

# **GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN GEMARKUNG EGRINGEN**

## **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

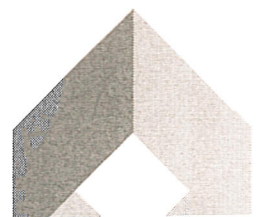
# **OB DEM DORF II**

---

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



**In Kraft getreten  
am 10. März 2005**

# SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften im Ortsteil Egringen im Gebiet

## „OB DEM DORF II“

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 Egringen-Kirchen die folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ob dem Dorf II" gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 21.02.2005.

### § 2

#### Örtliche Bauvorschriften

1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1) Zulässig sind für die Hauptgebäude gleichschenklige, symmetrische Satteldächer (SD), auch mit Krüppelwalm. Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil.

1.2) Freistehende Garagen sind mit Satteldächern oder flach geneigten Pultdächern entsprechend der Gestaltung des Hauptgebäudes zu versehen.

1.3) Bei an das Hauptgebäude angebauten Garagen sind an die Gebäudefassade angesetzte Pultdächer oder Flachdächer zulässig.

1.4) Bei geneigten Garagendächern ist eine Mindestneigung von 20° (Satteldächer) bzw. 10° (Pultdächer) einzuhalten.

1.5) Grelle oder reflektierende Fassaden- oder Bedachungsmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Materialien der für den Betrieb von Solaranlagen zur Stromerzeugung oder Warmwasserbereitung erforderlichen Einrichtungen.

1.6) Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist mit kleinteiligen, nicht glänzenden (unglasierten) Ziegeln oder Dachsteinen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Materialien in einem Farbspektrum von rot/rotbraun bis grau/anthrazit vorzunehmen.

1.7) Nicht zulässig ist die Verwendung von unbeschichteten Kupfer- oder Zinkblechen als Oberfläche der Dachhaut.

1.8) Zulässig ist (und wird besonders empfohlen) auch die Begrünung von Dächern.

1.9) Bei Gebäuden sind Dachgaupen zulässig. Sie können als Wiederkehr-, Dreiecks-, oder Schleppgaupen ausgeführt werden. Die Länge darf maximal 2/3 der Gebäudelänge betragen. Der Gaupenansatz muss zum First einen Mindestabstand von 50 cm einhalten. Der seitliche Mindestabstand zur Giebelwand beträgt mindestens 80 cm. Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Gaupengestaltung vorzusehen.

## 2) EINFRIEDUNGEN (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

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

2.1)	Maximale Höhe bei	
	Heckenpflanzung (linienhaft)	0,80 m
	Sträuchern (unregelmäßig)	1,20 m
	Holz- oder Metallzäunen	0,80 m
	Sockelmauern	0,30 m

2.2) Zulässig sind Einfriedungen als Bepflanzungen, Holz- oder Metallzäune (kein Stacheldraht), auch in Verbindung mit Sockelmauern. Wird ein Zaun auf eine Sockelmauer gesetzt, so ist die Gesamthöhe von höchstens 0,80 m einzuhalten.

2.3) Zur Einhaltung eines seitlichen Sicherheitsraumes sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen um mindestens 0,50 m hinter die Fahrbahn- bzw. Gehweghinterkante zurückzusetzen.

## 3) GRUNDSTÜCKE (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

3.1) Auffüllungen und Abgrabungen sind so durchzuführen, dass die Höhenlage der Grundstücke an die Höhenlage der Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich anschließt. Die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen. Höhenunterschiede an Grundstücksgrenzen, die nicht an den öffentlichen Straßenraum anschließen, sind so abzuböschten oder zu terrassieren, dass der Höhenunterschied jeweils nicht mehr als 1,5 m beträgt. Böschungswinkel sind mit maximal 1:1,5 auszuführen.

3.2) Der auf den Grundstücken anfallende Erdaushub soll, soweit möglich, auf den Grundstücken wieder eingebaut werden.

3.3) Die Art der Befestigung von PKW-Stellplätzen muss das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft gewährleisten. (z.B. Schotterrasen, Mineralgemische oder auch die Pflasterung mit breiter Fugenbildung oder/und wasserdurchlässigem Material.)

## 4) AUSSCHLUSS VON FREILEITUNGEN (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

5) ANLAGEN ZUR REGENWASSERNUTZUNG (§ 74 (3) NR. 2 LBO)

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung und -pufferung zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von mindestens 2,5 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> befestigte Dachfläche haben, welches gedrosselt an die Regenwasserableitung abgegeben wird.

*Abflussmenge ca. 7,0 l/s.*

Werden zusätzlich Hofflächen angeschlossen, so ist das erforderliche zusätzliche Volumen anhand des Versiegelungsgrades der Flächenbefestigung zu ermitteln und nachzuweisen.

6) ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§37 Abs.1 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird erhöht:

- 0. Für Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> 1,0 Stellplatz
- 1. Für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> auf 1,5 Stellplätze
- 2. Für Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> auf 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  
Bürgermeisteramt

*21. Feb. 2005*

# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „OB DEM DORF II“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

21.02.2005

## **BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der vor dem 20.07.2004 gültigen Fassung, in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) in der gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### 1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

#### **1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**

1.1) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

#### **2. Private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

zur Gliederung der Gebietsaufteilung.

### 2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

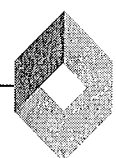
2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) im zeichnerischen Teil sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse als Höchstwerte. In Teilflächen wird über die Festsetzung der Traufhöhe bewirkt, dass das 2. Vollgeschoss im Dachraum oder Untergeschoss liegen muss.

2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird im Plan durch die zulässige Traufhöhe bzw. Firsthöhe festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über Erschließungsstraße im jeweiligen Grundstücksabschnitt. Gemessen wird jeweils im arithmetischen Mittel der der Straße zugewandten Gebäudeeckpunkte.

2.3) Gemäß Planeintrag wird für Teilflächen die zulässige Anzahl der Wohneinheiten (WE) auf maximal 2 WE pro Wohngebäude Doppelhaushälfte und max. 3 WE pro Wohngebäude Einzelhaus festgesetzt.

### 3) BAUWEISE

Im Plangebiet wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser gemäß Planeintrag.



# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „OB DEM DORF II“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

21.02.2005

## 4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten privaten Grünflächen sind jedoch in keinem Fall überbaubar.

## 5) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

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

## 6) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

6.1) Öffentliche Stellplätze sind nur im Zuge der Erschließungsstraße vorgesehen. Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten.

6.2) Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf den festgesetzten privaten Grünflächen zulässig. Zulässig sind Garagen und Carports auch auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen.

6.3) Garagen, Carports und Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen sind zu einem Gebäude oder zu Gruppen zusammenzufassen.

## 7) SCHUTZFLÄCHEN

7.1) Die im zeichnerischen Teil mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten eingetragenen Flächen sind von jeglicher Überbauung frei- und zugänglich zu halten. Die Befestigung durch Wege oder Straßenflächen ist möglich. Tief wurzelnde Gehölze dürfen nicht im Leitungsbereich gepflanzt werden. Eine Gefährdung von Leitungen durch Bepflanzung ist auszuschließen.



**BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
„OB DEM DORF II“**

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

21.02.2005

8) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

8.1) An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind standortgerechte, hochstämmige Obstbäume gemäß Pflanzenliste anzupflanzen. Abweichungen von den Standorten sind bis maximal 2,0 Meter (Richtwert) möglich.

8.2) Ein Anteil von mindestens 40 % (bei GRZ 0,4) von der jeweiligen Baugrundstücksfläche ist von jeglicher Bodenversiegelung oder Befestigung freizuhalten und als Grünfläche oder gärtnerisch zu unterhalten. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grünflächen werden hierauf angerechnet. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum sowie 3 standortgerechte Sträucher anzupflanzen

8.3) Auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 5690 außerhalb des Plangebietes ist durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und freien Sukzession einer ca. 0,35 ha großen Teilfläche langfristig ein standortgerechter Waldbestand zu entwickeln.

9) ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1A BAUGB)

Ausgleichsflächen **außerhalb** des Plangebietes (0,35 ha)  
- Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und freien Sukzession einer ca. 0,35 ha großen Teilfläche; langfristige Entwicklung eines standortgerechten Waldbestand

10) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

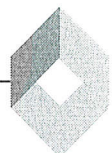
**NACHRICHTLICHE HINWEISE**

Im Baugebiet ist mit Schichtwasser zu rechnen. Es wird daher empfohlen, die Kellergeschosse wasserdicht auszuführen. Ringdrainagen sind nicht zulässig.

Efringen-Kirchen, den 21. Feb. 2005



Der Bürgermeister



## 1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

### 1.1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG

In der Ortschaft Egringen besteht Bedarf an der Ausweisung von Wohnbauland im Rahmen der Eigenbedarfsentwicklung. Die Gemeinde Egringen-Kirchen beabsichtigt daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes über eine ca. 1,18 ha große Fläche im Gewann „Ob dem Dorf“ in Egringen. Die Fläche schließt östlich an das Gebiet „Ob dem Dorf I“ an, dessen Bebauung abgeschlossen ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um entsprechend dem Bedarf an Wohnbauflächen in Egringen auch künftig Bauland bereitstellen zu können. Die Gemeinde kann in Egringen derzeit keine Bauplätze mehr anbieten.

Entsprechend der allgemeinen Zielsetzung der Gemeinde, Bebauungsgebiete nur noch dort zu entwickeln, wo auch eine zeitnahe Realisierung gesichert ist, sind bereits im Vorfeld der Planaufstellung über die Grundstücke im Geltungsbereich Optionsverträge mit den Eigentümern abgeschlossen worden.

Die Einbeziehung von weiteren Wohnbauflächen bietet sich an, es können vorhandene Nutzungs- und Erschließungsstrukturen aufgenommen werden. Auch die Einbindung des Gebietes in die örtliche Infrastruktur lässt sich mit vertretbarem Aufwand darstellen. Die Zuordnung zum Ortskern kann als gut bezeichnet werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Gebietes mit etwa 16 Wohngebäuden in Einzel- oder Doppelhausform geschaffen werden.

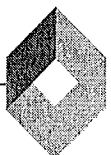
### 1.2 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Das Plangebiet „Ob dem Dorf II“ ist eine maßvolle und im Flächennutzungsplan seit langem dargestellte Weiterentwicklung der Neubauf Flächen am südlichen Ortsrand der Ortschaft Egringen. Die Anbindungen an die verkehrsmäßige Erschließung sind bereits durch die frühere Gebietsplanung und -erschließung vorgegeben. Das Gebiet fügt sich damit insgesamt gut in die vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen ein.

## 2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

### 2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde, auch im Rahmen der Gesamtfortschreibung, ist das Gebiet „Ob dem Dorf II“ als Wohnbaufläche dargestellt.





Der Bebauungsplan „Ob dem Dorf II“ wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

## 2.2 REGIONALPLAN

Die Gemeinde Efringen-Kirchen ist innerhalb der Entwicklungsachse Weil - Müllheim als Kleinzentrum mit einem Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe sowie als Siedlungsschwerpunkt innerhalb der Entwicklungsachse ausgewiesen.

Das Gebiet „Ob dem Dorf II“ liegt in der Raumnutzungskarte innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche. Aussagen des Regionalplanes stehen dem Bebauungsplan damit nicht entgegen.

## **3 VERFAHRENSSTAND**

Der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen hat in öffentlicher Sitzung am 12.07.2004 beschlossen, für den Bereich „Ob dem Dorf II“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Planvorentwurf wurde am 18.10.2004 gebilligt, die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand in der Zeit vom 02.11.2004 bis zum 23.11.2004 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gleichzeitig in die Planung eingeschaltet.

Die 1-monatige Offenlage gem. § 3 Abs. 2 wurde in der Zeit vom 03.01.2005 bis einschließlich 03.02.2005 durchgeführt. Den Trägern öffentlicher Belange wurde in dieser Zeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Während der Offenlage gingen keine Anregungen ein. Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 21.02.2005 gefasst.

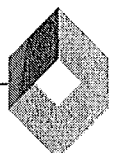
## **4 GEBIETSBESCHREIBUNG**

### 4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Das Plangebiet „Ob dem Dorf II“ befindet sich am südlichen Ortsand des Ortsteiles Efringen. In die Abgrenzung werden die Grundstücke Flst.Nr. 5824, 5825, 5826, 5827, 5828, 5829, 5830, 5831, 5832, 5833, 5834, 5835, 5768/1 und 5836 (Teil) einbezogen. Es grenzt westlich an das bebaute Gebiet „Ob dem Dorf“ und nördlich an den Weg Flst.Nr. 5797 (Ob dem Dorf). Die östliche Abgrenzung ergibt sich mit dem Wegegrundstück Flst.Nr. 5823. Im Süden wird die Abgrenzung durch die vorhandene Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 5767 gebildet.

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 1,18 ha.

Das Gelände ist leicht nach Nord geneigt.



## 4.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Die Fläche wird der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die derzeitige Nutzung erfolgt überwiegend ackerbaulich und zu einem kleinen Teil als Grünland (siehe auch Bestandsplan). Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen ist auch ohne die durch die Planung in Anspruch genommenen Flächen gesichert.

Es besteht ein relativ dichtes und regelmäßiges Netz aus landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen. Die betroffenen Bewirtschaftungsparzellen grenzen bereits östlich bzw. westlich an andere Wege, so dass jedenfalls nicht von erheblichen Umwegen gesprochen werden kann. Andererseits würde bei Aufrechterhaltung des Weges nicht nur wertvolles Bauland verloren gehen (vier Bauplätze wären betroffen), sondern es würden auch vermeidbare Emissionen in das Wohngebiet getragen. Die im Rahmen der Bürgerbeteiligung von einem Landwirt vorgetragene Anregung zur Beibehaltung des Weges wird deshalb nicht berücksichtigt.

## 4.3 FORSTLICHE BELANGE

Forstliche Belange sind von der Planung nicht berührt. Waldflächen sind nicht betroffen.

## 4.4 NUTZUNGEN, BEBAUUNG

Das Plangebiet ist noch unbebaut und wird bisher als landwirtschaftliche Feldfläche genutzt.

Die angrenzenden Nutzungen sind:

- im Norden landwirtschaftliche Feldnutzung und Wohnen
- im Westen Wohnen
- im Süden und Osten landwirtschaftliche Feldnutzung

Nutzungskonflikte sind aus dem Umfeld nicht zu erwarten.

## 4.5 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

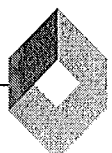
Technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Gebiet bisher nicht vorhanden.

## 4.6 ALTLASTEN

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

## 4.7 BAUGRUND

Im Zuge der Erschließungsplanung wurden zur geotechnischen Bewertung im Gebiet vier Baggerschürfen angelegt und durch das Büro Ganz + Rutner wie folgt bewertet und beschrieben (siehe Erläuterungsbericht 10/2004).



“Die Erkundung zeigt im Wesentlichen folgenden Aufschluss:

- |      |      |       |        |           |   |
|------|------|-------|--------|-----------|---|
| 0,00 | -    | ,40 m | :      | Oberboden |   |
| -    | 0,40 | -     | 1,80 m | :         | Lehm, schluffig, leicht sandig, Kalksteinersatz |
| -    | 1,80 | -     | 4,00 m | :         | Lehm, schluffig, stark bindig, Schichtwasser    |

Die Klassifizierung nach DIN 18300 ordnet die Bodenschichten wie folgt zu:

<b>Feinsande und Schluffe</b>	:	<b>BK 3</b>
Anlehmige Kiese	:	BK 4 – 5

Mit Grundwasser ist innerhalb der Kanalbautiefen nicht zu rechnen.  
Eventuelles Schichtwasser ist bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen.“

Es wird daher den Bauherren empfohlen, die Kellergeschosse wasserdicht herzustellen.  
Drainagen sind nicht zulässig.

