

GEMEINDE IFFEZHEIM  
LANDKREIS RASTATT



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

ZUM BEBAUUNGSPLAN "LUSTGARTEN"

## Inhaltsverzeichnis:

- 1. Abschnitt: Planungsrechtliche Festsetzungen
- 2. Abschnitt: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 3. Abschnitt: Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

## ZUM BEBAUUNGSPLAN "LUSTGARTEN"

## Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 bis 2a, 8 bis 9a des Bundesbaugesetzes (BBauG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617) zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (-Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. S. 1763)
3. §§ 1 bis 3 und Anlage der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21) und Erlaß des Innenministeriums zur Anwendung der Planzeichenverordnung vom 13. April 1966 (GABl. S. 309)
4. §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20. Juni 1972 (GBl. S. 352) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Februar 1980 (GBl. S. 116).

In Ergänzung des Planinhalts wird folgendes festgesetzt:

## I. Abschnitt: Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 1.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet (WA).
  - 1.2 Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im Gebiet der Bebauung **II** zwingend zwei, im Gebiet der Bebauung II zwei als Höchstwert und im Gebiet der Bebauung I+D eins mit einem ausgebauten Dachgeschoß als Höchstwert.
  - 1.3 Grundflächenzahl - GRZ - : 0,4
  - 1.4 Geschoßflächenzahl - GFZ - : 0,8 im Gebiet II und **II** 0,7 im Gebiet I+D
  - 1.5 Bauweise: offen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, mit Einzel- oder Doppelhäusern und Hausgruppen
  - 1.6 Ausnahmen:
    - 1.6.1 Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 6 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
    - 1.6.2 Für die Mittelhäuser von Häusergruppen kann eine Überschreitung der GRZ und GFZ um maximal 20 v.H. als Ausnahme zugelassen werden, wobei die Flächenanteile der im Plan festgesetzten Gemeinschaftsgaragen den Grundstücksgrößen zuzurechnen sind (§ 21a Abs. 2 BauNVO). Die im Plan festgesetzten Garagen

bleiben ohne Anrechnung ihrer Grundfläche auf die zulässige Grundfläche (Ziffer 3 i.V. mit § 21a Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO).

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO jedoch nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen.

3. Stellplätze und Garagen

Die im Gebiet II ausgewiesenen Garagen sind zwingend. Ansonsten sind überdachte Stellplätze und Garagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf maximal ein Meter über der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

5. Schutzflächen

5.1 Die im Planinhalt festgesetzten Schutzflächen sind von jeder Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

5.2 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind im Planinhalt gekennzeichnet.

II. Abschnitt: Bauordnungsrechtliche, gestalterische Festsetzungen (§ 111 LBO)

1. Wohngebäude

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

1.1.1 beim eingeschossigen Gebäude auch mit ausgebautem Dachgeschoß (Satteldach 38° bis 48° Neigung): 3,50 m

1.1.2 beim zweigeschossigen Gebäude mit flachgeneigtem Satteldach (25° bis 38° Neigung) : 5,90 m

1.1.3 Sockelhöhe bei allen Gebäuden (Oberkante Rohdecke Keller) maximal 1,20 m über der jeweiligen Straßenachse, siehe Regelquerschnitt. Der Außenputz bzw. die Farbgebung der Gebäude ist so zu gestalten, daß der sichtbare Sockelabsatz am Gebäude nicht höher als einen Meter über der Straßenachse liegt.

1.2 Die Dachneigung und die äußere Gestaltung bei Doppelhäusern und Hausgruppen muß gleich sein.

1.3 Es werden Satteldächer zugelassen. Flachdächer sind nicht zugelassen, ausgenommen davon sind die Garagen.

1.4 Die Hauptfirstrichtung der Gebäude muß wie im Bebauungsplan festgelegt, eingehalten werden. Die Firstrichtung muß parallel bzw. senkrecht zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlaufen. Bei nicht parallelen seitlichen Grundstücksgrenzen ist deren Grababweichung zu mitteln. Winkelbauten sind nur im Gebiet I+D gestattet.

1.5 Für die Dacheindeckung ist dunkles nicht glänzendes Material zu verwenden. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind möglich.

1.6 An- und Vorbauten sind erlaubt, wenn sie in angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

2. Garagen

Maximale Gebäudetiefe 8,00 m, höchste Höhe an der Einfahrt (Außenmaß) 2,50 m.

Die Sockelhöhe darf bis maximal 0,30 m über der jeweiligen Straßenachse liegen.

