

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. 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.....



(Dierkes, 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

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


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

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan für das Gebiet "Mühlegrund" in der Ortschaft Istein.

Aufgrund der §§ 1 bis 2a, 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) (BBauG), §§ 111 Abs. I, 112 Abs. II Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 (Ges.Bl. S. 352) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1) hat der Gemeinderat am 12.09.1980 den Bebauungsplan für das Gebiet "Mühlegrund" in der Ortschaft Istein 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:

1. Zeichnerischer Teil - Maßstab 1 : 1.000
2. Textteil - Bebauungsvorschriften
3. Begründung und Erläuterung

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Efringen-Kirchen, den 12.09.1980

Bürgermeisteramt
Der Bürgermeister:



[Handwritten signature]

Der obengenannte Bebauungsplan wurde am 27.11.1980 vom Landratsamt Lörrach genehmigt.

Genehmigung wurde am 15.01.1981 im Gemeindemitteilungsblatt öffentlich bekanntgemacht

Der Bebauungsplan ist damit am 16.01.1981 in Kraft getreten.

Efringen-Kirchen, den 16.01.1981
Bürgermeisteramt:

[Handwritten signature]

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	Dorfmatten (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	Burgmatten (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	Dorfärten (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
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
	Ortsmitte (MI)	23.09.1993	Außerhalb der überbaubaren Flächen nur zulässig, wenn es sich um keine Gebäude handelt.	Nr. 7
Egringen	Burgmatten (WA)	09.12.1969	zulässig, nicht jedoch Versorgungsanlagen	§ 3
	" (Teilplan) Bereich Schule (WA)	18.10.1990	keine Regelung	
	Hämmergasse	21.07.1994	zulässig innerh.d.Baugrenzen; besond. Nebenanl. ausnahmsweise auch außerhalb	Nr. 8
	Ob dem Dorf (WA)	08.10.1982	zulässig, Versorgungsanlagen nur, wenn sie nicht in öffentl. Verkehrsflächen untergebracht werden können	§ 3
	Ob dem Pfarrhaus (WA/WR)	16.12.1972	wie "Ob dem Dorf"	§ 3

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

Regelung über Einfriedigungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Efringen-Kirchen

Ortschaft	Bebauungsplan (Art der Nutzung)	Rechtskräftig seit (z.T. letzte Änderung)	Regelung	Fundst. in den Beb.vorschrift.
Blansingen	Dorfmatte (WA / WR)	16.01.1981	Höhe an Straßen max. 80 cm zwischen Privatgrundstücken . max. 1,50 m (Sollvorschrift) Sockelmauern max. 30 cm	III Nr. 7
	Zehntengärten (WR / MI)	28.07.1970	Ausführung nur mit Pflanzen oder lebenden Hecken. Höhe bestimmt sich nach der LBO, Kreisbausatzung und Nachbarrechtsgesetz	§ 12
Efringen- Kirchen	Beim Bahnhof (MI)	03.12.1992	entlang von Straßen und Wegen max. Höhe mit Hecken oder Sträuchern = 1,20 m mit Holz-od.Metallzäunen 80cm mit Sockelmauern 30 cm Zulässig sind Einfriedigungen als Bepflanzungen, Holz oder Metallzäune (kein 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 Sichtdreiecke 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
	Ortmitte (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 Sichtdreieckes ebenfalls max. 80 cm	I Nr. 5 und II Nr. 3
	Ob dem Dorf (WA)	08.10.1982	max. Höhe an Straßen 80 cm, sonst 1,20m (Sollvorschrift) Sockelmauern max. 50 cm.	§ 11
	Ob dem Pfarrhaus (WA/WR)	16.12.1972	möglichst nicht über 1 m. Sockelmauern max. 50 cm.	§ 11
Huttingen	Hinterm Dorf (WA / WR)	15.09.1978	max. Höhe 80 cm an Straßen. Zwischen Privatgrundstücken max. 1,50 m (Sollvorschrift). Sockel max. 30 cm.	III Nr. 9
	Hint. Dorf II (WA)	10.12.1992	wie "Beim Bahnhof"	II Nr. 3
	Neumatten + Dohlenfeld (WA)	01.09.1965	Sockelhöhe bis 30 cm, Gesamthöhe der Einfriedigung max. 1,20 m (Sollvorschrift)	§ 11
Istein	Am Altwasser (WA/WR)	22.10.1963	in gleicher Höhe durchzuführen, max. 1,20 m (Sollvorschrift)	§ 6
	Mühlegrund (WA)	16.01.1981	wie "Dorfmatte" Blansingen	III Nr. 8
	Vorlandung (WA / WR)	22.05.1983	entlang Straßen max. 80 cm, zwischen Privatgrundstücken max. 1,50 m.	letzter Absatz
Kleinkems	Dammstraße (WA / GE)	05.10.1973	zulässige Gesamthöhe max. 80 cm	Nr. 11
	Dammstr./Teil (WA / SO)	20.02.1992	wie "Beim Bahnhof"	II Nr. 4

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

VERFAHRENSVERMERKE

Änderung von Bebauungsplänen
betr. Nebenanlagen mit
Einfriedigungen

AUFGESTELLT

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

79588 Efringen-Kirchen, DEN 5. Jan. 1995

DER BÜRGERMEISTER



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

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

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

_____ DEN _____

DER BÜRGERMEISTER

AM _____
BIS _____

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

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

79588 Efringen-Kirchen, DEN 5. Jan. 1995

DER BÜRGERMEISTER

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



ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

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

79588 Efringen-Kirchen, DEN 27. März 1995

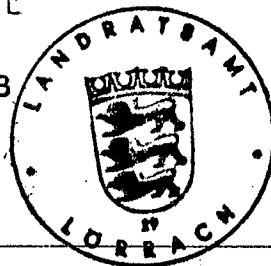
DER BÜRGERMEISTER

AM 27. März 1995



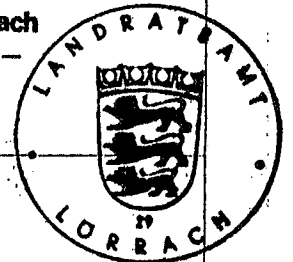
GENEHMIGUNG / ANZEIGE

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 BESCHLÜS-
SEN DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE ÜBEREINSTIMMT.

79588 Efringen-Kirchen, DEN 22. Aug. 1995

DER BÜRGERMEISTER



RECHTSKRÄFTIG

NACH § 12 BAUGB VOM 08.12.86
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

79588 Efringen-Kirchen, DEN 07. Sep. 1995

DER BÜRGERMEISTER

AM 07. Sep. 1995

VOM _____ BIS 07. Sep. 1995



Satzung

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

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen in öffentlicher Sitzung am 31. Januar 2000 die Änderung des Bebauungsplanes „Mühlegrund“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 28.09.1999 maßgebend.

§ 2

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Baugrenzen für die Grundstücke Flst.Nr. 2983 und 2984 werden nach Norden verschoben. Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt) in der Fassung vom 28.09.1999.

§ 3

Inkrafttreten

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

Efringen-Kirchen, den 31. Januar 2000


Wolfgang Fürstenberger
Bürgermeister



Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes „Mühlegrund“

1. Gründe für die Änderung

Die Eigentümer des Grundstückes Flst.Nr. 2983, Rosenauer Weg 23 beabsichtigen den Bau eines Wohnhauses. Mit dem Bauvorhaben soll die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze um 5 m mit dem westlichen und 3 m mit dem östlichen Gebäudeteil (versetzte Bauweise) überschritten werden.

Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am 10. Mai 1999 einer Befreiung zugestimmt, da der Abstand zwischen Rosenauer Weg (Stichstraße) und Baugrenze 10 m beträgt. Dadurch wäre die Südseite des Grundstückes kaum mehr nutzbar bzw. die Freifläche müsste weitestgehend auf der Nordseite liegen. Ohne Überschreitung der Baugrenze wäre das Vorhaben nicht sinnvoll zu realisieren.

Laut Stellungnahme des Landratsamtes Lörrach vom 09.09.99 liegen jedoch die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Baugesetzbuch nicht vor, so dass das Vorhaben nur durch eine Änderung des Bebauungsplanes zu realisieren ist.

Die Situation auf dem Nachbargrundstück Flst.Nr. 2984 sieht ähnlich aus. Ein Bauantrag liegt hier zwar noch nicht vor. Im Zuge der Bebauungsplanänderung sollte jedoch auch diese Baugrenze sinnvollerweise nach Norden verschoben werden.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Wohnhauses auf Flst.Nr. 2983 geschaffen werden.

3. Inhalt der Änderung

Die Baugrenze soll um 5 m bzw. 3 m nach Norden verschoben werden.

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

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, insofern besteht Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung bezieht sich auf die Grundstück Flst.Nr. 2983 (Rosenauer Weg 23) und Flst.Nr. 2984 (Rosenauer Weg 21).

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange (§ 1a BauGB)

Die Grundstücke sind bereits jetzt als Baugrundstücke dargestellt, so daß ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht erfolgt. Somit sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung erforderlich.

7. Verfahren

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gewählt werden. Die betroffenen Bürger erhalten im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme.


Efringen-Kirchen, den 31. Januar 2000


Wolfgang Fürstenberger
Bürgermeister



Planer:
Bürgermeisteramt
- Bauamt -

70588 Efringen-Kirchen


Siegfried Kurz
Ortsbaumeister

Änderung des Bebauungsplanes „Mühlegrund“ im vereinfachten Verfahren

VERFAHRENSVERMERKE

AUFGESTELLT

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



am 11.10.1999
am 21.10.1999

Wolfgang Fürstenberger
Wolfgang Fürstenberger,
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BETROFFENEN GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

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

am
vom bis

Wolfgang Fürstenberger,
Bürgermeister

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

Nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.08.1997 durch
Auslegung



vom 02.11.1999 bis 02.12.1999
ortsübliche Bekanntmachung am 21.10.1999

Wolfgang Fürstenberger
Wolfgang Fürstenberger,
Bürgermeister

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

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

Wolfgang Fürstenberger
Wolfgang Fürstenberger,
Bürgermeister

am 31.01.2000



GENEHMIGUNG / ANZEIGE

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.
Efringen-Kirchen, den 01.02.2000

