

Hanfgarten

Satzung

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

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

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kirchen werden festgelegt.

§ 2 Abrundung

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

Flst.Nr. 2963, 2965 und 2966 (jeweils nördliche Teilflächen)

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kirchen sind im Lageplan vom 06.07.99 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:

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung

2. Maß der baulichen Nutzung:

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

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

3. Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Diese werden durch die Ausweisung einer Baugrenze im Lageplan festgesetzt. Im übrigen gelten die Abstandsvorschriften der LBO. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Mit Garagen und Stellplätzen ist zum Erschließungsweg ein Mindestabstand von 4,0 m einzuhalten.

5. Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtungen müssen in Ost-West-Richtung verlaufen.

§ 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 36° 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.

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

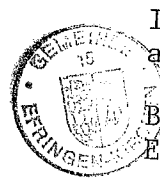
Inkrafttreten

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

Efringen-Kirchen, den 20. September 1999
Bürgermeisteramt


Wolfgang Fürstenberger
Bürgermeister

In Kraft getreten
am 30.09.99


Bürgermeisteramt
Efringen-Kirchen

Begründung

zur Ergänzungssatzung im Ortsteil Kirchen

1. Erfordernis der Planung

Die Eigentümer des Grundstückes Flst.Nr. 2963 haben eine Bauvoranfrage zur Bebauung des nördlichen Grundstücksteiles mit einem Wohnhaus eingereicht. Der Technische Ausschuss hat am 08.03.1999 der Anfrage zugestimmt. Das Landratsamt Lörrach vertritt jedoch die Ansicht, dass das Grundstück im Außenbereich liege und das Vorhaben somit nicht zulässig sei.

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 „Mischgebiet“ (MI) 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 beschränkt. Aus Gründen der Ortsrandlage des Gebietes und unter Berücksichtigung der Dimensionierung der Erschließungsanlagen 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 Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Kirchen im Gewann „Hanfgarten“.

In die Ergänzungssatzung wurden neben der Teilfläche von Flst.Nr. 2963 auch die nördlichen Teilflächen der Außenbereichsgrundstücke Flst.Nr. 2965 und 2966 (siehe Lageplan vom 08.06.99) einbezogen. Damit wird eine sinnvolle Abgrenzung nach Osten erreicht, die auf Höhe der Bebauung der nördlich angrenzenden Grundstücke Flst.Nr. 2006 und 2974 endet.

Die von der Ergänzungssatzung betroffene Fläche beträgt rd. 900 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 drei Grundstücksteile intensiv genutzt werden: Auf Flst.Nr. 2963 und Flst.Nr. 2966 besteht eine Beerenanlage (5 bzw. 2 Reihen Johannisbeeren bzw. Brombeeren), Flst.Nr. 2965 wird als sogenannte Bünde genutzt.

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.

7. Erschließung

- Die *östliche Hunnsgasse* (Flst.Nr. 2007) ist von Westen her bis etwa auf Höhe des Schuppens auf Flst.Nr. 2008 (ca. 75 m) mit einem Teerbelag befestigt. Daran schließt ein eingeschotterter Weg an. Der Weg hat eine Breite von 3,50 m, so dass ein Befahren mit Versorgungsfahrzeugen (Müllwagen) bereits jetzt nicht möglich ist. Ein Ausbau des Weges ist jedoch nicht vorgesehen. Durch die Beschränkung der Wohnungsanzahl (siehe § 4 Nr. 2.2 der Satzung) wird die Aufnahmekapazität des Weges nicht überschritten. Die Anlage eines Wendehammers erscheint nicht erforderlich.

- Die *Abwasserbeseitigung* kann durch einen vorhandenen Mischwasserkanal DN 250 erfolgen, der im Weggrundstück Flst.Nr. 2007 verläuft.
- *Wasserleitung*: Von der westlichen Hunnsgasse bis zum Grundstück Flst.Nr. 2008 liegt eine Leitung DN 40. Das künftige Gebäude auf Flst.Nr. 2963 kann versuchsweise an diese Leitung angeschlossen werden. Sollte sich diese als zu gering dimensioniert erweisen, müßte auf Kosten der Gemeinde -Eigenbetrieb Wasserversorgung- eine neue Leitung von der westlichen Hunnsgasse her verlegt werden. Die Kosten von voraussichtlich rd. 70 000,- DM müßten zu gegebener Zeit in den Vermögensplan des Eigenbetriebs aufgenommen werden (siehe Beschluss des Technischen Ausschusses vom 08.03.99).
- Die Stromversorgung kann durch die KWR sichergestellt werden.

8. Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Ggf. werden private Grenzregelungen im Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 2965 und 2966 durchgeführt.

Efringen-Kirchen, den 20. September 1999



Wolfgang Fürstenberger
Wolfgang Fürstenberger
Bürgermeister