

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

GEMARKUNG EFRINGEN-KIRCHEN

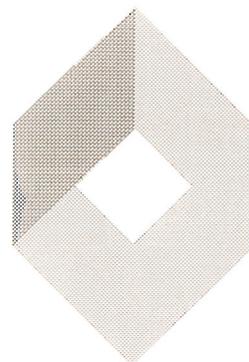
ERGÄNZUNGSSATZUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

IM GEHREN

GEOp^{lan} Büro für Stadtplanung
Dipl.- Geograph/freier Stadtplaner Till O. Fleischer

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

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



SATZUNG

zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Efringen-Kirchen im Gewann

„G E H R E N“

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg vom 24.07.2000, jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Einbeziehung

Die Außenbereichsgrundstücke Flst.Nr. 1157 und 1158 (Teil) werden im Sinne von § 34 (4) Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Efringen-Kirchen im Gewann Gehren einbezogen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Efringen-Kirchen im Gewann Gehren sind im Lageplan vom 23.09.2002 dargestellt (Abgrenzungsplan). Dieser ist Bestandteil der Satzung. Die Grenzen umfassen folgende Flurstücke ganz oder teilweise (inklusive der einbezogenen Außenbereichsgrundstücke nach § 1):

Flst.Nr. 1158/1, 1158, 1157, 1170/1, 1171, 1170, 1169

§ 3

Bestandteile der Satzung

1. Satzungstext mit Bebauungsvorschriften vom 23.09.2002
2. Abgrenzungsplan M 1:1500 vom 23.09.2002 mit Festsetzungen
Beigefügt sind:
3. Anlagen
 - 3.1 Begründung vom 23.09.2002
 - 3.2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
 - 3.3 Bestandsplan vom 23.09.2002

§ 4 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung **der nach § 1 einbezogenen Grundstücke** werden aufgrund von § 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) N1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ferner wird Private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr 15 BauGB festgesetzt.

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil der Satzung.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt: II. Die Grundfläche (GR) wird mit maximal 150 m² festgesetzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand) beträgt: 6,50 m, gemessen ab Oberkante des vorhandenen Geländes im Mittel der beiden Gebäudeeckpunkte an der südlichen Fassade.

Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 3 pro Wohngebäude Einzelhaus festgesetzt.

3. **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist ein Einzelhaus.

4. **Gebote zur Pflanzung von Laubbäumen** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte, hochstämmige Bäume anzupflanzen. Die eingetragenen Standorte sollen als Anhaltspunkte dienen. Abweichungen um 2-3 m im Rahmen einer der Zielsetzung gerecht werdenden Gesamtgestaltung sind zulässig.

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Befestigung von ebenerdigen PKW-Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Hofzufahrten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Art der Befestigung von nicht-gewerblich genutzten Flächen muß das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft gewährleisten. Hiervon ausgenommen sind einzelne, deutlich untergeordnete Teilflächen.

**§ 5
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Efringen-Kirchen, den
Bürgermeisteramt

23. Sep. 2002

Hindenberg
Bürgermeister



In Kraft getreten

am 26. September 2002

Bürgermeisteramt
- Bauamt -
79588 Efringen-Kirchen

SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften im Ortsteil Efringen-Kirchen im Gewann

„G E H R E N“

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 19.12.2000 (LBO), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg vom 24.07.2000, jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb der gemäß Lageplan vom 23.09.2002 einbezogenen Grundstücksflächen (Abgrenzungsplan). Dieser ist Bestandteil der Satzung. Die örtlichen Bauvorschriften gelten auf folgenden Grundstücken

Flst.Nr. 1157 (Teil); 1158 (Teil) 1170/1

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

1. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Einfriedungen zur Einhaltung des erforderlichen Lichtraumprofils mindestens 0,50 m hinter die Gehweg- oder Straßenhinterkante zurückzusetzen.

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen sind die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. Beträgt die Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände mehr als 1,0 m, so ist das Gelände so zu terrassieren, daß die Höhendifferenz jeweils nicht mehr als 1,0 m beträgt. Die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen. Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:1,5 auszubilden. Die Höhenlage der Grundstücke muß an die Höhenlage der Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich anschließen.

3. **Dachgestaltung** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer oder Zinkblech sind unzulässig.

4. **Erhöhung der Stellplatzverpflichtung** (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

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

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

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

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 6 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Efringen-Kirchen, den **23. Sep. 2002**
Bürgermeisteramt

Fürstendörfer
Bürgermeister



ERGÄNZUNGSSATZUNG „IM GEHEN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 23.09.2002

1 ERFORDERLICHKEIT

Die Aufstellung der Entwicklungssatzung wird erforderlich, um im Gewann „Im Gehen“ im Hauptort Efringen-Kirchen einzelne Außenbereichsflächen, soweit sie zu einer städtebaulich vertretbaren Arrondierung herangezogen werden können, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Für das Grundstück Flst.Nr. 1157 und 1158 (Teil) wurde der Gemeinde eine Bauanfrage zur Errichtung eines Wohnhauses vorgelegt. Diese mußte seitens der Gemeinde aufgrund der Lage im Außenbereich zurückgewiesen werden. Eine Bebaubarkeit sei in diesem Bereich nur zulässig, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden könnten und die Erschließung gesichert sei. Nach verschiedenen Abstimmungen mit dem Landratsamt Lörrach wurde schließlich Übereinstimmung darüber erzielt, daß die planungsrechtliche Grundlage im Wege einer Ergänzungssatzung geschaffen werden kann.

Die vorhandene Bausubstanz auf den Grundstücken Flst.Nr. 1158 und 1158/1 wird von der Familie des Bauantragstellers - der Familie Schneider aus Efringen-Kirchen - mittlerweile in zweiter Generation genutzt. Das beantragte zusätzliche Gebäude soll nun Wohnmöglichkeiten für die dritte Generation schaffen.

Die einzubeziehende Fläche ist derzeit nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ergänzungssatzung kann daher aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 BauGB). Die angrenzenden bebauten Bereiche sind dem nicht bebauten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

Die noch nicht bebauten Flächen werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Efringen-Kirchen einbezogen werden (Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Für die einbezogenen Flächen werden einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und landschaftsgerechte Einbindung zu sichern.

Mit der vorliegenden Entwicklungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der einbezogenen Fläche geschaffen werden.

Mit den einbezogenen Flächen wird die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes ermöglicht. Die Bebauung dient der Eigenbedarfsentwicklung im OT Efringen-Kirchen.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung werden frühere Überlegungen zur Entwicklung dieses Gebietes in einem größeren Umfang durch einen Bebauungsplan bis auf weiteres abgeschlossen. Mit der Satzung wird der Bereich anhand der von der Gemeinde unter den betroffenen Grundstückseigentümern ermittelten Bedarfslage abgegrenzt.

Unabhängig davon ist es aber möglich, auch auf eine veränderte Bedarfslage beispielsweise mit einem Bebauungsplan weitere Flächen zu überplanen.