## 5 ERSCHLIEßUNG

### 5.1 STRAßEN

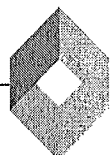
Die straßenmäßige Anbindung des Gebietes ist durch die bereits vorhandenen Anschlüsse „Auf der Hub“ und „Rötebrunnen“ bereits vorgegeben. Diese Straßen haben jeweils eine Gesamtbreite von 7,0 m.

Die Trassen werden in das Plangebiet weitergeführt und am östlichen Gebietsrand verbunden, so dass sich eine Ringstraße ergibt. Diese Verbindung wird an der Gebietsgrenze angeordnet, um eine zukünftige nochmalige Gebietserweiterung in östlicher Richtung zu ermöglichen.

Für die Erschließungsstraße im Gebiet wird eine Gesamtbreite von 7,0 m einschließlich Gehweg vorgeschlagen. Die Verkehrsfläche wird dabei gegliedert in eine 5,5 m breite Fahrbahn und einen 1,5 m breiten Gehweg. Der vorhandene Bestand wird somit im Gebiet fortgesetzt. Auf dem Verbindungsstück wird die Fahrbahnbreite auf 5,0 m reduziert.

Zur landwirtschaftlichen Fläche wird entlang der gesamten östlichen Gebietsgrenze eine 0,50 m breiter Grünstreifen als Trennstreifen eingehalten.

Der bestehende Wirtschaftsweg „Ob dem Dorf“ soll keine Erschließungsfunktion für die geplanten angrenzenden Baugrundstücke erhalten. Deshalb wird entlang dieses Weges ein 2,5m breiter Grundstücksstreifen als private Grünfläche festgesetzt.



## 5.2 GEHWEGE

Für die Erschließungsstraße wird ein straßenbegleitender Gehweg von 1,5 m Breite vorgesehen.

Entlang der östlichen Gebietsgrenze ist ein selbständiger Gehweg vorgesehen, der das Gebiet mit dem Weg „Ob dem Dorf“ verbindet und damit eine fußläufige Anbindung an die Ortsmitte ermöglicht.

## 5.3 STELLPLÄTZE

Öffentliche Stellplätze sind im Rahmen der geplanten Straßenraumgestaltung der Erschließungsstraße in begrenztem Umfang vorgesehen.

Generell gilt jedoch, dass die nach dem Bebauungsplan erforderlichen privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen sind.

## 5.4 VERSORGUNG/ENTSORGUNG

### 5.4.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist gesichert. Das Plangebiet kann an die vorhandene Trinkwasserleitung in der Rötebrunnenstraße angeschlossen werden. Der Bestand an Wasserleitungen ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

### 5.4.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Schmutzwasserbeseitigung ist gesichert. Die Entwässerung erfolgt in Egringen im Trennsystem. Das Plangebiet kann an die vorhandenen Leitungen in der Rötebrunnenstraße angeschlossen werden. Bei Doppelhausgrundstücken wird ein Leitungsrecht für gemeinsame Hausanschlüsse eingetragen.

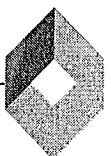
Der Bestand an Entwässerungsleitungen ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

### 5.4.3 NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser wird im Trennsystem erfasst und abgeleitet. Eine oberflächige Versickerung ist im Plangebiet der topographischen Verhältnisse und der relativ dichten Bebauung nicht möglich. Eine Vorflut für die oberflächige Ableitung steht nicht zur Verfügung.

Innerhalb des Gebietes erfolgt eine Pufferung über zwangsentleerte Zisternen auf jedem Grundstück. Das zwangsentleerte Volumen kommt über Drosselklappen zur Ableitung in den RW-Kanal.

Zur sicheren Ableitung des von Süden an der Plangebietsgrenze möglicherweise anfallenden Hangwassers wird entlang der Gebietsgrenze ein Leitungsrecht festgesetzt. Zur Wartung des Schachtbauwerks wird ein Wirtschaftsweg vorgesehen.



## 5.4.4 ENERGIEVERSORGUNG

Die Stromversorgung kann durch Erweiterung des vorhandenen Netzes sichergestellt werden. Ein vorhandenes Niederspannungskabel, welches auch für die künftige Gebietsversorgung von Bedeutung ist, wird im zeichnerischen Teil dargestellt und ein Leitungsrecht ausgewiesen.

Eine Versorgung mit Erdgas ist im Ortsteil Egringen nicht vorhanden. Die Badische Rheingas GmbH hat stattdessen angeboten, das Gebiet mit Gasleitungen zu erschließen und lokal aus einem Flüssiggastank zu versorgen. Bei einem Anschluss des Ortes an das Erdgasnetz könnte die Versorgung dann auf Erdgas umgestellt werden.

Es ist allerdings nicht möglich, innerhalb des Baugebietes eine ausreichend große Fläche mit den erforderlichen Sicherheitsabständen für den notwendigen Tank auszuweisen. Die Gemeinde befürwortet dennoch die angebotene Versorgungsmöglichkeit, wenn es dem Versorgungsunternehmen gelingt, außerhalb des Gebietes einen geeigneten Standort zu sichern.

Ein Anschlusszwang für die Baugrundstücke resultiert hieraus nicht.

## **6 GEPLANTE BEBAUUNG**

### 6.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die Wohnbauentwicklungsfläche umfasst etwa 1,18 ha. Der Flächenumriss orientiert sich an den vorhandenen Grundstücks- und Wegegrenzen und bildet einen viereckigen Grundriss.

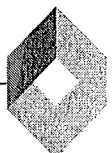
#### *Vorgaben und Zwangspunkte*

Die verkehrsmäßige Anbindung des Gebietes ist durch die bis an die Gebietsgrenze bereits erstellten Erschließungsanlage vorgegeben. In Verbindung mit der vorgegebenen Planungsfläche ergibt sich daraus auch bereits das Erschließungsnetz und im wesentlichen auch die Gebietsaufteilung.

Des weiteren soll für die spätere Zukunft die Möglichkeit einer östlichen Erweiterung des Gebietes offengehalten werden.

#### *Ziele und Grundsätze*

- Angemessene Berücksichtigung der bestehenden Topographie und Bebauung in der Ortrandlage**
- Erreichen einer hohen Wohnumfeldqualität**
- Begünstigung der Nutzung regenerativer Energie durch die Gebäudestellung**
- Schaffung verkehrsberuhigter Wohnstraßen**
- Wirtschaftliche Erschließung**



- ☒ **Integration vorhandener Erschließungsstrukturen**
- ☒ **Bebauung wahlweise mit Einzel- oder Doppelhäusern**
- ☒ **angemessene bauliche Dichte mit Zielwert 60- 70 E/ha im Durchschnitt**
- ☒ **Berücksichtigung ökologischer Belange, gute Integration in die Topographie**

**Die Grundsätze sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden in der Planung berücksichtigt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei etwa 500 m<sup>2</sup>.**

Die Ausweisung von Einzel- und Doppelhäusern entspricht der Bedarfssituation vor Ort.

### *Gestaltungskonzept*

Die Gebietsaufteilung und Anordnung der Gebäude orientiert sich an der vorgefundenen Topographie in Verbindung mit den Anschlusspunkten der Erschließung. Für die innere Erschließung wird eine Ringstraßenlösung anstelle von zwei Stichstraßen gewählt, da diese Lösung flächensparend und damit auch wirtschaftlicher ist und die Option einer späteren Erweiterung besser berücksichtigt.

Die Gebäudestellung und die geplanten Grenzen sind auf die Erschließungsachsen bezogen. Die Gebäudeexposition ist hierdurch nach Süd-Ost ausgerichtet. Eine Drehung nach Süden hätte zur Folge, dass wegen des erhöhten Platzbedarfes weniger Grundstücke gebildet werden könnten und dass die wünschenswerte wahlweise Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern wegen der zur Straße abgewinkelten Gebäude und Grenzen dann wesentlich erschwert wäre.

### 6.2 ART DER NUTZUNG

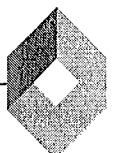
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht auch der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

### 6.3 MAß DER NUTZUNG

Die Angaben über das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) eingetragen. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch Festsetzung der maximalen Trauf- bzw. Firsthöhe begrenzt. Die Höhenangaben werden in Meter über Erschließungsstraße angegeben.

