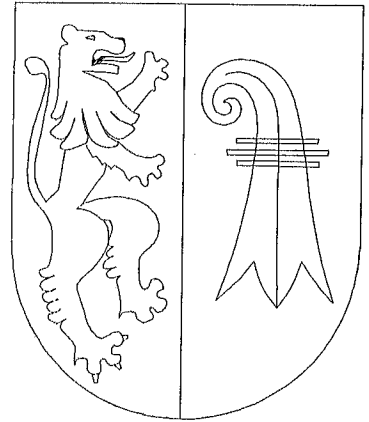


GEMEINDE EFRINGEN- KIRCHEN



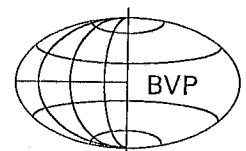
BEBAUUNGSPLAN

BEIM BAHNHOF

Büro für Vermessung
und Planung

Basler Straße 9 a
7867 Wehr-Öflingen

Telefon 07761/5 70 15
Telefax 07761/84 47



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



SATZUNG über den Bebauungsplan

"BEIM BAHNHOF"

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

hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen den Bebauungsplan "Beim Bahnhof" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 15.04.1992 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 15.04.1992
- 2) Bauvorschriften in der Fassung vom 15.04.1992
- 3) Begründung in der Fassung vom 15.04.1992

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

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

Efringen-Kirchen, den 21. Sep. 1992



Dierkes
DIERKES, Bürgermeister

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 02. Nov. 92
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



In Kraft getreten am 03. Dez. 92

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan "Beim Bahnhof"
der Gemeinde Efringen-Kirchen

ENTWURF

1. GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Beim Bahnhof" wird erforderlich, um die künftige städtebauliche Entwicklung um das Areal der ehemaligen Gaststätte "Bahnhof" aufzuzeigen und zu ordnen.

Das als Kulturdenkmal eingestufte Hauptgebäude des Gasthauses "Bahnhof" sowie die zugehörigen Wirtschaftsgebäude stehen bereits seit einigen Jahren leer.

Eine Neustrukturierung des rückwärtigen Grundstücksteiles sowie die Renovierung und Wiederinbetriebnahme des Gasthauses wäre aus städtebaulicher Sicht wünschenswert.

Nachdem nun auch seitens der Grundstückselgentümer ein Konzept zur Neuordnung vorgelegt worden ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Beim Bahnhof" beschlossen, um die künftige bauliche Tätigkeit in den Gesamtzusammenhang der Umgebungsbebauung einzuordnen und in Art und Maß unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu ordnen.

Der Bereich westlich des Fußweges wurde in die Planung einbezogen, um auch hier die planungsrechtlichen Vorgaben für die künftige bauliche Entwicklung sowie für die zu erwartende Nutzungsänderung bei den bestehenden Betriebgebäuden auf Flst.Nr. 1802/1 festzulegen.

2. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Efringen-Kirchen weist den Bereich "Beim Bahnhof" als gemischte Baufläche aus. Dies ist bei der bestehenden baulichen Nutzung die zutreffende Nutzungskennzeichnung.

Das Plangebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen und ist somit aus den Aussagen des FNP entwickelt.

2.2 Regionalplan 1980

Die Gemeinde Efringen-Kirchen liegt im Bereich der Entwicklungsachse Weil/Lörrach - Müllheim und soll als Kleinzentrum Grundfunktionen für die Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen im ländlichen Raum erfüllen.

Efringen-Kirchen ist als "Ort mit verstärkter Siedlungsentwicklung" mit den Schwerpunkten Wohnen und Dienstleistungen ausgewiesen. Der Bebauungsplan-Vorentwurf befindet sich somit in Übereinstimmung mit dem Plansatz 7.1.3 des Regionalplanes, wonach in den Bereichen mit verstärkter Siedlungsentwicklung Bauflächen unter anderem für den Bedarf an Wohnstätten vorzuhalten sind.

3. VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen hat am 12.03.1990 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich "Beim Bahnhof" einen Bebauungsplan aufzustellen.

4. GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 Lage, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich südlich des Bahnhofsgeländes Efringen-Kirchen. Nördlich wird es begrenzt durch die Bahnhofstraße und die Hauptstraße. Im übrigen ist das Plangebiet von zum Teil jüngerer Wohnbebauung umgeben. Im Erdgeschoß des Gebäudes Bahnhofstraße 32 befindet sich eine Sparkassenfiliale, nördlich der Bahnhofstraße bieten eine Bäckerei und ein Lebensmittelgeschäft die Möglichkeit der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Die im Plangebiet vorgesehenen neuen Wohneinheiten können zu einer Stärkung dieser bestehenden Dienstleistungseinrichtungen im Ort beitragen.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 1,0 ha.

4.2 Kenndaten der Planung

Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
1	Baulich nutzbare Grundfläche	0,52 ha	52 %
2	Private Grünflächen	0,48 ha	48 %
3	Öffentliche Verkehrsflächen (Fußw.)	0,01 ha	1 %
4	Gesamtfläche	1,00 ha	100 %

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Straßen

Sämtliche Baugrundstücke im Plangebiet sind bereits über die Hauptstraße, Bahnhofstraße oder die Jahnstraße erschlossen. Eine Ergänzung der Erschließung ist nicht erforderlich.

5.2 Fußgängerweg

Von der Bahnhofstraße zur Jahnstraße verläuft eine öffentliche Fußwegverbindung. Diese Verbindung wird weiterhin als Fußweg aufrechterhalten, eine Erschließungsfunktion als Zufahrt kann dieser Weg wegen der zu geringen Breite jedoch nicht übernehmen. Die Anfahrt von Garagen oder Stellplätzen auf den Grundstücken 1800/1 und 1802/1 muß von der Hauptstraße bzw. von der Jahnstraße her erfolgen. Ein entsprechendes Überfahrtsrecht ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

5.3 Stellplätze / Garagen

Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen, die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken anzulegen. Die Anzahl der Stellplätze bemißt sich nach den Richtzahlen der Landesbauordnung.

5.4 Versorgung / Entsorgung

Der Anschluß der Baugrundstücke an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist gesichert bzw. bereits vorhanden.

Die Entwässerung des noch bebaubaren Grundstückes Flst. Nr. 1800/1 kann über den bestehenden Mischwasserkanal DN 250 in der Jahnstraße erfolgen. Wegen der begrenzten Aufnahmefähigkeit dieses Kanals ist jedoch insbesondere bei diesem Grundstück auf eine möglichst vollständige Versickerung von Regenwasser hinzuwirken (siehe auch Ziff. 8).

Die geplanten Wohnhäuser westlich des Fußweges müssen an den bestehenden Mischwasserkanal DN 500 in der Hauptstraße angeschlossen werden.

Die Stromversorgung erfolgt derzeit über ein Niederspannungs-Freileitungsnetz. Seitens des Versorgungsunternehmens Kraftwerke Rheinfelden ist die Erdverkabelung im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes vorgesehen.

6. GEPLANTE BEBAUUNG

6.1 Städtebauliche Konzeption

Die Planung soll die sich abzeichnenden baulichen Veränderungen im Bereich "Beim Bahnhof" unterstützen und die Entwicklung planungsrechtlich steuern.

Die baulichen Absichten von Grundstückseigentümern wurden hierzu, soweit sie bekannt waren, im Hinblick auf eine gesamthafte städtebauliche Ordnung überprüft und in die Planung eingearbeitet.

Für das Gelände um die Gaststätte "Bahnhof" liegt eine Konzeption vor, die die Erhaltung des bestehenden Gasthauses und Erweiterung um ein Gästehaus sowie den Neubau von zwei Wohnbauten mit ca. 20 WE und Tiefgarage im Innenbereich des Grundstückes vorsieht. Dieses Konzept in Verbindung mit der geplanten Erhaltung und Erneuerung des Kastaniengartens als Gartenwirtschaft und einer begrünten, verkehrsfreien Innenhofgestaltung wird im Grundsatz begrüßt und hat weitgehend Eingang in die Planung gefunden.

Östlich des Fußweges sollten vordringlich die noch vorhanden baulichen Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt sowie Art und Maß der Nutzung planungsrechtlich festgelegt werden.

6.2 Art der Nutzung

Das Gebiet "Beim Bahnhof" wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Diese Festlegung ist aus dem FNP entwickelt und erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur aus Gewerbe (ehemalige Autowerkstatt mit Tankstelle, Gebäude wird auch künftig gewerblich genutzt), Dienstleistung (Sparkasse, Gasthaus) und Wohnen.

Zum Schutz des vorhandenen Gewerbes vor Strukturveränderungen sowie zum Schutz der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung vor Beeinträchtigungen werden Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO ausgeschlossen. Auch die Ausnahmeregelung für Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

So ist in diesem Zusammenhang zu beachten, daß Betreiber von Vergnügungsstätten in der Regel höhere Miet- oder Grundstückspreise bezahlen, was sich wettbewerbsverzerrend auf die vorhandene Geschäfts- und Handwerksstruktur eines Mischgebietes auswirken kann. Dies kann über die Verdrängung von bestehenden Nutzungen zu städtebaulich unerwünschten Strukturveränderungen führen.

Zum Schutz der vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen vor städtebaulich unerwünschten Strukturveränderungen werden Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht mit Handwerk in Verbindung stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse nicht untergeordnet sind, ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

Im Bereich des Gebäudes der ehemaligen Gaststätte "Bahnhof" wird das Mischgebiet dahingehend gegliedert, daß hier in den Erdgeschossen der Gebäude nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Spisewirtschaften zulässig sind (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO).

Die Gliederung erfolgt im Interesse der städtebaulichen Zielvorgabe, im Plangebiet neben der Wohnnutzung einen angemessenen Anteil an Dienstleistungen und sonstigen zentralen Funktionen sicherzustellen. Insofern erfüllt auch die Erhaltung und Wiederinbetriebnahme der ehemaligen Gaststätte "Bahnhof" für den Zentralort Efringen-Kirchen eine wichtige städtebauliche Funktion. Das alte Gaststättengebäude steht zudem unter Denkmalschutz und sollte auch deshalb in seiner Funktion erhalten bleiben.

6.3 Maß der Nutzung

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

6.4 Bauweise

Es wird offene Bauweise vorgesehen. Die Stellung der Gebäude soll sich nach den im Plan eingetragenen Firstrichtungen richten.

7. AUSSAGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Im Plangebiet befindet sich zum Teil älterer und bedeutender Bestand an Laubbäumen, der auch aus städtebaulicher Sicht für das Gebiet prägend und gliedernd wirkt. Hierzu gehören insbesondere die großen Kastanien an der Ostseite des Gasthofs "Bahnhof" (frühere Gartenwirtschaft) und der ausgeprägte Baumbestand an der Ostgrenze des Plangebietes.

Die Erhaltung dieses Baumbestandes wird im Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzt.

8. MAßNAHMEN ZUM WASSERHAUSHALT

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

9. KOSTEN

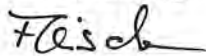
Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen daher keine zusätzlichen Erschließungskosten.

10. ERGÄNZENDE HINWEISE

Bei Erdarbeiten auf dem Gelände südlich des "Gasthauses Bahnhof" kann mit Bodenfunden gerechnet werden. Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Maienstr. 10a, 7800 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten.

aufgestellt:
Wehr-Öflingen, den 15.04.1992

Büro für Vermessung
und Planung



T.O. Fleischer, Dipl.-Geograph

Efringen-Kirchen, den 21. Sep. 1992




DIERKES, Bürgermeister

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
zum Bebauungsplan "Beim Bahnhof"
der Gemeinde Efringen-Kirchen

ENTWURF

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1) Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

- 1.1) Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
- 1.2) Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.3) Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.4) Einzelhandelsbetriebe, die nicht mit Handwerk in Verbindung stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse nicht untergeordnet sind, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
- 1.5) Gliederung gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO (Abgrenzung siehe zeichnerischer Teil): Im Bereich des ehemaligen Gasthauses "Bahnhof" sind in den Erdgeschossen der Gebäude nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Spisewirtschaften zulässig.

2) Maß der baulichen Nutzung

- 2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung im Planteil der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.
- 2.2) Die zulässige Geschößfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise erhöht werden.
- 2.3) Die zulässige Grundfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, gemäß § 19 Abs. 4 überschritten werden, wenn die Erdüberdeckung mindestens 0,80 m beträgt.

3) Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt.

4) Überbaubare Grundstücksflächen

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

5) Stellung der baulichen Anlagen

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

6) Stellplätze und Garagen

6.1) Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2) Garagen oder Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen sind zu einem Gebäude oder zu Gruppen zusammenzufassen.

7) Nebenanlagen

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

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

*gestrichen durch Änderung
v. 7/19.95
Jch*

8) Gebote zur Pflanzung und Pflanzhaltung

8.1) Ein Anteil von mindestens 48% von der jeweiligen Baugrundstücksfläche ist von jeglicher Bodenversiegelung durch Bebauung oder Befestigung freizuhalten und als Grünfläche oder gärtnerisch zu unterhalten.

8.2) Im Planteil sind einzelne Bäume mit Pflanzbindung dargestellt. Diese Bäume sind in ihrem Bestand zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Der Schutz der Bäume schließt auch eine Unterbauung des Wurzelraumes (Tiefgaragengeschoß) aus. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen sind die Bäume wirksam vor Beschädigung zu schützen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

1) Dachform und Gestaltung der Gebäude

- 1.1) Als Dachform wird das Sattel-, Krüppelwalm-, oder Walmdach mit einer Neigung von 32° bis 45° festgesetzt.
- 1.2) Zur Dacheindeckung sind nur ziegelartige Deckungen in den Farben rot bis rotbraun zulässig. Helles und glänzendes Material darf zur Dacheindeckung nicht verwendet werden.
- 1.3) Grelle oder reflektierende Fassadenmaterialien sind nicht zulässig.
- 1.4) Bei Gebäuden sind Dachgauben zulässig, sofern die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen hinsichtlich der Aufenthaltsraumhöhe etc. erfüllt werden können.

Sie können als Wiederkehr-, Dreiecks-, oder Schleppegauben ausgeführt werden. Die Länge darf maximal ein Drittel der Hauslänge, die Ansichtshöhe grundsätzlich im Mittel nicht mehr als 1,20 m betragen. Der Gaubenansatz darf nur bis maximal 50 cm unterhalb des Dachfirstes geführt werden. *geändert am 25.2.96*

sch

2) Gebäudehöhe

Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel der Gebäudelängsseite gemessenen vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (gemessen an der Schnittkante Dachhaut/Außenwand) maximal 6,50 m betragen.

3) Stellplätze und Garagen

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

4) Einfriedungen

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

- | | |
|--|--------|
| 4.1) Maximale Höhe bei | |
| Bepflanzungen wie Hecken oder Sträuchern | 1,20 m |
| Holz- oder Metallzäunen | 0,80 m |
| Sockelmauern | 0,30 m |

- 4.2) Zulässig sind Einfriedungen als Bepflanzungen, Holz- oder Metallzäune (kein Stacheldraht), auch in Verbindung mit Sockelmauern.

*gestrichen durch
Änderung v. 7.12.95
sch*

5) Grundstücke

- 5.1) Auffüllungen und Abgrabungen gegenüber dem bisherigen Gelände sind im Baugesuchsverfahren mit ausreichenden Unterlagen zu belegen.
- 5.2) Die Befestigung von Einfahrten und Stellplätzen mit Beton oder Asphalt ist nicht zulässig. Vorgeschlagen wird die Verwendung von Verbund- oder Rasengittersteinen, Beton- oder Naturpflaster u. ä.

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzung (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Landesdenkmalamt Baden-Württemberg:

Das "Gasthaus Bahnhof", Bahnhofstraße 34 (Hauptgebäude), ist als Kulturdenkmal i.S.v. § 2 DSchG eingestuft (§ 9 Abs. 6 BauGB).

Das Landesdenkmalamt, **Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 7800 Freiburg, Tel. 0761/205-2781**, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten im Gewann "Bei der Kirche" oder südlich des Gasthauses "Bahnhof" zu unterrichten, um diese Arbeiten überprüfen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In dem Fall muß mit Verzögerung der Arbeiten gerechnet werden.

