



B E B A U U N G S P L A N " O E R T B Ü H L "

4. ÄNDERUNGSSATZUNG

VOM 19. Juli 1983

BEBAUUNGSPLAN VOM 25.01.1967, IN KRAFT GETRETEN AM 11.08.1967,

1. ÄNDERUNG VOM 17.05.1974, IN KRAFT GETRETEN AM 06.06.1974,
2. ÄNDERUNG VOM 10.10.1978, IN KRAFT GETRETEN AM 25.10.1978,
3. ÄNDERUNG VOM 08.04.1981, IN KRAFT GETRETEN AM 21.04.1981

INHALT:

- § 1 GEGENSTAND DER ÄNDERUNG
- § 2 INHALT DER ÄNDERUNG
- § 3 BESTANDTEILE DES GEÄNDERTEN BEBAUUNGSPLANES
- § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
- § 5 INKRAFTTRETEN

S A T Z U N G

Z U R Ä N D E R U N G D E S B E B A U U N G S P L A N E S  
" O E R T B Ü H L "

Aufgrund

Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.08.1976 (BGB1. I, S. 2256),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGB1. I, S. 949),

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.06.  
1972 (GesBl. S. 351), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.02.  
1980 (GesBl. S. 116),

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 22.12.1975  
(GesBl. 1976, S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.06.1983  
(GesBl. S. 229)

hat der Gemeinderat am 18. Juli 1983 folgende Satzung be-  
schlossen:

§ 1

Gegenstand der Änderung

1. Im Bereich, der begrenzt wird im Norden durch die nördliche Grenze von Flst. Nr. 953, dann die Bachstraße überquerend, verlaufend an der Grenze zwischen Flst. Nr. 367 und 367/1, in einer gedachten Linie weiter in Richtung Süden, dabei die Grundstücke Flst. Nr. 366, 364, 362 und 361 schneidend, weiter an den Grundstücksgrenzen zwischen den Flst. Nr. 357/2, bzw. 356 und 357/1 sowie an der Grundstücksgrenze von Flst. Nr. 355 und 357/1 und 355 sowie 354, im Süden dann entlang der südlichen Grundstücksgrenze von Flst. Nr. 355, die Bachstraße überquerend weiter an der südlichen Grundstücksgrenze von Flst. Nr. 937 und im Westen begrenzt durch die östliche Grenze von Flst. Nr. 186 wird geändert:
  - a) Im Bereich zwischen Bachstraße und Oertbühlstraße wird der Fußweg von der Bachstraße zur Oertbühlstraße so angelegt, daß eine direkte Verbindung zum Fußweg zwischen Lindenstraße und Bachstraße besteht.
  - b) Der geplante Kinderspielplatz erhält einen günstigeren Zuschnitt und eine günstigere Lage unter Anbindung an den in Ziffer a) genannten Weg.
  - c) Die bisherige zwingend vorgeschriebene Bauform mit zwei Vollgeschossen wird abgewandelt in eine Bauform mit einer vorgeschriebenen Höchstgrenze von zwei Vollgeschossen.
  - d) Die bisher vorgesehenen sogenannten Baufenster entfallen, dafür wird im gleichlaufenden Abstand zur jeweiligen Erschließungsstraße eine Baugrenze festgesetzt.

- e) Der Verlauf der Bachstraße wird geändert.
2. Im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 798/16 wird geändert:
- a) Die bisherige zwingend vorgeschriebene Bauform mit zwei Vollgeschossen wird abgewandelt in eine Bauform mit einer vorgeschriebenen Höchstgrenze von zwei Vollgeschossen.
  - b) Die bisher vorgesehenen sogenannten Baufenster entfallen, dafür wird im gleichlaufenden Abstand zur jeweiligen Erschließungsstraße eine Baugrenze festgesetzt.
3. Die Bebauungsvorschriften werden wie folgt geändert:
- 3.1 § 5 Abs. 1 erhält folgende Fassung:
- "Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse."
- 3.2 § 5 Abs. 2 wird aufgehoben.
- 3.3 § 6 Abs. 2 erhält folgende Fassung:
- "Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze."
- 3.4 § 10 Abs. 2 erhält folgende Fassung:
- "Höhe der Gebäude von Oberkante Kellerdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren darf höchstens betragen
- a) beim zweigeschossigen Gebäude einschließlich einem anrechenbaren ausgebauten Dachgeschoß nach § 2 Abs. 8 LBO (Satteldach  $38^{\circ}$  bis  $45^{\circ}$  Neigung) 3,30 m
  - b) beim zweigeschossigen Gebäude mit flachgeneigtem Satteldach ( $28^{\circ}$  -  $32^{\circ}$  Neigung) 5,80 m
- Sockelhöhe bei allen Gebäuden (Oberkante Rohdecke Keller) maximal 1,00 m über der jeweiligen Straßenachse, siehe Regelquerschnitt."
- 3.5 § 10 Abs. 3 wird aufgehoben.
- 3.6 § 10 Abs. 7 wird aufgehoben.
- 3.7 § 10 Abs. 8 wird aufgehoben.

## § 2

### Inhalt der Änderung

1. Der Bebauungsplan nach § 1 wird zeichnerisch durch ein Deckblatt geändert.
2. Die Bebauungsvorschriften nach § 1 werden geändert nach Maßgabe des § 1 Ziffer 3.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

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

1. Straßen-, Baulinien- und Gestaltungsplan vom 25.01.1967, in der Fassung der letzten Änderung vom 08.04.1981
2. Bebauungsvorschriften vom 25.01.1967 mit Neufestsetzungen
  - 2.1 für den Bereich Raiffeisenstraße (zwischen Oertbühlstraße und Bachstraße) vom 10.10.1978
  - 2.2 für den Bereich Rieder Weg (zwischen Oertbühlstraße und Oertbühlring) vom 08.04.1981

Die Begründung ist dem Bebauungsplan beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten


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

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Iffezheim, den 19. Juli 1983

  
(Himpel)  
Bürgermeister



# B E G R Ü N D U N G

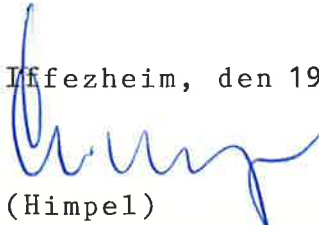
## ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "OERTBÜHL"

(ÄNDERUNGSSATZUNG VOM 19. Juli 1983 )

Für die Änderung des Bebauungsplanes "Oertbühl" sind folgende Gründe maßgebend:

1. Die Gemeinde Iffezheim will den Bauwilligen eine möglichst liberale Baugestaltung ermöglichen. Dies wird dadurch erreicht, daß die bisher vorgesehenen Baufenster im Bebauungsplan entfallen und dafür lediglich eine Baugrenze entlang der Erschließungsstraße festgesetzt wird. Eine Festsetzung einer hinteren Baugrenze erscheint nicht erforderlich, weil dadurch die Grundstücksnutzung wiederum eingeschränkt würde.
2. Ein weiterer Grund für die Änderung des Bebauungsplanes "Oertbühl" besteht in der bisher zwingend vorgeschriebenen Bauform von zwei Vollgeschossen. Gerade in den letzten Jahren hat sich gezeigt, daß die Mehrzahl der Bauwilligen eine Bauweise mit einem Vollgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß bevorzugt. Um auch hier den Bauwilligen eine bessere Gestaltungs- und Wahlmöglichkeit geben zu können, wurde die Vorschrift zwingend zwei Vollgeschosse geändert in eine Höchstzahl von zwei Vollgeschossen.
3. Im ursprünglichen Bebauungsplan war der Fußweg zwischen Oertbühlstraße und Bachstraße so im Plan eingezeichnet, daß keine weitere Verbindung des Fußweges zum Oertbühlring auf der einen Seite oder zum Fußweg zwischen Bachstraße und Lindenstraße auf der anderen Seite bestand. Es war damit zu befürchten, daß der Fußweg nicht in der gewünschten Weise angenommen wird. Die Änderung des Bebauungsplanes "Oertbühl" hat mit zum Grund, diese Wegführung zu verbessern, um gerade für den Fußgänger eine günstigere Möglichkeit zu schaffen, in den Ortskern zu gelangen.
4. Im bisherigen Gestaltungsplan war der Kinderspielplatz mit einem etwas unglücklichen Zuschnitt enthalten. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird dieser Kinderspielplatz den Zwecken entsprechend gestaltet werden und so an den Fußweg angebunden, daß der möglichst gefahrlose Zugang zu dem Kinderspielplatz möglich sein wird.
5. Die Straßenführung der Bachstraße wird derart verändert, daß die Straße direkt über den verdohnten Mühlbach zu liegen kommt. Dies ist dadurch erforderlich, weil sonst Grundstücke mit Grunddienstbarkeiten hätten belastet werden müssen.
6. Kosten durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen nicht.
7. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die gesetzliche Baulandumlegung.

Iffezheim, den 19. Juli 1983

  
(Himpel)  
Bürgermeister