Entsprechende Erschließungsvoraussetzungen werden in der Satzung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

2 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Der Dorfentwicklungsplan benennt als Grundstruktur von Efringen die unregelmäßige Form eines Haufendorfes. Das ursprüngliche Dorf entstand demnach entlang der Markgrafenstraße. Die weitere Entwicklung fand schwerpunktmäßig entlang der Hutgasse und der Bahnhofstraße statt. Die Bahnlinie bildet eine einschneidende Zäsur durch das Dorf.

Die vorhandene Bebauung im Bereich Gehren gehört bereits zu der jüngeren baulichen Entwicklung, im Dorfentwicklungsplan als Neubaugebiet bezeichnet bzw. noch gar nicht enthalten. Der Bereich war Teil der nördlich angrenzenden Rebhangflächen.

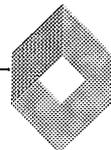
Die Wohnbauflächendarstellung im FNP umfaßt westlich angrenzend noch eine kleinere Entwicklungsfläche, die aber im Zuge der Fortschreibung aufgrund der schwierigen Gelände- und Erschließungsverhältnisse herausgenommen werden soll.

Die Satzungsfläche hat für das Ortsbild keine besondere gestalterische Bedeutung. Die Fläche ist daher auch nicht Teil der 1998 per Satzung ausgewiesenen Gebiete besonderer städtebaulicher Gestalt. Die Übereinstimmung mit den allgemeinen städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde ist gegeben.

3 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE (§ 1A BAUGB)

Gemäß § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Nachfolgend werden die zu erwartenden Eingriffe in Anlehnung an den Leitfaden zur „Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Landkreis Lörrach“ beschrieben und bewertet sowie Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Die Bestandsaufnahme wird kartographisch in dem beigefügten Bestandsplan dokumentiert. Ein Landschaftsplan oder sonstige Pläne des Wasser-, Abfall oder Immissionsschutzrechtes liegen für den Planbereich nicht vor.

Das Plangebiet umfasst mehrere Grundstücke. Da eine konkrete Bauanfrage nur die Grundstücke Nr. 1157 und 1158 (nur südlicher Teil) sowie Nr. 1170/1 (Zufahrt) umfasst, beschränkt sich die Darstellung der Eingriffe auch auf diese Grundstücke. Für die im Plangebiet weiterhin enthaltenen Grundstücke und die bestehende Bebauung erfolgt durch die Änderungssatzung lediglich eine baurechtliche Klarstellung dergestalt, daß hier die Lage in einem nicht beplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB bestätigt wird. Eingriffe sind in diesen Bereichen nicht zu erwarten, so dass sich für diese Bereiche die Darstellungen auf die Bestandserfassung beschränken.



ERGÄNZUNGSSATZUNG „IM GEHREN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 23.09.2002

3.1 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Efringen in unmittelbarer Nähe zur Bahnlinie. Die Zufahrt erfolgt über den parallel zur Bahnlinie verlaufenden Weingartenweg, die gleichzeitig die südliche Gebietsgrenze darstellt. Der nördliche Gebietsrand wird durch den Gehrenweg abgegrenzt.

3.2. SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

3.2.1 BESTANDSBEWERTUNG

Das Plangebiet wird in Anlehnung an den Leitfaden zur „Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Landkreis Lörrach“ sowie in Anlehnung an das Heft Nr. 26 für angewandte Landschaftsökologie „Möglichkeiten der Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ erfasst und bewertet. Für die Bestandserfassung erfolgte am 30.01.2002 eine Kartierung im Gelände.

Auf der Fläche des Bebauungsplangebietes sowie auf den direkt angrenzenden Flächen konnten folgende Biotoptypen unterschieden und bewertet werden.

A. Lebensräume besonderer Bedeutung

Lebensräume von besonderer Bedeutung, wie z.B. nach § 24a NatSchG besonders geschützten Biotope, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

B. Lebensräume allgemeiner Bedeutung

Als Lebensräume mit allgemeiner Bedeutung wurden im Geltungsbereich sowie in der direkten Umgebung kartiert:

1

Grünland
(keine Eingriffe)

Der gesamte Bereich des Grundstückes Nr. 1171 wird als mäßig intensives Grünland genutzt. Im Übergangsbereich zum direkt südlich angrenzenden Lagergebäude konnte sich kleinflächig über die natürliche Sukzession Strauchbewuchs aus Holunder, Ahorn, Brombeeren entwickeln. Das Grünland ist als mäßig intensiv genutztes Grünland anzusprechen. Der Jahreszeit entsprechend waren als kennzeichnende Arten Glatthafer, Knäul- und Honiggras, Spitzwegerich, Löwenzahn, Labkraut zu finden.

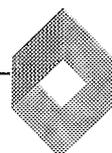
Schutzstatus: ohne
Bewertung: Lebensraum allgemeiner Bedeutung

2

**Obstbäume.
Einzelbäume**
(Eingriffsfläche)

Als weitere Strukturelemente mit allgemeiner Bedeutung sind die auf den Grundstücken Nr. 1157 und 1158 vorhandenen Obstbäume, die Zier-Fichte und ein großer Nussbaum (Stammdurchmesser ca. 60cm) zu nennen. Bei den Obstbäumen handelt es sich um 2 Kirschen und 6 Apfelbäume. (Stammdurchmesser ca. 20 bis 30 cm). Die Obstbäume werden regelmäßig geschnitten und zeigen ebenso wie der Nussbaum eine gute Vitalität.

Schutzstatus: ohne
Bewertung: Lebensraum allgemeiner Bedeutung



ERGÄNZUNGSSATZUNG „IM GEHREN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 23.09.2002

3

Gehölzstruktur (keine Eingriffe)

Auf dem Grundstück 1156 hat sich über die natürliche Sukzession ein artenreiches Strauchgehölz entwickelt. Vermutlich wurde das Grundstück sowie die westlich angrenzenden Flächen ehemals als Obstwiese oder Hausgarten genutzt. In der Fläche sind noch vereinzelt Obstbäume zu erkennen, die jedoch von aufkommenden Straucharten sowie Efeu, Clematis und Brombeeren fast völlig überwuchert werden. Die dichte Gehölzstruktur ist insbesondere für Vögel als Nahrungs- und Bruthabitat von Bedeutung.

Ebenso ist im Bereich zwischen der Zufahrt zu den Lagerschuppen und der Zufahrt zur bereits vorhandenen Garage ein Kirschbaum vorhanden, um den sich ebenfalls ein dichtes Brombeergebüsche entwickelt hat.

