

Satzung

zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kirchen (Bromen) (Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995 und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kirchen werden festgelegt.

§ 2 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Kirchen wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

Flst.Nr. 5018 und 5019

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kirchen sind im Lageplan vom 23.03.2000 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 4 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung:

Der räumliche Geltungsbereich wird ausgewiesen als:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung

2. Maß der baulichen Nutzung:

- 2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Traufhöhe) erfolgt durch Eintragungen im Lageplan.
- 2.2 Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 1 pro Einzelhaus festgesetzt.

3. Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Diese werden durch die Ausweisung einer Baugrenze im Lageplan festgesetzt. Im übrigen gelten die Abstandsvorschriften der LBO.

5. Gebot zur Pflanzung

Auf den Grundstücken stehen insgesamt sechs Bäume (1 Hochstamm, 5 Halbstamm). Im Falle einer Beseitigung ist Ersatz zu schaffen.

§ 5

Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO werden folgende örtlichen Bauvorschriften festgesetzt:

1. Dachgestaltung

Als Dachform wird das Pultdach mit einer Neigung von 12° bis 15° festgesetzt.

2. Gestaltung der befestigten Flächen

Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Hierzu zählen insbesondere Schotterrasen, Mineralgemische oder auch die Pflasterung mit großer Fugenausbildung und *Rasengittersteine*.

3. Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser

Auf jedem Baugrundstück ist eine Anlage zum Versickern von Niederschlagswasser herzustellen. Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung in diese Anlagen zu leiten. Die Versickerung muss über die belebte Bodenzone (mindestens 30 cm bewachsene Humusschicht) erfolgen. Der Überlauf erfolgt in das Kanalnetz. Die Dimensionierung und technische Ausführung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit der Gemeinde Efringen-Kirchen und der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Lörrach abzustimmen.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 7

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.

Efringen-Kirchen, den 26. Juni 2000
Bürgermeisteramt



Wolfgang Fürstenberger
Wolfgang Fürstenberger
Bürgermeister

In Kraft getreten
am 13. Juli 2000

Bürgermeisteramt
– Bauamt –
79588 Efringen-Kirchen

Begründung

zur Ergänzungssatzung im Ortsteil Kirchen

1. Erfordernis der Planung

Ein Bauträger hat eine Bauvoranfrage zur Bebauung der Grundstücke Flst.Nr. 5018 und 5019 mit 3 freistehenden Einfamilienhäusern eingereicht. Der Technische Ausschuss hat am 17.01.2000 die Bauvoranfrage aufgrund der Außenbereichslage zwar abgelehnt, gleichzeitig jedoch eine Ortsbesichtigung vorgesehen, um die Möglichkeit der vom Landratsamt Lörrach vorgeschlagenen Ergänzungssatzung zu prüfen. Aufgrund der Besichtigung am 28.01.2000 hat der Technische Ausschuss dann am 14.02.2000 dem vorgesehenen Erlass einer Ergänzungssatzung zugestimmt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Ergänzungssatzung soll die Möglichkeit geschaffen werden, drei weitere Wohnhäuser errichten zu können.

3. Inhalt der Planung

- *Art der baulichen Nutzung:*

Das Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen.

- *Maß der baulichen Nutzung:*

Angaben über die Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse und Höhenentwicklung der Gebäude sind im Lageplan enthalten.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf 1 je Einzelhaus beschränkt. Aus Gründen der Ortsrandlage des Gebietes soll eine höhere Verdichtung vermieden werden.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ergänzungssatzung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Plangebiet

Das von der Ergänzungssatzung umfaßte Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Kirchen an der Bahnlinie Basel - Frankfurt. Es beinhaltet die Grundstücke Flst.Nr. 5018 und 5019 mit einer Fläche von insgesamt rd. 1 200 qm.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Gemäß § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und des Ausgleiches der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Es handelt sich um Wiesengrundstücke, auf denen insgesamt sechs Obstbäume (1 Hochstamm, 5 Halbstamm) stehen. Die Anlegung der Stellplätze ist so vorgesehen, dass der hochstämmige Kirschbaum im dortigen Bereich belassen werden könnte. Generell ist im Falle einer Beseitigung gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Schutzgebiete, Gewässer, Landschaftsbild und Erholungseinrichtungen sind nicht betroffen.

Etwa die Hälfte der Fläche wird durch Gebäude, Zufahrten und Stellplätze ganz oder teilweise versiegelt. Die Wertigkeit der Eingriffsfläche wird als gering eingestuft.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden daher als ausreichend vorgeschlagen:

- Ordnungsgemäße Versickerung des Oberflächenwassers auf dem eigenen Grundstück,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine usw.) bei der Befestigung von Einfahrten und Stellplätzen.

Der südöstliche Teil des betreffenden Gebietes wird von einer 20-kV-Leitung der KWR AG überspannt. Die geplanten Gebäude befinden sich außerhalb des Schutzstreifens dieser Freileitung.

Die Firma EnergieDienst GmbH hat mit Schreiben vom 10.03.2000 bestätigt, dass die Grenzwerte der 26. BimSchV für elektromagnetische Felder, die auch den Empfehlungen der Internationalen Strahlenschutzvereinbarung und der Weltgesundheitsorganisation entsprechen, eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden.

Dies gilt auch für die Oberleitung der DB-Strecke. Die Deutsche Bahn Netz AG hat mit Schreiben vom 07.03.2000 ebenfalls die Einhaltung der Grenzwerte bestätigt. Haftungsansprüche gegen die Gemeinde aufgrund von Emissionen auf das Baugebiet sind auch im Falle einer Mehrfachwirkung ausgeschlossen.

Das Baugebiet ist durch Schienenverkehrslärm erheblich belastet. Bei den geplanten Wohnhäusern sind deshalb passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) erforderlich. Dies ist Sache des Bauherrn und im Bauantragsverfahren zu berücksichtigen. Ansprüche wegen den Immissionen können nicht gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden.

7. Erschließung

- Die *Zufahrt* kann über die Ortsstraße „Bromen“ erfolgen.
- Die *Abwasserbeseitigung* kann durch einen vorhandenen Mischwasserkanal DN 250 erfolgen, der in der Straße „Bromen“ liegt.
- *Wasserleitung*: In der Straße verläuft eine Wasserleitung DN 175, an die die künftigen Gebäude angeschlossen werden können.
- *Stromversorgung*: Diese kann durch die EnergieDienst GmbH sichergestellt werden.

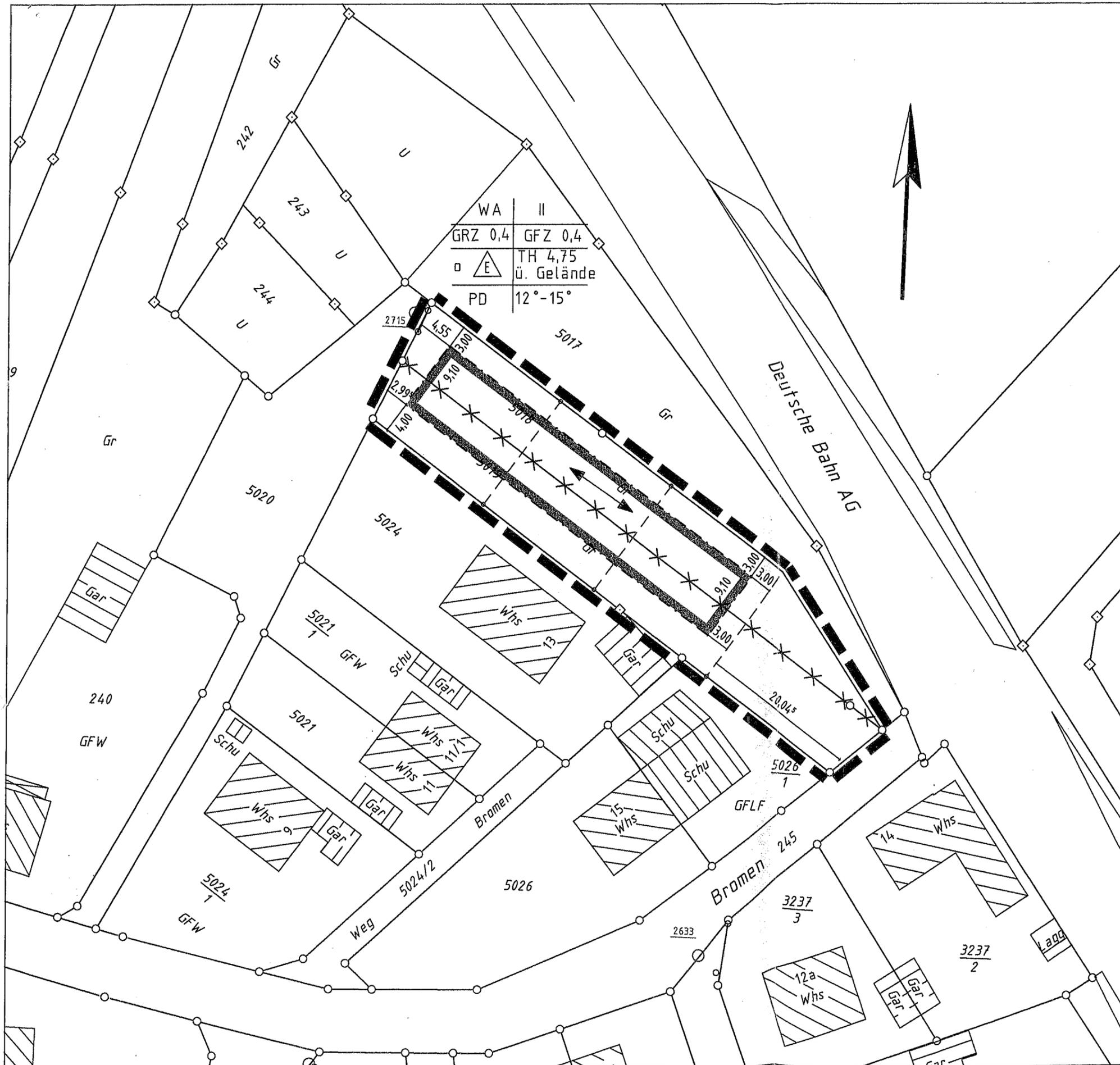
8. Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Vorgesehen werden private Grenzregelungen entsprechend der Bauvoranfrage.

Efringen-Kirchen, den 26. Juni 2000



Wolfgang Fürstenberger
Bürgermeister



LEGENDE

- Gebietsabgrenzung
- Baugrenze
- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- o offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- TH Traufhöhe
- PD Pultdach
- 12° - 15° Dachneigung
- Geplante Grenze

Ausfertigung
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Efringen-Kirchen, den 27.6.2000

 Wolfgang Fürstenberger, Bürgermeister

Rechtskräftig
 nach dem BauGB v. 27.08.1997 durch Bekanntmachung am 13.7.2000

Efringen-Kirchen, den 13.7.2000

 Wolfgang Fürstenberger, Bürgermeister

Efringen-Kirchen
 Bürgermeisteramt Efringen-Kirchen, 79588 Efringen Kirchen
 -Bauamt-
 Telefon 07628 / 806-0 Fax 07628 / 806-11

Projekt
ERGÄNZUNGSSATZUNG
Bromen
Gemarkung Efringen - Kirchen
 Unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster

	Datum	Name	Maßstab
Bearbeitet	23.03.00	Kurz	1:500
Gesehen			