

# Gemeinde Efringen-Kirchen

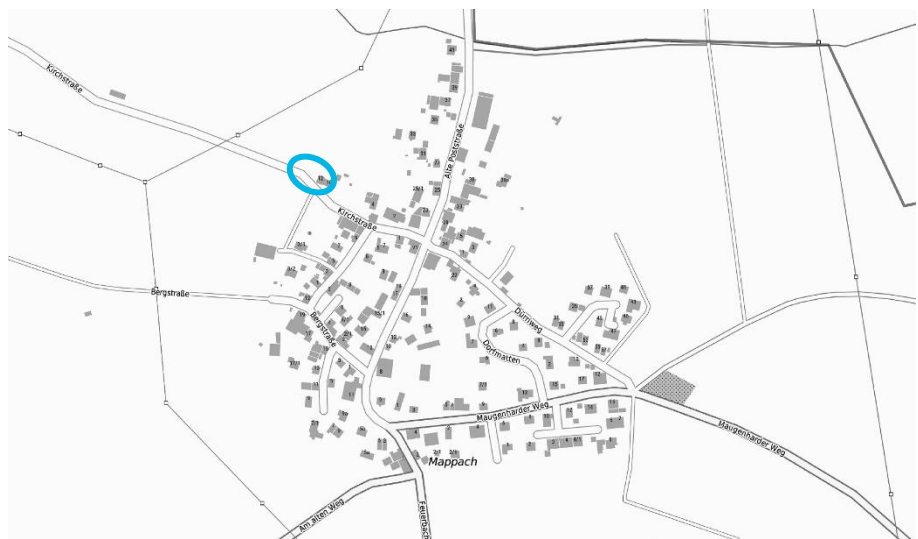
Gemarkung Mappach

## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Kirchstraße I“

Stand: 07.01.2025

Verfahrensstand: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB



Bearbeitung:

*die* **STEG**

*die* STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Stephanie Witulski  
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin  
*die* STEG Stadtentwicklung GmbH  
Standort Freiburg  
Kartäuserstr. 51a, 79102 Freiburg i. Br.  
T 0761 - 29 28 137-0

# Gemeinde Efringen-Kirchen

Landkreis Lörrach

## SATZUNGEN

### der Gemeinde Efringen-Kirchen über

- a) den Bebauungsplan „Kirchstraße I“
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchstraße I“

Der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen hat am \_\_\_\_\_

- a) den Bebauungsplan „Kirchstraße I“
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchstraße I“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften jeweils als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für

- a) den Bebauungsplan „Kirchstraße I“
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchstraße I“

ergibt sich jeweils aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil.

## § 2

### Bestandteile der Satzungen

a) Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan im Maßstab M 1:500 vom \_\_\_\_\_
- dem textlichen Teil (planungsrechtlichen Festsetzungen) vom \_\_\_\_\_

b) Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan Teil M 1:500 vom \_\_\_\_\_
- den Örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) vom \_\_\_\_\_

Beigefügt sind:

1. die gemeinsame Begründung, die sich sowohl auf den Bebauungsplan als auch auf die Örtlichen Bauvorschriften bezieht
2. Umweltbericht

vom \_\_\_\_\_

vom \_\_\_\_\_

### **§ 3**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

### **§ 4**

#### **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchstraße I“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Efringen-Kirchen, den \_\_\_\_\_

#### **Ausfertigungsvermerk**

Der Inhalt des Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Efringen-Kirchen überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Efringen-Kirchen, den \_\_\_\_\_

Carolin Holzmüller  
Bürgermeisterin

Bekanntmachung / Inkrafttreten: \_\_\_\_\_

Gemeinde Efringen-Kirchen  
Gemarkung Mappach  
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
„Kirchstraße I“

## Textlicher Teil

Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften  
Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Verfahrensstand: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung  
gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 07.01.2025



**Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften:**

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

##### 1.1.1.1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO): Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl GRZ (§§ 17, 19 BauNVO)
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

#### 1.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§§ 17, 19 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)

##### 1.2.1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

##### 1.2.1.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

#### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

##### 1.2.2.1 Als maximale Traufhöhe (TH) der Hauptgebäude gilt eine Höhe von 4,20 m.

##### 1.2.2.2 Als maximale Gebäudehöhe (GH) (=Firsthöhe) der Hauptgebäude gilt eine Höhe von 8,20 m.

##### 1.2.2.3 Bezugspunkte

Als unterer Bezugspunkt der maximalen Trauf- bzw. Gebäudehöhe der Hauptgebäude gilt die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen).