Schutzstatus: ohne
Bewertung: Lebensraum allgemeiner Bedeutung

4

Hausgärten (keine Eingriffe)

Die Flächennutzung um die bestehende Bebauung der Grundstücke 1158 (nur nördlicher Teil) und Grundstück 1169 erfolgt als Hausgarten. Während auf dem Grundstück 1158 fast ausschließlich Ziergartenflächen mit Stauden, Bodendeckern oder Ziersträuchern zu finden sind, erfolgt die Nutzung auf dem Grundstück 1169 im nordöstlichen Teil auch als Grabenland sowie im südwestlichen Teil als Rasenfläche mit Obstbäumen. Die nördliche Grenze des Gartengrundstückes wird teilweise durch eine hohe Mauer mit Efeubewuchs gebildet. Innerhalb des Gartengrundstückes ist entlang der Mauer eine Strauch- und Baumhecke anzutreffen.

Schutzstatus: ohne
Bewertung: Lebensraum geringer Bedeutung

C. Lebensräume geringer Bedeutung

Als Lebensräume mit geringer Bedeutung (überwiegend intensive Nutzung, stark unterdurchschnittlichen Artenzahlen und nahezu ausschließlichem Vorkommen euryöker und ubiquitärer Arten) sind im Plangebiet vorhanden:

5

Rasenflächen (Eingriffsfläche)

Fast der gesamte Teil der Flurstücke Nr. 1157 und 1158 wird durch eine kurz geschnittene Rasenfläche gebildet. In den Randbereichen zum Grundstück Nr. 1171 sind vereinzelt Ziersträucher anzutreffen.

Schutzstatus: ohne
Bewertung: Lebensraum geringer Bedeutung

6

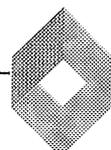
Schotter- flächen (keine Eingriffe)

Die Zufahrt und die Fläche vor dem Lagergebäude wird durch eine Schotter – Sandfläche gebildet. In den Übergangsbereichen zum Gebäude konnten sich aufgrund der nur noch sporadischen Nutzung niedrige Trittrasengesellschaften sowie Altgras und vereinzelt auch Hochstauden sowie kleinere Sträucher wie Buddleja, Holunder oder Brombeeren ansiedeln.

Schutzstatus: ohne
Bewertung: Lebensraum geringer Bedeutung

3.2.2 EINGRIFFSBESCHREIBUNG UND –BEWERTUNG

Im Plangebiet erfolgen durch die geplante Bebauung, die Nebenflächen und die Anlage der Zufahrt zum Gebäude Eingriffe in die Lebensräume mit allgemeiner Bedeutung



ERGÄNZUNGSSATZUNG „IM GEHEN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 23.09.2002

durch den Verlust von ca. 6 Halbstamm - Obstbäumen. Weiterhin erfolgt die Überbauung und Versiegelung von ca. 200 m² Rasenfläche mit geringer Bedeutung.

Gemäß der Eingriffsregelung des Landratsamtes sind für die Eingriffe in den Lebensraum der Rasenflächen mit geringer Bedeutung keine Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere erforderlich. Zu kompensieren ist hingegen der Verlust der vorhandenen Obstbäume mit allgemeiner Bedeutung. Aufgrund der erforderlichen Entwicklungszeit der betroffenen Bäume von unter 50 Jahren ist zur Kompensation die entsprechende Pflanzung von ca. 6 Bäumen oder einer ähnlichen Biotopstruktur erforderlich.

3.2.3 VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG VON EINGRIFFEN

Eine Erhaltung der betroffenen Obstbäume durch die Verschiebung der Gebäude oder der Zufahrt ist aufgrund des beengten Flächenzuschnittes nicht möglich.

3.2.4. KOMPENSATION UND BILANZIERUNG DER EINGRIFFE

Wie bereits erläutert sind nur Eingriffe in Lebensräume mit allgemeiner Bedeutung zu kompensieren. Dies betrifft im vorliegenden Fall den Verlust der 6 Obstbäume.

Für die Kompensation der dargestellten und weder vermeid- noch minimierbaren Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind vorgesehen: .

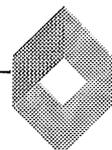
- Pflanzung von 2 Bäumen sowie 60 m² standortgerechter Heckenstrukturen (keine Ziersträucher) entlang der östlichen Grundstücksgrenze

Insgesamt können die für das Schutzgut Pflanzen und Tiere entstehenden Eingriffe auf der Vorhabensfläche durch den Verlust von ca. 200 m² Rasenfläche mit geringer Bedeutung sowie den Verlust der 6 Halbstamm - Obstbäume mit allgemeiner Bedeutung durch die dargestellten Maßnahmen innerhalb des Vorhabenbereichs vollständig kompensiert werden.

3.3 SCHUTZGUT BODEN

Als geologisches Ausgangsmaterial der Bodenbildung weist die geologische Karte den Bereich ab dem Flurstück 1171 in Richtung Süden als Niederterrassenschotter mit sandig und teils schluffigem Kies mit Schluff und Sandeinlagen aus. Für die Bodenbildung der Flächen nördlich des Grundstückes 1171 wird Hangschutt aus kantigen Gesteinsbruchstücken mit leichten Überlagerungen aus Schluff oder tonig sandigem, bereichsweise auch grusigem Kalksteinmaterial angegeben. Bereichsweise können diese Flächen auch von Bohnerzformationen aus Ton und Tonmergel mit Bohnerz und Feinsand durchsetzt sein.

Die Bodenkarten des Geologischen Landesamtes enthält aufgrund der Siedlungsinnenlage keine Ausweisungen hinsichtlich der vorhandenen Böden bzw. der Bodenbewertung. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Hangschuttbereich ebenfalls mäßig tiefe Paraenzina – Rigosole wie in den weiter oberhalb kartierten Rebflächen vorliegen. Hierbei handelt es sich um eine bis zu 80cm starke Schicht aus schluffig



ERGÄNZUNGSSATZUNG „IM GEHREN “

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 23.09.2002

lehmigem Feinsand oder feinsandigem Lehm über dem in tieferen Schichten anstehenden Kalksteinschutt. Über den Niederterrassenschottern entwickelten sich aus den Abschwemmmassen der benachbarten Hanglagen hingegen tiefes und kalkhaltiges Pseudogley – Kolluvium mit einer Mächtigkeit von bis zu 1,0m.

Zur Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Schutzgut Boden sind gemäß dem Bodenschutzgesetz zu untersuchen:

- Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen
- Funktion als Standort für die natürliche Vegetation
- Funktion als Standort für Kulturpflanzen
- Funktion als Filter- und Puffer für Schadstoffe
- Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Funktion als landschaftsgeschichtliche Urkunde

Die Bewertung der Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen ist derzeit aufgrund der nur unzureichenden Grundlagenforschung nicht möglich.

Die Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen durch das Geologische Landesamt ergab für die Hangbereiche eine „hohe bis mittlere Funktion“ für die natürliche Bodenfruchtbarkeit. Im Bereich der Niederterrasse kann hingegen eine „vorherrschend hohe Funktion“ hinsichtlich der Bodenfruchtbarkeit festgestellt werden.

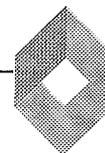
Die relativ hohe Bewertung in Bezug auf die Funktion als Standort für Kulturpflanzen führt im Umkehrschluss zu einer geringen Bewertung in Bezug auf die Funktion als „Standort für die natürliche Vegetation“, da extreme Standortbedingungen (z.B. Trockenheit, Staunässe) fehlen.

Auch für die Funktionserfüllung hinsichtlich der Filter- und Puffereigenschaften der Böden gegenüber Schadstoffen sowie ihrer Funktion im Wasserkreislauf kommt aufgrund der Tiefgründigkeit der Böden und der relativ hohen Kationenaustauschkapazität (ca. 150 val/m²) sowie der Nutzbaren Feldkapazität (= Speichervolumen für pflanzenverfügbares Wasser bis zu 1m Tiefe) von ca. 140 bis 180 mm, den Böden eine hohe Bedeutung zu.

In Bezug auf die Funktion als Landschaftsgeschichtliche Urkunde ist den Böden keine besondere Bedeutung zuzuordnen.

Zusammenfassend werden die Böden aufgrund ihrer insgesamt hohen Leistungsfähigkeit hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen als Böden mit besonderer Bedeutung eingestuft.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das Grundstück 1170 mit der Lagerhalle im Altlastenatlas der Gemeinde Efringen als Altlastfläche Nr. AS 01068 der Kategorie A (ausscheiden und archivieren) aufgeführt ist. Nähere Angaben über Art und Umfang der Altlasten liegen derzeit nicht vor.



Unter der Berücksichtigung des Sachverhaltes, dass im gesamten Gemarkungsbe-
reich von Efringen – Kirchen und insbesondere in den siedlungsnahen Flächen Böden
mit ähnlich hohen Wertigkeiten vorliegen wird jedoch von der im Leitfaden des Land-
ratsamtes geforderte Kompensation in der doppelten Flächengröße der versiegelten
bzw. beeinträchtigten Fläche abgerückt, da den Flächen in Bezug auf die in der Ge-
meinde überwiegen vorkommenden Böden keine herausragende Bedeutung zu-
kommt. Zudem wird bei der Bewertung der Böden nach Heft 31 bei der zusammen-
führenden Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen darauf hingewiesen, dass die
anhand des Leitfadens ermittelten Ergebnisse in jedem Fall in Bezug zu dem im Pla-
nungsraum vorhandenen Inventar an Böden und deren unterschiedlichen Leistungs-
fähigkeiten hinsichtlich der Bodenfunktionen gesetzt werden müssen.

3.3.2. BESCHREIBUNG DER EINGRIFFE

Im Plangebiet ist durch die geplante Bebauung und die Anlage der Zufahrt zum Ge-
bäude der vollständige Verlust der Bodenfunktionen auf einer Fläche von ca. 200m²
zu erwarten.

3.3.3. VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe werden in der Ergänzungssatzung hin-
sichtlich des Schutzgutes Boden festgesetzt:

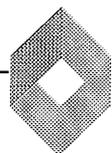
- Befestigung von Stellplatzflächen und der Zufahrt mit wasserdurchlässigen Belä-
gen
- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen für das Schutz-
gut Boden stehen derzeit nicht zur Verfügung.

3.3.4. KOMPENSATION UND BILANZIERUNG

Gemäß den Vorgaben zur „Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im
Landkreis Lörrach“ ist der ermittelten Eingriffsfläche von ca. 200m² eine entspre-
chend große Ausgleichsfläche von ca. 200 m² mit positiven Wirkungen hinsichtlich
der Bodenfunktionen gegenüberzustellen. Sollten entsprechende Maßnahmen, wie
z.B. die Extensivierung von Ackerflächen nicht zur Verfügung stehen, können auch
Maßnahmen für andere Schutzgüter (z.B. Schutzgut Pflanzen- und Tiere) in Anrech-
nung gebracht werden. Wie bereits erläutert wird hier der Forderung des Landrats-
amtes nach einer Kompensation in der doppelten Flächengröße für die Eingriffe in
Böden von besonderer Bedeutung nicht entsprochen.

Im Geltungsbereich selbst können für das Schutzgut Boden keine Maßnahmen zur
Kompensation in Ansatz gebracht werden, da keine weiteren Extensivierungen von
Flächennutzungen hinsichtlich der Bodenfunktionen möglich sind. Ebenso entstehen
durch die Kompensationsmaßnahme mit Pflanzung von 2 Bäumen und ca. 60m²



Strauchgruppen nur untergeordnet positive Wirkungen für das Schutzgut Boden. Zur Kompensation der Eingriffe sind die erreichbaren Verbesserungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch die geplanten Maßnahmen zwar anzurechnen, insgesamt bleibt jedoch festzustellen, dass die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden nicht vollständig kompensiert werden können. Dieser Sachverhalt ist im Rahmen der politischen Entscheidung gegenüber den konkurrierenden Nutzungsansprüchen durch die geplante Siedlungserweiterung abzuwägen.

3.4 SCHUTZGUT WASSER

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass sich die nachfolgenden Betrachtungen auf das Schutzgut Grundwasser beschränken.

3.4.1 BESTANDSERFASSUNG UND –BEWERTUNG

Für das Plangebiet liegen dem Verfasser keine detaillierten Unterlagen bezüglich der hydrogeologischen Verhältnisse vor. Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet voraussichtlich über 10,0 m.

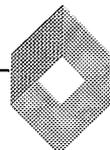
Die Grundwasserneubildung über die Versickerung ist als gering einzustufen, da aufgrund der durchschnittlichen Niederschlagsmenge von ca. 750 mm im Jahr sowie der vergleichsweise hohen Temperaturen und der dadurch bedingten hohen Verdunstungsrate im Plangebiet selbst nur eine relativ geringe Menge des Niederschlagswasser dem Grundwasserkörper zufließt.

Die Grundwässermächtigkeit ist als hoch einzustufen. Die gesamte Rheinniederung westlich der Bahnlinie ist aufgrund der großen Grundwassermengen im Schotterkörper im Regionalplan als Grundwasserschonbereich ausgewiesen. Eine Nutzung des Grundwasser für die Trinkwassergewinnung besteht im Plangebiet nicht.

Über die Grundwasserqualität in diesem Bereich liegen keine Datengrundlagen vor, es ist jedoch mit entsprechenden Belastungen durch Dünger und Pestizide aus der intensiven landwirtschaftlichen Rebnutzung zu rechnen.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das Grundstück 1170 mit der Lagerhalle im Altlastenatlas der Gemeinde Efringen als Altlastfläche Nr. AS 01068 der Kategorie A (ausscheiden und archivieren) aufgeführt ist. Nähere Angaben über Art und Umfang der Altlasten bzw. daraus resultierende Belastungen des Grundwassers liegen derzeit nicht vor.

Insgesamt ist das Plangebiet als Bereich mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser einzustufen.



3.4.2 BESCHREIBUNG DER EINGRIFFE

Durch die Überbauung sowie die Anlage der Zufahrt erfolgt die Verringerung der Grundwasserneubildung auf einer maximalen Fläche von ca. 200 m².

