nördlich davon eine bereits vorhandene, ebenfalls private Erschließung.
- 4.) Im Mittelbereich des neuen Plangebiets muß, zur Ergänzung der Erschließung, für die Anlage eines Gewerbe-Gleises die Fläche für ein Schienenrecht aufgenommen werden, wobei in Verbindung mit dortiger neuer Grundstücksteilung die Baugrenzen demgemäß zu korrigieren sind.
- 5.) Für die noch nicht abschließend ausgebauten Straßen ist, dies nach Ingenieur-Detailplanung und vorab aus wirtschaftlichen Gründen, aus heutiger Sicht eine Reduzierung der Straßen- und Gehwegbreiten geboten. Unter Beibehalt der Gesamt-Erschließungsflächen sollen dabei durchgehende öffentliche beidseitige Grünstreifen, mit Ausnahme der jeweiligen Grundstückszufahrten, angelegt werden, mit der Möglichkeit der Baumpflanzung. Auf die Anlage von Standspuren, was ebenfalls varianten- und kostenmäßig untersucht war, muß verzichtet werden.

6.) Da die Gemeinde derzeit bestrebt ist, an der Hauptstraße das Ortszentrum weiter auszubauen und dort die Ansiedlung von weiteren Geschäften geplant ist, würde diesen Bestrebungen zuwiderlaufen, wenn im Gewerbegebiet, also außerhalb des Ortszentrums, Einzelhandels- und Großhandelsbetriebe errichtet würden. Aufgrund dieser gesamtörtlichen, städtebaulichen Zielsetzungen ist eine Nutzungseinschränkung solcher Betriebe hinsichtlich der Größe von Verkaufsflächen erforderlich, was in einheitlicher Regelung mit benachbarten Bereichen eine Beschränkung auf 400 qm nötig macht.

Für den Gesamtbereich ist neben der Einarbeitung planungsrechtlich neuer Grundlagen das neue Grundstücksbild und die vollzogene bauliche Nutzung zu berücksichtigen. Ansonsten bleiben die Grundzüge der bisherigen Planung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung unverändert, wie auch materiell die textlichen Vorschriften der Baugestaltung.

#### IV. Kosten und besondere Maßnahmen

Durch die in der Neuaufstellung geänderten Festsetzungen werden keine zusätzlichen Erschließungskosten erforderlich. Diese werden sich im Gegenteil für den zurückgenommenen Straßenausbau um rd. DM 250.000,- reduzieren.

Neue Maßnahmen der Bodenordnung sind durch den Beibehalt des Grundstücksbildes im Zuge der Neuaufstellung nicht mehr zu erwarten.


Efringen-Kirchen - Rheinfeldern, den 25.01.88

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:



Der Planer:



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

## Satzung

### zur Änderung von verschiedenen Bebauungsplänen der Gemeinde Efringen-Kirchen bezüglich Zulässigkeit von Dachgaupen

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 und des § 73 der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987

hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen die Änderung der nachstehenden Bebauungspläne als Satzung beschlossen:

Ortschaft	Bebauungsplan	Rechtskräftig seit / z.T. letzte wesentliche Änderung
Blansingen	Dorfmaten	16.01.1981
	Zehntengärten	28.07.1970
Efringen-Kirchen	Bei der Christuskirche	09.03.1995
	Beim Bahnhof	03.12.1992
	Beim Breitenstein I	05.08.1971
	Beim Breitenstein II	05.05.1988
	Lettenäcker	26.01.1990
	Marteläcker	13.08.1987
	Mühlegestad / Deicheläcker	06.08.1982
Egringen	Burgmaten	09.12.1969
	Burgmaten (Teilplan)	18.10.1990
	Hämmergasse	21.07.1994
	Ob dem Dorf	08.10.1982
	Ob dem Pfarrhaus	16.12.1972
Huttingen	Hinterm Dorf	15.09.1978
	Hinterm Dorf II	10.12.1992
	Neumatten + Dohlenfeld	01.09.1965

## Begründung

### zur Änderung verschiedener Bebauungspläne der Gemeinde Efringen-Kirchen bezüglich Zulässigkeit von Dachgaupen

Nach der bisherigen Regelung waren Dachgaupen zulässig, wenn die Länge max.  $\frac{1}{3}$  der Hauslänge und die Ansichtshöhe grundsätzlich im Mittel nicht mehr als 1,20 m betrug.

Diese Regelung gilt seit dem 14. August 1986 generell und wurde, mit Ausnahme des Bebauungsplanes "Ortsmitte" in der Ortschaft Efringen-Kirchen, in die späteren Bebauungspläne übernommen.

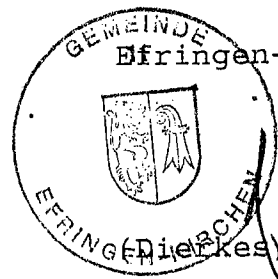
In der Praxis der letzten Jahre hat sich gezeigt, daß bei der o.g. Regelung oftmals eine Befreiung erteilt werden mußte, wenn die entsprechenden Maße nicht eingehalten wurden, sich die Gaupe jedoch optisch dem Gebäude gut angepasst hat.

Die Vielzahl der Befreiungen hat das Baurechtsamt beim Landratsamt Lörrach veranlaßt, in jüngster Zeit entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches restriktiver vorzugehen, d.h. nur in besonders begründeten Fällen eine Befreiung zu erteilen.

Mit der neuen Formulierung kann sicher ein Großteil der künftigen Anträge ohne Befreiung und somit auch ohne die entsprechende Gebühr genehmigt werden. Eine weitere Liberalisierung erscheint nicht möglich bzw. würde einer völligen Freigabe von Gaupen gleichkommen.

18. Dez. 1995

Efringen-Kirchen, den.....



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister)

# VERFAHRENSVERMERKE

Änderung von Bebauungsplänen  
bez. der Zulässigkeit von  
Dachgaupen

## AUFGESTELLT

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

AM 25. Sep. 1995  
AM 28. Sep. 1995

79588 Efringen-Kirchen, DEN

28. Sep. 1995



*L. Jirka*  
DER BÜRGERMEISTER

## FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

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

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

\_\_\_\_\_ DEN \_\_\_\_\_

DER BÜRGERMEISTER

## ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

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

VOM 09. Okt. 1995 BIS 09. Nov. 1995  
AM 28. Sep. 1995

79588 Efringen-Kirchen, DEN

28. Sep. 1995



*L. Jirka*  
DER BÜRGERMEISTER

## ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

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

AM 18. Dez. 1995

79588 Efringen-Kirchen, DEN

18. Dez. 1995



*L. Jirka*  
DER BÜRGERMEISTER

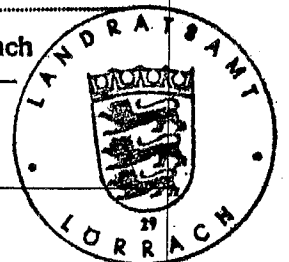
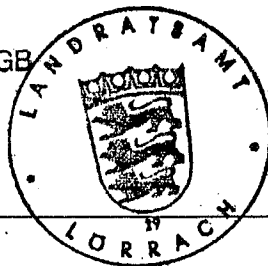
## GENEHMIGUNG/ ANZEIGE

15. Feb. 96

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

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

Landratsamt Lörrach  
- Baurechtsamt -



## AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE  
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-  
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜ-  
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT/GEMEINDE ÜBEREINSTIMMEN

79588 Efringen-Kirchen, DEN

23. Jan. 1996

*L. Jirka*  
DER BÜRGERMEISTER



## RECHTSKRÄFTIG

NACH § 12 BAUGB VOM 08.12.86  
DURCH BEKANNTMACHUNG  
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN  
IN KRAFT GETRETEN

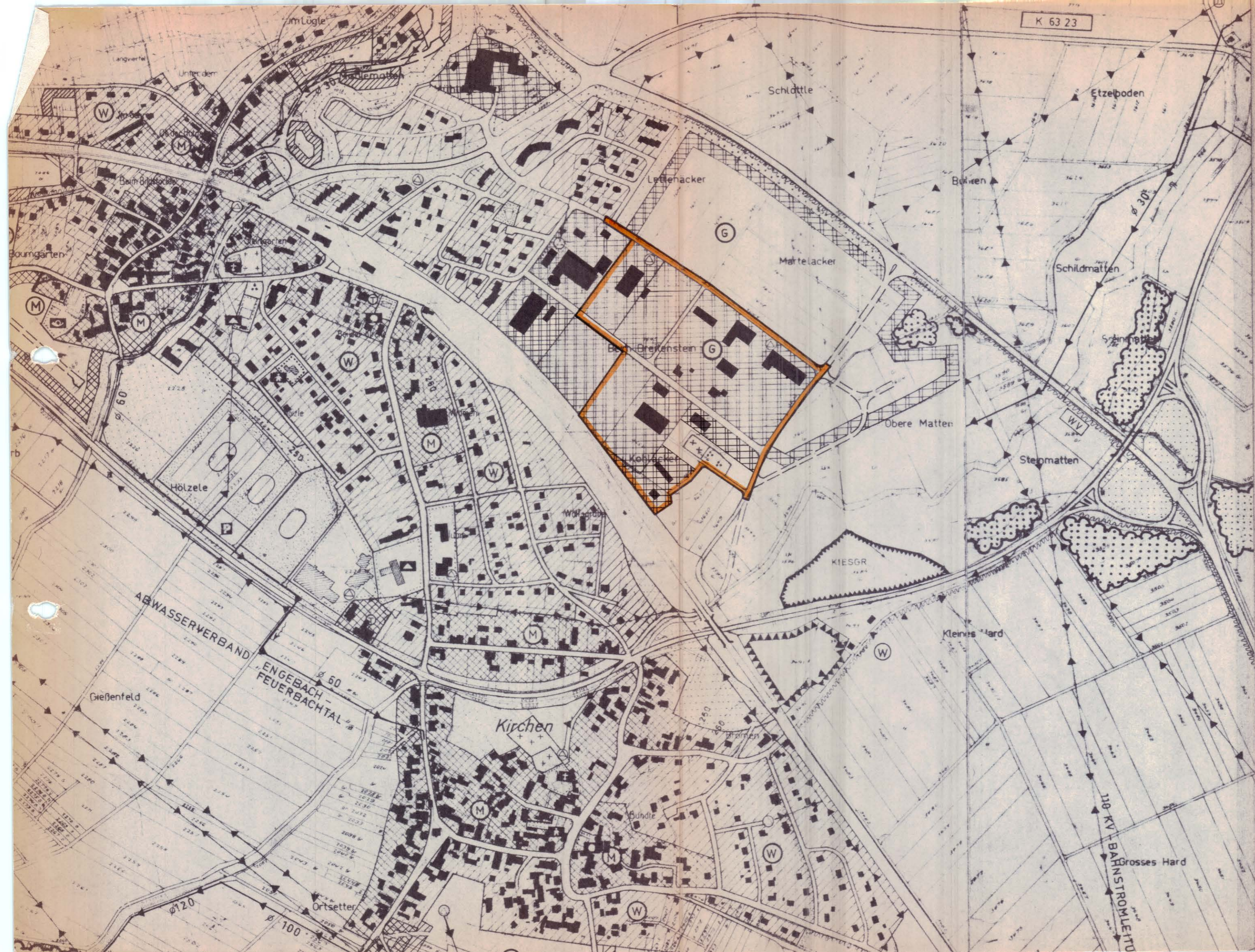
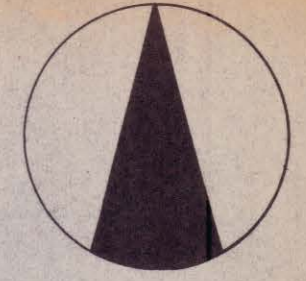
AM 15. Feb. 1996  
VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_  
AM 15. Feb. 1996

79588 Efringen-Kirchen, DEN

15. Feb. 1996

*L. Jirka*  
DER BÜRGERMEISTER





**PLANUNG GEM. EFRINGEN-KIRCHEN**  
BEBAUUNGSPLAN GEWANN „BEIM BREITENSTEIN II“  
- NEUAUFSTELLUNG ZUR ÄNDERUNG -

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

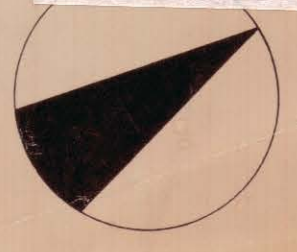
EFRINGEN-KIRCHEN / RHEINFELDEN, DEN 25.01.1988  
DER BÜRGERMEISTER: DER PLANER:



*P. Behrle*

**PETER BEHRLE**  
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT  
7888 RHEINFELDEN  
FRIEDR.-EBERT-STRASSE 3 TEL. 8291

Bebauungsplan  
"Beim Breitenstein II"



**ZEICHENERKLÄRUNG:**

- PLANUNGSGEBIETSGRENZE
- BAUGRENZEN
- TRENNUNG FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG  
DABU TEXTIL 1.3.4
- GEBAUDE - RICHTUNGEN
- ZAHL DER VOLLESGHOSSE (HOCHSTWERT)  
BESTEHENDE BAUTEN
- II
- MIT GEH - FAHR - ODER LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN
- PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN  
GEMISCHTEN - UNTERSCHEN BEI ZUFÄHRTEN
- FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN
- TRAFU - STATION
- ÖFFENTLICHE GRUNFLÄCHEN
- ISRAELITISCHER FRIEDHOF  
GRÜNLANLAGE
- FLÄCHEN FÜR PFLANZERHALT BZW. PFLANZGEBOT  
DABU TEXTIL 1.4.1
- GEWERBEGEBIETE  
-NACH § 8 BAUNV-

GE II	08 16
b	100m

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

**ÖFFENTLICH AUSGELEGEN**  
NACH § 24 ABS. 6 BAUG V. 08.07.79  
IN DER ZEIT VOM 10.02.86 BIS 10.03.86  
UND VOM 23.11.87 BIS 23.12.87  
DIE ORTSBLICHE BEKANNTMACHUNG  
ERFOLGTE AM 30.01.86 U. AM 12.11.87  
DER BÜRGERMEISTER:

**ANGEZEIGT**  
NACH § 11 BAUG V. 08.12.86

**ALS SATZUNG BESCHLOSSEN**  
NACH § 10 BAUG V. 08.12.86  
IN VERB. MIT § 4 GO  
AM 25.01.88  
DER BÜRGERMEISTER:

**RECHTSKRÄFTIG**  
NACH § 12 BAUG V. 08.12.86  
DURCH DIE BEKANNTMACHUNG  
VOM 1. 5. Mai 1988  
DER BÜRGERMEISTER:

Anzeigebekanntmachung § 11 BaugV  
Landratsamt Lörrach  
-Bauwesen-  
Lörrach 25. APR. 1988

Bebauungsplan  
"Beim Breitenstein II"

**PLANUNG GEM. EFRINGEN - KIRCHEN  
BEBAUUNGSPLAN GEWANN „BEIM BREITENSTEIN II“**

BEBAUUNGSPLAN GEWANN „BEIM BREITENSTEIN II“  
-NEUAUSSTELLUNG ZUM ÄNDERUNG-

ZEICHNERISCHER TEIL  
M 1 : 1000  
EFRINGEN - KIRCHEN/RHEINFELDEN, DEN 25.01.1988  
DER BÜRGERMEISTER: DER PLANER:

PETER BEHRE  
DIPLOM-ING. FRIEDR. ARCHIT. 7868 RHEINFELDEN  
FRIEDR.-BERTHOLDSTRASSE 3 TEL. 8781



GEMEINDE

# EFRINGEN- KIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN

***BEIM BREITENSTEIN II***

PLANÄNDERUNG VOM 28.06.1991

---

**BÜRO FÜR VERMESSUNG  
UND PLANUNG**



Basler Straße 9  
7867 Wehr-Öflingen

Telefon 07761/3390 und 3670  
Telefax 07761/8447

Bearbeitung: T.O. Fleischer (Dipl.Geogr.)



S a t z u n g  
über die Änderung des Bebauungsplanes

**B E I M B R E I T E N S T E I N I I**

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161),

hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen folgende Änderung des Bebauungsplanes "Beim Breitenstein II" als Satzung beschlossen:

§ 1

**Gegenstand der Änderung**

(1) Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 25.01.1988.

(2) Maßgebend für die Änderung ist das Lageplandeckblatt vom 28.06.1991.

§ 2

**Inhalt der Änderung**

Der Inhalt der Satzung ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Lageplandeckblattes vom 28.06.1991.

§ 3

**Bestandteile der Bebauungsplanänderung**

Bestandteil ist das Lageplandeckblatt vom 28.06.1991.  
Beigefügt ist die Änderungsbegründung vom 28.06.1991.

§ 4

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

**Inkrafttreten**

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.



Efringen-Kirchen, den 23. Sep. 1991 .....

*[Handwritten signature]*  
.....  
DIERKES, Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 21.11.1991 im Mitteilungsblatt erfolgt.

Efringen-Kirchen, den 22.11.1991



*[Handwritten signature]*  
(Schneider)

## B E G R Ü N D U N G

zur Änderung des Bebauungsplanes  
" B E I M B R E I T E N S T E I N I I "  
der Gemeinde Efringen-Kirchen, Landkreis Lörrach,

vom 28.06.91

-----

### I. ALLGEMEIN

Das Gewerbegebiet "Beim Breitenstein II" wurde mit seinen derzeit gültigen Festsetzungen im Mai 1988 rechtskräftig ausgewiesen und ersetzte einen Teil des bereits 1971 aufgestellten Bebauungsplanes "Beim Breitenstein".

Die vorliegende Änderung betrifft einen Teilbereich im Südosten des Plangebietes. Sie wird erforderlich, nachdem für das Grundstück Flst.Nr. 3645 ein Bauantrag auf Errichtung eines Zimmereibetriebes gestellt wurde, der in der vorgelgten Form und nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig ist. Das Bauvorhaben sieht den Abbruch einer bestehenden Lagerhalle sowie den Neubau einer Abbundhalle mit ergänzenden technischen Einrichtungen sowie Büroteil vor.

Problematisch bei der Beurteilung des Bauvorhabens war insbesondere die vorgesehene Anordnung der Heizungsanlage mit einem Spänesilo an der Südwestseite des Gebäudes in einem Abstand von etwa 20 Metern zum südlich angrenzenden Friedhof der israelitischen Landesgemeinde Südbaden.

Das Heranrücken dieser emissionsintensiven technischen Anlagen an den bestehenden Friedhof gab Anlaß zu Überlegungen, wie ein Ausgleich zwischen den konkurrierenden Belangen des angemessenen Schutzes der Friedhofsanlage einerseits und der betrieblichen Erfordernisse bei der Bebauung des Gewerbegrundstückes andererseits erreicht werden könne.

Die nun vorzunehmende Bebauungsplanänderung stellt das Ergebnis der im Vorfeld unter Beteiligung der Gemeindeverwaltung, Vertretern der jüdischen Gemeinde, engagierten Privatpersonen sowie dem Landratsamt Lörrach als zuständiger Genehmigungsbehörde angestellten Bemühungen dar.

Die Bebauungsplanänderung berücksichtigt darüberhinaus die aktuelle Katastersituation und die sich daraus ergebenden Veränderungen bei der Erschließungsanlage E-E2 sowie eine Nutzungsänderung für das gemeindeeigene Grundstück Flst.Nr. 3645/26.

## II. Änderungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 1) **Baugrenzen**

Die südwestliche Baugrenze des Grundstückes Flst.Nr. 3645 wird gemäß der Eintragung im Lageplan-Deckblatt in der Weise geändert, daß zum jüdischen Friedhof ein Mindestabstand von 20 Metern eingehalten wird. Dabei wird weiter differenziert, daß innerhalb eines 25 - Meter - Abstandes nur eingeschossige Gebäudeteile errichtet werden dürfen.

Durch diese Änderungen soll sichergestellt werden, daß die geplante Abbundhalle einen Abstand zum Friedhof von 25 Metern nicht unterschreitet. Die vorgesehenen untergeordneten Nutzungen und Gebäudeteile, wie Lagerräume und Unterstellplätze, sollen bis zu 20 Metern Abstand (=Baugrenze) zugelassen werden.

Das ursprünglich ebenfalls an der Südwestseite vorgesehene Spänesilo sowie der Heizraum müssen auf die Nordostseite verlagert werden.

Durch die vorgesehene Erweiterung von Grünflächen wird die im Südwesten des Grundstückes Flst.Nr. 3645/26 ausgewiesene Baugrenze um ca. 11 Meter nach Südwesten verschoben.