Die Dachneigung beträgt 0° bis 5°. Bei Gefälle des Daches ist dieses durch eine umlaufende horizontale Blende zu verdecken.

Das anfallende Oberflächenwasser der Garageneinfahrten ist in die Ortskanalisation einzuführen.

3. Einfriedigungen

3.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen:

- Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung
- Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung
- Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohr oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung

3.2 Stacheldraht ist in jeder Verwendungsart unzulässig.

3.3 Höhe der Einfriedigung beträgt maximal 0,80 m.

3.4 Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende Einschränkungen als in 3.1 bis 3.3 vorgesehen, verlangt werden.

4. Grundstücksgestaltung

4.1 Die Zufahrten zu den Garagen sind zu befestigen.

4.2 Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf den privaten Grundstücken ist bei 4 - 6 ar Größe mindestens ein Hoch- oder Halbstamm einer Laubbaum- oder Obstbaumart zu pflanzen. Für jeweils weitere 4 ar sind mindestens 2 weitere Hochstämme zu pflanzen.

Die ausgewiesene öffentliche Grünzone ist gruppenweise mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Als solche sind vorgesehen: Stieleiche, Linde, Ahorn, Ulme, Nußbaum. Dazwischen sind einige Pflanzgruppen mit Sträuchern anzuordnen, wobei keine gärtnerischen Formen in Frage kommen. Von der Vorlage eines Grundordnungsplanes wurde abgesehen.

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

1. Stromversorgung

1.1 Für das Baugebiet wird festgelegt, daß das gesamte Stromnetz, die Hausanschlüsse und die Straßenbeleuchtung mit Erdeverkabelung auszuführen ist.

1.2 Elektrizitätsversorgungseinrichtungen wie Kabelverteilungsschränke, Masten und Trafostationen dürfen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bauplan vorgesehenen Stellen und Flächen, sowie auch auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

2. Öffentliche Einrichtungen der Gemeinde

Die Gemeinde betreibt u.a. die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Müllabfuhr als öffentliche Einrichtung, hierfür besteht Anschluß und Benutzungszwang.

Iffezheim, den 18. März 1981



(Name) Bürgermeister

# SATZUNG

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "LUSTGARTEN"

Auf Grund der

§§ 1, 2 und 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256,3617), zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949),

§§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20. Juni 1972 (GBl. S. 352), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Februar 1980 (GBl. S. 116), in Verbindung mit

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 1975 (GBl. S. 1/1976), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Februar 1980 (GBl. S. 119),

hat der Gemeinderat am 09. März 1981 den Bebauungsplan für das Gebiet "Lustgarten" als Satzung beschlossen.

### § 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Festsetzungen im Plan (§ 2 Nr. 2).

### § 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1. Übersichtsplan
- 2. Plan
- 3. Bebauungsvorschriften

### § 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. Gleichzeitig tritt der Teil des Bebauungsplanes "Oertbühl" außer Kraft, der von diesem Bebauungsplan mit erfaßt und überplant wird.

Iffezheim, den 18. März 1981

*Himpel*

(Himpel)  
Bürgermeister



## BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "LUSTGARTEN"

## 1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 8 Satz 2 BBauG)

Die Gemeinde Iffezheim beabsichtigt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine geordnete Bebauung des nordwestlichen Ortsrandes im Tiefgestade zwischen Bachstraße und Rennbahnstraße zu ermöglichen. Dies ist ihr besonders angelegen im Hinblick auf die nahegelegene Galopp-Rennbahn, deren Zufahrt-, Eingangs- und Zuschauerbereich hiervon tangiert werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde weist in diesem Bereich den Übergang vom Ortsetter zum nördlich daran anschließenden, künftigen Sondergebiet aus, das als Erweiterungsfläche des bestehenden Sondergebietes der Pferde-Rennbahn ausgewiesen ist.

In Absprache mit dem Betreiber dieser Pferderennbahn, dem Internationalen Club in Baden-Baden, soll mittels dieses Bebauungsplanes ein städtebaulich ansprechender Übergang zur Clubanlage geschaffen werden. Nach dessen derzeitigen Vorstellungen soll die für sie ausgewiesene Sonderfläche einer Ausweitung der Parkcharakter zeigenden Anlage des Führinges etc. nach Südwesten dienen, die einen Teil der noch vorhandenen Krautgärten erfassen wird. Um hier einen möglichst harmonischen Übergang zum alten Ortsetter zu finden, ist zwischen den Krautgärten und der nur für ortsseitigen Anbau geplanten Wohnstraße A - B - C eine Grünzone vorgesehen.

