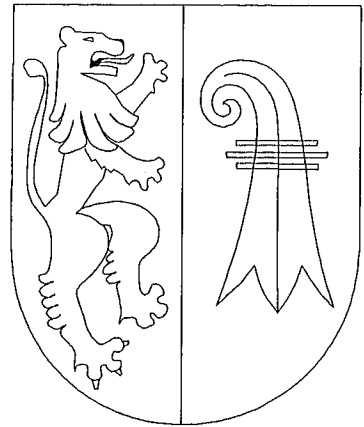


GEMEINDE
EFRINGEN-
KIRCHEN



GEMARKUNG
EGRINGEN

BEBAUUNGSPLAN

HÄMMERGASSE

Büro für Vermessung
und Planung

Basler Straße 9 a
79664 Wehr-Öflingen

Telefon 07761/5 70 15
Telefax 07761/84 47



Bearbeitung: Till O. Fleischer, Dipl.-Geogr.

SATZUNG

über den Bebauungsplan "Hämmergasse" der Gemeinde Efringen-Kirchen

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I.S. 2253) und des § 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 den Bebauungsplan "Hämmergasse" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 30.05.1994 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Zeichnerischem Teil vom 30.05.1994
 - 2) Bauungsvorschriften vom 30.05.1994
- Beigefügt ist die Begründung vom 30.05.1994.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

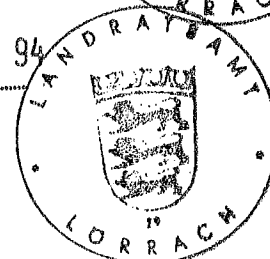
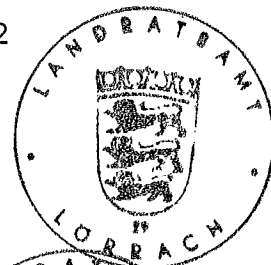
Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 08. Juli 94
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



Efringen-Kirchen, den - 6. Juni 1994

In Kraft getreten am 21. Juli 94
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



1. GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Hämmergasse" soll dem bestehenden Bedarf an Bauflächen für Wohnhäuser im Ortsteil Egringen Rechnung getragen werden. Es liegen bereits konkrete Bauanfragen vor, die planungsrechtlich nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes realisierbar sind. Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes.

Das seit 1984 erschlossene Wohngebiet "Ob dem Dorf" ist weitgehend aufgefüllt, es stehen in der Ortschaft Egringen keine Flächen mehr für die Wohnbebauung zur Verfügung.

2. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Efringen-Kirchen weist den Bereich "Hämmergasse" nicht als Wohnbaufläche aus. Im Zuge der zur Zeit laufenden Flächennutzungsplan-Änderung ist diese Fläche jedoch als kleinere Ergänzung der vorhandenen Mischbaufläche entlang der Hämmergasse vorgesehen. Bei der im November 1992 durchgeführten Behörden-Vorbesprechung sind gegen diese Ergänzung keine grundsätzlichen Bedenken geäußert worden, so daß die Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan zu erwarten ist.

Da der Bebauungsplan jedoch der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes dient, erfolgt die Aufstellung vor der Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 1 (2) WoBauErlG).

2.2 Regionalplan 1980

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

3. VERFAHRENSSTAND

23. Aug. 1993

Der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen hat am ~~20.01.1992~~ in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich "Hämmergasse" in den Flächennutzungsplan aufzunehmen und einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Planoffenlage erfolgte vom 14.03. bis 25.03.1994.

4. GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 Lage, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet "Hämmergasse" befindet sich am Nordostrand der Ortschaft Egringen. Es schließt an bestehende Bebauung an.

Das Gebiet liegt nordöstlich der Hämmergasse und wird gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil abgegrenzt.

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Erschließung dieser Flächen muß durch den Bebauungsplan gesichert werden.

Das Gelände ist weitgehend eben. Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt 0,50 ha.

4.2 Kenndaten der Planung

Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
1	Überbaubare Flächen, Wohngebiet	0,33 ha	63,5 %
2	Öffentliche Verkehrsflächen Landwirtschaftsweg	0,04 ha	08,0 %
3	Öffentliche Verkehrsflächen Hämmergasse	0,08 ha	15,0 %
4	Private Grünflächen	0,07 ha	13,5 %
4	Gesamtfläche	0,52 ha	100,0%
5	Maximale Versiegelung	0,32 ha	61,5%

Anz. Gebäudetyp	WE (ca.)	EW (ca.)	P / ha
06 Einzelhäuser	9	23	44

Bruttodichte: (Personen / Bruttobauland) = 44 P / ha

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Straßen

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die künftigen Baugrundstücke sind durch die Hämmergasse ausreichend erschlossen.

