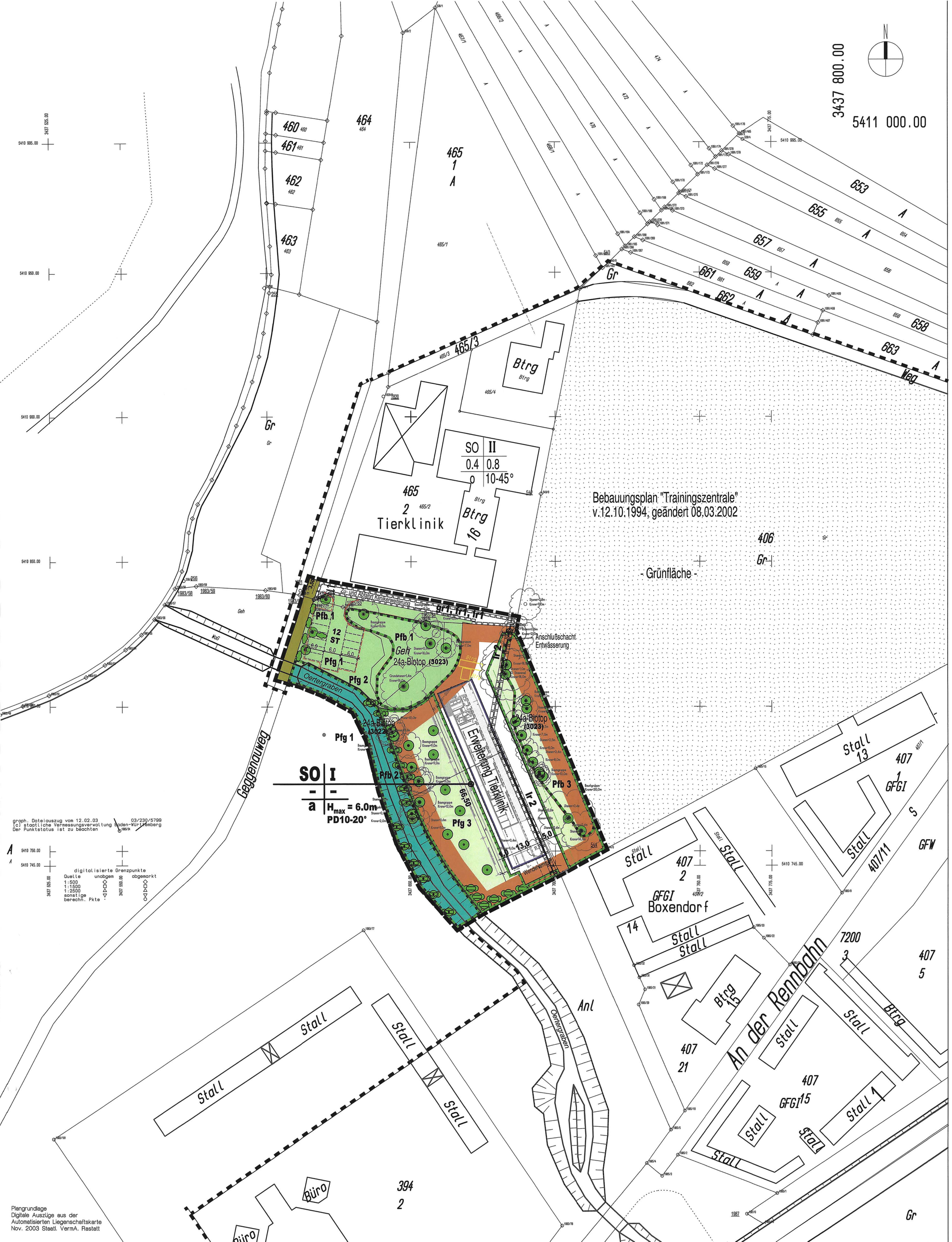

Legende

1. Art der baulichen Nutzung

sonstiges Sondergebiet §11 Abs.2 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

9. Grünflächen

Grünflächen

10. Wasserflächen

Wasserflächen

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume — Erhaltung: sonstige Bepflanzungen

Pfb 1 — Pfb 1 - Einzelbäume , Baumgruppen, Feld- und Ufergehölze

Pfb 2 — Pfb 2 - Oertergraben

Pfb 3 — Pfb 3 - Gehölz- und Feuchtfläche östl. der Klinikerweiterung

Anpflanzen: Bäume — Anpflanzen: sonstige Bepflanzungen

Pfg 1 — Pfg 1 - Fläche für Stellplätze

Pfg 2 — Pfg 2 - Grünfläche nordwestlich der Klinikerweiterung

Pfg 3 — Pfg 3 - Grünfläche westlich der Klinikerweiterung

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

ST — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

gr fr — mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

nachrichtlich :

zu beseitigende bauliche Anlagen

geplante bauliche Anlagen — geplante Stellplätze

bestehende Gehölze
(eingemessen im Feb. 2004, öff.best.Verm.-Ing.F.Klein, Durmersheim)

bisherige Grenze des Bebauungsplans Trainingszentrale

0 5 10 15 20 25 50 75m

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141)
zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I S.2850)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132) ,
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.93 (BGBl.I S.466)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) v.14.5.1990
zuletzt geändert durch G.z.Änd. des Gerätesicherheitsg u.d. Chemikalien G. v. 27.12.2000)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F.v. 25.3.2002 (BGBl Nr.22 v. 3.4.2002

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 08.08.1995 (GBl. S. 617),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10. 2003 (GBl. S. 695).

Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG) v. 10.07.2003 (GVBl.Nr.10,v.11.08.2003 S.385)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg i.d.F.v. 29.3.1995 , zuletzt geändert am 19.11.2002

Raumordnungsgesetz (ROG) v. 18.08.1997 (BGBl. I S.2081-2102-)
geändert durch Art.3 d.G. v. 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 12.11.1996 (BGBl.I.S.1695)
zuletzt geändert durch Art.7 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950,2004)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 " Sonstiges Sondergebiet " (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

mit der Zweckbestimmung : Tierklinik

1.1.1 Zulässig ist eine Tierklinik der tiermedizinischen Grund- und Höchstversorgung einschließlich der medizinisch und betrieblich notwendigen Nebenanlagen und Stellplätze.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1.1 Vollgeschosse
Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzt.

2.1.2 gem. § 16 (2) 3 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO ist die maximale Höhe der baulichen Anlagen gemäß Planeinschrieb festgesetzt (s. Ziff.3)

3 Bauweise § 9 (1) 2. BauGB und § 22 BauNVO

Festgesetzt ist : abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1.1 Zulässig sind Gebäude und Gebäudegruppen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Längenbeschränkung

3.1.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig ; dies mit Ausnahme der

- im Planteil eingetragenen Stellplätze , in Verbindung mit der vorgesehenen Eingrünung,
- Nebenanlagen, die der Landschaftsgestaltung oder gärtnerischen Zwecken dienen,
- baulichen Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

4 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs.1 Nr. 2. , i.Verb.m. § 9 Abs.2 BauGB)

4.1.1 Als Erdgeschossfußbodenhöhe ist die natürliche Geländehöhe im Bereich des Baufensters festgesetzt.

4.1.2 Von dieser Quote kann insgesamt oder zu Teilen um bis zu +/- 0,50 m abgewichen werden.

5 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Zulässige Höhe der baulichen Anlagen gemäß Planeintrag.

6 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

gr 1, fr 1 lr 1, Geh- und Fahrrecht zugunsten der „Erweiterung Tierklinik gem. Ziff. 1.1"

lr 2, Leitungsrecht zugunsten des nördlich angrenzenden Sondergebiets (Tierklinik)

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB, § 74 LBO)

1 Farbgebung

grelle Leuchtfarben (wie sicherheitstechnische Signalfarben) und fluoreszierende Oberflächen sind unzulässig.

2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Werbeanlagen sind nur für die am Ort im Rahmen der zulässigen Art der Nutzung gem. Ziff.1.1 angebotenen Leistungen zulässig.

2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Werbeanlagen sind nur für die am Ort im Rahmen der zulässigen Art der Nutzung gem. Ziff.1.1

angebotenen Leistungen zulässig.
Zulässig sind Schriftzüge und Logos bis zu 1,0 m Höhe; freistehend bis 1,5 m Gesamthöhe ,

am Gebäude im Rahmen der zulässigen Höhe gem.Ziff. 2.1.2 .
Werbeanlagen mit blendendem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

3 Gestaltung der Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zur Einfriedigung sind entlang der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs durch Bepflanzung verdeckte Zäune bis 1,2 m Höhe zulässig und zum Geggenauweg orthogonal gegliederteHolzzäune bis o,8 m Höhe zulässig ; eine Einfriedigung entlang des Oertergrabens und seiner Böschungsbereiche ist nicht zulässig

III. Festsetzungen zur Grünordnung

(§ 9 Abs.1 Nr.n 20 und 25a+b und § 9 Abs.1a BauGB)

1 Zweckbestimmung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB

Die im Planteil dargestellten Flächen sind als ehemaliger Bestandteil der nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grünfläche nach Maßgabe der nachfolgenden Ziffern 2 und 3 zu schützen, zu pflegen und in ihrer Funktion als Flächen des Ausgleichs i.S. § 1a BauGB zu entwickeln.

2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9Abs.1 Nr. 25a BauGB

Pfg 1 – Grünfläche nordwestlich der Klinikerweiterung

Auf der Grünfläche nordwestlich der Klinikerweiterung sind die dort vorhandenen, im Plan entsprechend gekennzeichneten, standortgerechten Gehölze zu erhalten (s. Pflanzbindung 1). Das Grünland ist extensiv zu nutzen. Ein 5 m breiter Streifen, gemessen ab der Böschungsoberkante der Oertergrabens, ist als Gewässerrandstreifen zu entwickeln. Diese Fläche ist alle 2 bis 3 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen und abzutransportieren. Die Stellplätze sowie die Zufahrt sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Rasengittersteinen, zu gestalten.

Pfg 2 – Grünfläche westlich der Klinikerweiterung

Auf der Grünfläche westlich der Klinikerweiterung sind die dort vorhandenen, im Plan gekennzeichneten, Gehölze zu erhalten (s. Pflanzbindung 1).

Bisher versiegelte Bereiche und das stark verdichtete Grünland sind nach der Entsiegelung bzw. Bodenlockerung mit einer Gras-Kräuter-Mischung nach § 29a NatSchG B-W entsprechend den Standortverhältnissen anzusäen. Das Grünland ist extensiv zu nutzen.

Ein 5 m breiter Streifen, gemessen ab der Böschungsoberkante des Oertergrabens, ist als Gewässerrandstreifen zu entwickeln. Diese Fläche ist alle 2 bis 3 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen und abzutransportieren.

Zusätzlich zu den bereits vorhandenen Gehölzen sind innerhalb der Grünfläche standortgerechte, heimische Laubgehölze der Pflanzenlisten 1 bis 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind mindestens sechs Einzelbäume und 100 m² Hecke anzulegen.

Die Hecken sind in erster Linie am südlichen Rand der Grünfläche anzuordnen, um die Klinikerweiterung in die Umgebung einzubinden.

3 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Pfb 1 – Einzelbäume, Baumgruppen, Feld- und Ufergehölze

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume, Baumgruppen, Feld- und Ufergehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall der Gehölze sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Pfb 2 – Oertergraben

Der Oertergraben, vor allem seine nach § 24a NatSchG B-W besonders geschützten, gewässerbegleitenden Gehölzstreifen sowie sein Ufersaum sind dauerhaft zu erhalten und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu pflegen. Hierbei ist auf eine maßvolle Gewässerunterhaltung zu achten. Die Uferzonen sind nur alle 2 bis 3 Jahre abschnittsweise zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen und abzutransportieren. Bei Ausfall der Gehölze sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Pfb 3 – Gehölz- und Feuchtfläche östlich der Klinikerweiterung

Die nach § 24a NatSchG B-W besonders geschützte Gehölz- und Feuchtfläche östlich der Klinikerweiterung ist dauerhaft zu erhalten und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu pflegen. Bei Ausfall der Gehölze sind diese gleichwertig zu ersetzen. Die Erdaufschüttung ist zu beseitigen. Bisher versiegelte Bereiche und das stark verdichtete Grünland sind nach der Entsiegelung bzw. Bodenlockerung mit einer Gras-Kräuter-Mischung nach § 29a NatSchG B-W entsprechend den Standortverhältnissen anzusäen. Die gesamte Feuchtfläche ist alle 2 bis 3 Jahre in Abschnitten zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen und abzutransportieren.

Anhang zu Ziffer III 2 + 3 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 - Laubbäume auf unvernässten Standorten

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus Hybride 'Dodoens'	Ulme

Laubbäume auf vernässten Standorten

botanischer Name	deutscher Name
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide

Pflanzenliste 2 – lokaltypische Obst- und Wildobstsorten Hochstämme auf Sämlingsunterlagen

Mostäpfel:	Tafeläpfel:	Mostbirnen:	Tafelbirnen:
Bittenfelder	Auer Straßenapfel	Bayerische Weinbirne	Alexander Lukas
Börtlinger Weinapfel	Boskoop	Gelbmöstler	Conference
Bohnapfel	Brettacher	Grüne Jagdbirne	Gellerts Butterbirne
Gehrers Rambour	Gewürzluike	Lederhosenbirne	Gute Luise
Hauxapfel	Glockenapfel	Schweizer Wasserbirne	Pierre Corneille
Kardinal Bea	Gulderling	Stuttgarter Geißhirte	Williams Christ
	Jakob Fischer		
	Obertsroter Weinapfel	**Süßkirschen:**	**Sauerkirschen:**
	Rheinischer Winterrambour	Hedelfinger	Gerems
	Rote Sternrenette	Laufer Knorpel	Ludwigs Frühe
		Sam	Morellenfeuer
Wildobst:		**Zwetschgen:**	**Walnüsse:**
Malus sylvestris - Wildapfel	Sorbus auc. 'Edulis' - Essb. Eberesche	Bühler Frühzwetschge	Nr. 26
Prunus avium - Vogelkirsche	Sorbus domestica-Speierling	Wangenheims Frühzwetschge	Nr. 139
Pyrus pyraster - Wildbirne	Sorbus torminalis - Elsbeere	Nancy-Mirabelle	

Pflanzenliste 3 – Sträucher auf unvernässten Standorten

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Sträucher auf vernässten Standorten

botanischer Name	deutscher Name
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Gemeinde Iffezheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

" Tierklinik "

Verfahrensvermerke

Aufstellung (§ 2 Abs.1 und 4 BauGB)
Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen am 02.02. 2004

Bekanntmachung (§ 2 Abs.1 BauGB)
der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.02. 2004

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)
Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden ortsüblich bekannt gemacht am 09.02.2004 bis 20.02.2004

Frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange
Die Beteiligung der Träger (§ 4 Abs.1 BauGB) erfolgte vom 27.02. 2004 bis 25.03.2004

Entwurfsfeststellung (§ 3 Abs.2 BauGB)
Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öff.Belange hat der Gemeinderat den Entwurf gebilligt und die Auslegung beschlossen am 11.04.2005

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB)
Der Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.07.2005
öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 08.08.2005 bis 09.09.2005

Satzung (§ 10 BauGB)
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung
beschlossen am 19.09..2005

Es wird hiermit bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes, sowie die textlichen Festsetzungen mit den hierzu in öffentlicher Sitzung ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Iffezheim, den 22.09.05 — Gemeinde Iffezheim — P. Werler Bürgermeister

Genehmigt (§ 10 Abs.2 BauGB) vom Landratsamt Rastatt am 13 OKT. 2005

Bekannt gemacht und in Kraft getreten (§ 10 Abs.3 BauGB) am .....

M = 1: 500 — 24.01./19.02./14.09.2004 /15.02.2005/ 27.06.2005

Vorhabenträger :
Dr.K.W. v.Salmuth + Dr. P.Ohnemus — An der Rennbahn 16 — 76473 Iffezheim

Planfertiger:
Nölle
Bauleitplanung
Städtebau
Stadtgestaltung
Architektur
Hermann - Kurz Straße 7
70192 Stuttgart
Telefon 0711 - 2371749
Telefax 0711 - 2378919
e-mail noelle @noelleplan.de
Andreas Nölle
Dipl.-Ing.
freier Architekt
BDA und freier Stadtplaner SRL
Architektenkammer Baden-Württemberg eingetragener Mitglied Nr. 91 894