

**Gemeinde Iffezheim**

**Landkreis Rastatt**

**SATZUNG**

**über den Bebauungsplan**

**„Südlich der Hauptstraße“**

**vom 07. Mai 1996**

**Gemeinde Iffezheim**

**Landkreis Rastatt**

## **S A T Z U N G**

**über den Bebauungsplan**

**„Südlich der Hauptstraße“**

Aufgrund von

- § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486)
- § 1 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479)
- § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1990 (Gbl. S. 426)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. November 1995 (GBl. S. 761)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Iffezheim am 06. Mai 1996 den Bebauungsplan „Südlich der Hauptstraße“ als

**Satzung**

beschlossen.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan des Architekten Dipl.-Ing. Michael Nickel (M 1:500) vom 10. Juni 1994, zuletzt geändert am 26. April 1996 maßgebend.

## **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan M 1:500 mit zeichnerischem Teil vom 10. Juni 1994, zuletzt geändert am 26. April 1996
2. Bauungsvorschriften (Textliche Festsetzungen)

Die Begründung des Bebauungsplanes wird dieser Satzung beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

## **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

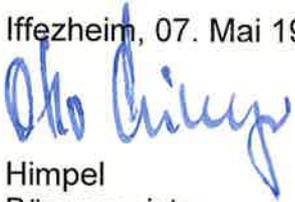
## **§ 4 Inkrafttreten**

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

---

Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Iffezheim, 07. Mai 1996

  
Himpel  
Bürgermeister



## Hinweise zu vorstehender Satzung

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 bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung der o.g. Verfahrens- oder Formvorschrift 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 (GemO) gilt der Bebauungsplan, sofern er unter Verletzung von Verfahrens- oder 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 der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluß nach § 43 wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluß beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

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.

## Gemeinde Iffezheim

### Bebauungsplan "Südlich der Hauptstraße" in Iffezheim

### Textfestsetzungen

Iffezheim, den 26. April 1996

Planverfasser :

---

Dipl.-Ing. Michael Nickel

Marie-Alexandra-Str. 7

Freier Stadtplaner

76135 Karlsruhe

Freier Architekt

Tel.+ Fax.: 0721-30783

---

## **Gemeinde Iffezheim**

### **Bebauungsplan "Südlich der Hauptstraße" in Iffezheim**

#### **Textfestsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dez. 1986 (BGBl. I. S.2253), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S.466) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S.479).**
- 1.1 **Art der baulichen Nutzung**  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs.2 Ziffer 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs.3 Ziffer 2, 4 und 5 BauNVO unzulässig.
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**  
Im Allgemeinen Wohngebiet kann in Bereichen, für die Flächen für Garagen und Stellplätze / Tiefgaragen festgesetzt sind, die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GFZ) von 1,0 überschritten werden.
- 1.3 **Garagen und Stellplätze**  
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den im Plan ausgewiesenen Bereichen zulässig.
- 1.4 **Nebenanlagen**  
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet nur bis zu einer Grundfläche von 4,0 m<sup>2</sup> zulässig.

1.5 Abweichende Bauweise

Es gelten die Grundsätze für Einzelhäuser in offener Bauweise, jedoch mit der Abweichung, daß zur südwestlichen Grundstücksgrenze der doppelte Abstand nach § 6 LBO einzuhalten ist. Zur nordöstlichen bzw. nordwestlichen Grundstücksgrenze ist die Einhaltung eines Abstands nicht erforderlich.

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baubereiche sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Bei gebogenen Straßen bilden die vordere Baulinie und die hintere Baugrenze parallele Polygonzüge, bei denen auf jedem Grundstück ein geradliniger Abschnitt zu liegen kommt. Die Vermaßung in der Planzeichnung bezieht sich auf den Abstand der Baulinien und Baugrenzen von der Gehweghinterkante, gemessen in der Mitte der Grundstücksvorderkante.

Untergeordneten Bauteile, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Wintergärten, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baulinie bzw. Baugrenze bis max. 1,50 m überschreiten, wenn deren Breite nicht mehr als 1/4 der jeweiligen Gebäudelängsseite beträgt. Die Beschränkung der Breite gilt nicht für Dachvorsprünge.

1.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

An den im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen sind standortgerechte Laubbäume wie z.B. Roteichen und Sommerlinden zu pflanzen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesenen Standorten sind Hecken aus standorttypischen Sträuchern wie z.B. Hainbuche, Heckenkirsche, Hundsrose, Liguster etc. zu pflanzen.

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Hoch- oder Halbstammbaum zu pflanzen.

1.8 Lärmschutz

Im Plangebiet werden unter Bezugnahme auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung in Ergänzung zu den vorgesehenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen zusätzlich folgende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt :

- Grundrißbildung : Für die erste Baureihe entlang der B 36 bzw. K 3760 sind die lärmunempfindlichen Nutzungen (Treppenhäuser, Küchen, Bäder, Abstellräume, Garagen usw.) auf der den Straßen zugewandten Gebäudeseite anzuordnen, lärmempfindliche Nutzungen (Wohn- und Aufenthaltsräume, Gästezimmer, Kinderzim-

mer und Schlafräume) auf der den Straßen abgewandten Gebäudeseite.

- Die Ausführung der Luftschalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend den Anforderungen nach den in Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Lärmpegelbereichen der DIN 4109, Tab.8, auszubilden, einschließlich der (soweit erforderlich) entsprechenden Ausbildung der Schallschutzfenster mit den dort genannten Schallschutzklassen.
- Eine Fremdbelüftung mit nach Möglichkeit geringen oder keinen Eigengeräuschanteilen ist für diejenigen Räume der Bebauung der ersten Baureihe an der B 36 und K 3760 anzuordnen, die den Straßen zugewandt sind und entsprechend ihrer Nutzung (Wohn- und Aufenthaltsräume, Gästezimmer, Kinderzimmer und Schlafräume) Anspruch auf Schallschutz haben.

Iffezheim, den 10. Juni 1994

Geändert : 14. November 1994, 06. März 1995, 02. Oktober 1995,  
04. Dezember 1995, 27. März 1996, 26. April 1996

## Gemeinde Iffezheim

### Bebauungsplan "Südlich der Hauptstraße" in Iffezheim

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 73 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01. April 1985 (GBl. S. 51), 22. Feb. 1988 (GBl. S. 55), 08. Jan. 1990 (GBl. S. 1), 17. Dez. 1990 (GBl. S. 426).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2.1 Gebäudehöhen

2.1.1 Wandhöhen

Die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die Gehweghinterkante des Erschließungsweges, gemessen in der Mitte der Grundstücksbreite.

Die Wandhöhe darf bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen max. 7,0 m betragen.

Die Wandhöhe muß bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen mindestens 7,0 m ; sie darf höchstens 8,0 m betragen.

2.1.2 Firsthöhen

Die Firsthöhe ist der oberste Schnittpunkt der Dachhaut. Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die Gehweghinterkante des Erschließungsweges, gemessen in der Mitte der Grundstücksbreite.

Die Firsthöhe muß bei Gebäuden, für die zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt sind, mindestens 12,0 m betragen ; sie darf höchstens 13,0 m betragen.

Die Firsthöhe darf bei Gebäuden, für die ein Vollgeschoß festgesetzt ist (Bereich 6), höchstens 7,0 m betragen.

