

**Landratsamt Rastatt**

Staatliche Verwaltung

**Abt. III a**

An das

Bürgermeisteramt

I f f e z h e i m



755 Rastatt, den

Postfach 229

Herrenstraße 19

Fernruf 3041

**4. Februar 1965**

Betreff: Polizeiverordnung zum Bebauungsplan der Gemeinde Iffesheim für die Gewanne "Zwischen dem Bruchweg und Mittelweg", "Zwischen dem Mittelweg und Badweg", "Am Hügelsheimer Weg", "In den Hanfäckern".

Anlage 1 - 10 -

Angeschlossen übersenden wir die am 21.12.1964 erlassene Polizeiverordnung zum dortigen Verbleib.

I.V.

  
Bludau

P o l i z e i v e r o r d n u n g  
=====

zum Bebauungsplan der Gemeinde Iffezheim für  
die Gewanne "Zwischen dem Bruchweg und Mittelweg",  
"Zwischen dem Mittelweg und Badweg", "Am Hügels-  
heimer Weg", "In den Hanfäckern".

Auf Grund der §§ 1 bis 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGl. I S. 938); §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109, 123 Abs. 4, 126 Abs. 15 der Landesbauordnung -LBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1935 (GVBl. S. 187); §§ 10 ff des Polizeigesetzes vom 21. November 1955 (Ges. Bl. Baden-Württemberg S. 249) in Verbindung mit § 1 der Dritten Durchführungsverordnung zum Polizeigesetz vom 1. April 1956 (Ges. Bl. S. 86) wird mit Zustimmung des Gemeinderats der Gemeinde Iffezheim folgende

P o l i z e i v e r o r d n u n g

erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem Straßen- und Baulinienplan vom Mai 1962, genehmigt vom Landratsamt Rastatt am 2.9.1964.

§ 2

Zweckbestimmung des Baugebietes

- 1) In dem Baugebiet dürfen - abgesehen von kleinen Nebengebäuden - (vgl. § 6) nur Gebäude erstellt werden, die ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind. Einzelne gewerbliche sowie landwirtschaftliche Betriebe können zugelassen werden, soweit diese mit dem Charakter des Wohngebietes sich vereinbaren lassen.

- 2) Betriebe, die die Nachbarschaft durch Rauch, Ruß, Staub, Dämpfe, Geruch, Geräusche, Erschütterungen oder ähnliche Einwirkungen belästigen können, sind verboten. Tankanlagen für den öffentlichen Verkehr sind nicht gestattet.

§ 3

Zulässige Überbauung

Die Überbauung eines Grundstückes (§ 22 LBO) darf nicht mehr als 30% der Grundstücksfläche betragen.

§ 4

Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

- 1) In dem Baugebiet ist die offene Bauweise (Einzelhäuser oder Gebäudegruppen) nach Maßgabe des Bebauungsplanes vorgeschrieben. Gebäudegruppen (Doppel- und Reihenhäuser) dürfen nur errichtet werden, wenn sie gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- 2) Für die zulässige Geschoszahl, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
- 3) Soweit es sich um die Schließung von Baulücken handelt, sind die Neubauten in Geschoszahl, Stellung, Firstrichtung und Dachdeckung einem der Nachbargebäude anzugleichen.
- 4) Bei der offenen Bauweise muß der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen mindestens 3,00 m betragen. Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 10,00 m nicht unterschreiten.

§ 5

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossiger Bauweise in der Regel mindestens 9,00 m, bei zweigeschossiger Bauweise 11,00 m betragen.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf bis zur Traufe betragen:  
bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m,  
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m.

- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,80 m betragen.
- 4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 5) Die Dachneigung muss bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock) mindestens 48 Grad (Steildach) betragen. Bei Gebäudegruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
- 6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 7) Bei eingeschossigen Gebäuden mit Steildach ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, zulässig.
- 8) Nur bei eingeschossigen Hauptgebäuden mit Steildach dürfen im Dachraum Wohnungen und Wohnräume 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 liegende Fenster erfolgen.
- 9) 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 der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseitender Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, dass die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen

mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgauben und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

- 10) Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

## § 6

### Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einem guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- 2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- 3) Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.
- 4) 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.
- 5) Mehrere Einzelgaragen dürfen auf dem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung - RGaO -) vom 17. Februar 1939 (RGBl. I S. 219).

## § 7

### Verputz und Anstrich der Gebäude

- 1) Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen, verschindeln und dergl.) und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.

- 2) Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
- 3) Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

## § 8

### Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu erstellen.  
Gestattet sind:  
Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern.  
Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.
- 2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- 3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

## § 9

### 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, nach Möglichkeit als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, sind bodenständige Gehölze zu verwenden.
- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 10

Entwässerung

Für die Entwässerung der Gebäude und Grundstücke wird folgendes festgelegt:

- 1) Sind Kanalisations- Straßenleitungen im Bereich der zu bebauenden Grundstücke vorhanden, müssen die anfallenden Regen- und Brauchabwässer in diese eingeleitet werden. Hierzu sind die durch die Gemeinde bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze verlegten Hausanschlußleitungen NW 150 mm zu benützen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind innerhalb der Gebäude und Grundstücke gemäß DIN 1986, Blatt 1 und 2 auszuführen.
- 2) Sind bis zum Zeitpunkt des Bezugs erstellter Gebäude noch keine Kanalisations- Straßenleitungen im Bereich der Grundstücke eingelegt, so müssen zur Behandlung der anfallenden Brauchabwässer Kleinkläranlagen gemäß DIN 4261 erstellt und benützt werden, wobei das in diesen vorgeklärte Abwasser in den Untergrund zu versenken ist. Das anfallende Regenwasser ist auf gleicher Weise innerhalb des Grundstückes abzuleiten. Nach erfolgter Kanalisierung der Anlieger-Straßen sind die Kleinkläranlagen außer Betrieb zu nehmen und die Ableitung des Brauch- und Regenwassers hat gemäß 1) zu erfolgen.

§ 11

Planvorlage

- 1) Neben den üblichen Unterlagen für die Baueingabe kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.
- 2) In besonderen Fällen (Hangbebauung) können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist.
- 3) Die Baupolizeibehörde kann ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten etc. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

§ 12

Nachsichten

Die Baupolizeibehörde kann auf Antrag in begründeten Fällen nach Anhören der Gemeinde ganz oder teilweise Befreiung von dieser Polizeiverordnung erteilen. Die Erteilung der Befreiung kann an Bedingungen geknüpft werden.

§ 13

Schlußbestimmungen

Die Ausführung der in § 123 Abs.2 Buchstabe d, e, g und k der LBO erwähnten Bauarbeiten ist genehmigungspflichtig.

§ 14

Inkrafttreten

Diese Polizeiverordnung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

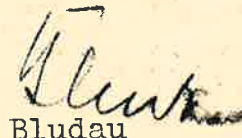
Rastatt, den 21.Dezember 1964

Landratsamt Rastatt

-Staatl.Verwaltung-

Abt. IIIa

I.V.

  
Bludau



# **S a t z u n g**

\*\*\*\*\*

der Gemeinde **I f f e z h e i m** Kreis **R a s t a t t**  
über den Bebauungsplan vom 2.Mai 1962 für das Baugebiet in den

**Gewannen:** zwischen dem Mittelweg und Badweg  
zwischen dem Bruchweg und Mittelweg  
am Hügelsheimerweg  
in den Hanfäckern.

