

Satzung

zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Istein (Neue Straße Süd) (Ergänzungssatzung)

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

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Istein werden festgelegt.

§ 2 Abrundung

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

Flst.Nr. 2145, 2146, 2147, 2148 und 2149/1 (jeweils östliche Teilflächen)

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils Istein sind im Lageplan vom 03.02.2000 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 4 Bauliche Nutzung

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

1. Art der baulichen Nutzung:

Der räumliche Geltungsbereich wird ausgewiesen als:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Traufhöhe) erfolgt durch Eintragungen im Lageplan.

2.2 Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 2 pro Einzelhaus bzw. 1 pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

3. Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

5. Gebot zur Pflanzung

Der Kirschbaum auf Flst.Nr. 2146 sollte möglichst erhalten bleiben. Im Falle einer Beseitigung ist Ersatz zu schaffen.

§ 5

Örtliche Bauvorschriften

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

1. Dachgestaltung

Als Dachform wird das Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach mit einer Neigung von 35° bis 45° festgesetzt.

2. Gestaltung der befestigten Flächen

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

3. Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser

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

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 7

Inkrafttreten

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

Efringen-Kirchen, den 26. Juni 2000

Bürgermeisteramt



Wolfgang Fürstenberger
Wolfgang Fürstenberger
Bürgermeister

In Kraft getreten

am 13. Juli 2000

Bürgermeisteramt

– Bauamt –

79588 Efringen-Kirchen

Begründung

zur Ergänzungssatzung im Ortsteil Istein

1. Erfordernis der Planung

Der Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 2143, 2145 und 2146 hat eine Bauvoranfrage zur Bebauung der östlichen Grundstücksteile mit einem Wohnhaus (Doppel- oder Einzelhaus) eingereicht. Der Technische Ausschuss hat am 18.10.99 der Anfrage mit der Maßgabe zugestimmt, dass für diesen Bereich eine Ergänzungssatzung erlassen werden soll, um auch gestalterische Vorgaben machen zu können.

Bei der Realisierung des Bauvorhabens könnte eine unkontrollierte bauliche Entwicklung in südlicher Richtung eintreten, die auch den (künftigen) Straßenkreuzungsbereich der Neuen Straße (Flst.Nr. 2203/1 Richtung Westen) beeinträchtigen könnte. Die künftige bauliche Entwicklung der Ortschaft Istein kann nur im Bereich Mühlegrund erfolgen, was aus dem Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan „Mühlegrund“ bereits ersichtlich ist. Dies bedeutet, daß die spätere Erschließungsstraße aus diesem Bereich an die Neue Straße angebunden werden muss. Die mögliche Trassierung ist im Lageplan als „gepl. Straße“ dargestellt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

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

3. Inhalt der Planung

- *Art der baulichen Nutzung:*

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

- *Maß der baulichen Nutzung:*

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf 2 je Einzelhaus bzw. 1 je Doppelhaushälfte beschränkt. Aus Gründen der Ortsrandlage des Gebietes soll eine höhere Verdichtung vermieden werden.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

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

5. Plangebiet

Das von der Ergänzungssatzung umfaßte Gebiet liegt am südlichen Ortseingang von Istein. Es beinhaltet die östlichen Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 2145, 2146, 2147, 2148 und 2149/1 mit einer Fläche von insgesamt rd. 1 300 qm.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

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

Die Bestandsaufnahme hat ergeben, dass alle Grundstücksteile intensiv als Ackerland (Maisanbau) genutzt werden. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 2146 steht am Straßenrand im Abstand von etwa 4,0 m ein alter Kirschbaum. Dieser muss allerdings im Falle einer Bebauung nicht zwangsläufig gefällt werden. Sollte dennoch eine Beseitigung erforderlich werden, müsste Ersatz geschaffen werden.

Schutzgebiete, Gewässer, Landschaftsbild und Erholungseinrichtungen sind nicht betroffen.

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

Als Ausgleichsmaßnahmen werden daher als ausreichend vorgeschlagen:

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

Südlich des Plangebietes verläuft in einem Abstand von etwa < 70 m die 380-kV-Freileitung Kühmoss-Sierentz.

Die Firma EnBW Regional AG, Karlsruhe hat mit Schreiben vom 08.03.2000 bestätigt, dass die Grenzwerte der 26. BimSchV für elektromagnetische Felder, die auch den Empfehlungen der Internationalen Strahlenschutzvereinbarung und der Weltgesundheitsorganisation entsprechen, eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden.

Haftungsansprüche gegen die Gemeinde aufgrund von Emissionen auf das Baugebiet sind auch im Falle einer Mehrfachwirkung ausgeschlossen.

7. Erschließung

- Die *Zufahrt* kann über die Ortsstraße „Neue Straße“ erfolgen.
- Die *Abwasserbeseitigung* kann durch einen vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 300 erfolgen. Der Überlauf der Versickerungsflächen kann an die Regenwasserleitung DN 250, die ebenfalls in der „Neuen Straße“ verläuft, angeschlossen werden.
- *Wasserleitung*: In der Straße verläuft eine Wasserleitung DN 150. Anschlussleitungen zu den Grundstücken Flst.Nr. 2149/1 und 2145 wurden bereits vor Jahren verlegt.
- *Stromversorgung*: Diese kann durch die EnergieDienst GmbH sichergestellt werden.

