

Gemeinde: I F F E Z H E I M
Landkreis: R A S T A T T

S A T Z U N G

zur Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet"

(Gewanne: "Zwischen Badweg und krummen Badweg",
"Am Seidenbuckel", "Zehntstock", "Zwischen Badweg
und Weierweg", Gemarkung Iffezheim)

vom 26. September 1988

Inhaltsverzeichnis:

- § 1 Gegenstand der Änderung
- § 2 Inhalt der Änderung
- § 3 Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes
- § 4 Ordnungswidrigkeiten
- § 5 Inkrafttreten

1
592

S A T Z U N G

zur Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet (Gewanne:
"Zwischen Badweg und krummen Badweg", "Am Seidenbuckel", "Zehntstock",
"Zwischen Badweg und Weierweg", Gemarkung Iffezheim)

1. Änderung "Industriegebiet" vom 26. September 1988

Auf Grund

- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnungs-
GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.05.1987 (GBl. S. 161),
- §§ 1, 2, 8 - 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom
08.12.1986 (BGBl. I S. 2254)
- §§ 73, 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in
der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519),
geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51)

hat der Gemeinderat am 19.09.88 folgende Änderung des Bebauungs-
planes beschlossen:

Gewanne: "Zwischen Badweg und krummen Badweg"
"Am Seidenbuckel"
"Zehntstock"
"Zwischen Badweg und Weierweg"

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind:

1. Der Straßen- und Baulinienplan gemäß Satzung vom 18.06.1969,
2. die Bebauungsplanvorschriften gemäß Satzung vom 18.06.1969.

§ 2

Inhalt der Änderung

1. Der Straßen- und Baulinienplan nach § 1 wird nach Maßgabe der
Begründung vom 26.09.1988 ersetzt durch den Straßen- und Bau-
linienplan nach § 3.

2. Die Bebauungsplanvorschriften nach § 1 werden ersetzt durch die Bebauungsplanvorschriften nach § 3.
3. Die bisherige Bezeichnung wird durch die Bezeichnung "Industriegebiet" ersetzt.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

1. Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes sind
 1. der Straßen- und Baulinienplan vom 26.09.1988
 2. die Bebauungsvorschriften vom 26.09.1988
2. Beigefügt sind
 1. Begründungen vom 15.04.1969 und 26.09.1988
 2. Übersichtsplan vom 15.04.1969
 3. Lageplan 1:500 (Knotenpunkt B 36/K 3760) vom 26.09.1988

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 12 BauGB in Kraft.

Iffezheim, 26. September 1988

gez.

Himpel
Bürgermeister

Gemeinde I F F E Z H E I M
Landkreis R A S T A T T

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

Zum Bebauungsplan "Industriegebiet", Gemeinde Iffezheim

Gewann: Zwischen dem Badweg und krummen Badweg
Am Seidenbuckel
Zehntstock
Zwischen dem Badweg und Weierweg

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 §§ 1-2a, 8 bis 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2254).
- 1.2 §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) zuletzt geändert am 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665) -BauNVO-.
- 1.3 §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitungspläne sowie die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833).
- 1.4 § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28. November 1983 (GBl. 1983, S. 770) - LBO -, geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51).

2. Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gegliedert in
1. Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
 2. Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO
 3. Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 Baunutzungsverordnung für Kiesabbau
Das Sondergebiet wird entsprechend einer wasserrechtlichen Genehmigung zur Gewinnung von Kies und Sand genutzt. Bis zur vollen Auskiesung im Rahmen einer bestehenden oder noch zu erteilenden wasserrechtlichen Erlaubnis sind Anlagen und Einrichtungen zulässig wie in einem Industriegebiet.
- 2.2 Ausnahmen
Soweit in §§ 8 Abs. 3 Nr. 1 und 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteile des Bebauungsplanes.
Ausnahmen nach §§ 8 Abs. 3 Nr. 2 und 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 und 2 sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 2.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)
Die zulässige BMZ, Geschößzahl, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 2.5 Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Im gesamten Baugebiet ist abweichende Bauweise mit folgender Maßnahme festgesetzt:
Offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge.
- 2.6 Überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen i. S. von § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

3. Baugestaltung - Gewerbliche Bauten

- 3.1 Gewerbliche Gebäude sind bis zu einer Höhe von 12 m zulässig, gemessen von der Oberkante Straßenachse bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut/Außenwand beim geneigten Dach bzw. Oberkante Dachabschluß beim Flachdach.

- 3.2 Ausnahmen von Ziffer 3.1 sind zulässig für Gebäude bzw. Anlagen und Einrichtungen, die aus betriebstechnischen Gründen höher sein müssen.
- 3.3 Für die äußere Gestaltung der Gebäude einschließlich Dacheindeckung dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden. Flachdächer sind entweder zu bekieseln oder zu begrünen.

4. Baugestaltung - Wohngebäude und Bürogebäude

- 4.1 Die Höhe der Gebäude von Oberkante Kellerrohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut darf höchstens 9,00 m betragen.
- 4.2 Sockelhöhen bei allen Gebäuden (Oberkante Rohdecke Keller) max. 1,00 m über der jeweiligen Straßenachse.
- 4.3 Als Dachformen und Dachneigungen sind zulässig:
Satteldach, Walmdach und Flachdach.
Zulässige Neigung bei Sattel- und Walmdächern = 30-45 Grad.
- 4.4 Die Hauptfirstrichtung der Gebäude muß wie im zeichnerischen Teil festgelegt eingehalten werden.
Winkelbauten sind gestattet.
- 4.5 Für die Dacheindeckung ist dunkles, nicht glänzendes Material zu verwenden. Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht zulässig.
Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Gesamtrauflänge nicht überschreiten.
Anlagen für Solarenergie sind möglich.
- 4.6 Alle Dächer sollen einen Dachvorsprung an der Traufe von mindestens 0,60 m und am Giebel von mindestens 0,40 m erhalten.
- 4.7 Auf Gebäuden ist nicht mehr als eine Rundfunk oder Fernsehantenne zulässig (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

5. Einfriedigung

5.1 Zulässig sind:

- Sockel bis zu 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung
- Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung
- Maschendraht oder Drahtgeflecht mit Rohren, Winkeleisen oder Holzpfehlen mit Heckenhinterpflanzung

5.2 Stacheldraht ist in jeder Verwendungsform unzulässig.

5.3 Die Höhe der Einfriedigung darf max. 2,00 m betragen, ausgenommen im Bereich von Sichtfeldern. Dort darf eine Höhe von 0,70 m nicht überschritten werden.

6. Grundstücksgestaltung

6.1 Die Zufahrten zu den Wohn-, Büro- und gewerblichen Bauten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

6.2 Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.

7. Stromversorgung

7.1 Für das Baugebiet wird festgelegt, daß das gesamte Stromnetz, die Hausanschlüsse, die Straßenbeleuchtung durch eine Erdverkabelung durchzuführen ist.

7.2 Elektrizitätsversorgungseinrichtungen wie Kabelverteilerschränke, Masten und Trafo-Stationen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, dürfen auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

8. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

- 8.1 Die im Bebauungsplan zur Einbindung in die Landschaft festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung zu erfüllen. Die Pflanzungen haben dicht zu erfolgen.
- 8.2 Innerhalb des Grundstückes ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Baum (Hochstamm) zu pflanzen. Eine Zusammenfassung in Baumgruppen ist möglich. Der Anteil von Nadelbäumen darf ein Drittel nicht überschreiten.

9. Hinweis

Entlang des Plangebietes im Bereich der Bundesstraße 36 liegt ein Fernmeldekabel der französischen Streitkräfte. Die Lage des Kabels kann nach Auskunft der Oberfinanzdirektion nicht näher bezeichnet werden.

Iffezheim, 26. September 1988

gez.
Himpel
Bürgermeister

Gemeinde I F F E Z H E I M
Landkreis R A S T A T T

B E G R Ü N D U N G

zur Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet"

I. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des ursprünglichen und des geänderten Bebauungsplanes war und ist es, eine geordnete Bebauung für Gewerbe- und Industriebetriebe in der Gemeinde Iffezheim zu ermöglichen. Gründe für die Änderung des Planes und der Bebauungsvorschriften sind insbesondere:

1. Erweiterung des Bebauungsplanes in Richtung Westen

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes "Zwischen Badweg und Weiterweg u.a." war im Bereich der Straßenkreuzung B 36 / K 3760 noch die Ausbildung eines Straßenbauwerkes mit größerem Umfang (Brückenbauwerk mit Abfahrtskreisel) vorgesehen. Nach neueren Planungen der Straßenbauverwaltung werden diese Planungen im Kreuzungsbereich wesentlich reduziert. Es sind lediglich Einfädelspuren vorzusehen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan mußten deshalb die Flächen westlich des Grundstücks 5747 und 5748 für das Straßenbauwerk ausgespart werden.

Aus einer Geschlossenheit des Gesamtgebietes mit einer natürlichen Abgrenzung durch zwei klassifizierte Straßen heraus, ist die Planung nunmehr auf die Grundstücke bis zum Kreuzungsbereich selbst auszudehnen.

Der Kreuzungsbereich selbst ist mit in die Planung aufgenommen.

2. Erweiterung des Bebauungsplanes in Richtung Osten

Die Gewerbefläche hat sich, bedingt durch eine Neuvermessung der Grundstücke, im Gewann "Zehntstock", Flst.Nr. 7268 bis Flst.Nr. 7284 um etwa 20 m nach Osten verschoben. Durch die Bebauungsplanänderung wird die östliche Grenze des Bebauungsplanes der in der Natur sicht- und feststellbaren Begrenzung des Gebietes angepaßt.

3. Änderung der Bebauungsplangrenze im Süden

Auch in südlicher Richtung, bei den Grundstücken Flst.Nr. 5251 bis Flst.Nr. 5278, Flst.Nr. 5300/1 sowie Flst.Nr. 5481/1 werden die Grenzen des Bebauungsplanes den Grenzen des von der Firma ausgewiesenen Betriebsgeländes angepaßt.

4. Geänderte Straßenführung

- a) Als wirkungsvolle Entflechtung des Verkehrs wird eine neue Anbindung der inneren Erschließungsstraßen an die K 3760 als sinnvoll erachtet und deshalb in den zu ändernden Bebauungsplan mit aufgenommen.
- b) Zufahrt zum Kieswerk Kühl, Sandweier
Die bereits bestehende Zufahrt, hauptsächlich auf dem Grundstück Flst.Nr.7296, ist rechtlich durch den Bebauungsplan nicht abgesichert. Eine Klärung der Rechtslage in Form der Aufnahme der Straße in den Bebauungsplan erfolgt durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes in diesem Verfahren.

II. Gründe für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 6 - 9 BauGB

Flächen dieser Art sind nicht festgesetzt.

III. Grundsätze für soziale Maßnahmen (vgl. § 13 BauGB)

Sozialen Überlegungen ist die Anbindung des Plangebietes mit einer neuen Straße an die K 3760 entzogen. Durch diese neue Anbindung werden die (wenigen) Bewohner und die Beschäftigten nicht durch übermäßigen Verkehr auf den inneren Erschließungsstraßen belastet.

Soziale Überlegungen sind auch vorrangig in der Festsetzung von Pflanzgeboten auf den Grundstücken. Auch und gerade im Industriegebiet mit vielfältigen Belästigungen durch Lärm und Emissionen soll eine solche Umwelt geschaffen werden, die noch Freiraum bieten kann.

IV. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen

Die Bebauungsplanänderung ist Grundlage für noch auszuführende Erschließungsarbeiten im Industriegebiet. Besondere Infrastrukturmaßnahmen sind nicht mehr erforderlich. Gemeinbedarfs-einrichtungen sind nicht vorgesehen.

V. Sonstige besondere Festsetzungen

Der Kreuzungsbereich B 36/K 3760 ist als Grundlage für die Ausbauplanung durch die Straßenbauverwaltung mit in den Bebauungsplan aufzunehmen.

VI. Kosten (vgl. § 9 Abs. 8 Satz 4 BauGB)

Durch die vorgesehene Planung werden, gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan, Kosten für Erschließung des Baugebietes eingespart.

VII. Finanzierung (vgl. § 9 Abs. 8 Satz 4 BauGB)

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt, soweit die Kosten nicht durch Erschließungsbeiträge zu decken sind, durch Haushaltsmittel der Gemeinde.

VIII. Bodenordnung (vgl. § 9 Abs. 8 Satz 5 BauGB)

Das Umlegungsverfahren für das Baugebiet ist durchgeführt, soweit dies erforderlich ist.

IX. Zeitliche Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Umlegungsverfahren für das Industriegebiet sind abgeschlossen. Die Erschließungsarbeiten auf den restlichen Teilstücken und die Bebauung des Sondergebietes sollen vorgenommen werden, sobald das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen ist.

↳ Rechtscharakter dieser Begründung

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan, ohne Bestandteil desselben zu sein, beigelegt. Sie wird damit nicht rechtsverbindlich.