

GEMEINDE

EFRINGEN-

KIRCHEN

GEMARKUNG WINTERSWEILER

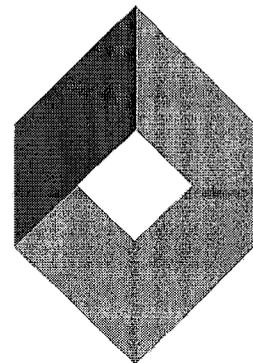
BEBAUUNGSPLAN

NEUBRUNNEN

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



BEBAUUNGSPLAN „NEUBRUNNEN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 12.03.2001

Die Gemeinde Efringen-Kirchen ist als Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse Lörrach/Weil – Müllheim ausgewiesen.

3 VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen hat am 18.09.2000 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Neubrunnen“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde in Form einer dreiwöchigen Planaufgabe vom 05.10.2000 bis zum 25.10.2000 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel in die Planung eingeschaltet.

Die 1-monatige Offenlage gem. § 3 Abs. 2 fand in der Zeit vom 08.01.2001 bis einschließlich 08.02.2001 statt. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 12.03.2001.

4 GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 3446, 3446/1, 3954, 3953 (Teil) sowie die Wegegrundstücke 4013 und 3947 teilweise. Die Grundstücke befinden sich in Gemeindebesitz.

Die Abgrenzung des Gebietes ergibt sich aus der der Eintragung im zeichnerischen Teil. Im Süden und Westen schließt das Gebiet an bebaute Grundstücke an.

Das Gelände ist weitgehend eben. Die Höhenlage liegt zwischen 316 m ü. NN und 319 m ü. NN. Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt etwa 0,85 ha.

4.2 KENNDATEN DER PLANUNG

Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
Überbaubare Grundstücksflächen (GRZ 0.3)	0,28	33
Private Grünflächen Baugrundstücke	0,34	40
Öffentliche Verkehrsflächen Erschließung	0,15	18
Festgesetzte Grün- und Ausgleichsflächen	0,07	8
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0,01	1
Gesamt	0,85	100,0 %



BEBAUUNGSPLAN „NEUBRUNNEN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 12.03.2001

Anz	Gebäudetyp	BGF (ca.)	WE (ca.)	EW (ca.)
07	Einzelhäuser		10	25
06	Doppelhaushälften		09	22
13			19	47

Bruttobauland: 0,85 ha

Nettobauland: 0,69 ha

Bruttodichte: (Personen/Bruttobauland) = 55 P / ha

Durchschnittliche Grundstücksgröße: 530 qm

5 ERSCHLIEßUNG

5.1 STRAßEN

Das Erschließungskonzept orientiert sich weitgehend am Bestand. Mit der vorhandenen Straße "Am Neubrunnen" ist die Erschließung für die meisten Grundstücke bereits vorgegeben, lediglich für den nordöstlichen Planbereich wird ergänzend eine kurze Stichstraße erforderlich.

Die Anbindung des Plangebietes insgesamt an das örtliche Straßennetz erfolgt über die vorhandene Straße „Am Neubrunnen“. Die ergänzende Stichstraße wird mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 m vorgesehen. Die Stichstraße wird eine Länge von etwa 70 Metern haben und mit einer Wendemöglichkeit abschließen.

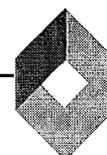
Für die Straße "Am Neubrunnen" wird ein Neuausbau vorgesehen, der westlich bis an die Plangebietsgrenze vorhandene Gehweg wird innerhalb des Plangebietes weitergeführt. Der vorhandene Betonplattenbelag wird entfernt. Der Übergang am Gebietsrand ist mit geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahmen vorzusehen (Torwirkung).

5.2 GEHWEGE

Entlang der Straße "Am Neubrunnen" wird ein fahrbahnbegleitender Gehweg mit 1,50 m Breite vorgesehen. Die kurze Stichstraße wird nach dem Mischungsprinzip konzipiert, aufgrund der untergeordneten Verkehrsfunktion ist ein Gehweg hier nicht notwendig. Für den Fall, daß die bauliche Entwicklung in Zukunft in nördlicher Richtung fortgesetzt werden kann, behält sich die Gemeinde jedoch einen 1,5 m breiten Geländestreifen entlang der Straße für einen Gehweg vor.

5.3 WIRTSCHAFTSWEGE

Am Nordrand des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Wirtschaftswege. Der Weg Flst.Nr. 3497 wird innerhalb des Plangebietes aufgehoben. Die Verbindung dieser Wege zur Straße "Am Neubrunnen" wird aber über die geplante Stichstraße aufrechterhalten.



Die im Vorverfahren vom LRA geäußerten Anregungen können aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt werden:

- Die Grabendole (DN 300) leitet bisher bereits Außengebietswässer ab und kann mangels Kapazität nicht mit weiterem Wasser beaufschlagt werden.
- Die Trennkanalisation im Gebiet Käfmatten ist eine isolierte kleine Gebietsentwässerung, während der gesamte übrige Ortsteil im Mischsystem entwässert wird. Auch hier kann mangels Kapazität kein weiteres Wasser beaufschlagt werden.
- Der Straßengraben ist keine geeignete Vorflut
- Alte Drainagestränge aus dem Hanggebiet müssen abgenommen werden.
- Das nördlich angrenzende Gebiet (gepl. 2. BA) muß ebenfalls berücksichtigt werden. In der Straße Am Neubrunnen liegt deshalb bereits ein großer Kanal (DN 600), der für die Entwässerung zu nutzen ist.

Die Einzelheiten sind in dem mittlerweile dem LRA vorliegenden Entwässerungsgesuch dargelegt.

5.5.4 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung des geplanten Baugebietes erfolgt durch Erdkabelnetz. Zur Abdeckung des künftigen Energiebedarfes wird eine Neuverlegung zusätzlicher Einspeiseleitungen zur bestehenden Transformatorenstation "Wiesengrund" erforderlich. In der Straße "Am Neubrunnen" bestehen bereits Versorgungsleitungen. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

5.5.5 WÄRMEENERGIEVERSORGUNG

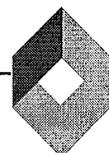
Das Gebiet kann mit Erdgas versorgt werden.

6 GEPLANTE BEBAUUNG

6.1 GESTALTUNGSKONZEPT

Durch die eng begrenzte Plangebietsfläche und die vorhandene Erschließungsstruktur ergeben sich bereits wesentliche Vorgaben für das gestalterische Konzept. Zielvorgabe war, eine sich maßstäblich in die Umgebungsbebauung einfügende Bebauung zu erreichen, die im Innern vorhandene Strukturen aufnimmt und nach außen zu einer landschaftsgerechten Ortsrandarrondierung beiträgt. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planungslösung wurde aus mehreren Planvarianten ausgewählt.

Das Plangebiet bildet eine kleine randliche Wohngebietserschließung mit etwa 10 Wohngebäuden. Die Gebäude können in eingeschossiger Einzel- bzw. Doppelhausbauweise errichtet werden. Je nach dem Flächenzuschnitt und der Erschließungssituation wird die Bauweise vorgegeben. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei etwa 530 m².



Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei begrenzt. Eine wesentlich über die rechnerisch prognostizierte städtebauliche Dichte von ca. 55 P/ha hinausgehende Verdichtung soll mit Rücksicht auf die Umgebungsbebauung und unter Berücksichtigung der Dimensionierung der Erschließungsanlagen vermieden werden.