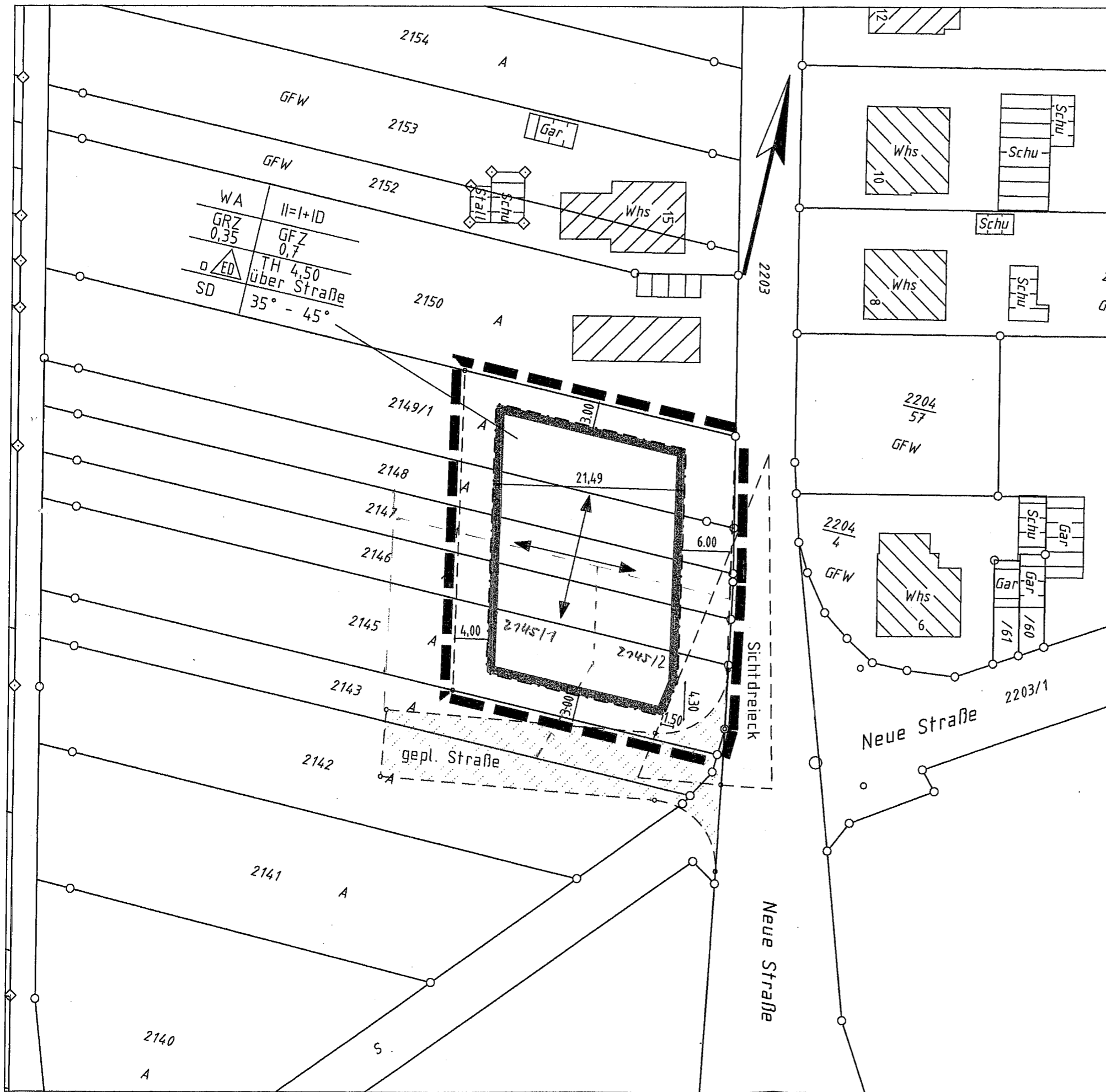
8. Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Ggf. werden private Grenzregelungen im Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 2147 durchgeführt.

Efringen-Kirchen, den 26. Juni 2000



Wolfgang Fürstenberger
Bürgermeister



LEGENDE

- Gebietsabgrenzung
- Baugrenze
- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- o offene Bauweise
- ED Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- TH Traufhöhe
- SD Satteldach
- 35° - 45° Dachneigung
- Geplante Grenze

Ausfertigung

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

Efringen-Kirchen, den 27.6.2000

 Wolfgang Fürstenberger, Bürgermeister

Rechtskräftig

Nach § 10 BauGB v. 27.08.1997 durch Bekanntmachung am 13.7.2000

Efringen-Kirchen, den 13.7.2000

 Wolfgang Fürstenberger, Bürgermeister

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

Projekt			
ERGÄNZUNGSSATZUNG			
Neue Strasse Süd			
Gemarkung Istein			
Unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster			
Datum	Name	Maßstab	
Bearbeitet	3.2.2000	Kurz	1:500
Gesehen			