Wolfgang Fürstenberger
Wolfgang Fürstenberger,
Bürgermeister



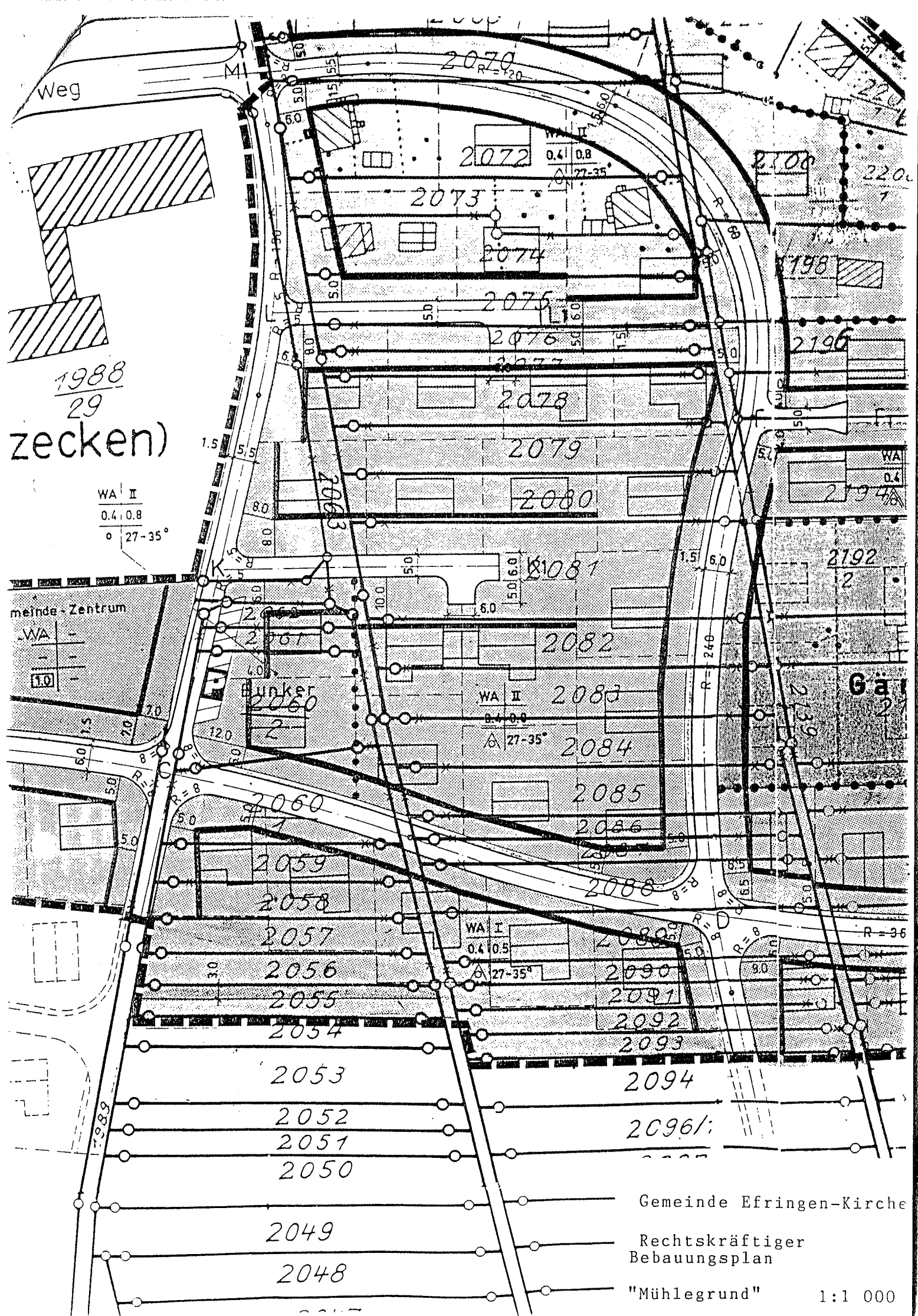
RECHTSKRÄFTIG

Nach § 10 BauGB vom 27.08.1997 durch
Bekanntmachung
Efringen-Kirchen, den 10.02.2000

Wolfgang Fürstenberger
Wolfgang Fürstenberger,
Bürgermeister

am 10.02.2000





1988
29
zecken)

WA II
0.4 0.8
27-35°

meinde-Zentrum
WA I
1.0

Bunker
2060

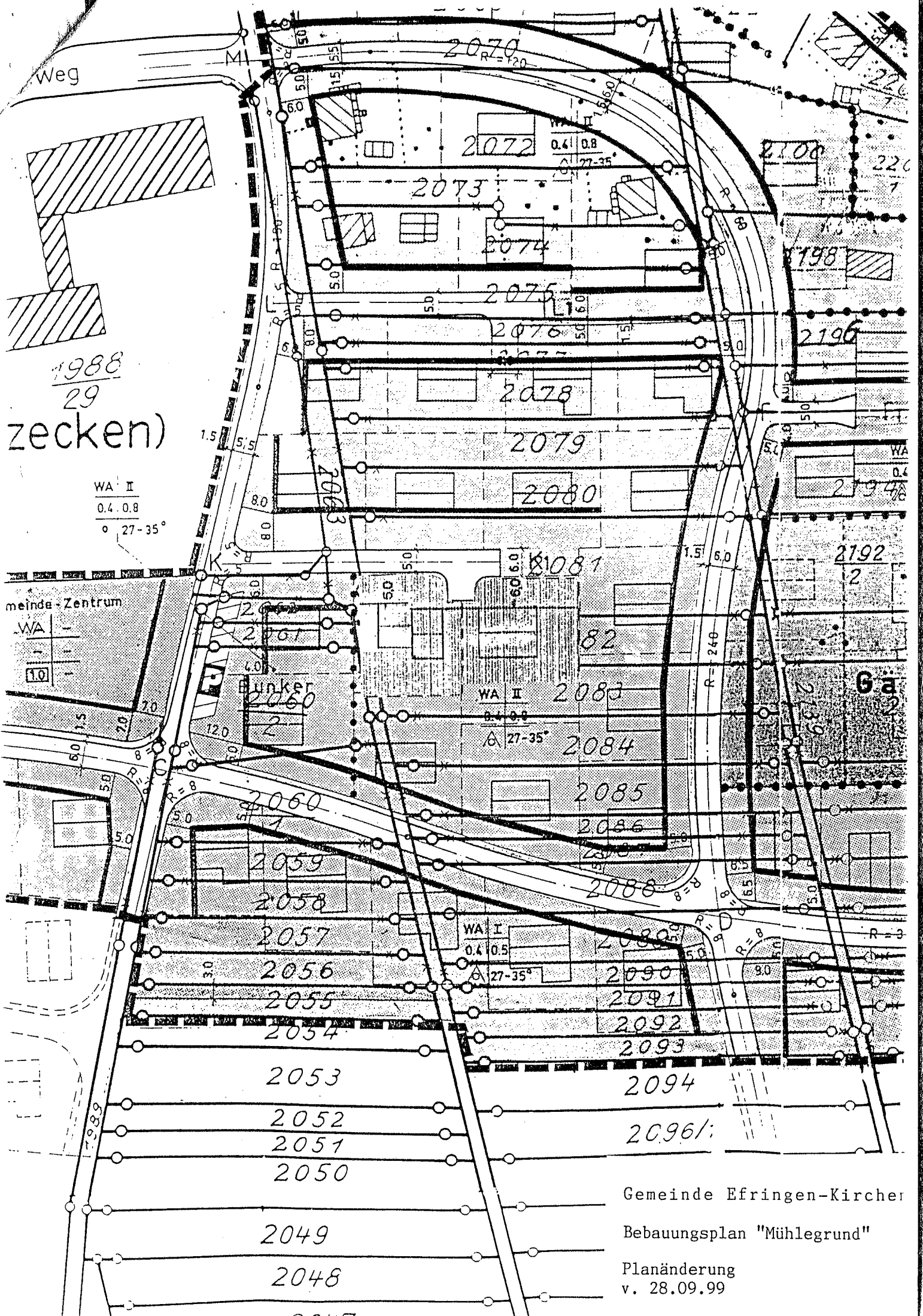
Gär

Gemeinde Efringen-Kirche

Rechtskräftiger
Bebauungsplan

"Mühlegrund"

1:1 000



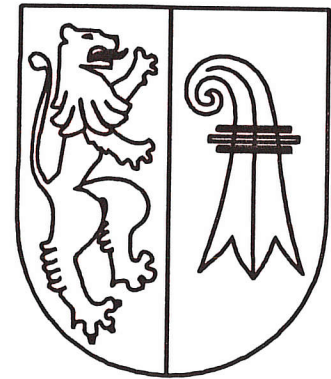
1988
29
zecken)

WA II
0.4 0.8
27-35°

meinde-Zentrum
WA
10

Gemeinde Efringen-Kircher
Bebauungsplan "Mühlegrund"
Planänderung
v. 28.09.99

GEMEINDE EFRINGEN- KIRCHEN



Gemarkung Istein

Bebauungsplanänderung MÜHLEGRUND

GEOPLAN

Stadtplanung

Dipl. - Geograph / freier Stadtplaner Till O. Fleischer

BÜRO MURG

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

BÜRO WEHR

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



SATZUNG

Über die Änderung des Bebauungsplanes "Mühlegrund" der Gemeinde Efringen-Kirchen

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I.S. 2253) , zuletzt geändert am 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486) und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GVBL. S. 617) 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 08. November 1993 (Gbl. S. 657)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen die Änderung des Bebauungsplanes "Mühlegrund" als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan in der Fassung der Genehmigung vom 27.11.1980.

§ 2

Inhalt der Änderung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Grünfläche Gärtnerei“ gekennzeichnete Fläche wird neu überplant. Für die Grundstücke Flst.Nr. 2192/ und 2961 wird eine öffentliche Erschließungsstraße vorgesehen. Für die künftige bauliche Nutzung werden Baufenster zur Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern ausgewiesen.

§ 3

Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Bestandteil der Bebauungsplanänderung ist der Zeichnerische Teil vom 26.02.1997 sowie die Bebauungsvorschriften vom 26.02.1997. Beigefügt ist die Ergänzungsbegründung vom 26.02.1997.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

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

Efringen-Kirchen, den 10. März 1997



M. Dierkes
DIERKES

- Bürgermeister -

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt **28. April 97**
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



In Kraft getreten am **22. Mai 97**
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Die Bebauungsplanänderung wird notwendig, nachdem der Gärtnereibetrieb auf dem Grundstück Flst.Nr. 2191/1 aufgegeben worden ist und die Gemeinde einen Teil der ehemaligen Betriebsflächen erwerben konnte. Das Grundstück Flst.Nr. 2961 ist bereits im Gemeindebesitz. Die Fläche soll nun neu geordnet und erschlossen und für die Bebauung mit Wohnhäusern bereitgestellt werden. Eine weitere Teilfläche im östlichen Änderungsbereich ist im Privatbesitz verblieben und soll nun ebenfalls einer Neuordnung und Wohnnutzung zugeführt werden. Eine Bauvoranfrage hierüber liegt der Gemeindeverwaltung bereits vor.

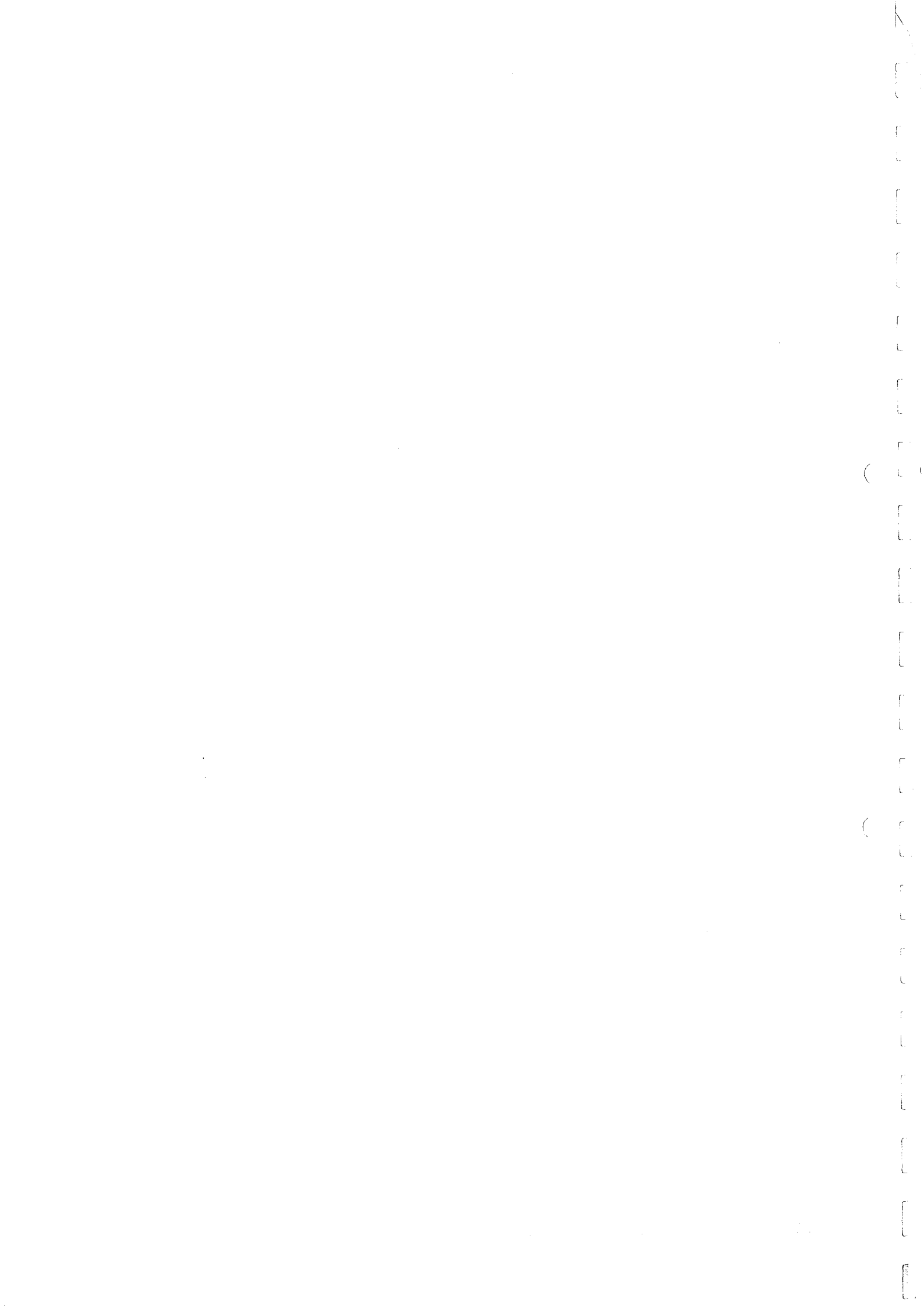
Der seit 1980 rechtskräftige Bebauungsplan weist den gesamten Änderungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbindung Gärtnerei aus. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die beabsichtigte Bebauung mit Wohnhäusern zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2 INHALT DER ÄNDERUNG

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Grünfläche Gärtnerei“ gekennzeichnete Fläche wird neu überplant. Die Bodenordnung innerhalb des Änderungsbereiches wurde bereits durchgeführt und ist im Veränderungsnachweis Nr. 1996/9 dargestellt. Die Grenzregelung nach dem Veränderungsnachweis wird der Bebauungsplanänderung zugrundegelegt.