2.2 Dachgestaltung

Es sind nur Satteldächer zulässig. Die mindestens bzw. höchstens zulässige Dachneigung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Bei aneinander gebauten Gebäuden (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Hausgruppen) sind die Dachneigungen einander anzugleichen. Als Deckung sind nur Ziegel in naturroten bis mittelbraunen Farbtönen zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Bei Reihenhausbebauung sind je Hauseinheit max. 2 Dachgaupen je Dachfläche mit einer Breite von bis zu 1,50 m zulässig. Sonst sind Gaupen auf höchstens der halben Trauflänge zulässig; dabei ist von den Giebeln ein Abstand von mind. 2,00 m und untereinander von mind. 1,00 m einzuhalten. Unter der Gaupe müssen mindestens 0,5m Dachfläche oder 3 Reihen Dachziegel durchlaufen.

Im oberen Drittel des Daches sind weder Gaupen noch Dachflächenfenster zulässig.

### 2.3 Nicht überbaute Grundstücksfläche

Vorgärten (Fläche der Baugrundstücke zwischen Erschließungsweg und Baugrenze/Baulinie) und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### 2.4 Einfriedigungen

In Vorgartenbereichen sind als Einfriedigungen geschnittene Hecken von mind 0,80 m, höchstens 1,30 m Höhe zulässig. Ergänzend sind massive Einfriedigungen in Form von Borden, Schwellen oder Fußmauern bis zu einer Höhe von 0,20 m zulässig, gemessen von der Oberfläche Gehweg oder, sofern ein Gehweg nicht vorhanden ist, von der Oberfläche Straße.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Mauern müssen mind. 1,50m, höchstens 2,00 m hoch sein. An anderer Stelle sind Mauern als Einfriedigung nicht zulässig.

Als sonstige Einfriedigungen sind mit Blütensträuchern überwachsene Maschendrahtzäune (grün oder feuerverzinkt) bis zu einer Höhe von 0,80 m Höhe zulässig

### 2.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei dürfen sie nicht oberhalb der Traufe angeordnet werden. Feststehende Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht sind nicht zulässig.

Iffezheim, den 10. Juni 1994

Geändert : 14. November 1994, 06. März 1995, 02. Oktober 1995,  
04. Dezember 1995, 27. März 1996, 26. April 1996

**Gemeinde Iffezheim**  
**Bebauungsplan "Südlich der Hauptstraße"**  
**in Iffezheim**

**3.0 Hinweise**

3.1 Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

**3.2 Denkmalschutz**

Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standortes ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Baustelle ist bis zu 4 Werktage nach der Meldung in unverändertem zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Deshalb muß auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) hingewiesen werden.

**3.3 Bodenschutz**

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet werden oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde und dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Iffezheim, den 10. Juni 1994

Geändert : 14. November 1994, 06. März 1995, 02. Oktober 1995,  
04. Dezember 1995, 27. März 1996, 26. April 1996

## Gemeinde Iffezheim

# Bebauungsplan "Südlich der Hauptstraße" in Iffezheim

## Begründung

Iffezheim, den 26. April 1996

Planverfasser :

---

Dipl.-Ing. Michael Nickel

Marie-Alexandra-Str. 7

---

Freier Stadtplaner

76135 Karlsruhe

---

Freier Architekt

Tel.+ Fax.: 0721-30783

---

## **Gemeinde Iffezheim**

### **Bebauungsplan "Südlich der Hauptstraße" in Iffezheim**

## **Begründung**

gemäß § 9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB)

### **1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans**

Die Gemeinde Iffezheim sieht sich seit einiger Zeit einer steigenden Wohnungsnachfrage gegenüber. Vor allem die eigene Entwicklung, welche die im Flächennutzungsplan von 1984 prognostizierte Einwohnerzahl übersteigt, aber auch die wachsende Zahl der kleinen Haushalte und die Erhöhung des Wohnflächenanteils in m<sup>2</sup> pro Einwohner haben auf dem Wohnungsmarkt zu einer kritischen Situation geführt. Im Bereich der Innenentwicklung sind zwar die beschleunigte Nutzung der Baulücken, der Ausbau von Dachgeschossen und die bauliche Nachverdichtung (z.B. durch Aufstockung, Anbauten) vorgesehen. Diese Maßnahmen reichen jedoch nicht aus, um den Bedarf zu decken. Die Bereitstellung von neuen Bauflächen ist notwendig. Der vorliegende Bebauungsplan soll kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen und somit diesem Anliegen Rechnung tragen.

Durch die vorhandene Einbindung des Plangebiets an zwei Seiten in bebaute Bereiche sind hier günstige Voraussetzungen gegeben : Im Westen und Süden liegt ein Wohngebiet. Daneben ist die Erschließung durch ausreichend dimensionierte Straßen und bestehende Straßenanschlüsse vorbereitet. Auf die vorhandene Infrastruktur, insbesondere die Versorgungsmöglichkeiten und Dienstleistungen im naheliegenden Ortskern kann zurückgegriffen werden.

Die vom Gesetzgeber vorgesehenen verfahrensrechtlichen Erleichterungen im Rahmen des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes sowie des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes werden wahrgenommen.

Entsprechend diesem Gesetz sind im Rahmen der Bauleitplanung die von ihr berührten Belange des Naturschutzes zu ermitteln, zu bewerten und in die planerische Abwägung nach dem § 1 Abs.6 BauGB entsprechend ihrem tatsächlichen Gewicht einzubeziehen.

## 2. Bauleitplanung

### 2.1 Flächennutzungsplanung

Das Gelände ist im gültigen Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Rastatt überwiegend als Wohngebiet ausgewiesen. Eine Teilfläche an der Kreuzung Bundesstraße B 36 und Kreisstraße K 3760 ist als Grünfläche festgesetzt. Sie ist aus dem dazugehörigen Landschaftsplan übernommen und stellt eine Zäsur zwischen den Siedlungskörpern Iffezheims dar :

- Den Ortskern mit seinen Erweiterungen im Westen,
- Das Gewerbegebiet im Osten.

Daneben sichert die Zäsur die erforderlichen Abstandsflächen zwischen den Nutzungen. Denn von den im Gewerbegebiet tatsächlich vorhandenen Betrieben sind zu Wohngebäuden Abstände einzuhalten, z.B. von Busunternehmen mind. 300 m (Abstandsklasse VI. lfd. Nr. 131 des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen).

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen. Im Süden und Westen grenzen Bebauungspläne an.

### 2.2 Bebauungsplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Zwischen Mittelweg und Badweg", "Zwischen Bruch- und Mittelweg", "Am Hügelsheimer Weg" und "In den Hanfäckern" vom 2. Mai 1962 und der dazugehörigen Polizeiverordnung der Gemeinde Iffezheim.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans "Südlich der Hauptstraße" außer Kraft gesetzt und durch entsprechende neue Festsetzungen ersetzt.

Die Polizeiverordnung ist durch Zeitablauf ungültig geworden.

### 2.3 Geltungsbereich

#### 2.3.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Lageplan dargestellt.

Er wird begrenzt :

- Im Westen : Durch die Bebauung an der Tullastraße und die Anschlüsse an diese Straße,
- Im Süden : Durch die Bebauung an der Luzian-Reich-Straße und den Anschluß an diese Straße,
- Im Osten : Durch die Bundesstraße B 36,
- Im Norden : Durch die Kreisstraße K 3760 (Hauptstraße).

### 2.3.2 Raum des naturschutzrechtlichen Eingriffs

Der vom geplanten Eingriff im Sinne des Naturschutzes voraussichtlich betroffene Raum ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans deckungsgleich bis auf :

- Die vorhandenen Straßenflächen entlang der B 36 (Radweg), der unverändert beibehalten wird,
- Die vorhandenen Straßenflächen im Zuge der Kreisstraße K 3760 (Hauptstraße), soweit sie nicht neu geordnet werden,

Es handelt sich um eine Fläche von ca. 7,82 ha.