### 2) **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Zum Ausgleich der intensiveren gewerblichen Nutzung nordöstlich soll das Umfeld des jüdischen Friedhofes durch Pflanzmaßnahmen und erweiterte Grünflächen aufgewertet werden. Das südwestlich angrenzende gemeindeeigene Grundstück wird hierzu gesamthaft als Grünfläche ausgewiesen. Die Baugrenze in diesem Bereich wird dementsprechend nach Südwesten verschoben.

Der im Bebauungsplan von 1988 bereits enthaltene Pflanzstreifen wird teilweise gemäß der Eintragung im Lageplan-Deckblatt erweitert und soll nunmehr vollständig bepflanzt werden. Für den dem Grundstück Flst.Nr. 3645 zugehörigen Privatgrundstücksanteil wurde im Rahmen des Bauantrages bereits ein Pflanzplan vorgelegt. Im übrigen wird die Bepflanzung durch die Gemeinde durchgeführt, so daß auf grünordnungsplanerische Festsetzungen im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung verzichtet werden kann.

Im Rahmen der Grünmaßnahmen ist die dem Friedhof zugewandte durch Auffüllung entstandene Böschung abzuflachen.

Durch die vorgenannten Maßnahmen soll erreicht werden, daß der Friedhof von den Gewerbenutzungen gut abgeschirmt wird, andererseits jedoch das Gelände nach Süden und Südwesten eine Öffnung erfährt und ein Übergang in die freie Landschaft hergestellt wird.

### 3) Erschließungsanlagen

Im Bebauungsplan von 1988 ist eine private Erschließungsstraße "E-E2" mit einem weiterführenden "Weg- u. Leitungsrecht" zur Erschließung des Grundstückes Flst.Nr. 3653 eingetragen. Dieses Weggrundstück, wie auch das angrenzend gebildete Weggrundstück Flst.Nr. 3645/28, befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden diese beiden parallel verlaufenden Grundstücke nun zusammengelegt zu einem öffentlichen Wegegrundstück. Die Erschließungsfunktion dieses Weges beschränkt sich zunächst auf den Zugang zu den öffentlichen Grünflächen sowie auf die Erschließung der Grundstücke Flst.Nr. 3654/1 und 3653. Im Hinblick auf eine eventuelle später erweiterte Erschließungsfunktion wird für das Grundstück eine Breite von 5,0 Metern vorgesehen, so daß ein angemessener Fahrbahnausbau möglich ist.

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene "Weg- u. Leitungsrecht" zur Erschließung der zurückliegenden Grundstücke wird in die Bebauungsplanänderung übernommen.

Die seitlich des neu zu bildenden Wegegrundstückes entstehenden Restgrundstücksstreifen können den jeweils angrenzenden Privatgrundstücken zugeschlagen werden.

### III. Änderungsverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes "Beim Breitenstein II" mit den vorgenannten Inhalten wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen am 18.02.1991 im Grundsatz beschlossen.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da es sich nur um geringfügige Verschiebungen von Baugrenzen in einem Teilbereich des Plangebietes handelt. Die Bebauungsplanänderung soll daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

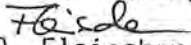
Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.



### IV. Sonstige Vorschriften und Festsetzungen

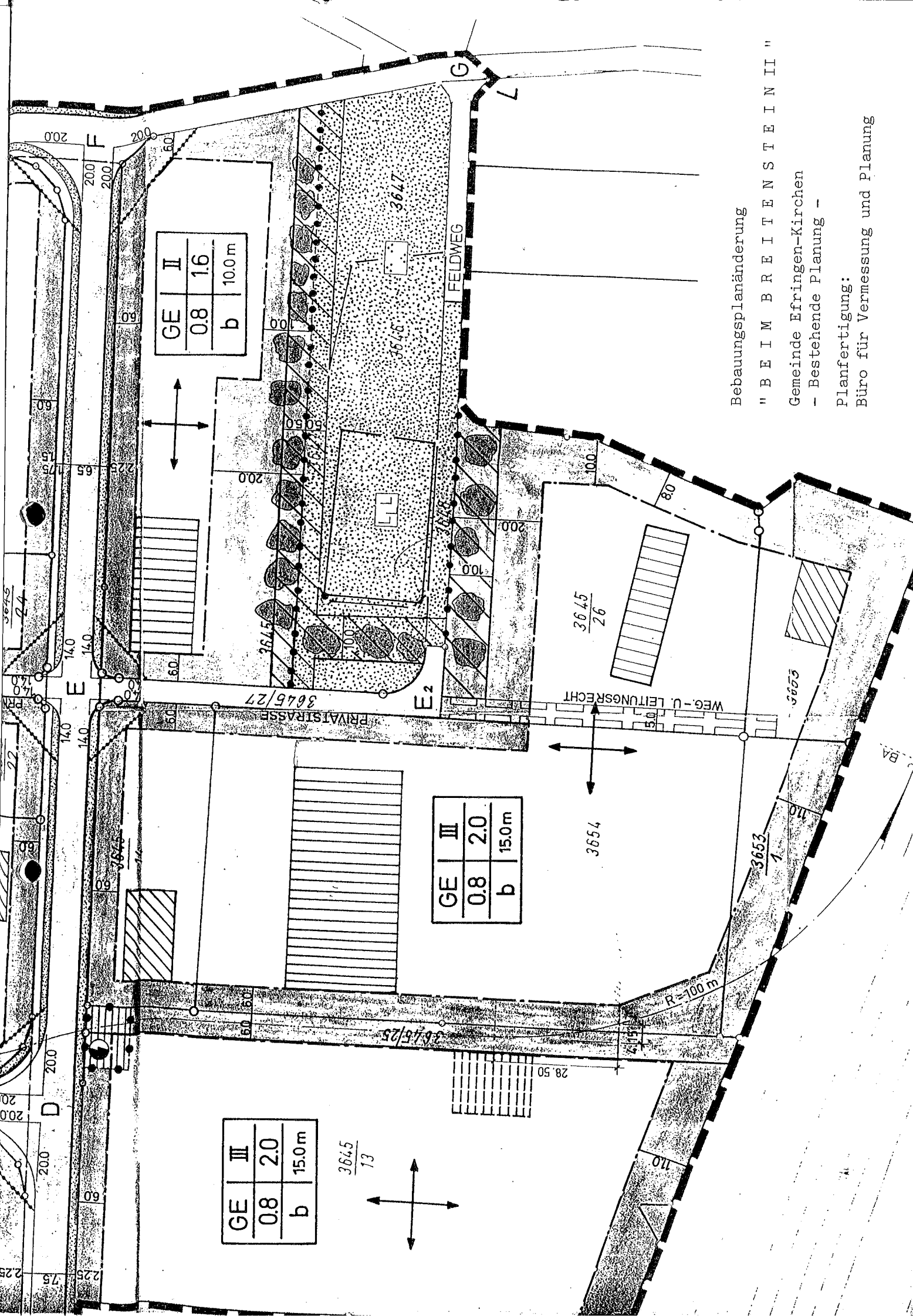
Die sonstigen Festsetzungen sowie die Bauvorschriften bleiben von der Bebauungsplanänderung unberührt und behalten unverändert ihre Gültigkeit.

aufgestellt:

Wehr-Öflingen, den 28.06.91  
Büro für Vermessung  
und Planung

  
T.O. Fleischer, Dipl.Geogr.