6.4 BAUWEISE

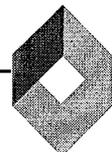
Es wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil. Das im zeichnerischen Teil dargestellte Grundstücksraster erlaubt bei wahlweiser Festsetzung teilweise auch die Teilung und Bebauung in Doppelhausform auf einzeln ausgewiesenen Grundstücken. Städtebaulich nachteilige Auswirkungen sollen dadurch vermieden werden, daß die Umsetzung der Gestaltungsvorgaben für Doppelhäuser zusätzlich über den Verkauf der Grundstücke durch die Gemeinde sichergestellt wird.

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. Im folgenden werden die zu erwartenden Eingriffe anhand einer im Gelände durchgeführten Erhebung beschrieben und bewertet sowie Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Die Bestandsaufnahme wird kartographisch in dem beigegeführten Bestandsplan vom 27.11.2000 dokumentiert. Ein Landschaftsplan oder sonstige Pläne des Wasser-, Abfall oder Immissionsschutzrechtes liegen für den Planbereich nicht vor.

7.1 BESCHREIBUNG DES GRÜNBESTANDES/EINGRIFFSBEWERTUNG

Die überplante Fläche schließt nördlich an die Ortsstraße "Am Neubrunnen" an. Sie grenzt im Süden und Westen an den bebauten Ortsrand. Die derzeitige Bewirtschaftung erfolgt im westlichen Bereich als Obstwiese sowie angrenzend an den bestehenden Wirtschaftsweg als mäßig intensiv genutzte Wiese. Daran anschließend wechseln die Nutzungen zwischen Obstkulturen mit Halb- und Niederstämmen, Ackerbrachen sowie neueren Anpflanzungen von Niederstämmen. Die Fläche ist Teil einer Ortsrandzone mit einer vielfältigen und kleinstrukturierten gärtnerischen Nutzung und Streuobstwiesen. Ausgewiesene Schutzgebiete oder nach § 24a NatSchG besonders geschützte Biotop sind nicht betroffen.



BEBAUUNGSPLAN „NEUBRUNNEN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 12.03.2001

7.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Zur Ermittlung der Bedeutung werden die Biotoptypen in Anlehnung an das HdUVP Bunge /Storm Kapitel 4560 (BUNGE; STORM 1988) sowie Kaule („Arten- und Biotopschutz“; 1986) bewertet und eingestuft. Die Bewertung erfolgt nach ausgewählten Kriterien und führt zu einer 5 bzw. 9 stufigen Einordnung der einzelnen Biotoptypen und ihrer faunistischen Besonderheiten in Räume und Flächen mit unterschiedlicher Schutzwürdigkeit und Bedeutung.

Bewertungsrahmen für die Biotoptypen in Anlehnung an HdUVP und Kaule

Bewertungsstufen	Bewertungskriterien
Kaule: Wertstufe 8-9 HdUVP sehr hoch	Diese als Vorrangbereiche eingestuften Biotoptypen sind Gebiete mit internationaler oder gesamtstaatlicher Bedeutung und ökologisch so hochwertig, dass sie einem Bestandschutz und Entwicklungsschutz unterliegen. Diese Flächen sind mittelfristig (im Laufe von 50 Jahren) nicht ersetzbar, z.T. sogar unersetzbar. Hier hat die Vermeidung vor zusätzlichen Eingriffen Priorität. Bei unvermeidbaren Flächeninanspruchnahmen sind ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.
Kaule: Wertstufe 6-7 HdUVP Hoch	Dies sind solche naturnahen Bereiche mit örtlicher und regionlaer Bedeutung, in denen zwar die Erhaltung (Naturschutz) Vorrang vor anderen Flächenansprüchen genießt, jedoch von solchen tangiert oder in geringem Maße in Anspruch genommen werden kann. Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen hat Priorität vor Ausgleich oder Ersatz. In ihnen sind nach Möglichkeit keine baulichen Anlagen zu errichten Bei unvermeidbaren Flächeninanspruchnahmen sind ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.
Kaule: Wertstufe 4-5 HdUVP mittel	Naturschutzbelange genießen in diesen Nutzflächen mit nur noch wenigen Vorkommen standortspezifischer Arten keinen Vorrang, sondern sind im Rahmen der allgemein geltenden Rücksichtnahme auf ökologisch und ästhetisch erhaltenswerte Landschaftsqualitäten gegen Flächenansprüche abzuwägen, die auch in massiver Weise (z.B. in Form baulicher Anlagen) auftreten können. Sie sind bei Verlust oder Entwertung kurz- bis mittelfristig an anderer Stelle ersetzbar.
Kaule: Wertstufe 2 – 3 HdUVP gering	Dies sind stark gestörte, denaturierte, stark kulturbetonte Landschaftsbereiche, die ökologisch zur Wertstufe 4 oder 5 aufgewertet werden können. Flächeninanspruchnahme sind hier in aller Regel mit geringeren Konflikten für den Arten- und Biotopschutz verbunden, als bei den vorgenannten Bereichen.
Kaule Wertstufe 1 HdUVP Defizitbereich	Bebaute und versiegelte Flächen gelten aus ökologischer Sicht als Belastung des Naturhaushaltes, da sie, selbst jeglicher ökologischer Funktionen beraubt, natürliche Funktionen wie den Boden als Lebensraum, Grundwasserneubildung, Wasserspeicherung u.a. beeinträchtigen.

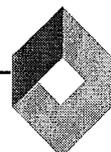
Beschreibung und Beurteilung Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches

1

Streuobstwiese

Im Westen sowie im Südosten des Vorhabenbereiches ist eine gut entwickelte Streuobstwiese, die vorwiegend aus Apfelbäumen aufgebaut ist, zu finden. Zwischen vitalen und gut gepflegten Bäumen sind auch kleine Bäume mit Stamm- und Astschäden anzutreffen. Die Streuobstwiese stellt einen strukturreichen Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren und Pflanzen dar.

Schutzstatus: ohne

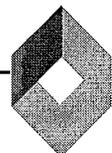


BEBAUUNGSPLAN „NEUBRUNNEN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 12.03.2001

