

Gemeinde: I f f e z h e i m

Landkreis: Rastatt

S a t z u n g

über den Bebauungsplan für das Gewann "Auf dem Schaafkopf"

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG), §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.06.72 (Ges.Bl. S. 351) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) in der zuletzt geänderten Fassung hat der Gemeinderat am 17. Mai 1974 den Bebauungsplan für das Gewann "Auf dem Schaafkopf" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im Plan.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan
2. Begründung
3. Plan
4. Landschaftsgestaltungsplan
5. Bebauungsvorschriften
6. Erläuterungsbericht

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Iffezheim, den 06. Juni 1974



V. Gress
(Bürgermeister)

Diese Satzung wurde am **15. JULI 1974**
vom Landratsamt Rastatt genehmigt.

Die Satzung wurde bekanntgemacht
durch

Anschlag an der Verkündigungstafel im
Rathaus am: **26. JULI 1974**

Hinweis auf Anschlag durch Gemeinde-
anzeiger vom: **26. JULI 1974**

Abgenommen am: **7. AUG. 1974**

Der Bebauungsplan wurde ausgelegt
vom **29. JULI 1974** bis. **16. AUG. 1974**

Iffezheim, den **19. AUG. 1974**
Bürgermeisteramt



König

GENEHMIGT
Rastatt, den 15. 7. 74
Landratsamt
i.A.



König

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Gemeinde Iffezheim für ein Industriegebiet im Gewann "Auf dem Schaafkopf"

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2 sowie 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) - BBauG -.
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) i.d.F. vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) -BauNVO -.
3. §§ 1 - 3 der VO. über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 352).

B. Festsetzungen

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Hütten- und Chemiewerken sowie mineralölverarbeitenden Betrieben (§ 9 Abs. 4 BauNVO).

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 9 Abs. 3 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nur in folgendem Umfang Bestandteil des Bebauungsplanes:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Baumassenzahl. Die Festsetzung dieser Zahlen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 5

Baugestaltung

- 1) die Höhe der Büro-und Verwaltungsgebäude darf von der festgelegten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur höchsten Traufe maximal 8 m betragen.
- 2) Die Dachneigung der Hauptgebäude darf höchstens 15 ° betragen.

§ 6

Einfriedigungen

- 1) Als Einfriedigungen der Grundstücke sind gestattet:
Maschendraht, lebende Hecke, (Stacheldraht oben).
- 2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Mass von 2.00 m nicht überschreiten.
- 3) Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Absatz 1-2 vorgeschriebenen Einschränkungen verlangt werden.

§ 7

Landschaftsgestaltung

- 1) der Landschaftsgestaltungsplan vom 30.01.74, im Maßstab 1:1500 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2) Spätestens 6 Monate nach Beginn der Bauarbeiten muß mit den Rekultivierungsarbeiten für die Grenzbepflanzung, entsprechend den Festsetzungen des Landschaftsgestaltungsplanes, begonnen werden. Die im Landschaftsgestaltungsplan eingetragene Bepflanzung an der nördlichen Grenze darf nur durch erforderliche Erschliessungswege für das dahinterliegende Industriegebiet durchbrochen und nicht durch bauliche Anlagen verändert werden.
- 3) Die sonstige Bepflanzung innerhalb der Grenzen richtet sich nach der dann geplanten bzw. durchgeführten Bebauung.
- 4) Die bauliche Ausnutzung des Industriegebietes bezüglich der angegebenen Grundflächenzahl und der Raummaßzahl wird durch den Landschaftsgestaltungsplan nicht beeinträchtigt.

Begründung

zum Bebauungsplan für das Gebiet Auf dem Schaafkopf

in Iffezheim

I. Allgemeines

Im Zuge des Baus der Staustufe in Iffezheim soll in unmittelbarer Nähe des neuen Rheindammes ein Gebiet als Industriegebiet ausgewiesen werden, da dort mit dem Bau eines Hafens die Be- und Entladung von Rheinschiffen möglich wird. Beabsichtigt ist, Massengüter zu entladen, die durch den Wasserweg wirtschaftlich transportiert werden können. Gleichzeitig können vorgefertigte Teile gut wieder abtransportiert werden.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Bebauungsgebiet soll als Industriegebiet ausgewiesen werden. Da im wesentlichen die Betriebs- und Fabrikhallen 1-geschossig sind, ist eine direkte Begrenzung der Geschosßzahl nicht vorgesehen, wie das bei Industriegebieten üblich ist. Die Baumassenzahl wird auf 5,0, die Grundflächenzahl auf 0,6 festgelegt. Gemäß § 9 Punkt 4 der Baunutzungsverordnung wird die Bebauung des Gebietes beschränkt. Es sollen keine Chemie- und Hüttenwerke oder mineralölverarbeitende Betriebe errichtet werden können.

GENEHMIGT

Statt des 12. 7. 1964

1. 1. 1964

1. 1.



