

GEMEINDE EFRINGEN- KIRCHEN

Gemarkung Istein

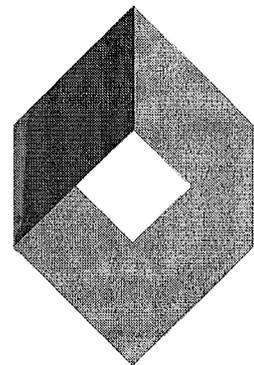
Vorhaben- und
Erschließungsplan

AM HODBACH

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



SATZUNG

über den Vorhaben- und Erschließungsplan

„AM HODBACH“

Aufgrund von § 12 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GVBl. S. 617) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578), jeweils in der derzeit gültigen Fassung

hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen in öffentlicher Sitzung am 12.03.2001 folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Hodbach“ ergibt sich aus dem Lageplan vom 19.02.2001.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. Bebauungsvorschriften vom 19.02.2001.
2. Zeichnerischem Teil vom 19.02.2001.

Beigefügt ist die Begründung sowie der Gestaltungsplan vom 19.02.2001.

§ 3

Inhalt der Satzung

Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zulässig, wenn es der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Efringen-Kirchen, den 12. März 2001

Wolfgang Fürstenberger,
Bürgermeister

In Kraft getreten am
29. März. 2001

Bürgermeisteramt
Efringen-Kirchen



I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S.127), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

1. **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**

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

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

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) im zeichnerischen Teil sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse als Höchstwerte.

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

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

3) BAUWEISE

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



VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN „AM HODBACH“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 19.02.2001

4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

5) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die im Planteil eingetragenen First- bzw. 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 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zu öffentlichen Straßen ist jedoch im Regelfall ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten (selbständige Abstandsvorschrift). Garagen sind entweder im Gebäude zu integrieren oder an das Gebäude anzubauen.

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

7) SCHUTZFLÄCHEN

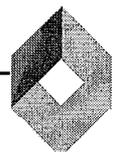
Die im zeichnerischen Teil mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten eingetragenen Flächen sind von jeglicher Überbauung frei- und zugänglich zu halten. Die Befestigung durch Wege oder Straßenflächen ist möglich.

8) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

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

8.2) Ein Anteil von mindestens 55 % (bei GRZ 0,3) von der jeweiligen Baugrundstücksfläche ist von jeglicher Bodenversiegelung oder Befestigung freizuhalten und als Grünfläche oder gärtnerisch zu unterhalten. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.

8.3) Die festgesetzten privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auch Grundstückszufahrten sind über diese Flächen nicht zulässig.



II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

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

1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE

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

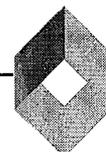
1.2) Grelle oder reflektierende Fassaden- oder Bedachungsmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Materialien der für den Betrieb von Solaranlagen zur Stromerzeugung oder Warmwasserbereitung erforderlichen Einrichtungen. Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist mit kleinteiligen, nicht glänzende (unglasierten) Ziegeln oder Dachsteinen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun vorzunehmen.

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

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

3) GRUNDSTÜCKE

3.1) Auffüllungen und Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Gelände sind im Baugesuchverfahren mit ausreichenden Unterlagen zu belegen. Bei Geländeänderungen von mehr als 1,0 m ist das Gelände so zu terrassieren, daß der Höhenunterschied jeweils nicht mehr als 1,0 m beträgt. Die Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen. Die Höhenlage der Grundstücke muß an die Höhenlage der Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich anschließen.



VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN „AM HODBACH“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 19.02.2001

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

3.3) Für die sonstigen befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) ist nur die Verwendung von Belägen zulässig, die wasserdurchlässig sind. Hierzu zählen insbesondere Schotterrasen, Mineralgemische oder auch die Pflasterung mit breiter Fugenbildung oder/und wasserdurchlässigem Material.

3.4) Eine Anhebung des Geländeniveaus zwischen den Gebäuden und dem Hodbach ist nicht zulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 (6) BauGB)

1) ENERGIE DIENST GMBH

In einem Schutzstreifen von jeweils 7 Metern beiderseits der Leitungssachse ist nur eine eingeschränkte bauliche und pflanzliche Nutzung unter Einhaltung der DIN-VDE 0210 geforderten Mindestabstände entsprechend der bestehenden gesetzlichen und vertraglichen Regelung zulässig. Dieses gilt natürlich auch für die Baumtriebe selbst. Alle Bauanträge im Bereich der Leitungsanlage sind zur Überprüfung bei Energie Dienst GmbH einzureichen.

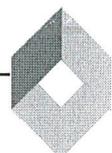
2) LANDESDENKMALAMT BADEN-WÜRTTEMBERG

Nach §20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/20712-0 unverzüglich zu benachrichtigen falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Sie sind auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Efringen-Kirchen, den 12. März 2001



Wolfgang Fürstenberger, Bürgermeister



1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Firma Heidelberger Zement AG Kalkwerk Istein, im folgenden „Vorhabenträger“, beabsichtigt die Erschließung ihres Grundstückes Flst.Nr. 2204 in Istein. Das Grundstück soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Es wurde ein städtebauliches Konzept für die Neuaufteilung und Bebauung des Gesamtareals ausgearbeitet, welches Grundlage ist für den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan.

