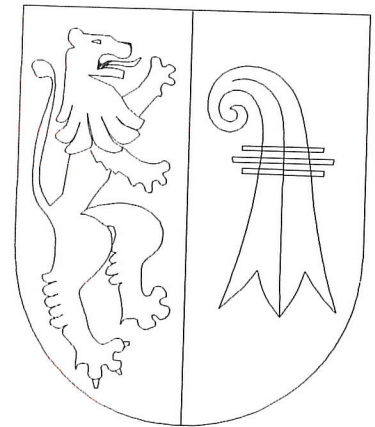


GEMEINDE
EFRINGEN-
KIRCHEN



GEMARKUNG
HUTTINGEN

BEBAUUNGSPLAN

HINTERM DORF II

Büro für Vermessung
und Planung

Basler Straße 9 a
7867 Wehr-Öflingen

Telefon 07761/5 70 15
Telefax 07761/84 47



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



SATZUNG über den Bebauungsplan

"HINTERM DORF II"

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

hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen den Bebauungsplan "Hinterm Dorf II" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 08.09.1992 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 08.09.1992
- 2) Bauvorschriften in der Fassung vom 08.09.1992
- 3) Begründung in der Fassung vom 08.09.1992

Beigefügt ist der Bericht über die geotechnischen Untersuchungen vom 31.03.1992.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

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

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 17. Nov. 92

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -

Efringen-Kirchen, den 21. Sep. 1992



fischer
DIERKES, Bürgermeister

In Kraft getreten am 10. Dez. 92

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



1. GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Hinterm Dorf II" soll dem bestehenden Bedarf an Bauflächen für Wohnhäuser im Ortsteil Huttingen Rechnung getragen werden. Die Bebauung des 1974 rechtskräftig ausgewiesenen Baugebietes "Hinterm Dorf I" ist bis auf vereinzelt Baulücken abgeschlossen, so daß nunmehr die bereits in der damaligen Planung als 2. Bauabschnitt dargestellte Erweiterung überplant werden soll.

2. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Efringen-Kirchen weist den Bereich "Hinterm Dorf II" als Wohnbaufläche aus. Am westlichen Plangebietsrand wurde die Baufläche um eine Bebauungstiefe gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan erweitert, um unter Nutzung der ohnehin herzustellenden Erschließungsanlagen zwei weitere Bauplätze ausweisen zu können. Diese Erweiterung erfolgt unter Berücksichtigung des bestehenden dringenden Wohnbedarfs und der damit verbundenen starken Baulandnachfrage aus der Bevölkerung im Ortsteil Huttingen.

2.2 Regionalplan 1980

Aussagen des Regionalplanes stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Die Größenordnung der geplanten Bebauung steht im Einklang mit den Aussagen des Plansatzes 7.2 über die Eigenentwicklung der Gemeinden.

3. VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen hat am 23.09.1991 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich "Hinterm Dorf II" einen Bebauungsplan aufzustellen und eine vorgezogene Bürgerbeteiligung durchzuführen. Der Bebauungsplan lag vom 18.05.92 bis einschließlich 19.06.92 öffentlich aus.

4. GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 Lage, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet "Hinterm Dorf II" befindet sich am Nordostrand der Ortschaft Huttingen. Es schließt an bestehende Wohnbebauung (Baugebiet "Hinterm Dorf I") aus den 70er Jahren an.

Das Gebiet liegt zwischen einer Geländestufe im Nordwesten und der bestehenden Bebauung im Südosten und wird gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil abgegrenzt

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Weinlage. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Reben (z.B. Pflanzenschutz, Düngung) muß weiterhin ermöglicht und von den Anwohnern toleriert werden.

Das Gelände fällt von 373 m über NN auf 352 m über NN ab und ist südost-exponiert.

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt 1,6 ha.

4.2 Kenndaten der Planung

Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
1	Überbaubare Flächen, Wohngebiet	0,85 ha	53 %
2	Öffentliche Verkehrsflächen	0,17 ha	11 %
3	Private Grünflächen	0,58 ha	36 %
5	Gesamtfläche	1,60 ha	100 %
6	Maximale Versiegelung	1,02 ha	64 %

Anz.	Gebäudetyp	WE (ca.)	EW (ca.)	P / ha
15	Einzelhäuser	23	58	36
8	Doppelhäuser	12	30	19

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

4.3 Baugrund

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse im Plangebiet wurden geotechnische Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt. Das Baugrundgutachten wird dem Bebauungsplan beigelegt. Auf die Untersuchungsergebnisse im einzelnen als Grundlage für die Erschließungsplanung und die Bebauung der Grundstücke wird verwiesen.