E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

=====

zum Bebauungsplan der Gemeinde Iffezheim im Gewinn:
Auf dem Schaafkopf

I. Allgemeine Angaben

Die Gemeinde Iffezheim beabsichtigt, auf den Grundstücken

Lgb.Nr. 1469 (Teilgebiet)

Lgb.Nr. 1471 (Teilgebiet)

Lgb.Nr. 1471/1 und 1471/3

ein Industriegebiet zu erschließen. Die Lage des Geländes ist gekennzeichnet durch den im Zuge des Rheinausbaus notwendigen neuen Hochwasserdamm, von dessen landseitigem Dammfuß die Grenze des Bebauungsgebietes in einem Abstand von 1,00 m verläuft. Die Grenze im Osten und im Süden ist durch eine natürliche Markierung nicht besonders gekennzeichnet. Ihre Lage ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich. Nördlich wird das Gebiet durch den Dammfuß der Landstraße 78 b begrenzt, die gemäß festgestelltem Plan ausgebaut wird. Als Bebauungsgrenze gilt im Norden ein Abstand von 20 m von der neu ausgebauten Straße. Die anderen Bebauungsgrenzlinien sind aus dem Plan zu erkennen.

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 19,94 ha. Es ist beabsichtigt, auf dem Gelände ein Industriegebiet anzusiedeln. Die Nutzung erfolgt gemäß der Baunutzungsverordnung als Industriegebiet (GI). Nicht zugelassen werden Hütten- und Chemiewerke und mineralölverarbeitende Betriebe.

Die zulässige Überbauung soll betragen:

Geschoßflächenzahl	0,6
Baumassenzahl	5,0

Die verkehrsmäßige Erschließung des Geländes erfolgt über die Landstraße 78 b entsprechend der Maßgabe des Planes. Die Feststellung hierzu ergeht im Rahmen eines besonderen

Verfahrens nach dem Straßengesetz und ist durch die Straßenbauverwaltung im Zuge des Ausbaus der Landstraße 78 b eingeleitet worden.

II. Versorgung des Geländes

Das Gebiet wird über Freileitung des Badenwerkes an die Stromversorgung angeschlossen.

Für die notwendige Trinkwasserversorgung wird eine neue Leitung vom Ortsrand Iffezheim über die Landstraße 78 verlegt. In einem besonderen Bauantrag wird die Planung dieser Leitung vorgelegt werden.

Das erforderliche Brauchwasser wird durch Grundwasserentnahme in Filterbrunnen gewonnen. Die Wasserentnahme soll jeweils in gesonderten Verfahren im Rahmen der Bauerlaubnis in ihrer genauen Lage und ihrer Entnahmemenge festgelegt werden. Entsprechend des vorhandenen Grundwasserstromes bietet es sich jedoch an, die Wasserentnahme im südlichen Teil des Gebietes festzulegen.

III. Die Entsorgung des Geländes

Die Entsorgung des Geländes, d.h. die Klärung und Ableitung der anfallenden Abwässer, wird wie folgt festgelegt:

- 1) Das durch die befestigte Fläche anfallende Oberflächenwasser soll nach mechanischer Klärung und, soweit es sich um Flächen handelt, die von Fahrzeugen befahren werden, von Öl und Benzinresten gesäubert in den naheliegenden Altrheinarm eingeleitet werden. Die Entwässerung des Geländes in diesen Altrheinarm entspricht dem jetzigen natürlichen Wasserablauf, sofern es nicht versickert.

2) Die sanitären Abwässer des Gebietes werden gesammelt und mit dem betrieblichen Abwasser, das örtlich geklärt und nach vollständiger Neutralisation und Entschlammung mit diesem vereinigt wird, in einem Hauptsammler \varnothing 250 über das Gebiet der Gemeinde Iffezheim, quer durch den Eisenbahndamm über das Gebiet der Gemeinde Wintersdorf, mittels einer Hebeanlage an den dortigen bestehenden Hauptsammler angeschlossen. Die Planung und der Bauantrag dieser Leitung wird in einem gesonderten Verfahren durchgeführt. Die genaue Trassenführung der Leitung ist aus dem Bebauungsplan zu erkennen. Die Leitung wird so ausgelegt, daß auch das gesamte Gebiet der neuen Zollstation daran angeschlossen werden kann.

IV. Einordnung in den Flächennutzungsplan

Gemäß vorliegendem Schreiben vom 11.1.1973 sind keine erkennbaren Tatsachen vorhanden, die grundsätzlich gegen eine Ausweisung gewerblicher Bauflächen an dieser Stelle sprechen. Es ist bei der vorzeitigen Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BbauG aller Voraussicht nach keine ungünstige Beeinflussung des künftigen Flächennutzungsplans zu erwarten.

Dr.-Ing. Heinz Niedenhoff
7500 Karlsruhe - Lange Straße 84
Telefon 36477

Heinz Niedenhoff