



1:1000

- BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**
1. Rechtsgrundlagen
 - 1.1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Baugesetzbuches vom 23.6.1960 (BGBI. 1 S.541) - BauG
 - 1.2. §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.6.1962 (BGBI. 1 S.429) - BauNVO
 - 1.3. §§ 1-3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 19.1.1965 (BGBI. 1 S.21)
 - 1.4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BauG vom 27.6.1961 (BGBI. 1 S.21)
 - 1.5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.BI. 2 S.151) - LBO
 2. **Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist **ALLGEMEINES WOHNBEZIEH** - Nr. ges. § 4 BauNVO
 - 2.2. **Ausnahmen**
 - 2.2.1. Im gesamten Baubereich sind alle Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO zugelassen, von Ausnahmen ausgeschlossen sind: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
 - 2.5. **Nebenanlagen**
 - 2.5.1. Nebenanlagen sind zugelassen nach § 4 BauNVO.
 3. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 3.1. Von der Zahl der Vollgeschosse ist eine Annahme gemäß § 17 Abs. 5 der BauNVO unzulässig.
 - 3.2. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Nebengebäude und Garagen entsprechend Ziffer 6 nicht zulässig.
 - 3.3. **GRUND- UND GRÄNDLICHKEITEN**
 - 3.3.1. Säume der auf einem Grundstück einzustellenden Grenzabstände sind nach § 17 Abs. 5 der BauNVO, dabei geringster Grenzabstand 3,00 m bzw. einer Ausseiwand auf der Grenze stehen.
 5. **BAUGESTALTUNG**
 - 5.1. Mindestlänge der Gebäude: 10,00 m bei 1- und 2-geschossigen Gebäuden
 - 5.2. Sockelhöhe: Bei allen Wohngebäuden maximal 1,00 m über der jeweiligen Strassenebene
 - 5.3. **Bau der Traufe:**
 - 5.3.1. Von 0,4 Kellergeschosshöhe bis zum Schnittpunkt von U.F. Sparren mit der Gebäude-Aussenkante:
 - 5.3.2. Bei 1-gesch. Gebäuden mit flachgeneigtem Dach : 3,30 m
 - 5.3.3. Bei 2-gesch. Gebäuden mit Steildach : 3,50 m
 - 5.3.4. Bei 2-gesch. Gebäuden mit flachgen. Dach : 6,30 m
 - 5.3.5. Dachüberstand:
 - 5.3.6. An Traufe und Origan maximal 0,70 m
 - 5.4. Dachneigung:
 - 5.4.1. Beide Dachflächen eines Hauses müssen gleiche Dachneigung haben.
 - 5.4.2. Bei 1-gesch. Häusern mit flachgeneigtem Dach : 20 - 25 °
 - 5.4.3. Bei 2-gesch. Häusern mit Steildach : 40 - 45 °
 - 5.4.4. Bei 2-gesch. Häusern mit flachgeneigtem Dach : 29 - 30 °
 - 5.4.5. Bei 1-geschossigen Reihenhäusern : 10 °
 - 5.4.6. Bei 1-geschossigen Doppelhäusern : 8 - 16 ° wobei bei einer Hausgruppe gleiche Dachneigung eingehalten werden muss.
 - 5.5. **Dachausbildung:**
 - 5.5.1. Dachgipfen und Dachaufbauten sind nicht zulässig.
 - 5.5.2. Der First liegt bei allen Gebäuden mittig, die Firstrichtung ist im Bebauungsplan festgelegt.
 - 5.5.3. Flachdächer sind nicht zugelassen, ausgenommen davon sind Garagen und das Gebäude an der Südspitze des Bebauungsgebietes, dieses muss mit flachem Dach ausgebildet werden (4-gesch.). Waldhöcker können bei folgenden Gebäuden verwendet werden:
 - 5.5.3.1. Den beiden 1-gesch. Häusern südlich der Linie D1-D2
 - 5.5.3.2. Den beiden 1-gesch. Häusern nördlich der Linie D3-D2
 - 5.5.3.3. Dem 1-gesch. Haus südlich des Punktes 34
 - 5.5.3.4. Dem 1-gesch. Haus westlich des Punktes 31
 - 5.5.3.5. Steildach ist bei folgenden Häusern auszuführen, bei strikter Einhaltung des Punktes 5.3.2.:
 - 5.5.3.5.1. Den 2 Häusern südlich der Linie D3-D4
 - 5.5.3.5.2. Den 3 Häusern nördlich der Linie D3-E3
 - 5.5.3.5.3. Dem 2-gesch. Haus südlich der Linie D2-E2
 - 5.5.3.5.4. Dem 1-gesch. Haus südlich der Linie D2-E2
 - 5.6. **Dachneigung:**
 - 5.6.1. Die Verwendung von hellgrauem Material ist nicht zugelassen.
 - 5.6.2. Es darf nur braungetöntes oder antrastfarbendes Dachdeckungsmaterial verwendet werden.
 6. **GARAGEN:**
 - 6.1. Garagen dürfen nur auf den in Strassen- und Bauleitplan festgesetzten Flächen errichtet werden. Maximale Tiefe 4,00 m
 - 6.2. Sie müssen einen einheitlichen Baukörper bilden.
 - 6.3. Die Sockelhöhe darf bis maximal 0,30 m über der jeweiligen Strassenebene liegen.
 - 6.4. Die höchste Höhe der Garage beträgt 2,50 m.
 - 6.5. Die Dachneigung beträgt 0 - 10°. Bei Gefälle des Daches ist dieses durch eine ununterbrochene Abkante bis zu veranlassen.
 - 6.6. Das unfallende Oberflächenwasser der Garageneinfahrten muss die Ortsekanalisation einmünden.
 7. **EINFRIEDIGUNGEN**
 - 7.1. Sockel bis 0,30 m über der jeweiligen Strassenebene mit Heckenpflanzung.
 - 7.2. Hecke mit Heckenpflanzung.
 - 7.3. Hecke ohne Heckenpflanzung in Zäunen aus Rohr oder Winkelleisen mit Heckenpflanzung.
 - 7.4. Stachelzaun ist in jeder Verwendungsart unzulässig.
 - 7.5. Für die Höhe der Einfriedigung gilt § 1-3 der Kreisbauordnung vom 1.6.1966 für den Landkreis Rastatt. (0,80 m)
 8. **GRUNDZUCKERBESTELLUNG**
 - 8.1. Die Zufahrten zu den Garagen sind zu befestigen.
 - 8.2. Zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen, der Kinderspielflächen und der Umgebung der Trafostationen zieht die Gemeinde den Planer zur Beratung hinzu.
 - 8.3. Auf dem an die Bundesstrasse Nr. 36 angrenzenden Grundstück dürfen keinerlei Nebengebäude erstellt werden.
 9. **NEBENGEBÄUDE**
 - 9.1. Auf dem gesamten Bebauungsgebiet dürfen keine freistehenden Nebengebäude errichtet werden. (Ausser Ziffer 2.2.1)
 10. **SONSTIGES**
 - 10.1. Für das Bebauungsgebiet wird festgelegt, dass das gesamte Gebiet der Hausanschlüsse durch eine Erörterungsbekanntmachung ist.

GEMEINDE IFFEZHEIM
REG.-BEZ. SÜDBADEN LANDKREIS RASTATT

ENTWURF FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

VON **IFFEZHEIM - SÜD**

LEGENDE

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	- geplant
	Strassenverkehrsflächen (Fahrbahn- und Gehwegflächen)	"
	Bedingt befahrbare Wege	"
	Fusswege	"
	Öffentliche Parkfläche	"
	Festsetzung der Strassenbegrenzungslinien	"
	Öffentliche Grünflächen und Strassenbegleitgrün	"
	Kinderspielfläche	"
	Baulinie	"
	Baugrenze	"
	Fläche für Garagen mit Hebegebäuden	"
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	"
	Grundstücksgrenze	"
	Grundstücksgrenze	- vorhanden
	Grundstücksgrenze	- geplant
	Allgemeines Wohngebiet	"
	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)	"
	Zahl der Vollgeschosse mit Steildach (zwingend)	"
	Grundflächenzahl (GrZ)	"
	Geschossflächenzahl (GrFZ)	"
	Offene Bauweise	"
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	"
	Nur Hausgruppen zulässig	"
	Von Bebauung freizuhaltende Grundstücke	"
	Umformstation (Trafos)	"

VERFAHRENSVERMERKE

Beschlussfassung des Gemeinderates nach §§ 2 Abs. 1 / 35 / 45-47 BauN, einen Bebauungsplan aufzustellen und das Verfahren hierfür einzuleiten.

Datum: 29. April 1971 Bürgermeister und Stenograph

Ausarbeitung des Bebauungsplanes unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BauN. JOSEPH SEITZ Rastatt

Datum: 16. 8. 72 Planer und Stempel

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 6 BauN auf die Dauer eines Monats in der Zeit von 1. Juni 1972 bis zum 1. Juli 1972 zur Entgegennahme von Bedenken und von Anregungen.

Die öffentliche Auslegung ist am 23. Mai 1972... ortsbillich durch Anruf und Anschlag am Gemeindefret in Rathaus bekannt gemacht worden.

Datum: 21. Juli 1972 Bürgermeister und Stenograph

Als Satzung und Bebauungsplan nach §§ 1, 2 und 8 - 10 BauN vom Gemeinderat beschlossen.

Datum: 19. Juli 1972 Bürgermeister und Stenograph

Genehmigt von Landratsamt nach § 14 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Ziffer 1 der DRV. Genehmigt Rastatt, am 21. Sep. 1972. Resto, Landratsamt und Stempel

Datum: 21. Sep. 1972

Öffentliche Auslegung nach Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 12 BauN in der Zeit von 2.7. Sep. 1972 bis 13. Okt. 1972... ortsbillich durch Anschlag am Gemeindefret in Rathaus bekannt gemacht worden.

Datum: 13. Okt. 1972 Bürgermeister und Stenograph

DER BEBAUUNGSPLAN IST DABURCH RECHTSVERBINDLICH