### 6.4 BAUWEISE

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser gemäß Planeintrag.



# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „OB DEM DORF II“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 21.02.2005

## 6.5 KENNDATEN DER PLANUNG

Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
1	Überbaubare Grundstücksflächen (GRZ 0.4)	0,58	49
2	Private Grünflächen Baugrundstücke	0,40	34
3	Öffentliche Verkehrsflächen Erschließung	0,18	15
4	Selbständiger Gehweg	0,01	1
5	Verkehrsgrün	0,01	1
6	<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,18</b>	<b>100</b>

Anz	Gebäudetyp	BGF (ca.)	WE (ca.)	EW (ca.)
12	Einzelhäuser		18	45
08	Doppelhaushälften		12	30
<b>20</b>	<b>Gebäude</b>		<b>30</b>	<b>75</b>

Bruttobauland: 1,18 ha

Nettobauland: 0,98 ha

Bruttodichte: (Personen/Bruttobauland) = 64 P / ha

Durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 490 qm

Die *versiegelbare* Fläche ermittelt sich wie folgt:

Gesamtfläche	1,18 ha
abzüglich Fußweg	- 0,01 ha
abzüglich öffentlicher Verkehrsflächen	- 0,18 ha
abzüglich Verkehrsflächen	<u>- 0,01 ha</u>

Nettobaufläche WA

0,98 ha

\*0.6 ( bei GRZ 0.4 x1.5 für Nebenanlagen)

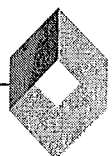
zuzüglich öffentl. Verkehrsflächen

0,59 ha

+ 0,19 ha

**Summe versiegelbare Fläche**

**0,78 ha**



## 7 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE (§1A BAUGB)

Gemäß § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Nachfolgend werden die zu erwartenden Eingriffe in Anlehnung an den Leitfaden zur „Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Landkreis Lörrach“ beschrieben und bewertet sowie Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Zur Bestandserfassung erfolgte am 15.08.2004 eine Kartierung im Gelände. Als Datengrundlage dient der Vorentwurf zum Landschaftsplan Efringen – Kirchen. Sonstige Pläne des Wasser-, Abfall oder Immissionsschutzrechtes liegen für den Planbereich nicht vor.

### 7.1 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Efringen. Direkt westlich und nördlich des Geltungsbereiches grenzt der Siedlungsbereich von Efringen an. Der Bereich südlich und östlich des geplanten Baugebietes wird landwirtschaftlich genutzt.

### 7.2. SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

#### 7.2.1 Bestandsbewertung

Auf der Fläche des Bebauungsplangebietes können folgende Biotoptypen unterschieden und bewertet werden.

#### A. Lebensräume besonderer Bedeutung

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

#### B. Lebensräume allgemeiner Bedeutung

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

1

**Grünland mittlerer Standorte (Fettwiese) mit vereinzelt Baumebestand**

In den ausgedehnten Ackerflächen sind kleinere Restflächen mit Fettwiesen anzutreffen. Die Grünlandflächen werden vor allem von Hochgräser wie z.B. Glatthafer, Wiesen-Lieschgras oder Knäulgras bestimmt. Daneben sind aber auch Begleitgräser wie z.B. Wolliges Honiggras sowie Kräuter und Hochstauden wie Wiesen-Labkraut, Löwenzahn, Ampfer, Scharfer Hahnenfuß, Wiesenpipau, Spitzwegerich, Ehrenpreis usw. zu finden. Vereinzelt sind in den Grünlandflächen auch Obstbäume unterschiedlicher Altersstruktur vorhanden. Im westlichen Randbereich sind 3 kleine Kirschbäume (Stammdurchmesser ca. 10 cm) sowie eine stark zurückgeschnittener Nussbaum, im östlichen Randbereich ist ein älterer Kirschbaum (Stammdurchmesser ca. 40 cm) zu finden.

Insgesamt ist die Fettwiese aufgrund ihrer Artenzusammensetzung sowie zusammen mit den vorhandenen Bäumen als Lebensraum allgemeiner Bedeutung einzustufen.

Schutzstatus: ohne  
Bewertung: Lebensraum allgemeiner Bedeutung





## C. Lebensräume geringer Bedeutung

Als Lebensräume geringer Bedeutung, mit überwiegend intensiver Nutzung, stark unterdurchschnittlichen Artenzahlen und nahezu ausschließlichem Vorkommen euryöker und ubiquitärer Arten ohne besonderes Entwicklungspotential wurden festgestellt:

2

### **Ackerflächen / Grabeland**

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen. Neben Getreideanbau erfolgt mit Lauch und Rosenkohl kleinflächig auch Gemüseanbau. Besondere Bestände an Ackerwildkräutern sind aufgrund der intensiven Nutzung, Düngung usw. nicht zu erwarten.

Aufgrund der intensiven Nutzung werden diese Bereiche als Lebensräume geringer Bedeutung eingestuft.

Schutzstatus: ohne  
Bewertung: Lebensraum geringer Bedeutung

3

### **Wirtschaftswege**

Im nördlichen und westlichen Randbereich sind geschotterte Wirtschaftswege vorhanden, die von Ackerrandstreifen begleitet werden. Hier sind neben den Arten der Fettwiesen auch Wildkräuter der benachbarten Ackerflächen anzutreffen. Im östlichen Randbereich ist ein Grasweg vorhanden der stark von Hochgräsern dominiert wird.

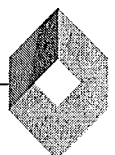
Schutzstatus: ohne  
Bewertung: Lebensraum geringer Bedeutung

## 7.2.2 Eingriffsbeschreibung und -bewertung

Im Rahmen der geplanten Bebauung mit Anlage der Hausgärten, der Erschließungsflächen sowie der Gebäude erfolgt zunächst der Verlust von ca. 0,11 ha Grünlandflächen mittlerer Standorte sowie 5 Streuobstbäume, der Verlust von ca. 0,97 ha Ackerflächen und ca. 0,1 ha Wirtschaftswegflächen. Flächenversiegelungen entstehen im Bereich der Erschließungsstraße und des Fußweges mit ca. 0,18 ha sowie durch die geplanten Gebäude und Seitenflächen mit einer max. versiegelbaren Fläche von ca. 0,6 ha. Auf ca. 0,4 ha entstehen private Grün- bzw. Gartenflächen.

## 7.2.3 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Eine Vermeidung oder Minimierung der Eingriffe durch eine geänderte Anordnung der Gebäude oder der Erschließungsstraßen ist nur schwer möglich. Eine Prüfung verschiedener Varianten der Erschließungsstraße ergaben ebenfalls den Verlust der Obstbaumhochstämme sowie eine entsprechend große Flächenversiegelung.



## 7.2.4. Kompensation und Bilanzierung der Eingriffe

Die Bewertungsvorgaben des Landratsamtes sehen bei einer Bebauung von Flächen mit Lebensräumen geringer Bedeutung keine gesonderte Ermittlung von Kompensationsflächen hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere vor, da in diesem Fall die Ermittlung der Kompensationsflächen schwerpunktmäßig über das Schutzgut Boden erfolgt.

Somit ist über die Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung von insgesamt ca. 1,07 ha Acker- und Wirtschaftswegflächen als Lebensräumen mit geringer Bedeutung kein Kompensationsbedarf abzuleiten.

Für die Eingriffe in den Lebensraum von allgemeiner Bedeutung (Fettwiese) von insgesamt ca. 0,11 ha ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf von ca. 0,11 ha.

Als Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich der zu erwartenden Eingriffe wird festgesetzt:

Maßnahme	Fläche
Anlage von Hausgärten mit Festsetzung zur Pflanzung eines standortgerechten Baumes und 10 Sträucher je angefangene 300 m <sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen entlang des Nord- und Südrandes des Plangebietes sowie im Bereich der Erschließungsstraße.	0,33 ha
Entsiegelung und Rekultivierung von ca. 0,07 ha teilversiegelter Wirtschaftswegflächen entlang des West- und Ostrand des Vorhabenbereiches im Zusammenhang mit der Anlage der privaten Hausgärten	0,07 ha
Entwicklung einer ca. 0,35 ha großen, standortgerechten Waldfläche durch Aufgabe der Bewirtschaftung und die natürliche Sukzession mit entsprechend strukturreichen Vorwaldstadien.	0,35 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,75 ha</b>

Insgesamt entsteht durch die Eingriffe in ca. 0,11 ha Grünland mittlerer Bedeutung und ca. 1,07 ha Acker- und Wirtschaftswegflächen geringer Bedeutung ein Kompensationsbedarf von ca. 0,11 ha für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Durch die geplanten Maßnahmen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,75 ha können die Eingriffe vollständig kompensiert werden.

## 7.3 SCHUTZGUT BODEN

### 7.3.1. Bestandserfassung und -bewertung

Die geologische Karte weist im direkten Plangebiet Lößlehm bzw. Löß als Ausgangsmaterial für die Bodenbildung aus. Der Löß bzw. Lößlehm liegt hier in einer ungeschichteten rötlich braunen, schluffig – tonig bzw. feinsandigen, karbonatarm bis karbonatfreien Form vor.

Die Bodenkarten des Geologischen Landesamtes weisen den Bereich des Plangebietes als mäßig tiefe und tiefe Parabraunerden mit einer Bodenmächtigkeit von 0,8m bis über 1,0m aus. Als Bodenschichten werden 20 bis 30 cm lehmiger Schluff und schluffiger



Lehm über schluffig – tonigem Lehm als Oberboden über schwach lehmigem Schluff genannt.

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 sehr hohe Funktion*“ für die natürliche Bodenfruchtbarkeit. In der Flurbilanzkarte des Landwirtschaftsamtes ist der gesamte Bereich als Vorrangflur der Stufe I eingetragen. Als Bodenbewertungszahlen (Ackerzahlen) sind in Bereichen mit ähnlichen Bodenvorkommen Werte zwischen 70 und 80 angegeben, die die hohe natürliche Fruchtbarkeit der Böden (Wertstufe 4 bis 5 nach Heft 31 „Bewertung der Leistungsfähigkeit von Böden“) bestätigen.

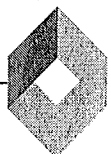
Die hohe Bewertung in bezug auf die Funktion als Standort für Kulturpflanzen führt im Umkehrschluss zu einer geringen Bewertung in bezug auf die Funktion als „Standort für die natürliche Vegetation“, da extreme Standortbedingungen (z.B. Trockenheit, Staunässe) fehlen. Nach der Definition aus Heft 31 „Bewertung der Leistungsfähigkeit von Böden“ ist den vorliegenden Böden diesbezüglich die Wertstufe 1 zuzuordnen.

Auch für die Funktionserfüllung hinsichtlich der Filter- und Puffereigenschaften der Böden gegenüber Schadstoffen sowie ihrer Funktion im Wasserkreislauf kommt den Böden aufgrund der Tiefgründigkeit, der relativ hohen Kationenaustauschkapazität (ca. 100 bis 150 val/m<sup>2</sup>) sowie der Nutzbaren Feldkapazität (= Speichervolumen für pflanzenverfügbares Wasser bis zu 1m Tiefe) von ca. 140 bis 180 mm, eine hohe Bedeutung zu.

In bezug auf die Funktion als Landschaftsgeschichtliche Urkunde ist den Böden hingegen 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 Egringen und insbesondere in den siedlungsnahen Flächen Böden mit ähnlich hohen Wertigkeiten vorliegen, wird von der im Leitfaden des Landratsamtes geforderte Kompensation in der doppelten Flächengröße der versiegelten bzw. beeinträchtigten Fläche abgerückt, da die 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.

### 7.3.2. Beschreibung der Eingriffe

Durch die Flächenversiegelung und Überbauung werden die natürlichen Bodenfunktionen vollständig zerstört. Insgesamt ergibt sich über die GRZ von 0,4 eine max. versiegelbare Fläche von ca. 0,6 ha und für die Erschließung eine Flächenversiegelung von ca. 0,18 ha. Insgesamt entstehen somit ca. 0,78 ha überbaute oder versiegelte Flächen. Durch die Nutzung der bereits teilversiegelten Wirtschaftswege für den Bau der östlichen Erschließung sowie den geplanten Fußweg von ca. 0,04 ha reduziert sich die zusätzliche Flächenversiegelung auf ca. 0,74 ha.

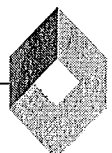
Die Anlage der Hausgärten führt in diesem Zusammenhang nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen, da die Gartenflächen nach Abschluss der Bauarbeiten entsprechend rekultiviert und mit Mutterboden angedeckt werden. In diesen Bereichen entstehen somit keine anhaltenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

### 7.3.3. Vermeidung und Minimierung

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

- Nutzung der bereits teilversiegelten Flächen der Wirtschaftswege für die Erschließung;
- Rückbau der nicht mehr benötigten Wirtschaftswegflächen im Zusammenhang mit der Anlage von Hausgärten;
- Befestigung von Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens
- die Lagerhöhe auf den Mieten darf 2,0 m nicht überschreiten
- getrennte Lagerung von humosem 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.



### 7.3.4. Kompensation und Bilanzierung

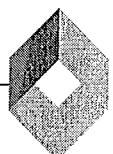
Die erheblichen Eingriffe durch den vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf einer max. Fläche von 0,74 ha können im Gebiet nicht vollständig kompensiert werden, da Flächen zur Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.

Gemäß den Vorgaben zur „Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Landkreis Lörrach“ ist der ermittelten Eingriffsfläche durch Überbauung und Versiegelung von ca. 0,74 ha eine entsprechend große Ausgleichsfläche von ca. 0,74 ha mit positiven Wirkungen hinsichtlich der Bodenfunktionen gegenüberzustellen. Wie bereits erläutert wird hier der Forderung des Landratsamtes nach einer Kompensation in der doppelten Flächengröße für Eingriffe in Böden von besonderer Bedeutung nicht entsprochen.

Im Geltungsbereich selbst erfolgt im Zusammenhang mit der Anlage der privaten Hausgartenflächen die Entsiegelung von ca. 0,07 ha vorhandener Wirtschaftswegflächen entlang der West- und Ostgrenze des Vorhabenbereichs. Weiterhin entstehen durch die Umwandlung von ca. 0,4 ha Ackerflächen in Privatgärten Verbesserungen für das Schutzgut Boden durch die zukünftig unterbleibenden landwirtschaftlichen Dünger- und Pestizideinträge sowie den regelmäßigen Umbruch der Flächen. Ebenso ergeben sich durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und Wiederbewaldung der Kompensationsfläche außerhalb des Plangebietes langfristig Verbesserungen für das Schutzgut Boden.

Maßnahme	Fläche	
Anlage von Hausgärten mit Festsetzung zur Pflanzung eines standortgerechten Baumes und 10 Sträucher je angefangene 300 m <sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen entlang des Nord- und Südrandes des Plangebietes sowie im Bereich der Erschließungsstraße.	0,33	ha
Entsiegelung und Rekultivierung von ca. 0,07 ha teilversiegelter Wirtschaftswegflächen entlang des West- und Ostrand des Vorhabenbereiches im Zusammenhang mit der Anlage der privaten Hausgärten	0,07	ha
Entwicklung einer ca. 0,35 ha großen, standortgerechten Waldfläche durch Aufgabe der Bewirtschaftung und die natürliche Sukzession mit entsprechend strukturreichen Vorwaldstadien.	0,35	ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,75</b>	<b>ha</b>

Durch die geplanten Maßnahmen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,75 ha mit Reduzierung der Dünger- und Pestizideinträge auf den vorhandenen Ackerfläche und der Entsiegelung nicht mehr benötigter Wirtschaftswegflächen im Plangebiet sowie die erreichbaren Verbesserungen für das Schutzgut Boden durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und Bewaldung der ca. 0,35 ha großen Fläche außerhalb des Plangebietes können die entstehenden Beeinträchtigungen vollständig kompensiert werden.



## 7.4 SCHUTZGUT WASSER

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

### 7.4.1 Schutzgut Grundwasser - Bestandserfassung und -bewertung

Für das Plangebiet liegen dem Verfasser keine detaillierten Unterlagen bezüglich der hydrogeologischen Verhältnisse vor.

Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet voraussichtlich in der Größenordnung von über 10 m.

Die Grundwasserneubildung über die Versickerung ist als mittel einzustufen, da aufgrund der 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 im Gebiet aufgrund der Hanglage als mittel einzustufen.

Die Grundwasserqualität unterliegt im erweiterten Untersuchungsgebiet (Brunnen bei Efringen) erheblichen Vorbelastungen durch Dünger- und teilweise auch durch Pestizideinträge aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Trinkwasserschutzgebiete oder Grundwasserschonbereiche sind von den Planungen nicht betroffen.

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

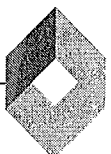
### 7.4.2 Beschreibung der Eingriffe

Durch die Überbauung und Flächenversiegelung erfolgt eine Verringerung der Grundwasserneubildung, da die Niederschläge auf diesen Flächen nicht mehr versickern können. Aufgrund der Hanglage und der anstehenden bindigen Lössböden ist die Versickerung des Dachflächenabwassers im Plangebiet selbst nicht möglich. Für die einzelnen Gebäude wird jeweils eine Zisterne mit Zwangsentleerung festgesetzt, so dass die Eingriffe weitgehend minimiert werden können.

Insgesamt beschränkt sich somit die Eingriffsfläche, deren Oberflächenabwasser direkt in den Vorfluter abgeleitet wird, auf die Straßenflächen mit ca. 0,18 ha.

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.

### 7.4.3 Vermeidung und Minimierung

Der Vermeidung von Schadstoffeinträgen sowie der weitgehenden Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung kommt in Hinblick auf das Grundwasser eine besondere Bedeutung zu.

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

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

### 7.4.4 Kompensation und Bilanzierung

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

Den dargestellten Eingriffen durch die Verringerung der Grundwasserneubildung in Folge der Überbauung und Flächenversiegelung kann die Reduzierung der Dünger und Schadstoffeinträge durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung auf der Bebauungsplanfläche selbst (ca. 0,97 ha) sowie die positiven Effekte im Bereich der geplanten Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes (ca. 0,35 ha) gegenübergestellt werden. Insgesamt können die Eingriffe für das Schutzgut Grundwasser vollständig kompensiert werden.

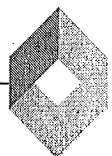
## 7.5 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

### 7.5.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

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 als lokal- und kleinklimatisch wirksame Vegetationsstrukturen lediglich die kleinen Grünlandflächen sowie die vereinzelt Baumbestände zu nennen.

Ausgeprägte Frisch- und Kaltluftleitbahnen bestehen entlang der Talniederung des Feuerbaches, in der sich die abfließenden Kalt- und Frischluftmassen von den umgebenden Hängen sammeln und in Richtung Rheintal abfließen. Im Vorhabenbereich spielt dieses Berg- und Talwindssystem jedoch keine entscheidende Rolle.

Aufgrund der überwiegenden Ackernutzung ist dem Geltungsbereich trotz der vorhandenen Hangneigung in Richtung der Siedlungsbereiche von Egringen allenfalls eine untergeordnete Funktion als klimatischer Ausgleichsraum hinsichtlich der Kalt- und Frischluftbildung sowie der Durchlüftung der Siedlungsbereiche von Egringen zuzuordnen.

Insgesamt ist das Plangebiet somit als Bereich mit geringer Bedeutung für den klimatisch- und lufthygienischen Ausgleich einzustufen.

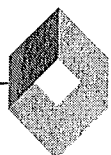
### 7.5.2 Beschreibung der Eingriffe

Die wesentlichen Eingriffe im Plangebiet entstehen durch die Überbauung und Versiegelung von kleinklimatisch wirksamen Wiesenflächen (ca. 0,11 ha) und den Verlust von 5 Obstbaumhochstämmen durch die Bebauung und die Erschließung. Neben dem Verlust von kleinklimatisch wirksamen Vegetationsstrukturen entstehen auf den versiegelten und überbauten Flächen auch Überhitzungserscheinungen. Flächenversiegelung und Überbauung der vorhandenen Ackerflächen sowie von Feldwegen und Grabeland ist diesbezüglich von untergeordneter Bedeutung, da auch Ackerflächen und Feldwege in vegetationsfreiem Zustand zu Überhitzung neigen.

Die Beeinträchtigungen durch Überhitzungserscheinungen bleiben jedoch weitgehend auf das Plangebiet selbst beschränkt. Auswirkungen für die benachbarten Flächen sind hierdurch allenfalls untergeordnet zu erwarten.

Eine zusätzliche Behinderung oder Zerschneidung von Luftleitbahnen entlang des Talraumes des Feuerbaches ist nicht zu erwarten, da sich der geplante Geltungsbereich südlich an die bestehende Siedlung angliedert und somit nicht zu zusätzlichen querriegelartiger Bebauung im Bereich der Luftleitbahnen mit südwestlicher Fließrichtung führt.

Die Emissionen von Luftschadstoffen beschränken sich in der Regel auf den Schadstoffausstoß durch Heizungen sowie die entstehende Verkehrserzeugung im Gebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen sind hierdurch jedoch nicht zu erwarten.





### 7.5.3 Vermeidung und Minimierung

In bezug auf das Schutzgut Klima/Luft sind im Gebiet keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen möglich. Der Erhalt der vorhandenen Bäume ist aufgrund des Flächenzuschnittes nicht möglich.

### 7.5.4 Kompensation und Bilanzierung

Dem Verlust von ca. 0,11 ha Grünlandfläche und 5 Obstbaumhochstämmen sowie der Zunahme der versiegelten und überbauten Flächen mit Überhitzungserscheinungen von ca. 0,74 ha kann die Umwandlung der Acker- und Wirtschaftswegflächen in private Hausgärten im Plangebiet sowie die Entwicklung einer ca. 0,35 ha großen Waldfläche außerhalb des Plangebietes gegenübergestellt werden.

Maßnahme	Fläche	
Anlage von Hausgärten mit Festsetzung zur Pflanzung eines standortgerechten Baumes und 10 Sträucher je angefangene 300 m <sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen entlang des Nord- und Südrandes des Plangebietes sowie im Bereich der Erschließungsstraße.	0,33	ha
Entsiegelung und Rekultivierung von ca. 0,07 ha teilversiegelter Wirtschaftswegflächen entlang des West- und Ostrand des Vorhabenbereiches im Zusammenhang mit der Anlage der privaten Hausgärten	0,07	ha
Entwicklung einer ca. 0,35 ha großen, standortgerechten Waldfläche durch Aufgabe der Bewirtschaftung und die natürliche Sukzession mit entsprechend strukturreichen Vorwaldstadien.	0,35	ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,75</b>	<b>ha</b>

Insgesamt können die Eingriffe hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft durch die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes sowie durch die Entwicklung einer Waldfläche außerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert werden.

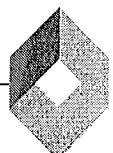
## 7.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

### 7.6.1 Bestandserfassung und Bewertung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrandbereich von Egringen. Derzeit wird im Plangebiet selbst sowie in den angrenzenden Flächen das Landschaftsbild von der intensiven Ackernutzung geprägt. Lediglich den vereinzelt vorhandenen Obstbäumen sind Funktionen als landschaftsbildprägende Elemente zuzuordnen.

Ausgewiesene Wander- oder Radwege sind nicht vorhanden. Eine Nutzung der vorhandenen Wirtschaftswege für die Nah- und Kurzzeiterholung der Einwohner von Egringen ist jedoch wahrscheinlich.

Insgesamt kann der Geltungsbereich somit als Gebiet von allgemeiner Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung und des Landschaftsbildes eingestuft werden.



## 7.6.2 Beschreibung der Eingriffe

Durch die Bebauung erfolgt der Verlust von bislang unverbauten Freilandflächen im Ortsrandbereich. Beeinträchtigungen hinsichtlich des Landschaftsbildes beschränken sich auf die Überbauung der Flächen selbst sowie den Verlust von ca. 5 Obstbaumhochstämmen. Beeinträchtigungen hinsichtlich der Naherholungsnutzung sind hingegen allenfalls in geringem Umfang zu erwarten.

## 7.6.3 Vermeidung und Minimierung

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

## 7.6.4 Kompensation und Bilanzierung

Im Planbereich erfolgt die Kompensation der Beeinträchtigungen durch die Festsetzung von Baumplantungen. Zur landschaftsgerechten Einbindung des Gebietes sowie zur Gestaltung des Ortsrandes werden im südlichen und nördlichen Gebietsrand Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Neben den Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Gebietes entstehen auch außerhalb des Plangebietes durch die langfristige Entwicklung einer strukturreichen Waldfläche Verbesserungen hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Erholungseignung. Insgesamt können die Eingriffe für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung bei Durchführung der Maßnahmen vollständig kompensiert werden.

## 7.7 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG

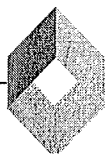
Als Eingriffsschwerpunkte mit erheblichen Eingriffen für Naturhaushalt und Landschaft wurden festgestellt:

- die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch die zusätzliche Flächenversiegelung und –überbauung von ca. 0,74 ha und den dadurch bedingten vollständigen Verlust der Bodenfunktionen,
- die Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust von 0,11 ha Grünlandflächen mit allgemeiner Bedeutung sowie ca. 1,07 ha Acker- und Wirtschaftswegflächen mit geringer Bedeutung als Lebensraum,

Weitere untergeordnete Eingriffe entstehen für

- das Schutzgut Grundwasser durch die Verringerung der Grundwasserneubildung,
- das Schutzgut Klima / Luft durch die Überbauung und Flächenversiegelung und der dadurch bedingten Überhitzungserscheinungen,
- das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung durch den Verlust von Freilandflächen.

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



# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „OB DEM DORF II“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 21.02.2005

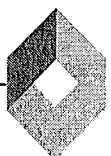
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen in den Bereichen der Pkw – Stellplätze
- Festsetzung von Zisternen mit Zwangsentleerung,
- Festsetzung von Pflanzgeboten zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft,
- Nutzung der vorhandenen Wirtschaftswegfläche für die Erschließung,
- Vermeidung von Schadstoffemissionen während der Bauarbeiten (wassergefährdende Stoffe),
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens sowie Rekultivierung und Tiefenlockerung von verdichteten Böden im Baufeld,
- getrennte Lagerung des humosen Oberbodens und rekultivierfähigem Unterboden sowie Einhaltung der max. Erdmietenhöhe von 2,0 m;
- Begrünung der Mieten bei einer Lagezeit von über 1 Monat (z.B. mit Ölrettich) und Vermeidung von Verdichtungen im Bereich der Lagermieten.

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

Als Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe sind im und außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen:

Maßnahme	Fläche
Anlage von Hausgärten mit Festsetzung zur Pflanzung eines standortgerechten Baumes und 10 Sträucher je angefangene 300 m <sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen entlang des Nord- und Südrandes des Plangebietes sowie im Bereich der Erschließungsstraße.	0,33 ha
Entsiegelung und Rekultivierung von ca. 0,07 ha teilversiegelter Wirtschaftswegflächen entlang des West- und Ostrand des Vorhabenbereiches im Zusammenhang mit der Anlage der privaten Hausgärten	0,07 ha
Entwicklung einer ca. 0,35 ha großen, standortgerechten Waldfläche durch Aufgabe der Bewirtschaftung und die natürliche Sukzessoin mit entsprechend strukturreichen Vorwaldstadien.	0,35 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,75 ha</b>

Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass die Eingriffe für die Schutzgüter Pflanzen- und Tiere, Grundwasser, Klima/Luft sowie Erholung / Landschaftsbild vollständig und schutzgutspezifisch kompensiert werden können. Die Kompensation bezüglich des Schutzgutes Boden erfolgt, mangels geeigneter Maßnahmen mit entsprechenden schutzgutspezifischen Kompensationswirkungen, über das Schutzgut Pflanzen und Tiere.



# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „OB DEM DORF II“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 21.02.2005

## 8 KOSTEN

Für die Realisierung des Bebauungsplanes folgende Erschließungskosten abgeschätzt (Stand Erläuterungsbericht GRI/Entwurfs- und Genehmigungsplanung 25.10.2004):

a) Straßenbau	€ ca.	160.000,00
b) Straßenbeleuchtung	€ ca.	20.000,00
c) Kanalisation	€ ca.	230.000,00
d) Trinkwasser	€ ca.	40.000,00
e) Summe brutto	€ ca.	450.000,00
f) Ingenieurhonorar	€ ca.	60.000,00
g) <b>Gesamtsumme brutto</b>	<b>€ ca.</b>	<b>510.000,00</b>

Weitere Kosten ergeben sich durch Grunderwerb, Vermessung und Vermarktung, Kosten der Versorgungsträger und Ausgleichsmaßnahmen.

## 9 REALISIERUNG

Der Bebauungsplan dient als Grundlage für ein gesetzliches Umlegungsverfahren. Der Gemeinde wurden für alle Grundstücke im Geltungsbereich Kaufoptionen eingeräumt.

21. Feb. 2005

Efringen-Kirchen, den .....



Fürstenberger, Bürgermeister

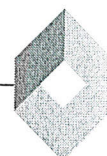
### Planfertigung:

Wehr, den 21.02.2005

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

### Fachliche Bearbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB:

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



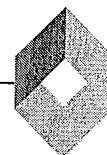
## ANHANG: Pflanzenliste

### Bäume

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

### Einheimische Sträucher

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







**WA II**

GRZ	0.4
TH	4,50m ü. Erschl.Str. (bergseits) 6,50m ü. Erschl.Str. (talseits)
SD	32°-40°
max. 2 WE pro DHH max. 3 WE pro E	

**WA II**

GRZ	0.4
TH	4,50m ü. Erschl.Str. (bergseits) 6,50m ü. Erschl.Str. (talseits)
SD	32°-40°
max. 2 WE pro DHH max. 3 WE pro E	

**WA II**

GRZ	0.4
TH	4,50m ü. Erschl.Str. (bergseits) 6,50m ü. Erschl.Str. (talseits)
SD	32°-40°
max. 2 WE pro DHH max. 3 WE pro E	

**LEGENDE:**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BauGB)
- Gebäude mit Haus-Nr.
- Grundstücksgrenze
- Wegfallende Grundstücksgrenze (Empfehlung)
- Geplante Grundstücksgrenze (Empfehlung)
- Böschung
- Koordinatenkreuz
- Höhenschichtlinie mit Höhenangabe über NN
- Mauer
- Sinkkasten
- Straßenverkehrsflächen (§9(1)Nr.11 u.(6) BauGB)
- Öffentlicher Fußweg (§9(1) Nr.11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg (§9(1)Nr.11 u.(6) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9(1) Nr.4 u. 22BauGB)
- Private Grünflächen (§9 (1) Nr.15 u. (6) BauGB)
- Öffentliche Grünflächen Verkehrsgrün (§9 (1) Nr.15 u. (6) BauGB)
- Anpflanzen Bäume (§9(1) Nr.25 BauGB)
- Baum bestehend
- Erhalten von Bäumen (§9(1) Nr.25 u. (6) BauGB)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§4BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9 (1) Nr.1 BauGB)
- Baugrenze (§9(1) Nr.2 BauGB, §22 u.23 BauNVO)  
Geplante bzw. bestehende First-/ Gebäudehauptrichtung zwingend (§9(1)Nr.2 BauGB, §22 u.23 BauNVO)
- Flächen gleicher Nutzung (§9(1) Nr.2 BauGB, §22 u.23 BauNVO)
- Grundflächenzahl als Höchstmaß (§9(1) Nr.1 BauGB)
- SD Satteldach (§74 LBO)
- 32°-40° Dachneigung (§74 LBO)
- TH Traufhöhe (§9(1) Nr.1 BauGB)
- O Offene Bauweise (§9(1) Nr.2 BauGB)
- WE Wohneinheit
- DHH Doppelhaushälfte
- E Einzelhaus
- Nur Einzelhäuser zulässig (§9(1)Nr.2 BauGB)
- Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (§9(1) Nr.2 BauGB, §22 u.23 BauNVO)
- Unterirdische Leitungen (§9(1)Nr.13 u. (6) BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9(1) Nr.21 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9(1) Nr.21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. §1(4), §16(5) BauNVO)
- Hinweis: Leitungslagen nach Bestandsplanwerk Versorgungsträger**