Insbesondere bei der Bebauung der Grundstücke im "Hangbereich" nördlich der Erschließungsstraße (Straßenpunkte B - C) können aufgrund der erschwerten Verhältnisse zusätzliche Einzeluntersuchungen erforderlich werden (siehe Ziff. 5.3 des Baugrundgutachtens).

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Straßen

Zur Erschließung der Baugrundstücke ist eine ca. 190 Meter lange Straßenverbindung zwischen der Abzweigung "Im Hohlegarten" / "Hinterm Dorf" und dem "Tischligweg" vorgesehen. Der Ausbau der Straße soll in Anlehnung an Tab. 19 der EAE 85 als Anliegerweg, gegliedert in eine 3,0 m breite Fahrgasse und zwei jeweils 1,25 m breite Pflasterstreifen, erfolgen.

Der Ausbau soll das Mischungsprinzip der Nutzung betonen und reduzierend auf die Fahrgeschwindigkeit wirken. Durch Verschwenkungen der Fahrgasse sollen gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil an drei Stellen einseitige Baumpflanzungen vorgenommen werden. Die weitere Konkretisierung kann im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen.

5.2 Stellplätze / Garagen

Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den Privatgrundstücken vorzuhalten.

5.3 Versorgung / Entsorgung

5.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch Ergänzung des vorhandenen Netzes Tischligweg/Hinterm Dorf sichergestellt werden. Die Gemeinde Efringen-Kirchen ist mit dem Ortsteil Huttingen Mitglied des Wasserverbandes "Südliches Markgräflerland" und wird überörtlich durch diesen Verband mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

5.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes kann durch Anschluß an das vorhandene Kanalnetz im Tischligweg und in der Straße Hinterm Dorf und deren Verlängerung erfolgen. Der Kanalbestand ist im Planteil eingetragen.

5.3.3 Stromversorgung

Das Baugebiet wird nach Angabe des Versorgungsträgers aus der Transformatorstation "Birkenweg" mit elektrischer Energie versorgt. Hierzu ist es erforderlich, das bestehende Niederspannungs-Kabelnetz im Neubaugebiet zu erweitern.

6. GEPLANTE BEBAUUNG

6.1 Städtebauliche Konzeption

Die Planung berücksichtigt die gegebene Hanglage und entwickelt die durch die Bebauung "Hinterm Dorf I" vorgegebene Siedlungsstruktur weiter. Dabei wurde der speziellen Situation in dörflicher Randlage soweit wie möglich Rechnung getragen. Für die bauliche Ausnutzung soll eine angemessene Verdichtung angestrebt werden, dabei müssen jedoch die dörfliche Randlage sowie die vorhandene Umgebungsbebauung berücksichtigt werden. Die kleinen bis mittelgroßen geplanten Grundstücke sowie die Ausweisung von Flächen für Doppelhausbebauung sollen diesem Konzept Rechnung tragen, mit dem nach der überschlägigen Ermittlung eine Einwohnerdichte von etwa 55 Personen pro Hektar erreicht werden kann.

6.2 Art der Nutzung

Das Planungsgebiet "Hinterm Dorf II" wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Die geplante Bebauung soll vornehmlich Wohnzwecken im Rahmen des "Allgemeinen Wohngebietes" dienen.

6.3 Maß der Nutzung

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

Für die Grundstücke nördlich der geplanten Erschließungsstraße ist die Grundflächenzahl (GRZ) unterhalb der Obergrenze gemäß § 17 Abs.1 BauNVO festgesetzt, da auf den Grundstücken flächenhaft Maßnahmen zur Erhaltung ökologisch wertvoller Grünbestände ausgewiesen sind.

6.4 Bauweise

Es wird offene Bauweise vorgesehen.

7. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

7.1 Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Grünbestandteile

Das Plangebiet gliedert sich in vier Grünbereiche:

- a-Obstplantage
- b-Obstwiese
- c-Hecke
- d-Weinberg

zu a: Die Obstplantage befindet sich im östlichen Teil des Planungsgebietes und setzt sich in östlicher Richtung weiter fort. Es handelt sich dabei um eine Monokultur aus Kirschbäumen (ca. 15 Jahre). Die ökologische Bedeutung kann daher als relativ gering angenommen werden. Im oberen Eingangsbereich befindet sich noch älterer Nußbaumbestand.

zu b: Die Obstwiese umfaßt den gesamten unteren Teil des Planungsgebietes und wird zeitweise als Schafweide bzw. als Pferdekoppel genutzt. Der Baumbestand ist sowohl von der Art, wie auch von Alter und Zustand her, sehr heterogen zusammengesetzt.

zu c: Der durchgängige Heckenbereich markiert die nördliche Grenze des Planungsgebietes und zieht sich entlang einer aus Löß aufgebauten Arbeitskante. Die Hecke besteht vorwiegend aus Weißdorn, Robinie und Nußbaum und ist für eine mögliche Biotopvernetzung von großer Bedeutung.

zu d: Bei dem Weinberg handelt es sich um Spätburgunder, der hauptsächlich manuell bearbeitet wird. Die Weinbauflächen sind im Rebenaufbauplan dargestellt.

7.2 Maßnahmen zur Erhaltung der vorhandenen Grünbestandteile

Der Heckenbereich wird als durchgängig zu erhaltende Grünzone ausgewiesen. Zweck dieser Maßnahme ist sowohl die räumliche Gliederung, wie auch die Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange (linienhafte Vernetzung von Biotopen). Im Planteil sind Einzelbäume dargestellt, die nach Möglichkeit zu erhalten sind. Dabei werden vorrangig jene Bäume berücksichtigt, die ökologisch wertvoll und landschaftstypisch sind. Diese Bäume werden auf die Pflanzgebote gemäß Ziff. 7.3 angerechnet. Sollte die Erhaltung aus zwingenden bautechnischen Gründen nicht möglich sein, sind Ersatzpflanzungen gemäß Ziff. 7.3 vorzunehmen.

7.3 Maßnahmen zur Begrünung

Um die Baumreihe auf der oberen Geländekante sinnvoll weiterzuführen, sind dort gemäß der Darstellung im Planteil vier weitere Bäume zu pflanzen. Dabei kann es sich sowohl um Obsthochstämme als auch um Nußbäume handeln, Gleiches gilt auch für die im Straßenversatz zu pflanzenden Bäume.

Zusätzlich ist als Ausgleichsmaßnahme für Bodenversiegelung und Bebauung je angefangene 300 qm Baugrundstücksfläche mindestens ein Obsthochstamm oder Nußbaum anzupflanzen.

Nadelgehölze dürfen nur vereinzelt Verwendung finden und sind für Heckenpflanzungen nicht zulässig. Eine flächenhafte Verwendung von Bodendeckern ist ebenfalls zu vermeiden.

7.4 Maßnahmen zum Wasserhaushalt

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

7.5 Maßnahmen zum Bodenschutz

Folgende Grundsätze zur Reduzierung von Aushubabfuhrten sollten generell berücksichtigt werden:

1. getrennte Sammlung von wiederverwertbarem Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub
2. Vermeidung belasteter Baustellenabfälle und ordnungsgemäße Entsorgung (nicht in der Baugrube !)
3. Erdaushub möglichst auf dem Grundstück belassen und wieder einbauen
4. Nicht verwendbaren Aushub einer anderweitigen Wiederverwertung zuführen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und auch im Zuge der einzelnen Baumaßnahmen ist die Wiederverwendung des Aushubmaterials anzustreben. Hierzu sind die Möglichkeiten der technischen Bodenverbesserung (z.B. Kalk- oder Zementstabilisierung) genau zu prüfen (siehe auch Ziff. 4.2 und 4.4 des Baugrundgutachtens).

8. KOSTEN

Bei der Realisierung des Baugebietes ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

1. Straßen- und Wegebau	ca. DM 250.000,--
2. Kanalbau ca. 180m, DN 250	ca. DM 97.900,--
3. Wasser ca. 180m, DN 100	ca. DM 67.500,--
	=====
4. Summe Baukosten	ca. DM 415.400,--
5. Planungskosten ca. 7,5 %	ca. DM 31.155,--
	=====
6. Gesamtmaßnahme netto	ca. DM 446.555,--
7. MWSt. und Aufrundung	ca. DM 63.445,--
	=====
8. Gesamtmaßnahme brutto	ca. DM 510.000,--

Durch die Erhebung von Anliegerbeiträgen kann die Gemeinde einen erheblichen Teil dieser Kosten wieder vereinnahmen. Der Anteil der Gemeinde wird in den Haushalt eingestellt.

9. REALISIERUNG

Der Bebauungsplan soll als Grundlage für das anschließende gesetzliche Umlenungsverfahren dienen.

10. REBENAUFBAUPLAN

Die Grundstücke (Flst.Nr. 3023 - 3026 und 3019) sind im Rebenaufbauplan des Regierungspräsidiums Freiburg (Nr. 34/59/8344; Bl. 237,4) in der Zone II G ausgewiesen. Eine Nachfrage bei der zuständigen Behörde hat ergeben, daß es sich hierbei um eine restriktive Ausweisung von Weinbauflächen handelt, so daß dies der vorgesehenen Überplanung nicht direkt entgegensteht.

aufgestellt:
Wehr-Öflingen, den 08.09.1992

Efringen-Kirchen, den 21. Sep. 1992

Büro für Vermessung
und Planung

Fleischer

T.O. Fleischer, Dipl.-Geograph



Dierkes
DIERKES, Bürgermeister

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

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

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung im Planteil der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.
- 2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird im Plan durch die zulässige Traufhöhe festgelegt. Die Bezugshöhe bestimmt sich entweder durch die Höhenlage der Straße im Bereich der Straßenpunkte B - C oder durch die Geländehöhe. Gemessen wird jeweils im Mittel der Gebäudelängsseiten.
- 2.3) Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird auf maximal drei pro Wohngebäude festgesetzt.

3) BAUWEISE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt.

4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

5) SCHUTZFLÄCHEN

Bei den Straßeneinmündungen und Kreuzungen 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 aufweisen.

6) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

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

7) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

- 7.1) Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten.
- 7.2) Garagen sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig. Der Abstand der Garagen zur Erschließungsstraße muß jedoch mindestens 3,00 m betragen.

8) NEBENANLAGEN

- 8.1) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 8.2) Besondere Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Ver- und Entsorgung dienen, können ausnahmsweise zugelassen und außerhalb der überbaubaren Flächen erstellt werden.

*gestrichen durch Änderung
vom 2/12. 95 Sch*

9) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

- 9.1) Ein Anteil von mindestens 40% von der jeweiligen Baugrundstücksfläche ist von jeglicher Bodenversiegelung durch Bebauung oder Befestigung freizuhalten und als Grünfläche oder gärtnerisch zu unterhalten.
- 9.2) Im Planteil sind einzelne Bäume mit Pflanzbindung dargestellt. Diese Bäume sind nach Maßgabe der Ziffer 7.2 der Begründung in ihrem Bestand zu erhalten. Der geschlossene Heckenbewuchs am nordwestlichen Plangebietsrand ist als durchgängige Grünzone zu erhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

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

1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE

- 1.1) Als Dachform wird das Sattel-, Krüppelwalm-, oder Walmdach mit einer Neigung von 32° bis 38° festgesetzt.
- 1.2) Zur Dacheindeckung sind nur ziegelartige Deckungen in den Farben rot bis rotbraun zulässig. Helles und glänzendes Material darf zur Dacheindeckung nicht verwendet werden, ausgenommen für den Einbau von Sonnenkollektoren.
- 1.3) Grelle oder reflektierende Fassadenmaterialien sind nicht zulässig.
- 1.4) Bei Gebäuden sind Dachgauben zulässig, sofern die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen hinsichtlich der Aufenthaltsraumhöhe etc. erfüllt werden können.

Sie können als Wiederkehr-, Dreiecks-, oder Schleppgauben ausgeführt werden. Die Länge darf maximal ein Drittel der Hauslänge, die Ansichtshöhe grundsätzlich im Mittel nicht mehr als 1,20 m betragen. Der Gaubenansatz darf nur bis maximal 50 cm unterhalb des Dachfirstes geführt werden. *geändert am 15.2.96 Sch*

2) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

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

3) EINFRIEDUNGEN

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

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

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

*gestrichen durch
Änderung v. 7/19 95
Sch*

4) GRUNDSTÜCKE

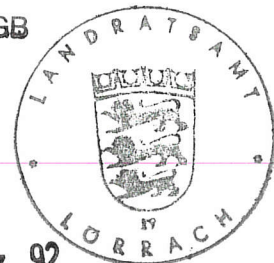
- 4.1) Auffüllungen und Abgrabungen sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen.
- 4.2) Auffüllungen und Abgrabungen gegenüber dem bisherigen Gelände sind im Baugesuchsverfahren mit ausreichenden Unterlagen zu belegen.
- 4.3) Die Befestigung von Einfahrten und Stellplätzen mit Beton oder Asphalt ist nicht zulässig. Vorgeschlagen wird die Verwendung von Verbund- oder Rasengittersteinen, Beton- oder Naturpflaster u. ä.

Efringen-Kirchen, den 21. Sep. 1992



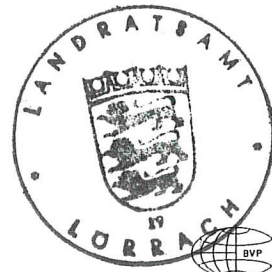
Dierkes
DIERKES, Bürgermeister

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 17. Nov. 92
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



In Kraft getreten am 10. Dez. 92

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WB Besondere Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- MD Dorfgebiet
- GE Gewerbegebiet (Nutzung eingeschränkt)
- GI Industriegebiet

Bauweise

- offene Bauweise
- geschlossene Bauweise
- abweichende Bauweise
- Einzelhäuser zulässig
- Doppelhäuser zulässig
- Hausgruppen zulässig
- Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- geplante bzw. bestehende First- / Gebäudefachrichtung zwingend
- geplante bzw. bestehende First- / Gebäudefachrichtung wahlweise
- Flächen gleicher Nutzung
- Satteldach
- Flachdach
- Pultdach
- Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- BWZ Baumassenzahl
- Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
- TH Traufhöhe
- FR Firsthöhe
- OK Oberkante

Füllschema der Nutzungsschablone

- Baugebiet
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Bauweise
- Höhenbegrenzung
- Dachform
- Dachneigung

Verkehrsflächen

- Autobahnen u. autobahnähnliche Straßen
- Sonstige Straßen
- Ruhender Verkehr
- Bahnanlagen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Rad-/Fußwege
- Anschluß an Verkehrsflächen
- Einfahrt/Ausfahrt
- Einfahrt-/Ausfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Leitungen
- oberirdisch
- unterirdisch

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen

Wasserflächen

- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet
- Bachlauf

Flächen für Aufschüttungen / Abgrabungen

- Aufschüttung
- Abgrabung

Flächen für die Land- u. Forstwirtschaft

- Landwirtschaft
- Forstwirtschaft

Schutz, Pflege u. Entwicklung der Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern
- Umgrenzungen von Flächen zur Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern
- Bäume bestehend/geplant
- Sträucher bestehend/geplant
- Umgrenzung zum Landschaftsschutz

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Garagen/Gemeinschaftsgaragen
- St/GSt Stelplätze/Gemeinschaftstelplätze
- Spielplatz
- Mit Geh- u. Fahr- u. Leitungsrechten zu befallende Flächen
- Aufschüttung zur Herstellung des Straßenkörpers
- Abgrabung zur Herstellung des Straßenkörpers
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugeländen (z.B. in Art u. Maß der Nutzung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gemäß FNP
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- geplante Grundstücksgrenze (Empfehlung)
- vegetalierte Grundstücksgrenze (Empfehlung)
- freizuhaltende Sichtfelder

Planzeichen Grundlageplan

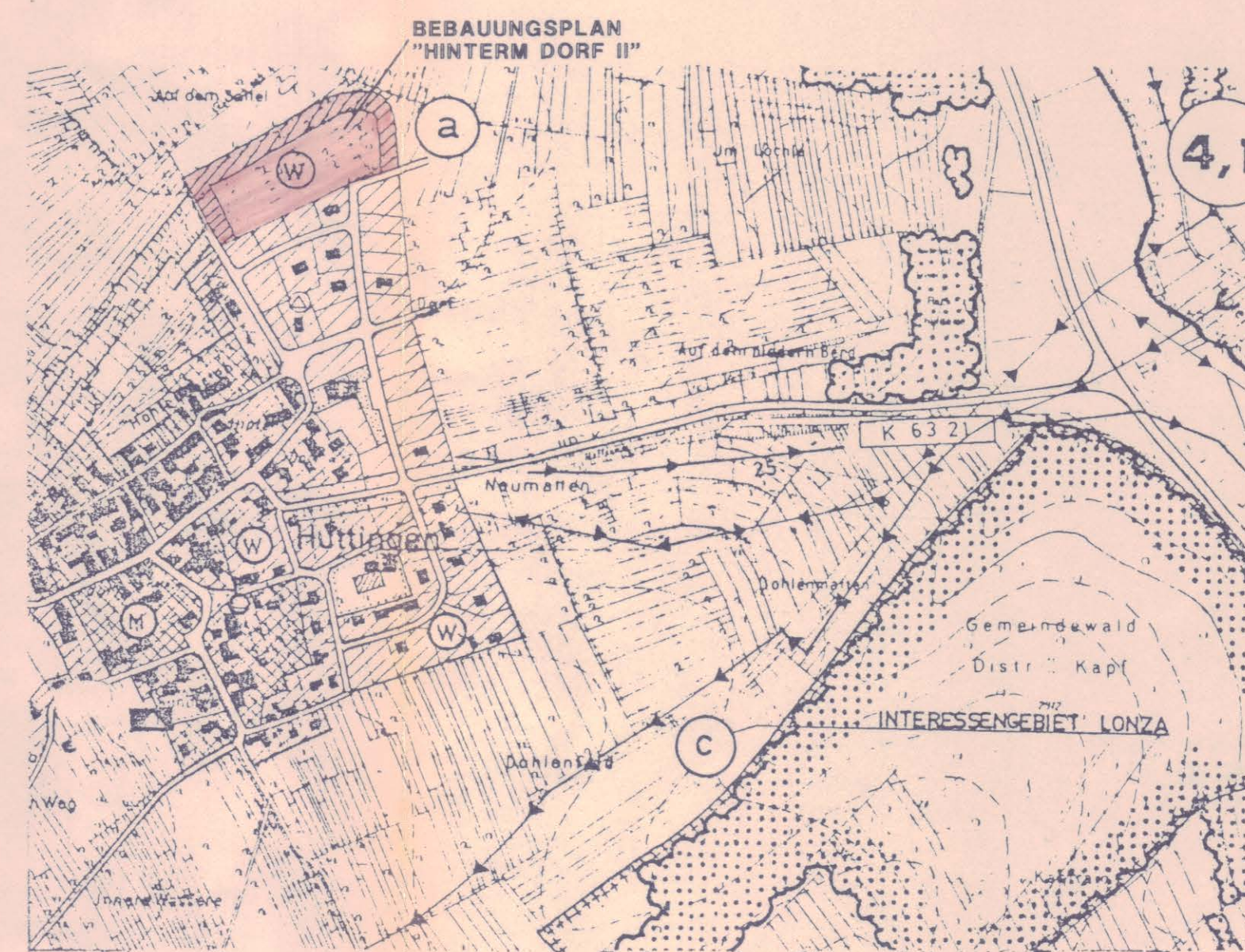
- Grundstücksgrenze
- gebäude mit Haus-Nr
- Mauer
- Sinkkasten
- Baum
- Gebüsch
- Fahrbaugrand
- Stellkante
- Koordinatenkreuz
- Höhenschichtlinie mit Höhenangabe über NN
- Höhenschichtlinie mit Höhenangabe über NN

Netzkreuzbezeichnung

- Koordinaten im Gauß-Krüger-System
- y (Rechtswert) Ziffer 34
- x (Hochwert) 52
- vorangestellt

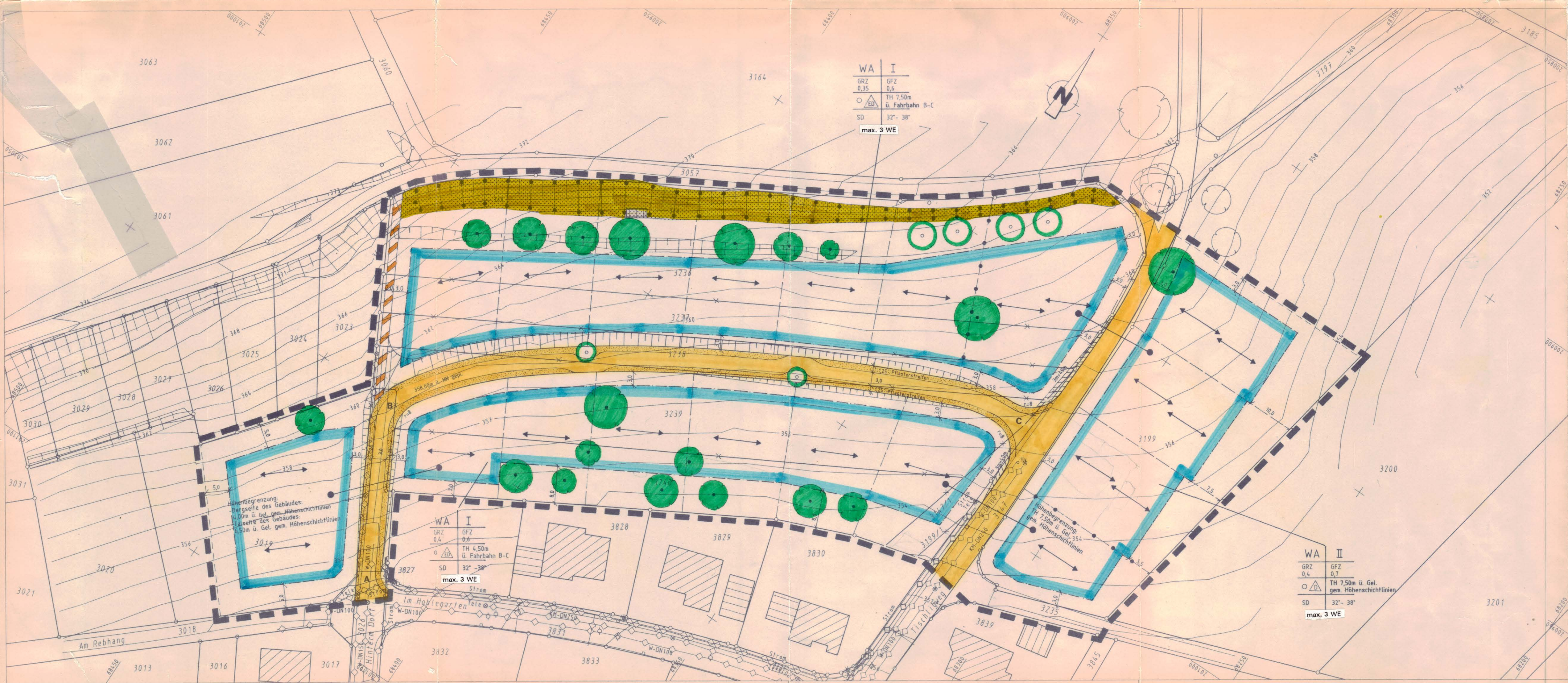
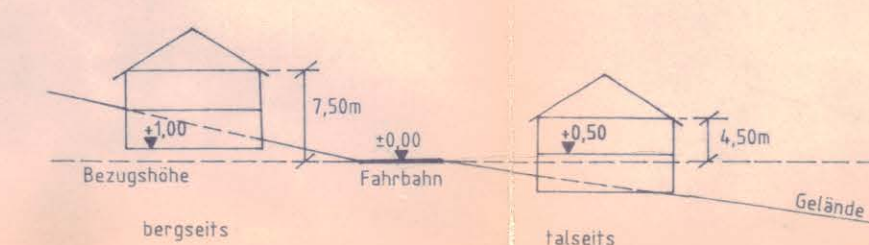
ÜBERSICHTSPLAN

M = 1:10000
Auszug aus den Flächennutzungsplan



BESTIMMUNG DER TRAUFGHÖHEN (schematisch)

im Bereich des Straßenzuges B-C



VERFAHRENSVERMERKE

AUFGESTELLT
NACH § 2 ABS 1 BAUGB VOM 08.12.86
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSUBLICHE BEKANNTMACHUNG
Efringen-Kirchen DEN 02.10.1991
AM 23.09.1991
AM 02.10.1991

FRÜHZEITIGE BÜRGERBESPRECHUNG
NACH § 3 ABS 1 BAUGB VOM 08.12.86 DURCH
DARLEGEN DER PLANUNGSABSICHTEN
ANSCHL. AUSLEGUNG
VOM 14.10.1991
Efringen-Kirchen DEN 04.11.1991
AM 04.11.1991

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
NACH § 3 ABS 2 BAUGB VOM 08.12.86
IN DER ZEIT
ORTSUBLICHE BEKANNTMACHUNG
Efringen-Kirchen DEN 07.05.1992
VOM 18.05.1992
BIS 19.06.1992
AM 07.05.1992

ALS SATZUNG BESCHLUSSEN
NACH § 10 BAUGB VOM 08.12.86
MIT § 4 ABS 1 GO
Efringen-Kirchen DEN 21.09.1992
AM 21.09.1992

GENEHMIGUNG
Anzeigeverfahren gem. § 11 BaugB
durchgeführt 17. Nov. 92
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -
In Kraft getreten am 10. Dez. 92
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -

AUSFERTIGUNG
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜ-
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT/GEMEINDE ÜBEREINSTIMMT
Efringen-Kirchen DEN 21. Sep. 1992

RECHTSKRAFTIG
NACH § 12 BAUGB VOM 08.12.86
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
IN KRAFT GETRETEN
Efringen-Kirchen DEN 1992
AM 10. Dez. 1992
AM 10. Dez. 1992

GEMEINDE
EFRINGEN-KIRCHEN
GEMARKUNG HUTTINGEN
**BEBAUUNGSPLAN
HINTERM DORF II**
ZEICHNERISCHER TEIL

BÜRO FÜR VERMESSUNG UND PLANUNG
7857 Wehr-Öflingen, Basler Str. 9, Telefon 07761/3390 und 3670, Telefax 8447

WOLF MATT LEBER Dipl.-Ing.(FH) Verm., Dipl.-Ing.(FH) Verm., Dipl.-Ing.(FH) Bau

INGENIEUR-GEMEINSCHAFT BERATENDE INGENIEURE BDB
Sachverständige für verm.techn. Ing.-Arbeiten
Ingenieurvermessung, Bauleitplanung, Straßenplanung, Erschließung, Bauleitung

gez. Gr Größe 88,0x29,7 P.Nr. 1853
gepr. Fl Datum 08.09.1992 **PLAN 2**

Satzung

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

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

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

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

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

§ 1 Inhalt der Änderung

Die bisherige textliche Festsetzung wird geändert und erhält folgenden Wortlaut:

Bei Gebäuden sind Dachgaupen zulässig, sofern die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen hinsichtlich der Aufenthaltsraumhöhe etc. erfüllt werden können.

Die Länge darf max. die Hälfte der Hauslänge, die Ansichtshöhe im Mittel nicht mehr als 1,50 m betragen. Bei Wiederkehrgaupen wird die Ansichtshöhe bis zur Traufe (Schnitt Dachhaut) gemessen.

Der Gaupenansatz darf nur bis max. 50 cm unterhalb des Dachfirstes geführt werden.

§ 2 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 3 Inkrafttreten

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

18. Dez. 1995

Efkingen-Kirchen, den.....

(Dierkes, Bürgermeister)



Begründung

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

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

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

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

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

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

18. Dez. 1995

Efringen-Kirchen, den.....



Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Änderung von Bebauungsplänen
bez. der Zulässigkeit von
Dachgaupen

AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS.1 BAUGB VOM 08.12.86
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

AM 25. Sep. 1995
AM 28. Sep. 1995

79588 Efringen-Kirchen, DEN 28. Sep. 1995


DER BÜRGERMEISTER

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

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

AM _____
VOM _____ BIS _____

_____, DEN _____


DER BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

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

VOM 09. Okt. 1995 BIS 09. Nov. 1995
AM 28. Sep. 1995

79588 Efringen-Kirchen, DEN 28. Sep. 1995


DER BÜRGERMEISTER

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

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

AM 18. Dez. 1995

79588 Efringen-Kirchen, DEN 18. Dez. 1995


DER BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG/ ANZEIGE

15. Feb. 96

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 22. Jan. 96
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -

In Kraft getreten am _____

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜ-
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT/GEMEINDE ÜBEREINSTIMMEN

79588 Efringen-Kirchen, DEN 23. Jan. 1996


DER BÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG

NACH § 12 BAUGB VOM 08.12.86
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
IN KRAFT GETRETEN

AM 15. Feb. 1996
VOM _____ BIS _____
AM 15. Feb. 1996

79588 Efringen-Kirchen, DEN 15. Feb. 1996


DER BÜRGERMEISTER