Efringen-Kirchen, den 21. Sep. 1992



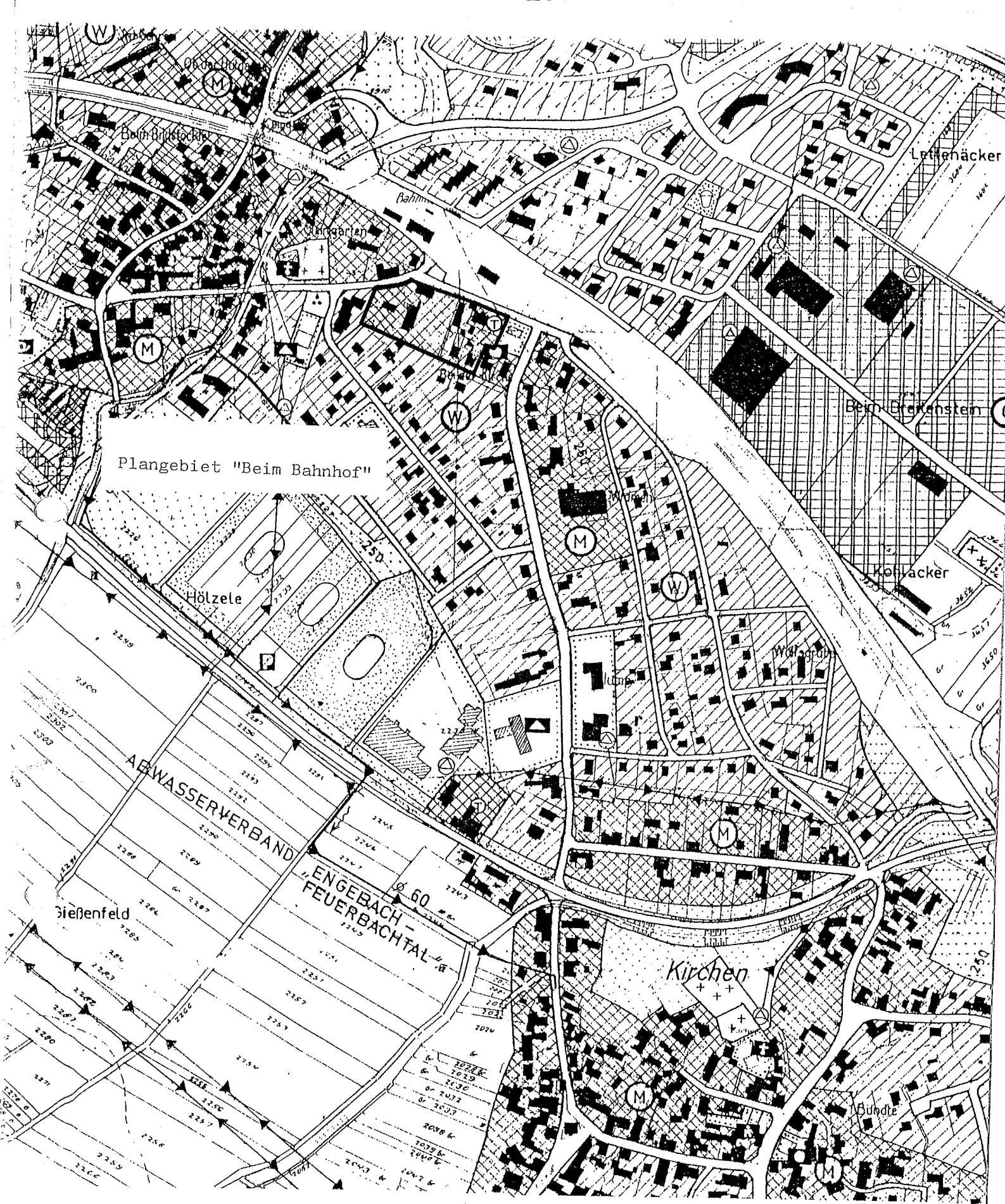
Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 02. Nov. 92
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



In Kraft getreten am 03. Dez. 92

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -





Gemeinde Efringen-Kirchen
 BEBAUUNGSPLAN
 "BEIM BAHNHOF"

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 14.2.86

Satzung

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

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

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

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

Begründung

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

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

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


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

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

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

18. Dez. 1995

Efringen-Kirchen, den.....


(.....) Bürgermeister)



VERFAHRENSVERMERKE

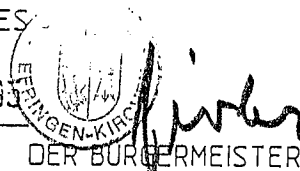
Änderung von Bebauungsplänen
bez. der Zulässigkeit von
Dachgaupen

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 _____
BIS _____

VOM _____

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

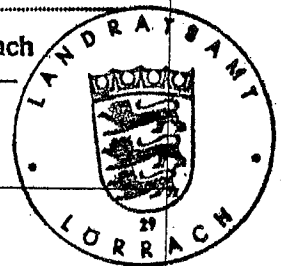
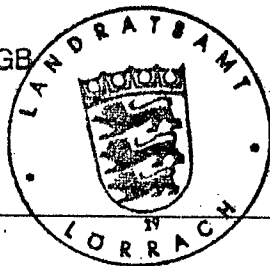
GENEHMIGUNG/ ANZEIGE

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
BIS _____
AM 15. Feb. 1996

79588 Efringen-Kirchen, DEN 15. Feb. 1996

DER BÜRGERMEISTER



Satzung

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

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

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

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

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

§ 1 Inhalt der Änderung

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

§ 2 Inkrafttreten

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



Efringen-Kirchen, den 27. 03. 1995

(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



[Handwritten signature]
(Berkes, Bürgermeister)

Regelung über Nebenanlagen in Bebauungsplänen der Gemeinde Efringen-Kirchen

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

Huttin- gen	Hinterm Dorf (WA / WR)	15.09.1978	nicht zulässig, ausnahms- weise in Verbindung mit der Garage	Nr. 8
	Hint. Dorf II (WA)	10.12.1992	zulässig nur innerhalb der überbaubaren Flächen, Ver- sorgungsanlagen ausnahms- weise auch außerhalb	Nr. 8
	Neumatten + Doh- lenfeld (WA)	01.09.1965	zulässig, Versorgungsanla- gen nur als Ausnahme	§ 3
Istein	Am Altwasser (WA / WR)	22.10.1963	angemessene Größe zum Hauptgebäude + guter bau- licher Zusammenhang. Nur 1- geschossig, Traufhöhe <3,00m	§ 4
	Mühlegrund (WA)	16.01.1981	nicht zulässig, ausnahmsw. in Verbind. mit der Garage. Versorg.-anlagen als Aus- nahme zulässig.	Nr. 7
	Vorlandung (WA / WR)	22.05.1983	Versorg.-anlagen als Aus- nahme zulässig	letzter Absatz
Klein- kems	Dammstraße (WA/GE)	05.10.1973	zulässig	Nr. 3
	Dammstr. /Teil (WA/SO) Bereich Schule	20.02.1992	keine Regelung	
Mappach	Obere 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.vor- schrift.
Blansingen	Dorfmatte (WA / WR)	16.01.1981	Höhe an Straßen max. 80 cm zwischen Privatgrundstücken . max. 1,50 m (Sollvorschrift) Sockelmauern max. 30 cm	III Nr. 7
	Zehntengärten (WR / MI)	28.07.1970	Ausführung nur mit Pflanzen oder lebenden Hecken. Höhe bestimmt sich nach der LBO, Kreisbausatzung und Nachbarrechtsgesetz	§ 12
Efringen- Kirchen	Beim Bahnhof (MI)	03.12.1992	entlang von Straßen und Wegen max. Höhe mit Hecken oder Sträuchern = 1,20 m mit Holz-od.Metallzäunen 80cm mit Sockelmauern 30 cm Zulässig sind Einfriedigungen als Bepflanzungen, Holz oder Metallzäune (kein Stachel- draht), auch in Verbindung mit Sockelmauern	II Nr. 4
	Beim Breiten- stein II (GE)	05.05.1988	längs der Straßen max. 80 cm (massive Einfriedigungen max. 30 cm). Hinter d.Baugrenze max.2,50 m Innerhalb der 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
	Mühlegestäd/ Deicheläcker (WA / GE)	06.08.1982	an Straßen max. 80 cm, sonst max. 1,20 m (Sollvorschrift). Massive Einfriedigungen und Sockel max. 50 cm	§ 12
	Ortsmitte (MI)	23.09.1993	Einfriedigungen sind grund- sätzlich nicht zulässig, bei Hausgärten max. 1,20 m hoch	II Nr. 10