**VERFAHRENSVERMERKE**

**AUFGESTELLT**  
NACH § 2 ABS.1 BAUGB VOM 27.08.1997 DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG  
Efringen-Kirchen, DEN 21. Feb. 2005 AM 12.07.2004 BIS 15.07.2004  
DER BÜRGERMEISTER

**FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG**  
NACH § 3 ABS.1 BAUGB VOM 27.08.1997 DURCH DARLEGUNG DER PLANUNGSABSICHTEN ANSCHL. AUSLEGUNG  
Efringen-Kirchen, DEN 21. Feb. 2005 AM 02.11.2004 BIS 23.11.2004  
DER BÜRGERMEISTER

**ÖFFENTLICH AUSGELEGEN**  
NACH § 3 ABS.2 BAUGB VOM 27.08.1997 IN DER ZEIT ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG  
Efringen-Kirchen, DEN 21. Feb. 2005 VOM 03.01.2005 BIS 03.02.2005 AM 23.12.2004  
DER BÜRGERMEISTER

**ALS SATZUNG BESCHLOSSEN**  
NACH § 10 BAUGB VOM 27.08.1997 I.V.M. § 4 ABS.1 GO  
Efringen-Kirchen, DEN 21. Feb. 2005 AM 21.02.2005  
DER BÜRGERMEISTER

**GENEHMIGUNG**

**AUSFERTIGUNG**  
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGÄNZENDEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT/GEMEINDE ÜBEREINSTIMMT.  
Efringen-Kirchen, DEN 22. Feb. 2005  
DER BÜRGERMEISTER

**RECHTSKRÄFTIG**  
NACH § 10 BAUGB VOM 27.08.1997 DURCH BEKANNTMACHUNG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN IN KRAFT GETRETEN  
Efringen-Kirchen, DEN 10. März 2005 AM 10. März 2005  
DER BÜRGERMEISTER

**GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN**  
GEMARKUNG EFRINGEN

**BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
**OB DEM DORF II**

**Zeichnerischer Teil**

Datum: 21.02.2005	gez.: Schi	Maßstab: 1:500
Größe: 76,5 x 44,5	gepr.: Fl	
Plbz.: Replan.plt	Proj.Nr.: 1219	Unterschrift:

Büro Murg : Am Bühlacker 7 79730 Murg-Niederhof  
Büro Wehr : Lachenstraße 16 79664 Wehr  
www.geobueros.de geoplan@geobueros.de  
Tel.: 07763/91300 Fax: 07763/91301  
Tel.: 07762/5208-55 Fax: 07762/5208-23

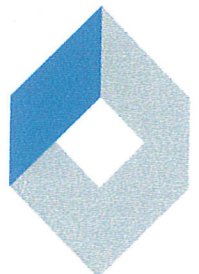
**GEOPlan** Büro für Stadtplanung  
  
Dipl.-Geograph/ freier Stadtplaner Tilt O. Fleischer





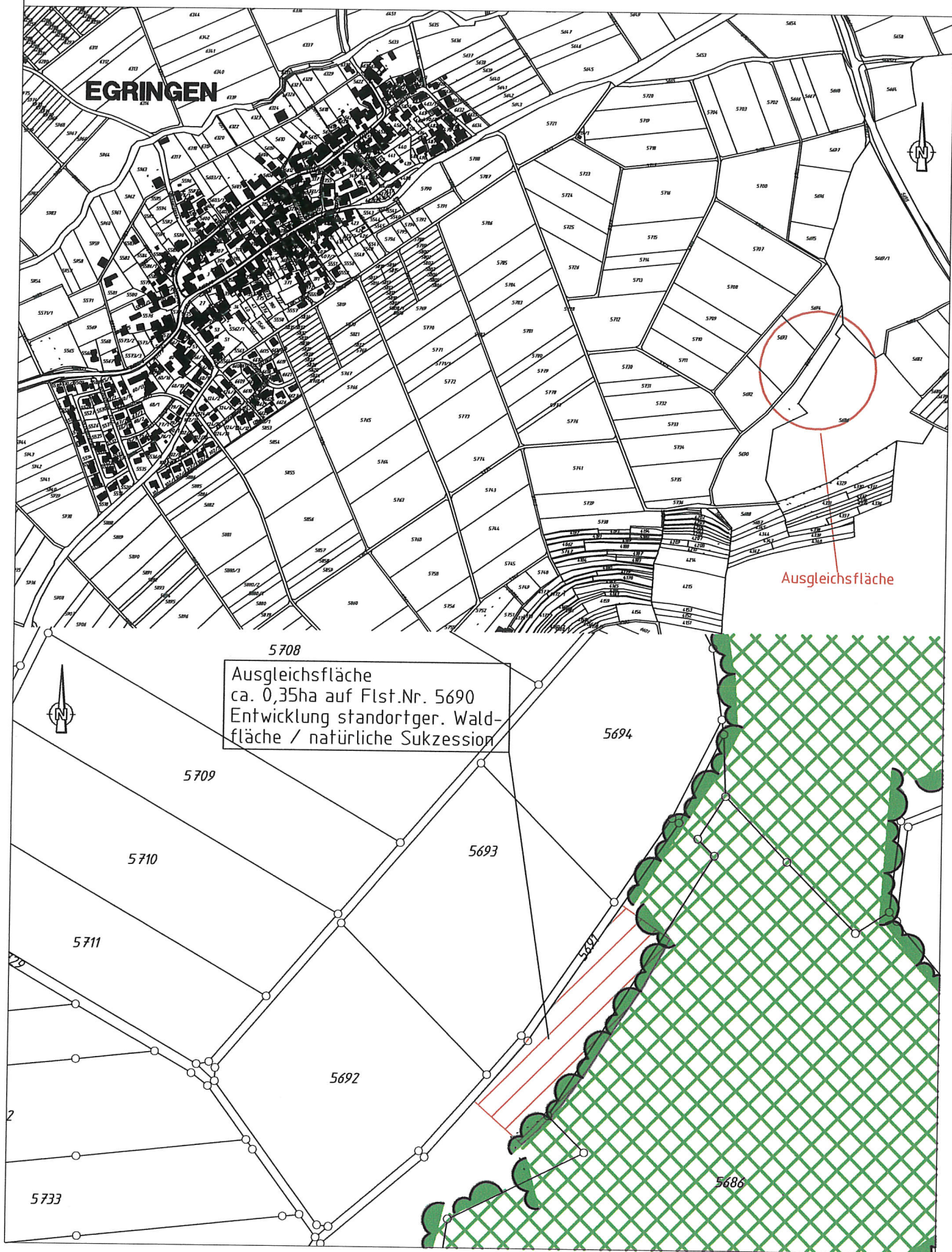
**Gemeinde Efringen-Kirchen** Gemarkung Egringen  
 Bebauungsplan  
 "Ob dem Dorf II"  
 Gestaltungsplan

**GEO**plan



Datum: 21.02.2005	gez.: Schi	Maßstab: <b>1:1000</b>
Größe: 21,0 x 29,7	gepr.: Fl	
Plbz: Gestalt1.plt	Proj.Nr.: 1219	Unterschrift:





<b>Gemeinde Efringen-Kirchen</b> Gemarkung Egringen		
Bebauungsplan <b>"Ob dem Dorf II"</b>		
<b>Übersichtsplan / Ausgleichsplan</b>		
Datum: 21.02.2005	gez.: Schi	Maßstab: <b>1:10000/2500</b>
Größe: 21,0 x 29,7	gepr.: Fl	
Plbz: Ausglei.plt	Proj.Nr.: 1219	Unterschrift:

**GEOplan**