

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

=====

1. Rechtsgrundlagen
 - 1.1. §§ 1 und 2 , 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. 1 S. 341)
-BBauG-
 - 1.2. §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26.6.1962 (BGBl. 1 S. 429) -BauNVO-
 - 1.3. §§ 1-3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. 1 S. 21)
 - 1.4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961 (BGBl. 1 S. 21)
 - 1.5. §§ 3 Abs.1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauverordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) -LBO-
2. FESTSETZUNGEN
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung
 - 2.1.1. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ALLGEMEINES WOHNGEBIET -WA- gem. § 4 BauNVO
 - 2.2. Ausnahmen
 - 2.2.1. Im gesamten Baugebiet sind alle Ausnahmen gem § 4 (3) BauNVO zugelassen, von Ausnahmen ausgeschlossen sind:
Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
 - 2.3. Nebenanlagen
 - 2.3.1. Nebenanlagen sind zugelassen nach § 14 BauNVO.
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 3.1. Von der Zahl der Vollgeschosse ist eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 der BauNVO unzulässig.
 - 3.2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude und Garagen entsprechend Ziffer 6 nicht zulässig.
4. GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE
 - 4.1. Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden Grenzabstände mindestens 8.00 m, dabei geringster Grenzabstand 3.00 m. Als Ausnahme gelten Reihen- und Doppelhäuser, die mit zwei, bzw. einer Außenwand auf der Grenze stehen.
5. BAUGESTALTEN
 - 5.1. Mindestlänge der Gebäude:
10.00 m bei 1- und 2-geschossigen Gebäuden
 - 5.2. Sockelhöhe: Bei allen Wohngebäuden maximal 1.00m über der jeweiligen Strassenachse

- 5.3. Höhe der Traufe:
 V Von O.K.Kellergeschossdecke bis zum Schnittpunkt von U.K. Sparren mit der Gebäude-Aussenkante:
- 5.3.1. Bei 1-gesch. Gebäuden mit flachgeneigtem Dach : 3.30 m
 5.3.2. Bei 2-gesch. Gebäuden mit Steildach : 3,50 m
 5.3.3. Bei 2-gesch. Gebäuden mit flachgen. Dach : 6.30 m
- 5.4. Dachüberstand:
 5.4.1. An Traufe und Brtgang 0.70 m
- 5.5. Dachneigung:
 5.5.1. Beide Dachflächen eines Hauses müssen gleiche Dachneigung haben.
 5.5.2. Bei 1-gesch. Häusern mit flachgeneigtem Dach: 20 - 25 °
 5.5.3. Bei 2-gesch. Häusern mit Steildach : 40 - 48 °
 5.5.4. Bei 2-gesch. Häusern mit flachgeneigtem Dach: 25 - 30 °
 5.5.5. Bei 1-geschossigen Reihenhäusern : 10 °
 5.5.6. Bei 1-geschossigen Doppelhäusern : 8 - 16 °
 Wobei bei einer Hausgruppe gleiche Dachneigung eingehalten werden muß.
- 5.6. Dachausbildung:
 §.6.1. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht zulässig.
 §.6.2. Der First liegt bei allen Gebäuden mittig, die Firstrichtung ist im Bebauungsplan festgelegt.
 5.6.3. Flachdächer sind nicht zugelassen, ausgenommen davon sind Garagen und das Gebäude an der Südspitze des Bebauungsgebietes, diese muß mit flachem Dach ausgebildet werden (4-gesch.)
 5.6.4. Waldächer können bei folgenden Gebäuden verwendet werden:
 Den beiden 1-gesch. Häusern östlich der Linie D1-D2,
 Den beiden 1-gesch. Häusern nördlich der Linie C3-D2,
 Dem 1-gesch. Haus östlich des Punktes B4,
 Dem 1-gesch. Haus westlich des Punktes F1
 5.6.5. Steildach ist bei folgenden Häusern auszuführen, bei strikter Einhaltung des Punktes 5.3.2.:
 Den beiden Häusern östlich der Linie D3-D4.
 Den 3 Häusern nördlich der Linie D3-E3.
 Den beiden mittleren Häuser südlich der Linie D3-E3.
 Die beiden Häuser südlich der Linie G2-E2.
- 5.7. Dacheindeckung:
 5.7.1. Die Verwendung von hellgrauem Material ist nicht zugelassen.
 5.7.2. Es darf nur braungetöntes oder natrasithfarbenedes Dachdeckungsmaterial verwendet werden.
6. GARAGEN:
 6.1. Garagen dürfen nur auf dem im Strassen- und Baulinienplan gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Maximale Tiefe : 8.00m
 6.2. Sie müssen einen einheitlichen Baukörper bilden.

- 6.3. Die Sockelhöhe darf bis maximal 0.30 m über der jeweiligen Straßenachse liegen.
- 6.4. Die höchste Höhe der Garage beträgt 2.50 m.
- 6.5. Die Dachneigung beträgt 0 - 5 °. Bei Gefälle des Daches ist dieses durch eine umlaufende horizontale Blende zu verdecken.
- 6.6. Das anfallende Oberflächenwasser der Garageneinfahrten ist in die Ortskanalisation einzuführen.

7 EINFRIEDIGUNGEN

- 7.1. Sockel bis 0.30 m über der jeweiligen Strassenachse mit Heckenhinterpflanzung.
- 7.2. Holzsäune mit Heckenhinterpflanzung.
- 7.3. Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohr oder Winkelleisen mit Heckenhinterpflanzung.
- 7.4. Stacheldraht ist in jeder Verwendungsart unzulässig.
- 7.5. Für die Höhe der Einfriedigung gilt § 1-3 der Kreisbausatzung vom 1.6.1966 für den Landkreis Rastatt. (0.80 m)

8 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG

- 8.1 Die Zufahrten zu den Garagen sind zu befestigen.
- 8.2. Zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen, der Kinderspielplätze und der Umgebung der Trafostationen sieht die Gemeinde den Planer zur Beratung hinzu.
- 8.3. Auf den an die Bundesstraße Nr. 36 angrenzenden Grundstücke dürfen keinerlei Nebengebäude erstellt werden.

9 NEBENGEBÄUDE

- 9.1. Auf dem gesamten Bebauungsgebiet dürfen keine freistehende Nebengebäude errichtet werden. (Außer Ziffer 2.2.1)

10. Stromversorgung

- 10.1. Für das Neubaugebiet wird festgelegt, daß das gesamte Stromnetz der Hausanschlüsse durch eine Erdverkabelung durchzuführen ist.

S A T Z U N G

Über den Bebauungsplan IFFEZHEIM 1 SÜD

Auf Grund der §§ 1,2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl.1 S.341), §§ 111 Abs.1,3 und 5, 112 Abs.2 Nr.2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl.S.151) (LBO), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg von 25.6.1955 (Ges.Bl. S.129) hat der Gemeinderat von Iffezheim in der öffentlichen Sitzung am 6.Juli 1972 den Bebauungsplan für das Gebiet "Iffezheim - Süd" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

- I. Begründung
- II. Übersichtsplan M 1:5000
- III. Straßen- und Baulinienplan M 1/1000

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten für den Bereich, der durch diesen Bebauungsplan erfasst wird, die Festsetzungen des am 13.7.1962 festgesetzten Bebauungsplanes ausser Kraft.

Iffezheim, den 24. Juli 1972


Der Bürgermeister
König
21. Sep. 1972

Der oben genannte Bebauungsplan wurde am von Landratsamt in Rastatt genehmigt.

Die Genehmigung und Auslegung wurden in der Zeit von
bis^{13. Okt. 1972} durch Anschlag an der Verkündigungs-
tafel im Rathaus bekanntgemacht.

Der Hinweis auf den Anschlag erfolgte durch Ausschellen
am^{27. Sep. 1972}

Der Bebauungsplan ist damit am^{13. Okt. 1972} in Kraft getreten.



Bürgermeisterant:

König

I. A L L G E M E I N

Vorbemerkungen :

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegt der 1962 geplante und von allen zuständigen Behörden genehmigte Bebauungsplan des Geländes Iffezheim-Süd vor. Dajedoch dieser Plan den heutigen Vorstellungen, Bedürfnissen und Erkenntnissen in vielen Punkten und Details in keiner Weise mehr entsprach, beschloss der Gemeinderat von Iffezheim die Umplanung und Überarbeitung des gesamten Bebauungsgebietes, und zwar insbesondere was den städtebaulichen, verkehrstechnischen und wohnlichen Nutzungscharakter anbetrifft, in Auftrag zu geben.

Richtlinien der Verbesserungen waren :

1. Reduzierung der Bauplatzgrößen
2. Grundsätzliche Änderung der Strassenführung im Bereich der Bundesstrasse Nr. 36, denn die Parallelstrasse und der Anschluss an die B 36 bargen hohe verkehrstechnische Gefahrenquellen.
3. Aufgliederung des Bebauungsgebietes in ein architektonisch und städtebaulich weiter gefächertes Angebot an baulichen Möglichkeiten, dabei wurde hauptsächlich an die Erstellung von Reihen- und Doppelhäusern gedacht.

Das Bebauungsgebiet liegt im Gewann "In den Hanfäckern", schliesst im Süden mit der B 36, im Nordwesten mit der Kreisstrasse Nr. 64 ab, berührt im Norden das Gewann "Am Hügelsheimer Weg" und im Osten das Gewann "Zwischen dem Bruchweg und dem Mittelweg".

Das Baugelände gilt als "Allgemeines Wohngebiet" (WA).

II. G R U N D L A G E Z U R Ü B E R B A U U N G

1. Übersichtsplan M 1:5000

Er zeigt die städtebauliche Situation im Bereich Iffezheim-Süd, sowie bestehende und geplante Strassentrassierungen.

2. Strassen-und Baulinienplan M 1:1000

Die in den Bebauungsvorschriften verfassten notwendigen Festsetzungen sind in ihm verankert, ebenso die Verfahrensvermerke zu der Aufstellung von Bebauungsplänen. Er gibt Auskunft über die städtebauliche Situation des Neubaugebietes. In ihm ist festgehalten die verkehrsmässige und fussgängerische Erschliessung, sowie die öffentlichen Grünzonen und die Flächen für den Gemeinbedarf. Die geplanten Gebäude sind hier in Lage, Grösse und Form festgehalten.

III. S T R U K T U R E L L E U N T E R S U C H U N G

Wohngrundstücksflächen:

| | | |
|------------------------|------------|---------|
| 116 Baugrundstücke | 77.050 qm | 71.0 % |
| Nettowohngebiet | 77.050 qm | 71.0 % |
| Strassen | 9.430 qm | 10.2 % |
| Bed. befahrbare Wege | 2.400 qm | 2.6 % |
| Gehwege | 2.825 qm | 3.1 % |
| Öffentliche Parkplätze | 2.280 qm | 2.1 % |
| Spielplätze | 3.110 qm | 3.4 % |
| Öffentliches Grün | 7.200 qm | 6.6 % |
| Gemeinbedarfsfläche | 110 qm | 1.0 % |
| | 109.000 qm | 100.0 % |

Bruttowohngebiet : 10.9 ha

Belegungsdichte : 3.5 Personen / Wohnung aus Bundesdurchschnitt
für alle Wohnheiten

Anzahl der Häuser:

| | | | | |
|---------------------------------|----|---|-----|------------|
| 2-geschossig (2 Wohnheiten) | 78 | = | 156 | Wohnheiten |
| 2-geschossig (4 ") | 3 | = | 12 | " |
| 1-geschossig (1 ") | 34 | = | 34 | " |
| 1 Mehrfamilienhaus (4-gesch.) | 1 | = | 16 | " |

Häuser: 116 218 Wohnheiten

Dichte : 218 W.E. x 3.5 Personen = 763 Personen.
Auf den Hektar Bruttowohngebiet umgerechnet ergeben sich
daraus ca. 70 Personen / ha.

IV. K O S T E N
=====

Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde
Iffezheim durch die hiermit geplanten städtebaulichen
Massnahmen entstehen, belaufen sich auf voraussichtlich

ca. 2.550.000 DM

V. B E A B S I C H T I G T E M A S S N A H M E
=====

Der Bebauungsplan soll Grundlage für Umlegung, Erschliessung
und Enteignung bilden, sofern diese Massnahmen im Zuge des
Bebauungsplanes erforderlich werden.

Der Architekt :
den 21.7.1972

Hans J. Seitz
Dipl.-Ing.
Hans J. Seitz
Freier Architekt
BADEN-BADEN



Gemeinde Iffezheim :
den ... 2. Juli 1972 ...

König