- Bewertung: Kaule: Wertstufe 7 HdUVP Wertstufe: hoch*
- 2**
Feuchtwiese mit Seggen und Hochstauden
- Im nördlichen Bereich der Streuobstwiese tritt an einer leichten, durch Abgrabung entstandenen Hangkante Hangsickerwasser zu Tage, dass in einer leichten Mulde in folge der wenig wasserdurchlässigen Böden zu Staunässe führt. In diesem Bereich konnte sich ein Seggen- und Binsenbestand mit feuchteliebenden Hochstauden entwickeln. Im Zusammenhang mit dem Streuobstbestand sowie auf Grund der Tatsache von stark zurückgehenden Feuchtwiesenbeständen ist diesem Lebensraum ebenfalls eine hohe Bedeutung zuzuordnen.
- Schutzstatus: ohne
Bewertung: Kaule: Wertstufe 7 HdUVP Wertstufe: hoch*
- 3**
Fettwiese
- Beidseits des vorhandenen Wirtschaftsweges ist eine mäßig intensiv genutzte Fettwiese anzutreffen. Ein besonders hervorzuhebendes Artenspektrum konnte nicht festgestellt werden. Im Süden der Wiesenfläche ist ein sehr schön entwickelter Birnbaum vorhanden.
- Schutzstatus: ohne
Bewertung: Kaule: Wertstufe 4 HdUVP Wertstufe: mittel*
- 4**
artenarmes Grünland / Ackerbrache
- Im Nordosten des Vorhabenbereiches sind 2 Flächen mit einer Ackerbrache anzutreffen, auf der sich zwischenzeitlich Übergangsstadien der Entwicklung zu einer Fettwiese erkennen lassen. Derzeit sind die Bestände jedoch noch als relativ strukturarm einzustufen.
- Schutzstatus: ohne
Bewertung: Kaule: Wertstufe 2 HdUVP Wertstufe: gering*
- 5**
Rebneuanpflanzung
- Ebenfalls im Nordosten ist ein eingezäunter Streifen mit neu gepflanzten Reben anzutreffen. Durch die Einzäunung sowie den erkennbaren Einsatz von Herbiziden im Bereich der Pflanzreihen ist diesem Bereich ebenfalls nur eine geringe Wertigkeit zuzuordnen.
- Schutzstatus: ohne
Bewertung: Kaule: Wertstufe 2 HdUVP Wertstufe: gering*
- 6**
Obstneupflanzung
Niederstämme
- Weiterhin ist im Südosten, ebenfalls eingezäunt, eine Neupflanzung von Niederstämmen zu finden, in der der Einsatz von Herbiziden erkennbar ist. Wie bei den Rebpflanzungen wird die Wertigkeit hier als gering eingestuft. (außerhalb des Plangebietes)
- Schutzstatus: ohne
Bewertung: Kaule: Wertstufe 2 HdUVP Wertstufe: gering*



7

Obstanbau
Nieder- und
Mittelstämme

Im Bereich der östlichen Vorhabensfläche erfolgt Obstanbau mit Nieder- und Mittelstämmen sowie vereinzelt Hochstämmen. Diese Bestände heben sich zwar aufgrund ihrer vertikalen Struktur vom umgebenden Grünland ab, aufgrund der verstärkten Mahd des Grünlandes, des erkennbaren Einsatzes von Herbiziden und ggf. auch von weiteren Spritzmitteln weisen diese Bestände jedoch nur eine geringe bis mittlere Funktion als Lebensraum auf.

Schutzstatus: ohne

Bewertung: Kaule: Wertstufe 3 HdUVP Wertstufe: gering bis mittel

Beschreibung und Beurteilung Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches

9

Schafweide

Ca. 350m südlich des geplanten Baugebietes liegt das Flurstück Nr. 4089. Der südliche Teil des Grundstückes wird bereits als Streuobstwiese genutzt. Hier bilden ältere Hochstammbäume und jüngere teilweise auch als Mittelstämme gezogene Bäume den Bestand.

Auf dem nördlichen Drittel des Grundstückes sind nur vereinzelt entlang des östlichen Wirtschaftsweges Obstbäume anzutreffen. Die Grünlandnutzung erfolgt sowohl im Streuobstbestand als auch auf der Freifläche durch eine zeitweise Schafbeweidung. Hierdurch konnte sich ein vergleichsweise relativ artenreiches Artenspektrum entwickeln.

Schutzstatus: ohne

Bewertung: Kaule: Wertstufe 5 ; HdUVP Wertstufe: mittel bis hoch

10

Fettwiese

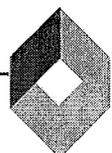
Südlich an den Sportplatz (Flurstück Nr. 4063) angrenzend ist ebenfalls eine mäßig intensiv genutzte Fettwiese anzutreffen. Ein besonders hervorzuhebendes Artenspektrum konnte nicht festgestellt werden.

Schutzstatus: ohne

Bewertung: Kaule: Wertstufe 4 HdUVP Wertstufe: mittel

7.1.2 Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen. Generell ist jedoch bei jeder Bebauung von erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Abflußregulation auszugehen. Genauere Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor.



Im Bereich der Streuobstwiese tritt in Folge von ehemals durchgeführten Abgrabungen an der Böschungsunterkante Hangschichtwasser zu Tage und staut sich in einer feuchten Geländemulde. Eine Bebauung ist in diesem Bereich nicht vorgesehen.

7.1.3 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung:

Die Eingriffsfläche liegt in einer Ortsrandlage. Der östliche Ortsrand von Wintersweiler zeigt insbesondere nördlich der Eingriffsfläche den für die dörfliche Bebauung typischen Übergang von der bebauten Ortslage über eine Randzone mit Streuobstwiesen und gärtnerischer Nutzung in die freie Landschaft mit intensiver landwirtschaftlicher Flächenbewirtschaftung.

Die Eingriffsfläche selbst ist bezüglich der landschaftlichen Ortsrandeinbindung zweigeteilt: Die Flst.Nr. 3446 und 3446/1 gehören mit einem relativ dichten Streuobstbestand noch zu den reicher strukturierten Flächen, während der Bereich östlich des landwirtschaftlichen Weges bereits den landwirtschaftlich intensiver genutzten Flächen zugeordnet werden kann. Hier ist nur vereinzelt hochstämmiger Baumbestand vorhanden, die Intensivierung der Nutzung nimmt zu (Grünland/Nieder- und Mittelstammkulturen).

Die Eingriffsfläche ist unmittelbar von der vorhandenen Bebauung beeinflusst. Da die Ortsstraße "Am Neubrunnen" bisher nur einseitig bebaut ist und die Eingriffsfläche im wesentlichen nur eine Baugrundstücktiefe erfaßt, ergibt sich dadurch auch eine noch fehlende Ortsrandarrondierung.

Auch topographisch sind diese Flächen durch den beginnenden Hanganstieg abgesetzt. Mit der Beschränkung der Eingriffsfläche auf den Bereich entlang der Ortsstraße wird auch der Eingriff in die freie Landschaft begrenzt.

Ausgewiesene Erholungseinrichtungen sind nicht betroffen.

7.1.4 Schutzgut Boden

Aufgrund der vorliegenden geologischen Verhältnisse ist als Ausgangsmaterial für die Bodenentwicklung Löß und Lößlehm anzunehmen. Detaillierte Bodenuntersuchungen liegen derzeit nicht vor, jedoch ist von einer relativ mächtigen Bodendeckschicht auszugehen.

Entsprechend des hohen Feinerdeanteiles ist von einer hohen Wasserspeicherfähigkeit und einer hohen Filter- und Pufferkapazität für wasserlösliche Schadstoffe auszugehen.

Weiterhin kann die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden als hoch eingestuft werden.

Als Standort für die natürliche Vegetation sind den Böden aufgrund des Fehlens von extremen Standortbedingungen (z.B. Trockenheit, Nässe usw.) nur untergeordnete Funktionen zuzuordnen.



Im Hinblick auf die Funktion als landschaftsgeschichtliche Urkunde sind ebenfalls keine Besonderheiten zu erkennen.

Für die Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen fehlen derzeit konkrete Beurteilungsmethoden.

7.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Im Hinblick auf das Lokal- und Bioklima sind lediglich den vorhandenen Obstbaumbeständen aufgrund ihrer Beschattungswirkung sowie der Frischluftbildung und Luftfiltration erhöhte Funktionen zuzuordnen.

Eine besondere Bedeutung der Geltungsbereichsfläche hinsichtlich von Luftaustauschbeziehungen und Flurwindsystemen für die Siedlungsbereiche von Wintersweiler sind derzeit nicht zu erkennen.

7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN

7.2.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

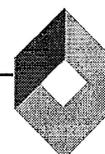
Der Schwerpunkt der Beeinträchtigungen liegt eindeutig im Bereich der westlichen Streuobstwiesenfläche mit hoher Bedeutung, die aufgrund der Bebauung nahezu vollständig entfällt. In Hinblick auf die Erhaltung von Einzelbäumen in diesem Bestand wurde festgestellt, dass insbesondere die im nördlichen Randbereich vorhandenen Bäume, aufgrund der dort vorhandenen Staunässe nur eine herabgesetzte Vitalität aufweisen. Nach eingehender Diskussion wurde es als sinnvoller erachtet in diesem Bereich Neupflanzungen von Bäumen vorzusehen, die an die feuchten Bodenverhältnisse angepasst sind. Die entlang der Straße vorhandenen Obstbäume können aufgrund der dort erforderlichen Grundstückzufahrten ebenfalls nicht erhalten werden.

Ebenso kann der schöne Birnbaum, etwa in der Mitte des südlichen Gebietsrandes, direkt an der Straße aufgrund des gewählten Grundstückszuschnittes und der Doppelhausbebauung nicht erhalten werden. Erhalten werden jedoch die im Südosten vorhandenen großen Apfel- und Birnbäume.

Die in der Mitte des Planungsgebietes vorhandene Obstanlage mit Mittel- und Kleinstämmen entfällt. Des weitern ist die Überbauung der beschriebenen Fettwiesen, der Ackerbrachen sowie kleinerer Teile der neu gepflanzten Rebanlagen festzustellen.

Aufgrund dieser festgestellten Eingriffe sind als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Ausweisung von ca. 1.000 m² privaten Grünflächen mit Vorgaben zur Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zur Schaffung von vernetzenden Strukturen innerhalb des Baugebietes sowie zur Eingrünung des östlichen Ortsrandes.



BEBAUUNGSPLAN „NEUBRUNNEN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 12.03.2001

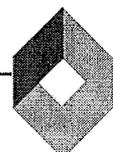
- Neuaufbau einer 3.900 m² großen Streuobstwiesenfläche auf Flurstück Nr. 4089 als Ergänzung zu der südlich bereits vorhandenen Streuobstwiesenfläche
- Neuaufbau einer ca. 2.360 m² großen Streuobstwiesenfläche auf Flurstück Nr. 4063 südlich des Sportplatzes

Zur Ermittlung des flächenhaften Bedarfes an Ausgleichsflächen wurde der Vorhabensbereich sowie die Flächen der geplanten Ausgleichsmaßnahmen in der Bestandserfassung flächig erfasst und bewertet.

Ebenso wurde das geplante Baugebiet nach der Bebauung sowie die geplanten Ausgleichsflächen in einzelne Biotoptypen unterteilt und analog zur Bestandsbewertung beurteilt.

In einem Vergleich der Flächenanteile sowie über die Ermittlung von „Werteinheiten“ (= Flächen x Wertstufe) kann nun der Flächenanteil der jeweiligen Wertstufen vor und nach der Planung gegenübergestellt und verglichen werden. Ebenso kann aus dem Vergleich der Summe der Werteinheiten abgeleitet werden, ob auf der Gesamtfläche (= Plangebiet + Ausgleichsfläche) insgesamt eine ähnliche ökologische Wertigkeit vor bzw. nach der Bebauung zu erwarten ist.

Es wird hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die durchgeführten Rechenschritte nur zur Darstellung bzw. Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgen. Rein rechnerische Vergleiche von ermittelten Werteinheiten unterschiedlicher Wertstufen sind aus fachlichen Gesichtspunkten nicht zulässig.



BEBAUUNGSPLAN „NEUBRUNNEN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 12.03.2001

Darstellung der Biotoptypenbewertung sowie der daraus ableitbaren Werteinheiten

Nr	Biotoptypen vor der Planung	Fläche in m ²	Fläche in %	Wertstufe Kaule	Werteinheiten = Fläche x Wertstufe
1	Streuobstwiese	1.750	20,59	7	12.250
2	kleine sickerfeuchte Mulde an Böschungsfuß mit	100	1,18	6	600
3	Mähwiese mäßig intensiv	2.150	25,29	4	8.600
4	artenarmes Grünland aus Ackerbrache	1.750	20,59	2	3.500
5	Frisch gepflanzte Rebflächen, eingezäunt, Herbizideinsatz erkennbar	115	1,35	2	230
7	jüngere Obstanlagen mit Nieder- und Mittelstämmen	975	11,47	3	2.925
8	Versiegelte und teilversiegelte Verkehrsfläche	1.660	19,53	1	1.660
Gesamt		8.500	100,00		29.765

Außerhalb Geltungsbereich

9	extensiv genutzte Schafweide	3900		5	19.500
3	Wiese beim Sportplatz	2.360		4	9.440
				Summe	58.705

Nr	Biotoptypen nach der Planung	Fläche in m ²	Fläche in %	Wertstufe Kaule	Werteinheiten = Fläche x Wertstufe
1	Ausweisung von privaten Grünflächen mit Strauch und Baumpflanzungen zur Gliederung des Baugebiets, zum Aufbau vernetzender Strukturen im Baugebiet sowie zur Ortsrandeingrünung	1.000	11,76	5	5.000
2	Hausgärten im Planungsgebiet	3.250	38,24	4	13.000
3	überbaute und versiegelte Flächen	4.250	50,00	1	4.250
Gesamt		8.500	100,00		22.250

Außerhalb Geltungsbereich

4	Pflanzung Streuobstwiese auf extensiv genutzter Schafweide	3.900		6	23.400
5	Pflanzung Streuobstwiese auf mäßig intensiv genutzter Wiese	2.360		6	14.160
				Summe	59.810



Über die Flächenbilanzierung wird deutlich, dass der Verlust der hochwertigen Streuobstwiese (Wertstufe 7), der hochwertigen kleinen Feuchtwiesenflächen (Wertstufe 6) sowie der weiteren vorhandenen Biotoptypen mit überwiegend mittlerer Wertigkeit (Grünland, Ackerbrache, Obstanlagen) durch die Anlage der privaten Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Anlage von Hausgärten nicht vollständig ausgeglichen werden kann.

Als weitere Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanbereiches ist der Neuaufbau von 2 Streuobstwiesenflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 6.260 m² vorgesehen. Diese im Vergleich zur Eingriffsfläche relativ hohe Ausgleichfläche ergibt sich aus der Tatsache, dass die zur Aufwertung vorgesehenen Flächen bereits mittlere Wertigkeiten aufweisen und deshalb das durch den Aufbau einer Streuobstwiese erreichbare Aufwertungspotential pro Flächeneinheit entsprechend geringer ausfällt.