Efringen-Kirchen, den 23. Sep. 1991  
  
  
DIERKES, Bürgermeister



GE II
0.8
1.6
b
100.0 m

GE III
0.8
2.0
b
15.0 m

GE III
0.8
2.0
b
15.0 m

$\frac{3645}{13}$

$\frac{3645}{26}$

3654

Bebauungsplanänderung

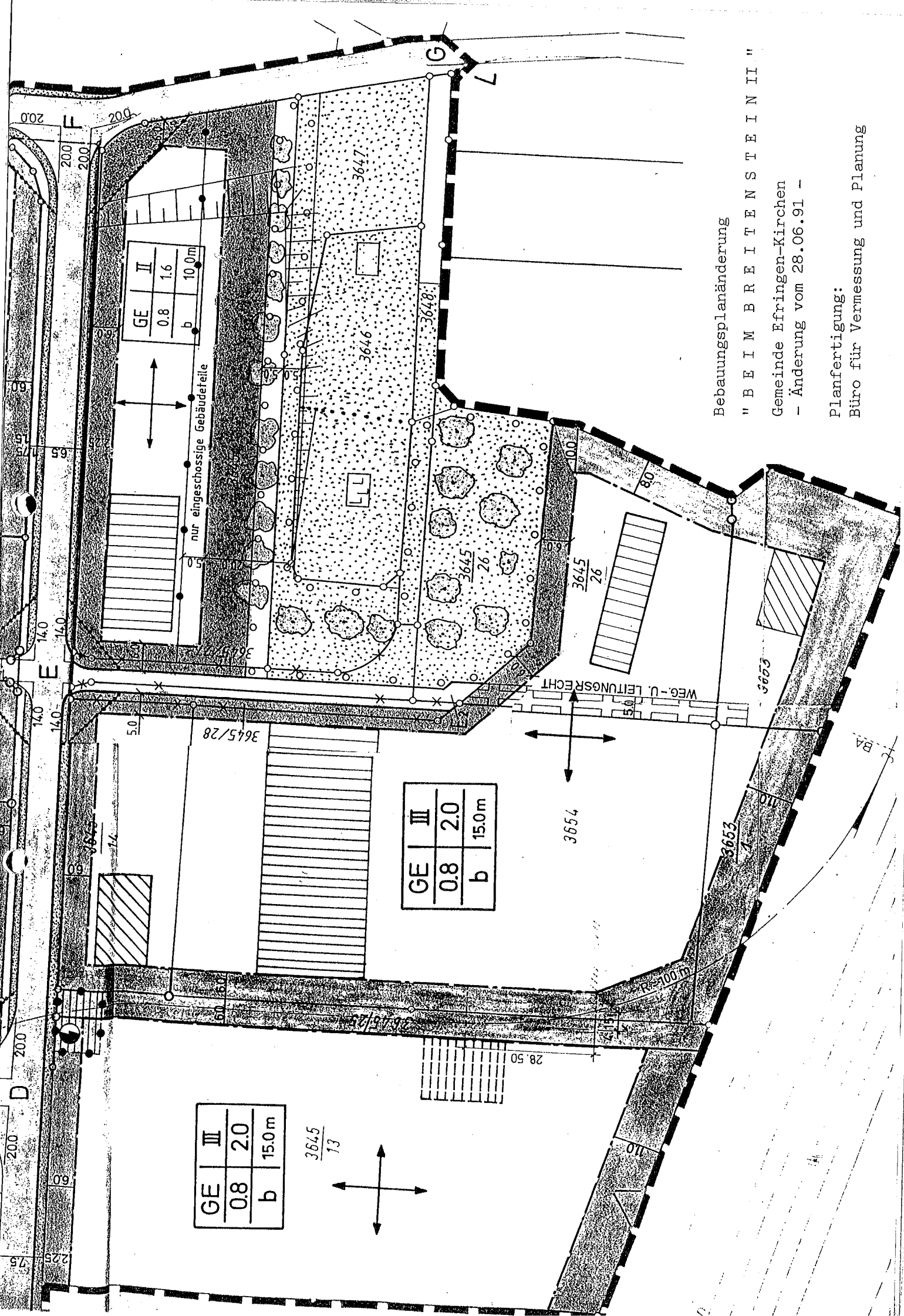
" BEIM BREITENSTEIN II "

Gemeinde Efringen-Kirchen

- Bestehende Planung -

Planfertigung:

Büro für Vermessung und Planung



GE II	0.8	1.6	10.0m
	b		

nur eingeschossige Gebäudeteile

GE III	0.8	2.0	15.0m
	b		

GE III	0.8	2.0	15.0m
	b		

$$\frac{3645}{13}$$

Bebauungsplanänderung

"BEIM BREITENSTEIN II"

Gemeinde Efringen-Kirchen

- Änderung vom 28.06.91 -

Planfertigung:

Büro für Vermessung und Planung



## Satzung

### zur Änderung von verschiedenen Bebauungsplänen der Gemeinde Efringen-Kirchen über den Wegfall der Regelung von Nebenanlagen einschließlich Einfriedigungen

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987

hat der Gemeinderat die Änderung der nachstehenden Bebauungspläne als Satzung beschlossen:

Ortschaft	Bebauungsplan (Art der Nutzung)	Rechtskräftig seit (z.T. letzte Änd.)
Blansingen	Dorfmaten (WA / WR)	16.01.1981
	Zehntengärten (WR / MI)	28.07.1970
Efringen-Kirchen	Beim Bahnhof (MI)	03.12.1992
	Beim Breitenstein II (GE)	05.05.1988
	Beim Breitenstein I (GE)	05.08.1971
	Lettenäcker (GE)	26.01.1990
	Marteläcker (GE)	13.08.1987
	Mühlegestad/Deicheläcker (WA / GE)	06.08.1982
	Ortsmitte (MI)	23.09.1993
Egringen	Burgmaten (WA)	09.12.1969
	" (Teilplan) (WA)	18.10.1990
	Hämmergasse (WA)	21.07.1994
	Ob dem Dorf (WA)	08.10.1982
	Ob dem Pfarrhaus (WA/WR)	16.12.1972
Huttingen	Hinterm Dorf (WA / WR)	15.09.1978
	Hint. Dorf II (WA)	10.12.1992
	Neumatten + Dohlenfeld (WA)	01.09.1965



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

### § 1 Inhalt der Änderung

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

### § 2 Inkrafttreten

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



Efringen-Kirchen, den 27. 03. 1995

*[Handwritten Signature]*  
(Dierkes, Bürgermeister)