Der Flächenbedarf ist mit ca. 2 ha, gemessen an den im Flächennutzungsplan der Gemeinde ausgewiesenen Wohnbauflächen, von nur untergeordneter Bedeutung. Der für die Wohnbebauung vorgesehene Geländestreifen weist nur eine Breite von ca. 60 m auf und erfaßt etwa hälftig den Nordrand des Ortsetters, sowie den Südbereich des ausgewiesenen Sondergebietes. Es geht der Gemeinde somit nicht um die Gewinnung zusätzlicher Bauplätze, sondern um die Abrundung des Ortsbildes. Dies ist auch aus der nur einseitigen Bebauung der Wohnstraße A - B - C zu ersehen.

## 2. Gründe für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6-9 BBauG (§ 9 Abs. 8 Satz 3 BBauG)

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 - 9 BBauG wurden keine getroffen, sie sind nicht erforderlich.

## 3. Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13 a Abs. 1 BBauG)

Durch die Planung werden keine Folgen eintreten, die soziale Maßnahmen erforderlich machen.

## 4. Verkehrsflächen

- 4.1 Die Wohnstraße A - B - C (Severin-Schäfer-Straße) wurde ursprünglich mit 5,50 m Fahrbahnbreite vorgesehen. Sie erhält auf Veranlassung der Verkehrsbetriebe Baden-Baden wegen der Belange des Bus-Pendelverkehrs 6,00 m Fahrbahnbreite und auf ihrer Nordseite zwischen Punkt A und Punkt B eine Haltespur, die ab Punkt B - Punkt C in eine Bus-Standspur übergeht. Die Wendeschleife erhält anstatt 18 m nunmehr 24 m Durchmesser. Die Gehwege werden im Bereich beider Bushaltestellen von 1,50 m auf 2,50 m verbreitert.
- 4.2 Die Straße "Im Lustgarten" wird zwischen Punkt D und Punkt B mit 3,50 m Fahrbahnbreite angelegt und soll Einbahnstraße mit noch festzulegender Fahrtrichtung werden.

- 4.3 Der Straßenknoten Lindenstraße - Bachstraße - Raiffeisenstraße wird für die Belange der Verkehrsströme zu und von den großen Parkplätzen für die Renn-tage ausgebildet. Hierzu war die Änderung eines Teilbereiches des Bebauungs-planes "Oertbühl - 1. Abschnitt" erforderlich.

## 5. Versorgungsflächen

- 5.1 Für die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen über private Flächen sind Leitungsrechte erforderlich, weil bestehende Leitungen verbleiben und er-forderliche Leitungen aus technischen Gründen dort eingelegt werden müssen.
- 5.2 Eine Umspannstation wird für die niederspannungsseitige Stromversorgung benötigt und auf öffentliche Fläche als Anbau an eine Garage in Nähe der Wendeschleife bei Punkt C erstellt.

6. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen (§ 9 Abs. 8 Satz 4, 1. Halbsatz BBauG)

Die Gemeinde wird noch während des Rechtssetzungsverfahrens sowohl eine freiwillige Umlegung mit Neuparzellierung als auch Erschließungsmaßnahmen in die Wege leiten. Der Bebauungsplan soll ohne Verzögerung verwirklicht werden.

7. Gründe für die Ausnahmen nach Ziffer I 1.6.2 der Bebauungsvor-schriften

Da für die einzelnen Hausgruppen der Reihenhausbauung die Höchstgrenze der Werte der BauNVO eingehalten werden, kann für die Mittelhäuser eine Überschreitung der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl hingenommen werden.

## 8. Kosten

Unter Zugrundelegung der Kosten anderer Baumaßnahmen werden die Erschlie-ßungskosten einschließlich der Vermessung auf 500.000,-- DM geschätzt.

9. Finanzierung (§ 9 Abs. 8 Satz 4, 2. Halbsatz BBauG)

Die Gemeinde erhebt Beiträge für die Wasserversorgung, die Abwasserbe-seitigung und für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen. Die durch die Erhebung von Beiträgen nicht gedeckte Baukostensumme trägt die Gemeinde aus allgemeinen Deckungsmitteln.

10. Beabsichtigte Maßnahmen (§ 9 Abs. 8 Satz 5 BBauG)

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung und Enteignung, soweit diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforder-lich werden, und für die Erschließung bilden.

## 11. Hinweis

Diese Begründung wird dem oben genannten Bebauungsplan, ohne Bestandteil des-selben zu sein, beigelegt.

Iffezheim, den 18. März 1981

(Himpel)

