

Landkreis Rastatt

Gemeinde Iffezheim

## Satzung

über den Bebauungsplan Örtbühl

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8–10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 20. 1. 1967 den Bebauungsplan für das Gewann  
Örtbühl als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan (§ 2 Ziff. 3).

### § 2

#### Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

	Anlage Nr.
1) Übersichtsplan	1
2) Begründung	2
3) Straßen- und Baulinienplan	3
4) Gestaltungsplan	3
5) Straßenlängs- und querschnitte	5
6) Bebauungsvorschriften	6
7) .....	

§ 3

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Iffezheim

, den

25. 1. 1967



Bürgermeister

*König*

Der oben genannte Bebauungsplan wurde am 6. 7. 1967  
vom Landratsamt in Rastatt  
genehmigt.  
Genehmigung und Auslegung wurden am 11. 7. 67  
bzw. in der Zeit vom 16. 7. 67 bis 11. 8. 67  
durch Gütsch öffentlich bekanntgemacht<sup>1)</sup>.

Der Bebauungsplan ist damit am  
in Kraft getreten<sup>2)</sup>

Iffezheim 14. 8. 1967



(Unterschrift)

*König*

GENEHMIGT

Rastatt, den 6. Juli 1967

Landratsamt  
i. V.

*Florian*

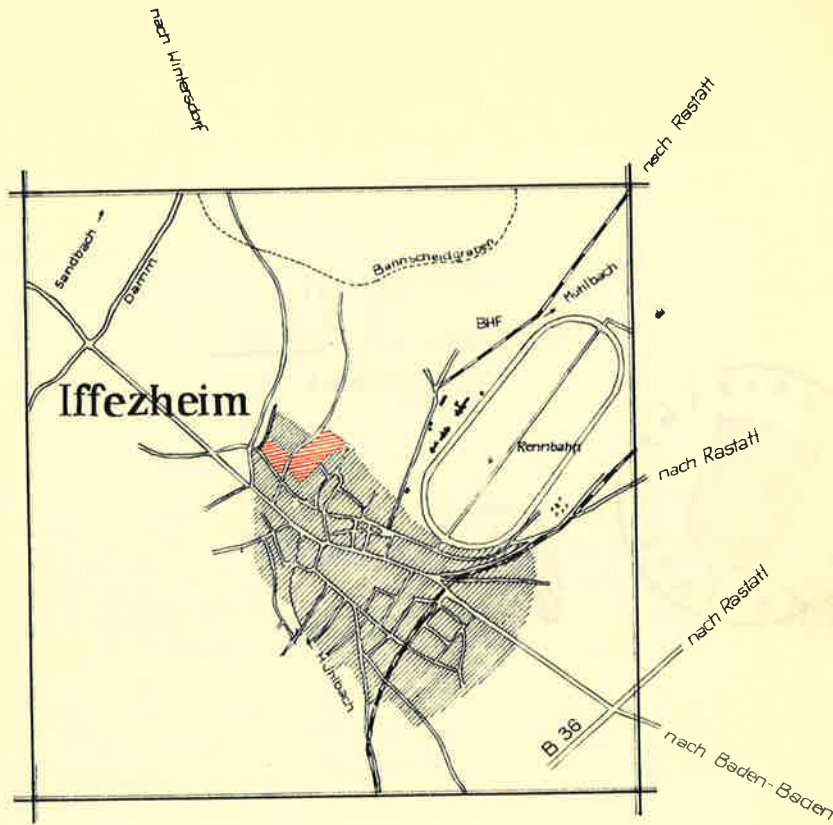


<sup>1)</sup> Für die Bekanntmachung gilt § 12 BBauG. Im übrigen ist die örtliche Bekanntmachungs-Satzung sinngemäß anzuwenden.

<sup>2)</sup> Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich (§ 12 BBauG), also mit dem Tag ihrer Veröffentlichung im amtlichen Verkündungsblatt bzw. bei Bekanntmachung durch Aushang mit dem Tag nach Ablauf der Aushängefrist.

# Gemeinde Iffezheim Übersichtsplan

M. 1:25000




## Zeichenerklärung

 **Vorhandene Wohnbaufläche**

 **Geplante** " " **neu festzustellen**

Iffezheim, den 23. 7. 66

  
.....  
Bürgermeister

Rastatt im Juli 1966  
Dipl.-Ing. W. Sand  
öf. u. Verm.-Ing.  
755 Rastatt  
Zeppelinstr. 10 Telefon 2414

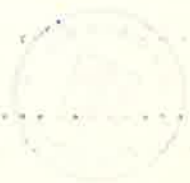
GENEHMIGT

Rastatt, den 6. Juli 1967

Landratsamt  
i.V.



*J. Huber*



Iffezheim, den 23. 7. 66

Anlage Nr. 2 zum Antrag  
vom 23. 7. 66 gehörig

## B e g r ü n d u n g

zum Teilbebauungsplan für das Gewann Örtbühl.

### 1. Allgemeines

Um die Bautätigkeit in der Gemeinde Iffezheim zu fördern, hat der Gemeinderat beschlossen, für das Gewann Örtbühl einen Teilbebauungsplan aufstellen zu lassen. Fast sämtliche Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Erschließung soll allmählich erfolgen, denn die Gemeinde hat nicht vor, eine Baulandumlegung durchzuführen. Die im beschränkten Umfange erforderlichen Grenzänderungen zur Erschaffung der Bauplätze ist vielmehr der Initiative der Grundstückseigentümer überlassen. Notfalls will die Gemeinde ein Messbriefverfahren einleiten.

Es handelt sich nämlich hier um ein bevorzugtes Obstbaugebiet der Gemarkung Iffezheim. Ein Teil der Bauplätze fällt sogar in die Hausgärten und hier wäre eine Baulandumlegung nur mit überdurchschnittlicher Schwierigkeit durchführbar.

### 2. Art des Baugebiets und Bauweise

Das ganze Gebiet ist eben. Es liegt als Enklave in dem bereits bebauten Gemeindegebiet. Bisher war eine zweckmäßige Erschließung wegen des Mühlbaches kaum möglich. Erst durch seine Verdehlung sind die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Erschließung geschaffen worden. Es sind zweigeschossige und eingeschossige Häuser vorgesehen, wobei die eingeschossigen Häuser mit einem Kniestock und Steildach errichtet werden sollen.

Das ganze Planungsgebiet soll nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet genutzt werden. Etwa in der Mitte des Planungsgebiets ist ein Kinderspielplatz vorgesehen.

### 3. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten welche der Gemeinde durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen 176.000,--M

### 4. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Teilbebauungsplan soll als Grundlage für die Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke dienen, sofern dies erforderlich ist.

Der Bürgermeister:



*König*

Der Planfertiger:

Dipl.-Ing. W. Sand  
öfft. best. Verm.-Ing.  
7550 Kastatt  
Zeppelinstr. - Telefon 2414

.....

.....

.....

.....

**GENEHMIGT**

Rastatt, den 16. Juli 1967

Landratsamt  
i. V.



*[Handwritten signature]*

.....

.....  
.....  
.....  
.....

.....  
*[Handwritten signature]*

# Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das / die Gewann(e) Örtbühl

in Jhezheim

## A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1—23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

## B. Festsetzungen

### I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

(bei einheitlichem Baugebiet)

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist

- reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.
- allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- ~~gemäß § BauNVO.~~

oder

§ 1

Baugebiete

~~(bei Gliederung in verschiedene Baugebiete)~~

~~Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.~~

§ 2

Ausnahmen

(bei einheitlichem Baugebiet):

Soweit in § 3 / § 4 / § BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese — nicht — Bestandteil des Bebauungsplanes. ~~Als Ausnahmen zugelassen sind Ställe f. Kleintierhaltung,~~  
gem. § 4 Abs. 3 Z. 6 BNVO. oder

~~Soweit nach § 3 / § 4 / § BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.~~

(bei Gliederung in verschiedene Baugebiete):

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 2—9 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese — nicht — Bestandteil des Bebauungsplanes.

oder

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 2—9 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese in dem jeweiligen Baugebiet allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

GENEHMIGT  
Rastatt, den 6. Juli 1967  
Landratsamt  
i. V.



*Huber*

### § 3

#### Festsetzungen im Gestaltungsplan

~~Festsetzungen nach § 3 Abs. 4 / § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) und nach § 10 BauNVO (Festsetzung der Grundfläche bei Wochenendhausgebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.~~

### § 4

#### Neben- und Versorgungsanlagen

Als (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind Teppichklopfstangen u. Wäschetrockengerüste ~~unter den dort genannten Voraussetzungen~~ zulässig  
— unzulässig  
— ~~nur in folgendem Umfange~~ zulässig:

(2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen ~~nicht~~ zugelassen werden.

## II. Maß der baulichen Nutzung

### § 5

#### Allgemeines

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

(2) Die zulässige Geschosflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse. § 17 BauNVO bleibt unberührt.