Für die Grundstücke Flst.Nr. 2192/ und 2961 wird eine öffentliche Erschließungsstraße vorgesehen. Gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil ist damit die Erschließung von sechs Baugrundstücken möglich. Die Erschließung des Grundstückes Flst.Nr. 2191/1 ist durch die Neue Straße ausreichend gegeben. Für das hinterliegende Gebäude ist hier eine Privaterschließung mittels Überfahrtsrecht zweckmäßig.

Für die künftige bauliche Nutzung werden Baufenster zur Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern ausgewiesen. Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Maßstab der Umgebungsbebauung. Diese besteht in südlicher wie in westlicher Richtung überwiegend aus 1-geschossigen Einzelhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen, die nördlich direkt angrenzenden Flächen sind noch unbebaut. In etwas größerer Entfernung in nördlicher Richtung sind durchaus auch Geschoßwohnungsbauten in 2-geschossiger Bauweise mit einem höheren Verdichtungsgrad vorhanden, die zur Überplanung vorgesehene Teilfläche wird hierdurch jedoch nicht maßgeblich geprägt.



Unter Berücksichtigung der Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Erforderlichkeit einer wirtschaftlich vertretbaren Bodennutzung wird daher für die zu ändernde Teilfläche ein Baukonzept mit Einzelhäusern auf relativ knapp bemessenen Grundstücksflächen vorgesehen. Um die Nutzungsmöglichkeiten gegenüber den sonst geltenden Bebauungsvorschriften zu verbessern, wird die maximal zulässige Dachneigung von 35° auf 40° erhöht und der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoß zugelassen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan für Teilbereiche bereits enthaltene Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude wird auch für den Änderungsbereich beibehalten und auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB neu festgesetzt. Der Änderungsbereich ist nach drei Seiten von Gebäuden mit ein bis zwei Wohneinheiten umgeben, so daß bei einer wesentlich höheren Nutzungsintensität nachteilige Auswirkungen zu erwarten wären. Auch die Dimensionierung der Erschließungsanlagen ist für eine wesentlich höhere Nutzungsdichte nicht ausgelegt.

Die Erschließung der geplanten Bauvorhaben ist gesichert. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz möglich. Die Anschlüsse für die geplante Erschließungsstraße sind bereits vorbereitet. Eine Kellerentwässerung im freien Gefälle ist jedoch nicht möglich. Die Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone wird festgesetzt, um den natürlichen Wasserhaushalt zu schonen und das Kanalnetz von unbelastetem Wasser freizuhalten. Anordnung, Dimensionierung und Auslegung sind mit dem Landratsamt Lörrach (Amt für Wasserrecht und Bodenschutz) sowie mit der Gemeinde Efringen-Kirchen (Bauamt) abzustimmen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze an der Neuen Straße sind bisher nicht realisiert worden. Insbesondere im Hinblick auf die Aufgabe des Gärtnereibetriebes und die geplanten Umstrukturierungen besteht für öffentliche Stellplätze auch künftig kein Bedarf an diesem Standort. Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden die Stellplätze daher nicht mehr ausgewiesen.

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER GESETZLICHEN EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG (§ 8A BNATSchG)

3.1 Eingriffsumfang:

Der Eingriff umfaßt etwa 4.100 m² bisher als Gärtnereigelände genutzte Fläche. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme befanden sich noch drei nicht mehr genutzte Gewächshäuser und Reste von sonstigen Betriebsgebäuden und -anlagen auf dem Grundstück. Die Freiflächen sind brachgefallen. Das Gärtnereigelände war zu etwa 40% überbaut.



3.2 Eingriffsbewertung

Bei der Eingriffsbewertung ist zunächst zu berücksichtigen, daß die zu beurteilende Fläche bisher zwar als Grünfläche ausgewiesen war, tatsächlich aber als Gärtnereigelände genutzt wurde. Die Zweckbestimmung „Gärtnerei“ war auch bereits im rechtskräftigen Plan eingetragen. Die Fläche war auch etwa zur Hälfte mit Gewächshäusern und sonstigen ortsfesten Anlagen überbaut. Die Freiflächen waren zu wirtschaftlichen Zwecken intensiv genutzt. Die Grünflächendarstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan kann insofern nicht als Maßstab für die Eingriffsbewertung herangezogen werden, vielmehr ist hierbei von der Umnutzung eines Betriebsgeländes auszugehen. Ferner ist auch im Bebauungsplan die geplante bauliche Nutzung nach Aufgabe der Gärtnerei zeichnerisch bereits unterlegt, wenn auch nicht rechtskräftig festgesetzt.

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung um die Überplanung einer Gewerbebrache handelt, die umgebenden Flächen bereits bebaut bzw. rechtskräftig als Bauland ausgewiesen und Ausstrahlungseffekte daher nicht zu erwarten sind, ist ein erheblicher oder nachhaltiger Eingriff im Sinne des § 8a BNatSchG im vorliegenden Fall nicht anzunehmen. Eine methodisch vertiefende Behandlung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung kann daher unterbleiben.

Gleichwohl werden im Änderungsbereich im Rahmen der allgemeinen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft Festsetzungen über die Gestaltung der Grünflächen und die Bepflanzung der Grundstücke getroffen. Baum- oder Strauchbestand ist auf der zu überplanenden Fläche nicht vorhanden, die Pflanzgebote dienen vielmehr der gestaltenden Gliederung und der Schaffung von Teillebensräumen sowie zur Verbesserung des Kleinklimas. Die Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser trägt wesentlich zur Eingriffsminimierung bei.

4 BERÜCKSICHTIGUNG VON NUTZUNGSKONFLIKTEN

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches harmonisiert. Das Konfliktpotential durch den bisherigen Gärtnereibetrieb entfällt. Der Änderungsbereich wird, wie die umliegenden Flächen auch, als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „MÜHLEGRUND“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 26.02.1997

5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Der Änderungsbereich wird im rechtskräftigen Bebauungsplan durch Deckblatt kenntlich gemacht und durch einen neuen (Teil-)bebauungsplan ersetzt. Die für den Änderungsbereich geltenden Bebauungsvorschriften werden ebenfalls gesondert neu gefaßt. Diese Regelung dient der besseren Planlesbarkeit sowie der Rechtsklarheit bezüglich der gültigen Bebauungsvorschriften.

6 FLÄCHENNUTZUNGSPLANENTWURF

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche eingetragen, insofern besteht Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

7 VERFAHREN

Da sich die Bebauungsplanänderung nur unwesentlich auf das Plangebiet auswirkt und den Bürgern im Rahmen einer öffentlichen Auslegung Gelegenheit gegeben wurde, sich zu der Planung zu äußern, wurde auf eine vorgezogene Bürgerbeteiligung verzichtet (vgl. § 3 Abs.1 Satz 2 BauGB). Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden in die Planung eingeschaltet und zur Stellungnahme aufgefordert.

aufgestellt:

Wehr, den 26.02.1997

GEOPLAN



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

Efringen-Kirchen, den

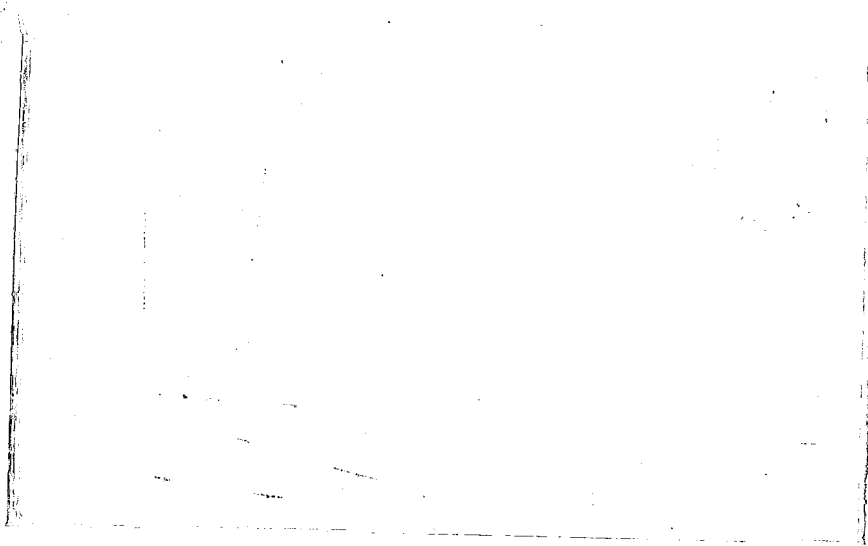
10. März 1997




DIERKES
- Bürgermeister -

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
1000

LAGEPLANDECKBLATT





BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „MÜHLEGRUND“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 26.02.1996

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486) in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird ausgewiesen als:

1.1) *Allgemeines Wohngebiet (WA)* gemäß § 4 BauNVO

1.1.1) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragungen im Planteil der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird im Plan durch die zulässige Traufhöhe festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über Erschließungsstraße.

2.3) Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 2 pro Wohngebäude Einzelhaus und 1 pro Wohngebäude Doppelhaushälfte festgesetzt.

3) BAUWEISE

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser gemäß Planeintrag.

4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

GEOPLAN



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „MÜHLEGRUND“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 26.02.1996

5) SCHUTZFLÄCHEN

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

6) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

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

6.2) Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der Abstand der Garagen zu öffentlichen Straßen muß jedoch mindestens 5,00 m betragen (selbständige Abstandsvorschrift).

7) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

7.1) Ein Anteil von mindestens 40 % (bei GRZ 0,40) von der jeweiligen Baugrundstücksfläche ist von jeglicher Bodenversiegelung oder Befestigung freizuhalten und als Grünfläche oder gärtnerisch zu unterhalten.

7.2) Im zeichnerischen Teil sind Gebote zum Anpflanzen von Bäumen dargestellt. Diese gelten als Mindestanforderung. Bei der Pflanzenauswahl sind standortgerechte, großwüchsige Pflanzen zu bevorzugen. Nadelgehölze, nicht einheimische oder standortfremde Gehölzarten sollen nicht verwendet werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert am 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), in Verbindung mit § 74 Abs. 6 LBO Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 74 Abs. 1, 2 und 3 der LBO BW Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE

1.1) Als Dachform wird das Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach mit einer Neigung von 30° bis 40° festgesetzt.



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „MÜHLEGRUND“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 26.02.1996

1.2) Grelle oder reflektierende Fassadenmaterialien sind nicht zulässig. Südseitige Fassaden können jedoch zur passiven Nutzung von Solarenergie mit großflächigen Verglasungen und Wintergärten versehen werden.

1.3) Zur Dacheindeckung sind nur ziegelartige Deckungen in den Farben rot bis rotbraun zulässig. Reflektierendes oder glänzendes Material darf zur Dacheindeckung nicht verwendet werden, ausgenommen für den Einbau von Sonnenkollektoren.

1.4) Bei Gebäuden sind Dachgaupen zulässig, sofern die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen hinsichtlich 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 (SchnittDachhaut) gemessen. Der Gaupenansatz darf nur bis max. 50 cm unterhalb des Dachfirstes geführt werden.

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

2) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

2.1) Garagen sind in das Hauptgebäude zu integrieren oder an das Hauptgebäude anzubauen.

2.2) Garagenanbauten sind mit Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- oder Pultdächern zu versehen und hinsichtlich der verwendeten Fassaden- und Bedachungs-materialien an das Hauptgebäude anzupassen.