## 3. Andere Planungen

### 3.1 Siedlungs- und Sportstättenentwicklungsplan

Im Jahre 1990 wurde für die Gemeinde Iffezheim eine Studie erarbeitet, die Planungsgrundlagen für eine künftige Siedlungsentwicklung darstellt.

Für die Pflege des Ortsbilds und die Einbindung in die vorhandene Siedlungs- und Landschaftsstruktur ist die Trennung zwischen bestehender Ortslage (westlich der B 36) und ausgewiesenem Gewerbegebiet gefordert, um die negativen Folgen abzuwenden:

- "Amorpher Siedlungskörper,
- Völlig neue Ortsranddefinition, Auflösung und Verlagerung der vorhandenen Ortseingänge, etc.,
- Verlagerung des geographischen Ortsmittelpunktes"

Eine Grünverbindung zwischen dem Naherholungsgebiet im Norden (Waldgebiet) und im Süden (Baggersee) soll durch einen Abstand des Siedlungsrandes westlich der B 36 als durchgehende Grün-/Landschaftsverbindung erreicht werden (Breite ca. 100 m).

Der Übergang zwischen Landschaft und Siedlungsstruktur soll durch gering verdichtete Bebauung am Ortsrand erfolgen

Im zeichnerischen Teil zu dieser Studie ist ein östlicher Ortsrand definiert, der eine deutlich breitere Grünzäsur als im Flächennutzungsplan erzielt. An der Hauptstraße ist eine Torsituation angedeutet.

### 3.2 Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Im Jahre 1991 wurde als zweite Stufe ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, der die mittel- und langfristige Entwicklung und Abrundung Iffezheims nach Osten zum Thema hatte. Dabei sollte für den Gesamtbereich ein grobes städtebauliches Konzept, für einen ersten Bauabschnitt südlich der Hauptstraße eine konkretere Ausarbeitung geliefert werden. Die mit dem ersten Preis ausgezeichnete Arbeit wurde Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

#### 4. Bestand

##### 4.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Niederterrasse des Oberrheintales auf einer Höhe von ca. 120 m über NN. Das Gelände ist eben.

##### 4.2 Naturschutz

###### 4.2.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche :

- Ca. 7,58 ha Ackerfläche, intensiv genutzt. Vom Acker eingerahmt wird daneben :
  - Ein Kleingarten mit drei kleinkronigen Obstbäumen sowie mehrere Sträucher und Koniferen,
  - Ein schmales Flurstück mit kleinen Gehölzen, ca. 15 m lang
  - 6 großkronige, 2 mittelkronige und 11 kleinkronige Obstbäume,
- Ca. 0,24 ha Wasserwerk : ein intensiv genutztes und gepflegtes Baugrundstück mit Rasenflächen, umgebender, geschnittener Ligusterhecke sowie 11 Laubbäumen (vorwiegend Birken) und 1 Konifere.

Es handelt sich in allen Fällen um naturferne Biotope von geringer Bedeutung.

###### 4.2.2 Boden

Das Gelände liegt im Bereich der Niederterrasse des Rheins und ist daher eben.

Unter einer 1,0 m bis 1,5 m mächtigen lehmigen Deckschicht stehen Kiese und Sande an. Es sind keine baugrundbedingten Probleme zu erwarten.

Der Sandboden hat Bodenwerte um 34 Punkte. Er ist für den Ackerbau bestens geeignet.

Die angrenzenden Straßen sind angeschüttet und liegen bis zu etwa 1,0 m höher. Entlang der Bundesstraße B 36 und der Kreisstraße K3760 besteht Schadstoffeintrag durch die Straßennutzung (Abgase, Reifenabrieb etc.).

Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen (ca. 7,5 ha) und des Wasserwerks (ca. 0,25 ha) handelt sich um durch die Ackernutzung und Gartennutzung stark überprägten Naturboden. Der Natürlichkeitsgrad ist hier von allgemeiner Bedeutung.

#### 4.2.3 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Ottersdorf der Stadt Rastatt.

Altlastenverdächtige Flächen sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt. Insbesondere im jüngst bei der Gemeinde Iffezheim eingegangenen Atlas altlastenverdächtiger Flächen des Landkreises Rastatt (Stand: 01,11,1995) sind keine Angaben zu finden.

Das Grundwasser ist durch die Ackernutzung (Düngung) und Schadstoffeintrag durch die angrenzenden Straßen beeinträchtigt.

#### 4.2.4 Luft und Klima

Das Gebiet liegt im wärmebegünstigten mittleren Oberrheintal. Die Hauptwindrichtung liegt bei SW. Hindernisse und Beeinträchtigungen bestehen aus dieser Richtung durch den Siedlungskörper der Gemeinde Iffezheim. Im Nordosten schließt ein Gewerbegebiet an.

Es handelt sich insgesamt um wenig beeinträchtigte Bereiche.

#### 4.2.5 Landschaftsbild

Die Niederterrasse des Oberrheintales ist geprägt durch die künstliche Überformung durch den Menschen. Weite ebene Ackerflächen wechseln mit großflächigen Forsten, die in der Regel geradlinige klare Raumkanten zur offenen Feldflur bilden. Die Orte liegen an der Abbruchkante zum Rheintal.

Das Gelände zeigt nur noch teilweise diese typischen Elemente. Es liegt am östlichen Ortsrand von Iffezheim. Im Süden und Westen schließt die bebaute Ortslage an, wobei im Süden eine neuere Wohnsiedlung bis zur B 36 reicht und mit einem begrünten Lärmschutzwall von der B 36 getrennt wird. Hier ist der Ortsrand nicht mehr erkennbar.

Im Nordosten liegt jenseits der Bundesstraße B 36 ein neues Gewerbegebiet ohne besondere Charakteristik, im Osten ein großes Kieswerk mit Baggersee. Nur im Norden und Südosten liegen Ackerflächen. Sie bilden eine deutliche Schneise zwischen dem Siedlungskörper und den Gewerbeflächen.

Die naturraumtypische Vielfalt ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr gegeben und somit von geringer Bedeutung. Als Teil einer Kulturlandschaft ist der Bereich allerdings noch erkennbar und somit von allgemeiner Bedeutung.

#### 4.3 Bebauung / Nutzungen

Die westlich und südlich angrenzende Bebauung an der Tullastraße und an der Luzian-Reich-Straße ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise. An der Tullastraße liegt die Kirche der ev. Paul-Gerhardt-Gemeinde, etwa 100 m weiter am Mittelweg ein Kindergarten. Das Ortszentrum von Iffezheim mit Rathaus, Schule etc. ist ca. 500 m vom Plangebiet entfernt. Im Norden befindet sich eine Haupt- und Realschule mit Sportplätzen sowie eine Sprachbehindertenschule.

#### 4.4 Verkehr

##### 4.4.1 Verkehrsstraßen

Das Plangebiet ist durch die Stiche zur Tullastraße und zur Luzian-Reich-Straße erschlossen. Daneben besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an die Kreisstraße K 3760 (Hauptstraße).

##### 4.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

In der Hauptstraße und in der Tullastraße verkehren Buslinien mit Haltestellen an der Kreuzung der beiden Straßen. Die Linien Lichtenau / Rastatt und Rastatt-Wintersdorf / Baden-Baden verknüpfen Iffezheim mit seinem Umland. Im nahen Rastatt und Baden-Baden ermöglichen die Fernbahnhöfe der Deutschen Bundesbahn eine schnelle Verbindung zu allen gewünschten Zielen.

##### 4.4.2 Fuß- und Radwege

An der Bundesstraße B 36 besteht ein überregionaler Radweg. Durch die vorhandenen Straßenanschlüsse bestehen mehrere Fußwegeverbindungen in den Ort.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde Iffezheim wird im Mischsystem entwässert. An das bestehende Kanalnetz kann angeschlossen werden.

Im Gebiet besteht neben dem Wasserwerk eine Druckreduzierungsstation der Gasversorgung sowie eine Empfangsanlage für das Breitbandkabelnetz. In den umliegenden Gebieten besteht ein Netz zur Versorgung mit elektrischem Strom sowie für Telefon.

#### 4.3 Bebauung / Nutzungen

Die westlich und südlich angrenzende Bebauung an der Tullastraße und an der Luzian-Reich-Straße ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise. An der Tullastraße liegt die Kirche der ev. Paul-Gerhardt-Gemeinde, etwa 100 m weiter am Mittelweg ein Kindergarten. Das Ortszentrum von Iffezheim mit Rathaus, Schule etc. ist ca. 500 m vom Plangebiet entfernt. Im Norden befindet sich eine Haupt- und Realschule mit Sportplätzen sowie eine Sprachbehindertenschule.

#### 4.4 Verkehr

##### 4.4.1 Verkehrsstraßen

Das Plangebiet ist durch die Stiche zur Tullastraße und zur Luzian-Reich-Straße erschlossen. Daneben besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an die Kreisstraße K 3760 (Hauptstraße).

##### 4.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

In der Hauptstraße und in der Tullastraße verkehren Buslinien mit Haltestellen an der Kreuzung der beiden Straßen. Die Linien Lichtenau / Rastatt und Rastatt-Wintersdorf / Baden-Baden verknüpfen Iffezheim mit seinem Umland. Im nahen Rastatt und Baden-Baden ermöglichen die Fernbahnhöfe der Deutschen Bundesbahn eine schnelle Verbindung zu allen gewünschten Zielen.

##### 4.4.2 Fuß- und Radwege

An der Bundesstraße B 36 besteht ein überregionaler Radweg. Durch die vorhandenen Straßenanschlüsse bestehen mehrere Fußwegeverbindungen in den Ort.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde Iffezheim wird im Mischsystem entwässert. An das bestehende Kanalnetz kann angeschlossen werden.

Im Gebiet besteht neben dem Wasserwerk eine Druckreduzierungsstation der Gasversorgung sowie eine Empfangsanlage für das Breitbandkabelnetz. In den umliegenden Gebieten besteht ein Netz zur Versorgung mit elektrischem Strom sowie für Telefon.

## 5.

### Planung

#### 5.1

#### Städtebauliche Konzeption

Die Erweiterung von Iffezheim soll nach Osten hin einen klaren Siedlungsrand mit eigener Charakteristik entwickeln, der in diesem Bereich auch langfristig nicht weiter angebaut werden soll. Dabei soll sie wegen der Emissionen und zur Landschaftspflege einen deutlichen Abstand von der B 36 und vom Gewerbegebiet im Osten halten.

Obwohl das Heranrücken des Siedlungskörpers an die B 36 aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich macht, soll die Entwicklung nicht dazu führen, daß die Gemeinde hinter Lärmschutzwällen oder -wänden verschwindet und nur durch Hinweisschilder oder Gewerbegebiete zu erkennen ist.

Statt dessen ist vorgesehen, den bestehenden Lärmschutzwall, der die südlich angelagerte, bestehende Siedlung schützt, nur im Bereich der bis an die B 36 heranreichenden geplanten Bebauung nach Norden zu verlängern und dann in anderer Form weiterzuführen. Eine doppelte Baumreihe faßt ihn ein, schwingt dann bei der Annäherung an die Kreuzung Hauptstraße - Bundesstraße in einem weiten Bogen zurück und wieder vor und bildet so eine großzügige Torsituation, die zum unverwechselbaren Kennzeichen werden soll : zum "Iffezheimer Tor".

Davor liegt eine große Wiese. Entlang der Straßen übernimmt bis zur Bebauung ein niedriger Steilwall mit aufgesetzter Wand die Funktionen des aktiven Lärmschutzes.

Die hinter den Bäumen liegende Bebauung ist geschlossen, so daß sie als deutlich erkennbarer Ortsrand wirkt. Daneben übernimmt sie für die dahinterliegenden Bereiche ebenfalls Funktionen des Lärmschutzes wahr. Da sie vorwiegend nach Osten bzw. Südosten orientiert ist, können zu den Lärmquellen hin lärmunempfindliche Nebenräume angeordnet werden.

Bei einer weiteren Besiedlung nördlich der Hauptstraße soll dieses Konzept sinngemäß weiterverfolgt werden.

Im Verlauf der Hauptstraße soll eine Bebauung die Straße begleiten, durch eine Distanz von ca. 15 m von der Straße aber den vom eng bebauten Ortskern abweichenden Charakter der Siedlungserweiterung deutlich werden lassen. Sie nimmt hier Charakteristiken bestehender größerer Gebäude aus den Ortskern auf, z.B. der Schule, die ebenfalls von der Straße abgerückt und etwas höher als die umgebende Bebauung ist. Zur Straße hin soll eine Wiese angelegt werden, die die gegebenenfalls mit Läden und Dienstleistungen genutzte Erdgeschoßzone dieses schon innerörtlichen Bereichs deutlich sichtbar werden läßt.

Im Bereich des Verkehrskreisels bildet die Bebauung einen kleinen Platz. Hier findet die Verteilung des Verkehrs in das angrenzende Quartier statt. Erst beim bestehenden Ortsrand wird durch die vorhandene Bebauung ein weiteres Stadttor gebildet.

Betont wird diese stufenweise Annäherung an den Ort durch eine Baumreihe, die zusammen mit einer späteren Erweiterung im Norden eine langgezogene Ellipse bildet und die beiden Stadttore einfaßt. Diese besondere Form des Raumes bildet ebenfalls ein unverwechselbares Element zur Charakterisierung von Iffezheim.

## 5.2

### Art der baulichen Nutzung

Das ganze Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um die Nutzungsmischung mit dorfgemäß kleinen, nicht störenden Betrieben zu ermöglichen. Es ist damit der Charakteristik der umgebenden Bebauung angepaßt, die bei vorwiegender Wohnnutzung Anteile an nicht oder wenig störendem Gewerbe sowie kirchliche und soziale Einrichtungen aufweist.

Zur störungsarmen Entwicklung des Plangebiets wird die Nutzung teilweise eingeschränkt:

- Die im Umfeld schon vorhandenen Angebote an sozialen und kulturellen Einrichtungen sollen nur ausnahmsweise ergänzt werden können,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollen auch nicht ausnahmsweise zulässig sein, um größere Ansiedlungen von Gewerbe (Lagegunst des Plangebiets an der K 3760 / Kreisel Ortszugang) zu verhindern,
- An dieser Stelle untypische Gartenbaubetriebe sollen wegen des großen Flächenanspruchs an das erschlossene Bauland nicht möglich sein,
- Tankstellen sind an dieser Stelle des Siedlungsgebiets störend und sollen hier nicht möglich sein. Das nahegelegene Gewerbegebiet ist für diese Nutzung angemessener.

An der Hauptstraße und an der Bundesstraße B 36 ist die Bebauung der stärkeren Schallimmission dieser Straßen ausgesetzt, die nicht (Hauptstraße / K 3760) oder nur teilweise (B 36) durch aktiven Lärmschutz reduziert werden können. An dieser Stelle ist daher Mietwohnungsbau bzw. eine Reihenhaushausgruppe vorgesehen. Hier können im besonderen Maße die im Allgemeinen Wohngebiet typischen Versorgungsnutzungen angeboten werden. Sie ist mit geschlossener Bauweise festgesetzt und dient damit auch zur Abschirmung der dahinterliegenden Wohngebiete vom Schall der Straßen.

Die Gestaltung der Grundrisse kann wegen der Lage nach Norden bzw. Osten (teilweise auch Südosten) so erfolgen, daß zu den Straßen vorwiegend lärmunempfindliche Nebenräume angeordnet werden. Z.T. ist passiver Lärmschutz erforderlich.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

#### 5.3.1 GRZ / GFZ

Die Grundflächenzahl ist im ganzen Gebiet auf die Höchstgrenze nach § 17 Abs.1 BauNVO festgesetzt, um eine angemessene Verdichtung zu erzielen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend dimensioniert.

Für Teilbereiche an der Hauptstraße soll die höchstzulässige GRZ bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden können, um das Parken in Tiefgaragen zu ermöglichen.

Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (1,2) wird differenziert und für Bereiche mit eingeschossiger Bebauung auf 0,6, mit zweigeschossiger Bebauung auf 0,8 festgesetzt, um im Sinne des sparsamen Umgangs mit dem Bauland eine angemessene Verdichtung zu erzielen.

#### 5.3.2 Zahl der Vollgeschosse / Wand- und Firsthöhen

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der umgebenden Bebauung vorwiegend auf II als Höchstgrenze festgesetzt. Für diese Gebäude wird außerdem, um ein einheitliches Straßenbild zu erzeugen, die Wandhöhen auf max. 7,0 m begrenzt.

An der Hauptstraße soll in Teilen eine deutlichere städtebauliche Kante den Ortseingang prägen. Modell ist hier die Schule an der Hauptstraße, die von der Straße zurückgesetzt ist und eine hohe Fassade aufweist. Um außerdem zu verhindern, daß zu niedrige Gebäude entstehen, die für die dahinterliegenden Anwesen nicht mehr als Schallschirm wirken können, werden hier drei Vollgeschosse (III) zwingend gefordert. Allerdings sollen hier auch keine ortsuntypisch überdimensionierte Baukörper entstehen. Es wird daher sowohl für die Wandhöhe (Traufhöhe) als auch für die Firsthöhe ein Mindest- und ein Höchstmaß festgesetzt (7,0 - 8,0 m bzw. 12,0 - 13,0 m)

Ähnliches gilt für die geschlossene Bebauung, die zur B 36 orientiert ist. Der Ortsrand soll hier deutlich erkennbar sein und wird daher auf zwingend II Vollgeschosse festgesetzt. Hier gelten auch die Regelungen für die Wandhöhen für zweigeschossige Bebauung.

Im Bereich östlich der Empfangsstation für Rundfunk und TV ist ein Bereich mit einem Vollgeschoß bei gleichzeitiger Reduzierung der Firsthöhe auf höchstens 7,0 m über der festgesetzten, mittleren Geländehöhe vorgesehen, um den störungsfreien Empfang zu gewährleisten.

#### 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Straße hin sind durchgehend Baulinien vorgesehen, um ein möglichst geschlossenes Straßenbild zu erzeugen. Die Vorgartenbereiche sind auf der Südseite der Straßen knapp gehalten zugunsten eines größeren Gartens. Auf der Nordseite der Straßen wurde ein größerer Vorgartenbereich zur Nutzung der Sonnenseite festgesetzt.

Die Baulinien und Baugrenzen können durch untergeordnete Bauteile auf ein Viertel der jeweiligen Gebäudeseite bis max. 1,50 m überschritten werden, um der gestalterischen Freiheit einen angemessenen Spielraum zu ermöglichen.

#### 5.5 Bauweise

Die Bebauung soll sich im Maßstab an die bestehenden Wohngebiete anpassen, allerdings ist die vorwiegende Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken nicht mehr zeitgemäß: es sollen auch verdichtete Wohnformen wie Doppel-, Ketten- und Reihenhäuser möglich sein.

Da die Gebäude vorwiegend nach Süden ausgerichtet sind, wird für die Gebäudegruppen, deren Gartenbereiche nach Norden orientiert sind, eine weniger verdichtete Bauform vorgesehen : es wird Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt, um eine dreiseitige Belichtung und einen größeren Gartenanteil zu erreichen. Sinngemäß soll für diejenigen Gebäudegruppen, deren Gärten nach Süden liegen, eine stärker verdichtete Bauform ermöglicht werden : Es wird daher offene Bauweise festgesetzt, in der auch Hausgruppen bis 50 m möglich sind

Für die Flächen, die zur bestehenden Bebauung an der Tullastraße hin anschließen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um den einseitigen Grenzbau an der nördliche Grundstücksgrenze zu ermöglichen. Die so orientierten Gebäude können von drei Seiten belichtet werden und vermeiden die Nachteile einer nach Südosten - Nordwesten ausgerichteten Bebauung bei gleichzeitiger Verdichtung.

Diese Festsetzung ermöglicht an der Hauptstraße auch den Anbau an die bestehende Grundstücksgrenze, so daß hier zusammen mit der Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine geschlossene Bebauung entstehen kann.

#### 5.6 Gebäudegestaltung

Als Dachform wird das in den angrenzenden Wohngebieten vorherrschende Satteldach festgesetzt, die Dachneigung soll entsprechend dem Dorfkern 35°-40° betragen. Für den eingeschossig zu bebauenden Bereich östlich des Wasserwerks wird die Dachneigung auf 25° -

35° reduziert, um die Einschränkungen, die aus der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 7,0 m resultierend, zu minimieren.

Zur Sicherung einer ruhigen Dachlandschaft werden Festsetzungen

- zur Farbigkeit der Dachdeckung und
- zur Gestaltung der Dachaufbauten getroffen sowie
- Dacheinschnitte ausgeschlossen.

Die Firstrichtung wird zur Erzeugung eines ruhigen Straßenbildes vorwiegend parallel zur Erschließungsstraße festgesetzt. Nur für Gebäude mit abweichender Bauweise ist zur besseren Ausnutzung der tieferen Baubereiche und der Disposition der Baukörper nach Südwesten Giebelständigkeit vorgeschrieben.

## 5.7 Erschließung

### 5.7.1 ÖPNV

Für die beiden Buslinien aus der Hauptstraße und der Tullastraße ist eine neue, gemeinsame Bushaltestelle vorgesehen. Dabei wird die bestehende Haltestelle auf der Nordseite der Hauptstraße erhalten.

### 5.7.2 Individualverkehr

Die Hauptstraße (K 3760) soll als innerörtliche Haupteerschließungsstraße ausgebaut werden und wird daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Das Ortseingangsschild soll bis in den Kreuzungsbereich mit der B 36 verlegt werden.

Die neue Bebauung liegt daher im Bereich des geschlossenen Ortes. Eine direkte Zufahrt von der K 3760 soll aber nicht möglich sein, um die vor den Häusern liegende Grünfläche mit der Baumreihe nicht durch Grundstückszufahrten zu stören. Die Anfahrbarkeit der Grundstücke ist durch die Nebenstraßen gewährleistet, die Anfahrbarkeit der Gebäude im Notfall über den breiten Geh- und Radweg möglich.

Die direkte Zufahrt in das Plangebiet erfolgt über einen Kreisverkehr, der vor allem der Verkehrsberuhigung auf der Hauptstraße dienen soll und entsprechend den Standards für innerörtliche Kreisverkehre mit einem Durchmesser von 32 m ausgebaut ist. Das Gegenstück befindet sich bereits an westlichen Stadtausgang von Iffezheim. Daneben ist er auch als Zufahrt für die nächsten Bauabschnitte und das Schulzentrum nördlich der Hauptstraße vorgesehen.

Die Haupteerschließung quert das Gebiet bis zum bestehenden Straßenanschluß an der Luzian-Reich-Straße. Dabei werden die bestehenden Verbindungen zur Tullastraße mit angebunden. Die interne Erschließung erfolgt über ein gleichmäßiges Straßennetz, das aber differenziert ist durch die Art der Befahrbarkeit.

Die Haupteerschließung und eine daran angehängte Schleife sind als Fahrstraßen mit Fahrbahn (5,5 m) und separaten Gehwegen (1,5 - 2,0 m) ausgebildet. Dieser Ausbau ermöglicht auch die konfliktarme Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen.

Auf einer Straßenseite sollen Parkplätze (2,0 m) unter Bäumen angeordnet werden. In Abschnitten, in denen auf der Seite der Parkplätze keine Grundstücke erschlossen werden, sind die Gehwege nur 1,0 m breit, um den Zugang zum PKW zu gewährleisten. Alle anderen Erschließungsstraßen, auch die Verbindungen zur Tullastraße, sind als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet (ca. 8,0 m). Der östliche Randweg ist nur als befahrbarer Wohnweg gestaltet und hat keinen Anschluß an die Hauptstraße. Die Schleife der Fahrstraße kann bei Bedarf auch direkt an die Hauptstraße angeschlossen werden.

Die ost-west-verlaufenden Straßen sind, da sie die Fußgängerverbindung zum Ortskern darstellen, geradlinig ausgestaltet, die vorwiegend als Fahrstraßen ausgebildete Nord-Süd-Verbindungen sind geschwungen, um eine interessante Folge von Räumen und ein moderates Fahrverhalten zu erzielen.

### 5.7.3

#### Ruhender Verkehr

Die Parkierung soll vorwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht sein. Allerdings sollen die Gartenbereiche der aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden knapp gehaltenen Grundstücke nicht durch Garagenbauten und ihre Zufahrten entwertet werden. Daher ist das Erstellen von Stellplätzen und Garagen auf die Baubereiche beschränkt.

Für die höhere und dichtere Bebauung entlang der Hauptstraße (L 3760), wo auch bevorzugt Läden oder Dienstleistungen möglich sein sollen, werden zusätzlich Flächen für Tiefgaragen vorgesehen. Da von der Hauptstraße aus ein Zufahrtsverbot besteht, ist die Zufahrt nur von den Straßen des Plangebiets möglich.

Im Straßenraum wird entlang den Haupteerschließungsstraßen ein entsprechender Anteil an öffentlichen Stellplätzen in Form von Längsparkierung ausgewiesen. In den verkehrsberuhigten Bereichen sind markierte Stellplätze vorgesehen.

### 5.7.3

#### Fuß- und Radwege

Für Fußgänger und Radfahrer werden neben den vorhandenen Wegen zahlreiche Verbindungen durch das Gebiet ermöglicht, i.d.R. durch verkehrsberuhigte Bereiche.

## 5.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt von den bestehenden Baubereichen im Westen aus. Das bestehende Wasserwerk mit den anderen Versorgungsanlagen (Gasdruckreduzierungsstation, Antennenanlage) wird in die Planung integriert wie auch die vorhandenen Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Elektrizität, Fernsprecher und Breitbandkabel).

Das Mittel- und Niederspannungs- Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Für Transformatorenstationen sind zwei Standorte nachgewiesen.

Das Abwasser-Entsorgungsnetz wird im Mischsystem ergänzt.

## 5.9 Grünordnung

Im Bereich des Wasserwerks und der Kirche sollen die vorhandenen Bäume soweit wie möglich erhalten werden.

Zur Eingrünung des Baugebiets sind u.a. folgende Maßnahmen vorgesehen :

- Ausbilden eines "Iffezheimer Tores" an der Kreuzung Hauptstraße/B 36 durch eine doppelte Baumreihe, die im südlichen Teil auch den notwendigen Lärmschutzwall einfaßt und kaschiert. Hier sollen großkronige Bäume gepflanzt werden, so daß die Bebauung durch die Stämme hindurch erkennbar bleibt,
- Anlegen einer weiten Wiesenfläche, die von der Bebauung her und aus der Annäherung überblickt werden kann. Sie soll die Zäsur zwischen Neubebauung und Gewerbegebiet freihalten,
- Anpflanzen einer Baumreihe auf der Südseite der Hauptstraße, die zusammen mit einer bei einer Erweiterung nach Norden zu pflanzenden Baumreihe eine langgezogene Ellipse bilden, in deren Zentrum der Kreisverkehr liegt,
- An der Hauptstraße Anlegen einer Rasenfläche zwischen Bebauung und Straße, damit die Ortseinfahrt übersichtlich bleibt,
- Bepflanzung der Erschließungsstraßen und verkehrsberuhigten Bereiche mit Baumreihen,
- Einfassung der privaten Grundstücke mit Hecken. Sie sollen die Quartiere räumlich zusammenfassen und den Einblick in die Gartenzonen vermindern.

## 6. Naturschutz

Die Bebauung des Plangebietes stellt entsprechend § 8a Bundesnaturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Es gilt daher folgende Schwerpunkte zu berücksichtigen :

### 6.1 Unterlassungsgebot

Die für die Entwicklung der Gemeinde Iffezheim erforderlichen Bauflächen sind nicht mehr durch Verdichtung im Innenbereich oder durch Neubau auf ökologisch wertlosen Flächen zu schaffen. Im Gemeindegebiet stehen daher nur die Gemeinde umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Verfügung. Auf eine Inanspruchnahme weiterer Flächen im überschwemmungsgefährdeten Tiefgestade wird wegen der zu erwartenden Störungen des Naturhaushaltes und der erforderlichen Aufschüttungen verzichtet. In Frage kommen daher nur die Flächen östlich des bestehenden Ortskerns, für die bereits ein Bebauungsplan besteht (siehe Pkt. 2.2).

### 6.2 "Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu minimieren"

#### 6.2.1 Voraussichtliche unvermeidbare Beeinträchtigungen der Arten und Lebensgemeinschaften

Die Erschließung und Bebauung beseitigt und baut ca. 7,58 ha Ackerfläche und ca. 0,24 ha Wasserwerksgrundstück um. Die Flächen sind von geringer Bedeutung für den Naturschutz. Die vorhandenen Obstbäume können, soweit sie nicht in Baubereiche und versiegelte Flächen fallen, erhalten werden. Das Grundstück des Wasserwerks wird beibehalten und um ca. 0,04 ha vergrößert. Für eine Gebäudeerweiterung ist ein Standort vorgesehen. Es entfallen in diesem Fall ca. 20,0m Hecke und Rasenflächen.

Alle Eingriffe stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

#### 6.2.2 Voraussichtliche unvermeidbare Beeinträchtigungen des Bodens

Von den ca. 7,78 ha (Acker und Wasserwerk ohne Gebäude) unversiegelten, aber stark überprägten Naturboden wird versiegelt :

- ca. 1,88 ha durch Bebauung (Wohngebiet : 0,4 von 4,70 ha),
- ca. 1,34 ha durch örtliche Erschließung,
- ca. 0,18 ha durch überörtliche Erschließung,
- ca. 0,02 ha durch Erweiterung des Wasserwerks

Gesamtfläche : ca. 3,42 ha.

Dieser Eingriff stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

- 6.2.3            Voraussichtliche unvermeidbare Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts
- Bisher bestand für ca. 7,58 ha Ackerland eine beeinträchtigte Grundwassersituation. Die ackerbauliche Nutzung entfällt, das Grundwasser wird entlastet.
- Durch die Bebauung bzw. Versiegelung von ca. 3,42 ha wird eine Beeinträchtigung des Grundwassers entstehen.
- Der Eingriff stellt keine erhebliche Beeinträchtigung dar.
- 6.2.4            Voraussichtliche unvermeidbare Beeinträchtigungen der Luft
- Durch die Beseitigung und den Umbau von Vegetation verändert sich das Kleinklima. Erhebliche Belastungen durch Emissionen (Luftschadstoffe) wird durch die Besiedlung nicht entstehen.
- Der Eingriff stellt keine erhebliche Beeinträchtigung dar.
- 6.2.5            Voraussichtliche unvermeidbare Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes
- Der bereits durch Neubauten und den Lärmschutzwall im Süden und das angrenzende Gewerbegebiet im Nordosten beeinträchtigte Landschaftsbild wird durch die Bebauung verändert. Die Schneise zwischen Ortsrand und Gewerbegebiet wird stark verkleinert.
- Die Planung ergänzt die vorhandenen heterogenen Elemente und verbindet sie durch das Anpflanzen von Baumreihen zu einer neuen Gesamtform, die einen prägnanten Ortsrand mit deutlicher Kante zur freien Feldflur bildet. Das Landschaftsbild wird so um die Gemeinde neu gestaltet und verbessert.
- Der Eingriff stellt keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.
- 6.3              Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen
- 6.3.1            Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Arten und Lebensgemeinschaften
- Fazit :        Vorkehrungen sind nicht möglich.
- 6.3.2            Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens
- Das Planungskonzept sieht eine vorwiegend kompakte Bebauung mit Bautiefen von max. 13,0 m, in Teilbereichen max. 15,0 m bei zweigeschossiger Bebauung mit ausbaubarem Dachgeschoß vor. Teile sind stärker verdichtet mit dreigeschossiger Bebauung. Neben einem Bereich mit Einzelhäusern auf großen Grundstücken am Rande der

Siedlung sind verdichtete Bauformen vorgesehen. Die Gartenanteile sind relativ groß, da die Vorgärten knapp gehalten werden und ausserhalb der Baubereiche keine Garagen und Stellplätze angelegt werden dürfen. Diese flächensparende Bauform läßt einen geringen Versiegelungsgrad erwarten.

Die Versiegelung des Bodens durch öffentliche Verkehrsflächen ist durch den weitgehenden Einsatz Verkehrsberuhigter Bereiche mit Fahrgassen von 4,5m minimiert, sowie durch die intensive Begrünung mit Straßenbäumen in Pflanzbeeten. Allerdings kann auf ein Netz von angemessen breiten Geh- und Radwegen nicht verzichtet werden. Eine weitere Reduzierung der Breite der öffentlichen Flächen ist wegen der erforderlichen Trassen für die Ver- und Entsorgungsleitungen nicht möglich.

Fazit : Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch die Bodenversiegelung bleiben bestehen und erfordern Ausgleichsmaßnahmen.

### 6.3.3 Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wassers

Die Bodenversiegelung wird begrenzt durch :

- Flächensparendes Bauen ( siehe. 6.3.2),
- Die Abwassersatzung der Gemeinde Iffezheim hat für die Gebührenhöhe einen getrennten Maßstab bei Schmutz- und Regenwasser. Die Regenwassergebühr ist abhängig vom Grad der Versiegelung des Grundstücks : wenig versiegelte Fläche bedeutet geringe Gebühr. Diese Satzungsregelung soll zu einer gerechten Gebührenverteilung beitragen und Anreiz für eine Minimierung der Flächenversiegelung sein,
- Regenwasserversickerung auf dem Grundstück als Ausgleich für die zu erwartende Versiegelung.

Fazit : Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden.

### 6.3.4 Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Luft

Gleiche Vorkehrungen zur Vermeidung wie beim Schutzgut Wasser (siehe 6.3.3).

Fazit : Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden.

### 6.3.5 Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Die den Stadteingang bildenden höheren Gebäude entlang der Kreisstraße K 3760 sind in ihrer Höhe den größeren Gebäuden an der Hauptstraße angepaßt (Schule etc.). Die Bauformen im Innenbereich sind der Charakteristik von Iffezheim angepaßt.

Zur Eingrünung des Baugebietes, in den Straßen und für die Pflanzbindungen auf den privaten Grundstücken werden standorttypische und einheimische Laubbaumarten eingesetzt. Eine Verbesserung des Landschaftsbildes erfolgt durch das Anpflanzen von landschaftstypischen Baumreihen um den Ort. Dadurch wird ein Ausgleich der Störung durch die Bebauung geschaffen.

Fazit : Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden.

#### 6.4

"Die verbliebenen minimierten unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind am Ort des Eingriffs auszugleichen"

Für die Versiegelung des Baugebietes entsteht eine Verpflichtung zum Ausgleich (siehe Punkte 6.2.2 und 6.3.2). Entsprechend den "Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Landes Niedersachsen ist als Ausgleichsmaßnahme eine Entwicklung geeigneter Flächen (hier Ackerflächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz - Wertstufe 2) zu naturbetonten Biotoptypen (Wertstufe 1) vorzusehen.

Für die entfallenden ca. 3,42 ha versiegelte Fläche (Wertverlust) ist eine Fläche von mind. 1,0 ha erforderlich, auf der eine Wertsteigerung vorgenommen werden kann. Es werden als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen :

- Anlage einer ca. 0,78 ha großen Freifläche im Nordosten, die als Wiese mit hohem ökologischen Potential gestaltet werden soll (Mahd zwei- bis dreimal im Jahr),
- Anlage eines Lärmschutzwalles von ca. 0,20 ha Fläche, der mit Bodendeckern, niedrigen Sträuchern und großkronigen Bäumen bepflanzt wird.

Diese Flächen reichen als Ausgleich nicht ganz aus. Ergänzend werden daher vorgesehen :

- Bepflanzte Baumscheibenflächen (ca. 0,03 ha) unter Straßenbäumen,
- Drei kleine Kinderspielplätze sowie öffentliche Grünflächen (ca. 0,12 ha),
- Neuanpflanzen von Bäumen und Hecken :
  - 191 durch Planungsrecht gesicherte großkronige Bäume sowie 22 mittelkronige Bäume im öffentlichen Raum,
  - Mindestens 120 Bäume auf privaten Grundstücken durch Festsetzung einer Pflanzverpflichtung je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche,
  - ca. 884 lfm Hecken, durch Planungsrecht gesichert, sowie
  - Festsetzung von geschnittenen Hecken im Vorgartenbereich als alleinige zulässige Einfriedigung,

- 6.5 "Soweit Beeinträchtigungen nicht auszugleichen sind, sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen"

Fazit : Ersatzmaßnahmen sind im Plangebiet aufgrund der räumlichen Einschränkungen des Baugebiets durch die bestehende Bebauung einerseits und die überörtlichen Straßen andererseits nicht möglich.

## 7. Lärmschutz

Das Plangebiet wird im Norden von der Kreisstraße K 3760 und im Osten von der Bundesstraße B 36 tangiert. Da von diesen Straßen erhebliche Schallemissionen ausgehen, sind zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse in dem geplanten Wohngebiet Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Hierbei ist eine Reduzierung der Immissionen zumindest etwa auf ein Maß in Höhe von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht anzustreben, wie sie die 16. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV) bei Neubau oder wesentlichen Änderungen von Verkehrsanlagen als Grenzwerte für allgemeine und reine Wohngebiete vorsieht. Soweit möglich, sollte jedoch versucht werden, im Plangebiet Werte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht, wie sie in DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) als Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet genannt werden, zu erreichen.

Entsprechend den Ergebnissen der "Schalltechnischen Untersuchung, Bebauungsplan "Südlich der Hauptstraße" - Lärmimmissionen aus B 36 und K 3760", wird daher vorgesehen, den heute bereits an der B 36 bestehenden, etwa 3,0 m über Gelände hohen Erdwall um ca. 210 m nach Norden zu verlängern, wobei der verlängerte Erdwall eine Höhe von 3,0 m über Straßenoberkante und im Verlängerungsbereich zusätzlich eine auf den Erdwall aufgesetzte Wand von 2,0 m Höhe erhalten soll. Im Auslaufbereich des Erdwalls schließt sich ein ca. 1,5 m hoher Steilwall mit aufgesetzter 0,75 m hoher Lärmschutzwand an, so daß sich dort eine Gesamthöhe des Lärmschutzes von 2,25 m über Straßenoberkante ergibt. Dieser Steilwall mit aufgesetzter Wand wird im weiteren Verlauf entlang der B 36 und entlang der Südseite der K 3760 bis zum Beginn der randnahen Bebauung entlang der K 3760 geführt (Stadtter).

In den unmittelbaren Randlagen zur B 36 werden die Grenzwerte nach 16. BImSchV nahezu eingehalten bzw. lediglich in den Obergeschossen geringfügig überschritten, die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) aber in unterschiedlichem Maße überschritten. Hier ist als Ausgleich eine geschlossene Bebauung vorgesehen, deren Fassaden nach Osten und Südosten hin ausgerichtet sind.

Überschritten sind die Grenzwerte der 16. BImSchV im Randbereich zur K 3760, da hier aus städtebaulichen Gründen ein aktiver Lärmschutz nicht möglich ist : ab dem "Iffezheimer Tor" soll die Hauptstraße von einer Bebauung eingefasst werden soll, die am Kreisel auch einen Platz bilden soll.

Abschirmende Bauwerke, Lärmschutzwände oder -wälle jeder Höhe würden die Ortseinfahrt von Iffezheims optisch und funktional unwirksam werden lassen. Da dieser Bereich schon zum Ort gehören soll, muß die Erdgeschoßzone, die z.T. Läden und Dienstleistungen enthalten soll, vollständig sichtbar sein.

Die Ortseinfahrt der K 3760 wäre bei dort angelegtem aktiven Lärmschutz als solche nicht mehr erkennbar. Dies hätte auch zur Folge, daß die dort gefahrenen Geschwindigkeiten der Ortseingangssituation nicht mehr gerecht würden. Nach Passieren der Kreuzung der B 36 / K 3760 bzw. des Kreisplatzes wäre der Anreiz zur Beschleunigung über das ortsverträgliche Maß hinaus gegeben.

Da die Straßenfassaden entlang der Hauptstraße nach Nordosten ausgerichtet sind, kann davon ausgegangen werden, daß zur Straße hin nur lärmunempfindliche Nebenräume liegen.

Für die jeweils zweite Baureihe an B 36 und K 3760 und die weiter im Inneren des Plangebietes liegenden Bebauungen werden die Richtwerte der DIN 18005 in etwa eingehalten bzw. teilweise sogar deutlich unterschritten.

Daher werden unter Bezugnahme auf die Ergebnisse der genannten schalltechnischen Untersuchung in Ergänzung zu den vorgesehenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen zusätzlich folgende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt :

- Grundrißbildung : Anordnung der lärmunempfindlichen Nutzungen (Treppenhäuser, Küchen, Bäder, Abstellräume, Garagen usw.) für die erste Baureihe auf die der B 36 bzw. K 3760 zugewandten Gebäudeseite, lärmempfindliche Nutzungen (Wohn- und Aufenthaltsräume, Gästezimmer, Kinderzimmer und Schlafräume auf der straßenabgewandten Seite.
- Ausführung der Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Anforderungen nach den in Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Lärmpegelbereichen der DIN 4109, Tab.8, einschließlich der (soweit erforderlich) entsprechenden Ausbildung der Schallschutzfenster mit den dort genannten Schallschutzklassen.
- Anordnung von Fremdbelüftung mit nach Möglichkeit geringen oder keinen Eigengeräuschanteilen für diejenigen Räume der Bebauung der ersten Baureihe an der B 36 und K 3760, die den Straßen zugewandt sind und entsprechend ihrer Nutzung (Wohn- und Aufenthaltsräume, Gästezimmer, Kinderzimmer und Schlafräume) Anspruch auf Schallschutz haben.

8.	<b>Bodenordnung</b>		
		Ein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch ist erforderlich.	
9.	<b>Statistik</b>		
9.1	<b>Flächenbilanz</b>		
9.1.1	<b>Gemeindeflächen</b>		
	Verkehrsflächen :		
	Bestehende überörtliche Straße		
	incl. Verkehrsgrün	ca. 0,73 ha	54,5 %
	Radweg	ca. 0,13 ha	9,7 %
	Versorgungsanlagen	<u>ca. 0,28 ha</u>	<u>20,9 %</u>
		ca. 1,14 ha	100,0 %
9.1.2	<b>Baugebiet</b>		
	Allgemeines Wohngebiet	ca. 4,76 ha	66,4 %
	Gebietserschließung incl.		
	Verkehrsgrün	ca. 1,31 ha	18,2 %
	Lärmschutzwall	ca. 0,20 ha	2,8 %
	Öffentliche Grünflächen	ca. 0,12 ha	1,7 %
	Entwicklungsflächen (Ausgleich für die Bodenversiegelung)	<u>ca. 0,78 ha</u>	<u>10,9 %</u>
		ca. 7,17 ha	100,0 %
9.1.3	<b>Gesamtfläche</b>		
	Gemeindeflächen	ca. 1,14 ha	13,7 %
	Baugebiet	<u>ca. 7,17 ha</u>	<u>86,3 %</u>
	Gesamt	ca. 8,31 ha	100,0 %
9.2	<b>Gebäude</b>		
9.2.1	Einzelhäuser	43	
	Einzel- oder Doppelhäuser (wahlweise)	36	
	Kettenhäuser	19	
	<u>Reihenhäuser</u>	<u>10</u>	
		108	
9.2.2	<u>Mietwohnungsbau (4080 m<sup>2</sup>)</u>	4	
	Gebäude gesamt	112	

- 9.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)  
Einfamilienhäuser (9.2.1) : je 2 WE : 216 WE  
Mietwohnungsbau (9.2.2) : 100 m<sup>2</sup>/WE: 41 WE  
Wohnungen gesamt : 257 WE
- 9.4 Anzahl der Einwohner (EW)  
Bei 2,3 Einwohner / WE : 591 EW

10.	<b>Kosten überschlägig</b>		
10.1	Erschließung		
	Straßen, Geh- und Radwege	ca.	2.256.000,00 DM
	Bordsteine	ca.	119.000,00 DM
	Verkehrsberuhigte Bereiche	ca.	1.569.000,00 DM
10.2	Kanalisation		
	Kanal, Mischsystem	ca.	517.000,00 DM
10.3	Beleuchtung		
	Mastleuchten und Kabel	ca.	208.000,00 DM
10.4	Grünflächen		
	Bäume in Einzelbaumscheiben	ca.	298.000,00 DM
	Bäume in Grünflächen	ca.	155.000,00 DM
	Spielplätze	ca.	77.000,00 DM
	Grünflächen	ca.	320.000,00 DM
	Lärmschutzwall, begrünt, mit Lärmschutzwand 2,0 m	ca.	196.000,00 DM
	Lärmschutzwall, Steilwall, <u>mit Lärmschutzwand 0,75 m</u>	ca.	<u>110.000,00 DM</u>
10.5	Summe	ca.	5.825.000,00 DM

Iffezheim, den 10. Juni 1994  
 geändert : 14. November 1994, 06. März 1995, 02. Oktober 1995,  
 04. Dezember 1995, 27. März 1996  
 24. April 1996