Aufgrund des relativ hohen Grundwasserflurabstandes sind keine Eingriffe in grundwasserführende Schichten zu erwarten. Ebenso ist nicht mit erheblichen Schadstoffeinträgen, die zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserqualität führen könnten, zu rechnen, sofern die entsprechenden Vorschriften beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Treibstoffe, Schmiermittel) während der Bauarbeiten sowie bei der anschließenden Nutzung eingehalten werden.

3.4.3 VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung hinsichtlich der Eingriffe in die Grundwasserneubildung werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Befestigung von Pkw - Stellplatzflächen sowie der Zufahrt mit wasserdurchlässigen Belägen
- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten sowie durch die betrieblichen Tätigkeiten

Eine dezentrale Versickerung der Dachflächenabwässer ist aufgrund der beengten Grundstückverhältnisse, der Kuppenlage sowie der anstehenden bindigen Böden nicht möglich oder sinnvoll.

3.4.4 KOMPENSATION UND BILANZIERUNG

Die Eingriffe durch Verringerung der Grundwasserneubildung werden wie beschrieben soweit möglich vermieden und minimiert. Hierdurch können die Eingriffe hinsichtlich der Grundwasserneubildung auf die überbauten und versiegelten Flächen des Gebäudes sowie der kurzen Erschließungsstraße (insgesamt ca. 200 m²) reduziert werden.

Die Verringerung der Grundwasserneubildung durch die Überbauung und Flächenversiegelung kann weder weiter vermieden, minimiert oder durch eine der geplanten Bepflanzungsmaßnahmen im Geltungsbereich kompensiert werden. Dieser Sachverhalt ist im Rahmen der politischen Entscheidung gegenüber den konkurrierenden Nutzungsansprüchen durch die geplante Siedlungserweiterung abzuwägen. Eine gravierende Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes ist aufgrund der relativ geringen Eingriffsfläche jedoch nicht zu erwarten.



3.5 SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

3.5.1 BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG

Die Rheinebene und das angrenzende Markgräfler Hügelland gehört zu den klimatisch begünstigten Regionen in Deutschland. Die hohe Jahresmitteltemperatur von ca. 9-10 °C und die durchschnittlichen Niederschlagsmenge von ca. 750 mm kennzeichnen das trockene, sommerheiße und wintermilde Klima der Rheinniederung, in dem sich der Regenschatten der Vogesen noch bemerkbar macht.

Im Plangebiet selbst sind die vorhandenen Bäume sowie die Gehölzstrukturen als lokal- und kleinklimatisch wirksame Vegetationsstrukturen zu nennen. Diese Flächen werden als Bereiche mit allgemeiner Bedeutung für das Lokalklima eingestuft. Ausgeprägte Frisch- und Kaltluftleitbahnen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Lokale Flurwinde erreichen die Fläche aus dem nördlich angrenzenden Rebgebiete.

3.5.2 BESCHREIBUNG DER EINGRIFFE

Eingriffe im Plangebiet entstehen durch den Verlust von 6 Obstbäumen im Zusammenhang mit der Anlage von zu Überhitzung neigenden versiegelten Flächen. Die Beeinträchtigungen durch Überhitzungserscheinungen bleiben jedoch weitgehend auf das Plangebiet selbst beschränkt. Auswirkungen für benachbarte Flächen sind hierdurch allenfalls untergeordnet zu erwarten.

Für das lokale Flurwindssystem aus den nördlich angrenzenden Rebgebieten sind aufgrund bestehender Vorbelastung durch die bereits bestehende Bebauung keine erheblichen Eingriffe zu erwarten.

Belastungen durch Schadstoffemissionen bleiben auf den Schadstoffausstoß durch Heizungen beschränkt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

3.5.3 VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung sind nicht möglich, weil die Grundstücksflächen hierzu zu klein sind und die Gemeinde entlang der südlichen Grundstücksgrenze ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für eine eventuelle spätere Erschließung sichern möchte.

3.5.4 KOMPENSATION UND BILANZIERUNG

Dem Verlust von kleinklimatisch wirksamen Obstbäumen kann die geplante Pflanzung der insgesamt 2 Bäume sowie der 60 m² Strauchgruppen entlang der Grundstücksgrenze gegenübergestellt werden. Insgesamt können somit die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft vollständig kompensiert werden.



3.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

3.6.1 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches von Efringen. Das Landschaftsbild auf der Fläche wird durch die vorhandenen Bäume im Gartenbereich sowie durch die vorhandene Bebauung und das Bahngleis geprägt. Einsehbar ist die Fläche nur vom Weingartenweg her. Durch den bestehenden Lagerschuppen sowie insbesondere das Bahngleis bestehen im Nahbereich erhebliche Vorbelastungen für das Orts- und Landschaftsbild.

Eine Nutzung für die landschaftsgebundene Naherholung durch Spaziergänger oder Wanderer ist allenfalls über den Weingartenweg und den Gehrenweg als Verbindungsweg aus den Siedlungsbereichen in die Rebberge bzw. umgekehrt zu erwarten.

3.6.2 BESCHREIBUNG DER EINGRIFFE

Durch die Bebauung und Anlage der Zufahrt erfolgen Eingriffe durch den Verlust von 6 Bäumen. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung in der Umgebung sind hierdurch keine gravierenden Beeinträchtigungen für das Orts- bzw. Landschaftsbild bzw. die Erholungseignung zu erwarten.

3.6.3 VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung sind nicht möglich, weil die Grundstücksflächen hierzu zu klein sind und die Gemeinde entlang der südlichen Grundstücksgrenze ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für eine eventuelle spätere Erschließung sichern möchte.

3.6.4 KOMPENSATION UND BILANZIERUNG

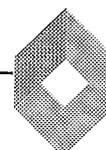
Den Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den Verlust der Obstbäume sowie die neu entstehende Bebauung werden die geplanten Baum- und Gehölzpflanzungen, gegenübergestellt. Durch die geplanten Baum- und Gehölzpflanzungen kann eine landschaftsgerechte Einbindung des neuen Gebäudes gegenüber den benachbarten Grundstücken erreicht werden.

Insgesamt können die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungseignung somit vollständig kompensiert werden.

