

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

GEMARKUNG WINTERSWEILER

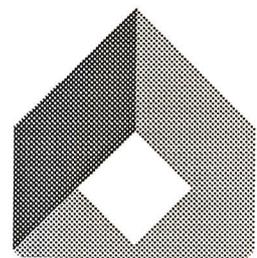
ERGÄNZUNGSSATZUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DORFSTRASSE

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

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

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



In Kraft getreten

am 20. März 2003

SATZUNG

zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wintersweiler im Bereich

„D O R F S T R A S S E“

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

Das Außenbereichsgrundstück Flst.Nr. 3921 (Teil) wird im Sinne von § 34 (4) Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wintersweiler im Gebiet Dorfstraße einbezogen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wintersweiler im Gewann Dorfstraße sind im Lageplan vom 10.03.2003 dargestellt (Abgrenzungsplan). Dieser ist Bestandteil der Satzung. Die Grenzen umfassen folgende Flurstücke ganz oder teilweise:

Außenbereichsgrundstück Flst.Nr. 3921 (Teil)

§ 3

Bestandteile der Satzung

1. Satzungstext mit Bebauungsvorschriften vom 10.03.2003
 2. Abgrenzungsplan M 1:1000 vom 10.03.2003 mit Festsetzungen
- Beigefügt sind:
3. Anlagen
 - 3.1 Begründung vom 10.03.2003
 - 3.2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
 - 3.3 Bestandsplan vom 10.03.2003

§ 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 Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Ferner wird Private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr 15 BauGB festgesetzt.

Ausnahmen nach § 5 (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 maximal überbaubare Grundfläche (GR) wird mit 130 m² festgesetzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe (/Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand) beträgt: 342,25 m ü.NN.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt: 345,65 m ü.NN.

Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 3 pro Wohngebäude Einzelhaus bzw. 2 pro Wohngebäude Doppelhaushälfte festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

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.

Als Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches wird die Pflanzung von ca. 170m² Gehölzhecke mit drei standortgerechten Hochstammbäumen festgesetzt. Das Grundstück gehört dem Bauantragsteller.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Ansaat der neu entstehenden Böschungen sowie die Pflanzung von 1 standortgerechten Hochstammbaum und 10 Sträuchern je 300 m² angefangene Freifläche festgesetzt.

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

10. März 2003



SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften im Ortsteil Wintersweiler im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

„D O R F S T R A S S E“

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 des gemäß Lageplan vom 10.03.2003 dargestellten Geltungsbereiches (Abgrenzungsplan). Dieser ist Bestandteil der Satzung. Die Grenze umfasst folgendes Flurstück teilweise

Flst.Nr. 3921 (Teil)

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

1. 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 1,5 m, so ist das Gelände so zu terrassieren, daß die Höhendifferenz jeweils nicht mehr als 1,5 m beträgt. Die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen. Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:1,5 auszubilden.

2. Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Für neu hinzukommende Dachflächen sind Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser als Muldenversickerung anzulegen. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung in diese Flächen zu leiten. Die Versickerung darf nur über die bewachsene Bodenschicht (min. 30 cm Humus) erfolgen. Ein Notüberlauf in die MW-Kanalisation ist vorzusehen. Technische Ausführung und Dimensionierung sind mit dem Technischen Bauamt der Gemeinde sowie mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

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 § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

**§ 4
Inkrafttreten**

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

Efringen-Kirchen, den 10. März 2003
Bürgermeisteramt



1 ERFORDERLICHKEIT

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung und der örtlichen Bauvorschriften wird erforderlich, um im Bereich „Dorfstraße“ im Ortsteil Wintersweiler eine einzelne Außenbereichsfläche, die zu einer städtebaulich noch vertretbaren Arrondierung herangezogen werden kann, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Für das Grundstück Flst.Nr 3921 (Teil) wurde der Gemeinde eine Bauanfrage zur Errichtung eines Wohnhauses vorgelegt. Das Vorhaben wurde mit der Gemeinde und auch mit dem Ortschaftsrat Wintersweiler sowie mit dem Landratsamt abgestimmt. Das Landratsamt Lörrach hat jedoch auf die Außenbereichslage des Baugrundstückes hingewiesen, die eine Genehmigung nicht zulasse. Nur wenn - beispielsweise durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung - die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden könnten, sei demnach eine Bebauung zulässig. Das Umweltschutzamt hat erklärt, daß bei Vornahme entsprechender Ausgleichsmaßnahmen gegen die Errichtung eines Einfamilienhauses keine Bedenken bestünden.

Zwei Gebäude bestehen bereits auf dem Flst. 3921. Das Gebäude Nr. 26 mit landwirtschaftlichem Nutzgebäude ist der elterliche Hof des Antragstellers, das Wohnhaus Am alten Weg Nr. 1 wurde Anfang der 70er Jahre gebaut. Beide Gebäude werden in vollem Umfang von verschiedenen Generationen der Familie bewohnt. Nur dadurch ist es möglich, daß die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Aktivitäten im Nebenerwerb aufrechterhalten werden können. Ausweichmöglichkeiten für den Antragsteller innerhalb des Gebäudebestandes bestehen nicht.

Die einzubeziehende Fläche ist derzeit nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche nicht als Baufläche dargestellt. Angesichts der geringen Größe der einbezogenen Fläche und der Tatsache, daß die zusätzlich zu schaffende Baumöglichkeit sich auf ein Einzelgebäude und zudem auf den Eigenbedarf im Zusammenhang mit der vorhandenen Hofstelle beschränkt, wird die Aufstellung der Ergänzungssatzung als noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar angesehen. Dies auch deshalb, weil aus der örtlichen Situation und Umgebung keine entgegenstehenden Belange ermittelbar sind. Der vorhandene Gebäudebestand in der Umgebung ist als nicht beplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen. Die erforderliche Prägung der einzubeziehenden Flächen ist durch die bauliche Nutzung der Umgebung hinreichend gegeben.

Die noch nicht bebauten Flächen werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wintersweiler 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 Wintersweiler.

2 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Das Satzungsgebiet liegt am Rand der noch zum alten Dorfkern zugeordneten Bebauung. Das Hofgebäude auf Flst.Nr. 3921 und die Gebäude auf Flst.Nr. 357/1 und 356 gehören noch zur alten Bebauung. Gleichzeitig ist aber sowohl durch den Wohnhausneubau auf Flst.Nr. 3921 wie auch durch die Neubebauung im Zuge des Bebauungsplanes "Bütze" unmittelbar angrenzend neuere Siedlungsentwicklung entstanden. Die frühere Einbindung der Höfe durch Hausgärten und Obstwiesen ist hier bereits aufgehoben.

Im Satzungsgebiet kommt eine besondere topographische Situation hinzu. Aufgrund der stark ausgeprägten Böschung entlang der Dorfstraße wäre ein unmittelbarer Anschluß des geplanten Gebäudes nur bei teilweisem Abtrag der Böschung möglich mit der Folge eines beträchtlichen Bauaufwandes und auch eines erheblichen Eingriffs in landschaftsplanerischer Hinsicht bezüglich des Schutzgutes Boden.

Im Dorfentwicklungsplan des Ortsteiles Wintersweiler ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche als freie Feldflur am Ortsrand dargestellt. Für den vorhandenen Ortseingang werden Mängel durch eine fehlende bauliche Abgrenzung beschrieben. Diese Situation kann allerdings auch mit dem geplanten Bauvorhaben nicht verbessert werden, da die Böschung aus den erwähnten Gründen bestehen bleiben soll. Der Baukörper wird dadurch von der Straße weit abgesetzt angeordnet und kann keine raumbildende Wirkung entfalten.

Die Fläche liegt außerhalb der 1998 per Satzung ausgewiesenen Gebiete besonderer städtebaulicher Gestalt.

Die mit der vorliegenden Satzung zu ermöglichende Bebauung auf dem Flst.Nr. 3921 (Teil) ist dennoch insofern städtebaulich vertretbar, als daß der nördliche Rand der Bebauung westlich der Dorfstraße eingehalten wird.

Zudem handelt es sich um eine eng begrenzte, auf den nachgewiesenen Eigenbedarf bezogene Entwicklung. In der Summe und auf das Gemeindegebiet bezogen können auch solche begrenzten Einzelentwicklungen unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dazu beitragen, daß der Bedarf für Neuausweisungen von Baugebieten abgeschwächt werden kann. So wird auf diesem Wege dem bauleitplanerischen Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.



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 Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Die Bestandsaufnahme ist kartographisch im beigefügten Bestandsplan dokumentiert. Ein Landschaftsplan oder sonstige Pläne des Wasser-, Abfall oder Immissionsschutzrechtes liegen für den Planbereich nicht vor.

3.1 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Wintersweiler. Entlang der westlichen Grenze verläuft die Dorfstraße von Wintersweiler, über die die Erschließung des Geländes erfolgt. Östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich des Baugrundstückes sind landwirtschaftlich genutzte Gebäude sowie Wohngebäude vorhanden.

3.2. SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

3.2.1 BESTANDBEWERTUNG

Die Bebauungsplanfläche 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 12.12.2002 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 ebenfalls nicht festgestellt:

1

Grünlandböschung
mit Einzelbäumen

Der südliche und westliche Randbereich des Vorhabengebietes wird durch eine Grünlandböschung mit Nussbaumsämlingen, einem Pflaumenbaum und einer kleineren Birke geprägt. Die Nussbäume auf der südlichen Böschung haben einen Stammdurchmesser von ca. 0,4m. Der jüngere Zwetschgenbaum auf der nach Westen exponierten Böschung hat einen Stammdurchmesser von ca. 0,15 m, der Nußbaum von 0,3m. Auf der südlichen Ecke der Böschung ist eine Weistannengruppe zu finden.

Die Grünlandböschung wird im südlichen Bereich (etwa ab Schnitt 2) ist eher trocken und mager ausgeprägt. Hier treten Arten wie Schafgarbe, kleines Habichtskraut, Ackerwitwenblume, Wiesensalbei und Origanum in Erscheinung. Dazwischen sind



immer wieder Bereiche mit dominierenden Hochgräsern anzutreffen.

Die nördlichen Böschungsbereiche werden stark durch Hochgräser wie Glatthafer, Wiesenlischgras und Begleitarten wie Wiesenstorchschnabel geprägt.