5.2 Landwirtschaftsweg

Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Flst.Nr. 5638 bis 5643 sind derzeit über die Hämmergasse öffentlich erschlossen. Da diese Zufahrten durch die Bebauung künftig wegfallen, ist ersatzweise ein öffentlicher landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg in 3,00 m Ausbaubreite mit wassergebundener Oberfläche am Nordostrand des Plangebietes vorgesehen, der an die K 6351 anschließt.

5.2 Stellplätze / Garagen

Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den Privatgrundstücken vorzuhalten.

5.3 Versorgung / Entsorgung

5.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist durch die in der Hämmergasse bestehende Versorgungsleitung NW 125 gesichert. Der Leitungsbestand ist im Planteil eingetragen.

5.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes kann über die vorhandene Kanalisation im Trennsystem erfolgen. Die Schmutzwasserleitung DN 25 liegt bis zur Höhe des Grundstückes Flst.Nr. 5641, die Regenwasserleitung DN 30 bis zur Höhe des Grundstückes Flst.Nr. 5642. Die Sohle des Schmutzwasserkanals liegt bei Schacht Nr. 28 c 1,85 m unter GOK, so daß eine Kellerentwässerung im freien Gefälle nicht möglich ist. Diese wäre nur durch privat zu installierende Hebeanlagen zu erreichen. Die Schmutzwasserleitung ist um ca. 30 m, die Regenwasserleitung um ca. 15 m zu verlängern. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

5.3.3 Stromversorgung

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich die 110-kV-Leitung Hertingen-Maulburg der Kraftübertragungswerke Rheinfelden. Die Leitungslage ist im zeichnerischen Teil eingetragen. Der Abstand zur Bebauung beträgt ca. 40 bis 60 Meter. Zur Stromversorgung des Plangebietes ist die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Ein Standort hierfür ist auf Anregung der Kraftübertragungswerke Rheinfelden AG im Einmündungsbereich Hämmergasse / K 6351 im zeichnerischen Teil festgesetzt.

6. GEPLANTE BEBAUUNG

6.1 Städtebauliche Konzeption

Die geplante östliche Anbauung der Hämmergasse stellt eine kleine Ergänzung des vorhandenen baulichen Bestandes dar und rundet die Ortsrandbebauung nach Nordosten hin ab. Mit der Bebauung können bestehende bzw. geringfügig zu ergänzende Erschließungsanlagen genutzt werden. Wegen der Begrenztheit des Plangebietes auf maximal sechs Bauvorhaben soll sich die Bebauung möglichst harmonisch in die alte Ortsbebauung einfügen, ohne eine etwa unter dem Gesichtspunkt heutiger Verdichtungsanforderungen geprägte eigene städtebauliche Struktur zu entfalten. Aus diesem Grund werden Einzelhäuser zugelassen.

6.2 Art der Nutzung

Das Planungsgebiet "Hämmergasse" wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Die geplante Bebauung soll vornehmlich Wohnzwecken im Rahmen des "Allgemeinen Wohngebietes" dienen.

6.3 Maß der Nutzung

Die Angaben über das zulässige Maß der Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschößflächenzahl eingetragen. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch Festsetzung einer maximalen Traufhöhe begrenzt.

6.4 Bauweise

Es wird offene Bauweise vorgesehen.

7. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

7.1 Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Grünbestandteile

Die überplante Fläche ist derzeit eine ausgeräumte landwirtschaftlich als Ackerland genutzte Flur. Besonders schützens- oder erhaltenswerte Grünbestände sind nicht vorhanden.

7.2 Maßnahmen zur Begrünung

Das Plangebiet bildet den künftigen nordöstlichen Ortsrand von Egringen und prägt damit insbesondere das Ortsbild bei der Einfahrt auf der L 137. Zudem bildet das Plangebiet den Übergang von der Ortsbebauung zur freien Landschaft. Der Grüngestaltung des Plangebietes ist daher sowohl in städtebaulicher als auch in landschaftsplanerischer Hinsicht besonderes Gewicht beizumessen.

