

S A T Z U N G

Z U R Ä N D E R U N G D E S B E B A U U N G S P L A N E S
" O E R T B Ü H L "

Aufgrund

Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBI. I, S. 2256),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBI. I, S. 949),

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.06.
1972 (GesBl. S. 351), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.02.
1980 (GesBl. S. 116),

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 22.12.1975
(GesBl. 1976, S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.06.1983
(GesBl. S. 229)

hat der Gemeinderat am 18. Juli 1983 folgende Satzung be-
schlossen:

§ 1

Gegenstand der Änderung

1. Im Bereich, der begrenzt wird im Norden durch die nördliche Grenze von Flst. Nr. 953, dann die Bachstraße überquerend, verlaufend an der Grenze zwischen Flst. Nr. 367 und 367/1, in einer gedachten Linie weiter in Richtung Süden, dabei die Grundstücke Flst. Nr. 366, 364, 362 und 361 schneidend, weiter an den Grundstücksgrenzen zwischen den Flst. Nr. 357/2, bzw. 356 und 357/1 sowie an der Grundstücksgrenze von Flst. Nr. 355 und 357/1 und 355 sowie 354, im Süden dann entlang der südlichen Grundstücksgrenze von Flst. Nr. 355, die Bachstraße überquerend weiter an der südlichen Grundstücksgrenze von Flst. Nr. 937 und im Westen begrenzt durch die östliche Grenze von Flst. Nr. 186 wird geändert:
 - a) Im Bereich zwischen Bachstraße und Oertbühlstraße wird der Fußweg von der Bachstraße zur Oertbühlstraße so angelegt, daß eine direkte Verbindung zum Fußweg zwischen Lindenstraße und Bachstraße besteht.
 - b) Der geplante Kinderspielplatz erhält einen günstigeren Zugschnitt und eine günstigere Lage unter Anbindung an den in Ziffer a) genannten Weg.
 - c) Die bisherige zwingend vorgeschriebene Bauform mit zwei Vollgeschossen wird abgewandelt in eine Bauform mit einer vorgeschriebenen Höchstgrenze von zwei Vollgeschossen.
 - d) Die bisher vorgesehenen sogenannten Baufenster entfallen, dafür wird im gleichlaufenden Abstand zur jeweiligen Erschließungsstraße eine Baugrenze festgesetzt.

e) Der Verlauf der Bachstraße wird geändert.

2. Im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 798/16 wird geändert:

- a) Die bisherige zwingend vorgeschriebene Bauform mit zwei Vollgeschossen wird abgewandelt in eine Bauform mit einer vorgeschriebenen Höchstgrenze von zwei Vollgeschossen.
- b) Die bisher vorgesehenen sogenannten Baufenster entfallen, dafür wird im gleichlaufenden Abstand zur jeweiligen Erschließungsstraße eine Baugrenze festgesetzt.

3. Die Bebauungsvorschriften werden wie folgt geändert:

3.1 § 5 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

"Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse."

3.2 § 5 Abs. 2 wird aufgehoben.

3.3 § 6 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

"Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze."

3.4 § 10 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

"Höhe der Gebäude von Oberkante Kellerdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren darf höchstens betragen

- a) beim zweigeschossigen Gebäude einschließlich einem anrechenbaren ausgebauten Dachgeschoß nach § 2 Abs. 8 LBO (Satteldach 38° bis 45° Neigung) 3,30 m
- b) beim zweigeschossigen Gebäude mit flachgeneigtem Satteldach (28° - 32° Neigung) 5,80 m

Sockelhöhe bei allen Gebäuden (Oberkante Rohdecke Keller) maximal 1,00 m über der jeweiligen Straßenachse, siehe Regelquerschnitt."

3.5 § 10 Abs. 3 wird aufgehoben.

3.6 § 10 Abs. 7 wird aufgehoben.

3.7 § 10 Abs. 8 wird aufgehoben.

§ 2

Inhalt der Änderung

1. Der Bebauungsplan nach § 1 wird zeichnerisch durch ein Deckblatt geändert.
2. Die Bebauungsvorschriften nach § 1 werden geändert nach Maßgabe des § 1 Ziffer 3.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Neben den durch § 2 geänderten Bestandteilen des Bebauungsplanes besteht der Bebauungsplan nunmehr aus:

1. Straßen-, Baulinien- und Gestaltungsplan vom 25.01.1967, in der Fassung der letzten Änderung vom 08.04.1981
2. Bebauungsvorschriften vom 25.01.1967 mit Neufestsetzungen
 - 2.1 für den Bereich Raiffeisenstraße (zwischen Oertbühlstraße und Bachstraße) vom 10.10.1978
 - 2.2 für den Bereich Rieder Weg (zwischen Oertbühlstraße und Oertbühlring) vom 08.04.1981

Die Begründung ist dem Bebauungsplan beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den aufgrund von § 111 Landesbauordnung ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Iffezheim, den 19. Juli 1983


(Himpel)
Bürgermeister



B E G R Ü N D U N G

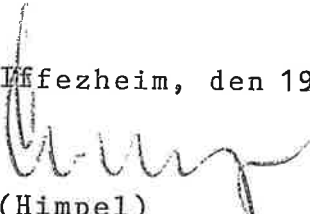
ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "OERTBÜHL"

(ÄNDERUNGSSATZUNG VOM 19. Juli 1983)

Für die Änderung des Bebauungsplanes "Oertbühl" sind folgende Gründe maßgebend:

1. Die Gemeinde Iffezheim will den Bauwilligen eine möglichst liberale Baugestaltung ermöglichen. Dies wird dadurch erreicht, daß die bisher vorgesehenen Baufenster im Bebauungsplan entfallen und dafür lediglich eine Baugrenze entlang der Erschließungsstraße festgesetzt wird. Eine Festsetzung einer hinteren Baugrenze erscheint nicht erforderlich, weil dadurch die Grundstücksnutzung wiederum eingeschränkt würde.
2. Ein weiterer Grund für die Änderung des Bebauungsplanes "Oertbühl" besteht in der bisher zwingend vorgeschriebenen Bauform von zwei Vollgeschossen. Gerade in den letzten Jahren hat sich gezeigt, daß die Mehrzahl der Bauwilligen eine Bauweise mit einem Vollgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß bevorzugt. Um auch hier den Bauwilligen eine bessere Gestaltungs- und Wahlmöglichkeit geben zu können, wurde die Vorschrift zwingend zwei Vollgeschosse geändert in eine Höchstzahl von zwei Vollgeschossen.
3. Im ursprünglichen Bebauungsplan war der Fußweg zwischen Oertbühlstraße und Bachstraße so im Plan eingezeichnet, daß keine weitere Verbindung des Fußweges zum Oertbühlring auf der einen Seite oder zum Fußweg zwischen Bachstraße und Lindenstraße auf der anderen Seite bestand. Es war damit zu befürchten, daß der Fußweg nicht in der gewünschten Weise angenommen wird. Die Änderung des Bebauungsplanes "Oertbühl" hat mit zum Grund, diese Wegführung zu verbessern, um gerade für den Fußgänger eine günstigere Möglichkeit zu schaffen, in den Ortskern zu gelangen.
4. Im bisherigen Gestaltungsplan war der Kinderspielfeldplatz mit einem etwas unglücklichen Zuschnitt enthalten. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird dieser Kinderspielfeldplatz den Zwecken entsprechend gestaltet werden und so an den Fußweg angebunden, daß der möglichst gefahrlose Zugang zu dem Kinderspielfeldplatz möglich sein wird.
5. Die Straßenführung der Bachstraße wird derart verändert, daß die Straße direkt über den verdohnten Mühlbach zu liegen kommt. Dies ist dadurch erforderlich, weil sonst Grundstücke mit Grunddienstbarkeiten hätten belastet werden müssen.
6. Kosten durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen nicht.
7. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die gesetzliche Baulandumlegung.

Iffezheim, den 19. Juli 1983


(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 P L A N " O E R T B Ü H L "

4. ÄNDERUNGSSATZUNG

VOM

BEBAUUNGSPLAN VOM 25.01.1967, IN KRAFT GETRETEN AM 11.08.1967,

1. ÄNDERUNG VOM 17.05.1974, IN KRAFT GETRETEN AM 06.06.1974,

2. ÄNDERUNG VOM 10.10.1978, IN KRAFT GETRETEN AM 25.10.1978,

3. ÄNDERUNG VOM 08.04.1981, IN KRAFT GETRETEN AM 21.04.1981

INHALT:

§ 1 GEGENSTAND DER ÄNDERUNG

§ 2 INHALT DER ÄNDERUNG

§ 3 BESTANDTEILE DES GEÄNDERTEN BEBAUUNGSPLANES

§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

§ 5 INKRAFTTRETEN

S A T Z U N G

Z U R Ä N D E R U N G D E S B E B A U U N G S P L A N E S
" O E R T B Ü H L "

Aufgrund

Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.08.1976 (BGB1. I, S. 2256),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGB1. I, S. 949),

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.06.
1972 (GesBl. S. 351), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.02.
1980 (GesBl. S. 116),

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 22.12.1975
(GesBl. 1976, S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.06.1983
(GesBl. S. 229)

hat der Gemeinderat am
geschlossen:

folgende Satzung be-

§ 1

Gegenstand der Änderung

1. Im Bereich, der begrenzt wird im Norden durch die nördliche Grenze von Flst. Nr. 953, dann die Bachstraße überquerend, verlaufend an der Grenze zwischen Flst. Nr. 367 und 367/1, in einer gedachten Linie weiter in Richtung Süden, dabei die Grundstücke Flst. Nr. 366, 364, 362 und 361 schneidend, weiter an den Grundstücksgrenzen zwischen den Flst. Nr. 357/2, bzw. 356 und 357/1 sowie an der Grundstücksgrenze von Flst. Nr. 355 und 357/1 und 355 sowie 354, im Süden dann entlang der südlichen Grundstücksgrenze von Flst. Nr. 355, die Bachstraße überquerend weiter an der südlichen Grundstücksgrenze von Flst. Nr. 937 und im Westen begrenzt durch die östliche Grenze von Flst. Nr. 186 wird geändert:
 - a) Im Bereich zwischen Bachstraße und Oertbühlstraße wird der Fußweg von der Bachstraße zur Oertbühlstraße so angelegt, daß eine direkte Verbindung zum Fußweg zwischen Lindenstraße und Bachstraße besteht.
 - b) Der geplante Kinderspielplatz erhält einen günstigeren Zuschnitt und eine günstigere Lage unter Anbindung an den in Ziffer a) genannten Weg.
 - c) Die bisherige zwingend vorgeschriebene Bauform mit zwei Vollgeschossen wird abgewandelt in eine Bauform mit einer vorgeschriebenen Höchstgrenze von zwei Vollgeschossen.
 - d) Die bisher vorgesehenen sogenannten Baufenster entfallen, dafür wird im gleichlaufenden Abstand zur jeweiligen Erschließungsstraße eine Baugrenze festgesetzt.

S a t z u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes "Oertbühl"

Auf Grund der §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 13 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBI. I S. 2256), § 111 Abs. 1 und 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 (Ges.Bl. S. 352) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1) hat der Gemeinderat der Gemeinde Iffezheim am 09. Oktober 1978 die Änderung des Bebauungsplanes "Oertbühl" als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung sind:

1. Die Grundstücke Flurst.Nr. 954, 955, 956, 957 südlich der Verbindungsstraße B - B 1 werden in vier statt bisher drei Baugrundstücke eingeteilt. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des dem Bebauungsplan beigelegten Deckblattes. Die Stellung der Gebäude erfolgt auf der Südseite giebelseitig zur Straße, auf der Nordseite traufseitig zur Straße.
2. Die Bebauung beiderseits der Verbindungsstraße B - B 1 auf den Grundstücken Flurst.Nr. 954, 955, 956, 957, 959, 960, 961, 962, 963 und 964 wird auf ein Vollgeschoß mit ausbaubarem Dachgeschoß reduziert. Die Sockelhöhe wird auf 1,10 m, die Kniestockhöhe auf 0,80 m und die Dachneigung auf 28 - 38 Grad festgelegt. Die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet wird entsprechend der verbindlichen schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beibehalten. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4, die Geschoßflächenzahl auf 0,5 festgesetzt.

§ 2

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird zeichnerisch durch ein Deckblatt geändert. Die schriftlichen Festsetzungen werden um die Änderung ergänzt.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes sind:

1. Die Begründung zur Änderung.
2. Der Bebauungsplan vom 14.08.1967 in der Fassung der Deckblattänderung vom 17.05.1974
3. Bauvorschriften vom 20.01.1967 in der Änderungsfassung.

§ 4

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 Landesbauordnung handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO durch diese Satzung erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 5

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Iffezheim, den 10. OKT. 1978



(Bürgermeister)

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes "Oertbühl" (I)

Der Gemeinderat der Gemeinde Iffezheim hat am 13.02.1978 beschlossen, den Bebauungsplan "Oertbühl" zu ändern: Von der Änderung betroffen sind die Grundstücke Flurst.Nr. 954, 955, 956, 957, 959, 960, 961, 962, 963 und 964, die sich beiderseits der Verbindungsstraße zwischen der Oertbühlstraße und der Lindenstraße befinden.

Auf diesen Grundstücken sollten bisher 7 Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden.

Bei Anfragen von Bauwilligen hat es sich gezeigt, daß die ursprünglichen planerischen Vorstellungen von 1967 nicht mehr den heutigen Erfordernissen entsprechen. Es besteht heute in der Mehrzahl der Fälle der Wunsch nach einem eigenen Heim in einem Einfamilienhaus.

Auch aus ortsplanerischer Sicht ist die Änderung in die eingeschossige Bauweise wünschenswert. Im Tiefgestade paßt sich ein zweigeschossiges Wohnhaus schlecht dem Landschaftsbild an, wie die Beispiele bereits vorhandener Bebauung beweisen.

Eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Grundstücksfläche ist mit der Neueinteilung der Grundstücke südlich der Verbindungsstraße von der Oertbühlstraße zur Lindenstraße bezweckt.

Durch die Änderung ist geplant:

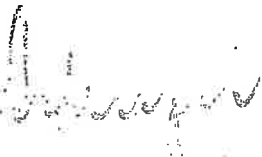
1. südlich der Verbindungsstraße B - B1 werden auf den Grundstücken Flurst.Nr. 954 - 957 statt bisher 3, jetzt 4 Grundstücke ausgewiesen, die Stellung der Gebäude erfolgt giebelseitig zur Straße.
2. Die Bebauung beiderseits der Straße wird auf ein Vollgeschoß mit ausbaubarem Dachgeschoß reduziert. Die Stellung der Gebäude wird beibehalten.

Die Art der Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" ändert sich nicht. Das Maß der baulichen Nutzung soll von einer Grundflächenzahl bisher 0,3 in eine Grundflächenzahl 0,4 geändert werden, um eine bessere Grundrißgestaltung zu ermöglichen. Eine Geschoßflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt.

Die Bodenordnung wird durch freiwillige Umlegung erfolgen.

Zusätzliche Erschließungskosten entstehen durch diese Änderung nicht.

Iffezheim, den 10. OKT. 1978



Iffezheim, den 23. 7. 66

Anlage Nr. 2 zum Antrag
vom 23. 7. 66 gehörig

B e g r ü n d u n g

zum Teilbebauungsplan für das Gewann Örtbühl.

1. Allgemeines

Um die Bautätigkeit in der Gemeinde Iffezheim zu fördern, hat der Gemeinderat beschlossen, für das Gewann Örtbühl einen Teilbebauungsplan aufstellen zu lassen. Fast sämtliche Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Erschließung soll allmählich erfolgen, denn die Gemeinde hat nicht vor, eine Baulandumlegung durchzuführen. Die im beschränkten Umfange erforderlichen Grenzänderungen zur Erschaffung der Bauplätze ist vielmehr der Initiative der Grundstückseigentümer überlassen. Notfalls will die Gemeinde ein Messbriefverfahren

Es handelt sich nämlich hier um ein bevorzugtes Obstbaugesbiet der Gemarkung Iffezheim. Ein Teil der Bauplätze fällt sogar in die Hausgärten und hier wäre eine Baulandumlegung nur mit überdurchschnittlicher Schwierigkeit durchführbar.

2. Art des Baugebiets und Bauweise

Das ganze Gebiet ist eben. Es liegt als Enklave in dem bereits bebauten Gemeindegebiet. Bisher war eine zweckmäßige Erschließung wegen des Mühlbaches kaum möglich. Erst durch seine Verdehlung sind die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Erschließung geschaffen worden. Es sind zweigeschossige und eingeschossige Häuser vorgesehen, wobei die eingeschossigen Häuser mit einem Kniestock und Steildach errichtet werden sollen.

Das ganze Planungsgebiet soll nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet genutzt werden. Etwa in der Mitte des Planungsgebiets ist ein Kinderspielplatz vorgesehen.

3. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten welche der Gemeinde durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen 176.000,--

4. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Teilbebauungsplan soll als Grundlage für die Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke dienen, sofern dies erforderlich ist.

Der Bürgermeister:



König

Der Planfertiger:

Dipl.-Ing. W. Sand
öfftl. best. Verm.-Ing.
7550 Rastatt
Zeppelinstr. - Telefon 2414

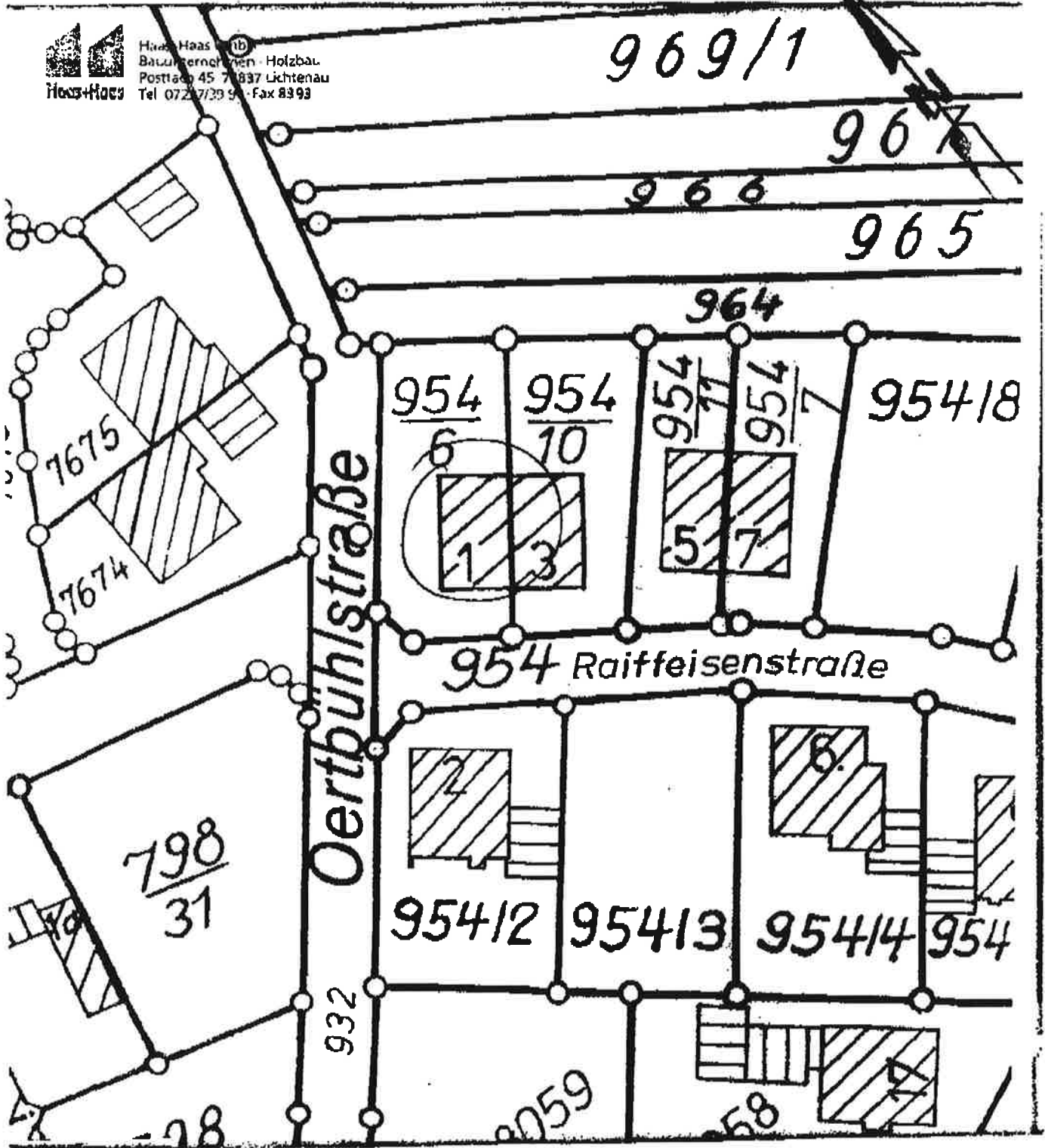
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

der Gemeinde Iffezheim der Gemarkung Iffezheim ^{2/3}

für Flurstück Nr. 954/6 M.1:500



Haas+Haas
BauplanerInnen · Holzbau
Postfach 45 70 837 Lichtenau
Tel 0727/739 9 Fax 8393



Darstellung entspricht dem
Lagekataster.
Abweichungen gegenüber
dem Grundbuch möglich.

Unbeglaubigter Auszug aus der Flurkarte
gefertigt am **31. Juli 1985**

Staatl. Vermessungsamt Rastatt

605-52

S. 02

HAAS & HAAS GMBH

30/03/2009 09:24 +49-72278393

Fr. Weber auf AB informiert