

GEMEINDE IFFEZHEIM
LANDKREIS RASTATT



S A T Z U N G

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "ROSENSTRASSE"

GENEHMIGT

1982.05.10

Landratsamt Rastatt



Der obengenannte Bebauungsplan wurde am
genehmigt.
Genehmigung wurde am durch
Der Bebauungsplan ist damit am

vom Landratsamt Rastatt

öffentlich bekanntgemacht.
in Kraft getreten.

Iffezheim, den

Bürgermeisteramt

i.A.

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "ROSENSTRASSE"

Aufgrund

der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBI. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. Juli 1979 (BGBI. 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 (GO) 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 11. MAI 1981 den Bebauungsplan für das Gebiet "Rosenstraße" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan
2. Plan
3. Bepflanzungsplan
4. Bebauungsvorschriften

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

1

6

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "ROSENSTRASSE"

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war erforderlich, um den Bebauungsplan "Zwischen Badweg und Weierweg" aus dem Jahr 1958 den geänderten Verhältnissen anzupassen. Entgegen der ursprünglichen Planung erschließt die Rosenstraße nunmehr auch die in den letzten Jahren errichtete Haupt- und Realschule mit Sporthalle. Entgegen früherer Festlegungen wird auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 6520/5 kein Kindersanatorium errichtet. Auf die bisherige Planung wird mit der Anlage zu dieser Begründung verwiesen.

Aus wirtschaftlichen Gründen kann es nicht hingenommen werden, die Rosenstraße entgegen bisheriger Planung nur einseitig anzubauen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es daher, eine satzungsrechtliche Regelung zu treffen, die eine Bebauung ermöglicht, die einerseits dringend erforderliche Bauplätze für Wohnbebauung ausweist und zum anderen eine harmonische ins Landschafts- und Dorfbild passende städtebauliche Lösung vorsieht.

Das Gebiet überschreitet nur geringfügig den Geltungsbereich des alten Bebauungsplanes. Die Überschreitung reicht in ein Gebiet, das im Flächennutzungsplan der Gemeinde Iffezheim als Wohngebiet ausgewiesen ist.

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 (§ 13a Abs. 1 BBau)

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

4. 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.

5. Gründe für die Ausnahmen nach Ziffer I 1.6.2 der Bebauungsvorschriften

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

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

Aufgrund anderer Baumaßnahmen werden die Erschließungskosten auf ca. 120.000,-- DM geschätzt. Die Vermessungskosten dürften sich auf 10.000,-- DM belaufen. Nicht vorhersehbare Kosten sind mit 5.000,-- DM angesetzt.

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

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

8. 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 erforderlich werden, und für die Erschließung bilden.

9. Kinderspielplätze

Den Bauherren bzw. Grundstückseigentümern wird empfohlen, auf den Grundstücken selbst für die Kinder alters- und funktionsgerechte Kinderspielplätze anzulegen.

10. Hinweis:

Diese Begründung wird dem obengenannten Bebauungsplan, ohne selbst Bestandteil desselben zu sein, beigelegt.

Iffezheim, den 18. MAI 1981

Himpel



(Himpel)
Bürgermeister

BENEHMIGT S. 1 + 2

Rastatt, den - 3. JUNI 1981



Landratsamt Rastatt - 4.11

Müller

Anlage

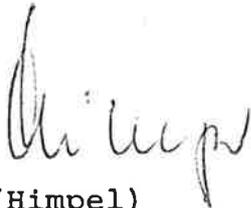
Ablichtung der bisherigen Planung

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan "Zwischen Badweg und Weierweg" (Aufstellungsjahr 1956) insoweit außer Kraft, als er von diesem Bebauungsplan überplant wird.

Iffezheim, den 18. MAI 1981



(Himpel)
Bürgermeister

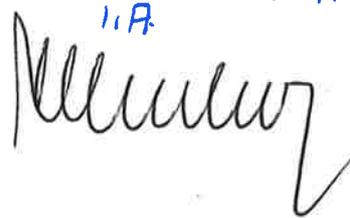


GENEHMIGT

Rastatt, den - 3. JUNI 1981



Landratsamt Rastatt -4.11

1. A.


50
Az.: 612.21

"Rosenstraße"

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 "ROSENSTRASSE"

Inhaltsverzeichnis:

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

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "ROSENSTRASSE"

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 (Bau-nutzungsverordnung - 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)
4. §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20. Juni 1972 (GB1. S. 352), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Februar 1980 (GB1. 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 I+D eins mit einem ausgebauten Dachgeschoß als Höchstwert.
 - 1.3 Grundflächenzahl - GRZ - : 0,4
 - 1.4 Geschloßflächenzahl - GFZ - : 0,8 im Gebiet **II**
0,7 im Gebiet I+D
 - 1.5 Bauweise: offen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, im Gebiet **II** sind Hausgruppen zwingend, ansonsten Einzelhäuser
 - 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 der 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. Hiervon ist das Grundstück Flurstück-Nr. 6535 betroffen.

II. ABSCHNITT: BAUORDNUNGSRECHTLICHE, GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 111 LBO)

1. Wohngebäude

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

1.1.1 beim eingeschößigen Gebäude auch mit ausgebautem Dachgeschoß (Satteldach 38° bis 45° Neigung): 3,30 m

1.1.2 beim zweigeschößigen Gebäude mit flachgeneigtem Satteldach (25° bis 32° Neigung): 5,90 m

1.1.3 Sockelhöhe bei allen Gebäuden (Oberkante Rohdecke Keller) maximal ein Meter über der jeweiligen Straßenachse, siehe Regelquerschnitt

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

1.3 Es werden nur 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 im Gebiet I+D muß parallel zu den von der Erschließungsstraße her gesehen seitlichen Grundstücksgrenzen erfolgen. Bei nicht parallel verlaufenden seitlichen Grundstücksgrenzen ist die Gradabweichung zu mitteln. Winkelbauten sind gestattet, jedoch nur im Gebiet I+D.

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 Die 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.

3.5 Im Bereich der Wohnwege zu den Reihenhäusern auf der westlichen Seite der Rosenstraße sind Einfriedigungen in jeder Form unzulässig.

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.

4.3 Es werden folgende Pflanzgebote festgelegt:

4.3.1 Auf der östlichen Seite der Rosenstraße muß mindestens ein Laubbaum in Hoch- oder Halbstamm angepflanzt werden.

Die Bepflanzung hat als Randbepflanzung gegenüber der freien Landschaft auf der östlichen Seite der Grundstückszeile zu erfolgen.

Ist das Grundstück größer als 350 qm, ist pro angefangene weitere 350 qm je ein weiterer Laubbaum zu pflanzen.

4.3.2 Auf der Westseite der Rosenstraße im Bereich der Reihenhausbauung ist pro Grundstück mindestens ein Laubbaum (Hoch- oder Halbstamm) zu pflanzen.

Ist ein Grundstück größer als 400 qm, ist pro angefangene weitere 400 qm je ein weiterer Laubbaum anzupflanzen.

4.3.3 Es sind bodenständige Gehölze zu verwenden, z.B. Walnußbäume, Obstbäume, Linden.

4.3.4 Die nachbarschaftsrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

III. ABSCHNITT: NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

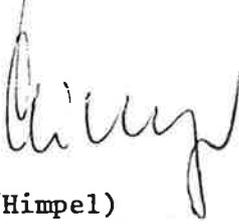
1. Stromversorgung

- 1.1 Für das Baugebiet wird festgelegt, daß das gesamte Stromnetz, die Hausanschlüsse und die Straßenbeleuchtung durch eine Erdverkabelung durchzuführen ist.
- 1.2 Elektrizitätsversorgungseinrichtungen wie Kabelverteilungsschränke, Masten und Trafostationen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, dürfen 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. MAI 1981


 (Himpel)
 Bürgermeister



GENEHMIGT S. 1-4

Rastatt, den - 3. JUNI 1981



Landratsamt Rastatt - 4.11

i. F.