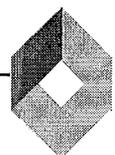
Der ursprünglich ins Verfahren eingebrachte Bebauungsplan-Entwurf sah insgesamt sieben Gebäude vor, wovon zwei unmittelbar zum Hodbach hin orientiert waren und über eine kleine Stichstraße erschlossen werden sollten. Nachdem Bedenken der Unteren Wasserschutzbehörde bezüglich einer Hochwassergefährdung durch den Hodbach zum Abwägungszeitpunkt nicht vollständig ausgeräumt werden konnten, hat sich der Vorhabenträger dafür entschieden, auf die Errichtung dieser beiden nächstgelegenen Gebäude einschließlich der zugehörigen Erschließung zu verzichten.

Mit diesem geänderten Konzept wurde der vorliegende 2 Entwurf ausgearbeitet. Das Verfahren wird mit einer erneuten öffentlichen Auslegung fortgesetzt.

Vorgesehen ist nun die Errichtung von 5 Wohnhäusern in Einzel- oder Doppelhausbauweise. Die Grundstücke sollen fertig erschlossen vorrangig an Werksangehörige vergeben werden, die dann im Rahmen der Planvorgaben die Gebäude errichten.

Mit der Bebauung kann eine etwa 0,7 ha große innerörtliche Freifläche geschlossen werden, die die vorhandene Bebauung an der Straße „In der Vorstadt“ sinnvoll nach Süden zum Ortsrand arrondiert. Die derzeit auf dem Grundstück stehenden Schuppen, eine Werkstatt und ein Wohnhaus werden abgerissen, so daß sich durch die Neuordnung des Geländes insgesamt auch eine Verbesserung in städtebaulicher Hinsicht ergibt.

Der Geltungsbereich erfaßt über das Grundstück des Vorhabenträgers hinaus auch Teilflächen von gemeindlichen Grundstücken im Straßenbereich sowie am Hodbach. Die Einbeziehung ist erforderlich, um eine geordnete Erschließung unter Berücksichtigung vorhandener Erschließungsanlagen sicherzustellen sowie die Bildung von schwer bewirtschaftbaren Restflächen zu vermeiden. Im Interesse einer städtebaulich sinnvollen Arrondierung der Gesamtfläche sollten diese Randflächen der künftigen Wohnnutzung zugeschlagen werden.



VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN „AM HODBACH“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 19.02.2001

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Efringen-Kirchen ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.2 Regionalplan

Aussagen des Regionalplanes stehen dem Vorhaben- und Erschließungsplan nicht entgegen.

3 VERFAHRENSSTAND

Der Vorhabenträger hat mit Datum vom 08.10.1998 einen Antrag zur Aufstellung einer Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB an das Bürgermeisteramt Efringen-Kirchen gestellt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen hat am 10.01.1999 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Am Hodbach“ einen Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen. Anhand des vorliegenden Vorentwurfes wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 15.02.99 bis zum 05.03.99 durchgeführt.

Die erste Offenlage wurde in der Zeit vom 16.08.1999 bis 24.09.1999 durchgeführt. Nach Änderung des Plankonzeptes wurde eine erneute Offenlage vom 13.11.2000 bis zum 13.12. 2000 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluß wurde am 19.02.2001 gefaßt.

4 GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 LAGE, GRÖßE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt das Grundstück Flst.Nr. 2204/1 ganz sowie teilweise das Straßengrundstück Flst.Nr. 356. Die Gemeindegrundstücke 2205 (Hodbach) und 2204/2 (Grünstreifen Bachufer) werden ebenfalls teilweis mit einbezogen. Das Gebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortschaft Istein.

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Straße „In der Vorstadt“ und im Süden an die „Neue Straße“, westlich an den Hodbach und nördlich an die bestehende Bebauung.



VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN „AM HODBACH“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 19.02.2001

Das Gelände fällt von Ost nach West ab, der Höhenunterschied beträgt maximal etwa 3,0 m, der Bach liegt nochmals etwa 1,0 m tiefer. Die Höhenlage liegt zwischen 235 m ü. NN und 239 m ü. NN. Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt etwa 0,7 ha.

4.2 KENNDATEN DER PLANUNG

Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
Überbaubare Grundstücksflächen	0,20	29
Private Grünflächen Baugrundstücke	0,25	36
Öffentliche Verkehrsflächen Gehweg	0,02	3
Bachuferbereich einschließlich Gewässer, Weg und festgesetzte Grünflächen	0,23	32
Gesamt	0,70	100,0 %

Anz	Gebäudetyp	BGF (ca.)	WE (ca.)	EW (ca.)
2	Einzelhäuser		03	08
6	Doppelhaushälften		09	23
8			12	31

Bruttobauland: 0,50 ha

Bruttodichte: (Personen/Bruttobauland) = 62 P / ha

Durchschnittliche Grundstücksgröße: 560 qm

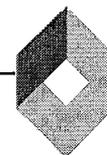
5 ERSCHLIEßUNG

5.1 STRAßEN

Mit der Straße „In der Vorstadt“ ist die Erschließung einer Bebauungstiefe bereits gesichert. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

5.2 GEHWEGE

Entlang der „Neuen Straße“ ist ein fahrbahnbegleitender Gehweg vorhanden. Zusätzlich ist vorgesehen, entlang des Hodbaches einen selbständigen Gehweg anzulegen, um damit die Grünzone entlang des Baches als Naherholungsraum zu erschließen. Der Weg wird so angelegt, daß er zur Bewirtschaftung des Gewässers und der öffentlichen Grünflächen befahrbar ist (2,0 m Breite). Zum Gewässer wird in der Regel ein Abstand von 5,0 m eingehalten, abschnittsweise muß dieser Abstand aber aufgrund der beengten Verhältnisse und dem mäandrierenden Bachbett auch unterschritten werden. Die Weiterführung nach Norden außerhalb des Geltungsbereiches ist vorgesehen. Es werden auch Verbindungen zur Straße „In der Vorstadt“ geschaffen.



5.3 STELLPLÄTZE

Öffentliche Stellplätze sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken herzustellen. Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Efringen Kirchen wird eine erhöhte Stellplatzanforderung zugrundegelegt. Für Wohnungen über 50 m² sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen, für Wohnungen über 100 m² 2 Stellplätze.

5.4 VERSORGUNG / ENTSORGUNG

5.4.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung für die geplanten Vorhaben kann durch Anschluß an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen gesichert werden. Entlang der „Neuen Straße“ verläuft innerhalb des Gemeindegrundstückes eine Wasserleitung, der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil eingetragen. Für die Leitung wird, da sie künftig innerhalb der Privatgrundstücke liegt, ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde eingetragen.

5.4.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil dargestellt. Der nördliche Teil des Gebietes kann an das vorhandene Netz in der Straße „In der Vorstadt“ angeschlossen werden. Für den südlichen Teil wird eine Schmutzwasserleitung im Zuge des geplanten Fußweges vorgesehen. Das Entwässerungsniveau ist satzungsgemäß das Erdgeschoß. Gegebenenfalls bei entsprechender Nutzung der Untergeschosse werden demnach Hebeanlagen erforderlich, die dann dezentral in den einzelnen Gebäuden untergebracht werden sollen.

5.4.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

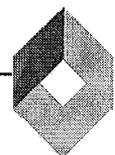
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll dezentral in den Hodbach eingeleitet werden. Die Einzelheiten, insbesondere hinsichtlich der notwendigen Unterquerung des geplanten Fußweges, sind im Zuge der Erschließungsplanung zu prüfen. Da die privaten Grundstücke nicht bis an den Bach heranreichen, ist es vorgesehen, jeweils zusammengefaßte Anschlußleitungen bis an die Grundstücksgrenze im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu legen.

5.4.4 STROMVERSORGUNG

Zur künftigen Stromversorgung des geplanten Baugebietes macht der Versorgungsträger Energie Dienst GmbH folgende Aussage:

Die 20-kV-Freileitung „Kleinkems-Istein“ mit Abzweig „Brücke“ der KWR AG überspannt das Gebiet. Hinsichtlich des Bestandes der Betonmastfreileitung sind folgende Ergänzungen vorzunehmen:

Im zeichnerischen Teil sind Leitungsachse, Maststandorte und Schutzstreifen (2x7m)



nachzutragen. Im Textteil (Bauvorschriften):

„In einem Schutzstreifen von jeweils 7 Metern beiderseits der Leitungsachse ist nur eine eingeschränkte bauliche und pflanzliche Nutzung unter Einhaltung der DIN-VDE 0210 geforderten Mindestabstände entsprechend der bestehenden gesetzlichen und vertraglichen Regelung zulässig. Dieses gilt natürlich auch für die Baumtriebe selbst. Alle Bauanträge im Bereich der Leitungsanlage sind zur Überprüfung bei Energie Dienst GmbH einzureichen.“

Zur Versorgung des kleinen Baugebietes ist vorgesehen, den Mast Nr. 30 der 20-kV-Freileitung zu einer Maststation mit Rucksacktransformator umzubauen und von dort Niederspannungserdkabel im öffentlichen Fußweg entlang des Hodbaches und der Straße zu verlegen. Die vorhandene Transformatorstation „Brücke“ kann dann mit 20-kV-Freileitungsabzweig und Niederspannungsfreileitungen abgebaut werden.

6 GEPLANTE BEBAUUNG

6.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

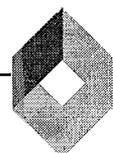
Das Plangebiet bildet eine kleinere innerörtliche Wohngebietserweiterung mit fünf Wohngebäuden. Die Gebäude können in ein- oder zweigeschossiger Einzel- oder Doppelhausbauweise errichtet werden. Erschließungs- und Bebauungskonzept lassen beide Gebäudeformen zu. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei etwa 560 m² unter der Annahme, daß zwei Einzel- und zwei Doppelhäuser entstehen.

Erschließung und Anordnung der Gebäude werden weitgehend vom vorhandenen Straßennetz sowie durch die Begrenzung des Hodbaches bestimmt.

Grundlage des Konzeptes waren u.a. folgende Ziele:

- Erschließung und Bebauung einer innerörtlichen Freifläche bei angemessener Berücksichtigung der bestehenden Bebauung
- Erreichen einer hohen Wohnqualität
- Anbindung des Gebietes durch Fußwege und Grünzüge bis an den Ortskern
- Ausgestaltung eines Fußweges entlang des Hodbaches, evtl. als ökologische Ausgleichsmaßnahme
- Wirtschaftliche Erschließung
- Angemessene bauliche Dichte mit Zielwert 60 E/ha
- Bebauung mit Eigenheimen in Einzel- oder Doppelhausbauweise, partiell auch Hausgruppen
- Berücksichtigung ökologischer Belange wie z.B. Nutzung von Solarenergie durch die Gebäudestellung, Regenwasserversickerung o.ä.

Anordnung und Stellung der Gebäude fügen sich in die vorhandenen Bau- und Erschließungsstrukturen gut ein. Die vorgesehene Bebauung trägt zur Ortsrandarrondierung bei. Das derzeit städtebaulich nachteilige Erscheinungsbild des Grundstücks wird aufgewertet.



Die Grundsätze sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden in der Planung berücksichtigt. Die Größe der Grundstücke steht in einem ausgewogenen Verhältnis zur örtlichen Randlage, spiegeln aber auch eine angemessene städtebauliche Dichte wider.

Die Anordnung der Gebäude orientiert sich am vorhandenen Straßennetz, um dem Grundsatz Rechnung zu tragen, daß jedes Grundstück unmittelbar an eine öffentliche Erschließungsfläche angrenzen soll. Hierdurch war es nicht möglich, alle Gebäude in einer West-Ost Achse zu orientieren, wobei auch bei der gewählten Anordnung West-Süd-West im nördlichen Planbereich die Besonnungsverhältnisse ausreichend gut sind. Die Freibereiche aller Grundstücke sind zum Hodbach orientiert, was wesentlich zu der angestrebten hohen Wohnqualität beiträgt.

6.2 ART DER NUTZUNG

Als Nutzungsart wird für den gesamten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Nutzungskonflikte werden nicht erwartet. Der Geltungsbereich wird im FNP als Teil einer Mischbaufläche dargestellt, der den gesamten bebauten Bereich entlang der Straße „In der Vorstadt“ umfaßt. Da das Vorhaben jedoch nur Wohngebäude vorsieht und eine MI-Ausweisung auch aufgrund äußerer Einflüsse nicht erforderlich ist, wird die WA –Ausweisung aus dem FNP entwickelt.

Die Landesstraße ist in südlicher Richtung ca. 100 m entfernt, die gewerblichen Flächen des Kalkwerkes in nordöstlicher Richtung ca. 200 m. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Entfernungsrelationen sind hieraus keine Einwirkungen zu erwarten, die über das im WA zulässige Maß hinausgehen.

6.3 MAß DER NUTZUNG

Das zulässige Nutzungsmaß wird im zeichnerischen Teil differenziert dargestellt. Die Angaben über das zulässige Maß der Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) eingetragen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung einer maximalen Traufhöhe begrenzt. Die Angaben erfolgen in Meter über Erschließungsstraße.

6.4 BAUWEISE

Es wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil.



7 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE (§1A BAUGB)

Für die Eingriffsbewertung ist zunächst zu berücksichtigen, daß die Bebauung zumindest teilweise und unter Berücksichtigung des auf dem Grundstück vorhandenen Gebäudebestandes auch nach § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB beurteilt werden könnte. Da jedoch das Gesamtareal neu geordnet werden soll, wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen und hierbei werden im Rahmen einer sachgerechten Abwägung auch die umweltschützenden Belange eingestellt. Gleichwohl ist für die Beurteilung etwa erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen durchaus von Bedeutung, daß Teile der beabsichtigten Baumaßnahmen auch bereits nach § 34/35 BauGB zulässig wären.

7.1 BESCHREIBUNG DES GRÜNBESTANDES/EINGRIFFSBEWERTUNG

Arten und Lebensgemeinschaften:

Die Eingriffsfläche gliedert sich im wesentlichen in drei Bereiche:

- **bereits bebaut und befestigte Flächen:** Werkstattgebäude, Wohnhaus einschließlich Zufahrten im Süden, ehemaliger „Lockschuppen“ mit befestigtem Vorplatz und Zufahrt im Norden. Nördlich des Wohnhauses Rasenfläche als Ziergarten.
- **Bachuferbereich:** Wiesengelände mit Obstbaumbestand; etwa 12 Obstbäume 30 – 40 cm Stammdurchmesser, gesund und erhaltenswert.
- **Böschungsbereiche:** Die Böschungsbereiche sind seit längerem nicht mehr freigehalten worden, dichter Strauchbewuchs und einzelner älterer Baumbestand.

Durch die extensive Bewirtschaftung hat sich in Teilbereichen eine recht vielfältige Artenzusammensetzung entwickelt.

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

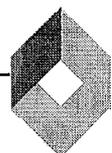
Wasser:

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft der Hodbach als offenes Gewässer. Der Bach hat ein sehr geringes Gefälle und damit eine geringe Fließgeschwindigkeit. Ufersaumbewuchs ist nicht vorhanden. Im Umfeld ist es üblich, daß die Hausgärten von den privaten Grundstückseigentümern bis an das Bachufer bewirtschaftet werden, auch wenn die Grundstücke eigentlich nicht so weit reichen.

Landschaftsbild und Erholungseignung:

Die Eingriffsfläche ist eher bereits der bebauten Innerortslage zuzuordnen, insofern hat die Fläche für das Landschaftsbild keine wesentliche Funktion. Auch die Bedeutung als innerörtliche Grünfläche ist in gestalterischer Hinsicht eher begrenzt, da durch die verschiedenen Nebenanlagen und Baukörper Störungen vorhanden sind.

Eine gewisse Zäsur ist durch die Straße „In der Vorstadt“ gegeben, an die sich in östlicher Richtung mit einem steilen Hangaufstieg die für das Landschaftsbild prägenden Flächen anschließen. Diese Zäsur wird nicht beeinträchtigt.