Es werden deshalb im Bebauungsplan Pflanzgebote verankert, die einerseits flächenbezogen allgemeine Mindestanforderungen an die Bepflanzung der Grundstücke regeln und andererseits dort, wo es aus Gründen der städtebaulichen oder landschaftsplanerischen Einbindung des Gesamtgebietes erforderlich ist, Einzelfestsetzungen enthalten, die im zeichnerischen Teil dargestellt sind.

Entlang der Hämmergasse und entlang der K 6351 ist jedem Grundstück mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zuzuordnen. Nach Nordosten und Nordwesten ist das Plangebiet mit einer Obstbaumhecke mit Zwischenpflanzungen von Sträuchern abzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt zwischen Baugrenze und geplantem Landwirtschaftsweg.

Zusätzlich ist je angefangene 300 qm Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.

Nadelgehölze dürfen nur vereinzelt Verwendung finden und sind für Heckenpflanzungen nicht zulässig. Eine flächenhafte Verwendung von Bodendeckern ist ebenfalls zu vermeiden.

7.4 Maßnahmen zum Wasserhaushalt

Um die Auswirkung der zusätzlichen Bodenversiegelung auf den natürlichen Wasserhaushalt möglichst gering zu halten und zur Entlastung des Kanalnetzes von unbelastetem Oberflächenwasser muß das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Versickerungseinrichtungen weitestgehend dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden. Die Versickerung soll breitflächig über die bewachsene Bodenschicht erfolgen. Die Befestigung von Hofflächen soll so erfolgen, daß ein möglichst großer Teil des Niederschlagswassers versickern kann.

7.5 Maßnahmen zum Bodenschutz

Folgende Grundsätze zur Reduzierung von Erdaushubabfuhrungen sollten generell berücksichtigt werden:

1. Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, daß verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen,
2. Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung muß auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) erfolgen,
3. Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig,
4. Erdaushub ist möglichst auf dem Grundstück zu belassen und wieder einzubauen,
5. Nicht verwendbarer Aushub ist einer anderweitigen Wiederverwertung zuzuführen.

8. KOSTEN

Bei der Realisierung des Baugebietes ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

1. Gehwegergänzung ca. 50 m, 1,50 m Breite	ca. DM 12.300,--
2. Wegebau ca. 130 m, 3,0 m Breite	ca. DM 63.200,--
3. Kanalbau ca. 30 m, DN 250	ca. DM 15.400,--
4. Kanalbau ca. 15 m, DN 300	ca. DM 8.550,--

5. Summe Baukosten	ca. DM 99.450,--
6. Planungskosten ca. 14,5 %	ca. DM 14.420,--
7. Vermessungskosten ca. 3,5 %	ca. DM 3.480,--

8. Gesamtmaßnahme netto	ca. DM 117.350,--
9. MWSt. und Aufrundung	ca. DM 17.650,--

10. Gesamtmaßnahme brutto	ca. DM 135.000,--

Durch die Erhebung von Anliegerbeiträgen kann die Gemeinde einen erheblichen Teil dieser Kosten wieder vereinnahmen. Der Anteil der Gemeinde wird in den Haushalt eingestellt.

9. REALISIERUNG

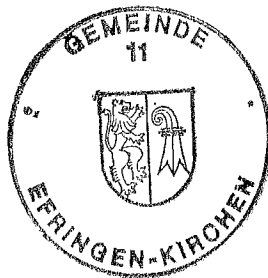
Der Bebauungsplan soll als Grundlage für das anschließende gesetzliche Umlenungsverfahren dienen.

aufgestellt:

Wehr-Öflingen, den 30.05.1994

BÜRO FÜR VERMESSUNG
UND PLANUNG

T.O. Fleischer, Dipl.-Geograph



Efringen-Kirchen, den - 6. Juni 1994

DIERKES, Bürgermeister

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

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

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung im Planteil der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.
- 2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird im Plan durch die zulässige Traufhöhe festgelegt. Bezugshöhe ist die Höhenlage der Straße "Hämmergasse" im Bereich des Baugrundstückes. Gemessen wird jeweils im Mittel der Gebäudelängsseiten.

3) BAUWEISE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt.

4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

5) SCHUTZFLÄCHEN

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

6) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

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

7) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

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

7.2) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8) NEBENANLAGEN

8.1) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8.2) Besondere Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Ver- und Entsorgung dienen, können ausnahmsweise zugelassen und außerhalb der überbaubaren Flächen erstellt werden.

*gestrichen durch
Änderung v. 7/19.95
Sch*

9) GEBOTE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

9.1) Ein Anteil von mindestens 40% von der jeweiligen Baugrundstücksfläche ist von jeglicher Bodenversiegelung durch Bebauung oder Befestigung freizuhalten und als Grünfläche oder gärtnerisch zu unterhalten.

9.2) Im Planteil sind Pflanzgebote für Bäume und Sträucher auf privaten Grünflächen festgesetzt. Die Pflanzgebote sind nach Maßgabe der Begründung, Ziff. 7.2 "Maßnahmen zur Begrünung" auszuführen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 werden folgende örtliche Bebauungsvorschriften nach § 73 Abs. 1 und § 73 Abs. 2 der LBO BW Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE

- 1.1) Als Dachform wird das Sattel-, Krüppelwalm-, oder Walmdach mit einer Neigung von 32° bis 38° festgesetzt.
- 1.2) Zur Dacheindeckung sind nur ziegelartige Deckungen in den Farben rot bis rotbraun zulässig. Helles und glänzendes Material darf zur Dacheindeckung nicht verwendet werden, ausgenommen für den Einbau von Sonnenkollektoren.
- 1.3) Grelle oder reflektierende Fassadenmaterialien sind nicht zulässig.
- 1.4) Bei Gebäuden sind Dachgauben zulässig, sofern die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen hinsichtlich der Aufenthaltsraumhöhe etc. erfüllt werden können.

Sie können als Wiederkehr-, Dreiecks-, oder Schleppegauben ausgeführt werden. Die Länge darf maximal ein Drittel der Hauslänge, die Ansichtshöhe grundsätzlich im Mittel nicht mehr als 1,20 m betragen. Der Gaubenansatz darf nur bis maximal 50 cm unterhalb des Dachfirstes geführt werden.

geändert am 25.2.96 JG

2) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Garagengebäude sind mit Satteldächern in der Neigung von 20° bis 32° ohne Kniewand zu versehen.

3) EINFRIEDUNGEN

Für die Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Wege gilt:

- 3.1) Maximale Höhe bei
Bepflanzungen wie Hecken oder Sträuchern 1,80 m
Holz- oder Metallzäunen 0,80 m
Sockelmauern 0,30 m

- 3.2) Zulässig sind Einfriedungen als Bepflanzungen, Holz- oder Metallzäune (kein Stacheldraht), auch in Verbindung mit Sockelmauern. Wird ein Zaun auf eine Sockelmauer gesetzt, so ist die Gesamthöhe von 0,80 m einzuhalten. Linienhafte Einfriedungen aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

*gestrichen durch
Änderung vom 3/3.95
Sch*

4) GRUNDSTÜCKE

- 4.1) Auffüllungen und Abgrabungen sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen.
- 4.2) Auffüllungen und Abgrabungen gegenüber dem bisherigen Gelände sind im Baugesuchsverfahren mit ausreichenden Unterlagen zu belegen.
- 4.3) Die Befestigung von Einfahrten und Stellplätzen mit Beton oder Asphalt ist nicht zulässig. Vorgeschlagen wird die Verwendung von Verbund- oder Rasengittersteinen, Beton- oder Naturpflaster u. ä.

Efringen-Kirchen, den - 6. Juni 1994

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 08. Juli 94
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -


DIERKES, Bürgermeister

In Kraft getreten am 21. Juli 94

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(B5 Abs. 2 Nr. 1, B9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, B9 Abs. 11 der Raumordnungsverordnung - BauRVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete (B4 BauRVO)
- MD Dorfgebiete (B5 BauRVO)

Maß der baulichen Nutzung

(B5 Abs. 2 Nr. 1, 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 BauRVO)

- GFZ 0,7 Geschößflächenzahl als Höchstmaß
- BMZ 0,4 Baumassenzahl als Höchstmaß
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß zwingend
- Höhe bauliche Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß, Traufhöhe, Firsthöhe, Oberkante

Flächelemente der Nutzungsechelone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
Bauweise	Höhenbegrenzung
Dachform	Dachneigung

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen

- Aufbahnen und autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Bahnanlagen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(B5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, B9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdische Leitungen
- unterirdische Leitungen

Bauweise, Bauformen, Baugruppen

(B9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 12 und 13 BauRVO)

- d Offene Bauweise
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- ▲ nur Doppelhäuser zulässig
- ▲ nur Hausgruppen zulässig
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- a Abweichende Bauweise

- Baulinie
- Baugrenze

- geplante bzw. bestehende First-/Gebäudehauptrichtung zwingend
- geplante bzw. bestehende First-/Gebäudehauptrichtung wahlweise
- Flächen gleicher Nutzung
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- PD Pultdach

Verkehrflächen

(B9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen/Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkflächen
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich

- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- z.B. Einfahrt
- z.B. Einfahrtbereich
- z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenpflasterung

Grünflächen

(B5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, B9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen

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

(B5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, B9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (B9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzern
- Bäume
- Sträucher
- Erhaltung
- Bäume
- Sträucher

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (B9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (B9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

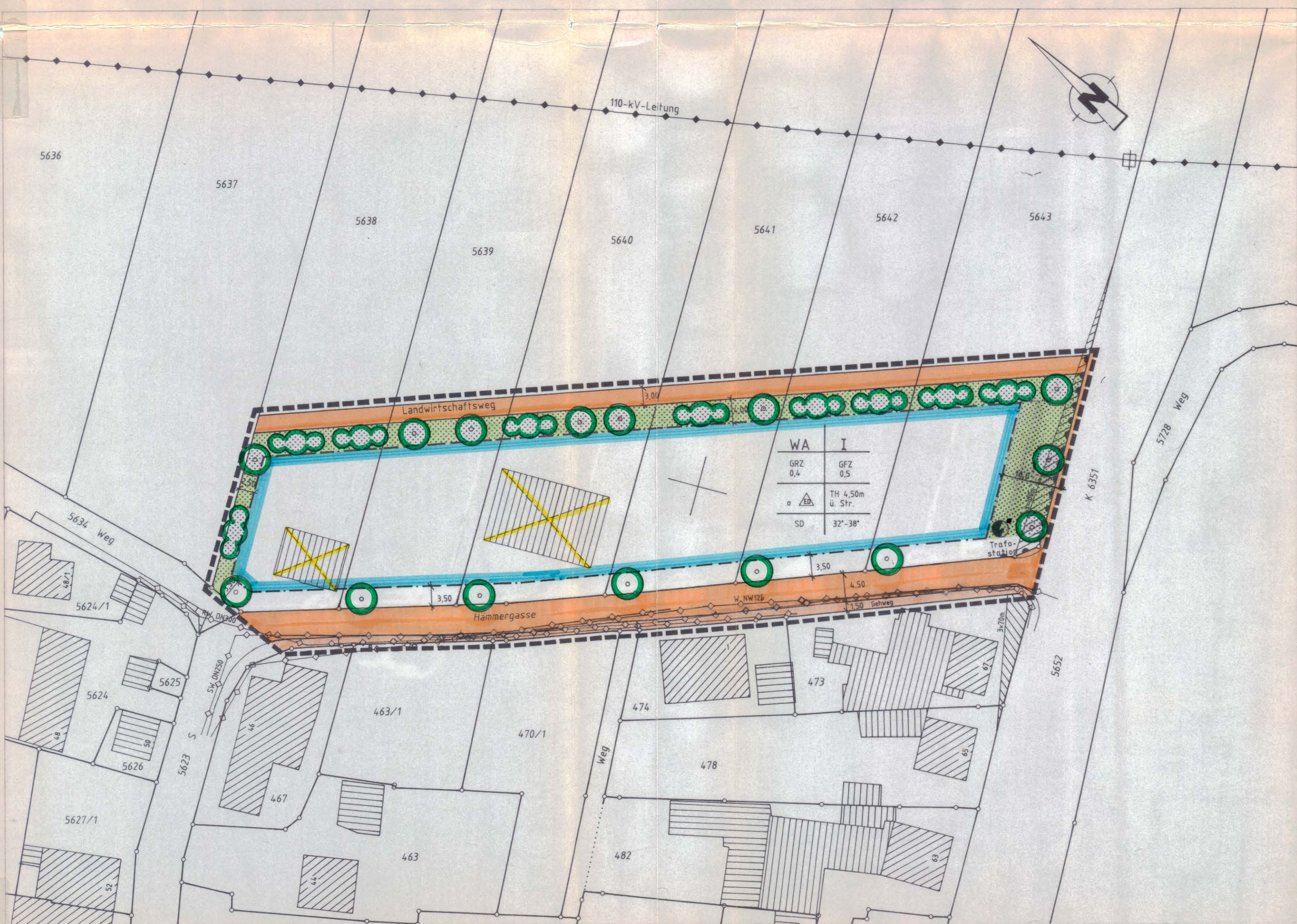
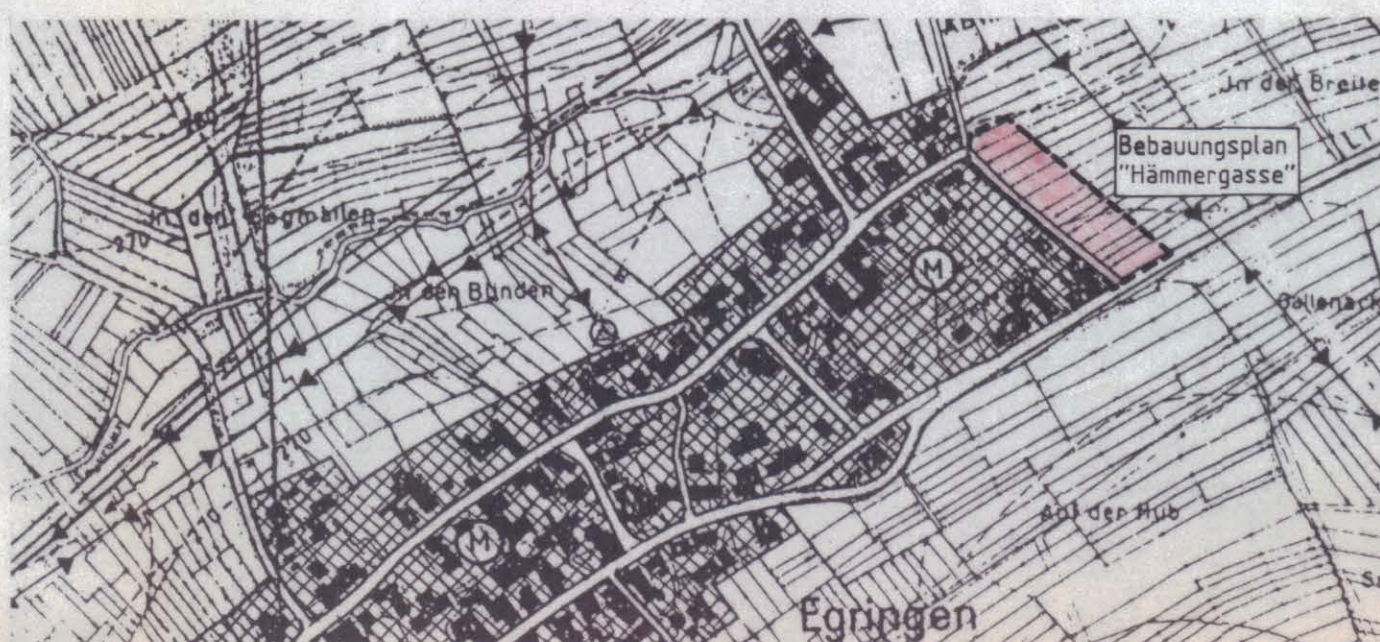
Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (B9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
- Zweckbestimmung
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (B9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) bei schmalen Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (B9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. B1 Abs. 4, B16 Abs. 5 BauRVO)
- geplante Grundstücksgrenze (Empfehlung)
- wegfallende Grundstücksgrenze (Empfehlung)
- freizuhaltenen Sichtfelder

ÜBERSICHTSPLAN

M 15000

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



VERFAHRENSVERMERKE

AUFGESTELLT

NACH § 7 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.86 DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Efringen-Kirchen, DEN - 3. März 1994



23. Aug. 1993

AM 20.01.1992

AM - 3. März 1994

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

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

DER BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

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

Efringen-Kirchen, DEN - 3. März 1994



AM 25.03.1994

AM 03.03.1994

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

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

Efringen-Kirchen, DEN - 6. Juni 1994



AM 06.06.1994

GENEHMIGUNG

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB durchgeführt 08. Juli 94
Landratsamt Lörrach - Baurechtsamt -

In Kraft getreten am 21. Juli 94

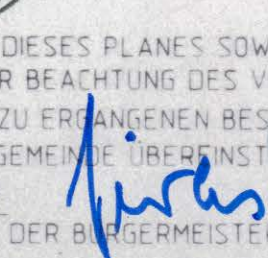
Landratsamt Lörrach - Baurechtsamt



AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT/GEMEINDE ÜBEREINSTIMMT.

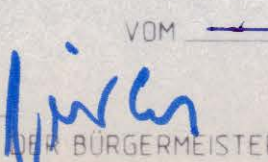
Efringen-Kirchen, DEN - 6. Juni 1994



RECHTSKRÄFTIG

NACH § 12 BAUGB VOM 08.12.86 DURCH BEKANNTMACHUNG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

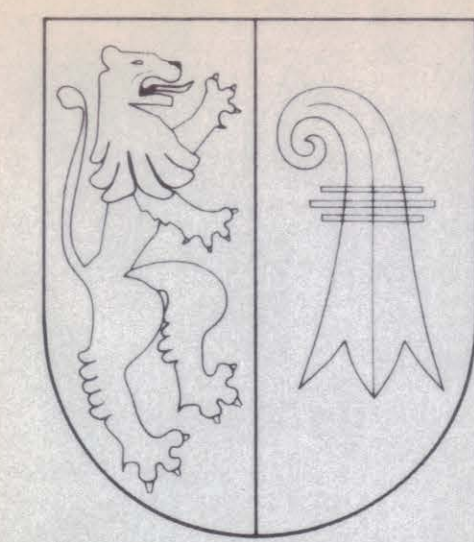
IN KRAFT GETRETEN 13. Sept. 1994
Efringen-Kirchen, DEN



AM 21. Juli 1994

RIS

AM 21. Juli 1994



GEMEINDE
EFRINGEN-KIRCHEN

GEMARKUNG EFRINGEN

BEBAUUNGSPLAN

HÄMMERGASSE

Zeichnerischer Teil

BÜRO FÜR VERMESSUNG UND PLANUNG



7867 Wehr-Öfingen, Basler Str. 9a, Tel.: 07761/57015, Fax: 8447

WOLF MATT LEBER
Dipl. Ing (FH) Verm.
Dipl. Ing (FH) Verm.
Dipl. Ing (FH) Bau

INGENIEUR-GEMEINSCHAFT BERATENDE INGENIEURE BDB
Sachverständige für verm. techn. Ing.-Arbeiten

Ingenieurvermessung, Bauleitplanung, Straßenplanung, Erschließung, Bauleitung

MASSTAB 1:500 gez. Lz Größe 59,4 x 63,0 gepr. Fl Datum 30.05.1994 P.Nr. 2253 PLAN 2

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

Istein	Am Altwasser	22.10.1963
	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

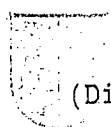
Ordnungswidrig im Sinne des § 74 Landesbauordnung handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 73 Landesbauordnung getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 3 Inkrafttreten

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

18. Dez. 1995

Efringen-Kirchen, den.....



(Dierkes, Bürgermeister)

Begründung

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

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

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

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

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

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

18. Dez. 1995

Efringen-Kirchen, den.....



[Handwritten signature]
Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

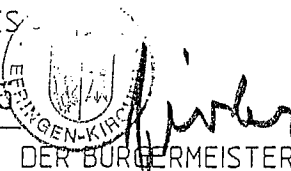
Änderung von Bebauungsplänen
bez. der Zulässigkeit von
Dachgaupen

AUFGESTELLT

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

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

79588 Efringen-Kirchen, DEN 28. Sep. 1995



DER BÜRGERMEISTER

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

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

AM _____
VOM _____ BIS _____

_____, DEN _____

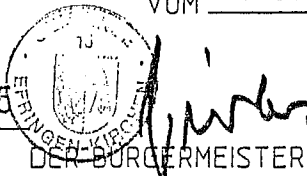
DER BÜRGERMEISTER

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



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



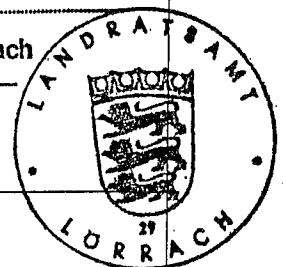
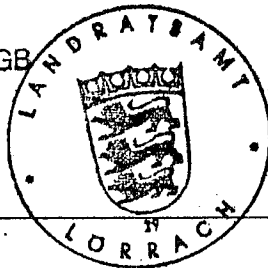
DER BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG/ ANZEIGE

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

In Kraft getreten am 15. Feb. 96

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



AUSFERTIGUNG

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

79588 Efringen-Kirchen, DEN 23. Jan. 1996

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

DER BÜRGERMEISTER