Über den Vergleich der Summe der Werteinheiten (= Flächen x Wertstufe) vor und nach der Bebauung wird deutlich, dass unter Miteinbeziehung der Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches, die ökologischen Wertigkeiten unter Berücksichtigung einer gewissen Entwicklungszeit eine vergleichbare Größenordnung erreichen. Bei der Bewertung der Flächen nach der Bebauung wurde die zeitlich verzögerte Wirksamkeit der neu angepflanzten Bestände (Entwicklungszeitraum ca. 20 bis 25 Jahre) durch die geringere Einstufung der Werteinheiten (Streuobstwiese Wertstufe 6 statt 7, private Grünflächen Wertstufe 5 statt 6) berücksichtigt. Ebenso kann die leichte Überkompensation von 1.100 Werteinheiten diesbezüglich in Anrechnung gebracht werden.

Insgesamt kann somit von gutachterlicher Seite festgestellt werden, dass durch den geplanten Neuaufbau der beiden Streuobstwiesen sowie die Ausweisung von privaten Grünflächen mit Strauch- und Baumpflanzungen sowohl die im Naturschutzgesetz verankerte funktionale Beziehung des Ausgleichs zum Eingriff als auch der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen als gegeben erscheint.

Da die möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ausgeschöpft und umfassend geprüft wurden und die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe bestätigt werden kann, sind die Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen und Tiere insgesamt als ausgeglichen einzustufen.

7.2.2 Schutzgut Wasser:

Bauliche Eingriffe in grundwasserführende Schichten sind nicht zu erwarten. Eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser kann aufgrund der hierfür ungeeigneten Bodenbeschaffenheit (hohe Deckschichten mit Löß und Lößlehm) sinnvollerweise nicht realisiert werden. Eine Vorflut zur ortsnahen Einleitung von Oberflächenwasser steht nicht zur Verfügung.



Zur Eingriffsminimierung sind daher wasserdurchlässige Befestigungen von Wegen und Plätzen auf den Baugrundstücken vorzusehen und ergänzend eine Begrenzung der überbaubaren Flächen unterhalb der zulässigen Höchstwerte zu erwägen.

Die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund der Flächenversiegelung ist nicht ausgleichbar. **Dieser Sachverhalt ist somit in die politische Abwägung einzustellen.**

7.2.3 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung:

Die Wertigkeit der Eingriffsfläche in bezug auf das Landschaftsbild wird als hoch eingestuft, da es sich um eine Ortsrandfläche mit landschaftstypischer Einbindung handelt.

Zur Eingriffsminimierung wird der vorhandene Baumbestand so weit wie möglich erhalten. Mit der Anordnung der Gebäude erfolgt eine Ortsrandarrondierung.

Zum Eingriffsausgleich wird am neuen Ortsrand durch die Ausweisung der privaten Grünflächen mit Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen die Ortsrandeinbindung wieder hergestellt. Eine weitere Abschirmung entlang der nördlichen Bebauungsgrenze erscheint derzeit als wenig sinnvoll, da in diesem Bereich möglicherweise weitere Bebauungsabschnitte folgen. Innerhalb des Baugebietes erfolgt eine Gliederung durch die ausgewiesenen Grünflächen mit Pflanzbindung. Zusammen mit den weiterhin am östlichen Ortsrand vorhandenen Obstbaumkulturen ist die Einbindung des neuen Ortsrandes in das Landschaftsbild gewährleistet.

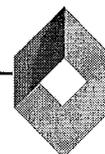
Als weitere Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich des Landschaftsbildes sind die Neuaufpflanzungen der beiden Streuobstwiesen in die Bilanzierung einzustellen.

Insgesamt erscheinen die Eingriffe in das Landschaftsbild durch den geplanten Neuaufbau der Streuobstwiesen, der Eingrünung des östlichen Ortsrandes sowie der Gliederung des Baugebietes an sich als ausgeglichen.

Die Wertigkeit bezüglich der Erholungseignung ist gering, da keine Erholungseinrichtungen betroffen sind. Insoweit das Netz an landwirtschaftlichen Wegen auch der Naherholung dient, ergibt sich keine Verschlechterung, da die Verbindungen aufrechterhalten werden.

7.2.4 Schutzgut Boden:

Durch Bebauung und Versiegelung erfolgt der zusätzliche vollständige Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf etwa 2.590 m². Zusammen mit den bereits versiegelten Flächen der bestehenden Verkehrswege ergibt sich ein Flächenanteil von ca. 50 % an versiegelten und überbauten Flächen in Bezug zur Gesamtfläche des Vorhabensbereiches von insgesamt ca. 8.500 m² (siehe hierzu Flächenbilanz Schutzgut Pflanzen und Tiere).



Für die verbleibenden privaten Grünflächen sind zwar während der Bauzeit Beeinträchtigungen zu erwarten, nach erfolgter Grundstücksrekultivierung und gärtnerischer Anlage entstehen hierdurch jedoch keine anhaltenden und erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

Eine Vermeidung und Minimierung des Eingriffes in die natürlichen Bodenfunktionen erfolgt durch eine weitestgehend wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze, Nutzung der vorhandenen Erschließungsstraße, Rekultivierung des vorhandenen Wirtschaftsweges.

Insgesamt kann der vollständige Verlust der Bodenfunktionen auf einer Fläche von ca. 2.590 m² nicht ausgeglichen werden, da weitere Flächen für eine Bodenentsiegelung nicht zur Verfügung stehen. **Dieser Sachverhalt ist somit in die politische Abwägung einzustellen.**

7.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Erhebliche negative Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse sind bezogen auf den Ortsteil Wintersweiler aufgrund der eng begrenzten Flächenausweisung nicht zu erwarten. Kleinräumig ergeben sich zwar nachteilige Auswirkung infolge der Flächenversiegelung (Aufheizung von Flächen) sowie der Entfernung der Streuobstbestände. Diese können jedoch durch die Baumpflanzungen im Bereich der privaten Grünflächen weitgehend ausgeglichen werden.

Zur Vermeidung und Minimierung von Schadstoffemissionen wurde eine Gebäudestellung vorgesehen, die die Nutzung regenerativer Energien begünstigt. Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigen ebenfalls die Nutzung regenerativer Energien.

7.3 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG DES EINGRIFFS

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden und Wasser sind im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen zur **Begrenzung der Bodenversiegelung** durch weitgehend **wasserdurchlässige Befestigung** von Stellplätzen, Fußwegen und Fahrwegen vorgesehen, wo dies mit der Erschließungsfunktion vereinbar ist. Als weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ist die Erhaltung einzelner Streuobstbäume aufzuführen.

Die **Erschließungsflächen** werden auf das notwendige **Mindestmaß** beschränkt. Hier wirkt sich insbesondere die mögliche Nutzung der bestehenden Straße für die Erschließung eingriffsmindernd aus. Dies wird durch den relativ geringen Anteil an neu versiegelten und überbauten Flächen belegt.



7.4 MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN

Der mit dem Plankonzept verbundene Eingriff bezieht sich im wesentlichen auf den Verlust der Streuobstwiese, die Versiegelung und den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen, das Landschaftsbild sowie die Grundwasserneubildung.

Zum Eingriffsausgleich wird neben der Ausweisung von privaten Grünflächen mit Pflanzgeboten innerhalb des Plangebietes der Aufbau von 2 Streuobstwiesen mit einer Gesamtfläche von 6.260 m² außerhalb des Plangebietes festgesetzt (Flurstücke Nr. 4089 und Nr. 4063). Der Grundstückseigentümer hat sich mit dieser Maßnahme bereits einverstanden erklärt, ein entsprechender Pflegevertrag wird abgeschlossen.

