

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet " B a c h g a s s e "
der Gemeinde E f r i n g e n - K i r c h e n " ,
Landkreis Lörrach

I. Lage und Umfang

Das Planungsgebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Hauptortes Efringen-Kirchen, dort wiederum am südlichen Rand des alten Ortskernes Efringen.

Es umfasst einen bebauten Innenbereich mit Anschlußflächen, in einem Gesamtumfang von brutto 0,78 ha.

II. Grundlagen und Vorgaben

Der innerörtliche Teilbereich um die Bachgasse ist im gültigen Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Efringen-Kirchen, genehmigt Mai 1977, geändert Febr. 1986, als vorhandene Baufläche innerhalb des geschlossenen Siedlungsgebiets enthalten. Der Bebauungsplan ist somit nach § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In der vorbereitenden Bauleitplanung ist in Richtung Südwesten eine kleine neuere Wohnbaufläche in Hanglage dargestellt. Deren Anbindung und Erschließung müßte teilweise über die Bachgasse erfolgen.

Daher war eine solche Ergänzung in Voruntersuchungen zum Bebauungsplan enthalten; sie kann aber infolge Einwand und Nichtinteresse des Eigners nicht weiter verfolgt bzw. planungsrechtlich vorgesehen werden. Jedoch stehen die jetzigen Festsetzungen einer späteren Wiederaufnahme dieser Planungsvorstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

III. Zweck, Ziel und Aufgabe

Die historische Bachgasse führt von der Bahnhofstraße nach Südwesten längs des ortsdurchfließenden Engebaches und dann winkelförmig über eine kleine Brücke wieder zur Bahnhofstraße zurück. Sie erschließt dort gesamt 11 nahezu ausschließlich ältere bauliche Anlagen, davon 6 Wohngebäude.

Sie erstreckt sich, mit Ausnahme eines kleinen Gemeindeanteils (Lgb.Nr. 1131) im Westen, auf eine Länge von rd. 170 m über reines Privatgelände, über zusammen 7 Einzelgrundstücke und ist dort ohne abgesichertes Allgemein-Nutzungsrecht. Die kleine Brücke über den Bach ist schmal, nur mit 2,5 t belastbar und genügt somit heutigen Erschließungsansprüchen nicht mehr.

Die dortige Ausfahrt nach Norden zur Bahnhofstraße ist eng, unübersichtlich und damit aus Sicherheitsgründen äußerst problematisch. Die sich als Ersatz für diesen mangelnden Ausgang aus dem Gebiet anbietende Weiterführung nach Westen, längs des Engebaches zur Markgrafenstraße, ist bisher lediglich als Privatweg ohne öffentliche Widmung vorhanden.

Die im und am Rande der Bachgasse sowie des Weges verlegten Ver- und Entworgungsleitungen sind nicht durchgehend grundbuchlich gesichert. Ihre stete Zugänglichkeit wie auch die des Bachbereichs zu dessen Wartung muß gewährleistet werden können. Der Zustand der Wegeflächen ist dürftig und bedarf dringend eines einheitlichen Ausbaus.

Damit sind die Gründe dargelegt, warum der bisherige Erschließungs- und Besitzstand untragbar geworden ist und eine Lösung gefunden werden muß. Diese kann abschließend nur durch die geschlossene Übernahme in öffentliche Hand erreicht werden.

Jahrelange Bemühungen, diese Übernahme und damit den ordnungsgemäßen Ausbau im Interesse der Anlieger auf freiwilliger, gütlicher Einigung mit allen Grundstückseignern zu erreichen, sind gescheitert.

Ziel und Aufgabe des Bebauungsplanes ist somit, die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen für die städtebauliche Ordnung des Gebiets und die zur Realisierung notwendigen Maßnahmen. Er muß Grundlage bilden

- zur Erfüllung der Erschließungslast der Gemeinde nach § 123 BauGB, dies in Verbindung mit der Voraussetzungsbindung von § 125 BauGB
- für dazu notwendige bodenordnende Maßnahmen nach den §§ 45 ff - Umlegung
- und gegebenenfalls nach §§ 80 ff - Grenzregelung oder auch §§ 85 ff BauGB - Enteignung.