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußersten Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante.

##### 1.2.2.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen eine maximale Höhe von 3,50 m nicht überschreiten, gemessen jeweils zwischen der mittleren Geländeoberkante nach Herstellung der Baumaßnahme und dem höchsten Punkt der Dachfläche bzw. der baulichen Anlage an der Mitte des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage.

### **1.3      Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 1.3.1      Entsprechend der Planzeichnung gilt im Allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
- 1.3.2      Die Stellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **1.4      Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 1.4.1      Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.4.2      Überschreitungen von Baugrenzen durch (nicht überdachte) Terrassen sind zulässig.

### **1.5      Garagen und Carports**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- 1.5.1      Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „Ga/Cp“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 1.5.2      Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

### **1.6      Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- 1.6.1      Nebenanlagen mit mehr als 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit „NA“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Hinweis: Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

### **1.7      Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.7.1      Es dürfen nur Fassadenfarben und -putze ohne Biozide verwendet werden.
- 1.7.2      Wege und Hofflächen, Kfz- und Fahrradstellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Sickerpflaster, Rasen- oder Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen) herzustellen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.  
Wassergebundene Decken und andere Deckschichten mit einem Abflussbeiwert  $\geq 0,9$  sind nicht zulässig.
- 1.7.3      Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Ausnahmsweise ist die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedachten Dächern zulässig, sofern vor der Versickerung des Niederschlagswassers eine fachgerechte Vorbehandlung erfolgt. Die Vorbehandlung kann durch die Verwendung eines speziellen Substrats (Metalldachfilter) oder den Bau einer Mulde mit bestimmten Eigenschaften erfolgen, nämlich einer 0,30 m dicken Schicht belebten, begrünten Oberbodens und einer zusätzlichen 0,20 m dicken Sandschicht aus Carbonat haltigem Sand darunter. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.7.4      Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentlichen Schmutz- oder Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

### 3      Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kirchstraße I“ | Efringen-Kirchen

- 1.7.5      Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 0,10 m - vertikal gemessen - zur Oberkante des Geländes aufweisen.
- 1.7.6      Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen, sofern diese nicht als Terrassen oder Wegeflächen genutzt werden. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### Dachform, Dachneigung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 55° zulässig.
- 2.1.2 Für untergeordnete Dächer der Hauptgebäude (z.B. Gauben, Vordächer, Dächer im Eingangsbe-  
reich) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen als die in Ziffer 2.1.1 genannten zulässig.

#### Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen

- 2.1.3 Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind mit einem Flachdach bzw. einem flach  
geneigten Dach bis maximal 6° zulässig. Das Dach ist zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse  
genutzt wird.

#### Dacheindeckung

- 2.1.3.1 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben Rot bis Rotbraun und Schwarz bis Anthrazit  
zulässig. Ausgenommen davon sind Dachbegrünungen.
- 2.1.4 Wellfaserzement, Dachpappe, offene Bitumenbahnen, Schieferplatten, Zementplatten, Metallble-  
che und/oder Kunststofffolien sind als Dacheindeckungen nicht zulässig.

#### Dachaufbauten / Dachgauben

- 2.1.5 Die Breite von Dachgauben darf insgesamt 50% der Länge der jeweils zugehörigen Dachlänge  
nicht überschreiten.
- 2.1.6 Dächer von Dachgauben können hinsichtlich der festgesetzten Dachneigungen abweichen.
- 2.1.7 Dachgauben müssen vom Ortgang einen horizontalen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten,  
zum First (parallel zur Dachfläche gemessen) mindestens 0,5 m.
- 2.1.8 Dachgauben dürfen die darunterliegende Traufe nicht unterbrechen. Unterhalb der Dachaufbauten  
muss eine Dachfläche von mindestens 0,6 m Breite liegen.

### 2.2 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.2.1 Der Abstand von Heckenpflanzungen (Stamm) zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens  
0,5 m betragen.
- 2.2.2 Als Einfriedungen nicht zulässig sind: Stacheldraht, Nadelgehölze, Kunststofferzeugnisse, ge-  
schlossene Sichtschutzzäune, Mauern oder Gabionen.  
Hinweis: Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grund-  
stückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen  
beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

### 2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.3.1.1 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem  
Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrah-  
lung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um  
Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).
- 2.3.2 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und/oder mit Ge-  
hölzen und Stauden zu bepflanzen.  
Hinweis: Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur gärtnerischen Gestaltung der unbebauten Flä-  
chen (z. B. Schottergärten) sind gemäß § 9 Abs. 1 LBO und § 21a S. 2 LNatSchG nicht zulässig

## **2.4      Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- 2.4.1      Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

## **2.5      Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 2.5.1      Das auf Dach-, Hof- und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und über eine belebte Bodenschicht zu versickern oder mithilfe von Retentionszisternen zurückzuhalten. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers (Notüberlauf und Überlauf Zisterne) in den öffentlichen Regenwasserkanal hat gedrosselt zu erfolgen. Das Retentionsvolumen und die Drosselabflussspende sind auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens in Abhängigkeit der versiegelten Fläche zu ermitteln.