3.7 ZUSAMMENFASSENDER DARSTELLUNG

Als erhebliche Eingriffe für Naturhaushalt und Landschaft wurden festgestellt:

- die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch die Flächenversiegelung und -überbauung von ca. 200m² und den dadurch bedingten vollständigen Verlust der Bodenfunktionen,



ERGÄNZUNGSSATZUNG „IM GEHREN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 23.09.2002

- die Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust von ca. 6 Obstbäumen mit allgemeiner Bedeutung sowie der Verlust von 200m² Rasenflächen mit geringer Bedeutung durch die geplante Überbauung und Anlage der Zufahrt
- die Verringerung der Grundwasserneubildung durch die Ableitung der Oberflächenabwässer der versiegelten und überbauten Flächen von ca. 200 m²,
- die Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima/Luft durch den Verlust von kleinklimatisch wirksamen Obstbäumen,
- die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungseignung durch Verlust von 6 Obstbäumen

Im Gebiet werden als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen durchgeführt:

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen in den Bereichen der Pkw – Stellplätze sowie der Zufahrt
- Vermeidung von Schadstoffemissionen während der Bauarbeiten (wassergefährdende Stoffe);
- Sachgemäßen Umgang und Lagerung von Oberboden;

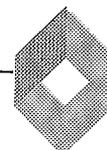
Weitere und zusätzliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich oder umsetzbar. Des weiteren ist hier anzumerken, dass einer Verdichtung der Bebauung in bestehenden Siedlungen grundsätzlich der Vorzug vor einer Bebauung in der freien Landschaft zu geben ist, da so der Flächenverbrauch reduziert und zudem in der Regel kein zusätzlicher Flächenbedarf für Erschließung erforderlich ist.

Als Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe sind innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen:

- Pflanzung von 2 Bäumen und ca. 60 m² standortgerechter Gehölze entlang der östlichen Grundstücksgrenze

Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass die Eingriffe für die Schutzgüter Pflanzen- und Tiere, Klima/Luft sowie Erholung / Landschaftsbild vollständig und schutzgutspezifisch kompensiert werden können.

Zur Kompensation der für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Grundwasser entstehenden Eingriffe werden, mangels geeigneter Maßnahmen mit direkter Kompensationswirkung für die betroffenen Schutzgüter (z.B. Entsiegelung von Flächen, Erhöhung der Grundwasserneubildung), die Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Pflanzen und Tiere in Anrechnung gebracht. Eine vollständige und schutzgutspezifische Kompensation der Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Grundwasser kann hierdurch jedoch nicht erreicht werden. Dieser Sachverhalt ist im Rahmen der politischen Entscheidungsfindung gegenüber den Nutzungsansprüchen der Siedlungserweiterung abzuwägen.



4 ERSCHLIEßUNG

Die straßenmäßige Erschließung der in die Abrundung einzubeziehenden Flächen ist über die vorhandene Erschließungsstraße "Weingartenweg" sichergestellt. Das Flst.Nr. 1170/1 gehört dem Bauantragsteller und steht insofern für die Erschließung von Flst.Nr. 1157 zur Verfügung. Zusätzliche Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Zur Sicherstellung der Erschließung etwa später hinzukommender Bauvorhaben westlich und/oder östlich der Abgrenzungsfläche verpflichtet sich der Eigentümer von Flst.Nr. 1170/1, 1157 und 1158, der Gemeinde eine Teilfläche für eine Zufahrt zu übereignen. Hierfür wird im zeichnerischen Teil ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde entlang der südlichen Grundstücksgrenze eingetragen.

Über das Grundstück Flst.Nr. 1171 entlang der nördlichen Grenze verläuft die bestehende Mischwasserleitung DN 250, die im Weingartenweg in den Sammler DN 500 einmündet. Die Ortskanalisation ist auch für die einbezogenen Flächen ausreichend dimensioniert. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist damit sichergestellt. Das im zeichnerischen Teil ausgewiesene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bezieht auch die Kanalleitung mit ein. Auch der Eigentümer von Flst.Nr. 1171 hat der Gemeinde gegenüber seine Bereitschaft zur Veräußerung von Teilflächen für Erschließungszwecke in diesem Randbereich geäußert.

Die Wasserversorgung ist über die vorhandenen Leitung DN 80 / DN 100 im Weingartenweg gesichert.

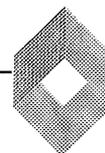
Um Abflußspitzen zu kappen und das abzuleitende Niederschlagswasser zu reduzieren, wird der Bau von Retentionszisternen mit gedrosseltem Abfluß empfohlen.

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Efringen-Kirchen stellt den Geltungsbereich der Satzung als Wohnbaufläche dar. Die vorliegende Ergänzungssatzung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (§ 8 (2) BauGB). Im Zuge der ohnehin bereits angelaufenen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll die über die jetzige Abgrenzung hinausgehende Fläche aus der Bauflächendarstellung herausgenommen werden.

6 GRÜNORDNUNG

In der Satzung werden Pflanzgebote festgesetzt. Die Festsetzungen entwickeln sich aus der Eingriffsbewertung nach § 1a BauGB und sind dort im einzelnen begründet.



7 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Einfriedungen und Befestigungen

Der Übergang der Bebauung zu den zusammenhängenden Grünflächen wird besonders geprägt durch die Art der Einfriedungen. Störend sind überhöhte Zäune und Mauern. Landschaftsuntypisch sind Einfriedungen aus Koniferen.

Die Verkehrssicherheit bei Ein- und Ausfahrten muß gewährleistet bleiben. Dem schonenden Umgang mit Grund und Boden dient das Bemühen, untergeordnete Verkehrsflächen wasserdurchlässig zu befestigen.

8 STELLPLÄTZE

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

9 BEGRENZUNG DER WOHNUNGSANZAHL

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf drei begrenzt. Eine wesentlich über die für die dörfliche Umgebung typische städtebauliche Dichte soll mit Rücksicht auf die Umgebungsbebauung und unter Berücksichtigung der Dimensionierung der Erschließungsanlagen vermieden werden.



ERGÄNZUNGSSATZUNG „IM GEHEN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 23.09.2002

10 ALTLASTENHINWEIS

Auf dem Flst.Nr 1170 war zwischen 1945 bis 1959 und 1970 bis 1975 eine KFZ-Werkstatt ansässig. Die Fläche wurde im Rahmen der flächendeckenden historischen Erkundung von Altlastverdachtsflächen in "A" (= archivieren) eingestuft. Demnach wären keine Belastungen zu erwarten. Das Landratsamt Lörrach, Umweltschutzamt, ist jedoch unverzüglich einzuschalten, wenn bei Grabarbeiten optisch/geruchlich belastetes Bodenmaterial ausgehoben wird. Kontaminierter Boden darf erst nach Freigabe durch das Landratsamt entsorgt oder verwertet werden.

aufgestellt:

Efringen-Kirchen, den **23. Sep. 2002** Wehr, den 29.08.2002

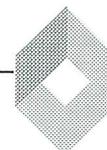

WOLFGANG FÜRSTENBERGER
Bürgermeister




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

**Fachliche Bearbeitung der
Eingriffsregelung nach § 1a BauGB**

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



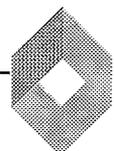
ANHANG: Pflanzenliste

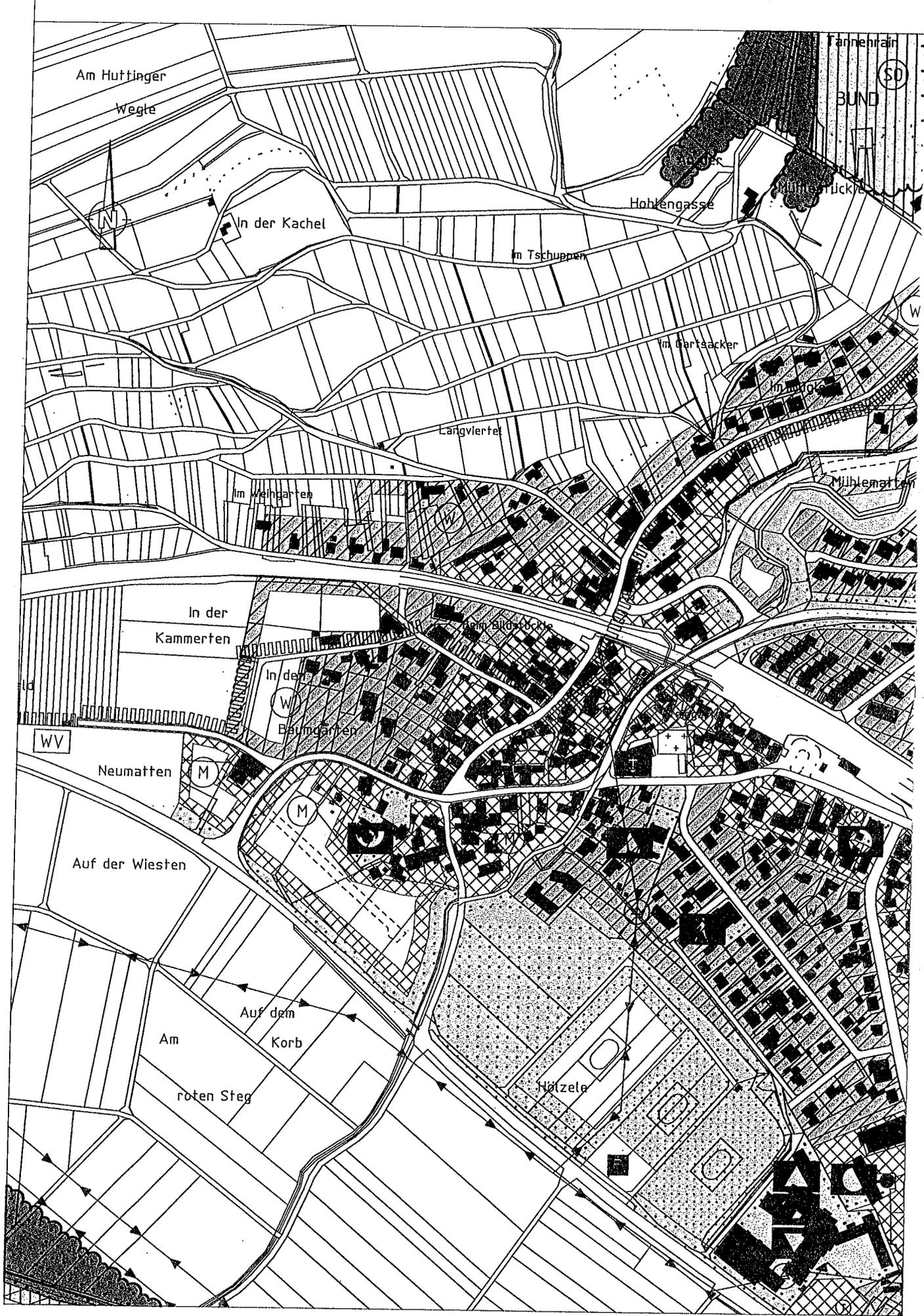
Bäume

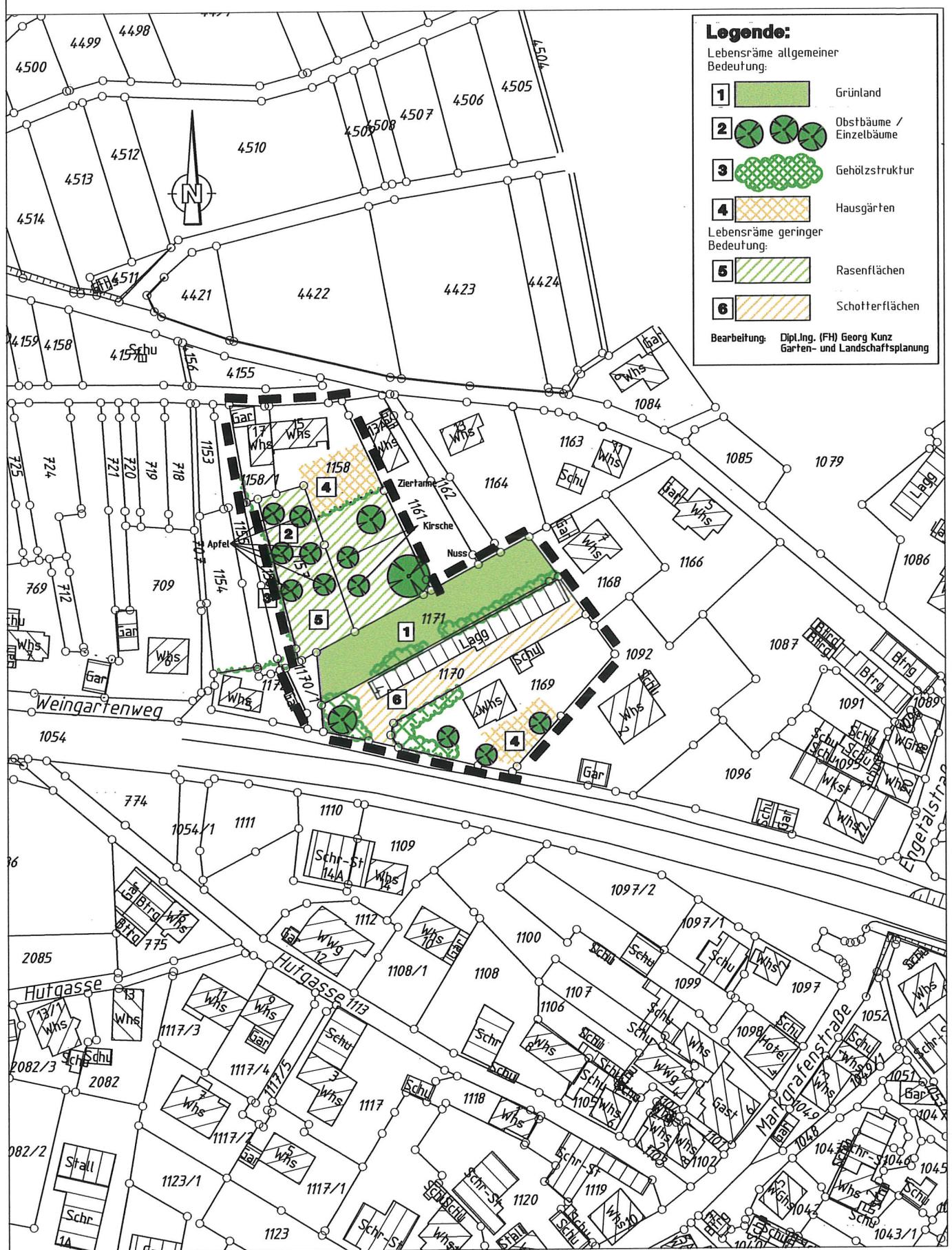
Acer platanoides	Spitz – Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Roteiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Malus communis	Wildapfel
Pyrus sylvestris	Wildbirne

Einheimische Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa rubrifolia	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ribes alpinum	Wildjohannisbeere



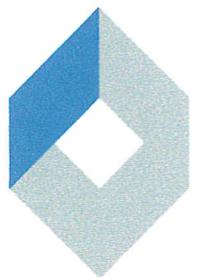




Gemeinde Efringen-Kirchen Gemarkung Efringen-Kirchen
Ergänzungssatzung "Im Gehren"
Bestandsplan

Datum: 23.09.2002	gez.: Ni	Maßstab: 1:1500
Größe: 21,0 x 29,7	gepr.: Fl	
Plbz: Bestand.plt	Proj.Nr.: 1157	Unterschrift: <i>JK</i>

GEOplan

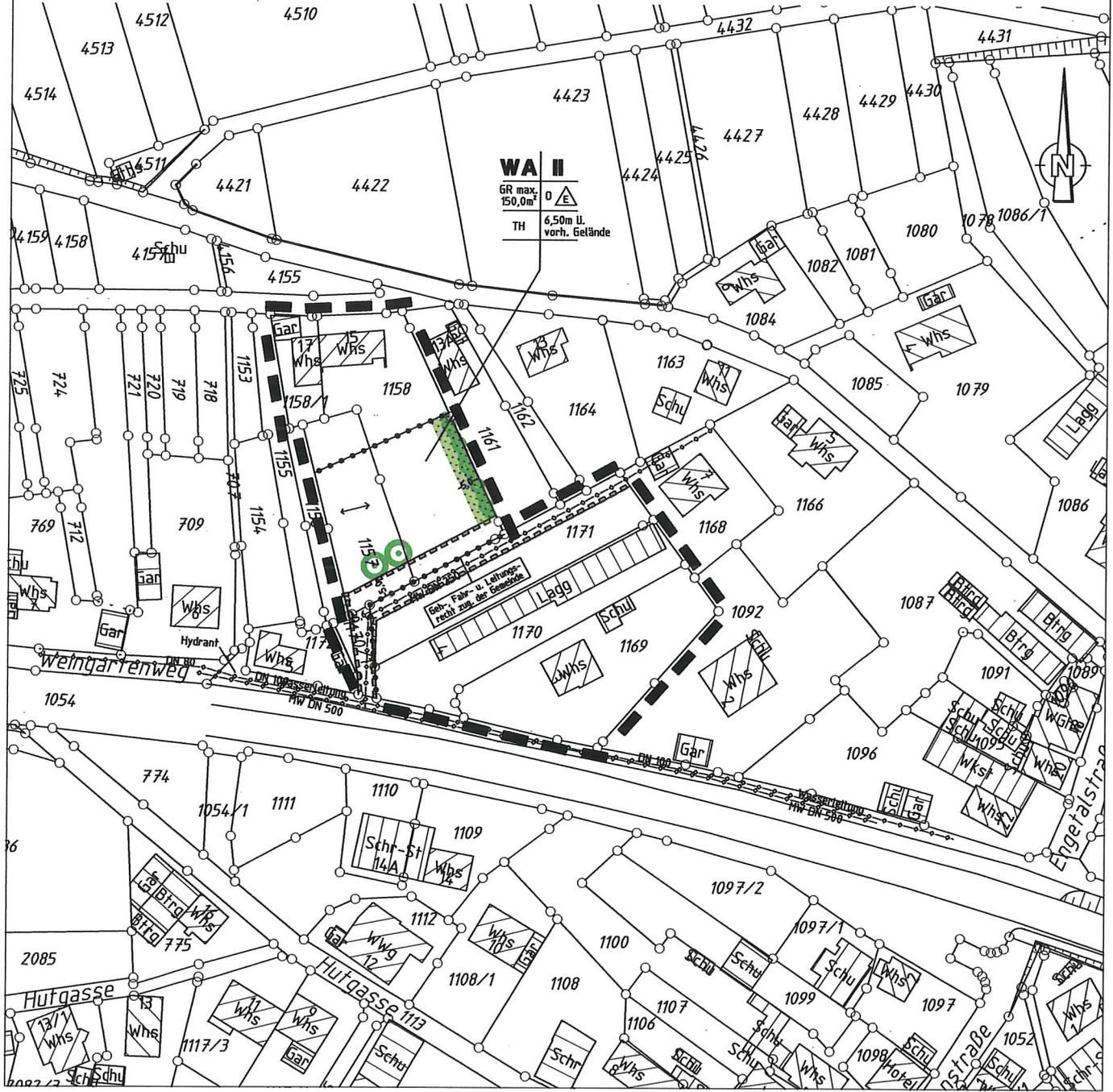


Legende:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BauGB)
- Gebäude mit Haus-Nr.
- Grundstücksgrenze
- Wegfallende Grundstücksgrenze (Empfehlung)
- Geplante Grundstücksgrenze (Empfehlung)
- Böschung
- Koordinatenkreuz
- Höhenschichtverlinie mit Höhenangabe über NN
- Mauer
- Sinkkasten

- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 (1) Nr.4, 11 und (6) BauGB)
- z.B. Einfahrt
- z.B. Einfahrtbereich
- z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Unterirdische Leitungen (§9(1)Nr.13 u. (6) BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9(1) Nr.21 BauGB)
- Private Grünflächen (§9 (1) Nr.15 u. (6) BauGB)
- Anpflanzen Bäume (§9(1) Nr.25 BauGB)
- Anpflanzen von Strüchern (§9(1) Nr.25 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. §1(4), §16(5) BauNVO)

- WA** Dorfgebiet (§4 BauNVO)
- Geplante bzw. bestehende First-/Gebäudehauptrichtung wahlweise (§9(1) NR.2 BauGB, §22 u.23 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9 (1) Nr.1 BauGB)
- Grundfläche als Höchstmaß (§9(1) Nr.1 BauGB)
- Traufhöhe (§9(1) Nr.1 BauGB)
- Offene Bauweise (§9(1) Nr.2 BauGB)
- Nur Einzelhäuser zulässig (§9(1)Nr.2 BauGB)



Gemeinde Efringen-Kirchen Gemarkung Efringen-Kirchen
Ergänzungssatzung "Im Gehen"
Abgrenzungsplan / zeichnerischer Teil

Datum: 23.09.2002	gez.: Ni	Maßstab: 1:1500
Größe: 21,0 x 29,7	gepr.: Fl	
Plbz: Abgrenz.plt	Proj.Nr.: 1157	Unterschrift:

GEOplan