Erholungseinrichtungen sind nicht betroffen. Jedoch kann durch die beabsichtigte Anlegung eines Fußweges entlang des Hodbaches künftig ein attraktiver Naherholungsbereich erschlossen und diesbezüglich eine wesentliche Verbesserung erreicht werden. Dies vor allem deshalb, wenn dieser Gedanke durch die Gemeinde aufgenommen und der Weg nach Norden weitergeführt wird. Im Zuge des Vorhabens ist es nur möglich, einen ersten Abschnitt zu realisieren.

7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Arten und Lebensgemeinschaften:

Etwa die Hälfte der Fläche wird durch Gebäude, Zufahrtsstraßen und Stellplätze ganz oder teilweise versiegelt, die Grünflächen werden hierdurch weitgehend in Anspruch genommen.

Die Wertigkeit der Eingriffsfläche in bezug auf Arten und Lebensgemeinschaften wird als mittel bis hoch eingestuft. Die Fläche wird bisher weitgehend extensiv bewirtschaftet, auf eine möglichst weitgehende Baumerhaltung sollte hingewirkt werden. Der Bachuferbereich sollte auch künftig als großzügige Grünfläche erhalten bleiben, mit entsprechenden Pflanzmaßnahmen kann in diesem Bereich Ausgleich für nicht zu erhaltenden Baumbestand geschaffen werden.

Boden:

Durch Bebauung und Versiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen aufgehoben. Die Funktionsbeeinträchtigung als Kulturpflanzenstandort und Schadstofffilter wird als mittel, die als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und als Standort für die natürliche Vegetation ebenfalls als mittel beurteilt. Der Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen sollte durch eine weitestgehend wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze minimiert werden. Zudem wird vorgesehen das Oberflächenwasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen unmittelbar dem Hodbach zuzuführen.

Wasser:

Weder Oberflächengewässer noch der Grundwasserkörper werden durch die geplanten Baumaßnahmen beeinträchtigt. Da sich die geplanten Gebäude in der Höhenlage auf die Straßenhöhen „Neue Straße/In der Vorstadt“ beziehen, ist ein Einschneiden in das Grundwasser nicht zu erwarten.

Landschaftsbild und Erholungseignung:

Die Wertigkeit der Eingriffsfläche in bezug auf das Landschaftsbild wird als gering eingestuft, die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes ebenso.



7.3 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG DES EINGRIFFS

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen zur **Begrenzung der Bodenversiegelung** durch weitgehend **wasser-durchlässige Befestigung** von Stellplätzen, Fußwegen und Fahrwegen vorgesehen, wo dies mit der Erschließungsfunktion vereinbar ist. Die **Erschließungsflächen** werden auf das notwendige **Mindestmaß** beschränkt.

7.4 MAßNAHMEN ZUR BEGRÜNUNG (EINGRIFFSAUSGLEICH)

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

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

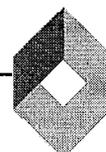
Der Eingriff in den Bestand an 12 Obstbäumen wird ausgeglichen durch die Pflanzung von 18 standortgerechten Laubbäumen entlang des geplanten Fußweges. Die Pflanzenauswahl erfolgt im Zuge mit der Erschließungsmaßnahme Fußweg in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Mit öffentlicher und privater Grünfläche sowie dem öffentlichen Fußweg wird rechts des Hodbaches ein Gewässerrandstreifen zwischen 8 und 10 m Tiefe gesichert. Die Fläche wird als Naherholungsraum zugänglich gemacht. Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten der Herstellung für den Fußweg (einschl. Weiterführung außerhalb des Geltungsbereiches bis zum Steg bei Flst.Nr. 2357) und die Anlegung der Grünflächen.

Mit den beschriebenen Maßnahmen kann der mit der Planung verbundene Eingriff weitgehend ausgeglichen werden.

7.5 HOCHWASSERSCHUTZ HODBACH

Zur Überflutungsfrage wurde eine Stellungnahme des Büros Fritz Planung eingeholt. Danach ist am Gewässer im Planbereich beim Ist-Zustand mit Ausuferung zu rechnen ($Q = \text{ca. } 30 \text{ m}^3/\text{sec.}$). Die im Augenblick im Planfeststellungsverfahren zur Genehmigung anstehenden Planungen zur Hochwasserfreilegung gefährdeter Lagen entlang der Gewässerlinie Haselbach/ Engebach/ Hodbach sehen allerdings in dem fraglichen Bereich eine Reduzierung der Abflußmenge bereits vor Istein auf $6 \text{ m}^3/\text{sec}$ vor (Polder Hodbach bzw. Engebachentlastungskanal).

Diese Restwassermenge ergibt sich aus der Leistungsfähigkeit des weiter bachabwärts in der Ortslage situierten ARMCO-Thyssen-Durchlasses.



VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN „AM HODBACH“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 19.02.2001

Im realen Umgang mit ankommenden Hochwasserwellen erreicht die Gemeinde durch "strategische" Schutzmaßnahmen den beabsichtigten Effekt annähernd heute schon dadurch, daß sie durch provisorische Drosselung des Hodbachs im Bereich der Brücke an der L 137a den Abfluß im Hodbach auf ein unschädliches Maß reduziert. Zu diesem Zweck setzt die Feuerwehr Leitplanken ein, die sie quer zur Fließrichtung des Baches einsetzt. Die Überschußmenge läuft dabei unkontrolliert ins Gelände aus. Diese praktizierte provisorische Lösung soll im Zuge der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen durch eine technische und dauerhafte Lösung ersetzt werden.

Für den Zeitraum bis zur Realisierung der kommunalen Hochwasserschutzmaßnahmen ist ein optimaler Hochwasserschutz für die geplante Bebauung nicht gegeben, da sich z.B. bei Versagen der provisorischen Drosselung deutlich höhere Spitzenabflüsse einstellen könnten.

Zur Veranschaulichung der Höhenverhältnisse wurden der Begründung Geländeschnitte beigefügt mit Eintragung der Wasserspiegellagen im Istzustand (Anlage).

Die im Zuge der ersten Planoffenlage vom Landratsamt Lörrach (Umweltschutzamt) vorgetragenen Bedenken bezogen sich auf die dem Bach nächstgelegenen Bauflächen. Durch Herausnahme dieser Bauflächen aus dem Plankonzept wurde den vorgetragenen Bedenken Rechnung getragen.

Eine weitere Untersuchung zum Hochwasserrisiko des Büro Fritz vom März 2000, der der vorliegende Bebauungsplan zugrundelag, bestätigt, daß auch bezüglich des Retentionsraumes nur ein geringfügiger Retentionsverlust eintritt, sofern außerhalb der Bauflächen keine Geländeauffüllungen stattfinden. Dies wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Gewässerdirektion Waldshut hat auf dieser Grundlage ihre Zustimmung zum Bebauungsplan mit Stellungnahme vom 07.07.2000 in Aussicht gestellt.

8 KOSTEN

Bei der Realisierung des Baugebietes ist mit folgenden Kosten zu rechnen:
(Stand 2. Schätzung 11/99)

1. Kanalbau Schmutzwasser	58.750,00 DM
2. Fußweg Hodbach	52.000,00 DM

3. Summe Baukosten ca.	110.750,00 DM
4. Planungskosten ca. 14,5 %	16.000,00 DM

5. Gesamtmaßnahme brutto zuzgl. unvohergesehenes aufgerundet ca.	130.000,00 DM

Der Erschließungsaufwand für das erschlossene Bauland liegt nach dieser Schätzung bei rund DM 29,00/qm. Hinzuzurechnen sind noch die Hausanschlüsse sowie die erforderlichen Hebeanlagen.



VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN „AM HODBACH“

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

BEGRÜNDUNG VOM 19.02.2001

9 REALISIERUNG

Die Firma Heidelberger Zement AG, Kalkwerk Istein, hat sich als Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde Efringen-Kirchen zur Verwirklichung des Vorhabens gemäß der im Durchführungsvertrag vereinbarten Fristen verpflichtet. Zur Grundstücksneuordnung erfolgt eine Bauplatzaufteilung.

Efringen-Kirchen, den 12. März 2001



Wolfgang Fürstenberger, Bürgermeister

Vorhabenträger:
Efringen-Kirchen, den 12. März 2001

HEIDELBERGER ZEMENT AG
KALKWERK ISTEIN

Heidelberger Zement AG
Kalkwerk Istein

Planfertigung:
Wehr, den 19.02.2001

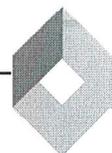
Till O. Fleischer,
Dipl.-Geogr./ freier Stadtplaner

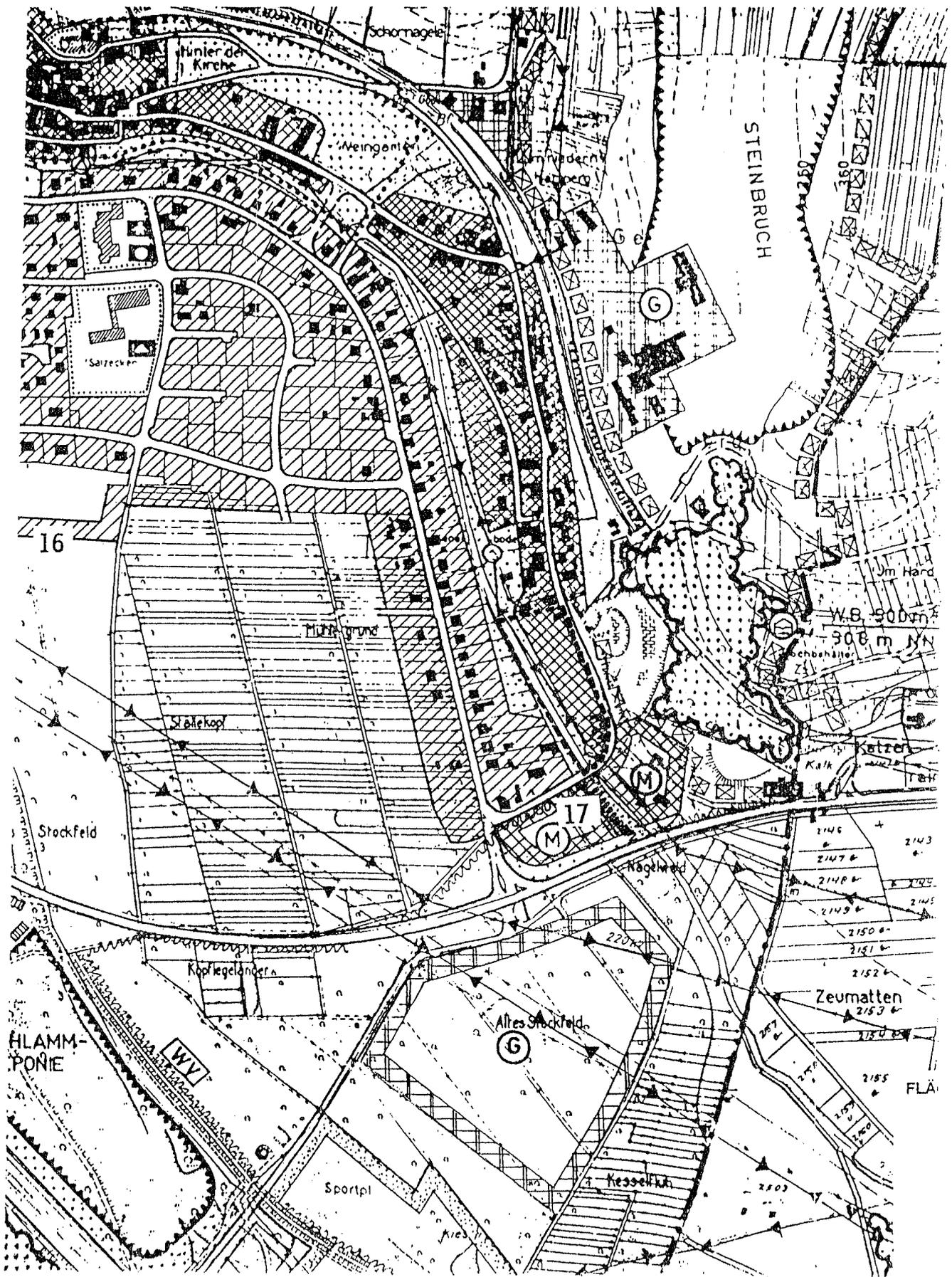
Büro für Stadtplanung

GEOplan

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

Lachenstraße 16
79664 Wehr
Telefon (0 77 62) 52 08 - 55
Telefax (0 77 62) 52 08 - 23





Auszug aus dem Flächennutzungsplan

M = 1:5000



WA II-I+D
 GRZ 0,3
 TH 4,50 ü. Erschl. Straße
 FH 8,50 ü. Erschl. Straße
 SD 32°-42°

LEGENDE :

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BauGB)
- Gebäude mit Haus-Nr.
- Grundstücksgrenze
- Wegfallende Grundstücksgrenze (Empfehlung)
- Geplante Grundstücksgrenze (Empfehlung)
- Böschung
- Koordinatenkreuz
- Höhenschichtlinie mit Höhenangabe über NN
- Mauer
- Sinkkasten
- Gebäudeabbruch geplant
- Öffentlicher Fußweg (§9(1) Nr. 13 u. 14 u. 21 BauGB) für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9(1) Nr. 4 u. 22 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen (§9(1) Nr. 15 u. (6) BauGB)
- Private Grünflächen (§9(1) Nr. 15 u. (6) BauGB)
- Wasserflächen (§9(1) Nr. 16 u. (6) BauGB)
- Anpflanzen Bäume (§9(1) Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzen von Sträuchern (§9(1) Nr. 25 BauGB)
- Baum bestehend

- Oberirdische Leitungen (§9(1) Nr. 13 u. (6) BauGB)
- Unterirdische Leitungen (§9(1) Nr. 13 u. (6) BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9(1) Nr. 21 BauGB)
- Versorgungsfläche Elektrizität (§9(1) Nr. 12, 14 u. (6) BauGB)
- Baugrenze (§9(1) Nr. 2 BauGB, §22 u. 23 BauNVO)
- Geplante bzw. bestehende First-/Gebäudehaupttrichtung wahlweise (§9(1) Nr. 2 BauGB, §22 u. 23 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9(1) Nr. 1 BauGB)
- Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
- Grundflächenzahl als Höchstmaß (§9(1) Nr. 1 BauGB)
- Satteldach (§74 LBO)
- Traufhöhe (§9(1) Nr. 1 BauGB)
- Firsthöhe (§9(1) Nr. 1 BauGB)
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§9(1) Nr. 2 BauGB, §22 u. 23 BauNVO)
- Dachneigung (§74 LBO)
- Garagen
- Offene Bauweise (§9(1) Nr. 2 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFGESTELLT
 NACH § 2 ABS.1 BAUGB VOM 27.08.1997 DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
 Efringen-Kirchen, DEN 1. Feb. 1999 AM 18.01.1999 BIS 11.02.1999
 DER BÜRGERMEISTER

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
 NACH § 3 ABS.1 BAUGB VOM 27.08.1997 DURCH DARLEGUNG DER PLANUNGSABSICHTEN ANSCHL. AUSLEGUNG
 Efringen-Kirchen, DEN 05. März 1999 VOM 15.02.1999 BIS 05.03.1999 AM 11.02.1999
 DER BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
 NACH § 3 ABS.2 BAUGB VOM 27.08.1997 IN DER ZEIT ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ERNEUT IN DER ZEIT ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
 Efringen-Kirchen, DEN 13. Dez. 2000 VOM 16.08.1999 BIS 24.09.1999 AM 05.08.1999 VOM 13.11.2000 BIS 13.12.2000 AM 02.11.2000
 DER BÜRGERMEISTER

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
 NACH § 10 BAUGB VOM 27.08.1997 I.V.M. § 4 ABS.1 GO
 Efringen-Kirchen, DEN 12. März 2001 AM 19.02.2001
 DER BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG

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 DER STADT/GEMEINDE ÜBEREINSTIMMT.
 Efringen-Kirchen, DEN 13. März 2001
 DER BÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG
 NACH § 10 BAUGB VOM 27.08.1997 DURCH BEKANNTMACHUNG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN IN KRAFT GETRETEN
 Efringen-Kirchen, DEN 29. März 2001 AM 29. März 2001
 DER BÜRGERMEISTER

GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

GEMARKUNG ISTEIN

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

"AM HODBACH"

Vorhabenträger:
 HEIDELBERGER ZEMENT AG
KALKWERK ISTEIN
 Heidelberg Zement AG
 Kalkwerke Istein

ZEICHNERISCHER TEIL

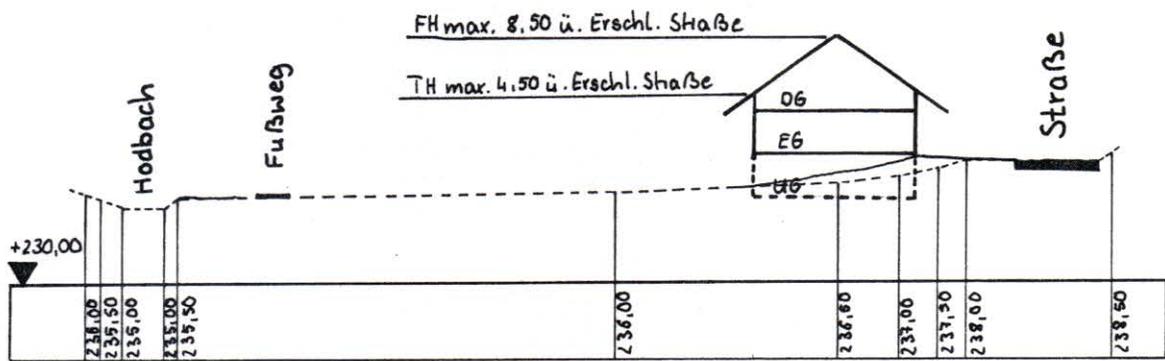
Datum: 19.02.2001	gez: Ni	Maßstab: 1:500
Größe: 76,5 x 44,5	gepr: FI	
Plbz: Entwurf2.plt	Proj.Nr.: 1088	Unterschrift:

Büro Murg : Büro Wehr :
 Am Bühacker 7 Lachenstraße 16 www.geobueros.de
 79730 Murg-Niederhof 79664 Wehr geoplan@geobueros.de
 Tel.: 07763/91300 Fax: 07762/5208-55
 Fax: 07763/91301 Fax: 07762/5208-23

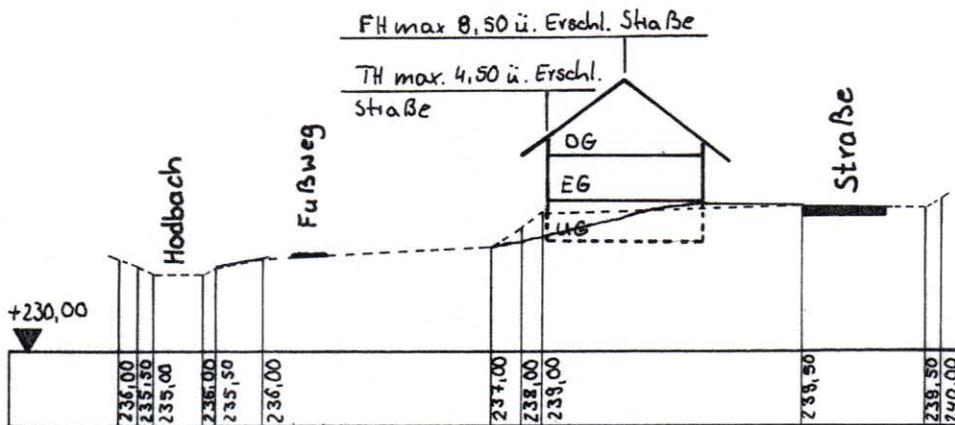
GEOPlan Büro für Stadtplanung

 Dipl.-Geograph/
 freier Stadtplaner
 Till O. Feischer

Schnitt B M 1:500



Schnitt A M 1:500



GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN, GEMARKUNG ISTEIN

GEOplan

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN „AM HODBACH“

GELÄNDESCHNITTE A - B

11.10.2000





GEMEINDE EFRINGEN-KIRCHEN

GEMARKUNG ISTEIN

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

"AM HODBACH"

Gestaltungsplan			 Büro für Stadtplanung
Datum: 19.02.2001	gez.: Ni	Maßstab: 1:500	
Größe: 58,0 x 44,5	gepr.: Fl		 Dipl.-Geograph/ freier Stadtplaner Till O. Fleischer
Plbz: Gestpla2.plt	Proj.Nr.: 1088	Unterschrift: 	
Büro Murg : Am Bühlacker 7 79730 Murg-Niederhof Tel.: 07763/91300 Fax: 07763/91301		Büro Wehr : Lachenstraße 16 79664 Wehr Tel.: 07762/5208-55 Fax: 07762/5208-23	
		www.geobueros.de geoplan@geobueros.de	