



BÜRGERMEISTERAMT IFFEZHEIM

Bürgermeisteramt 7551 Iffezheim

Fernruf (07229) 2108

Banken:

Bezirkssparkasse Rastatt
(BLZ 66550070) 15-003858

Ralfeisenbank Iffezheim
(BLZ 66562300) 2005603

Postscheckkonto Karlsruhe 9537-752

den

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Iffezheim Süd"

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

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, in dem noch nicht verwirklichten Gebiet des Bebauungsplanes eine freiere Bauweise zuzulassen. Dies wird insbesondere erreicht durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf zwei als Höchstzahl (bisher zwingend vorgeschrieben ID bzw. II) und durch eine freizügige Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen.

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

Der Bebauungsplan soll als Grundlage für eine Umlegung dienen, die alsbald in freiwilligem Grundstückstausch erfolgen soll. Nach Umlegung und Freilegung der Straßenflächen werden die Baumaßnahmen zur Erschließung mit Wasser, Abwasser und Elektrizität durchgeführt. Die straßenmäßige Erschließung erfolgt vorläufig über Baustraßen bzw. wird je nach fortschreitender Bebauung durchgeführt.

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

Die überschlägig ermittelnden Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, betragen 2.300.000 DM. Die Änderung selbst verursacht keine Mehrkosten. Es wird hingegen sogar eine Minderung der Erschließungskosten wegen geringerer Straßenfläche erwartet.

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

Die Finanzierung erfolgt durch Mittel im Vermögenshaushalt 1979, wobei ein Teil gemäß bestehender Gemeindecapitalien (Erschließungsbeitrag, Entwässerungsbeitrag und Wasserversorgungsbeitrag) auf die Grundstückseigentümer umzulegen ist.

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

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung und Erschließung bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

6. Hinweis: Diese Begründung wird dem obengenannten Bebauungsplan beigelegt, ohne Bestandteil dessen zu sein.

Iffezheim, den 15. Mai 1979



[Handwritten signature]
Bürgermeister

S A T Z U N G

ÜBER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES FÜR DAS GEBIET "IFFEZHEIM SÜD"

Auf Grund der §§ 1,2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl.I S. 2256), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.06.1972 (Ges.Bl. S. 226) in der Fassung der letzten Änderung vom 21.06.1977 (Ges.Bl. S. 226) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1) hat der Gemeinderat am 14.05.1979 die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Iffezheim Süd" als Satzung beschlossen.

Der zu ändernde Bebauungsplan trat am 27.08.1973 in Kraft. Änderungssatzungen dazu wurden rechtskräftig am 25.11.1974, am 10.09.1975, am 11.02.1976 und am 28.03.1979.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Der Bebauungsplan wird in folgenden Grenzen geändert:

1. im Nord-Osten beginnend an der nord-östlichen Grenze der Flurst.Nr. 7601, nach Süd-Osten verlaufend und in süd-östlicher Richtung das Grundstück Flurst.Nr. 7602 (Benazetstraße) überquerend zur südwestlichen Grenze des Grundstücks Flurst.Nr. 7633, von da nach Süd-Osten, entlang der süd-westlichen Grenze der Flurst.Nr.7633 und 7632, Flurst.Nr. 7614 (Kincsemstraße) in süd-östlicher Richtung überquerend zur süd-westlichen Grenze von Flurst.Nr. 7631, von da nach Süd-Osten entlang der süd-westlichen Grenze von Flurst.Nr. 7631, 7630, 7629 und 7583.
2. im Süd-Osten beginnend bei Flurst.Nr. 7583 entlang der nord-westlichen Grenze von Flurst.Nr. 2597/1 (B 36) bis zur nördlichen Grenze von Flurst.Nr. 4755.
3. im Süden durch die gesamte nördliche Grenze von Flurst.Nr. 4755
4. im Westen beginnend an der nördlichen Grenze von Flurst.Nr. 4755, entlang der östlichen Grenze von Flurst.Nr. 4490 (Kreisstraße 6430) in nördlicher Richtung bis in Höhe der Grenze zwischen Flurst.Nr. 7571 und 7572.
5. im Norden beginnend bei Flurst.Nr. 4490 in Höhe der Grundstücksgrenze zwischen Flurst.Nr. 7571 und 7572, in dieser Höhe Flurst.Nr. 7528 (Röttgenstraße) in östlicher Richtung überquerend, weiter in östlicher Richtung entlang der Grundstücksgrenze zwischen Flurst.Nr. 7571 und 7572, weiter in nördlicher Richtung entlang der Grundstücksgrenzen zwischen Flurst.Nr. 7570 und 7571 über Flurst.Nr. 7569, weiter entlang der Grenze zwischen Flurst.Nr. 7559 und 7568, dann in östlicher Richtung entlang der Grundstücksgrenzen zwischen Flurst.Nr. 7559 und 7560 über Flurst.Nr. 7558 (Erlenhofstraße) bis zur westlichen Grenze von Flurst.Nr. 7557, von da an in nördlicher Richtung entlang der Grenze zwischen Flurst.Nr. 7557 und 7558, abknickend in östlicher Richtung entlang der Grundstücksgrenze zwischen Flurst.Nr. 7556 und 7557, in südlicher Richtung entlang der Grenze zwischen Flurst.Nr. 7552 und 7557, wieder abknickend in nordöstlicher Richtung entlang der Grundstücksgrenze zwischen Flurst.Nr. 7552 und 7601 bis zum Ausgangspunkt.

In diesem Gebiet wird der Bebauungsplan durch Plandarstellungen und Bauvorschriften neu gefaßt.

§ 2

Inhalt der Änderung

1. Der Bebauungsplan nach § 1 wird im zu ändernden Gebiet ersetzt durch den Straßen- und Baulinienplan sowie den Gestaltungsplan vom 14.05.1979
2. Die Bebauungsvorschriften nach § 1 werden im zu ändernden Gebiet ersetzt durch die Bebauungsvorschriften nach § 3.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

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

1. Straßen-und Baulinienplan und Gestaltungsplan vom 14.05.1979 sowie für den ungeänderten Bereich im Straßen- und Baulinien und Gestaltungsplan vom 27.08.1973 in der Fassung der letzten Änderung
2. Bebauungsvorschriften vom 14.05.1979, sowie für den ungeänderten Bereich die Bebauungsvorschriften vom 27.08.1973.

Die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes ist beigelegt, ohne Bestandteil des Bebauungsplanes zu sein.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Iffezheim, den 15. Mai 1979



Himpel

(Himpel)
Bürgermeister

GENEHMIGT S. 1+2

Rastatt, den 8. JUNI 1979



Landratsamt Rastatt -4.11

11.7.
Himpel

127

Gemeinde: I f f e z h e i m
Landkreis: R a s t a t t

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

für die Änderung des Bebauungsplanes "Iffezheim Süd"

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (BGBl.I S. 341 - BBauG -, in der Fassung vom 18.08.1976 BGBl.I S. 2256).
- 1.2. §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.06.1962 (BGBl.I S. 429) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl.I S. 1763 - BauNVO -).
- 1.3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.01.1965 (BGBl.I S. 21).
- 1.4. § 1 der 2. VO der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.06.1961 (Ges. Bl. S. 108), geändert durch VO vom 16.03.1965 (Ges. Bl. S. 62).
- 1.5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- in der Fassung vom 20.06.1972 Ges. Bl. S. 352.

2. Festsetzungen

- 2.1. Art der baulichen Nutzung
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem § 4 BauNVO.
- 2.2. Ausnahmen
Im gesamten Baugebiet sind alle Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen, von Ausnahmen ausgeschlossen sind: Abs. 4, 5 und 6 Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung.
- 2.3. Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 2.4. Maß der baulichen Nutzung
Die zulässige Geschößzahl, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ) ist im Plan festgesetzt.
- 2.5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von Nr. 2.3. nicht zulässig.
- 2.6. Bauweise
Im gesamten Baugebiet ist offene Bauweise zulässig, gem. §§ 22 Abs. 2 BauNVO sind Einzel-, Doppel- und Hausgruppen zugelassen.

2.7. Grenz- und Gebäudeabstände
Die einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände der Hauptgebäude von der Nachbargrenze müssen mind. 3,00 m betragen.
Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

3. Baugestaltung - Hauptgebäude

- 3.1. Mindestlänge der Gebäudelängsseite 10,00 m
- 3.2. Höhe der Gebäude von Oberkante Kellerdecke bis Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren darf höchstens betragen:
 - a) Beim 2-geschossigen Gebäude einschl. einem anrechenbaren ausgebauten Dachgeschoß nach § 2 Abs. 8 LBO (Satteldach 38° - 45° Neigung): 3,30 m
 - b) Beim 2-geschossigen Gebäude mit flachgeneigtem Satteldach, (28° - 32° Neigung): 5,80 m

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

- 3.3. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen eine einheitliche Bauweise (gleiche Geschözzahl und Dachneigung) aufweisen. Sie sind in der äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- 3.4. Bei den Einzelhäusern sind Satteldächer und Walmdächer zugelassen. Flachdächer sind nicht zugelassen, ausgenommen davon sind Garagen.
- 3.5. Die Hauptfirstrichtung der Gebäude muß wie im Bebauungsplan festgelegt, eingehalten werden. Winkelbauten sind gestattet, jedoch nur bei den Gebäuden nach Ziff. 3.2.a.
- 3.6. Für die Dacheindeckung ist dunkles nicht glänzendes Material zu verwenden. Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht zulässig. Anlagen für Solarenergie sind möglich.
- 3.7. An- und Vorbauten sind erlaubt, wenn sie in angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

4. Baugestaltung - Garagen

- 4.1. Garagen dürfen nur auf der überbaubaren Fläche errichtet werden. Max. Gebäudetiefe 8,00 m, höchste Höhe an der Einfahrt (Außenmaß) 2,50 m. Die Sockelhöhe darf max. bis 0,30 m über der jeweiligen Straßenachse liegen. Die Dachneigung beträgt 0° - 5°. Bei Gefälle des Daches ist dieses durch eine umlaufende horizontale Blende zu verdecken. Das anfallende Oberflächenwasser der Garageneinfahrten ist in die Ortskanalisation einzuführen.

5. Einfriedigungen

- 5.1. Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen:
 - Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung
 - Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung
 - Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung

- 5.2. Stacheldraht ist in jeder Verwendungsart unzulässig.
- 5.3. Die Höhe der Einfriedigung max 0,80 m.
- 5.4. Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende Einschränkungen als in 5.2. - 5.3. vorgesehen, verlangt werden.

6. Grundstücksgestaltung

- 6.1. Die Zufahrten zu den Garagen sind zu befestigen.
- 6.2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.
- 6.3. Auf den Grundstücken entlang des Gemeindeweges Flurst. Nr. 4755 sind als Abschluß des Baugebietes Bäume und Büsche in Höhe der Grundstücksgrenze anzupflanzen.
- 6.4. Je angefangener 4 ar Grundstücksfläche ist mind. ein Hoch- oder Halbbaum (Laubbaum) zu pflanzen. Dies kann ein Obstbaum oder ein sonstiger Baum sein.

7. Stromversorgung

- 7.1. Für das Baugebiet wird festgelegt, daß das gesamte Stromnetz, die Hausanschlüsse, die Straßenbeleuchtung durch eine Erdverkabelung durchzuführen ist.
- 7.2. Elektrizitätsversorgungseinrichtungen wie Kabelverteilerschränke, Masten und Trafo-Stationen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, dürfen auch auf als nicht überbaubar~~er~~ ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

Iffezheim, den 15. Mai 1979



(Himpel)
Bürgermeister

Himpel

GENEHMIGT 5.1-3

Rastatt, den 8. JUNI 1979



Landratsamt Rastatt - 4.11

11A.

Himpel