

**Gemeinde Iffezheim**

**Landkreis Rastatt**

## **SATZUNG**

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

**„Südlich der Hauptstraße“**

**(1. Änderungssatzung)**

*Aufgrund*

- § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108)
- § 1 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. November 1999 (GBl. 1999 S. 435)

*hat der Gemeinderat der Gemeinde Iffezheim am 04. Dezember 2000 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Hauptstraße“ als*

**Satzung**

*beschlossen.*

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

*Die Änderung bezieht sich lediglich auf die Grundstücke Flst.Nrn. 8280, 8281 und 8356 der Gemarkung Iffezheim.*

**§ 2**  
**Gegenstand der Änderung**

*Geändert wird der Bebauungsplan „Südlich der Hauptstraße“ im Bereich der Nutzungsschablone 1 (an der nördlichen Bebauungsplangrenze zur K 3760, Badener Straße hin). Gegenstand der Änderung ist die Lage der Baugrenzen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung.*

**§ 3**  
**Inhalt der Planänderung**

*Geändert wird der Bebauungsplan „Südlich der Hauptstraße“ wie folgt:*

*Es sind künftig maximal drei Vollgeschosse zulässig, es sind sowohl Satteldächer als auch Pultdächer zulässig, Dachneigung 6 ° bis 40 °, Firsthöhe mindestens 10,30 m und höchstens 13,0 m, die Festlegung der Wandhöhe entfällt. Das Baufenster mit einer Tiefe von 13,0 m wird bei den Grundstücken Flst.Nrn. 8280 und 8281 um zwei Meter von der K 3760 weg Richtung Süden verschoben. Beim Grundstück Flst.Nr. 8356 ist das Zurücktreten von der Baulinie mit maximal der halben Gebäudelänge um maximal 1 m zulässig.*

**§ 4**  
**Inkrafttreten**

*Diese Satzung tritt gemäß § 12 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.*

-----

*Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt und im Gemeindeanzeiger der Gemeinde Iffezheim am 15. Dezember 2000 bekannt gemacht.*

*Iffezheim 12. Dezember 2000*

*Otto Himpel*  
Otto Himpel  
Bürgermeister



## **Begründung**

*Der Bebauungsplan „Südlich der Hauptstraße“ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Iffezheim am 06. Mai 1996 in öffentlicher Sitzung beschlossen; mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 11. Oktober 1996 im Gemeindeanzeiger Iffezheim ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Bebauungsplan sieht überwiegend klein parzellierte Baugrundstücke mit dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes vor. In dem Neubaugebiet ist insgesamt eine rege Bautätigkeit zu verzeichnen.*

*Die geplanten Gebäude an der nördlichen Bebauungsgrenze (zur K 3760, Badener Straße) hin, welche im Bebauungsplan mit der Nutzungsschablone 1 versehen sind, haben durch ihre zwingende Dreigeschossigkeit unter anderem eine Lärmschutzfunktion zu übernehmen. Die Bebauung konnte allerdings bislang nicht realisiert werden, weil zunächst keine Interessenten für die besagten Bauplätze gefunden werden konnten. Es wurde immer wieder entgegen gehalten, dass Gebäude entsprechend dem Bebauungsplan bzw. der Nutzungsschablone 1 am Immobilienmarkt nicht zu veräußern seien.*

*Zwischenzeitlich haben sich Bauinteressenten gemeldet, welche diese Grundstücke erwerben und bebauen möchten. Hierzu wäre es jedoch erforderlich, dass die Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke in der Nutzungsschablone 1 geringfügig modifiziert wird. Die Verwertbarkeit der Grundstücke und damit die Realisierung der Gebäude im Hinblick auf den Lärmschutz soll durch diese Änderung des Bebauungsplans planerisch abgesichert werden.*

*Eine über das bisherige Maß der baulichen Nutzung hinausgehende zusätzliche Nutzungsmöglichkeit wird nicht eröffnet; die vorhandenen Baufenster werden lediglich in ihrer Lage, nicht jedoch in ihrer Größe verändert. Die Planänderung stellt also keinen Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz dar.*

## HINWEISE

Der Bebauungsplan kann einschließlich seiner Begründung beim Bürgermeisteramt Iffezheim, Hauptstraße 54, 76473 Iffezheim während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2253) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung der o. g. Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, Mängel in der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend – gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (Gesetzblatt Seite 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. November 1999 (GBl. 1999 S. 435) gilt der Bebauungsplan – sofern er unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist – ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung des Bebauungsplanes verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Iffezheim, 12. Dezember 2000

  
Otto Himpel  
Bürgermeister