IV. Nutzungsgliederung

Die im Bebauungsplan aufgenommenen Bauflächen von zus. 35,7 ar sind nach der Art der baulichen Nutzung und ihrer Umgebung festzusetzen als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO, wobei wegen der schmal bleibenden Erschließung einige Nutzungsarten auszuschließen sind. Das Maß der Nutzung liegt, ebenfalls ausgerichtet am Bestand, auch weiterhin im Rahmen der Höchstwerte von § 17 BauNVO, erlaubt dort maßvolle Ergänzungen und bedarf als im Zusammenhang bebauter Ortsteil keiner gesonderten Festlegung.

Im Bachbereich sind, ebenfalls entsprechend bisheriger Nutzung, 5,5 ar als private, dann 16,1 ar als künftig öffentliche Wasser- und Begleitgrünflächen aufgenommen.

Die zur ordnungsgemäßen Erschließung eingeplanten, zwar bereits vorhandenen, aber in öffentliche Hand zu übernehmenden Verkehrsflächen umfassen innerhalb des Plangebiets zusammen 10,2 ar.

V. Auswirkungen

Durch die Absicht und Willen der Gemeinde, die gesamten nötigen Verkehrswege in öffentliche Hand zu übernehmen, soll zunächst allen Grundstücken im Planbereich die formell und sachlich ordnungsgemäße Erschließung gewährt werden, also der jeweilige direkte Zugang über öffentlichen Verkehrsraum. Ihnen eröffnet sich damit die baurechtliche Möglichkeit, Vorhaben des Umbaus, Ausbaus oder Ergänzung im Sinne der in § 34 Abs.1 u.3 BauGB Voraussetzungen zu realisieren.

Sie sollen gesamthaft entbunden werden von den Unwägbarkeiten der Zufahrten über teils mehrere Fremdgrundstücke, vor allem aber auch von den Aufgaben der Wartung, Instandhaltung und Absicherung der Wegeflächen.

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde für den ordnungsgemäßen, dörflich gestalteten Ausbau der Straßenflächen entstehen, betragen voraussichtlich rd. 260.000,- DM. Hierin sind rd. 50.000,- DM für den Neubau der Brücke über den Engebach enthalten, jedoch keine Grunderwerbskosten.

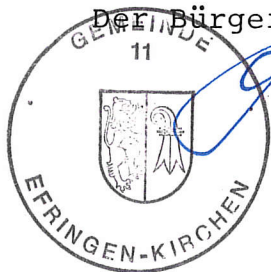
Für diesen Ausbau des historischen Wegenetzes entstehen, bei erschließungsrechtlicher "Widmung durch unvordenklicher Verjährung" den Anliegern keine neuen Erschließungsbeiträge. Auch ist die Abwasserbeseitigung wie die zentrale Wasserversorgung über bereits vorhandenes Netz gesichert.

Außerdem werden gegenüber den bereits heute so genutzten, privaten Grundstücksflächen keine weiteren neuen Flächen benötigt. Da mit dem beabsichtigten Ausbau, bei bleibenden Engstellen zwischen baulichen Anlagen, lediglich nach wie vor dem reinen Anliegerverkehr zu dienen ist, wird somit keine zusätzliche Verkehrsbelastung und damit Beeinträchtigung zu erwarten sein.

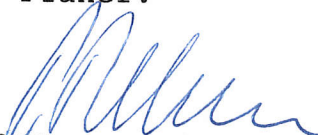
Efringen-Kirchen - Rheinfeldern, den 03.07.89

Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:



Der Planer:


PETER BEHRLE
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT
7866 RHEINFELDEN
FRIEDR.-EBERT-STR. 3 TEL. 82-81

Gemeinde E f r i n g e n - K i r c h e n
Landkreis L ö r r a c h

S a t z u n g

über die Aufstellung des Bebauungsplanes
für das Gebiet " B a c h g a s s e "

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landes-
bauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Ge-
meindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der
Gemeinde Efringen-Kirchen

am 03. Juli 1989

die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet " B a c h -
g a s s e " als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich
aus der Festsetzung der Planungsgrenzen im Zeichnerischen Teil
des Bebauungsplanes (§ 2 Ziff.1) vom 03.07.89

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Teil I - Zeichnerischer Teil - Maßstab 1:500
- 2) Teil II - Textteil - Bauvorschriften

Als Anlagen sind ihm beigefügt:

- 3) Anl. I - Begründung
- 4) Anl. II - Übersichtsplan - Maßstab 1:5000

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund
von § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen
zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntgabe über die Durchführung
des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs.3 BauGB) in Kraft.


Efringen-Kirchen, den 03.07.89

Bürgermeisteramt
Der Bürgermeister:



Aufstellung beschlossen

gemäß § 2 Abs.1 BauGB
durch Gemeinderatsbeschluss vom 02.11.87

Bürgermeisteramt:
 *Mia*

Bürgerbeteiligung

gemäß § 3 Abs.1 BauGB
durch Information u. Erörterung am 02.12.87

Bürgermeisteramt:
 *Mia*


Beteiligung Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs.1 BauGB
durch Schreiben vom 23.12.87

Bürgermeisteramt:
 *Mia*


Öffentlich ausgelegen

gemäß § 3 Abs.2 BauGB
in der Zeit vom 29.08.88 bis 29.09.88
nach Bekanntmachung vom 18.08.88

Bürgermeisteramt:
 *Mia*

Als Satzung beschlossen

gemäß § 10 BauGB am 03.07.89

Bürgermeisteramt:
 *Mia*


Anzeige des Bebauungsplanes

gemäß § 11 Abs.1 BauGB an das Landratsamt
Lörrach am 7. Aug. 1989

Bürgermeisteramt:
 *Mia*

Rechtskräftig

gemäß § 12 BauGB dch. Bekanntmachung
vom 23. Jan. 1992

Bürgermeisteramt:
 *Mia*

- T e x t t e i l -

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan für Gebiet " B a c h g a s s e " .
der Gemeinde E f r i n g e n - K i r c h e n ,
Landkreis Lörrach

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1-4, 8-12 des Baugesetzbuches v. 08.12.86 (BGB1.I S.2253)
2. §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. v. 15.09.77 (BGB1. I S.1763), zuletzt geändert am 19.12.86 (BGB1.I S.2665) (BauNVO)
3. §§ 1-3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30.07.81 (BGB1. I S.833) (PlanzVO)
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg v. 28.11.83 (Ges.Bl. S.770) (LBO)

B. Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB)

1. Art der Nutzung

1.1 Allgemeines

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gegliedert in Bereiche baulicher Nutzung sowie in Flächen öffentlicher und privater Grünnutzung. Die Gliederung und Einzelabgrenzung dieser Bereiche erfolgt im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

1.2 Baugebiete

- 1.21 Die im Bebauungsplan aufgenommenen Einzelbauflächen sind festgesetzt als Dorfgebiet - MD - gemäß § 5 BauNVO.
- 1.22 Dabei wird gemäß § 1 Abs.5 BauNVO festgesetzt, daß wegen nicht bereitzustellender Erschließung von den in § 5 Abs.2 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig sind: Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

1.3 Grün- und Freiflächen

- 1.31 Die außerhalb von Bauflächen aufgenommenen öffentlichen Grün- und Wasserflächen sowie privaten Grünflächen sind gemäß § 9 Abs.1 Ziff. 15, 16 und 18a BauGB mit ihrer Abgrenzung getrennt festgesetzt.
- 1.32 Dabei dienen die in Verbindung mit Bachfläche festgesetzten öffentlichen Grünflächen der dortigen Gewässerwartung und dem Erhalt des bachbegleitenden Bewuchses.
- 1.33 Die privaten Grünflächen dienen in Verbindung mit landwirtschaftlicher Betriebsstelle der landwirtschaftlichen Nutzung, außerdem in Verbindung mit dem Bachlauf der gärtnerischen Nutzung. Sie sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässiges Maß baulicher Nutzung

- 2.11 Im Dorfgebiet ist für das Maß der baulichen Nutzung die vorhandene Eigenart des bereits bebauten Gebiets i.Sinne von § 34 BauGB maßgebend.
- 2.12 Dabei sind von den Höchstwerten des § 17 Abs.1 BauNVO in dem überwiegend bebauten Gebiet Ausnahmen nach § 17 Abs.9 BauNVO in Einzelfällen zulässig.

2.2 Bauweise

Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

3. Bepflanzung

3.1 Pflanzbindung

- 3.11 Die für den Charakter des Baugebiets maßgeblichen Einzelbäume sind mit der Bestimmung ihrer Erhaltung nach § 9 Abs.1 Ziff. 25b gesondert festgesetzt.
- 3.12 Der weitere vorhandene, bachbegleitende Bewuchs ist in seiner natürlichen Form ebenfalls zu erhalten, wobei die jeweiligen Bach-Wartungsarbeiten gewährleistet bleiben müssen.

3.2 Anpflanzungen

- 3.21 Der vorhandene Bewuchs ist, wo immer möglich, durch entsprechende angepasste Neupflanzung naturständiger Art zu ergänzen.
- 3.22 Sämtliche nicht für Zugänge und Zufahrten benötigten Freiflächen sind als geordnete Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(gem. § 9 Abs.4 BauGB und § 73 LBO)

1. Gestaltung der Bauten

- 1.1 Innerhalb des Baugebiets als altem Dorfbereich ist in der äußeren Gestaltung, insbesondere bei allen vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Gebäudeteilen, die überlieferte Form und Maßstäblichkeit zu beachten.
- 1.2 Dabei sind Neu- und Ersatz- sowie Umbauten in maßstäblicher Anpassung mit den Mitteln der heute gültigen Architektursprache einfühlend zu gestalten.
- 1.3 Die Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Dachlandschaft ist unter Verwendung ortsüblicher Dachmaterialien und Gestaltungselemente sicherzustellen.
- 1.4 Die Dachneigung auf Nebengebäuden wie auf Garagen ist denen der Hauptgebäude anzupassen. Sie muß mindestens 30° betragen.

2. Freiraumgestaltung

- 2.1 Unbebaute Flächen, die nicht als Hof- und Verkehrsflächen genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten
- 2.2 Über die Festsetzungen von Kap. I.3.1 u. 3.2 hinaus sind auch innerhalb des Baugebiets vorhandene Bäume, Sträucher und Fassadengewächse zu erhalten und bei evtl. Abgang durch mindest gleichwertige zu ersetzen.
- 2.3 Abstellplätze, Vorplätze und private Verkehrsflächen sind zu befestigen und zu entwässern. In Höhenlage und Material ist eine Einheitlichkeit zwischen öffentlichen und öffentlich zugänglichen privaten Flächen dann herzustellen, wenn sie übergangslos ineinander übergehen.
- 2.4 Zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse wird empfohlen, nicht öffentlich zugängliche Flächen als Rasenpflaster oder mit sonstigem durchlässigen Material auszubilden.
- 2.5 Die im Zeichnerischen Teil gesondert festgesetzten Sichtflächen an der Ausmündung der Bachgasse in die K 6323 am Engebach sind aus Verkehrs-Sicherheitsgründen von jeglicher Nutzung, Bepflanzung ect. mit einer Höhe von mehr als 0,80 m ab Straßenoberkante freizuhalten.

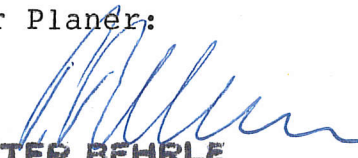
Efringen-Kirchen - Rheinfeldern, den 03.07.89

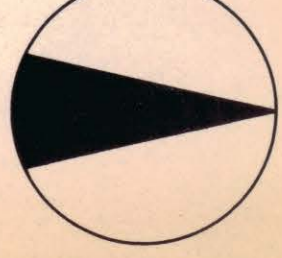
Bürgermeisteramt

Der Bürgermeister:



Der Planer:


PETER BEHRLE
DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT
7988 RHEINFELDEN
FRIEDR.-EBERT-STR. 3 TEL. 8281



PLANUNG GEM. EFRINGEN - KIRCHEN

BEBAUNUNGSPLAN GEBIET „BACHGASSE“

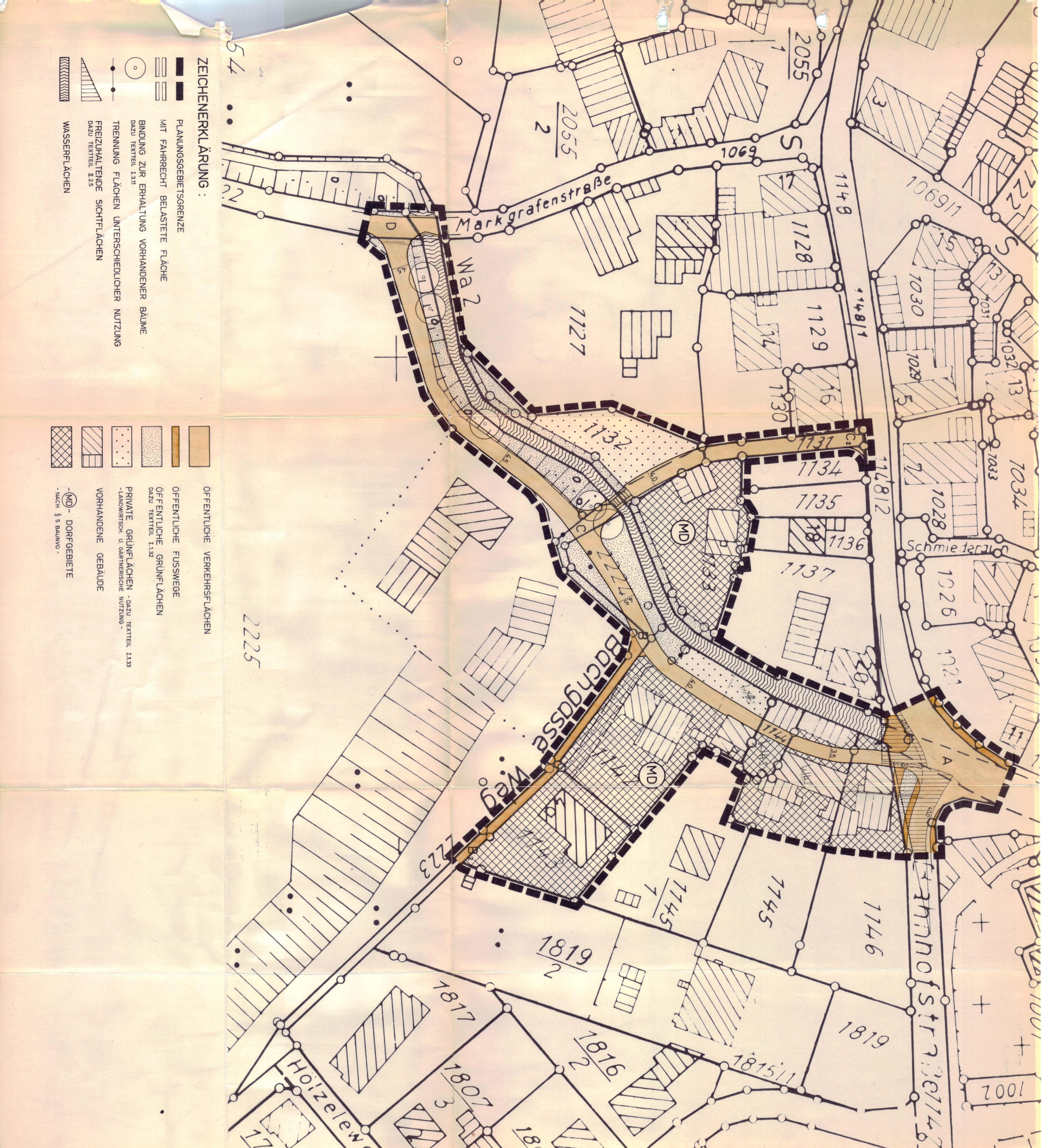
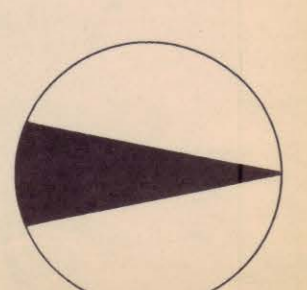
ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 5000

EFRINGEN - KIRCHEN / RHEINFELDEN, DEN 03.07.1989
DER BÜRGERMEISTER: DER PLANER:



PETER BEHRLE
Dipl.-Ing. REIER ARCHITECT
7888 RHEINFELDEN
RIEIER-STRASSE 3 TEL. 9731



ZEICHENERKLÄRUNG:

- PLANUNGSGEBIETSGRENZE
- MIT FAHRRECHT BELASTETE FLÄCHE
- BINDUNG ZUR ERHALTUNG VORHANDENER BÄUME
DABU TEXTIL 1.31
- TRENNUNG FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
DABU TEXTIL 2.25
- WASSERFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSPFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE FUSSWEGE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
DABU TEXTIL 1.12
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN - DABU TEXTIL 1.13
- LANDWIRTSCH. U. GARTNERISCHER NUTZUNG -
- VORHANDENE GEBÄUDE
- MD- DORFGEBIETE
-NACH § 8 BAUMW.-

<p>ÖFFENTLICH AUSGELEGEN</p> <p>NACH § 3 ABS. 2 BAUGB V. 08.12.86 IN DER ZEIT VOM 23.08.88 BIS 23.03.88</p> <p>VERTRÄGLICHE BEKANNTMACHUNG ERFOLGTE AM 18.08.88</p> <p>BEZIRKSGEMEINSCHAFT ERFRINGEN-KIRCHEN Bürgermeister Dierkes</p> <p>NACH § 11 BAUGB V. 08.12.86 Antragsteller Landesamt Lörrach -Bauverwaltungsamt- 28. Nov. 91</p>	<p>ALS SATZUNG BESCHLOSSEN</p> <p>NACH § 10 BAUGB V. 08.12.86 IN VERB. MIT § 4 GO AM 03.07.89</p> <p>BEZIRKSGEMEINSCHAFT ERFRINGEN-KIRCHEN Bürgermeister Dierkes</p> <p>NACH § 12 BAUGB V. 08.12.86 Durch die Bekanntmachung VOM 23. JÜN. 1992 des Bürgermeisters:</p>
--	---

**PLANUNG GEM. EFRINGEN-KIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN GEBIET „BACHGASSE“**

ZEICHNERISCHER TEIL M 1 : 500

EFRINGEN - KIRCHEN / RHEINFELDEN, DEN 03.07.1989
DER BÜRGERMEISTER DER PLANER:

PETER BEHRLE
DIPLOM-INGENIEUR ARCHITECT
7809 RHEINFELDEN
HEINRICHSTRASSE 3 TEL. 9781