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



In Kraft getreten am 07. Sep. 95

Landratsamt Lörrach  
- Baurechtsamt -



## Begründung

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

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



EFRINGEN-KIRCHEN

*[Handwritten signature]*  
Berkes, Bürgermeister)

## Regelung über Nebenanlagen in Bebauungsplänen der Gemeinde Efringen-Kirchen

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

Huttin- gen	Hinterm Dorf (WA / WR)	15.09.1978	nicht zulässig, ausnahms- weise in Verbindung mit der Garage	Nr. 8
	Hint. Dorf II (WA)	10.12.1992	zulässig nur innerhalb der überbaubaren Flächen, Ver- sorgungsanlagen ausnahms- weise auch außerhalb	Nr. 8
	Neumatten + Doh- lenfeld (WA)	01.09.1965	zulässig, Versorgungsanla- gen nur als Ausnahme	§ 3
Istein	Am Altwasser (WA / WR)	22.10.1963	angemessene Größe zum Hauptgebäude + guter bau- licher Zusammenhang. Nur 1- geschossig, Traufhöhe <3,00m	§ 4
	Mühlegrund (WA)	16.01.1981	nicht zulässig, ausnahmsw. in Verbind. mit der Garage. Versorg.-anlagen als Aus- nahme zulässig.	Nr. 7
	Vorlandung (WA / WR)	22.05.1983	Versorg.-anlagen als Aus- nahme zulässig	letzter Absatz
Klein- kems	Dammstraße (WA/GE)	05.10.1973	zulässig	Nr. 3
	Dammstr. /Teil (WA/SO) Bereich Schule	20.02.1992	keine Regelung	
Mappach	Obere Dorfmaten (WA)	05.11.1970	zulässig	§ 4
	Obere Dorfmaten II (WA)	20.07.1979	wie Mühlegrund, Istein	Nr. 5 + 7
	Östl.Ortsausg. (WA)	15.10.1987	keine Regelung	
Welmlin- gen	Dorfgärten (WA)	22.12.1986	zulässig, sofern kein Ge- bäude; Vers.-Anlagen als Ausnahme zulässig	Nr. 7
	Rebschalten / Wohlfeile (WA)	03.03.1978	sind dem Hauptgebäude har- monisch anzupassen.	III
Winters- weiler	Bütze (WA)	08.08.1974	zulässig in baulichem Zu- sammenhang mit dem Wohnge- bäude	Nr. 5
	Käfmatten	12.09.1980	keine Regelung	
	Kammerten (WR)	16.10.1981	wie Bütze	Nr. 5

## Regelung über Einfriedigungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Efringen-Kirchen

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

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

Mäppach	Obere Dorf- matten (WA)	05.11.1970	Sockel bis 30 cm Höhe. Für die Gesamthöhe gilt die Kreisbausatzung. In den Sicht- dreiecken max. Höhe 80 cm.	§ 12
	Obere Dorf- matten II (WA)	20.07.1979	an Straßen max. 80 cm, zwi- schen Privatgrundstücken max. 1,50 m (Sollvorschrift)	III Nr. 6
	Östl. Ortsa- usg. (WA)	15.10.1987	Sockelmauern max. 30 cm, sonst an Straßen max. 80 cm	III Nr. 6
Welmlin- gen	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 genehmi- gungspflichtig und entspre- chend der Kreisbauordnung auszuführen	letzter Absatz
Winters- weiler	Bütze (WA)	08.08.1974	an Straßen max. 80 cm hoch, zwischen Privatgrundstücken max. 1,50 m.	Nr. 11 + 12
	Käfmatten	12.09.1980	max. Höhe an Straßen 80 cm	III Nr. 6
	Kammerten (WR)	16.10.1981	wie Bütze	Nr. 11 + 12

# VERFAHRENSVERMERKE

Änderung von Bebauungsplänen  
betr. Nebenanlagen mit  
Einfriedigungen

## AUFGESTELLT

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

79588 Efringen-Kirchen, DEN 5. Jan. 1995

DER BÜRGERMEISTER



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

## FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

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

79588 Efringen-Kirchen, DEN

VOM \_\_\_\_\_ 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

DER BÜRGERMEISTER

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



## ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

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

79588 Efringen-Kirchen, DEN 27. März 1995

DER BÜRGERMEISTER

AM 27. März 1995

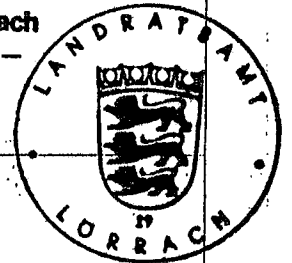
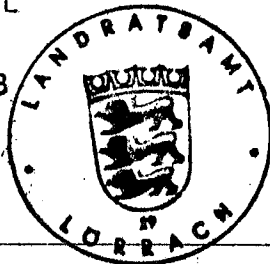


## GENEHMIGUNG / ANZEIGE

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

In Kraft getreten am 07. Sep. 95

Landratsamt Lörrach  
- Baurechtsamt -



## AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE  
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-  
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜ-  
SEN DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE ÜBEREINSTIMMT.

79588 Efringen-Kirchen, DEN 22. Aug. 1995

DER BÜRGERMEISTER



## RECHTSKRÄFTIG

NACH § 12 BAUGB VOM 08.12.86  
DURCH BEKANNTMACHUNG  
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

79588 Efringen-Kirchen, DEN 07. Sep. 1995

DER BÜRGERMEISTER

AM 07. Sep. 1995

BIS 07. Sep. 1995





GEMEINDE

# EFRINGEN- KIRCHEN

GEMARKUNG EFRINGEN-KIRCHEN

4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

## BEIM BREITENSTEIN II

---

**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



**In Kraft getreten**

**am 24. Februar 2011**

# SATZUNG

über die 4. Änderung des Bebauungsplanes

## „BEIM BREITENSTEIN II“

der Gemeinde Efringen-Kirchen

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGL.I.S. 3316), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung

hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen die Bebauungsplanänderung „Beim Breitenstein II“ am 31.01.2011 als Satzung beschlossen.

### § 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der schriftliche Teil des Bebauungsplanes „Beim Breitenstein II“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1988, zuletzt geändert mit der 3. Änderung vom 15.02.1996.

### § 2 Inhalt der Änderung

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

### § 3 Bestandteile der Bebauungsplanänderung

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

### § 4 Inkrafttreten

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

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



Hartenberger  
- Bürgermeister -

# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BEIM BREITENSTEIN II“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

31.01.2011

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

### 1) ART DER NUTZUNG

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

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

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

1.1.3 Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

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

79588 Efringen-Kirchen 31. Jan. 2011



W. Breitenberger  
- Bürgermeister -



## 1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

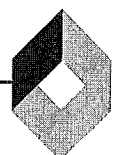
Im Gewerbegebiet Marteläcker wurden der Gemeinde in diesem Jahr bereits zwei Bauanträge zur Einrichtung von Spielhallen vorgelegt. Der Technische Ausschuss hat die bisherigen Anfragen abgelehnt und der Gemeinderat fasst am 19.04.10 einen Änderungsbeschluss mit der Zielsetzung, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten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

Den Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans „Beim Breitenstein II“, aufgestellt im Jahr 1988, liegt noch die BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977 zugrunde. Ausgewiesen ist ein Gewerbegebiet (GE) ohne besondere Einschränkungen. Nach der damaligen Rechtslage gehörten Vergnügungsstätten zu den Gewerbebetrieben aller Art, die im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind.

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

Die aktuelle Bestandsaufnahme der Nutzungsstruktur im Gebiet ergibt folgendes Bild: Nahezu alle Grundstücke sind bebaut und in Nutzung. Insgesamt 11 Betriebe sind im Gebiet ansässig. Zwei Betriebe haben Verkaufsflächen (Garten + Bau, Sanitär + Haustechnik). Im übrigen findet sich eine vielfältige gewerbliche Struktur im handwerklichen und kleinen mittelständischen Maßstab in den Branchen Holzbau, Spedition + Transport, Bauhandwerk, Natursteinwerk, Kfz-Werkstätten sowie Dienstleistungen (Reinigung, Fotografie). Darüber hinaus sind auch betriebszugehörige Wohnnutzungen vorhanden.

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



Im Zuge der Änderung soll auch die noch festgesetzte Verkaufsflächenbegrenzung auf 400 m<sup>2</sup> aufgehoben werden, so wie dies bereits 2007 beim Bebauungsplan „Marteläcker“ erfolgt ist. Die dort formulierte Begründung, wonach diese Festsetzung einer zeitgemäßen und kundenorientierten Sortimentspräsentation sowie dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze entgegenstehe, ist auch auf das Gebiet „Beim Breitenstein“ übertragbar. Negative Auswirkungen auf den Ortskern sind ebenfalls nicht zu erwarten, nachdem sich dieser über Jahre etabliert und gefestigt hat und nach den bisherigen Beobachtungen in den Gewerbegebieten „Marteläcker“, „Lettenäcker“ und „Beim Breitenstein“ keine Ansiedlungen erfolgt oder vorhanden sind, von denen negative Auswirkungen auf den Ortskern ausgehen könnten.

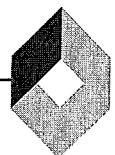
Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wurde mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung 1990 bundesweit und abschließend geregelt. Vergnügungsstätten sind demnach nur noch in besonderen Wohngebieten, Mischgebieten, Kerngebieten und Gewerbegebieten zulässig, wobei der Größe nach zwischen Vergnügungsstätten (unter 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche) und kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (über 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche) unterschieden wird. In einem GE ist nach der BauNVO 1990 eine Vergnügungsstätte nur ausnahmsweise zulässig. Mit der Umstellung des Bebauungsplanes auf die heute gültige BauNVO in Verbindung mit einer Beschränkung der Ausnahmeregelungen soll daher die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Gebiet „Beim Breitenstein“ ausgeschlossen werden.

## 2 INHALT DER ÄNDERUNG

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

Die übrigen Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzungen werden sinngemäß übernommen und lediglich an die Gliederung des § 8 der BauNVO 1990 angepasst. Die Ziffer 1.3 (Begrenzung der Verkaufsflächen auf 400 m<sup>2</sup>) wird jedoch im Zuge der Umstellung aufgehoben, so wie dies bereits beim benachbarten Bebauungsplan „Marteläcker“ im Jahr 2007 erfolgt ist.

Mit der Umstellung auf die BauNVO 1990 verbunden ist auch eine Herabsetzung der Schwelle zur Großflächigkeit von Einzelhandelsnutzungen von 1500 m<sup>2</sup> auf 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche mit der Begrenzung von Verkaufsflächen auf die Vermutungsregel zur Großflächigkeit, die derzeit bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angenommen wird.



# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BEIM BREITENSTEIN II“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 31.01.2011

---

## 3 ERSCHLIEßUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Erschließungskonzept.

## 4 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE (§1A BAUGB)

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

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

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

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

## 5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

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

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



# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BEIM BREITENSTEIN II“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 31.01.2011

## 6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

## 7 VERFAHREN

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

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

Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 31.01.2011 gefasst.

aufgestellt:

Efringen-Kirchen, den 31. Jan. 2011



Fürstenberger  
- Bürgermeister -

**Planfertigung:**

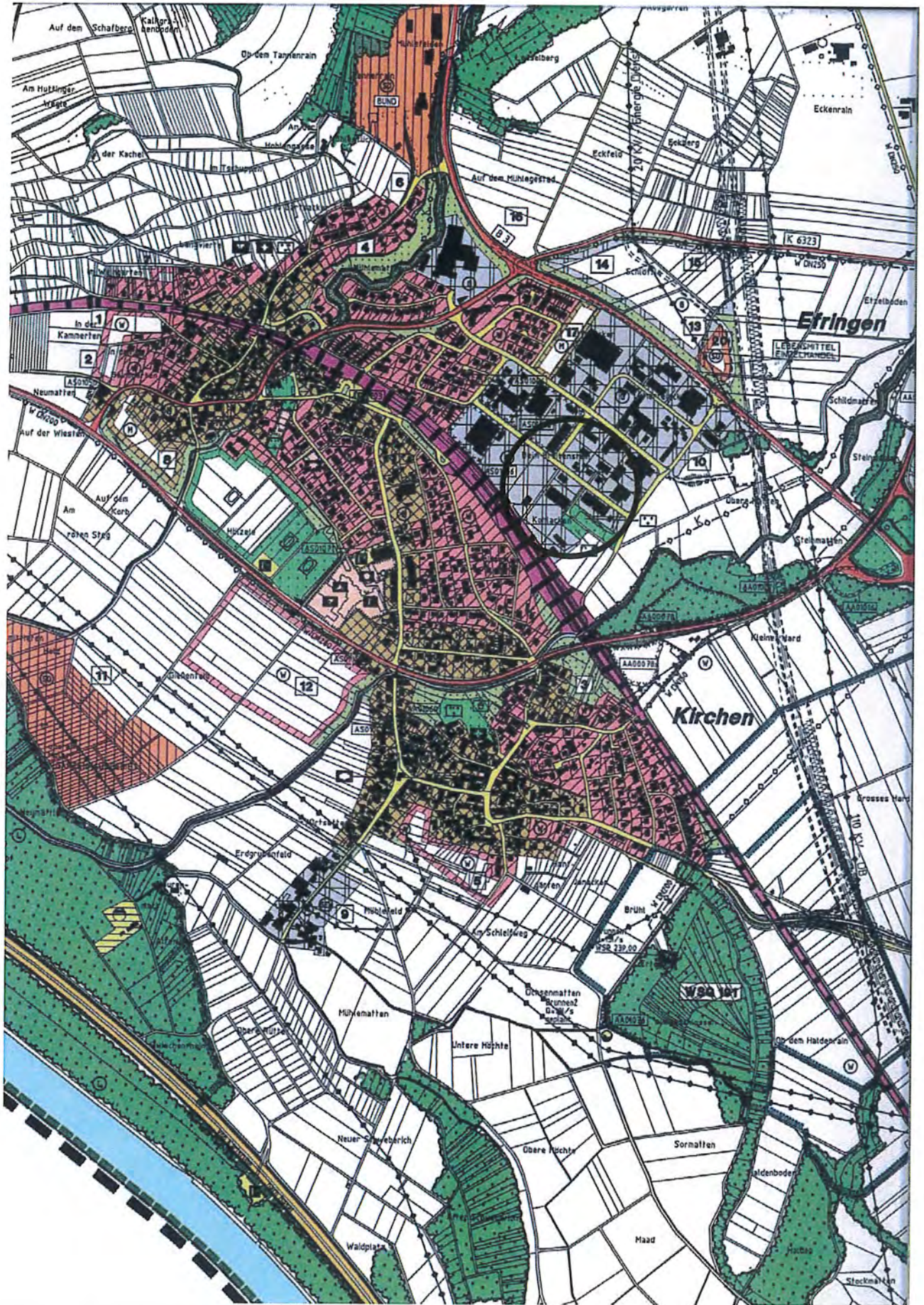
Wehr, den 31.01.2011

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

**Bearbeitung Umweltbericht**

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





Auszug aus dem Flächennutzungsplan

unmaßstäblich



A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1-4, 8-12 des Baugesetzbuches v. 08.12.86 (BGBI. I S. 2253) ( BauGB ). Bezüglich des Verfahrens, das vor dem 01.07.87 durchgeführt wurde, gilt das Bundesbaugesetz i.d.F.v. 06.07.79 ( BBauG ) entspr. Überleitungsvorschrift § 233 BauGB.
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( Baunutzungsverordnung ) i.d.F. vom 15.09.77 ( BGBI. I S. 1763 ), zuletzt geändert am 19.12.86 ( BGBI. I S. 2665 ) ( BauNVO )
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts ( Planzeichenverordnung ) vom 30.07.81 ( BGBI. I S. 833 ) ( PlanzVO )
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg v. 28.11.83 ( Ges.Bl. S. 770 ) ( LBO )

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

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

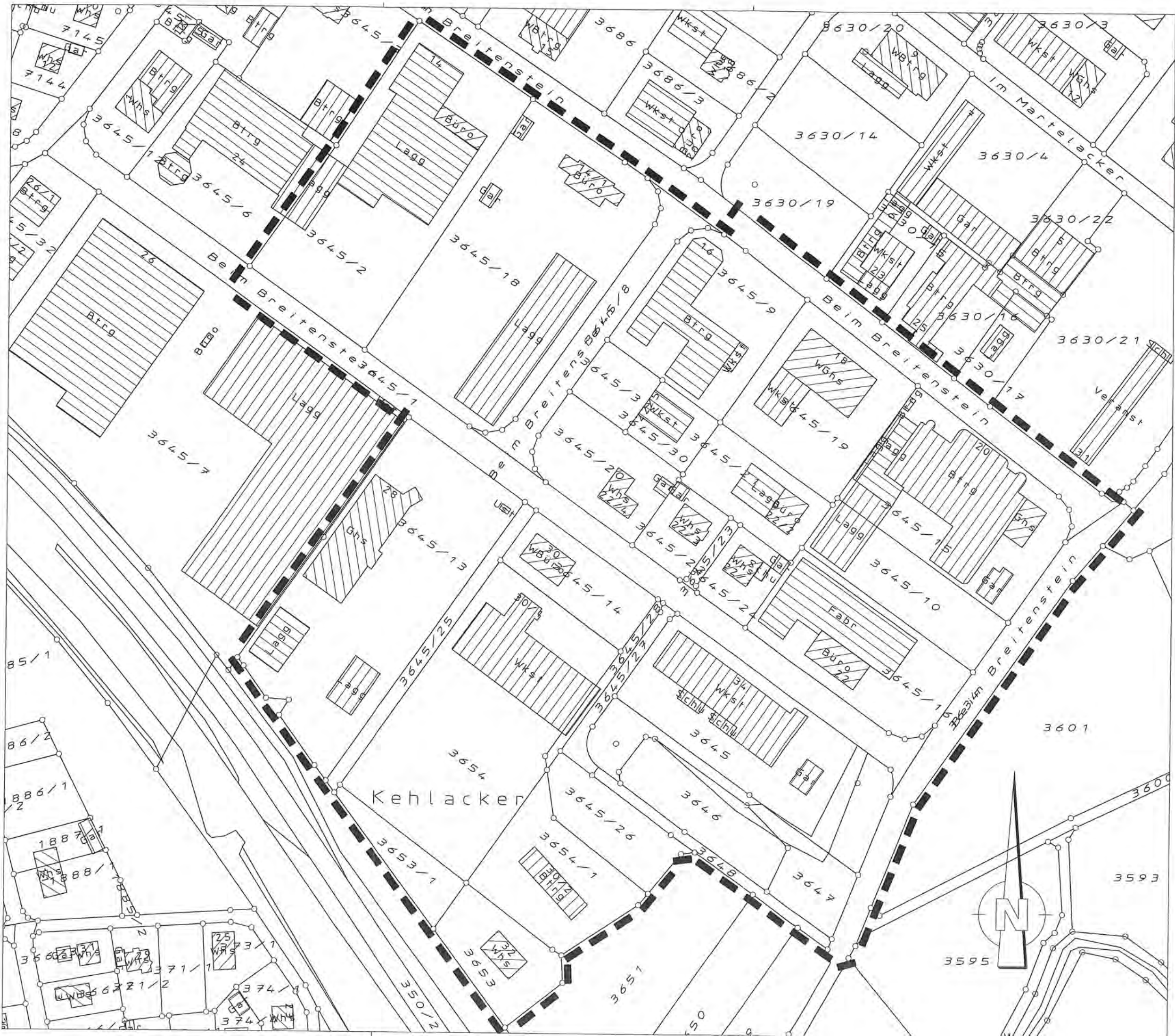
1.2 Ausnahmen

- 1.21 Im Gewerbegebiet sind von den in § 8 Abs.3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen allgemein zulässig:  
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen  
sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- 1.22 Die nach 1.21 möglichen Wohngebäude sind nur in räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit gewerblichen Anlagen zulässig.
- 1.23 Ausnahmsweise können zugelassen werden: Anlagen für sportliche Zwecke.
- 1.24 Die übrigen in § 8 Abs.3 Ziff.2 BauNVO genannten Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.


1.3 Nicht zulässige Anlagen

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





**Gemeinde Efringen-Kirchen Gemarkung Efringen-Kirchen**  
**Bebauungsplan "Beim Breitenstein II"**  
**Abgrenzungsplan**

Datum: 31.01.2011	gez.: MS	Maßstab: 1:1500	Büro für Stadtplanung Dipl.-Geograph/freier Stadtplaner Till O. Fleischer
Größe: 42,0 x 29,7	gepr.: FL	Unterschrift: 	
Plbz.: Abgrenz_03.plt	Proj.Nr.: B1363		