Zur Durchführung der Planungsabsichten für das vorgenannte Baugebiet hat der Gemeinderat aufgrund der §§ 1,2,8,9 und 10 des Bundesbaugesetzes -BBauG-vom 23.Juni 1960 (BGBI. I S.341 vom 29.6.1960) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung vom 25.7.1955 in der Fassung vom 22.3.1960 (Ges.Bl. 60 S.94) der §§ 1,33,109,123,126 Abs.15 der Landesbauordnung-LBO-i.d.f.vom 25.7.1935 (Ges.Bl.S.187) der §§ 2 und 3 der Reichsverordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGBI. I S.9) folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

## **§ 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.**

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus der in im Straßen- und Baufluchtenplan vom 2.Mai 1962 eingezeichneten Grenze des Planungsgebietes.

## **§ 2 Inhalt des Bebauungsplanes**

- a) Erläuterungsbericht
- b) Übersichtsplan
- c) Gestaltungsplan
- d) Straßen- u. Baufluchtenplan
- e) Textteil des Bebauungsplanes
- f) Straßenlänge- und querschnitte.

## **§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Iffezheim, den 13. Juli 1962



## T e x t t e i l

des Bebauungsplanes der Gemeinde I f f e z h e i m, Kreis Rastatt  
zum Straßen- und Baufluchtenplan bzw. Gestaltungsplan vom 2. Mai 1962  
für das Baugebiet in den Gewannen:

zwischen dem Mittelweg und Badweg  
zwischen dem Bruchweg und Mittelweg  
am Hügelsheimerweg  
in den Hanfäckern

### § 1

#### Zweckbestimmung des Baugebietes

- 1) In dem Baugebiet dürfen, abgesehen von kleinen Nebengebäuden, (vergl. § 6) nur Gebäude erstellt werden, die ausschließlich zum wohnen bestimmt sind.  
Einzelne gewerbliche sowie landwirtschaftliche Betriebe können zugelassen werden, soweit diese mit dem Charakter des Wohngebietes sich vereinbaren lassen.
- 2) Betriebe, die die Nachbarschaft durch Rauch, Ruß, Staub, Dämpfe, Geruch, Geräusche, Erschütterungen oder ähnliche Einwirkungen belästigen können, sind verboten.  
Tankanlagen für den öffentlichen Verkehr sind nicht gestattet.

### § 2

#### Zulässige Überbauung

Die Überbauung eines Grundstückes (§ 22 LBO) darf nicht mehr als 30 % der Grundstücksfläche betragen.

### § 3

#### Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

- 1) In dem Baugebiet ist die offene Bauweise (Einzelhäuser oder Gebäudegruppen) nach Maßgabe des Bebauungsplanes vorgeschrieben. Gebäudegruppen (Doppel- und Reihenhäuser) dürfen nur errichtet werden, wenn sie gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- 2) Für die zulässige Geschößzahl, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
- 3) Soweit es sich um die Schließung von Baulücken handelt, sind die Neubauten in Geschößzahl, Stellung und Firstrichtung und Dachdeckung einem Nachbargebäude anzugleichen.
- 4) Bei der offenen Bauweise muß der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen mindestens 3 m betragen. Die Summe der seitlichen Grenzabstände des Hauptgebäudes von den Nachbargebäuden auf dem Baugrundstück darf das Maß von 10 m nicht unterschreiten.
- 5) Der Grenzabstand kann im Einzelfall auf Grund besonderer Umstände auf 2,50 m ermäßigt werden. Eine Unterschreitung des vorgesehenen Gesamtabstandes von 10 m (siehe Abs. 4) darf dadurch nicht eintreten.

Gestaltung der Bauten:

- 1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossiger Bauweise in der Regel mindestens 9.00 m betragen bei Zweigeschossiger 11.00 m.
- 2) Die Höhe der Gebäude darf bis zur Traufe betragen: bei eingeschossigen Gebäuden 4.50 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 6.50 m.
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäuden (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0.80 m betragen.
- 4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 5) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise mit oder ohne Kniestock mindestens  $48^{\circ}$  (Steildach) betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung  $35^{\circ}$  nicht überschreiten.
- 6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 7) Bei eingeschossigen Gebäuden mit Steildach ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0.80 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, zulässig.
- 8) Nur bei eingeschossigen Hauptgebäuden mit Steildach dürfen im Dachraum Wohnungen und Wohnräume eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flächeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch die Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- 9) Dachgauben 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 Fall darf die Gesamtlänge der Dachgauben bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gauben soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante Sparren gemessen, nicht mehr als 0.90 m betragen. Dachgauben und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgauben und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.
- 10) Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

## § 5

### 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) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- 3) Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.
- 4) 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. Von der im Bebauungsplan vorgeschriebenen Stellung der Nebengebäude kann im Einzelfall unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse abgewichen werden.
- 5) Mehrere Einzelgaragen dürfen auf dem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung vom 17.2.1939 RGBl. I S. 219)

## § 6

- 1) Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen, verschindeln udgl.) und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.
- 2) Die Baupolizeibehörde kann Farben- und Putzproben am Bau verlangen.
- 3) Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

## § 7

### Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu erstellen. Gestattet sind:  
Sockel bis zu 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenpflanzungen aus Bodenständigen Sträuchern.  
Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1.20 m nicht überschreiten.
- 2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- 3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

## § 8

### Grundstücksgestaltung und Vorgärten

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

## § 9

### Entwässerung

- 1) Sind Kanal-Straßenleitungen im Bereich der zu bebauenden Grundstücke vorhanden, so müssen die anfallenden Regen- und ~~Brauchabwässer~~ Brauchabwässer in diese eingeleitet werden. Hierzu sind die durch die Gemeinde bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze verlegten Hausanschlußleitungen NW 150 mm zu benützen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind innerhalb der Gebäude und Grundstücke gemäß DIN 1986 Blatt 1; und 2 auszuführen.
- 2) Sind zum Zeitpunkt des Bezugs erstellter Gebäude noch keine Kanal-Straßenleitungen im Bereich der Grundstücke gelegt, so müssen zur Behandlung der anfallenden Brauchabwässer Kleinkläranlagen gemäß DIN 4261 erstellt werden, wobei das in diesen vorgeklärte Abwasser in den Untergrund zu versenken ist. Das anfallende Regenwasser ist auf gleiche Art innerhalb des Grundstücks abzuleiten. Nach erfolgter Kanalisierung der Anliegerstraßen sind die Kleinkläranlagen außer Betrieb zu nehmen und die Ableitung des Brauch- und Regenwassers hat gemäß Abs. 1 zu erfolgen.

## § 10

### Planvorlage

- 1) Neben den üblichen Unterlagen für die Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.
- 2) In besonderen Fällen (Hangbebauung) können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seiner Umgebung ersichtlich ist.
- 3) Die Baupolizeibehörde kann ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten etc. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglichst ist.

## § 11

### Schlußbestimmungen

Die Ausführungen der in § 123 Abs. 2 Buchstabe d, e, g und k der LBO erwähnten Bauarbeiten ist genehmigungspflichtig. —

Teilbebauungsplan

für die Gewanne: "Zwischen dem Mittelweg u. Badweg"  
"Zwischen dem Bruchweg u. Mittelweg"  
"Am Hügelsheimer Weg"  
"In den Hanfäckern"

Erläuterungsbericht

=====

A). Allgemeines

Die Gemeinde Iffezheim ist eine in der Rheinebene gelegene Gemeinde mit z.Zt. ca 3100 Einwohnern. Arbeitsintensive Industrieansiedlungen sind nicht vorhanden, sodaß die Erwerbstätigen der Gemeinde vorwiegend als Pendler in den nahen Industriestädten Rastatt u. Gaggenau sowie in der Stadt Baden-Baden beschäftigt sind. Jedoch weist die Gemeinde auch zahlreiche kleinbäuerliche Landwirtschaftsbetriebe auf, da sie über verhältnismäßig gute Bodenklassen verfügt.

Durch den starken Aufschwung der Industrie im Kreise Rastatt nach dem 2. Weltkrieg konnte auch Iffezheim einen starken Bevölkerungszuwachs durch Flüchtlinge, zugezogene Industriearbeiter etc. aufweisen, der sich andererseits durch ein starkes Anwachsen der Bautätigkeit im Wohnungsbau auszeichnete.

Die in den vergangenen Jahren aufgestellten Teilbebauungspläne der Gemeinde erfaßten verhältnismäßig kleine Teilgebiete und deckten nur den Bauplatzbedarf weniger Jahre. Der letzte dieser Teilbebauungspläne wurde im Dez. 1956 für die Gewanne "Zwischen dem Mittelweg und Badweg" sowie "Zwischen dem Bruchweg u. Mittelweg" aufgestellt. Er soll, soweit er noch nicht verwirklicht ist, im Rahmen der vorliegenden Planung überarbeitet werden. Die Tatsache, daß die Bautätigkeit in Iffezheim nach wie vor sehr rege ist und auch für die nächsten Jahre noch mit keinem merklichen Nachlassen derselben gerechnet wird, ist der Anlaß, eine Gesamtplanung für das Gebiet zwischen der Bundesstraße Nr.36, der Kleinbahn Rastatt - Schwarzach, der Kapellenstraße und dem Badweg (L.I.O.Nr.78) aufzustellen. Die Gemeinde sieht sich hierzu insbesondere deshalb veranlaßt, weil die vorgenannten Straßen bzw. die Kleinbahn feststehende Begrenzungen des Neubaugebietes darstellen, für die auch in späterer Zeit mit keiner Änderung zu rechnen ist.

### B). Planungsgrundlagen

Die Grenzen des Planungsgebietes liegen im Süden mit der Bundesstraße Nr. 36, im Westen mit der Kleinbahn Rastatt - Schwarzach, im Norden mit der bestehenden Bebauung und im Osten mit dem Badweg (L.I.O.Nr.78) fest.

Innerhalb dieses Gebietes stellt die Schutzzone des gemeindlichen Wasserwerkes (Grundstück Lgb.-Nr. 4348/2) mit einem Radius von 90 cm eine für eine private Bebauung auszuschließende Fläche dar. Weiter ist auf Veranlassung des Straßenbauamtes Achern an der Kreuzung der L.I.O.Nr.78 mit der Bundesstraße Nr. 36 eine ausreichende Fläche für mögliche Auf- und Abfahrten einer vorgesehenen Überführung der L.I.O.Nr.78 über die Bundesstraße Nr. 36 auszuweisen. Weitere Belange für den überörtlichen Verkehr sind im Planungsgebiet nicht zu berücksichtigen.

Die landwirtschaftlichen Belange erfordern eine Beibehaltung des Bruchweges als Verbindungsweg der Ortschaft mit dem südlich der Bundesstraße Nr. 36 gelegenen landwirtschaftlichen Gelände. Deshalb ist auch eine Kreuzung der Bundesstraße Nr. 36 an der **Ausmündung** des Bruchweges nicht zu umgehen.

### C). Straßenführung

Aus den zuvor erwähnten Gegebenheiten heraus entwickelte sich der vorliegende Teilbebauungsplan als eine der zweckmäßigsten Lösungen.

Aufgrund des bestehenden Straßenstückes d2 - d2 und der vorhandenen Bebauung am Bruchweg ergab sich die Führung der Wohnstraße a4 - f1, deren Teilstrecke d2 - f1 bereits im Entwurf von 1956 festgelegt ist. Die Verbindung dieser Straße mit der L.I.O.Nr. 78 durch einen Fußweg wurde beibehalten. Parallel dieser Straße wird eine weitere Wohnstraße (a6 - f2) eingeplant, die nur unwesentlich von der ursprünglichen Planung abweicht. Sie erhält eine direkte Ausfahrt auf die L.I.O.Nr. 78 in ca. 320 m Entfernung von der Straßenkreuzung L.I.O.Nr. 78 / B.36.

Die Lage der einzuplanenden neuen Volksschule ergab sich zwangsläufig in Verbindung mit der Schutzzone des gemeindlichen Wasserwerkes, da am ehesten deren Einbeziehung in die Bebauung zu gewährleisten ist. Die eigentliche Schutzzone wird zwar erst in einer bereits vorgesehenen Tagfahrt festgelegt, jedoch ist durch die Grundstücksgrenze der Lgb.-Nr. 4348/2 der Fassungsbereich ausreichend geschützt und einer Anlage eines

Schulsportplatzes sowie eines Kinderspielplatzes im Bereich der engeren Schutzzone dürften keine Bedenken gegenüberstehen. Der Geländestreifen zwischen Wasserwerk und Bundesstraße Nr. 36 soll als Grünfläche mit entsprechender Baumbepflanzung angelegt werden, um damit eine Lärmkulisse für die Schule gegenüber den Verkehr der Bundesstraße zu schaffen.

Der Schule soll eine ausreichende Parkinsel vorgelegt werden, die auch den Belangen der gegenüberliegenden geplanten Verkaufsläden sowie der nahen evangelischen Kirche dienen sollen. Mit der Anordnung der Schule, der Verkaufsläden und der ev. Kirche wird innerhalb der Planung ein gewisser Schwerpunkt geschaffen, der zusammen mit der Grünfläche um das Wasserwerk zu einer ansehnlichen Anlage ausgestaltet werden kann. Zur Erschließung des Zuganges zum Wasserwerk sowie des nahegelegenen Kinderspielplatzes ist ein 3 m breiter Weg ausgewiesen worden, der jedoch für Durchgangsverkehr gesperrt werden soll.

Aufgrund der bereits vorhandenen Teilstücke der Süd-Nord-Straßen ergab sich deren Weiterführung fast zwangsläufig im Bereich zwischen L.I.o.Nr.78 und dem Bruchweg. Wie üblich, wurden entlang klassifizierter Straßen Parallelstraßen in leicht geschwungener Linienführung angeordnet und Ausfahrten auf diese auf ein Mindestmaß beschränkt.

In Höhe der Einmündung der Straße f<sub>2</sub> - s<sub>6</sub> auf den Bruchweg wurde wiederum ein Verkaufsladenzentrum für 4 Läden mit vorgelagertem Parkplatz angeordnet, das der Versorgung des westlich des Bruchweges aufgeplanten Geländes dienen soll. Dieses Gebiet ist als fast reines Wohnsiedlungsgebiet vorgesehen und soll an öffentlichen Flächen den Platz für eine 2. Kinderschule in zentraler Lage sowie eines weiteren Kinderspielplatzes ausweisen. Parkflächen sind nach den heutigen Bedürfnissen in ausreichendem Maße ohne Konzentrierung vorgesehen.

Im Gewann "Am Hügelshelmer Weg" sind Grundstücke für Gewerbebetriebe ausgewiesen worden. Diese Lage wurde vor allem gewählt, weil sich auf den gegenüberliegenden Grundstücken Lgb.-Nr. 4516, 4520-4523 bereits ein Sägewerk befindet. Durch eine separate Zufahrtstraße, die von der Wohnstraße durch einen Grünstreifen abgeschirmt wird, kann das Gebiet der Gewerbebetriebe erreicht werden.

#### D). Baugestaltung

Im vorliegenden Teilbebauungsplan sind die Errichtung von 44 zweigeschossigen und 67 ein- bzw. eineinhalbgeschossigen Wohnhäusern geplant. Von der Einplanung mehrgeschossiger Bauten wurde auf Wunsch der Gemeinde abgesehen.



Unter Zugrundelegung von 4 Personen je Wohneinheit können insgesamt  $82 \cdot 8 + 151 \cdot 4 = 1260$  Personen Wohnraum im zur Genehmigung eingereichten Planungsgebiet finden.

Auf Wunsch der Gemeinde wurden Nebengebäude, insbesondere Garagen, mit eingeplant und hierfür die Möglichkeit der Aufstellung zwischen den Wohngebäuden bevorzugt, damit die Gartenflächen hinter den Wohngebäuden möglichst geschlossen erhalten bleiben können.

#### E). Versorgungsleitungen

Das geplante Versorgungsgebiet kann an die im Ortskern bestehende Kanalisation, deren zentrale Kläranlage im Bau ist, ohne weiteres in freiem Gefälle angeschlossen werden. Der generelle Entwässerungsplan der Gemeinde berücksichtigt die hierfür erforderlichen Belange. Auch der Anschluß des Planungsgebietes an das Wasserleitungsnetz der Gemeinde bedingt keinerlei Schwierigkeiten, da sich das Wasserwerk im Bereich des Gebietes befindet. Für die Stromversorgung wurden die Plätze für zwei Trafostationen mit der Badenwerk AG bereits vorläufig festgelegt. Hierbei soll eine Station auf dem Grundstück Lgb.-Nr. 4579 erstellt werden. Die 2. Station ist vorläufig auf dem Kinderspielplatz zwischen den Straßen  $b_1 - c_3$ ,  $b_1 - b_2$  und  $c_3 - b_2$  vorgesehen und soll endgültig als Kellerhaus im neuen Schulhaus untergebracht werden. Die momentan das Baugebiet als Freileitung überquerende Hochspannungsleitung, die etwa 80 m parallel dem geplanten Bruchweg verläuft, soll umgehend verlegt und parallel der Bundesstraße bzw. Kleinbahn um das gesamte Baugebiet geführt werden.

Über eine Gasversorgung verfügt die Gemeinde Iffezheim noch nicht.

#### G). Zusammenfassung

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 31,79 ha, davon entfallen auf:

das Schulgebäude	1,82	ha
das Wasserwerk	0,25	ha
öffentl. Grünflächen	3,50	ha
Straßenflächen	4,43	ha
Parkplätze	0,25	ha
Spielplätze	0,48	ha
ev. Kirche	0,13	ha
Gewerbebetriebe	0,60	ha
Wohngebiet	20,33	ha
Zusammen	<u>31,79</u>	ha

Im Wohngebiet sind vorgesehen:

82	zweigeschossige Häuser mit Wohnraum für	656	Einwohner
151	eingeschossige Häuser mit Wohnraum für	604	Einwohner
insgesamt	233 Häuser mit Wohnraum für	1 260	Einwohner

Nach der bisherigen Entwicklung der Bevölkerung müßte das Gebiet ca. 20 Jahre für die Bebauung ausreichen. Die Wohndichte beträgt 40 Einwohner je Hektar.

G). Außerkraftsetzung des Teilbebauungsplanes im Gewann "Zwischen dem Mittelweg und Badweg" und "Zwischen dem Bruchweg und Mittelweg" vom Jahre 1956

Der vom Ing.-Büro Hermann Bürhle/Karlsruhe aufgestellte Teilbebauungsplan vom Jahre 1956 wird insoweit außer Kraft gesetzt, als der vorliegende Teilbebauungsplan, vom ersteren abweicht.

Dies betrifft im einzelnen folgende Straßenzüge der alten Planung:

- 1). Straße D<sub>4</sub> - D<sub>3</sub> u. D<sub>1</sub> - D
- 2). Straße E<sub>4</sub> - E
- 3). Straße D<sub>1</sub> - E<sub>1</sub>
- 4). Straße D<sub>2</sub> - E<sub>2</sub>
- 5). Straße D<sub>3</sub> - E<sub>3</sub>
- 6). Straße D<sub>4</sub> - E<sub>4</sub>

Iffezheim, den 2.5.1962

Der Planfertiger:

Der Bürgermeister

*Rümpf*

Ing.-Büro für Tiefbau  
K ü h n - S ä e b e r  
Ötigheim/Krs. Rastatt  
Mühlstr. 70 Ruf 2932