Schutzstatus: ohne
Bewertung: Lebensraum allgemeiner 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:

- 2**
Pferdeweide
- Der relativ flache Teil des Grundstückes oberhalb der Grünlandböschung besteht aus einer intensiv genutzten Pferdeweide. Hier sind zwischen den dominierenden Grasarten die Begleitarten der Trittpflanzengesellschaften wie persischer Ehrenpreis, Spitzwegerich, Hirtentäschel, Löwenzahn oder Weisklee zu finden.
- In der Fläche sind 2 jüngere Pflaumenbäume mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,1 bis 0,2 m vorhanden. Im westlichen Randbereich wurden entlang der Abgrenzung zur mit Rindenmulch abgedeckten Reitkoppel 3 kleine Apfelbäume gepflanzt. Weiterhin ist hier ein strauchartiger Nussbaum vorhanden.
- Insgesamt ist die Fläche der Pferdekoppel aufgrund der vorhandenen Trittschäden und intensiven Nutzung als Lebensraum von geringer Bedeutung einzustufen. Die vorhandenen Obstbäume sollten erhalten oder wenn möglich versetzt werden.
- Schutzstatus: ohne
Bewertung: Lebensraum geringer Bedeutung
- 3**
Reitkoppel
- Westlich an den Vorhabenbereich grenzt eine mit Rindenmulch abgedeckte Reitkoppel an. Bereichsweise sind hier auch Altgrasbestände anzutreffen. Insgesamt ist der Bereich jedoch als Lebensraum von geringer Bedeutung einzustufen.
- Schutzstatus: ohne
Bewertung: Lebensraum geringer Bedeutung
- 4**
Fichtenhecke
- Im Bereich der vor beschriebenen Reitkoppel ist am nördlichen und östlichen Rand eine Fichtenhecke gepflanzt worden. Diese ist ebenfalls als Lebensraum geringer Bedeutung einzustufen.
- Schutzstatus: ohne
Bewertung: Lebensraum geringer Bedeutung

3.2.2 EINGRIFFSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG

Im Plangebiet ist der Bau eines Einfamilienhauses vorgesehen. Die zukünftig überbaute bzw. durch Nebenflächen wie Terrassen oder die Zufahrt versiegelte Fläche beträgt ca. 170 m². Weiterhin ist die Neumodellierung der Geländeböschung entlang der Dorfstraße erforderlich. Betroffen sind hierdurch insgesamt ca. 300 m² der vorhandenen Grünlandböschung, 3 Nussbäume, eine Pflaume sowie eine Birke mit allgemeiner Bedeutung als Lebensraum. Eingriffe von ca. 120 m² erfolgen im Bereich der vorhandenen Pferdekoppel mit geringer Bedeutung.



Hier ist weiterhin die Beseitigung einer jüngeren Birke und 2 jüngerer Zwetschgenbäume mit allgemeiner Bedeutung erforderlich.

Gemäß der Eingriffsregelung des Landratsamtes sind nur die Eingriffe in die Grünlandböschung mit allgemeiner Bedeutung sowie der Verlust der insgesamt 8 jüngeren Bäume zu kompensieren. Für die Eingriffe in die Lebensräume mit geringer Bedeutung ist keine Kompensation erforderlich.

3.2.3 VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG VON EINGRIFFEN

Eine Erhaltung der Obstbäume durch die Verschiebung des Gebäudes oder der Stellplätze ist aufgrund des beengten Flächenzuschnittes nicht möglich.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wird die Ansaat der neu entstehenden Böschungflächen und die Pflanzung von je einem standortgerechten Laubbaum und 10 Sträuchern je angefangene 300 m² Freifläche festgesetzt. Hierdurch reduziert sich die verbleibende und zu kompensierende Eingriffsfläche auf die durch die Überbauung und die Zufahrt versiegelte Fläche von insgesamt ca. 170 m².

7.2.4. KOMPENSATION UND BILANZIERUNG DER EINGRIFFE

Wie bereits erläutert ist hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere nur die Eingriffe durch die Flächenversiegelung von ca. 170 m² sowie der Verlust der insgesamt ca. 8 jüngeren Bäume zu kompensieren. Da die Entwicklungszeit der betroffenen Biotoptypen unter 50 Jahren liegt, sind den beschriebenen Eingriffen Kompensationsmaßnahmen in der Größenordnung von ca. 170 m² gegenüberzustellen.

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

- Die Pflanzung von 3 standortgerechten Hochstammbäumen sowie von ca. 170 m² Strauchgehölzen entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze

Insgesamt können somit die für das Schutzgut Pflanzen und Tiere entstehenden Eingriffe durch den Verlust von ca. 170 m² Grünlandböschung bzw. Pferdeweide sowie von 8 jüngeren Einzelbäumen mit allgemeiner Bedeutung vollständig kompensiert werden.

3.3 SCHUTZGUT BODEN

Die geologische Karte weist das Plangebiet als wärmzeitliches Lößgebiet mit schwach tonig bis schwach feinsandigen Schluff von grau gelber bis gelblich brauner Farbe aus.

Die Bodenkarten des Geologischen Landesamtes weisen den Bereich des Plangebietes als Pararendzinen mit einer Mächtigkeit von über einem Meter aus. Aufgrund der örtlich anstehenden Böschungen ist von einer Mächtigkeit der Deckschichten von über 5m auszugehen.

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 diese Bereiche eine „vorherrschend hohe Funktion“ für die natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Die 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 bis sehr hohen Leistungsfähigkeit hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen als Böden mit besonderer Bedeutung eingestuft.

Unter der Berücksichtigung des Sachverhaltes, dass im gesamten Gemarkungsbereich von Efringen – Kirchen und insbesondere in den siedlungsnahen Flächen, Böden mit ähnlich hohen Wertigkeiten vorliegen, wird jedoch von der im Leitfaden des Landratsamtes geforderte Kompensation in der doppelten Flächengröße der versiegelten bzw. beeinträchtigten Fläche abgerückt, da den Flächen in bezug auf die in der Gemeinde überwiegen vorkommenden Böden keine herausragende Bedeutung zukommt. Zudem wird bei der Bewertung der Böden nach Heft 31 bei der zusammenführenden Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen darauf hingewiesen, dass die anhand des Leitfadens ermittelten Ergebnisse in jedem Fall in Bezug zu dem im Planungsraum vorhandenen Inventar an Böden und deren unterschiedlichen Leistungsfähigkeiten hinsichtlich der Bodenfunktionen gesetzt werden müssen.

3.3.1. BESCHREIBUNG DER EINGRIFFE

Durch die geplante Bebauung sowie die Anlage der Grundstückszufahrt erfolgt ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen auf einer Fläche von ca. 170 m².

Weitere untergeordnete Eingriffe erfolgen durch die erforderlichen Geländemodellierungen (Böschungflächen) im Bereich entlang der Dorfstraße. Hier entstehen durch den geplanten Bodenabtrag von bis zu 1,5m Höhe Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auf einer Fläche von ca. 400 m². Aufgrund der tiefgründig anstehenden Lößböden entstehen hierdurch zwar Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, nach einer entsprechenden Humusierung und Rekultivierung der Flächen verbleiben jedoch noch ausreichende Bodendeckschichten, die die erforderlichen Bodenfunktionen (Filter- und Pufferfunktion, Funktion im Wasserkreislauf usw.) wieder übernehmen können.



3.3.2. VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe werden in der Ergänzungssatzung hinsichtlich des Schutzgutes Boden festgesetzt:

- Befestigung von Stellplatzflächen sowie der Grundstückszufahrt mit wasserdurchlässigen Belägen
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens sowie Rekultivierung und Tiefenlockerung von verdichteten Böden im Baufeld.
- getrennte Lagerung des humosen Oberbodens und rekultivierungsfähigem Unterboden sowie Einhaltung der max. Erdmietenhöhe von 2,5 m
- Begrünung der Mieten für Oberboden bei einer Lagezeit von über 1 Monat (z.B. mit Ölrettich) und Vermeidung von Verdichtungen im Bereich der Lagermieten.
- Bodenverdichtungen sind zu vermeiden
- Auffüllungen von mehr als 300 m² sind genehmigungspflichtig. Für Auffüllungen darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden; es gilt das Verschlechterungsverbot. In Zweifelsfällen ist nachzuweisen, dass angelieferter Boden die für Wohngebiete bzw. für den Spielplatz zulässigen Bodenprüfwerte nicht überschreiten.

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

3.3.3. KOMPENSATION UND BILANZIERUNG

Gemäß den Vorgaben zur „Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Landkreis Lörrach“ ist der ermittelten Eingriffsfläche von ca. 170 m² mit dem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen eine entsprechend große Ausgleichsfläche von ca. 170 m² mit positiven Wirkungen hinsichtlich der Bodenfunktionen gegenüberzustellen. Weitere Beeinträchtigungen entstehen durch den Bodenabtrag auf etwa 400 m² im Bereich der neu modellierten Geländeböschungen. 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 Anrechnung gebracht werden. Wie bereits erläutert wird hier der Forderung des Landratsamtes 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. Die Nutzungsänderung der Pferdekoppel in einen Hausgarten kann in diesem Zusammenhang nur bedingt als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden.

Ebenso entstehen durch die Kompensationsmaßnahme mit Pflanzung von 3 Hochstammbäumen sowie von ca. 150 m² Gehölzhecken nur untergeordnet positive Wirkungen für das Schutzgut Boden.

Insgesamt ist somit festzustellen, dass die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch Flächenversiegelung und Bodenabtrag nicht vollständig kompensiert werden können.



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 deutlich über 10 m, so dass nicht mit Eingriffen in grundwasserführende Schichten zu rechnen ist.

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 Niederschlagswassers dem Grundwasserkörper zufließt.

Die Grundwässermächtigkeit ist aufgrund der Kuppenlage als gering bis mittel einzustufen.

Über die Grundwasserqualität in diesem Bereich liegen keine Datengrundlagen vor, es ist jedoch mit entsprechenden Belastungen durch Dünger und Pestizide aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Eine Nutzung des Grundwasser für die Trinkwassergewinnung besteht in diesem Bereich nicht.

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

3.4.2 BESCHREIBUNG DER EINGRIFFE

Durch die Überbauung mit Gebäuden erfolgt die Verringerung der Grundwasserneubildung auf einer Fläche von ca. 120 m². Da die Dachflächenabwässer flächenhaft versickert werden, ergeben sich hierdurch jedoch keine erheblichen Eingriffe für das Schutzgut.

Ebenso ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Zufahrt (ca. 50 m²) nicht mit einer entscheidungserheblichen Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen.

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:

- Festsetzung der flächenhaften Versickerung der Dachflächenabwässer .
- Befestigung von Pkw - Stellplatzflächen sowie der Grundstückszufahrt mit waserdurchlässigen Belägen
- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten sowie durch die betrieblichen Tätigkeiten

3.4.4 KOMPENSATION UND BILANZIERUNG

Die Eingriffe durch Verringerung der Grundwasserneubildung werden wie beschrieben soweit möglich vermieden und minimiert, so dass insgesamt keine erheblichen Eingriffe für das Schutzgut Grundwasser zu erwarten sind

3.5 SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

3.5.1 BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG

Das 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 ist allenfalls den jüngeren Obst- und Nußbäumen eine lokal- und kleinklimatische Funktion durch Beschattung, Luftfilterung und -befeuchtung zuzuordnen. Ausgeprägte Frisch- und Kaltluftleitbahnen sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden.

3.5.2 BESCHREIBUNG DER EINGRIFFE

Die Eingriffe beschränken sich somit auf die zusätzliche Flächenversiegelung von 170 m² und die damit verbundene geringfügige Zunahme der Überhitzungserscheinungen und den Verlust von 8 jüngeren Bäumen. Die Beeinträchtigungen durch die Überhitzungserscheinungen bleiben auf das Plangebiet selbst beschränkt. Auswirkungen für benachbarte Flächen sind hierdurch allenfalls untergeordnet 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

Als Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung sind derzeit auf dem Gelände nicht möglich.



3.5.4 KOMPENSATION UND BILANZIERUNG

Dem Verlust der 8 jüngeren Bäume sowie die Zunahme der versiegelten Flächen kann die geplante Pflanzung der 3 Hochstammbäume sowie die Pflanzung der ca. 150 m² Gehölzhecken entlang der Grundstücksgrenzen 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 am nordöstlichen Ortsrand von Wintersweiler. Das Landschaftsbild wird durch die Gebäude in der Umgebung, deren Gartenflächen und die angrenzende Landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Durch die im Osten entlang der Pferdekoppel vorhandenen Fichtenhecke wird das Gelände aus Richtung der freien Landschaft weitgehend abgeschirmt. Dennoch entstehen durch die Kuppenlage Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Eine Nutzung für die landschaftsgebundene Naherholung durch Spaziergänger erfolgt auf dem nördliche vorhandenen Wirtschaftsweg in Richtung Osten bzw. auf der Dorfstraße in Richtung Norden. Da sich das geplante Gebäude an die vorhandene Straße sowie den Siedlungsbereich von Wintersweiler angliedert entstehen für die Erholungsnutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen.

3.6.2 BESCHREIBUNG DER EINGRIFFE

Durch die Bebauung erfolgen Eingriffe in vorhandene Grünlandstrukturen sowie die Entfernung von vorhandenen Obstbäumen. Durch das Gebäude selbst sowie den Verlust der Obstbäume entstehen erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild.

3.6.3 VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Eine Minimierung oder Vermeidung der Eingriffe hinsichtlich der betroffenen jüngeren Bäume ist aufgrund des beengten Flächenzuschnittes nicht möglich.

3.6.4 KOMPENSATION UND BILANZIERUNG

Den Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den Verlust der 8 jüngeren Bäume sowie durch die neu entstehende Bebauung und die erforderliche Geländemodellierung selbst können die geplanten Baum- und Gehölzpflanzungen gegenübergestellt werden. Insgesamt kann hierdurch die vollständige Kompensation der Eingriffe erreicht werden.



3.7 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG

Als Konfliktpunkte hinsichtlich der untersuchten Schutzgüter wurden folgende Beeinträchtigungen festgestellt:

- die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch die Flächenversiegelung und –überbauung von ca. 170 m² und den dadurch bedingten vollständigen Verlust der Bodenfunktionen sowie durch den erforderlichen Bodenabtrag im Bereich der Geländemodellierung von ca. 400 m²,
- die Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust von 8 jüngeren Bäumen sowie der Verlust von ca. 300 m² Grünlandböschung mit allgemeiner Bedeutung durch die geplante Überbauung,
- die Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima/Luft durch den Verlust von 8 kleinklimatisch wirksamen, jüngeren Bäumen und Zunahme der versiegelten Flächen um 170m²
- die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungseignung durch Verlust von 8 jüngeren Bäumen und die Bebauung selbst.

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

- Ansaat der neu entstehenden Geländeböschungen sowie Pflanzung von je 1 standortgerechten Hochstammbaum und 10 Sträuchern je angefangene 300 m² Freifläche
- flächenhafte Versickerung der Dachflächenabwässer über den belebten Oberboden
- Befestigung von Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens sowie Rekultivierung und Tiefenlockerung von verdichteten Böden im Baufeld.
- getrennte Lagerung des humosen Oberbodens und rekultivierungsfähigem Unterboden sowie Einhaltung der max. Erdmietenhöhe von 2,5 m
- Begrünung der Mieten für Oberboden bei einer Lagezeit von über 1 Monat (z.B. mit Ölrettich) und Vermeidung von Verdichtungen im Bereich der Lagermieten.
- Bodenverdichtungen sind zu vermeiden
- Auffüllungen von mehr als 300 m² sind genehmigungspflichtig. Für Auffüllungen darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden; es gilt das Verschlechterungsverbot. In Zweifelsfällen ist nachzuweisen, dass angelieferter Boden die für Wohngebiete bzw. für den Spielplatz zulässigen Bodenprüfwerte nicht überschreiten.

Weitere und zusätzliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich oder umsetzbar.

Als Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe sind vorgesehen:

- Pflanzung von 3 standortgerechten Hochstammbäumen sowie von ca. 170 m² Gehölzhecken entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze.

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



Zur Kompensation der für das Schutzgut Boden entstehenden Eingriffe werden mangels geeigneter Maßnahmen mit direkter Kompensationswirkung (z.B. Entsiegelung von Flächen, Erhöhung der Grundwasserneubildung), die Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere in Anrechnung gebracht. Eine vollständige und schutzgutspezifische Kompensation der Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch die Versiegelung von ca. 170 m² sowie den Bodenabtrag von ca. 400 m² kann hierdurch jedoch nicht erreicht werden.

4 ERSCHLIEßUNG

Die straßenmäßige Erschließung der in die Abrundung einzubeziehenden Flächen ist von der vorhandenen Erschließungsstraße "Dorfstraße" sichergestellt.

Der Bereich Dorfstraße ist über die bestehende Mischwasserleitung DN 250 an die Zentralkläranlage Bäntlegrund angeschlossen. Die Ortskanalisation ist auch für die einbezogenen Flächen ausreichend dimensioniert. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist damit sichergestellt.

Die Wasserversorgung ist über die vorhandenen Leitung DN 100 in der Dorfstraße gesichert.

Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

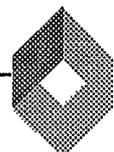
5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Efringen-Kirchen stellt den Geltungsbereich der Satzung nicht als Baufläche dar. Da das geplante Wohnhaus, wie übrigens auch das bereits bestehende neuere Wohnhaus auf Flst.Nr. 3921, aber lediglich eine geringfügige Erweiterung darstellt, wird davon ausgegangen, daß eine so eng begrenzte Einbeziehung noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist (§ 8 (2) BauGB).

Im Zuge der ohnehin bereits angelaufenen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche in die Bauflächendarstellung aufgenommen werden.

6 GRÜNORDNUNG

In der Satzung werden Pflanzbindungen und 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 Stellplatzssatzung der Gemeinde Efringen-Kirchen vom 04.12.1996 entsprechen. Die in der Satzung genannten städtebaulichen und verkehrlichen Gründe treffen insgesamt auch auf das Satzungsgebiet Dorfstraße 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.

aufgestellt:

Efringen-Kirchen, den 10. März 2003



WOLFGANG FÜRSTENBERGER
Bürgermeister

Wehr, den 10.03.2003

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 Obstbaumsorten (nur Hochstämme) wie z.B. :

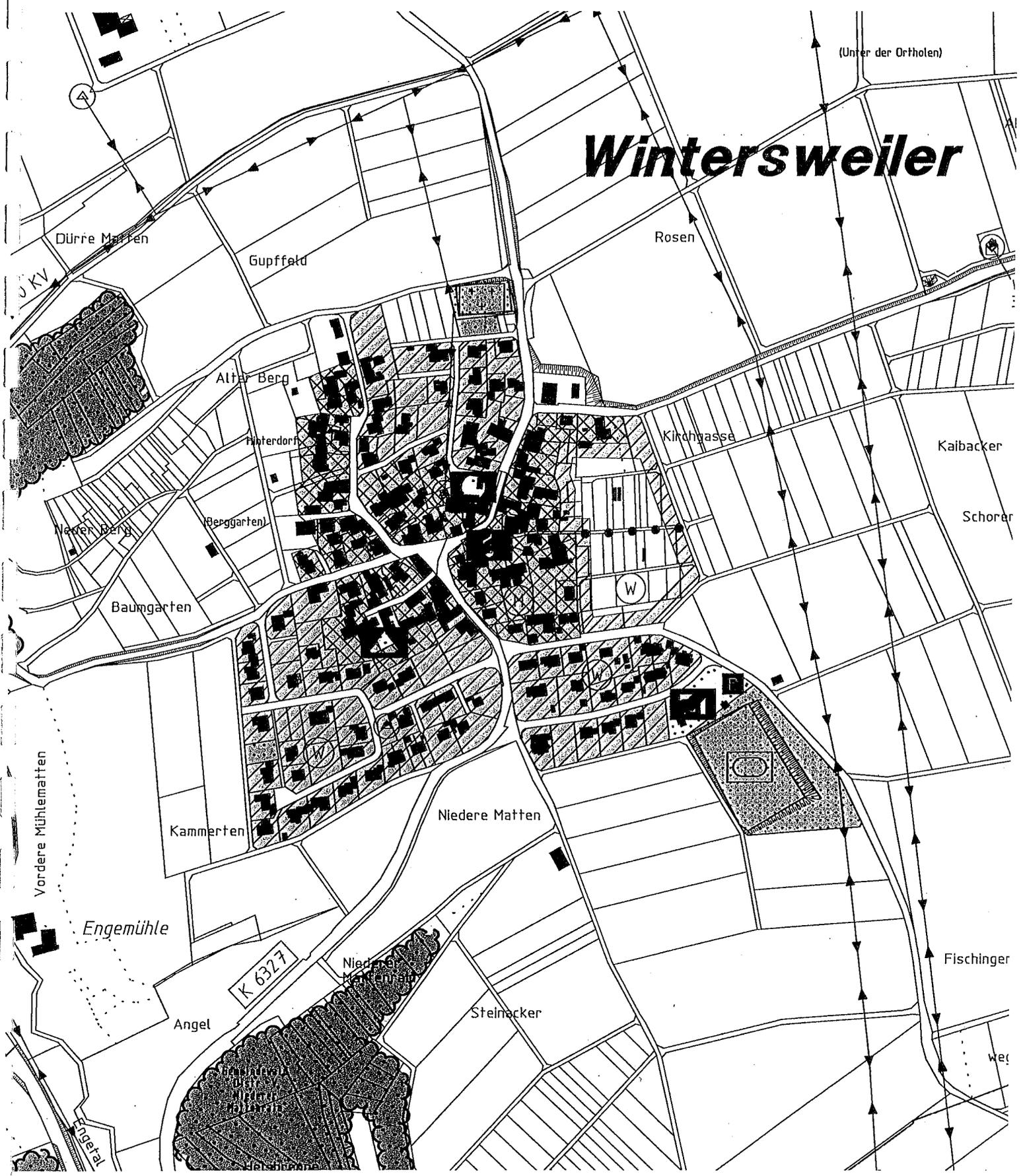
Äpfel:	„Maunzenapfel“ „Sonnenwirtsapfel“ „Blumberger Langstiel“;
Süßkirschen:	„Dönisens“ „Schauenburger“;
Mostbirnen:	„Schweizer Wasserbirne“, „Gelbmöstler“ „Grüne Jagdbirne“

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

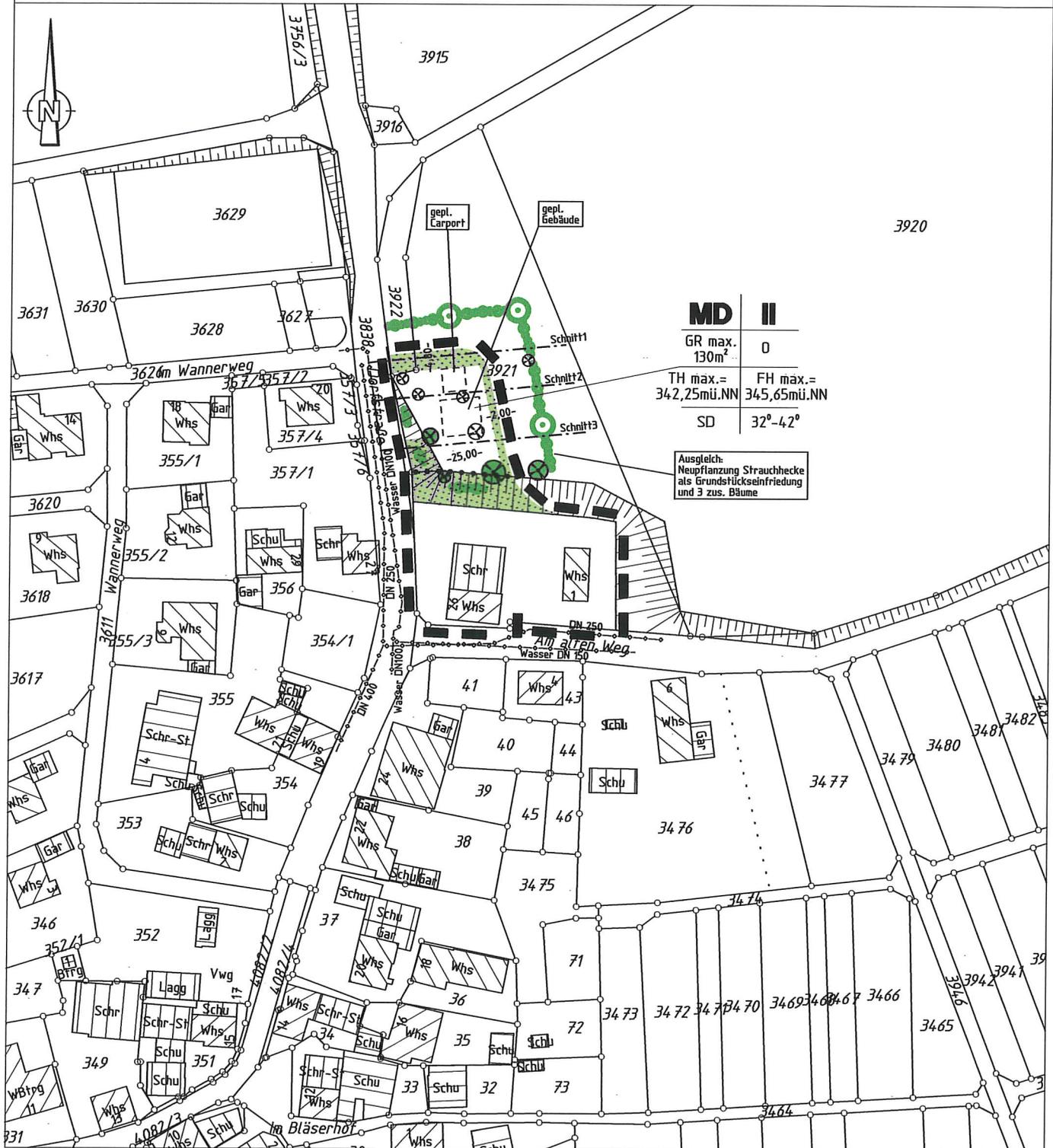


Wintersweiler



LEGENDE:

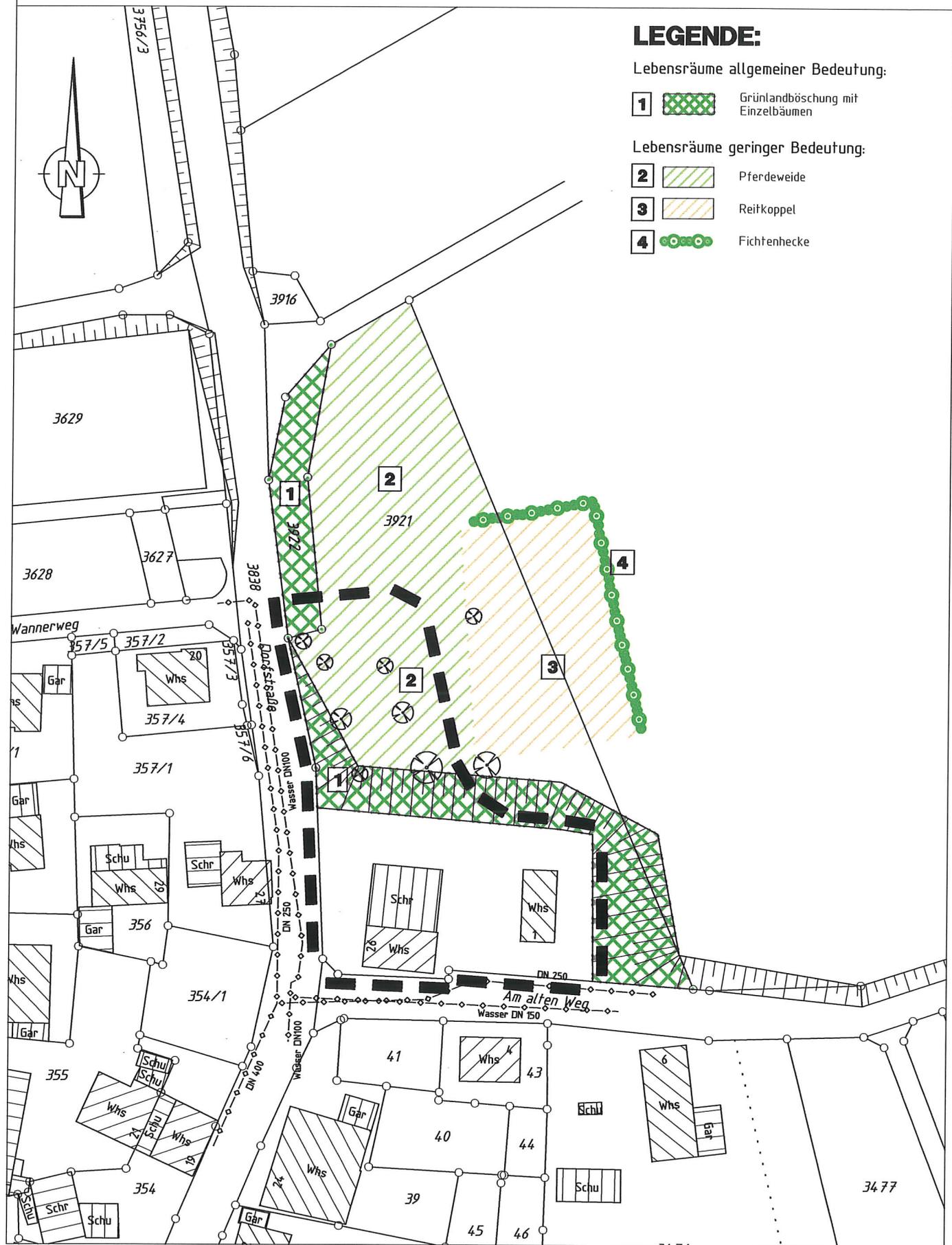
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BauGB)
-  Gebäude mit Haus-Nr.
-  Grundstücksgrenze
-  Geplante Grundstücksgrenze (Empfehlung)
-  Böschung
-  Höhengichtelinie mit Höhenangabe über NN
-  gepl. Gebäude mit Carport
-  Unterirdische Leitungen (§9(1)Nr.13 u. (6) BauGB)
-  Dorfgebiet (§6 BauNVO)
-  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9 (1) Nr.1 BauGB)
-  Grundfläche als Höchstmaß (§9(1) Nr.1 BauGB)
-  SD Satteldach (§74 LBO)
-  32°-42° Dachneigung (§74 LBO)
-  FH Firsthöhe (§9(1)Nr.1 BauGB)
-  TH Traufhöhe (§9(1) Nr.1 BauGB)
-  O Offene Bauweise (§9(1) Nr.2 BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. §1(4), §16(5) BauNVO)
-  Private Grünflächen (§9 (1) Nr.15 u. (6) BauGB)
-  Baum bestehend
-  Anpflanzen Bäume (§9(1) Nr.25 BauGB)
-  Anpflanzen von Sträuchern (§9(1) Nr.25 BauGB)
-  Erhalten von Bäumen (§9(1) Nr.25 u. (6) BauGB)



MD	II
GR max. 130m ²	0
TH max.= 342,25mü.NN	FH max.= 345,65mü.NN
SD	32°-42°

Ausgleich:
Neupflanzung Strauchhecke
als Grundstückseinfriedung
und 3 zus. Bäume

Gemeinde Efringen-Kirchen Gemarkung Wintersweiler		
Ergänzungssatzung "Dorfstrasse"		
Abgrenzungsplan / zeichnerischer Teil		
Datum: 10.03.2003	gez.: Em	Maßstab: 1:1500
Größe: 21,0 x 29,7	gepr.: Fl	
Plbz: Abgrenz.plt	Proj.Nr.: 1181	Unterschrift: 



LEGENDE:

Lebensräume allgemeiner Bedeutung:

1  Grünlandböschung mit Einzelbäumen

Lebensräume geringer Bedeutung:

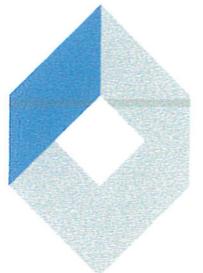
2  Pferdeweide

3  Reitkoppel

4  Fichtenhecke

Gemeinde Efringen-Kirchen Gemarkung Wintersweiler
 Ergänzungssatzung **"Dorfstrasse"**
Bestandsplan

GEOplan



Datum: 10.03.2003	gez.: Em	Maßstab: 1:1000
Größe: 21,0 x 29,7	gepr.: FL	
Plbz: Bestand.plt	Proj.Nr.: 1181	Unterschrift: 