### § 6

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

*Bebauung* (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im *Bebauungsplan* nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

(2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

(3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO — nicht — zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### § 7

#### Bauweise

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

(2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. ~~Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.~~

(3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

*Es sind nur Zweifamilienhäuser gem. § 4 Abs. 4 BauNVO zugelassen.*

### § 8

#### Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im *Bebauungsplan* ~~Straßen- und Baulinienplan~~.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO — nicht — zulässig.

### § 9

#### Grenz- und Gebäudeabstand

(1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen ~~muß mindestens~~ *richtet sich nach den Maßen der LBO* — 3,00 m — 4,00 m — 5,00 m — betragen.



- (2) — Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden ~~darf das Maß von~~ *richtet sich nach den*  
~~6,00 m — 8,00 m — 10,00 m —~~ *Maßen der LBO.*  
 nicht unterschreiten. —  
 — Die Summe der seitlichen Grenzabstände muß mindestens  
~~6,00 m — 8,00 m — 10,00 m —~~  
 betragen, wobei der geringste Abstand  
~~3,00 m — 4,00 m — 5,00 m —~~  
~~betragen muß.~~
- (3) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

#### IV. Baugestaltung

##### § 10

##### Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäude-  
 längsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen und  
 dreigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. ~~Hausgruppen dürfen nicht länger als~~  
~~30,00 m — m — sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und~~  
~~einheitlich gestaltet werden.~~
- (2) Die Höhe der Gebäude darf  
 — von Straßenoberkante —  
~~— vom natürlichen Gelände —~~  
~~— vom eingeebneten Gelände —~~  
 bis zur Traufe betragen:  
 bei eingeschossigen Gebäuden ~~— 3,50 m — 4,00 m — 4,50 m —~~ *X*  
 bei zweigeschossigen Gebäuden ~~— 6,00 m — 6,50 m — 7,00 m —~~  
 bei dreigeschossigen Gebäuden ~~— 9,00 m — 9,50 m — 10,00 m —~~
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie  
 darf nicht mehr als  
~~0,30 m — 0,45 m — 0,60 m — 0,80 m — 1,00 m —~~ *zwischen B und B1*  
~~betragen. Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens ist im Gestaltungsplan für jedes~~  
~~Grundstück/Vorhaben festgesetzt. Sie ist bezogen auf Meereshöhe NN.~~ *auf die Straßenoberkante*  
~~Fixpunkt: ————— NN.~~
- (4) Bei ~~stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im~~  
~~Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, sofern dies im Gestaltungsplan nicht bereits berück-~~  
~~sichtigt ist.~~
- (5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größen-  
 verhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (6) Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu ge-  
 stalten.
- (7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen, ~~soweit im Gestaltungsplan keine weiter-~~  
~~gehenden Beschränkungen festgesetzt sind:~~  
~~beim Steildach: ————— mindestens 48°~~ *zwischen B und B1*  
~~beim flachgeneigten Dach: ————— höchstens 32°~~ *32 - 38°*
- Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel  
 engobierte Tonziegel verwendet werden.
- (8) Ein Kniestock ist nur zulässig:  
~~beim eingeschossigen Haus mit Steildach bis höchstens 0,80 m, X~~ *zwischen B und*  
~~beim ein- und zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach bis höchstens 0,30 m.~~ *B1 max. 0,80 m*
- (9) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut  
 werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den  
 Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch  
 Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch lie-  
 gende Fenster erfolgen.

~~(10) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgewalnten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Die Gaupen sollen als durchgehendes Lichtband ausgebildet werden. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 bis 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.~~

## § 11

**Nebengebäude und Garagen**

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude und die Garagen zweier benachbarter Grundstücke sind zu einem Baukörper zusammenzufassen, soweit der Gestaltungsplan keine besonderen oder abweichenden Festsetzungen trifft.
- (3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

## § 12

**Einfriedigungen**

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
  - Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern —
  - einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung —
  - quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung —
  - ~~Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von — 1,00 m — 1,20 m — nicht überschreiten.~~
  - Für die Höhe der Einfriedigungen gilt § 2 der Kreisbausatzung für den Landkreis Rastatt vom 16. 6. 1966
- (2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

## § 13

**Grundstücksgestaltung und Vorgärten**

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

## § 14

**Entwässerung**

- (1) Häusliche Abwässer sind
  - unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten (bei zentralen Kläranlagen) —
  - ~~in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen (bei Ortskanalnetz ohne zentrale Kläranlagen) —~~
  - ~~in besondere Klärgruben (Dreikammersystem) abzuführen und nach Klärung in wasserrechtlich zulässiger Weise abzuleiten. (wo keine öffentliche Abwasserbeseitigungsanlagen vorhanden sind.)~~
- (2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

## § 15

**Ausnahmen und Befreiungen**

~~Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.~~