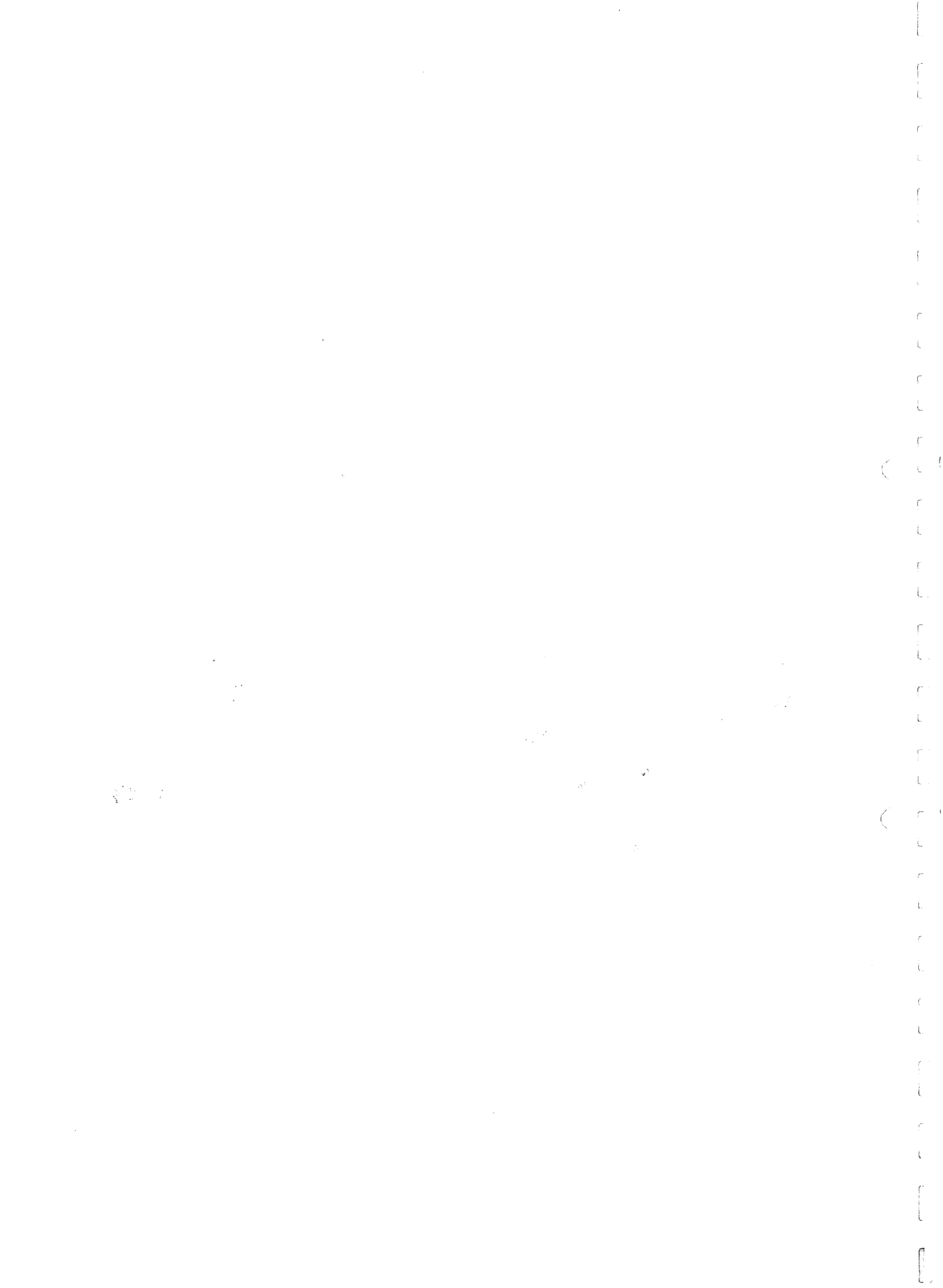
2.3) Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird erhöht (§ 37 Abs. 1 LBO):

2.3.1. Für Wohnungen über 50m² auf 1,5 Stellplätze

2.3.2. Für Wohnungen über 100 m² auf 2,0 Stellplätze.

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

2.4) Die Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen ist nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine) zulässig.



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „MÜHLEGRUND“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 26.02.1996

3) ANLAGEN ZUM VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

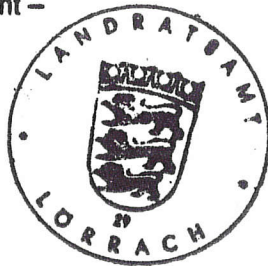
Auf jedem Baugrundstück ist eine Anlage zum Versickern von Niederschlagswasser herzustellen. Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung in diese Anlagen zu leiten. Die Versickerung muß über die belebte Bodenzone (mindestens 30 cm bewachsene Humusschicht) erfolgen. Der Überlauf erfolgt in das Kanalnetz. Die Dimensionierung und technische Ausführung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit der Gemeinde Efringen-Kirchen und der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Lörrach abzustimmen.

Efringen-Kirchen, den 10. März 1997

Der Bürgermeister

[Handwritten signature]

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 28. April 97
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



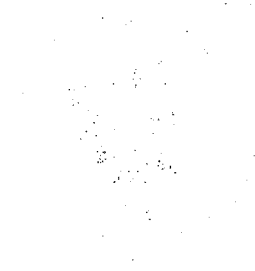
In Kraft getreten am 22. Mai 97
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



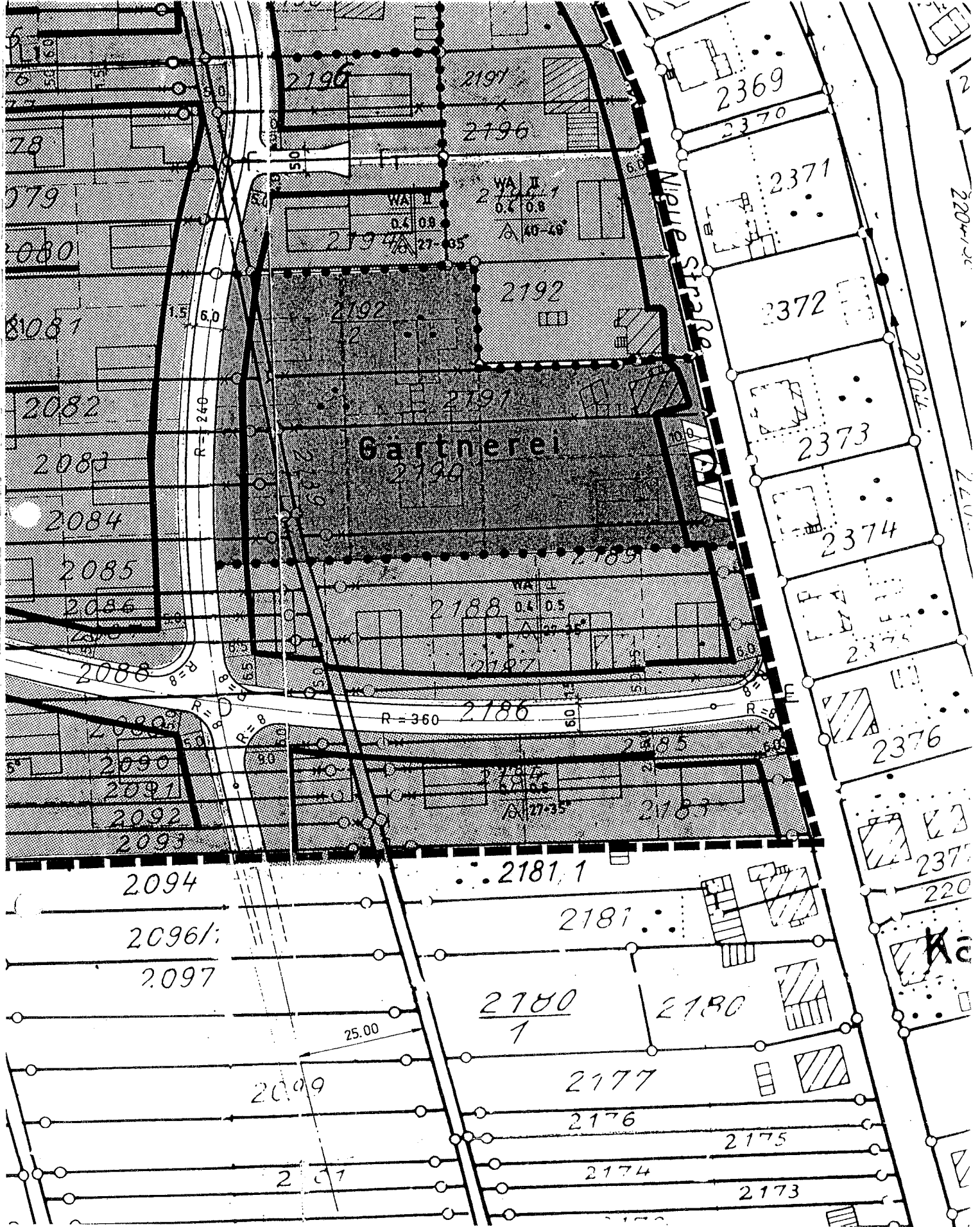
✓

W. J. ...
...

...



Vertical text or markings along the right edge of the page, possibly from a binding or scanning artifact.



GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN
 RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN

BEBAUUNGSPLAN „MÜHLEGRUND“
 PLANFERTIGUNG: 26.02.1997

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



LEGENDE

- Gebäude mit Haus-Nr.
- Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze (Empfehlung)
- freizuhaltende Sichtfelder
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
- Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 23 u. 23 BauNVO)

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- z.B. Einfahrt
- geplante bzw. bestehende First-/Gebäudehauptrichtung zwingend (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 23 u. 23 BauNVO)
- Flächen gleicher Nutzung

- Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)
- Gebäudeabbruch
- unterirdische Leitungen (§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

Nutzungsschablone:

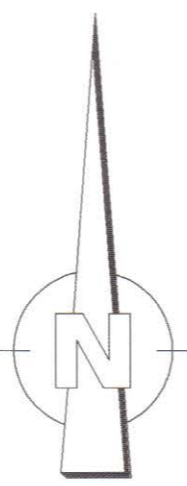
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
- GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
- TH** Traufhöhe (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
- o** offene Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
- SD** Satteldach (§74 LBO Ba.-Wü.)
- 30°-40°** Dachneigung (§74 LBO Ba.-Wü.)
- WE** Wohneinheiten pro Gebäude (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

- nur Einzelhäuser zulässig (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)



WA II-ID
 GRZ 0,4
 SD TH 4,50 m
 30°-40° ü. Erschl.str.
 max. 2 WE

WA II
 GRZ 0,4
 SD TH 6,00 m
 30°-40° ü. Erschl.str.
 max. 2 WE



VERFAHRENSVERMERKE

AUFGESTELLT
 NACH § 2 ABS.1 BAUGB VOM 08.12.86
 DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
 Efringen-Kirchen, DEN 10. März 1997
 AM 16.12.1996
 AM 09.01.1997
 DER BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
 NACH § 3 ABS.2 BAUGB VOM 08.12.86
 IN DER ZEIT VOM 20.01.1997 BIS 20.02.1997
 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
 Efringen-Kirchen, DEN 10. März 1997
 AM 09.01.1997
 DER BÜRGERMEISTER

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
 NACH § 10 BAUGB VOM 08.12.86
 I.V.M. § 4 ABS.1 GO
 Efringen-Kirchen, DEN 10. März 1997
 AM 10.03.1997
 DER BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG
 Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
 durchgeführt 28. April 97
 Landratsamt Lörrach
 - Baurechtsamt -
 In Kraft getreten am 22. Mai 97
 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 EFRINGEN ÜBEREINSTIMMT.
 Efringen-Kirchen, DEN 21. Mai 1997
 DER BÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG
 NACH § 12 BAUGB VOM 08.12.86
 DURCH BEKANNTMACHUNG
 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
 IN KRAFT GETRETEN
 Efringen-Kirchen, DEN 22. Mai 1997
 AM 22. Mai 1997
 DER BÜRGERMEISTER

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN GEMARKUNG ISTEIN BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MÜHLEGRUND

GEOPLAN
 Stadtplanung

Maßstab 1:500		Till O. Fleischer, Dipl. - Geograph / freier Stadtplaner	
BÜRO MURG Am Bühleracker 7 79730 Murg	Telefon: 0 77 63 / 91 300 Fax: 0 77 63 / 91 301	BÜRO WEHR Lachenstraße 16 79664 Wehr	Telefon: 0 77 62 / 52 08 55 Fax: 0 77 62 / 52 08 23
ZEICHNERISCHER TEIL			
gezeichnet: IG	Größe: 76,5 x 40,0 cm	Projekt Nr.: 1046	
geprüft: FL	Datum: 26.02.1997	Unterschrift: <i>Fleischer</i>	