Egringen	Burgmatten (WA)	09.12.1969	Sockel bis 10 cm Höhe, dazu Heckenpflanzungen max. Höhe 1,00 m (Sollvorschrift) bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen max. 80 cm	§ 11
	" (Teilplan) (WA)	18.10.1990	wie "Beim Bahnhof"	II Nr. 4
	Hämmergasse	21.07.1994	wie "Beim Bahnhof". Bei Zaun auf Sockelmauer max. Gesamthöhe 80 cm. Innerhalb des 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



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

DER BÜRGERMEISTER

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

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

DEN _____

VOM _____ BIS _____

AM _____

BIS _____

DER BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

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

79588 Efringen-Kirchen, DEN 5. Jan. 1995

VOM 16. Jan. 1995 BIS 16. Feb. 1995

AM 5. Jan. 1995

DER BÜRGERMEISTER



ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

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

79588 Efringen-Kirchen, DEN 27. März 1995

AM 27. März 1995

DER BÜRGERMEISTER



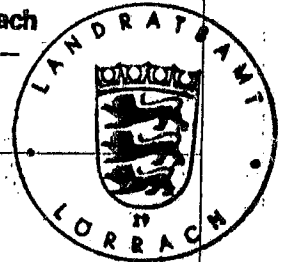
GENEHMIGUNG / ANZEIGE

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

VOM _____ BIS _____

AM 07. Sep. 1995

BIS 07. Sep. 1995

DER BÜRGERMEISTER



GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

GEMARKUNG EFRINGEN-KIRCHEN

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

BEIM BAHNHOF

Flst.Nr. 1802/2/4

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



SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Beim Bahnhof"
der Gemeinde Efringen-Kirchen
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGL.I.S. 1359), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Beim Bahnhof" im Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 1802/2/4 am 13.11.2006 als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der zeichnerische und schriftliche Teil des Bebauungsplans vom 03.12.1992.

§ 2

Inhalt der Änderung

Die auf dem Grundstück Flst.Nr. 1802/2 festgesetzten Gebote zur Pflanzehaltung werden aufgehoben. Für das gesamte Grundstück wird eine überbaubare Fläche ausgewiesen. Für den Änderungsbereich wird Einzelhausbebauung mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

§ 3

Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Bestandteil der Bebauungsplanänderung ist der zeichnerische Teil (Lageplandeckblatt) und die Bebauungsvorschrift vom 13.11.2006. Beigefügt ist die Ergänzungsbeurteilung vom 13.11.2006.

§ 4

Inkrafttreten

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

Efringen-Kirchen, den


FÜRSTENBERGER
- Bürgermeister -

VERFAHRENSVERMERKE

AUFGESTELLT

NACH §2 ABS.1 BAUGB VOM 27.08.97
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES



AM 31.07.2006

EFRINGEN-KIRCHEN, DEN 17. Aug. 2006 FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

NACH § 3 ABS.2 BAUGB VOM 27.08.97
IN DER ZEIT
ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT



VOM 28.08.2006

BIS 28.09.2006
AM

EFRINGEN-KIRCHEN, DEN 29. Sep. 2006 FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER

17. Aug. 2006

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH §10 BAUGB VOM 27.08.97
MIT §4 ABS. GO



AM 13.11.2006

EFRINGEN-KIRCHEN, DEN 13. Nov. 2006 FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNG

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

EFRINGEN-KIRCHEN, DEN 14. Nov. 2006 FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG

NACH §10 BAUGB VOM 27.08.97
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
IN KRAFT GETRETEN



VOM

AM 04. Jan. 2007

AM 04. Jan. 2007

EFRINGEN-KIRCHEN, DEN 04. Jan. 2007 FÜRSTENBERGER, BÜRGERMEISTER

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BEIM BAHNHOF“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 13.11.2006

Folgende Festsetzungen werden für den Änderungsbereich Flst.Nr. 1802/2/4 festgesetzt, geändert bzw. aufgehoben (Zifferngliederung aus dem rechtskräftigen Plan):

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGL.I.S. 1359), in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung vom 26. Januar 1990 (BGBl.I S.127), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

I. 2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Ziffer

2.4) Zulässig ist die Bebauung in Einzelhausform. Je Wohngebäude Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

wird ergänzt.

Efringen-Kirchen, den 13. Nov. 2006



Fürstenberger, Bürgermeister



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BEIM BAHNHOF“

Flst.Nr. 1802/2/4

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 13.11.2006

1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Beim Bahnhof“ soll geändert werden, um in einem Teilbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei zusätzlichen Wohngebäuden zu schaffen.

Nach dem Bebauungsplan von 1992 war für das seinerzeit einheitliche Grundstück Flst.Nr. 1802/2 im westlichen Teil im Bereich des Gebäudebestandes ein Baufenster und im östlichen Teil eine Fläche mit Pflanzbindungen festgesetzt. Mit der Pflanzbindung sollte der vorhandene Baumbestand auf dem Grundstück erhalten werden.

Aus dem Grundstück wurde mittlerweile das Grundstück Flst.Nr 1802/3 herausgeteilt und im Zuge der aktuell beantragten Veränderungen ist eine weitere Teilung vorgesehen.

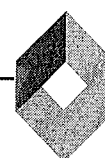
Der Gemeinde liegt eine Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstückes mit zwei zusätzlichen Einzelhäusern vor. Hierzu müssten die festgesetzten Pflanzbindungen aufgehoben und die überbaubare Fläche erweitert werden. Die Erschließung ist auch für die geplante Bebauung durch die Hauptstraße gesichert.

Der Technische Ausschuss der Gemeinde hat die Bauvoranfrage aus formellen Gründen zurückgestellt und die Verwaltung beauftragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen über eine Änderung des Bebauungsplanes zu schaffen. Für die Entfernung des mittlerweile überalterten und teilweise nicht mehr standsicheren Baumbestandes liegt die Zustimmung der Naturschutzbeauftragten vor. Insofern kann die gewünschte Änderung des Bebauungsplanes erfolgen, allerdings ist durch den Grundstückseigentümer an anderer Stelle ein Ausgleich für den wegfallenden Baumbestand zu schaffen.

Die Bebauungsplanänderung liegt auch im öffentlichen Interesse, weil allgemein Nachverdichtungen innerhalb der bebauten Ortslage einen Teil der Wohnbaulandnachfrage aufnehmen. Einzelplanänderungen wie die vorliegende tragen in der Summe dazu bei, dass der Bedarf für Neuausweisungen im Außenbereich abgeschwächt werden kann. So wird auf diesem Wege dem bauleitplanerischen Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Mit der Zulassung der Bebauung wird die Innenentwicklung gefördert, was den allgemeinen Zielsetzungen einer derzeit auch auf Landkreisebene im Rahmen des Agenda-Prozesses aktuell geführten Diskussion um eine „nachhaltige Flächennutzung“ entspricht. In die gleiche Richtung zielen die Bemühungen des Aktionsbündnisses „Flächen gewinnen in Baden-Württemberg“, in dem unter anderem auch Städte- und Gemeindegremien vertreten sind.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Bebauung mit zwei weiteren Einzelhäusern geschaffen werden.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BEIM BAHNHOF“

Flst.Nr. 1802/2/4

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 13.11.2006

2 INHALT DER ÄNDERUNG

Mit der vorliegenden Änderung wird das festgesetzte Baufenster auf dem Grundstück Flst.Nr. 1802/2 so vergrößert, dass die Bebauung mit zwei weiteren Einzelhäusern zulässig wird und das Grundstück geteilt werden kann. Die Änderung erfolgt im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer angemessenen Ausnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen der technischen Ver- und Entsorgung.

Für das vergrößerte Baufenster gilt die nach dem Bebauungsplan maximal zulässige GRZ von 0,35. Zugelassen werden Einzelhäuser. Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Mit Rücksicht auf die Erschließungssituation und die sehr kleinen Grundstücke wird die Anzahl der Wohnungen auf max. 2 WE pro Gebäude (Einzelhaus) begrenzt. Eine den Umgebungsmaßstab überschreitende Verdichtung soll vermieden werden.

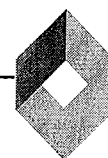
Die Bebauungsvorschriften vom 21.09.1992 bleiben ansonsten unverändert.

3 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung hinsichtlich Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gesichert. Es bestehen bereits Wasser- und Abwasserleitungen in der Hauptstraße. Die geplanten Gebäude können an den vorhandenen Bestand angeschlossen werden.

Die Zufahrt ist von der Hauptstraße her gesichert. Auch das hinterliegende Grundstück wird an die Hauptstraße angrenzen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird hierzu ein 3,0 m breiter Fahrstreifen einbezogen. In dieser Fläche sind auch die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen unterzubringen, die der Eigentümer des hinterliegenden Grundstücks auf eigene Kosten bis zur Hauptstraße zu verlegen hat. Ferner soll auf diese Fläche eine Abstandsflächenbaulast für die Bebauung des vorderen Grundstückes übernommen werden.

Insoweit durch die Änderung des Bebauungsplanes Änderungen oder Ergänzungen der technischen Ver- und Entsorgung erforderlich werden, so sind diese auf Kosten des Grundstückseigentümers in Absprache und mit Genehmigung des Technischen Bauamtes der Gemeinde Efringen-Kirchen durchzuführen.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BEIM BAHNHOF“

FlSt.Nr. 1802/2/4

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 13.11.2006

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER GESETZLICHEN EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG (§ 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.

Da es sich im vorliegenden Fall um die Änderungen eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, ist hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung und die diesbezüglich entstehenden Eingriffe darzustellen.

4.1 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan „Beim Bahnhof“ als Grünfläche mit Pflanzbindungen für Einzelbäume ausgewiesen und liegt an der Hauptstraße. Die angrenzenden Grundstücksflächen sind bereits bebaut. Die Erschließung für das nördliche Gebäude erfolgt direkt über die Hauptstraße. Für ein weiteres Gebäude ist die Erschließung über einen Weg entlang der Ostgrenze vorgesehen.

4.2. SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

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.

Lebensräume von besonderer Bedeutung, wie z.B. nach § 32 LNatschG besonders geschützten Biotope, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Fläche wird derzeit als Rasenfläche genutzt. Die Grasdecke des Rasens ist aufgrund der starken Beschattung und trockenen Bodenverhältnisse durch die vorhandenen Bäume nur sehr lückig ausgeprägt. Neben schnittfesten Grasarten ist vor allem roter und weißer Klee sowie Spitzwegerich zu finden. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze besteht eine kurz geschnittene Hainbuchen- sowie bereichsweise auch eine Thujahecke. Auf der Fläche verstreut sind weiterhin Kirschlorbeer-, Blutpflaume-, Haselsträucher vorhanden.

Der ökologische Wert der Fläche begründet sich über den alten Baumbestand mit einer Esskastanie, einer Rosskastanie, einer Linde und einem Götterbaum mit einem Stammdurchmesser von 60 – 80 cm. Weiterhin sind ein Spitzahorn und eine Süßkirsche mit einem Stammdurchmesser von 20 – 40 cm vorhanden. Bei der genannten Esskastanie ist der Stamm bereits hohl. Bei der Linde ist ein Teil der Krone bei einem Sturm abgebro-



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BEIM BAHNHOF“

FLST.NR. 1802/2/4

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 13.11.2006

chen.

Durch die geplante Ausweisung der neuen Bauflächen entsteht der Verlust der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzbindungen für 9 Einzelbäume sowie die Umwandlung der ausgewiesenen Grünlandfläche in private Gartenflächen.

Die Vermeidung oder Minimierung des Eingriffs durch den Erhalt von Bäumen ist aufgrund der geringen Flächengröße nicht möglich. Da die Gebäude mit einem Kellergeschoss geplant sind, ist bei den großen Bäumen mit der Beschädigung großer Wurzelteile zu rechnen, wodurch mittelfristig ein Absterben der Bäume zu erwarten wäre.

Zur Kompensation der Eingriffe ist die Neupflanzung von 9 Bäumen erforderlich, da auch bei einem natürlichen Absterben der Bäume oder einer Beseitigung im Hinblick auf entstehende Unfallgefahren, lediglich eine Nachpflanzung von Einzelbäumen, unabhängig von deren Alter, erforderlich ist.

Zur Kompensation der Eingriffe ist die Neupflanzung von 9 Obstbaumhochstämmen auf dem Flurstück Nr. 3612 der Gemeinde Efringen – Kirchen / Gemarkung Huttingen vorgesehen. Durch die Pflanzung der 9 Bäume erfolgt die Ergänzung der auf dem Grundstück bereits vorhandenen Obstbaumbestände auf einer Fläche von ca. 0,28 ha. Die Fläche ist extensiv mit 1 – 2 maliger Mahd / Jahr zu pflegen.

Durch die Ergänzung der Streuobstwiese mit 9 Obstbaumhochstämmen können die Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen und Tiere vollständig kompensiert werden.

4.3 SCHUTZGUT BODEN

Die geologische Karte weist im direkten Plangebiet spätwürmeiszeitlichen Hochflutlehm über jungpleistozänem Schotter als Ausgangsmaterial für die Bodenbildung aus. Als Schichtenabfolge ist ein mehrstufiger Aufbau von Schluff (feinsandig, tonig, graubraun bis rötlichbraun) über Schluff (sandig, kiesig) oder über Sand (schluffig, kiesig, braun bis rotbraun) angegeben.

Die Bodenkarten des Geologischen Landesamtes weisen den Bereich des Plangebietes als Pseudogley – Parabraunerden und Parabraunerden – Pseudogley aus 20 bis 50 cm schluffig – lehmigem Sand und sandig lehmigem Schluff über sandig tonigem Lehm mit geringem bis mittlerem Kiesgehalt aus. Insgesamt wird die Mächtigkeit dieser Bodenschichtung über dem im Untergrund anstehenden Kies mit über 1,0 m angegeben.

Zur Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Schutzgut Boden sind gemäß § 2 (2) Nr. 1 a.) bis c.) des Bundesbodenschutzgesetzes zu untersuchen:

- die natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
- Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BEIM BAHNHOF“

FLST.NR. 1802/2/4

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 13.11.2006

Die Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen durch das Geologische Landesamt ergab für diese Bereiche eine „vorherrschend hohe Funktion“ für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, wobei die Fläche aufgrund der Siedlungsinnenlage einer landwirtschaftlichen Produktion nicht mehr zur Verfügung steht.

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. 100 bis 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. 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. 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.

Bislang ist die Fläche im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Eine Überbauung bzw. Versiegelung der Fläche war bislang nicht möglich.

Durch die Ausweisung der Fläche mit einer GRZ von 0,35 ergibt sich für die Fläche eine incl. der Nebenflächen max. zulässige Überbauung von ca. 300 m². Für die verbleibenden Freiflächen mit ca. 300 m² ergeben sich entsprechende Beeinträchtigungen durch Erdauf- und Erdabtrag für die Anpassung des Geländes an die Gebäude.

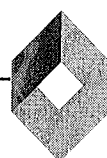
Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe werden im Bebauungsplan hinsichtlich des Schutzgutes Boden festgesetzt:

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

Bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind zu beachten:

- die Lagerhöhe auf den Mieten darf 2,0 m nicht überschreiten
- getrennte Lagerung von humosen Oberboden und rekultivierungsfähigem Unterboden
- kein Befahren der Lagermieten mit Transportfahrzeugen
- bei einer Lagerdauer über 1 Monat sind die Mieten zu begrünen (z.B. mit Ölreichtich)

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



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BEIM BAHNHOF“

FLST.NR. 1802/2/4

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 13.11.2006

Fläche in ha F(ha)	Bewertungsklasse vor dem Eingriff BvE	Bewertungsklasse nach dem Eingriff BnE	Kompensations- bedarf in Hektareinheiten KB
-----------------------	---	--	--

$$F(\text{ha}) \times (BvE - BnE) = KB$$

Natürliche Bodenfruchtbarkeit

Versiegelung	0,030	4	1	0,090
Modellierung	0,030	4	2	0,060
			Summe	0,150
Filter- und Pufferfunktion				
Versiegelung	0,030	4	1	0,090
Modellierung	0,030	4	3	0,030
			Summe	0,120
Wasserkreislauf				
Versiegelung	0,030	4	1	0,090
Modellierung	0,030	4	2	0,060
			Summe	0,150
Standort für natürliche Vegetation				
Versiegelung	0,030	2	1	0,030
Modellierung	0,030	2	2	0,000
			Summe	0,030

Durch die geplante Kompensationsmaßnahme mit Pflanzung von 9 Obstbaumhochstämmen können für das Schutzgut Boden keine oder nur bedingt schutzgutspezifische Kompensationswirkungen erreicht werden.

Insgesamt verbleibt für das Schutzgut Boden ein Kompensationsdefizit von 0,15 Hektareinheiten hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, von 0,12 Hektareinheiten hinsichtlich der Filter- und Pufferfunktion, von 0,15 Hektareinheiten für die Funktion im Wasserkreislauf sowie von 0,03 für die Funktion als Standort für die natürliche Vegetation.

4.4 SCHUTZGUT WASSER

Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet voraussichtlich bei über 15 m. Die Grundwasserneubildung über die Versickerung ist als mittel 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 im Gebiet jedoch als hoch einzustufen. Der gesamte Schotterkörper im Bereich der Rheinniederung ist als großer Grundwasserspeicher anzusehen.

Die Grundwasserqualität unterliegt im Untersuchungsgebiet erheblichen Vorbelastungen durch Dünger- und teilweise auch durch Pestizideinträge aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Konkretes Zahlenmaterial liegt derzeit dem Verfasser nicht vor.

Durch die Überbauung und Flächenversiegelung erfolgt eine Verringerung der Grundwasserneubildung, da die Niederschläge auf diesen Flächen nicht mehr versickern können. Aufgrund der geplanten Nachverdichtung in einem bestehenden Baugebiet ist eine flächige Versickerung des Oberflächenabwassers nicht möglich.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BEIM BAHNHOF“

FLST.NR. 1802/2/4

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 13.11.2006

Schadstoffeinträge könnten während der Bauarbeiten durch unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Treibstoffe, Schmiermittel usw.) erfolgen. Diese sind durch die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften zu vermeiden.

Eingriffe in den Grundwasserkörper selbst sind aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes nicht zu erwarten.

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

- Befestigung von Pkw – Stellplatzflächen, Terrassen, Fußwege mit wasserdurchlässigen Belägen (Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan)
- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten sowie durch die betrieblichen Tätigkeiten

Die Eingriffe durch Verringerung der Grundwasserneubildung werden wie beschrieben soweit möglich vermieden und minimiert. Hierdurch können die Eingriffe hinsichtlich der Grundwasserneubildung weitgehend reduziert werden.

Durch die geplante Kompensationsmaßnahme mit Pflanzung von 9 Obstbaumhochstämmen können für das Schutzgut Grundwasser keine oder nur bedingt schutzgutspezifische Kompensationswirkungen erreicht werden. Insgesamt verbleibt für das Schutzgut Grundwasser ein geringes Kompensationsdefizit.

4.5 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Die Rheinebene und das Markgräfler Hügelland gehören zu den klimatisch begünstigten Regionen in Deutschland. Die hohe Jahresmitteltemperatur mit ca. 9-10 °C und durchschnittlichen Niederschlagsmengen von ca. 750 mm kennzeichnen das trockene, sommerheiße und wintermilde Klima der Rheinniederung, in dem sich der Regenschatten der Vogesen noch bemerkbar macht. Infolge der Tieflage im Rheinland ist das Gebiet mit häufigen Nebeln im Herbst und im Winter stark inversionsgefährdet.

Die Klimaverhältnisse im angrenzenden Hügelland sind ähnlich wie in der Rheinniederung, wobei nach Osten hin die Leewirkung der Vogesen schwächer und der Einfluss des Schwarzwaldes verstärkt wird. So fallen die Jahresdurchschnittstemperaturen von 9,5 - 10°C in der Rheinaue auf 9,3 - 9,8°C im westlichen Hügelland ab. Gleichzeitig nimmt die Niederschlagssumme leicht zu und die Nebeltage werden nach Osten hin weniger.

Im Plangebiet selbst sind den vorhandenen großen Bäumen durch die Beschattung, Luftbefeuchtung und -filtration kleinklimatische Funktionen zuzuordnen. Ausgeprägte Frisch- und Kaltluftleitbahnen sind nicht betroffen

Die Eingriffe im Plangebiet entstehen vorwiegend durch die Überbauung und Versiegelung von ca. 0,03 ha und die dadurch bedingten Überhitzungserscheinungen sowie den Verlust des vorhandenen Baumbestandes mit kleinklimatischen Funktionen. Diese Beeinträchtigungen bleiben jedoch weitgehend auf das Plangebiet selbst beschränkt. Auswirkungen für die benachbarten Flächen sind hierdurch allenfalls untergeordnet zu erwarten.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BEIM BAHNHOF“

FLST.NR. 1802/2/4

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 13.11.2006

Die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes ist aus den bereits beschriebenen Gründen nicht möglich und sinnvoll. Weitere Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung stehen nicht zu Verfügung.

Zur Kompensation der Eingriffe für das Schutzgut Klima / Luft erfolgt die Pflanzung von 9 Obstbaumhochstämmen auf der Gemarkung Huttingen. Insgesamt können die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft vollständig kompensiert werden.

4.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

Das geplante Baugrundstück liegt zwischen der bereits bestehenden Bebauung und wird als Rasenfläche genutzt. Eine Einsehbarkeit besteht nur von der Bahnhofstraße sowie von den benachbarten Gartenflächen. Bestandsprägend sind jedoch die großen Bäume auf der Fläche, die für eine Durchgrünung des Siedlungsbereiches sorgen. Eine Erholungsnutzung mit Wander- oder Spazierwegen erfolgt nicht.

Insgesamt ist das Gebiet aufgrund der untergeordneten Erholungsnutzung sowie der bestehenden Vorbelastungen als Bereich mit geringer bis allgemeiner Bedeutung für das Landschaftserleben und die Erholung einzustufen

Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich oder umsetzbar.

Zur Kompensation der Eingriffe für das Schutzgut Landschaftsbild erfolgt die Pflanzung von 9 Obstbaumhochstämmen auf der Gemarkung Huttingen. Insgesamt können die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild hierdurch vollständig kompensiert werden.

4.7 ZUSAMMENFASSENDER DARSTELLUNG

Als Eingriffsschwerpunkte mit erheblichen Eingriffen für Naturhaushalt und Landschaftsbild wurden festgestellt:

- die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch die Flächenversiegelung und –überbauung von ca. 0,03 ha und den dadurch bedingten vollständigen Verlust der Bodenfunktionen
- die Verringerung der Grundwasserneubildung durch die Versiegelung und Überbauung;
- den Verlust eines alten Baumbestandes mit allgemeiner Bedeutung,
- das Schutzgut Klima / Luft durch den Verlust des Baumbestandes und die mit der Überbauung und –versiegelung einhergehenden Überhitzungserscheinungen.
- die geringen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung durch die Bebauung der Freifläche.

Im Gebiet werden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen durchgeführt. Weitere und zusätzliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich oder umsetzbar. Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe sind vorgesehen:



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BEIM BAHNHOF“

FLST.NR. 1802/2/4

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 13.11.2006

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

Zur Kompensation der Eingriffe ist die Neupflanzung von 9 Obstbaumhochstämmen auf dem Flurstück Nr. 3612 der Gemeinde Efringen – Kirchen / Gemarkung Huttingen vorgesehen. Durch die Pflanzung der 9 Bäume erfolgt die Ergänzung der auf dem Grundstück bereits vorhandenen Obstbaumbaumbestände auf einer Fläche von ca. 0,28 ha. Die Fläche ist extensiv mit 1 – 2 maliger Mahd / Jahr zu pflegen.

5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes "Beim Bahnhof", in Kraft getreten am 03.12.1992, bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet Beim Bahnhof ist im Flächennutzungsplan generell als Mischbaufläche dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7 VERFAHREN

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Beim Bahnhof“ nicht berührt. Die Änderung wurde daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Der Öffentlichkeit und den von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer Offenlage vom 28.08.2006 bis einschließlich 28.09.2006 gegeben.

aufgestellt:

Efringen-Kirchen, den

13. Nov. 2006

Wehr, den 13.11.2006

GEOplan



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

**Fachliche Bearbeitung der
Eingriffsregelung nach § 1a BauGB**
Dipl.-Ing. (FH) Georg Kunz
Garten- und Landschaftsplanung
79674 Todtnauberg



FÜRSTENBERGER
- Bürgermeister -



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BEIM BAHNHOF“

FLST.NR. 1802/2/4

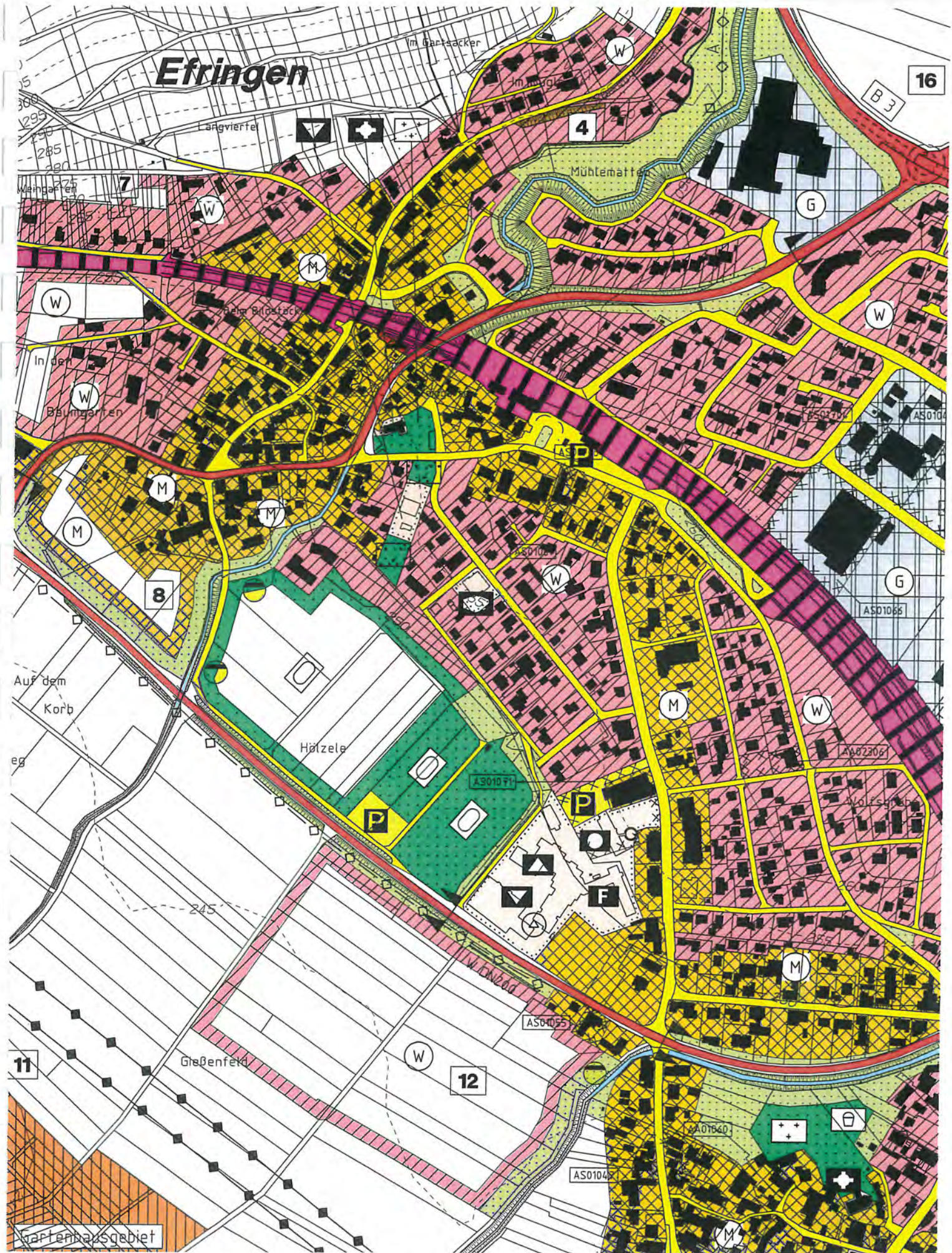
GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 13.11.2006

Lageplandeckblatt



Efringen



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

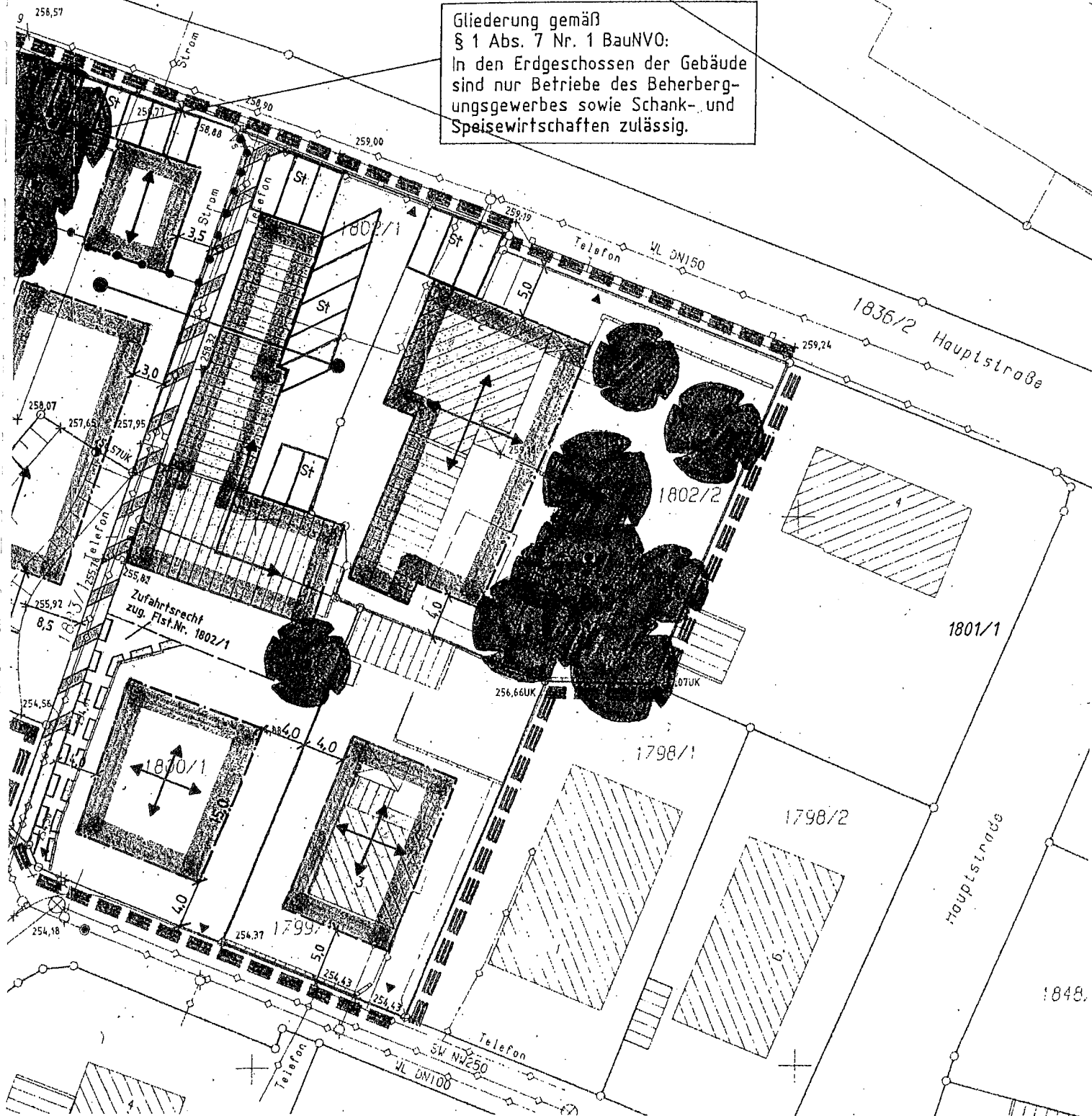
M 1:5.000

lotz

1055/2

Bahngelände

Gliederung gemäß
 § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO:
 In den Erdgeschossen der Gebäude
 sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und
 Speisewirtschaften zulässig.



GEOplan



GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN, GEMARKUNG EFRINGEN-KIRCHEN
 BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BEIM BAHNHOF“
 RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN

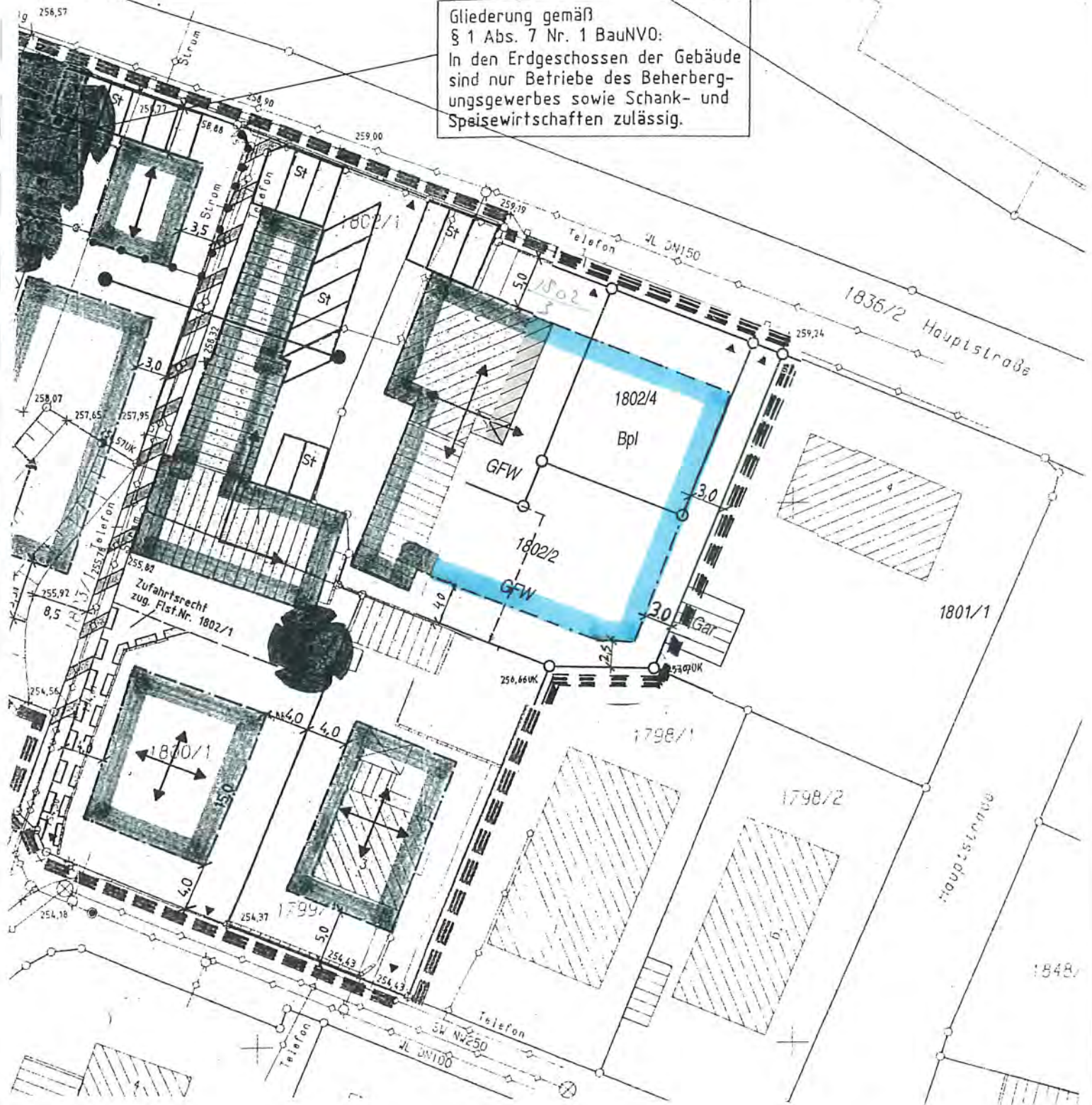
PLANFERTIGUNG: 13.11.2006

lotz

Bahngelände

1055/2

Gliederung gemäß
 § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO:
 In den Erdgeschossen der Gebäude
 sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und
 Spisewirtschaften zulässig.



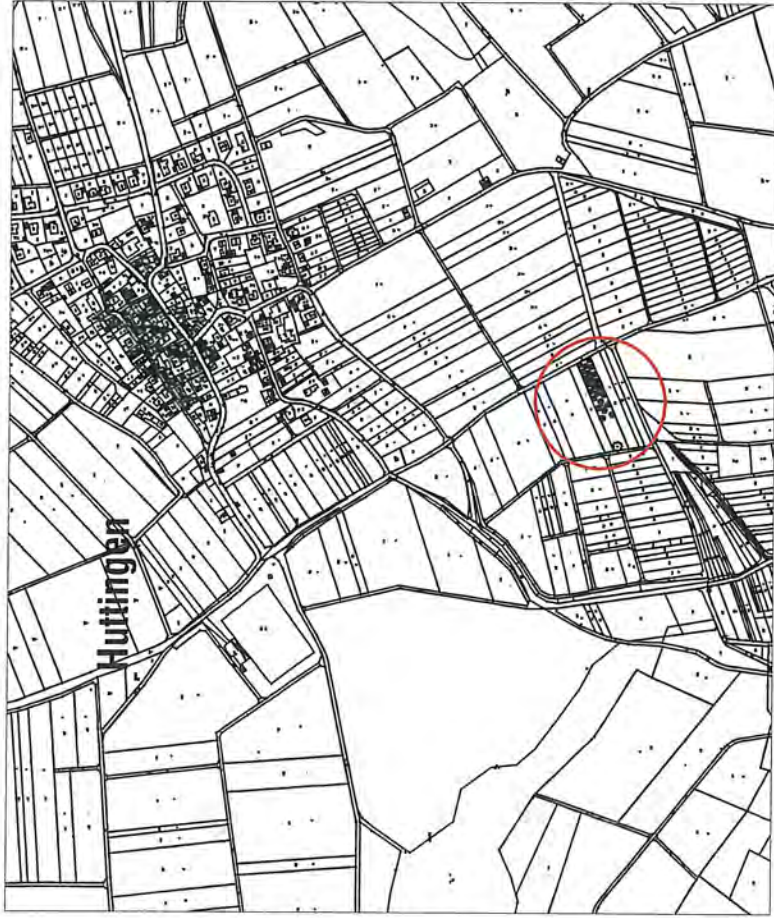
Zufahrtsrecht
 zug. Flst.Nr. 1802/1

GEOplan



GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN, GEMARKUNG EFRINGEN-KIRCHEN
 BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BEIM BAHNHOF“
 PLANÄNDERUNG

PLANFERTIGUNG: 13.11.2006



Gemeinde Efringen-Kirchen
Bebauungsplanänderung
Am Bahnhof

Kompensationsmaßnahme
außerhalb Plangebiet"
M 1 ; 10.000 / 1:1.000

Dipl. Ing. (FH) Georg Kunz
 Garten- und Landschaftsplanung
 Kurtheustraße 3
 79674 Todtnauberg
 Tel. 07671 / 962870
 den, 31.06.2006