Hinweise: Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und bedürfen der Abnahme durch die Gemeinde Efringen-Kirchen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen.

### 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

(§ 9 Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 6a BauGB)

#### 3.1 Artenschutzrechtliche Hinweise

##### 3.1.1 Vögel

Zeitliche Beschränkung Fällung/Rückschnitt von Gehölzen:

- Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

##### 3.1.2 Fledermäuse

- Beleuchtungen der geplanten Anlage sowie Veränderungen der Beleuchtungssituation entlang der bestehenden Gebäude und Wege sollten sich in Relation zum Ist-Zustand nicht maßgeblich verändern.
- Sind nächtliche Beleuchtungen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil).

#### 3.2 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

##### 3.2.1 Allgemeine Bestimmungen:

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

##### 3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### **3.3 Hinweise zu gesetzlichen Regelungen - Bodenschutz**

#### **3.3.1 Mantelverordnung**

Seit 1. August 2023 gelten neue abfallrechtliche Regelungen, die sämtliche bisherigen länderspezifischen Regelungen außer Kraft setzten. Es handelt sich um die Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung (ersetzt den RC-Erlass), zur Neufassung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (ersetzt die VwV Boden) und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung).

#### **3.3.2 Erdaushub / Massenausgleich**

Betragen die Aushubmassen > 500 m<sup>3</sup> ist für das Vorhaben nach dem „Gesetz zur Neuordnung des Abfallrechtes für Baden-Württemberg“ vom 16. Dezember 2020 (LKreiWiG) § 3 Abs 4 ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen. Hier sind die Menge der anfallenden Massen darzulegen sowie Maßnahmen zur Behandlung, Wiederverwertung und Entsorgung von Bodenaushub festzulegen.

### **3.4 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### **3.5 Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **3.6 Immissionsschutz**

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlageanlagen ist der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar: <https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=93> (Stand 11/2024)

### **3.7 Klimaschutz**

3.7.1 Auf die Verpflichtungen gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg wird hingewiesen, z. B. zur Installation von Photovoltaikanlagen bei Neubauten.

3.7.2 Zur Reduktion des Energieverbrauchs wird ein möglichst hoher Energieeffizienzstandard für die Gebäudehülle empfohlen.

### **3.8 Landwirtschaftliche Emissionen**

Durch die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.



Bauherren werden darauf hingewiesen, dass mit Starkregenereignissen gerechnet werden muss.

Starkregen ist ein plötzlich einsetzender und intensiver Niederschlag, in dem über fünf Liter Regenwasser innerhalb weniger Minuten auf einen Quadratmeter Boden fallen. Dementsprechend sollte der Bauherr Vorsorge für den Schutz des künftigen Eigenheimes treffen. Dies ist z. B. durch Bodensenken, Bodenschwellen, Aufkantungen an Lichtschächten und Kellereingängen oder Barriersysteme möglich.

Detaillierte Informationen sind zu finden auf der Seite <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/starkregen> oder im Geoportal des Landkreises Lörrach unter „Umwelt“ <https://www.loerrach-landkreis.de/geoportal>

### 3.13 Wasser / Abwasser

#### 3.13.1 Kommunale Abwasserbeseitigung

Gebäude sind rechtzeitig vor Bezugsfertigkeit an die bestehende öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Ist ein Grundstück nicht an die Kanalisation angeschlossen, ist Niederschlagswasser durch ortsnahe Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu beseitigen, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist eine Erlaubnis erforderlich. In bestimmten Fällen ist die Beseitigung erlaubnisfrei.

Informationen finden sie in der Broschüre „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“, abzurufen unter <https://www.loerrach-landkreis.de/Dienstleistung?view=publish&item=service&id=1006>

Gemeinde Efringen-Kirchen, den \_\_\_\_\_

#### Ausfertigungsvermerk

Der Inhalt des Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Efringen-Kirchen überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Gemeinde Efringen-Kirchen, den \_\_\_\_\_

Carolin Holzmüller  
Bürgermeisterin

Bekanntmachung / Inkrafttreten: \_\_\_\_\_