Zur Pflanzung sind im Bereich der Streuobstwiesen hochstämmige Bäume heimischer Wirtschaftssorten, vornehmlich Apfel, vorzusehen. Zusätzlich werden innerhalb des Gebietes zwei Pflanzstreifen ausgewiesen: Einmal entlang der östlichen Plangebietsgrenze zur landschaftlichen Einbindung und dann innerhalb des Gebietes zur Gliederung und Aufrechterhaltung einer Grünverbindung in das nördlich angrenzende Gebiet.

Im zeichnerischen Teil sind Pflanzmaßnahmen für die allgemeine Grundstücksgestaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Pflanzmaßnahmen sind entsprechend den Darstellungen des zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungsteiles mit standortgerechten, großkronigen Laubbäumen sowie mit standortgerechten Sträuchern auszuführen.

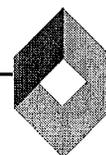
Die Neupflanzung von großkronigen Einzelbäumen dient der landschaftlichen Einbindung des Gebietes. Bäume und Sträucher tragen zur Auflockerung und Gliederung des Baugebietes bei und schaffen Teillebensräume für die Tierwelt. Gehölzpflanzungen verbessern das Kleinklima und bieten Windschutz.

Als weitergehende Maßnahmen ohne Normcharakter wird die Begrünung von Dächern oder Fassaden empfohlen. Die Dach- und Fassadenbegrünung ist auf freiwilliger Basis möglich und zulässig, die Gestaltungsvorschriften enthalten hierzu keinerlei Einschränkung. Unter Berücksichtigung einer Vermeidung zusätzlicher Anforderungen an die bauliche Ausführung wird jedoch von einer rechtsverbindlichen Festsetzung abgesehen. Zum Eingriffsausgleich sind diese Maßnahmen nicht erforderlich.

7.5 ZUSAMMENFASSUNG/FAZIT

Die im Rahmen der Planung möglichen Maßnahmen zur **Vermeidung und Minimierung** von Eingriffen werden berücksichtigt:

- Beschränkung der Verkehrsflächen bzw. Nutzung bereits vorhandener Anlagen
- Erhalt von Bäumen, wo dies in das Plankonzept integrierbar ist
- Festsetzung wasserdurchlässiger Stellplatzbeläge
- Optimierung der Gebäudestellung zur Nutzung regenerativer Energie
- Offenhaltung eines gliedernden Grünstreifens



I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), 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:

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 Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

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.

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

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

3) BAUWEISE

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



BEBAUUNGSPLAN „NEUBRUNNEN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 12.03.2001

4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

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

6) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

6.1) Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten.

6.2) Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, nicht jedoch auf den festgesetzten Grünflächen. Zu öffentlichen Straßen ist jedoch bei den Garagen im Regelfall ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten (selbständige Abstandsvorschrift). *Stauraum gemeint (M. R. mit Frau KBH Specker am 22.12.07)*

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

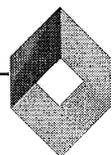
7) SCHUTZFLÄCHEN

7.1) Bei Straßeneinmündungen sind die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke von jeglicher Anlage, Einfriedung und Bepflanzung mit mehr als 0,80 m und weniger als 2,50 m freizuhalten. Einzelne Hochstämme sind zulässig, wenn sie am Kronenansatz eine Mindesthöhe von 2,50 m über der Straße aufweisen.

7.2) 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.

8) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

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



8.2) Die im zeichnerischen Teil mit einer Pflanzbindung festgesetzten vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen vor Beschädigung zu schützen. Ein Verjüngungsschnitt ist zulässig.

8.3) Ein Anteil von mindestens 55 % (bei GRZ 0,3) 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 kleinkroniger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebote sind hierauf anzurechnen.

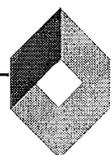
8.4) Als Kompensationsmaßnahme wird der Neuaufbau und die Pflege von zwei Streuobstwiesen festgesetzt. Die Durchführung der Maßnahme erfolgt auf den Flurstücken Nr. 4089 (nördlicher Teil) mit ca. 3.900m² und Nr. 4063 (südlicher Teil) mit ca. 2.360 m² im Bereich der Gemarkung Wintersweiler. Die Flächen sind im Übersichtsplan vom 27.11.00 als schraffierte Flächen dargestellt. Festgesetzt werden im einzelnen die Neupflanzung von insgesamt 35 standortgerechten Streuobst – Hochstämmen sowie die Pflege dieser Streuobstwiesen für den Zeitraum von 20 Jahren. Zur Pflege gehören der Pflanz- und Erziehungsschnitt in den ersten 5 Jahren, der Pflegeschnitt in den folgenden 15 Jahren, sowie die jährlich 2-malige Mahd bzw. extensive Beweidung der Flächen. Die Absicherung der Maßnahme erfolgt über einen Pflegevertrag zwischen der Gemeinde Efringen – Kirchen sowie dem Grundstückseigentümer gemäß den Landschaftspflegerichtlinien.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit § 74 Abs.6 LBO Baden-Württemberg (LBO BW) vom 08.August 1995 (GVBL. S 617) werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 74 Abs. 1, 2 und 3 der LBO BW Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE

1.1) Zulässig sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer, auch mit Krüppelwalmausbildung. Andere Dachformen können ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn eine besondere Gebäudearchitektur dies erfordert und grundlegende Bestimmungsgrößen des Gebäudes wie Geschossigkeit und Traufhöhe trotzdem eingehalten werden.



BEBAUUNGSPLAN „NEUBRUNNEN“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 12.03.2001

Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil. Garagen sind möglichst in den Dachzusammenhang des Hauptgebäudes zu integrieren, freistehende Garagen sind mit Satteldächern zu versehen. Bei angebauten Garagen sind auch an die Gebäudefassade angesetzte Pultdächer zulässig. Bei Garagendächern ist eine Mindestneigung von 22° einzuhalten.

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

Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist mit kleinteiligen, nicht glänzenden (unglasierten) Ziegeln oder Dachsteinen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun vorzunehmen. Zulässig ist auch die Begrünung von Dächern.

1.3) Bei Gebäuden sind Dachgaupen zulässig. Sie können als Wiederkehr-, Dreiecks-, oder Schleppgaupen ausgeführt werden. Die Länge darf maximal die Hälfte der Gebäudelänge, die Ansichtshöhe grundsätzlich im Mittel nicht mehr als 1,50 m betragen. Der Gaupenansatz darf nur bis max. 50 cm unterhalb des Dachfirstes geführt werden.

1.4) An der Grenze zusammengebaute Gebäude (Doppelhäuser, Garagen) sind hinsichtlich Höhenlage, Bedachung, Baumaterialien und Fassadengestaltung so aufeinander abzustimmen, daß sie als einheitliches Gebäude erscheinen.

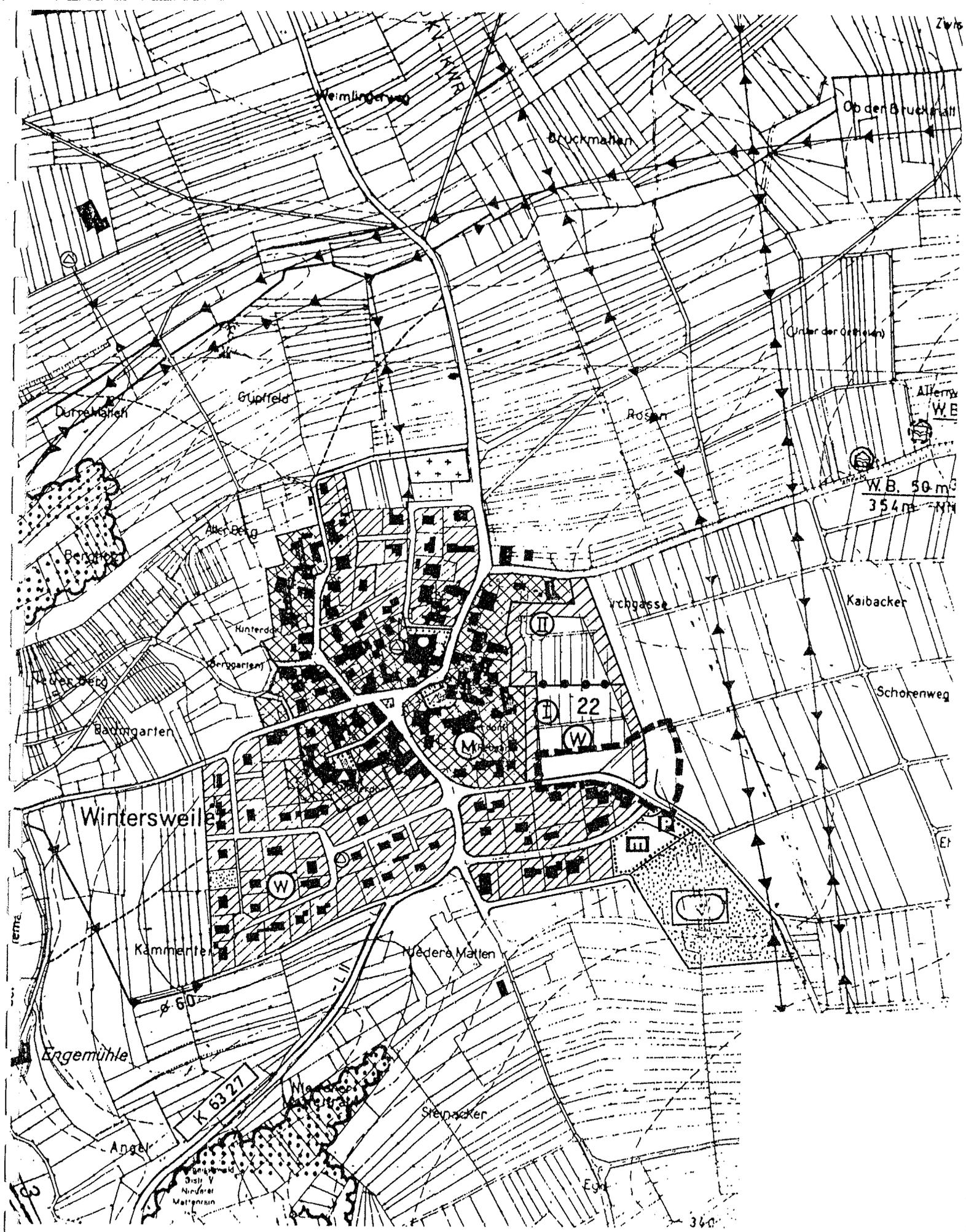
3) GRUNDSTÜCKE

3.1) Für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen sind die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. Die Höhenlage der Grundstücke muß an die Höhenlage der Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich anschließen.

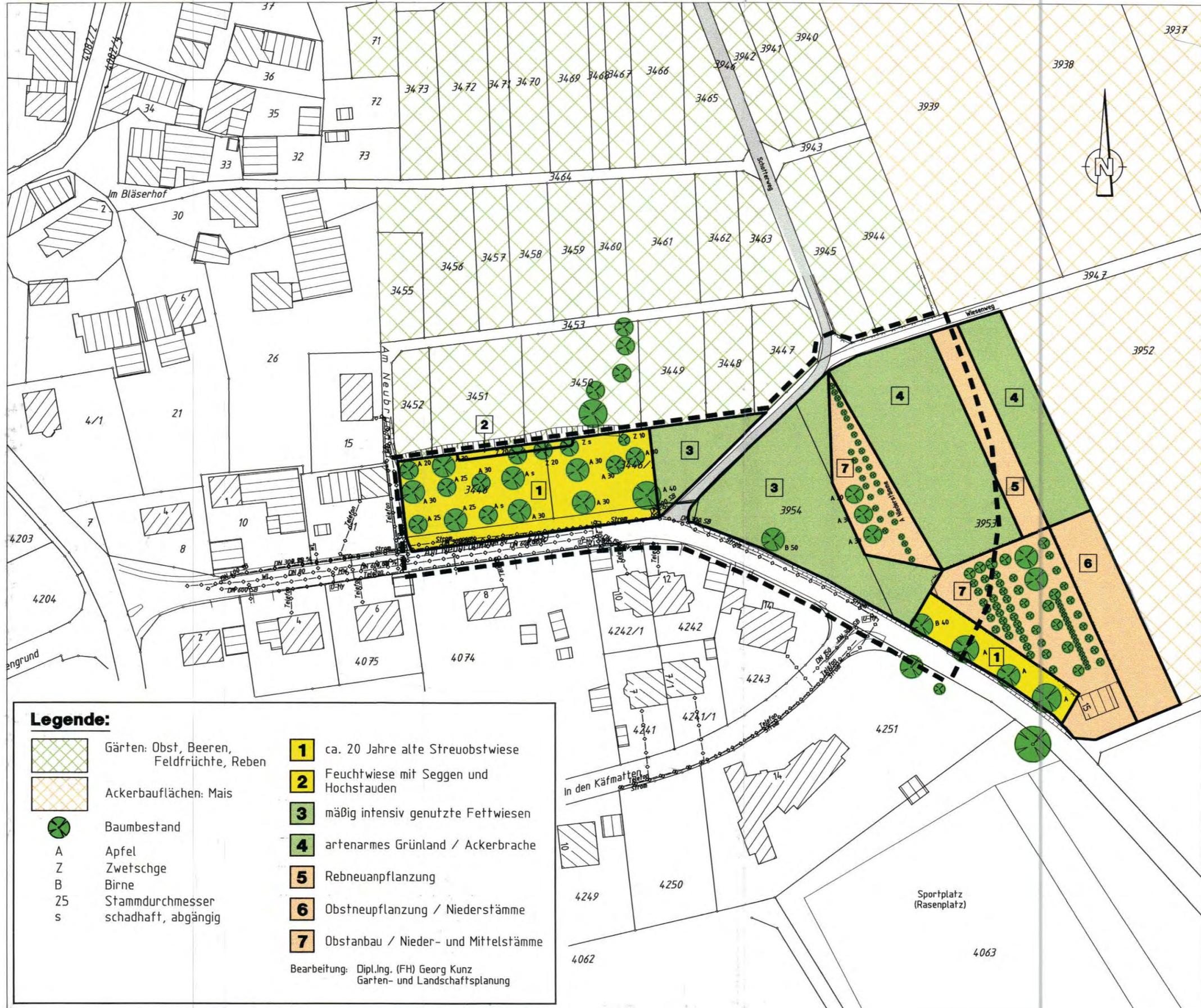
3.2) Der auf den Grundstücken anfallende Erdaushub soll, soweit möglich, auf den Grundstücken wieder eingebaut werden.

3.3) Die Befestigung von ebenerdigen PKW-Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Hofzufahrten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Art der Befestigung muß das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft gewährleisten. (z.B. Schotterrasen, Mineralgemische oder auch die Pflasterung mit breiter Fugenbildung oder/und wasserdurchlässigem Material.) Hiervon ausgenommen sind einzelne deutlich untergeordnete Teilflächen.





Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1:5000



Legende:

-  Gärten: Obst, Beeren, Feldfrüchte, Reben
-  Ackerbauflächen: Mais
-  Baumbestand
- A Apfel
- Z Zwetschge
- B Birne
- 25 Stammdurchmesser
- s schadhaft, abgängig

-  **1** ca. 20 Jahre alte Streuobstwiese
-  **2** Feuchtwiese mit Seggen und Hochstauden
-  **3** mäßig intensiv genutzte Fettwiesen
-  **4** artenarmes Grünland / Ackerbrache
-  **5** Rebneuanpflanzung
-  **6** Obstneupflanzung / Niederstämme
-  **7** Obstanbau / Nieder- und Mittelstämme

Bearbeitung: Dipl.Ing. (FH) Georg Kunz
Garten- und Landschaftsplanung



**Gemeinde Efringen-Kirchen Gemarkung Wintersweiler
Bebauungsplan "Neubrunnen"
Bestandsplan**

Datum: 27.11.2000	gez.: Ni	Maßstab: 1:1000	Büro für Stadtplanung
Größe: 42,0 x 29,7	gepr.: Fl	Unterschrift: 	Dipl.-Geograph/freier Stadtplaner Tilt O. Fleischer
Plbz.: Bestan.plt	Proj.Nr.: 1101		



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/ Gehweg (§9(1)Nr.11 u. (6) BauGB)
- Freizuhaltende Sichtfelder
- Private Grünflächen (§9 (1) Nr.15 u. (6) BauGB)
- Baum bestehend
- Anpflanzen Bäume (§9(1) Nr.25 BauGB)
- Anpflanzen von Sträuchern (§9(1) Nr.25 BauGB)
- Erhalten von Bäumen (§9(1) Nr.25 u. (6) BauGB)
- Oberirdische Leitungen (§9(1)Nr. 13 u. (6) BauGB)
- Unterirdische Leitungen (§9(1)Nr.13 u. (6) BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9(1) Nr.21 BauGB)
- Baugrenze (§9(1) Nr.2 BauGB, §22 u.23 BauNVO)

WA

- Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
- Geplante bzw. bestehende First-/ Gebäudehaupttrichtung zwingend (§9(1)Nr.2 BauGB, §22 u.23 BauNVO)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9(1)Nr.11 u.(6) BauGB)
- Flächen gleicher Nutzung (§9(1) Nr.2 BauGB, §22 u.23 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9 (1) Nr.1 BauGB)
- SD Satteldach (§74 LBO)
- TH Traufhöhe (§9(1) Nr.1 BauGB)
- 15°-20° Dachneigung (§74 LBO)
- 0 Offene Bauweise (§9(1) Nr.2 BauGB)
- ED Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (§9(1) Nr.2 BauGB, §22 u.23 BauNVO)
- E Nur Einzelhäuser zulässig (§9(1)Nr.2 BauGB)

Nur Doppelhäuser zulässig (§9(1)Nr.2 BauGB)

Höhenangabe der Straße ü.NN

Abgrenzung unterschiedl. z.B. von Baugebieten, oder des Maßes der Nutzung im Baugebietes (z.B. §1(4), §1(5) BauNVO)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFGESTELLT	NACH § 2 ABS.1 BAUGB VOM 27.08.1997 DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG	AM 18.09.2000
Efringen-Kirchen, DEN 28. Sep. 2000	DER BÜRGERMEISTER	AM 28. Sep. 2000
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG	NACH § 3 ABS.1 BAUGB VOM 27.08.1997 DURCH DARLEGUNG DER PLANUNGSABSICHTEN ANSCHL. AUSLEGUNG	AM 28.09.2000
Efringen-Kirchen, DEN 25. Okt. 2000	DER BÜRGERMEISTER	BIS 25.10.2000
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN	NACH § 3 ABS.2 BAUGB VOM 27.08.1997 IN DER ZEIT ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG	AM 28.09.2000
Efringen-Kirchen, DEN 08. Feb. 2001	DER BÜRGERMEISTER	BIS 08.02.2001
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN	NACH § 10 BAUGB VOM 27.08.1997 I.V.M. § 4 ABS.1 GO	AM 12.03.2001
Efringen-Kirchen, DEN 12. März 2001	DER BÜRGERMEISTER	
AUSFERTIGUNG	ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT/GEMEINDE ÜBEREINSTIMMT	
Efringen-Kirchen, DEN 13. März 2001	DER BÜRGERMEISTER	
RECHTSKRÄFTIG	NACH § 10 BAUGB VOM 27.08.1997 DURCH BEKANNTMACHUNG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN IN KRAFT GETRETEN	AM 29. März 2001
Efringen-Kirchen, DEN 29. März 2001	DER BÜRGERMEISTER	AM 29. März 2001

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

GEMARKUNG WINTERSWEILER

BEBAUUNGSPLAN

"NEUBRUNNEN"

ZEICHNERISCHER TEIL

Datum: 12.03.2001	gez: Ni	Maßstab: 1:500
Größe: 95,0 x 44,5	gepr: Ft	
Plbz: Replan.plt	Proj.Nr.: 1101	Unterschrift:

Büro Murg : Büro Wehr :

Am Bühacker 7 Lachenstraße 16 www.geobueros.de
79730 Murg-Niederhof 79664 Wehr geoplan@geobueros.de

Tel.: 07763/91300 Tel.: 07762/5208-55
Fax: 07763/91301 Fax: 07762/5208-23

geoplan Büro Stadtplan

Dipl.-Geograph
freier Stadtplan
Till O. Fleisch

Hinweis: Leitungslagen nach Bestandsplanwerk Versorgungsnetze



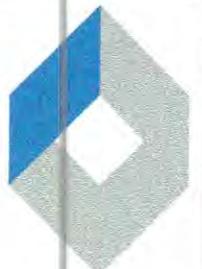
**Gemeinde Efringen-Kirchen Gemarkung Wintersweiler
 Bebauungsplan "Neubrunnen"
 Gestaltungsplan**

Datum: 27.11.2000	gez.: Ni	Maßstab: 1:1000
Größe: 42,0 x 29,7	gepr.: FL	Büro für Stadtplanung Dipl.-Geograph/freier Stadtplaner Till O. Fleischer
Plbz.: Gestplan.plt	Proj.Nr.: 1101	Unterschrift:



Gemeinde Efringen-Kirchen Ortsteil Wintersweiler
Bebauungsplan "Neubrunnen"
Festlegung der Ausgleichsflächen

GEOplan



Datum: 27.11.2000	gez.: Ni	Maßstab: 1:2500
Größe: 21,0 x 29,7	gepr.: Fl	
Plbz: Ausglei.plt	Proj.Nr.: 1101	Unterschrift: