

# **GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN**

## **GEMARKUNG EFRINGEN-KIRCHEN**

### **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

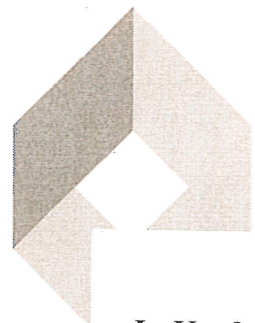
# **LETTENÄCKER II**

---

**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 18. Mai 2006**

# SATZUNG

über den Bebauungsplan

## **„LETTENÄCKER II“ der Gemeinde Efringen-Kirchen**

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i. V. m.  
§ 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), jeweils in der  
derzeit gültigen Fassung

hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen den Bebauungsplan „Lettenäcker II“  
am **08. Mai 2006** als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan ergibt sich aus dem  
Lageplan vom 08.05.2006.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Zeichnerischem Teil vom 08.05.2006
- 2) Bauungsvorschriften vom 08.05.2006

Beigefügt sind:

- Begründung vom 08.05.2006 mit Anhang "Pflanzliste"
- Bestandsplan vom 08.05.2006

### **§ 3 Überlagerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan "Lettenäcker II" überlagert in seinem Geltungsbereich den  
rechtskräftigen Bebauungsplan "Lettenäcker", in Kraft getreten am 26.01.1990.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Efringen-Kirchen, den **08. Mai 2006**



**Pürstenberger**  
- Bürgermeister -

# **SATZUNG**

über die örtlichen Bauvorschriften im Ortsteil Efringen-Kirchen im Gebiet

## **„LETTENÄCKER 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 Efringen-Kirchen die folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Lettenäcker II" gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 08.05.2006.

### **§ 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. 7° (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 abzuböschern 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 zwangsenteleertes spezifisches Volumen von mindestens 2,5 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> befestigte Dachfläche haben, welches gedrosselt an die Mischwasserableitung abgegeben wird.

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 **08. Mai 2006**  
Bürgermeisteramt



# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „LETTENÄCKER II“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

08.05.2006

## 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. **Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO**

2.1) Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i.S.v. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO
- Vergnügungsstätten i.S.v. § 6 (3) BauNVO

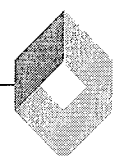
#### 2. **Private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

als Straßenabstandsfläche und zur Gebietsabgrenzung/Lärmschutzwall

### 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.



# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „LETTENÄCKER II“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

08.05.2006

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.

## 4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

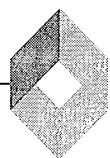
6.1) Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten.

6.2) Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen 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 „LETTENÄCKER II“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

08.05.2006

## 8) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

8.1) Auf den privaten Grünflächen sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Freifläche min. 1 standortgerechter Laubbau sowie 10 standortgerechte Sträucher anzupflanzen. Zur Pflanzenauswahl ist die zum Bebauungsplan gehörende Pflanzliste zu beachten.

8.2) Entlang der Bundesstraße sind im zeichnerischen Teil Gebote zum Anpflanzen von großkronigen Bäumen und Sträuchern dargestellt. In begründeten Fällen kann von den eingetragenen Standorten abgewichen werden. Die Bepflanzung ist mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen durchzuführen. Zur Pflanzenauswahl ist die zum Bebauungsplan gehörende Pflanzliste zu beachten.

8.3) Die im zeichnerischen Teil mit Pflanzbindungen gekennzeichneten Gehölzbestände und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Rückschnitte der Gehölze im Rahmen von Pflegemaßnahmen sind zulässig. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen.

8.4) Auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flst. Nr. 466 der Gemarkung Erfingen – Kirchen (siehe Lageplan) erfolgte im Jahr 2004 der Rückbau eines ca. 0,5 m hohen Betonwehrs sowie die Renaturierung der mit Flussbausteinen befestigten Gewässerufer und –sohle des Feuerbachs

## 9) ZUORDNUNGSFESTSETZUNG FÜR KOMPENSATIONSMAßNAHMEN (§ 9 ABS. 1A BAUGB)

Die im Bebauungsplan bzw. außerhalb des Bebauungsplans auf dem Flst.Nr. 466 der Gemarkung Erfingen - Kirchen durchgeführten Kompensationsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB als Sammelkompensationsmaßnahmen den privaten Grundstücksflächen auf denen die Eingriffe erfolgen zugeordnet.

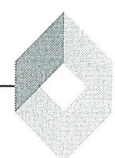
## 10) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

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

Efringen-Kirchen, den 08. Mai 2006



Der Bürgermeister



## 1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

### 1.1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG

Bei der Bereitstellung von Wohnbauland verfährt die Gemeinde Efringen-Kirchen nach den Grundsätzen einer bedarfsgerechten Ausweisung und einer vorrangigen Nutzung der noch vorhandenen innerörtlichen Potentiale.

Im Bereich Breitenstein/Lettenäcker besteht innerhalb des bebauten Bereiches noch eine bisher baulich nicht genutzte Fläche. Das Grundstück Flst.Nr. 3683 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen, also baulich nicht nutzbar. Die Ausweisung war seinerzeit im Bebauungsplan „Lettenäcker“ als Pufferzone zwischen Gewerbe und Wohnen begründet worden. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 3684 wurde zusätzlich ein Lärmschutzwall aufgeschüttet.

Die Freihaltung der Fläche ist aus heutiger Sicht angesichts der vorhandenen Nutzungsstrukturen nicht mehr erforderlich und die Bewirtschaftung als landwirtschaftliche Fläche auch nicht praktikabel. Die Gemeinde beabsichtigt daher seit längerer Zeit eine Umwidmung der Fläche zu einem Mischgebiet. Im aktuellen Flächennutzungsplan von 2005 wurde dies bereits mit einer Mischbauflächendarstellung berücksichtigt.

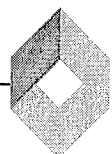
Entsprechend der allgemeinen Zielsetzung der Gemeinde sind Bebauungsgebiete nur noch dort zu entwickeln, wo auch eine zeitnahe Realisierung gesichert ist. Nachdem mit dem Grundstückseigentümer ein Optionsvertrag entsprechend dem Baulandentwicklungsmodell der Gemeinde abgeschlossen werden konnte, soll nun der Bebauungsplan über eine ca. 1ha große Fläche im Gewann „Lettenäcker“ in Efringen-Kirchen aufgestellt werden. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 3683 und 3684 und überlagert in diesem Bereich den Bebauungsplan „Lettenäcker“

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Gebietes mit etwa 10 Wohngebäuden in Einzel- oder Doppelhausform geschaffen werden.

### 1.2 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Das Plangebiet „Lettenäcker II“ ist eine maßvolle und im Flächennutzungsplan dargestellte Auffüllung einer innerörtlichen Grünfläche. Die Anbindungen an die verkehrsmäßige Erschließung sind bereits vorhanden. Das Gebiet fügt sich damit insgesamt gut in die vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen ein. Vorhandene Infrastruktureinrichtungen werden genutzt.



# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „LETTENÄCKER II“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 08.05.2006

---

Das Gebiet soll der Bebauung mit Wohnhäusern auf kleinen Grundstücken sowie einem oder zwei kleingewerblichen Nutzungen dienen.

## 2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

### 2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde, Fortschreibung 2005, ist das Gebiet „Lettenäcker II“ als Mischbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan „Lettenäcker 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 „Lettenäcker II“ liegt in der Raumnutzungskarte innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche. Aussagen des Regionalplanes stehen dem Bebauungsplan damit nicht entgegen.

## 3 VERFAHRENSSTAND

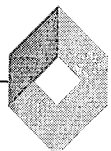
Der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen hat in öffentlicher Sitzung am 12.07.2004 beschlossen, für den Bereich „Lettenäcker II“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Planvorentwurf wurde am 19.12.2005 gebilligt, die frühzeitige Beteiligung der Bürger in der Zeit vom 09.01.2006 bis 27.01.2006 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13.03.2006 bis einschließlich 13.04.2006 statt. Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 08.5.2006 gefasst.

## 4 GEBIETSBESCHREIBUNG

### 4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Das Plangebiet „Lettenäcker“ befindet sich am nordöstlichen Ortsand der Gemeinde Efringen-Kirchen. In die Abgrenzung werden die Grundstücke Flst.Nr. 3683 und 3684 einbezogen. Es grenzt westlich an die Wohngebietsstraße „Im Lettenacker“ und nördlich an die Bundesstraße B 3. Die östliche Abgrenzung ergibt sich mit dem Lärmschutzwall zum Gewerbegebiet „Lettenäcker“. Im Süden wird die Abgrenzung durch die vorhandene Straße „Beim Breitenstein“ gebildet.



Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 1,02 ha. Das Gelände ist weitgehend eben.

#### 4.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Die Fläche wird der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die derzeitige Nutzung erfolgt ackerbaulich durch Maisanbau. Aufgrund der geringen Fläche und der von der übrigen Feldlage isolierten Lage wird die Bedeutung der Landwirtschaftlichen Nutzung aber als gering eingestuft.

#### 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 die B 3
- im Westen Wohnen
- im Süden und Osten gewerbliche Nutzung

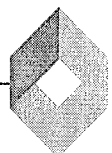
Mit der Ausweisung als Mischgebiet wird die Umgebungsnutzung berücksichtigt. Folgende Betriebe befinden sich im Umfeld:

- Flst.Nr. 3685: Obst- und Gemüsevertrieb Südbaden, Großhandlung
- Flst.Nr. 3686: Baugeschäft Kammerer, Formenbau Kammerer und Räuber
- Flst.Nr. 3645/3: Containerdienst Fridolin
- Flst.Nr. 3645/2: Spedition Osa

In östlicher Richtung ist eine wirksame Abschirmung durch den vorhandenen Lärmschutzwall gegeben. In südlicher Richtung ist die Ansiedlung einer nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung vorgesehen.

Die Fa. Kammerer GmbH (Flst.Nr. 3686) hat im Vorverfahren Bedenken bezüglich der herannahenden Wohnbebauung vorgetragen. Neben den Emissionen zur Tageszeit sei auch nachts mit Belästigungen beispielsweise durch das Richten von Winterdienstfahrzeugen zu rechnen.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass im geplanten MI keine unzumutbaren Immissionen auftreten werden. Das unmittelbar zur Fa. Kammerer benachbarte Grundstück wird für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Darüber hinaus sind die Gebiete durch einen Lärmschutzwall getrennt, der die in der Ebene entstehenden Fahr- und Ladegeräusche abschirmt. Diese sind überdies auch durch die vorhandenen Betriebsgebäude selbst von der geplanten Wohnnutzung abgeschirmt. Die geräuschintensiven Betriebsabläufe sind



# **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „LETTENÄCKER II“**

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM **08.05.2006**

---

überwiegend nach Osten orientiert. Zusätzlich wird die Gemeinde die Eigentümer der künftigen Grundstücke mit Grunddienstbarkeiten auf die vorhandenen Nutzungen im Umfeld hinweisen.

## 4.5 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Gebiet bisher nicht vorhanden. Eine Abwasserleitung MW DN 500/600 endet im Bereich des Lärmschutzwalles.

## 4.6 ALTLASTEN

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

## 4.7 BAUGRUND

Über die Baugrundeigenschaften liegen noch keine Kenntnisse vor.

## **5 ERSCHLIEßUNG**

### 5.1 STRABEN

Die straßenmäßige Anbindung des Gebietes ist durch die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen „Im Lettenacker“ und „Beim Breitenstein“ bereits vorgegeben.

Der südliche Gebietsteil ist damit bereits ausreichend erschlossen.

Im nördlichen Gebietsteil wird aufgrund der geplanten kleinteiligen Parzellierung ergänzend eine Wohnwegerschließung vorgesehen. Für die Wege sind Breiten von 5,0 bzw. 3,0 m geplant. Die Wege sind als Stichwege vorgesehen und dienen ausschließlich der Grundstückerschließung.

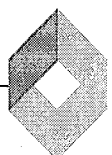
### 5.2 GEHWEGE

Ein Gehweg ist entlang der Straße „Beim Breitenstein“ vorhanden. Weitere Gehwege sind nicht vorgesehen.

### 5.3 STELLPLÄTZE

Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.

Generell gilt, 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 im Gebiet Lettenäcker angeschlossen werden. Der Bestand an Wasserleitungen ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

### 5.4.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Schmutzwasserbeseitigung ist gesichert. Die Entwässerung erfolgt in diesem Bereich im Mischsystem. Das Plangebiet kann an die vorhandenen Leitung DN 500/600 im Gebiet Lettenäcker angeschlossen werden. Ein Leitungsrecht für die notwendige Verbindung zu der bestehenden Leitung wird eingetragen.

Der Bestand an Entwässerungsleitungen ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

### 5.4.3 NIEDERSCHLAGSWASSER

Eine vollständige oberflächige Versickerung ist im Plangebiet aufgrund der dichten Bebauung und der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Wasseraufnahmefähigkeit der lehmigen Böden ist nur mäßig. Eine Vorflut für die dezentrale oberflächige Ableitung steht nicht zur Verfügung.

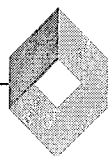
Innerhalb des Gebietes erfolgt eine Pufferung über zwangsentleerte Zisternen auf jedem Grundstück. Das zwangsentleerte Volumen kommt über Drosselklappen zur Ableitung in den MW-Kanal.

### 5.4.4 ENERGIEVERSORGUNG

Die Energieversorgung kann durch Erweiterung der vorhandenen Netzes sichergestellt werden. Um Stellungnahme der Versorgungsträger wird gebeten.

### 5.4.5 TELEKOMMUNIKATION

Die Anregung des Versorgungsträgers zur Freileitungsversorgung wird aus städtebaulich-gestalterischen Erwägungen nicht berücksichtigt. Die dann zulässigen Kabel und Kabelmasten würden die Gestaltungsqualität im Baugebiet erheblich belasten, zumal auch die Stromversorgung dann über Freileitungen erfolgen könnte. Bei einer Neuer-schließung einschließlich Straßenbau unter gleichzeitiger Beteiligung aller Versorgungs-träger ist eine abgestimmte und koordinierte Erschließungsmaßnahme möglich, bei der beispielsweise Strom- und Telekommunikationsleitungen in einen Graben verlegt werden können. Somit ist eine Kostenteilung unter einzelnen Versorgungsträgern möglich und der Ausschluss von Freileitungen unter diesem Aspekt auch wirtschaftlich zumutbar.



## 6 GEPLANTE BEBAUUNG

### 6.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Das Gesamtgebiet umfasst etwa 1,02 ha. Der Flächenumriss orientiert sich an den vorhandenen Grundstücksgrenzen und bildet ein langgezogenes Rechteck. Das Gebiet soll als Mischgebiet sowohl für das Wohnen wie auch für nicht wesentlich störendes Gewerbe konzipiert werden. Da eine Gliederung der Nutzungsart innerhalb des Mischgebietes nicht zulässig ist, wird indirekt über die Festsetzung der Verkehrsflächen und Baufenster darauf hingewirkt, dass sich im nördlichen Gebietsteil die Wohnnutzung und im südlichen Gebietsteil die gewerblicher Nutzung ansiedelt. Dies ist anzustreben wegen der Nutzungsstrukturen im Umfeld, um eine größtmögliche Verträglichkeit der Nutzungen herzustellen.

#### *Vorgaben und Zwangspunkte*

Die verkehrsmäßige Anbindung des Gebietes ist durch die vorhandenen Straßen vorgegeben. In Verbindung mit der angestrebten zweizeiligen Bebauung bei Ausrichtung der Gebäude nach Süden ergibt sich daraus die Grundstruktur und Parzellierung.

#### *Ziele und Grundsätze*

- ☒ **Angemessene Berücksichtigung der bestehenden Topographie und Bebauung**
- ☒ **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**

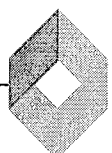
**Die Grundsätze sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden in der Planung berücksichtigt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei etwa 480 m<sup>2</sup>.**

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

#### *Gestaltungskonzept*

Die Gebietsaufteilung und Anordnung der Gebäude orientiert sich an dem vorgefundenen Flächenumriss in Verbindung mit den Anschlusspunkten der Erschließung. Für die innere Erschließung bei zweizeiliger Bebauung werden ergänzend Stichstraßen vorgesehen, so dass jedes Gebäude eine eigene Erschließung von der Nordseite her erhält.

Die Gebäudestellung und die geplanten Grenzen sind auf die Erschließungsachsen bezogen. Die Gebäudeexposition ist nach Süd-West 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-



# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „LETTENÄCKER II“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 08.05.2006

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 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 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. First- oder Oberkantenhöhe gemäß Planeintrag begrenzt. Die Höhenangaben werden in Meter über Erschließungsstraße angegeben.

## 6.4 BAUWEISE

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

## 6.5 KENNDATEN DER PLANUNG

Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
1	Überbaubare Grundstücksflächen MI (GRZ 0.4)	0,29	28
2	Private Grünflächen Baugrundstücke MI (GRZ 0,4)	0,19	19
3	Überbaubare Grundstücksflächen MI (GRZ 0.6)	0,20	19
4	Private Grünflächen Baugrundstücke MI (GRZ 0,6)	0,06	6
5	Öffentliche Verkehrsflächen Erschließung	0,07	7
6	Grünflächen Lärmschutzwall und Straßenabstand	0,21	21
7	Gesamtfläche	1,02	100

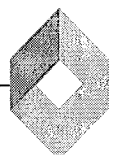
Anz	Gebäudetyp	BGF (ca.)	WE (ca.)	EW (ca.)
10	Einzelhäuser		15	38
10	<b>Gebäude</b>		<b>15</b>	<b>38</b>

Bruttobauland: 1,02 ha

Nettobauland: 0,26 ha + 0,48 ha

Bruttodichte im nördlichen Teil/P/Bruttobauland) = 79 P/ha

Durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 480 qm



# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „LETTENÄCKER II“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM **08.05.2006**

Die *versiegelbare* Fläche ermittelt sich wie folgt:

Gesamtfläche	1,02 ha
abzüglich ausgewiesene Grünflächen	- 0,21 ha
abzüglich öffentlicher Verkehrsflächen	<u>- 0,07 ha</u>
Nettobaufäche MI GRZ 0,4	0,48 ha
Nettobaufäche MI GRZ 0,6	0,26 ha
0,48*0,6 ( bei GRZ 0,4 x1,5 für Nebenanlagen)	0,29 ha
0,26*0,8 ( bei GRZ 0,6 x1,5 für Nebenanlagen)	0,21 ha
zuzüglich öffentl. Verkehrsflächen	<u>+ 0,07 ha</u>
<b>Summe versiegelbare Fläche</b>	<b>0,57 ha</b>

## 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. Die Bestandsaufnahme wird kartographisch in dem beigefügten Bestandsplan dokumentiert. Ein Landschaftsplan oder sonstige Pläne des Wasser-, Abfall oder Immissionsschutzrechtes liegen für den Planbereich nicht vor.

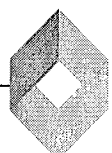
### 7.1 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt zwischen dem östlich gelegenen Gewerbegebiet „Lettenäcker“ und dem westlich angrenzenden Wohngebiet „Mühlegestad-Deicheläcker“ südlich der B 3. Die Fläche ist durch einen ca. 3,0 m hohen Erdwall mit einer Gehölzhecke vom Gewerbegebiet abgetrennt. Entlang der Westgrenze verläuft die Straße „Im Lettenacker“ über die das angrenzende Wohngebiet erschlossen ist. Die Südgrenze wird durch die Haupterschließungsstraße „Beim Breitenstein“ gebildet.

### 7.2. SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

#### 7.2.1 Bestandsbewertung

Die Bebauungsplanfläche wird in Anlehnung an den Leitfaden zur „Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Landkreis Lörrach“ sowie in Anlehnung an das Heft Nr. 26 für angewandte Landschaftsökologie „Möglichkeiten der Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ erfasst und bewertet. Zur Bestandserfassung erfolgte am 24.11.2005 eine Kartierung im Gelände.



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

## A. Lebensräume besonderer Bedeutung

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

## B. Lebensräume allgemeiner Bedeutung

Lebensräume von allgemeiner Bedeutung, wie z.B. Grünlandnutzung, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

1

### **strukturreiche Gehölzhecke auf Erdwall**

Entlang der Ostgrenze ist auf einem ca. 3,0 m hohen und ca. 8,0 m breiten Erdwall eine strukturreiche Gehölzhecke anzutreffen. Die Baumschicht der Hecke besteht aus Kirschen, Feldahorn und Robinensämlingen mit Stammdurchmessern von bis zu 20 cm. Die Strauchschicht setzt sich aus standortgerechten Sträuchern wie Hartriegel, Liguster, Feldahorn, Schlehe, Haselnuss und Brombeere zusammen. Eine Krautschicht fehlt weitgehend. Bereichsweise ist Efeu als Bodendecker vorhanden.

Aufgrund des Strukturreichtums sowie der biotopvernetzenden Funktionen ist die Hecke als Lebensraum mit allgemeiner Bedeutung einzustufen.

Schutzstatus: ohne  
Bewertung: Lebensraum allgemeiner Bedeutung

2

### **Baumreihe**

Entlang der Südgrenze verläuft die Straße „Im Breitenstein“ mit einem parallel verlaufenden und ca. 1,0 m breiten Gehweg. Zwischen Gehweg und Straße ist ein schmaler Grünstreifen mit einer Zierpflanzung anzutreffen, die jedoch zwischenzeitlich stark von Spitzgras und Quecke überwuchert wird. In diesem Grünstreifen ist weiterhin eine Baumreihe aus Feldahorn mit Stammdurchmessern von 20 bis 30 cm anzutreffen. 2 weitere Einzelbäume (Kirsche, und Feldahorn) sind in der Verlängerung des Erdwalls auf einer rasenartig gepflegten Grünfläche anzutreffen.

Aufgrund der biotopvernetzenden und landschaftsgliedernden Funktion werden diese Baumbestände als Lebensräume mit allgemeiner Bedeutung eingestuft.

Schutzstatus: ohne  
Bewertung: Lebensraum allgemeiner Bedeutung

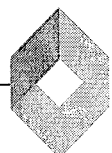
## C. Lebensräume geringer Bedeutung

3

### **intensiv genutzte Ackerflächen**

Als Lebensräume mit geringer Bedeutung sind die im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Ackerflächen einzustufen und derzeit völlig vegetationsfrei.

Im Übergangsbereich zur Straße bzw. zur Gehölzhecke sind Ackerrandstreifen mit Arten der Trittpflanzengesellschaft und Ackerwildkräuter wie Fuchsschwanz (*Amaranthus retroflexus*), Persischer Ehrenpreis (*Veronica persica*), Breit-Wegerich (*Plantago major*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*) u.s.w.



vorhanden.

Schutzstatus: ohne  
Bewertung: Lebensraum geringer Bedeutung

## 7.2.2 Eingriffsbeschreibung und -bewertung

Die Eingriffe beschränken sich im vorliegenden Fall auf die Versiegelung und Überbauung der Ackerflächen. Die vorhandene Gehölzhecke auf dem Erdwall sowie die vorhandene Baumreihe werden durch die Bebauung nicht tangiert. Durch die Versiegelung und Überbauung gehen somit ausschließlich Lebensräume von geringer Bedeutung verloren. Hierdurch entstehen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere geringe Beeinträchtigungen auf einer maximal zu überbauenden und versiegelten Gesamtfläche von ca. 0,57 ha.

Zerschneidende Wirkungen des Baugebietes für Wanderbeziehungen oder ökologisch funktionale Zusammenhänge und Wechselbeziehungen sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im direkten Umfeld sowie die nördlich angrenzende B 3 nicht zu erwarten.

Ebenso sind während der zeitlich befristeten Baumaßnahme durch den Maschineneinsatz sowie die Lärm- und Schadstoffemissionen keine erheblichen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten.

## 7.2.3 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

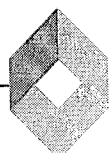
Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere erfolgt die Festsetzung von Pflanzbindungen für die vorhandene Gehölzhecke sowie die beiden Einzelbäume im Plangebiet. Die entlang der Südgrenze vorhandene Baumreihe liegt außerhalb des Plangebietes und wird durch die Planung nicht tangiert.

## 7.2.4. Kompensation und Bilanzierung der Eingriffe

Die Bewertungsvorgaben des Landratsamtes sehen bei einer Bebauung auf Flächen mit Lebensräumen geringer Bedeutung keine gesonderte Bilanzierung hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere vor.

Da die Kompensationswirkungen im wesentlichen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind, erfolgt hier dennoch eine Bilanzierung für das Schutzgut.

Zur Kompensation der Eingriffe sind vorgesehen:



# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „LETTENÄCKER II“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 08.05.2006

	Maßnahme	Fläche in ha	Faktor	anrechenbare Kompensationsfläche
1.	Anlage der Privaten Grünflächen mit Pflanzung von je 1 standortgerechten, hochstämmigen Baum sowie von 10 standortgerechten Sträucher je angefangene 300 m <sup>2</sup> Freifläche	0,490	0,5	0,245
2.	Pflanzung einer Gehölzhecke entlang der Nordgrenze des Plangebietes zur Abschirmung gegenüber der B 3	0,060	1	0,060
3.	bereits durchgeführter Rückbau eines Betonwehrs mit einem ca. 0,5 m hohen Absturzes sowie Renaturierung der mit Flussbausteinen befestigten Gewässerufer und der Gewässersohle des Feuerbachs auf dem Flurst. Nr. 466 der Gemeinde Efringen - Kirchen.	ohne Flächenangabe		ohne Flächenangabe
	<b>Summe</b>	<b>0,550</b>		<b>0,305</b>

Der Rückbau des Betonwehrs sowie die Renaturierung der befestigten Seitenflächen erfolgte bereit im Spätjahr 2004. Positive Wirkungen ergeben sich insbesondere hinsichtlich der Durchgängigkeit des Gewässers für die aquatisch gebundene Tierwelt sowie der Biotopvernetzung entlang der renaturierten Uferböschungen.

Insgesamt können die geringen Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen und Tiere vollständig kompensiert werden. Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen verbleiben somit keine anhaltenden und erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

## 7.3 SCHUTZGUT BODEN

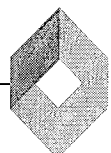
### 7.3.1. Bestandserfassung und -bewertung

Die geologische Karte weist im direkten Plangebiet spätwürmeiszeitlichen Hochflutlehm über jungpleistozänem Schotter als Ausgangsmaterial für die Bodenbildung aus. Als Schichtenabfolge ist ein mehrstufiger Aufbau von Schluff (feinsandig, tonig, graubraun bis rötlichbraun) über Schluff (sandig, kiesig) oder über Sand (schluffig, kiesig, braun bis rotbraun) angegeben.

Die Bodenkarten des Geologischen Landesamtes weisen den Bereich des Plangebietes als Pseudogley – Parabraunerden und Parabraunerden – Pseudogley aus 20 bis 50 cm schluffig – lehmigem Sand und sandig lehmigem Schluff über sandig tonigem Lehm mit geringem bis mittlerem Kiesgehalt aus. Insgesamt wird die Mächtigkeit dieser Bodenschichtung über dem im Untergrund anstehenden Kies mit über 1,0 m angegeben.

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



## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „LETTENÄCKER II“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 08.05.2006

- 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 hohe Funktion“ für die natürliche Bodenfruchtbarkeit. In der Flurbilanzkarte des Landwirtschaftsamtes ist der gesamte Bereich als Vorrangflur der Stufe I eingetragen. Als Bodenbewertungszahlen sind Werte zwischen 66 und 76 angegeben, die die hohe natürliche Fruchtbarkeit der Böden (Wertstufe 4 nach Heft 31 „Bewertung der Leistungsfähigkeit von Böden“) bestätigen.

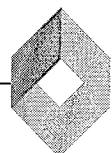
Die hohe Bewertung in bezug auf die Funktion als Standort für Kulturpflanzen führt im Umkehrschluss zu einer geringen Bewertung in bezug auf die Funktion als „Standort für die natürliche Vegetation“, da extreme Standortbedingungen (z.B. Trockenheit, Staunässe) fehlen. Nach der Definition aus Heft 31 „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 aufgrund der Tiefgründigkeit der Böden und 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, den Böden eine hohe Bedeutung zu.

In bezug auf die Funktion als Landschaftsgeschichtliche Urkunde ist den Böden 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 Efringen und insbesondere in den siedlungsnahen Flächen Böden mit ähnlich hohen Wertigkeiten vorliegen, wird jedoch 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. Hierdurch entstehen hohe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden auf einer maximalen Fläche von ca. 0,57 ha.

Des Weiteren sind in den verbleibenden Grünflächen der Baugrundstücke während der Bauarbeiten Verdichtungen sowie Bodenumlagerungen zu erwarten. Nach einer entsprechenden Rekultivierung der Flächen ergeben sich hierdurch jedoch keine anhaltenden und erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

## 7.3.3. Vermeidung und Minimierung

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

- Befestigung von Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen.
- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens

Bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind zu beachten:

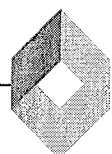
- die Lagerhöhe auf den Mieten darf 2,0 m nicht überschreiten
- getrennte Lagerung von humosen Oberboden und rekultivierungsfähigem Unterboden
- kein Befahren der Lagermieten mit Transportfahrzeugen
- bei einer Lagerdauer über 1 Monat sind die Mieten zu begrünen (z.B. mit Ölreichtich)

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen für das Schutzgut Boden stehen derzeit nicht zur Verfügung.

## 7.3.4. Kompensation und Bilanzierung

Die hohen Eingriffe durch den vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf einer max. Fläche von 0,57 ha können im Gebiet nicht vollständig kompensiert werden, da Flächen zur Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen nicht 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. 0,57 ha eine entsprechend große Ausgleichsfläche mit positiven Wirkungen hinsichtlich der Bodenfunktionen gegenüberzustellen. Sollten entsprechende Maßnahmen nicht zur Verfügung stehen, können auch Maßnahmen für andere Schutzgüter (z.B. Schutzgut Pflanzen- und Tiere) in Anrechnung gebracht werden. Wie bereits erläutert, wird hier der Forderung des Landratsamtes nach einer Kompensation in der doppelten Flächengröße für die Eingriffe in Böden von besonderer Bedeutung nicht entsprochen.



Als teilweiser Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist die zukünftige Vermeidung von Dünger- und Pestizideinträgen durch die intensive Landwirtschaft sowie die Vermeidung des Bodenbruchs im der geplanten Gehölzhecke entlang der B 3 mit ca. 0,06 ha in die Bilanzierung einzustellen. Auch durch die Renaturierungsmaßnahmen am Feuerbach entstehen allenfalls in untergeordnetem Umfang positive Wirkungen für das Schutzgut Boden.

Die anrechenbaren Maßnahmen mit Verbesserungen von Bodenfunktionen innerhalb des Plangebietes mit Reduzierungen der Dünger- und Pestizideinträge reichen jedoch nicht aus, die erheblichen Eingriffe zu kompensieren.

Insgesamt verbleibt gemäß den Vorgaben des LRA zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung hinsichtlich des Schutzgutes Boden ein Kompensationsdefizit von 0,51 ha bei einfacher bzw. 1,02 ha bei doppeltem Flächenausgleich.

Dieser Sachverhalt ist im Rahmen der politischen Entscheidungsfindung entsprechend zu berücksichtigen.

## 7.4 SCHUTZGUT WASSER

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

### 7.4.1 Bestandserfassung und -bewertung

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

Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet voraussichtlich bei über 15 m.

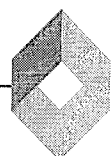
Die Grundwasserneubildung über die Versickerung ist als mittel einzustufen, da aufgrund der durchschnittlichen Niederschlagsmenge von ca. 750 mm im Jahr sowie der vergleichsweise hohen Temperaturen und der dadurch bedingten hohen Verdunstungsrate im Plangebiet selbst nur eine relativ geringe Menge des Niederschlagswasser dem Grundwasserkörper zufließt.

Die Grundwässermächtigkeit ist im Gebiet jedoch als hoch einzustufen. Der gesamte Schotterkörper im Bereich der Rheinniederung ist als großer Grundwasserspeicher anzusehen.

Die Grundwasserqualität unterliegt im Untersuchungsgebiet erheblichen Vorbelastungen durch Dünger- und teilweise auch durch Pestizideinträge aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Konkretes Zahlenmaterial liegt derzeit dem Verfasser nicht vor.

### 7.4.1 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 geplanten verdichteten Bebauung ist eine flächige Versickerung des



Oberflächenabwassers nicht möglich. Es werden jedoch Zisternen mit Zwangsentleerung festgesetzt, so dass die Eingriffe weitgehend minimiert werden können.

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.

#### 7.4.1 Vermeidung und Minimierung

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

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

#### 7.3.4 Kompensation und Bilanzierung

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

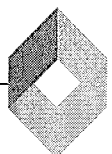
Den dargestellten Eingriffen durch die Verringerung der Grundwasserneubildung in Folge der Überbauung und Flächenversiegelung kann die Reduzierung der Dünger und Schadstoffeinträge durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung auf der Bebauungsplanfläche (0,49 ha) sowie die Kompensationswirkungen durch den Rückbau der Wehranlage sowie die Renaturierung der Uferböschungen im Bereich des Feuerbachs außerhalb des Plangebietes gegenübergestellt werden.

Die insgesamt jedoch verbleibende Verringerung der Grundwasserneubildung durch die Versiegelung und Überbauung kann weder weiter vermieden, minimiert oder durch eine der geplanten Maßnahmen vollständig kompensiert werden. Diesbezüglich werden die Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere bzw. Oberflächengewässer in Anrechnung gebracht. Insgesamt kann somit von einer vollständigen Kompensation der Eingriffe ausgegangen 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.

Als erhebliche Vorbelastungen sind die B 3 mit ihren verkehrsbedingten Emissionen sowie die angrenzenden Gewerbegebiete mit ihrem hohen Anteil an versiegelten Fläche festzustellen.

Im Plangebiet selbst sind die vorhandene Gehölzhecke sowie die vorhandene Baumreihe als kleinklimatisch wirksame Vegetationsstrukturen zu nennen.

Ausgeprägte Frisch- und Kaltluftleitbahnen sind nicht zu erkennen, da die Kalt- und Frischluftmassen aus dem Engebach- und dem Feuerbachtal westlich und östlich des geplanten Gewerbegebietes abfließen.

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

### 7.5.2 Beschreibung der Eingriffe

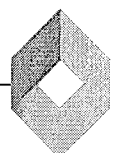
Die Eingriffe im Plangebiet entstehen vorwiegend durch die Überbauung und Versiegelung von ca. 0,57 ha und die dadurch bedingten Überhitzungserscheinungen. Diese Beeinträchtigungen bleiben jedoch weitgehend auf das Plangebiet selbst beschränkt. Auswirkungen für die benachbarten Flächen sind hierdurch allenfalls untergeordnet zu erwarten.

Eine Behinderung oder Zerschneidung von für die Durchlüftung des Siedlungsbereiches von Efringen - Kirchen entscheidenden Luftleitbahnen entlang der Talräume des Engebach bzw. des Feuerbachs ist nicht zu erwarten.

Die Emissionen von Luftschadstoffen beschränken sich in der Regel auf den Schadstoffausstoß durch Heizungen sowie die entstehenden Verkehrsbewegungen durch die Anwohner, Beschäftigte, Lieferverkehr sowie die Kunden.

### 7.5.3 Vermeidung und Minimierung

In bezug auf das Schutzgut Klima/Luft erfolgt der Erhalt der vorhandenen Baumreihe sowie der Gehölzhecke auf dem Lärmschutzwall.



## 7.5.4 Kompensation und Bilanzierung

Durch den geplanten Aufbau der Heckenstruktur mit Baum- und Strauchpflanzungen entlang der B 3, die Anlage der Privaten Grünflächen mit Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Renaturierung und Bepflanzung der Gewässerufer des Feuerbachs außerhalb des Plangebiets können die entstehenden Eingriffe für das Schutzgut Klima / Luft vollständig kompensiert werden.

## 7.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

### 7.6.1 Bestandserfassung und Bewertung

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich von der Rheinniederung zur Vorbergzone. Als landschaftsbildprägende Vegetationsstrukturen wurde die vorhandene Gehölzhecke sowie die Baumreihe bereits beschrieben. Der Bereich stellt eine Baulücke zwischen dem östlich angrenzenden Gewerbe- und dem westlich angrenzenden Wohngebiet dar. Des Weiteren verläuft die B 3 mit ihren Lärm- und Schadstoffemissionen am nördlichen Randbereich. Eine Erholungsnutzung mit Wander- oder Spazierwegen erfolgt nicht.

Insgesamt ist das Gebiet aufgrund der untergeordneten Erholungsnutzung sowie der bestehenden Vorbelastungen als Bereich mit geringer Bedeutung für das Landschaftserleben und die Erholung einzustufen

### 7.6.2 Beschreibung der Eingriffe

Durch die Bebauung erfolgt der Verlust von bislang unverbauten Freilandflächen. Aufgrund der „Siedlungsinnenlage“ sind deshalb allenfalls geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

### 7.6.3 Vermeidung und Minimierung

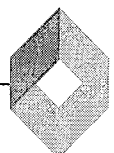
Zur Minimierung der Eingriffe erfolgt der Erhalt der vorhandenen Gehölzhecke und der Baumreihe.

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

### 7.6.4 Kompensation und Bilanzierung

Zur Kompensation der Eingriffe können die Festsetzungen bezüglich der Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Grünflächen, der Aufbau der Heckenstruktur entlang der B 3 sowie der Abbruch des Wehrs und die Renaturierung der Gewässerufer des Feuerbachs außerhalb des Plangebietes in Anrechnung gebracht werden.

Insgesamt können die ohnehin nur geringen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung vollständig kompensiert werden.



# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „LETTENÄCKER II“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 08.05.2006

## 7.7 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG

Als Eingriffsschwerpunkte mit **hohen**, erheblichen Eingriffen für Naturhaushalt und Landschaftsbild wurden festgestellt:

- die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch die Flächenversiegelung und –überbauung von ca. 0,57 ha und den dadurch bedingten vollständigen Verlust der Bodenfunktionen

Weitere untergeordnete Eingriffe entstehen durch

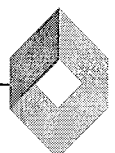
- die Verringerung der Grundwasserneubildung durch die Versiegelung und Überbauung;
- den Verlust von Lebensraum geringer Bedeutung (überwiegend Ackerflächen)
- das Schutzgut Klima / Luft durch die Überbauung und –versiegelung und der dadurch bedingten Überhitzungserscheinungen.
- die geringen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung durch die Bebauung der Freifläche.

Im Gebiet werden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen durchgeführt. Weitere und zusätzliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich oder umsetzbar. Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe sind vorgesehen:

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen in den Bereichen der Pkw – Stellplätze
- Vermeidung von Schadstoffemissionen während der Bauarbeiten (wassergefährdende Stoffe )
- Sachgemäßer Umgang und Lagerung von Oberboden

Als Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe sind vorgesehen.

	Maßnahme	Fläche in ha	Faktor	anrechenbare Kompensationsfläche
1.	Anlage der Privaten Grünflächen mit Pflanzung von je 1 standortgerechten, hochstämmigen Baum sowie von 10 standortgerechten Sträucher je angefangene 300 m <sup>2</sup> Freifläche	0,490	0,5	0,245
2.	Pflanzung einer Gehölzhecke entlang der Nordgrenze des Plangebietes zur Abschirmung gegenüber der B 3	0,060	1	0,060
3.	bereits durchgeführter Rückbau eines Betonwehrs mit einem ca. 0,5 m hohen Absturzes sowie Renaturierung der mit Flussbausteinen befestigten Gewässerufer und der Gewässersohle des Feuerbachs auf dem Flurst. Nr. 466 der Gemeinde Efringen - Kirchen.	ohne Flächenangabe		ohne Flächenangabe
	<b>Summe</b>	<b>0,550</b>		<b>0,305</b>



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

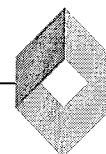
Insgesamt verbleibt auch nach Durchführung der schwerpunktmäßig für das Schutzgut Pflanzen und Tiere bzw. Oberflächengewässer entwickelten Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden ein Kompensationsdefizit von 0,51 ha bei einfacher bzw. 1.02 ha bei doppeltem Flächenausgleich. Dieser Sachverhalt ist im Rahmen der politischen Entscheidungsfindung entsprechend zu berücksichtigen.

## 8 KOSTEN

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

a) Straßenbau	€ ca.	111.000,00
b) Straßenbeleuchtung	€ ca.	11.000,00
c) Kanalisation	€ ca.	152.000,00
d) Trinkwasser	€ ca.	72.000,00
e) Summe brutto	€ ca.	346000,00
g) <b>Gesamtsumme brutto gerundet</b>	<b>€ ca.</b>	<b>350.000,00</b>

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



# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „LETTENÄCKER II“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 08.05.2006

---

## 9 REALISIERUNG

Der Bebauungsplan dient als Grundlage für ein gesetzliches Umlegungsverfahren. Der Gemeinde wurde für das Grundstück im Geltungsbereich eine Kaufoption eingeräumt.

Efringen-Kirchen, den **08. Mai 2006** .....



Fürstenberger, Bürgermeister

---

### Planfertigung:

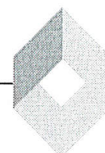
Wehr, den 08.05.2006

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

---

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

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



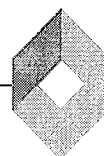


**ANHANG: Pflanzenliste****Bäume**

Acer platanoides	Spitz – Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
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
Rhamnunc frangula	Faulbaum
Rosa rubrifolia	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix ssp.	Weidenarten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball









- 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)
- Flächen für Aufschüttungen (§9(1) Nr.17 u. (6) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9(1) Nr.4 u. 22 BauGB)
- Private Grünflächen (§9(1) Nr.15 u. (6) BauGB)
- 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)
- Baum bestehend
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9(1) Nr.25 b) u. (6) BauGB)
- Höhenangabe über NN

- MI** Mischgebiete (§6 BauNVO)
- 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)
- Geplante bzw. bestehende First-/Gebäudehauptrichtung wahlweise (§9(1) Nr.2 BauGB, §22 u.23 BauNVO)
- Flächen gleicher Nutzung (§9(1) Nr.2 BauGB, §22 u.23 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. §1(4), §1(5) BauNVO)
- Unterirdische Leitungen (§9(1) Nr.13 u. (6) BauGB)
- Hinweis: Leitungslagen nach Bestandsplanwerk Versorgungsträger
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§9(1) Nr.1 BauGB)
- SD Satteldach (§74 LBO)
- FD Flachdach (§74 LBO)
- PD Pultdach (§74 LBO)
- 32°-40° Dachneigung (§74 LBO)
- TH Traufhöhe (§9(1) Nr.1 BauGB)
- O Offene Bauweise (§9(1) Nr.2 BauGB)
- ED Nur Einzelhäuser zulässig (§9(1) Nr.2 BauGB)
- WE Wohneinheit
- DH Doppelhaushälfte
- E Einzelhaus
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9(1) Nr.4, 11 und (6) BauGB)
- z.B. Einfahrt
- z.B. Einfahrtbereich
- z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**MI II**  
 GRZ 0,4  
 TH 4,50m ü. Erschl. Straße  
 SD 32°-40°  
 max. 2 WE pro DHH  
 max. 3 WE pro E

**VERFAHRENSVERMERKE**

<b>AUFGESTELLT</b> NACH § 2 ABS.1 BAUGB VOM 27.08.1997 DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG EFRINGEN-KIRCHEN, DEN <b>15. Juli 2004</b>	AM 12.07.2004 AM 15.07.2004
<b>FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG</b> NACH § 3 ABS.1 BAUGB VOM 27.08.1997 DURCH DARLEGUNG DER PLANUNGSABSICHTEN ANSCHL. AUSLEGUNG EFRINGEN-KIRCHEN, DEN <b>27. Jan. 2006</b>	AM 09.01.2006 BIS 27.01.2006
<b>ÖFFENTLICH AUSGELEGEN</b> NACH § 3 ABS.2 BAUGB VOM 27.08.1997 IN DER ZEIT ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG EFRINGEN-KIRCHEN, DEN <b>13. April 2006</b>	AM 13.03.2006 BIS 13.04.2006 AM 02.03.2006
<b>ALS SATZUNG BESCHLOSSEN</b> NACH § 10 BAUGB VOM 27.08.1997 I.V.M. § 4 ABS.1 GO EFRINGEN-KIRCHEN, DEN <b>08. Mai 2006</b>	AM 08.05.2006
<b>GENEHMIGUNG</b>	
<b>AUSFERTIGUNG</b> ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT/GEMEINDE ÜBEREINSTIMMEN EFRINGEN-KIRCHEN, DEN <b>09. Mai 2006</b>	
<b>RECHTSKRÄFTIG</b> NACH § 10 BAUGB VOM 27.08.1997 DURCH BEKANNTMACHUNG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN IN KRAFT GETRETEN EFRINGEN-KIRCHEN, DEN <b>18. Mai 2006</b>	AM 18. Mai 2006

**GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN**

GEMARKUNG EFRINGEN-KIRCHEN

Bebauungsplan

**Lettenäcker II**

**Zeichnerischer Teil**

Datum: 08.05.2006	gez.: Er	Maßstab: <b>1:500</b>
Größe: 79,0 x 44,0	gepr.: Fl	
Platz: Replan.plt	Proj.Nr.: B1254	Unterschrift:

Büro Murg : Büro Wehr :  
 Am Bühacker 7 Lachenstraße 16  
 79730 Murg-Niederhof 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  
 Till O. Fleischer






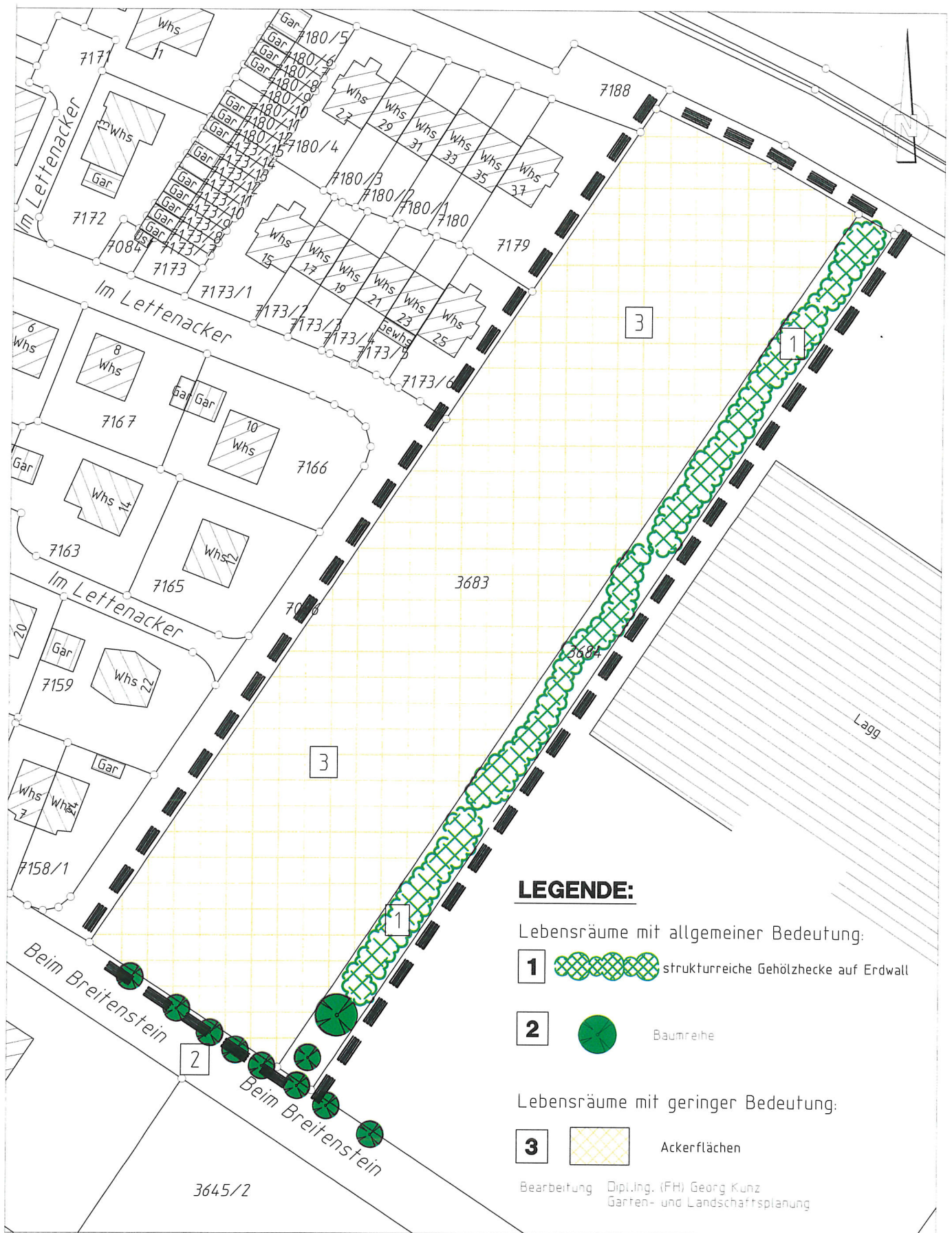
**Gemeinde Efringen-Kirchen** Gemarkung Efringen-Kirchen  
 Bebauungsplan **"Lettenacker II"**  
 Gestaltungsplan, Flst.3683

**GEOplan**



Datum: 08.05.2006	gez.: Er	Maßstab: <b>1:1000</b>
Größe: 21,0 x 29,7	gepr.: Fl	
Plbz: Gestalt3.plt	Proj.Nr.: B1254	Unterschrift: 

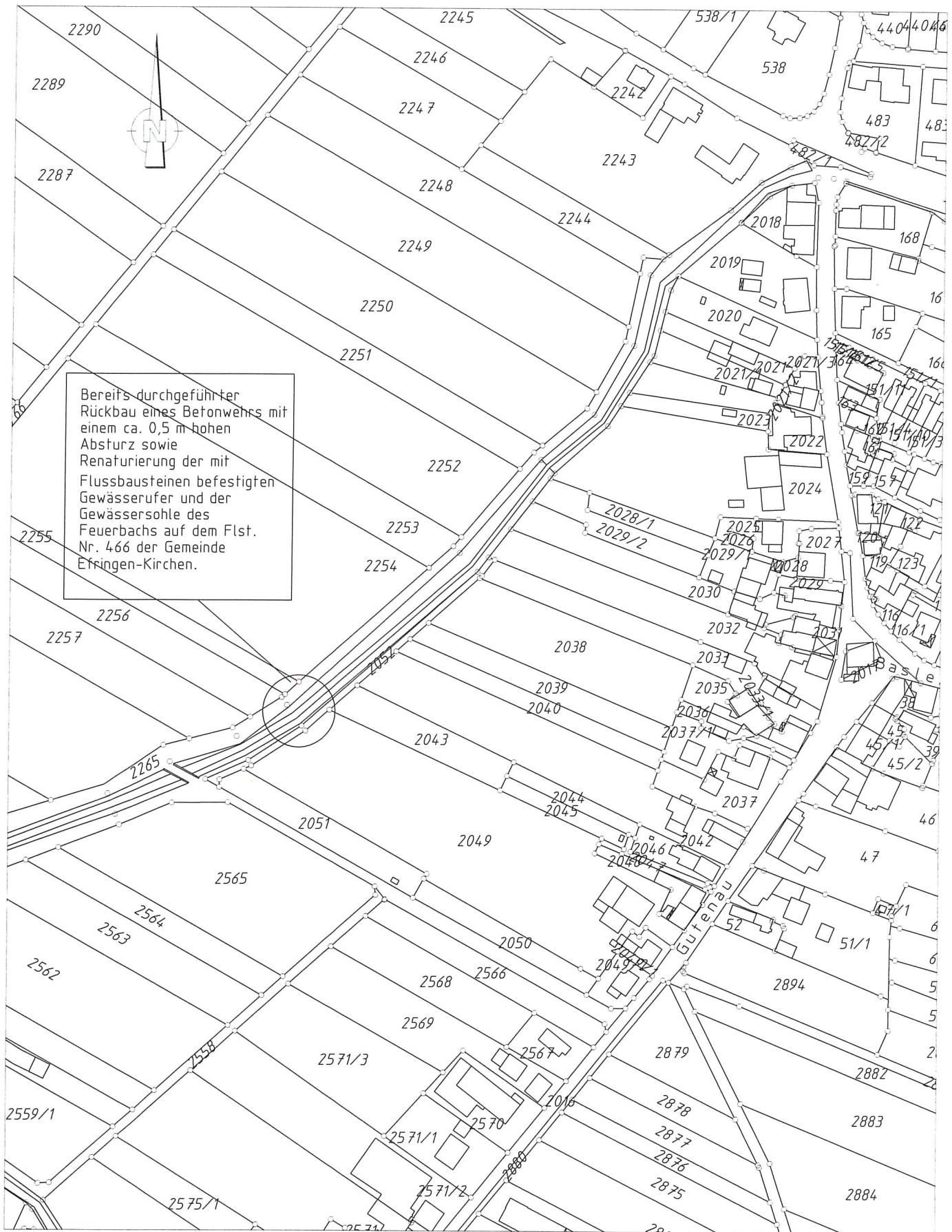




<b>Gemeinde Efringen-Kirchen</b>		Gemarkung Efringen-Kirchen	
Bebauungsplan		<b>Lettenäcker II</b>	
<b>Bestandsplan</b>			
Datum: 08.05.2006	gez.: Er	Maßstab: <b>1:1500</b>	
Größe: 21,0 x 29,7	gepr.: FL	Unterschrift:	
Plbz: Bestand.plt	Proj.Nr.: B1254		

**GEO**plan





**Gemeinde Efringen-Kirchen** Gemarkung Efringen-Kirchen  
**Bebauungsplan**  
**Ausgleichsplan**  
**"Lettenäcker II"**

**GEOplan**



Datum: 08.05.2006	gez.: Er	Maßstab: <b>1:2500</b>
Größe: 21,0 x 29,7	gepr.: Fl	
Plbz: Ausglei.plt	Proj.Nr.: B1254-1	Unterschrift: