

# **GEMEINDE IFFEZHEIM**

## **Bebauungsplan „Nördlich der Hauptstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften**

Fassung vom 25.03.2013

**Gerhardt.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

[mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de](mailto:mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de)

[www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de](http://www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de)

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB am	07.05.2012
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB vom bis	04.05.2012 13.06.2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB	gem. § 4 (1) BauGB vom bis	23.05.2012 29.06.2012
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB vom bis	02.11.2012 07.12.2012
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB vom bis	05.11.2012 05.12.2012
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGBam	25.03.2013
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGBam	28.03.2013

## Satzung

### über den Bebauungsplan „Nördlich der Hauptstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Iffezheim hat am 25.03.2013 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 25.03.2013 rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „Nördlich der Hauptstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 25.03.2013 maßgebend.

#### § 2

##### Bestandteile und Anlagen der Satzung

###### Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom	25.03.2013
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	25.03.2013
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom	25.03.2013

###### Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom	25.03.2013
E	Begründung	in der Fassung vom	25.03.2013
F	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB in	der Fassung vom	25.03.2013

###### Weitere gesonderte Anlagen

Umweltbericht als separater Bestandteil der Begründung	in der Fassung vom	25.03.2013
Schalltechnisches Gutachten	in der Fassung vom	August 2012
Einzelhandelsgutachten	in der Fassung vom	August 2012

#### § 3

##### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

#### § 4

##### Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Nördlich der Hauptstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Iffezheim,

.....

Peter Werler, Bürgermeister

## Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung

## Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

### Baugesetzbuch (BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

### Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698)

### Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)

jeweils in der am 25.03.2013 aktuellen Fassung

### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

##### 1.1 Teilbereich A1 bis A4

- **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO
- **Von den allgemein zulässigen Nutzung nach §4 (2) BauNVO** sind Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur in den Bereichen A3 und A4 zulässig. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind nur in den Bereichen A1b, A3 und A4 zulässig.
- **Von den Ausnahmen nach §4 (3) BauNVO** sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für die Verwaltung sind nur in den Bereichen A3 und A4 zulässig.

##### 1.2 Teilbereich B

- **Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO)** gem. § 11 BauNVO
- Zulässig ist 1 Einzelhandelsbetrieb mit den Sortimenten Lebensmittel und Getränke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1500 qm sowie die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordneten Nebenanlagen und Stellplatzflächen

#### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- **Das Maß der baulichen Nutzung** wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse, sowie durch die Trauf- und Firsthöhe (TH/FH) bzw. Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Festgesetzt werden die Maximalwerte.
- **Der Bezugspunkt** zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höhere Bezugspunkt maßgeblich.
- **Die Traufhöhe (TH)** gilt für geneigte Dächer. Sie ist das Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Die Traufhöhe ist auf 40% der zugehörigen Dachflächenlänge einzuhalten.
- **Die Firsthöhe (FH)** gilt für geneigte Dächer. Sie ist das Maß zwischen Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

- **Die Gebäudehöhe (GH)** gilt für Flachdächer. Sie ist das Maß zwischen Bezugspunkt und der Oberkante Flachdachattika.
- **Für untergeordnete Dachaufbauten** (z.B. Dachgauben, Dachaufsätze) **sowie für Gegengiebel** ist die festgesetzte Traufhöhe nicht maßgebend.
- **Bei Doppelhäuser und Hausgruppen** wird für die Bereiche A1, A1b und A2 eine Traufhöhe von 5,8m bis 6,3m bzw. eine Gebäudehöhe von 6,0m bis 6,5m verbindlich festgesetzt. Für die Bereiche A3 und A4 wird eine Traufhöhe von 9,0m bis 9,5m bzw. eine Gebäudehöhe von 9,5m bis 10,0m verbindlich festgesetzt. Geringere Traufhöhen sind nur dann zulässig, wenn dieselbe Traufhöhe für beide Doppelhaushälften bzw. alle Häuser der Hausgruppe per gegenseitiger Baulast gesichert ist.
- **Tiefgaragen** dürfen eine Gebäudehöhe von 1,0m nicht überschreiten
- **Im Teilbereich B** darf die festgesetzte GRZ durch die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

### 3 **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

- **Abweichenden Bauweise a1:** die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand zu errichten, wobei Einzelhäuser eine Länge von 16m, Doppelhaushälften eine Länge von 8m nicht überschreiten dürfen.
- **Abweichenden Bauweise a2:** die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäude eine Länge von 20m nicht überschreiten dürfen.
- **Abweichenden Bauweise a3:** die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäude eine Länge von 30m nicht überschreiten dürfen.
- **Abweichenden Bauweise a4:** die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen von mehr als 50m zulässig sind
- **Überbaubare Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- **Terrassen** sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 4 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

- **In den Bereichen A 1, A1b und A2** sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

### 5 **Flächen für Carports, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

- **Garagen, Carports und Stellplätze** sind außer auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen im ganzen Grundstücksbereich zulässig.
- **Mit Carports und Garagen** ist zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Abstand von mind. 3.00 m einzuhalten. Bei Eckgrundstücken gilt die Festsetzung für die Zufahrtsseite. Zu den sonstigen an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Grundstücksgrenzen muss der Abstand mindestens 1,0m betragen.
- **Tiefgaragen** sind im gesamten Grundstücksbereich zulässig.

### 6 **Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

- **Mit Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO** - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 3.00 m einzuhalten.
- **Nebenanlagen im Sinne des §14 (2) BauGB**, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind im gesamten Baugebiet zulässig.

### 7 **Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)**

Folgende Maßnahmen sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig:

- Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton,
- Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen
- Die Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament)

## **8 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

### **8.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen**

- Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche ist ein Lärmschutzwall zu errichten, der im Bereich der festgesetzten Oberkante eine Höhe von mindestens 4,0m über Fahrbahnoberkante haben muss.

### **8.2 Passive Schallschutzmaßnahmen**

- Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumart und Nutzung die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 1989) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklasse der Fenster ergeben sich aus den Lärmpegelbereichen nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2 in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.
- Im Lärmpegelbereich III liegen die nach Westen, Süden und Osten gerichteten Gebäudefronten der südlichsten Baureihe westlich der HAUPTSCHLIEßUNGSSTRASSE, die nach Süden und Osten gerichteten Gebäudefronten der auf der Westseite der HAUPTSCHLIEßUNGSSTRASSE angrenzenden Gebäude der zweiten Baureihen nördlich der K 3670 und die nach Osten gerichteten Gebäudefronten der westlich an die HAUPTSCHLIEßUNGSSTRASSE angrenzenden Gebäude in dritter und vierter Baureihe nördlich der K 3670. (Siehe auch Anlage 5 des schalltechnischen Gutachtens)
- Alle übrigen Gebäudefronten im Plangebiet liegen im Lärmpegelbereich II oder darunter und müssen bereits aus Gründen des Wärmeschutzes mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 ausgestattet werden.

## **9 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

### **9.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

- Das auf den Privatgrundstücken abfließende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Der direkte Anschluss von Sickerschächte und Rigolen an die Kanalisation ist nicht zulässig.
- Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig.

### **9.2 Sondergebiet (SO) Parkplätze**

- Gering frequentierte PKW-Parkplätze (z.B. Mitarbeiterparkplätze) können wasserdurchlässig gestaltet werden. Hierbei sind wasserdurchlässige Beläge mit hoher Reinigungswirkung zu verwenden.
- Stellplätze und Fahrgassen stark frequentierter Parkplätze (z.B. Kundenparkplätze) sind wasserundurchlässig zu befestigen.

### **Sonderflächen**

- Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind für die Versickerung nicht tolerierbar und deshalb mit entsprechender Vorbehandlung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

**Altlastenverdachtsflächen**

- Auf Flächen mit Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen ist eine Versickerung verboten.

**10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)****10.1 Schutz des Oberbodens**

- Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern.

**10.2 Leuchtmittel**

- Als Leuchtmittel bei der Straßenbeleuchtung sind insektenschonende staubdichte Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfniederdrucklampen, LED ...) zu verwenden.

**10.3 Regenwassereinläufe**

- Regeneinläufe sind mit engstrebigen Gullyrosten auszustatten (Verhinderung Kleintierfalle).

**10.4 Artenschutz****10.4.1 CEF-Maßnahme Zauneidechsen**

- Die derzeitigen Habitatstrukturen der Zauneidechse dürfen erst beseitigt werden, nachdem neue Habitate innerhalb des Planungsgebietes im Umfeld der bestehenden Vorkommen angelegt wurden (CEF-Maßnahme, planintern). Hierzu sind auf dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereich 2 Steinriegel mit einer Ausdehnung von je 5 m Länge, 2 m Breite und 2 m Tiefe bzw. Höhe in einem Abstand von 5 – 30 m voneinander herzustellen. Die CEF-Maßnahme ist dauerhaft zu unterhalten.

**10.4.2 CEF-Maßnahme Neuntöter, Dorngrasmücke, Goldammer**

- Im Bereich des ca. 1 ha große ehemalige Schuttplatz der Gemeinde Iffezheim auf den gemeindeeigenen Flurstücken 6701, 6702, 7603, 7604, 7605, 7606, 7607, 7608, 7609, 7612/1 und 6712/2 ist eine mosaikartige Struktur durch Auflockerung des Gehölzbestandes und Entwicklung magerer Saumstrukturen und Wiesenflächen zu entwickeln. Die Maßnahme ist vor Beseitigung der Habitatflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes herzustellen. Die CEF-Maßnahme ist dauerhaft zu unterhalten.

**10.4.3 Eingriffszeiträume**

- Eingriffe in die Eidechsenhabitate dürfen nur in den für die Zauneidechse günstigen Zeiträumen (Mitte August bis Mitte Oktober bzw. Mitte März bis Mitte April) erfolgen.
- Die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung müssen außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) durchgeführt werden.

**11 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)****11.1 Allgemeines****Erhaltung von Bäumen**

- Hochstämmige Obstbäume, die in öffentlichen Grünflächen zu liegen kommen, sind zu erhalten.

### Baumpflanzungen

- Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen im öffentlichen Raum sind verbindlich. Geringfügige Abweichungen hinsichtlich des Standortes können zugelassen werden. Für die Baumpflanzungen sind vorzugsweise heimische Bäume 1. oder 2. Ordnung zu wählen. Es werden die Baumarten der nachfolgenden Artenliste empfohlen. An die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten sind zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 16-18 cm.

### Gehölzpflanzungen

- Bei den Flächen mit Pflanzgebot sind standortheimische Sträucher und Bäumen zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen. Es werden die Baum- und Straucharten der nachfolgenden Artenliste empfohlen. Qualitäts- und Größenbindungen für die Baumarten: mind. Heister, 2 x verpflanzte Ware, 200-250 cm hoch. Auf die Verwendung von gebietsheimischem Pflanzgut ist zu achten! Qualitäts- und Größenbindungen für die Sträucher: mind. 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch. Auf die Verwendung von gebietsheimischem Pflanzgut ist zu achten!

### Artenliste - Gehölze

#### Bäume

Ahorn platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

#### Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cotoneaster integerrimus	Zwergmispel
Cytisus scoparius	Besenginster
Hippocrepis emerus	Strauchkronwicke
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa spec.	Wildrosen
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### Wiesenansaat

- Bei der Wiesenansaat ist gebietsheimisches Saatgut für artenreiche Glatthaferwiesen aus dem Herkunftsgebiet 9 (Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) im Produktionsraum 6 Oberrheingraben (Südwestdeutschen Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) zu verwenden.

## 11.2 Verkehrsgrünflächen

- Verkehrsgrünflächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen oder mit regionaltypischen Kleingehölzen/Bodendeckern zu bepflanzen.

### 11.3 Öffentliche Grünflächen

- Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen unter Verwendung von standortheimischem Saatgut für artenreiche Glatthaferwiesen oder als Rasenflächen anzulegen. Der Anteil der extensiv gepflegten Wiesenflächen soll mindestens 0,8 ha betragen. Die öffentlichen Grünflächen sind **zu einem Drittel** mit standortheimischen Bäumen zu bepflanzen. Die Herstellung von Anlagen zur Versickerung von abfließenden Niederschlagswässern ist zulässig.

### 11.4 Pflanzgebot im Bereich des Lärmschutzwalls (Pfg 1)

- Der Lärmschutzwall ist flächendeckend mit standortheimischen Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen.

### 11.5 Pflanzgebot im Bereich der Privatgrundstücke (Pfg 2)

- Die mit Pflanzgebot belegten Flächen im Bereich der Privatgrundstücke sind von Bebauung jeglicher Art freizuhalten und mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Standortfremde Nadelgehölze sind nicht zulässig.

### 11.6 Pflanzgebot im Bereich der Nordgrenze (westlicher Bereich) (Pfg 3)

- Der öffentliche Grünstreifen ist mit kleinwüchsigen standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Eine Befestigung des öffentlichen Grünstreifens zur Anlegung von Zugängen und Zufahrten ist nicht zulässig.

### 11.7 Sonstige Pflanzgebote im Bereich der Privatgrundstücke

- Je angefangene 300 qm privater Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die unversiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Standortfremde Nadelgehölze und Kiesgärten sind zu vermeiden.

## 12 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden den durch die Herstellung der Verkehrsflächen sowie durch die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung).

Die planinternen und planexternen Kompensationsmaßnahmen sind für einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren zu unterhalten.

### Schutzgut Klima

Den Defiziten im Schutzgut Klima wird die Ökokontomaßnahme J7 zugeordnet.

Die Maßnahmenfläche J 7 auf Flurstück 1469/1 wurde vorgezogen aufgeforstet, ins Ökokonto der Gemeinde Iffezheim eingestellt und von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt. Die Aufforstung von Acker- und geringwertigen Grünlandflächen erfolgte auf zwei Teilflächen (Flächengröße 8522 m<sup>2</sup> und 2399 m<sup>2</sup>) mit zusammen 10921 m<sup>2</sup>. Diese Maßnahme dient dem Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Klima.



Abb.1: Lage der Ökokontomaßnahme J 7

### Schutzgut Boden

Den Defiziten im Schutzgut Boden wird folgende Maßnahme zugeordnet:

Für den Betrag von 47.200 € sind auf dem Flurstück 1479/17 auf der Gemarkung Iffezheim Entsiegelungsmaßnahmen auf einer Fläche von bis zu 3281 m<sup>2</sup> durchzuführen. Die Maßnahmen dienen dazu, Eingriffe in das Schutzgut Boden auszugleichen und verbleibende Defizite beim Schutzgut Klima/Luft mit zu kompensieren.



Abb. 2 Lage der Entsiegelungsflächen

## Teil C - Örtliche Bauvorschriften

### Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

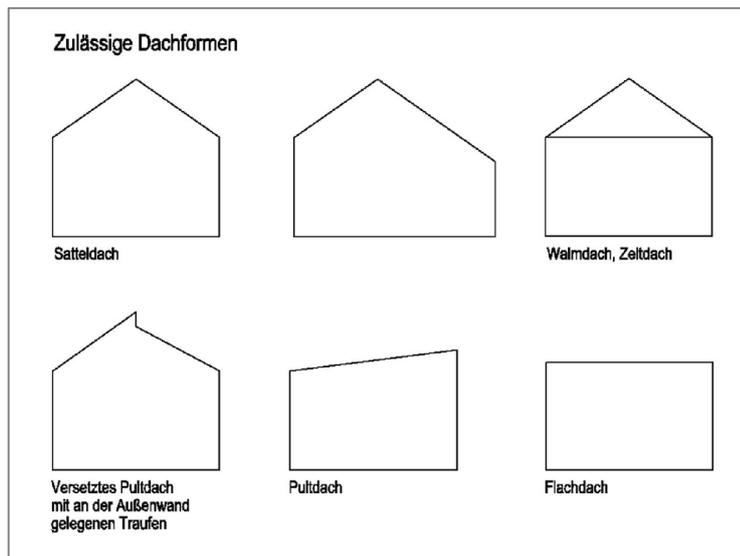
i.d.F. vom 10.09.2009 (GBL. S.615) gültig ab 01. 03.2010

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1 Dächer

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet

- **Für Einzelhäuser sind zulässig:**
  - Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit 25° - 40° Neigung
  - Flachdächer
  - Pultdächer mit max. 5° Dachneigung



- **Für Doppelhäuser und Hausgruppen sind zulässig:** Satteldächer mit einer Dachneigung von 40°. Sonstige oben genannte Dachformen und Dachneigungen sind nur dann zulässig, wenn dieselbe Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften bzw. alle Häuser der Hausgruppe per gegenseitiger Baulast gesichert wird.
- **Für Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen** sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- **Im Bereich A3 und A4** sind nur Flachdächer und Pultdächer mit max. 5° Dachneigung zulässig.

##### 1.2 Sondergebiet

- **Im Sondergebiet sind folgende Dachformen zulässig:**
  - Flachdächer
  - Pultdächer mit max. 5° Dachneigung

#### 2 Dachaufbauten

- **Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift sind** Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte. Mit Gegengiebeln wird die Hauptdachtraufe unterbrochen im Unterschied zur durchlaufenden Hauptdachtraufe bei Dachgauben.

- **Die Länge einzelner Dachaufbauten** darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen.
- **Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten** sowie deren Abstand zu Gebäudeaußenkanten muss jeweils mind. 1.25m betragen.
- **Zwischen der Oberkante von Dachaufbauten** und dem First des Hauptdachs ist ein Abstand von mind. 1.50m einzuhalten.

### 3 Dachmaterialien und Fassadengestaltung

- **Für Dachdeckungen** sind nur nicht glänzenden Materialien in roten, braunen und grauen Farbtönen zulässig. Dachdeckungen aus den Metallen Kupfer, Zink und Blei sind nur mit Beschichtung zulässig.
- **Gründächer und Solardächer** sind generell zulässig.
- **Signalfarben** sind als Fassadenfarben unzulässig.

### 4 Einfriedungen

- **Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen** dürfen eine Höhe von 1.0m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsfläche. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3.0m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze.
- Bei Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind geschlossene Einfriedungen nur in Form von geschnittenen Laubhecken zulässig.

### 5 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

- Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden.

### 6 Gestaltung der Grundstücke

- Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Stellplätze und Privatwege auf den Privatgrundstücken im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

## 7 Werbeanlagen

### 7.1 Allgemeine Festsetzungen

- **Werbeanlagen sind generell nur zulässig:**
  - am Ort der Leistung
  - an den straßenseitigen Fassaden
- **Generell ausgeschlossen sind folgende Formen der Werbung:**
  - Bewegliche Werbeanlagen
  - Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht
  - Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben

### 7.2 Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet

- **Im Allgemeinen Wohngebiet** sind Werbeanlagen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Fläche von 1.0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.
- **In den Teilbereichen A3 und A4** sind Werbeanlagen in der Erdgeschosszone bis zu einer Fläche von insgesamt max. 3,0 qm pro Gebäude zulässig.

### 7.3 Werbeanlagen im Sondergebiet

- **Werbeanlagen am Gebäude** dürfen die zulässige Traufhöhe nicht überschreiten. Ausnahmsweise darf die Traufhöhe überschritten werden, wenn die Werbeanlage vollständig im Giebelfeld eines Gebäudes angebracht wird.
- Die Summe der an einer Fassade angebrachten Werbeanlagen darf max. 10% der Fassadenfläche betragen.
- **Freistehende Werbeanlagen** dürfen eine Höhe von 8,0m nicht überschreiten. Die Höhe ist zu messen zwischen dem höchsten Punkt der Werbeanlage und der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsanlage.

### 8 Führung von Versorgungsleitungen

- Neue Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

## Teil D - Hinweise

### 1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)

### 2 **Wasserschutzgebiet**

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Rastatt-Ottersdorf, Zone III B. die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 14. Juni 1988 sind zu berücksichtigen.

### 3 **Immissionsschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich ca. 600 m nordöstlich des geplanten Baugebietes der landwirtschaftliche Betrieb Jakob, der Tierhaltung und eine Biogasanlage betreibt, befindet. Neben dem landwirtschaftlichen Betrieb existiert eine Bioabfallbehandlungsanlage, die demnächst um eine Trockenfermentationsanlage erweitert werden soll. Im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens für die geplante Trockenfermentationsanlage wurde durch die Firma Barth & Bitter GmbH eine Immissionsprognose erstellt (aktualisierte Fassung vom 4. Juni 2012). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Geruchswahrnehmungshäufigkeit im geplanten Wohngebiet maximal 3 % der Jahresstunden beträgt und damit unterhalb des zulässigen Immissionswertes für Wohngebiete (10 % der Jahresstunden) liegt.

### 4 **Geotechnik**

Im Planbereich bilden junge Talablagerungen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein. Das Grundwasser ist möglicherweise bauwerksrelevant. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.), wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 5 **Kriminalprävention**

Hinsichtlich einer sicheren Gestaltung des Wohnumfeldes und dem Schutz vor Einbrüchen wird auf die kostenfreie Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle hingewiesen. Die Fachberater der Beratungsstelle der Polizeidirektion Rastatt/Baden-Baden zum Thema Einbruchschutz sind unter der Telefonnummer 07222/761-334 erreichbar. Die Postanschrift lautet: Engelstr. 31, 76437 Rastatt.

### 6 **Geothermie**

Das überplante Gebiet liegt im Wasserschutzgebiet Wasserwerk Ottersdorf, Zone III B. Hinsichtlich der Wasserschutzgebietsverordnung und der Leitfäden des Landes Baden-Württemberg gibt es je nach Verfahren der geothermischen Nutzung Einschränkungen bzw. erhöhte Anforderungen. Grundsätzlich ist für jede Variante eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskünfte über die Einschränkungen bzw. Anforderungen sowie das Erlaubnisverfahren erteilt vorab das Landratsamt Rastatt, Umweltamt.

### 7 **Telekommunikation**

Hinsichtlich der Verlegung von Telekommunikationsleitungen wird vom Versorgungsträger auf folgende Punkte hingewiesen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom zu berücksichtigen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Der Versorgungsträger bittet sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

## Teil E - Begründung

### 1 Planerfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Iffezheim besteht in der Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohnfunktion. Vor diesem Hintergrund wird die Erschließung des Baugebiets „Nördlich der Hauptstraße“ angestrebt, in dem neben familiengerechten Wohnangeboten auch Wohnungen für Senioren entstehen können und darüber hinaus ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen wird. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

### 2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von ca. 13,8 ha. Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage zwischen Hauptstraße, Rosenstraße, Weierweg und der Bundesstraße B36. Bei den angrenzenden Flächen handelt es sich um bestehende Wohngebiete im Westen und Süden, um ein Schulareal im Norden, um Wiesen- und Ackerflächen im Nordosten. Entlang der südöstlichen Grenze des Baugebiets verläuft die verkehrsmäßig stark belastete Bundesstraße B36. Jenseits der B36 liegt ein bestehendes Gewerbe- und Industriegebiet.

### 3 Weitere Baugebietsplanungen der Gemeinde Iffezheim in der Nähe des Plangebiets

Die Gewerbeflächen sollen in einem parallel betriebenen Planungsverfahren erweitert werden. Für das Areal eines bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens nördlich dieser geplanten Erweiterung ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sondergebiet Forlenhof“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst worden.

### 4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist in der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt als Wohnbaufläche und als Sondergebiet ausgewiesen. Zwischen der Baugebietsgrenze und der B36 ist im FNP keilförmige Grünfläche dargestellt. Dieser Grünbereich ist in ähnlicher Form in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Planung ist insofern aus dem FNP entwickelt.

### 5 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich in einer städtebaulich wichtigen Ortsrandlage. Bei den Flächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen, teilweise mit Baumbestand. An der Hauptstraße befindet sich eine bestehende Bushaltestelle, die in die Planung übernommen und mit dem Erschließungsnetz des neuen Quartiers verknüpft wird.

### 6 Städtebauliche Konzeption

#### 6.1 Allgemeines

Ziel ist die Schaffung eines attraktiven Wohngebietes mit ergänzenden Nahversorgungseinrichtungen. Die Erschließung des Baugebietes kann in zwei Teilabschnitten erfolgen, wobei der 1. Bauabschnitt, der an die Ortslage anschließt, eine Fläche von ca. 6,2 ha umfasst. Angepasst an den örtlichen Bedarf sollen in erster Linie Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser entstehen, aber auch Parzellen für Hausgruppen und Geschößwohnungsbau angeboten werden. Ergänzt wird das Angebot durch einen „Teilbereich 4“, in dem entweder „klassischer“ Geschößwohnungsbau oder auch seniorengerechtes Wohnen entstehen kann.

Die Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes werden im zentralen Bereich des Gebietes konzentriert. Direkt an der Hauptstraße wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel angeordnet, das die Nahversorgung der neuen Wohnbauflächen und der angrenzenden Ortsteile mit Lebensmitteln sichert. Weitere Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, kön-

nen an der Verbindungsstraße zwischen dem bestehenden Kreisverkehr und dem Schulareal entstehen.

Wichtig für die Qualität des Wohngebietes ist ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Grün- und Freiflächen. Neben einem zentralen Quartiersplatz wird im Südosten des Planungsgebietes ein großer zusammenhängender Quartierspark angeboten. Dieser dient zum einen der Naherholung, reduziert durch seine Breite und Lage aber auch die Lärmbelastungen der Wohnbebauung durch die B36. Durch einen bepflanzten Lärmschutzwall kann die Belastung für die Wohnbebauung weiter reduziert werden. Dies ist in der noch durchzuführenden schalltechnischen Untersuchung zu klären. Nach Norden ist im Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eine Eingrünung des Gebietes zur Landschaft vorgesehen.

## 6.2 Verkehrserschließung

### Äußere Erschließung

Der Hauptanschluss des Gebietes an das bestehende Straßennetz erfolgt über den bestehenden Kreisverkehr an der Hauptstraße. Vor dort wird eine Straße bis zum bestehenden Schulareal nach Norden durchgeführt, so dass am Weierweg ein zweiter, untergeordneter Anschluss entsteht. Die notwendigen Abstandsflächen zur Bundesstraße werden eingehalten.

Die Bushaltestelle an der Hauptstraße bleibt unverändert erhalten.

Für die Anlieferung des geplanten Lebensmittelmarktes ist eine zusätzliche untergeordnete Zufahrt von der Hauptstraße aus vorgesehen. Die Zufahrt soll nur vom Lieferverkehr benutzt werden und muss deshalb mit einer Schranke ausgestattet sein. Bei der Positionierung der Schranke muss gewährleistet sein, dass in der direkten Zuliefererzufahrt zur K3750 die Aufstellungslänge für einen LKW mit Anhänger oder Sattelzug zwischen der erforderlichen und der Kreisstraße vorhanden sein wird.

### Innere Erschließung

Das Wohngebiet wird durch ein System aus ring- bzw. schleifenförmigen Straßen erschlossen. Es sind zwei Regelquerschnitte vorgesehen: Die Haupteerschließungsstraße zwischen Kreisel und Schulareal hat einen Gesamtquerschnitt von insgesamt 13,0m. An die 6,0m breite Straßenfläche schließt sich beidseitig ein 2,0m breiter Stellplatzstreifen und ein 1,5m breiter Gehweg an. Im restlichen Bereich ist ein Straßenquerschnitt von 6,0m vorgesehen. Dabei soll im Bereich der Schleife, die die Haupteerschließungsachse im 1. Bauabschnitt mit dem 2. Bauabschnitt verbindet, Gehweg und Fahrbahn optisch getrennt werden, die restlichen Straßen werden als gemischte Verkehrsfläche angelegt. (siehe Abb. 1)



Abb. 1: Erschließungsschema, mögliche Bauabschnitte

Im Planungsgebiet gibt es zwei Wendeanlagen. Der Wendepunkt im Südosten des Planungsgebietes ist für das 3-achsige Müllfahrzeug bemessen.

In Verbindung mit dem seniorengerechten Wohnen und der Geschosswohnungsbau wird im zentralen Bereich ein Quartiersplatz angelegt.

### 6.3 Ver- und Entsorgung

#### **Entwässerungskonzept**

Das Planungsgebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert.

Dabei soll das gesamte im Gebiet anfallende Niederschlagswasser auch im Planungsgebiet zur Versickerung gebracht werden, so dass die Grundwasserneubildung über die Grünflächen hinaus erhalten werden kann. Mit einem Grundwasserflurabstand von 5 bis 7 Meter werden trotz geringen Filter- und Puffereigenschaften des Oberbodens mächtige Deckschichten mit einer insgesamt hohen Reinigungsleistung durchflossen.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser muss dezentral auf Versickerungsmulden auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenschicht versickert werden.

Das im Bereich des Sondergebietes von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist nach dem Stand der Technik unter Berücksichtigung der Lage im Wasserschutzgebiet zu behandeln und über die bewachsene Bodenzone zu versickern.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen des Gebietes anfallende Regenwasser soll zentral über 2 Versickerungsmulden, die im Bereich der öffentlichen Grünflächen angelegt werden, über die belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht werden.

Lediglich das Schmutzwasser soll in das bestehende Mischsystem eingeleitet werden. Hierdurch erhöht sich der Trockenwetterabfluss. Die Erhöhung an Trockenwetterabfluss kann von der Kläranlage aufgenommen werden. Die auf dem Weg zur Kläranlage betroffenen Drosseln der Regenwasserbehandlungsbauwerke müssen auf die geänderte Abwassermenge angepasst werden.

#### **Abfallbeseitigung**

Durch das überwiegend ringförmige Erschließungssystem ist eine haushaltsnahe Leerung fast aller Grundstücke sichergestellt. Bei den zwei kurzen Stichstraßen im Osten des Gebietes ist keine Wendemöglichkeit für ein Müllfahrzeug vorgesehen. Am Eingang der Stichstraßen ist deshalb jeweils ein Müllsammelstandort im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

#### **Stromversorgung**

Die Versorgung erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze. Für die Versorgung des Gebietes sind 2 Umspannstationen mit einer Grundfläche von 4x4,5m notwendig. Die vom Träger vorgeschlagenen Standorte wurden in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen, wobei 1 Standort leicht verändert wurde, um ungünstige Grundstückszuschnitte zu vermeiden.

#### **Wasserversorgung**

Erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze

#### **Gasversorgung**

Eine Anbindung an das Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Baden-Baden ist vorgesehen.

Hierzu kann das Baugebiet „Nördlich der Hauptstraße“ sowohl von der Hauptstraße als auch vom Weierweg aus mit Gas versorgt werden.

Für die zusätzliche Versorgungssicherheit ist eine Verbindung zum Industriegebiet erforderlich.

Der Anschluss kann z.B. über die B36 von der geplanten Erweiterung des Industriegebietes aus erfolgen, oder über ein bestehendes privates Grundstück mit entsprechendem Leitungsrecht. Eventuell auch gemeinsam mit geplanten Verbindungen im Wasser- oder Strombereich.

### **6.4 Einzelhandel**

Im Planungsgebiet soll ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit dem Sortiment Lebensmittel und Getränke in einer Größenordnung von ca. 1500qm Verkaufsfläche ausgewiesen werden (davon ca. 450 m<sup>2</sup> für die integrierte Getränkeabteilung). Der Markt ist als Ersatzstandort für den bestehenden Edeka-Lebensmittelmarkt an der Karlstraße vorgesehen.

Zur Untersuchung der Verträglichkeit des Vorhabens wurde das für die letzte Änderung des Flächennutzungsplans erstellte Einzelhandelsgutachten von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, aktualisiert. Es ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

In dem Gutachten werden mögliche versorgungsbezogene, städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes in Iffezheim überprüft. Im Vordergrund stehen dabei die möglichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von Iffezheim und der umgebenden Gemeinden.

Zusammenfassend werden im Gutachten folgende Aussagen getroffen:

Der geplante Supermarkt soll als Ersatz für den modernisierungsbedürftigen Lebensmittelmarkt an der Karlstraße mit ca. 850 m<sup>2</sup> VK entstehen. Somit handelt es sich de facto um eine Standortverlagerung, bei der per Saldo eine zusätzliche Verkaufsfläche in Iffezheim von ca. 650 m<sup>2</sup> entsteht.

Der geplante Supermarkt wird voraussichtlich ein Einzugsgebiet erschließen, das lediglich die Gemeinde Iffezheim umfasst, in der ca. 4.905 Menschen leben. Das in Iffezheim vorhandene Kaufkraftvolumen im Nahrungs- und Genussmittelbereich beläuft sich auf ca. 9,3 Mio. €. Darüber hinaus sind nur geringe Zuflüsse aus den Umlandgemeinden zu erwarten. Eine gewisse Bedeutung haben allerdings französische Kunden.

Der relevante Wettbewerbsbesatz in Iffezheim ist als wenig ausgeprägt zu bewerten. Die im Lebensmittelsektor etablierten Anbieter verfügen über eine Verkaufsfläche von ca. 1.370 m<sup>2</sup> (inkl. bestehender Markt). Auf dieser Fläche wird ein Nahrungs- und Genussmittelumsatz von ca. 4,9 Mio. € generiert, die Kaufkraftbindung beträgt ca. 55 - 56 %, d. h. etwa 44 – 45 % der Kaufkraft fließen ab.

Die Gesamtumsatzleistung des geplanten Supermarktes beträgt (inkl. Nonfood und Streuumsätze) ca. 4,8 Mio. €. Hiervon entfallen ca. 3,3 Mio. € auf Lebensmittelumsätze aus Iffezheim sowie 0,7 Mio. € auf Nonfood-Umsätze. Der Anteil der Streuumsätze von außerhalb liegt bei ca. 20 % (= ca. 0,8 Mio. €), davon entfällt die Hälfte auf französische Kunden.

In den Nachbargemeinden fand in den letzten Jahren eine fortschreitende Intensivierung des Wettbewerbs statt (z.B. Neuansiedlung Aldi in Hügelsheim, Penny in Sinzheim), was die Begrenzung des Marktgebietes auf Iffezheim selbst forciert. Der geplante Markt wird daher ganz überwiegend der Nahversorgung dienen. Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind durch die Ansiedlung des geplanten Supermarktes nicht zu erwarten. Stattdessen wird es zu einer Erhöhung der Versorgungsqualität und –ausstattung in Iffezheim kommen. Die bislang unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von ca. 279 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner würde durch die geplante Verlagerung einen Wert von etwa 412 m<sup>2</sup> erreichen und läge damit immer noch unter dem Durchschnitt. Negative Auswirkungen auf die umliegenden Zentralen Orte und Gemeinden sind damit auszuschließen. Der Standort wird betriebswirtschaftlich nicht darauf angewiesen sein, dass erhebliche Zuflüsse aus dem Umland generiert werden.

Gegenüber der ersten Wirkungsanalyse von 2007 hat sich die Kaufkraft im Einzugsgebiet um 0,5 Mio. € erhöht. Diese Kaufkraft steht nun dem zu verlagernden und zu erweiternden Markt zur Verfügung. Durch die gestiegene Kaufkraft wird die zusätzlich angefragte Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> kompensiert, ohne dass die Erweiterung bedeutende Effekte auf die Wettbewerber hätte.

Der geplante Supermarkt stellt einen Ansatz zur Modernisierung der Lebensmitteleinzelhandelsstrukturen in Iffezheim dar. Dies trifft insbesondere auf die Verkaufsflächengrößen zu. Der Markt trägt damit zur langfristigen Versorgung der Bevölkerung in Iffezheim bei.

## **6.5 Immissionsschutz**

Zur Berücksichtigung der immissionsrechtlichen Belange wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Büro Koehler, Leutwein und Partner erstellt. Auf die Inhalte des Gutachtens, das dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist, wird verwiesen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde ermittelt, welche Lärmemissionen von dem umgebenden Verkehrsnetz ausgehen und, hieraus resultierend, welche Lärmimmissionen auf die geplante und auf die vorhandene Wohnbebauung einwirken.

Es wurde untersucht, welche Lärmemissionen durch den geplanten Einkaufs-/Verbrauchermarkt durch Parkplatzlärm und Geräusche im Bereich der Andienung entstehen und ob hierdurch unzumutbare Lärmbelastigungen für die bestehende und geplante Wohnbebauung zu erwarten sind. Weiterhin werden Aussagen getroffen, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, um unzumutbare Lärmeinwirkungen aus Verkehrs- oder Gewerbelärm zu vermeiden. Die im Schallgutachten dargestellten Vorschläge wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnis:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich der Hauptstraße" in Iffezheim, wurde unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms des umgebenden Straßennetzes sowie des Gewerbelärms eines geplanten Verbrauchermarkts eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und – immissionen wurden entspre-

chend den geltenden Richtlinien berechnet und nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und ergänzend der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt.

Durch den Straßenverkehrslärm ergeben sich im überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes, auch ohne Lärmschutzmaßnahmen, ruhige Wohnverhältnisse mit Unterschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. An Randbereichen zur B 36 und zur K 3760 (Hauptstraße) ergeben sich jedoch Lärmbelastungen, die die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erfordern. Um zumutbare Lärmbelastungen zu erreichen, wird vorgeschlagen, entlang der B 36 über eine Länge von 500 m einen vier Meter hohen Lärmschutzwall zu errichten. Durch die Festsetzung von ergänzenden passiven Lärmschutzmaßnahmen in der HAUPTerschließungsstraße und für die Gebäudereihe nördlich der Hauptstraße, in denen aus städtebaulichen Gründen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen zu errichten sind, können im gesamten Gebiet zumutbare Verhältnisse in Bezug auf die Lärmeinwirkung von Verkehrs- und Gewerbelärm erreicht werden.

Als ergänzende Maßnahme außerhalb der Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren bestünde die Möglichkeit durch Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Hauptstraße westlich des bestehenden Kreisverkehrsplatzes auf 30 km/h zu reduzieren, um die Lärmbelastung in diesem Abschnitt zu verringern.

Weiterhin ist eine Anlieferung im Nachtzeitraum für einen innerhalb des Bebauungsplan gelegenen Verbrauchermarkt im Genehmigungsverfahren auszuschließen.

Für die bestehenden Gewerbebetriebe ist zur planrechtlichen Absicherung der bestehenden Lärmsituation mittelfristig ebenfalls eine Kontingentierung der Lärmentstehung im Nachtzeitraum zu empfehlen.

Ca. 600 m nordöstlich des geplanten Baugebietes befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Jakob, der Tierhaltung und eine Biogasanlage betreibt. Neben dem landwirtschaftlichen Betrieb existiert eine Bioabfallbehandlungsanlage, die demnächst um eine Trockenfermentationsanlage erweitert werden soll. Die im Rahmen des immissionschutzrechtlichen Verfahrens für die geplante Trockenfermentationsanlage erstellte Immissionsprognose der Firma Barth & Bitter GmbH (aktualisierte Fassung vom 4. Juni 2012 mit Berücksichtigung von 450 Mastschweineplätzen auf dem Betrieb Jakob) kommt zu dem Schluss, dass die Geruchswahrnehmungshäufigkeit im geplanten Wohngebiet maximal 3 % der Jahresstunden beträgt und damit unterhalb des zulässigen Immissionswertes für Wohngebiete (10 % der Jahresstunden) liegt.

## **6.6 Umweltbericht / Grünordnungsplan**

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan inkl. Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt (Büro Wald+Corbe, Hügelsheim). Der Umweltbericht ist separater Bestandteil dieser Begründung.

In der Eingriffs-Ausgleich-Bewertung wurde der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt. Im Grünordnungsplan werden geeignete Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Der für diese Maßnahmen erforderliche Aufwand ist von der Gemeinde mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: § 1 (6) Nr. 2 BauGB: Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ...., die Eigenumbildung weiterer Kreise der Bevölkerung .... und die Bevölkerungsentwicklung sowie § 1 (6) Nrn. 4 und 5 BauGB: Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Belange der Landwirtschaft.

Die Eingriffe werden soweit möglich innerhalb des Gebietes ausgeglichen. Für das verbleibende Kompensationsdefizit werden externe Kompensationsmaßnahmen zum Schutzgut Klima und zum Schutzgut Boden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beim Schutzgut Klima wird mit der Entnahme einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme aus dem Ökokonto in der Größenordnung von knapp 1,1 ha wird der im Umweltbericht geforderten Aufforstung von ca. 1 ha vollkommen Genüge getan. Durch die Bepflanzung von Offenland mit Gehölzen wird die Frischluftproduktion erhöht, ebenso die Filterwirkung verbessert. Insgesamt leistet die Bepflanzung einen Beitrag zu einem ausgeglicheneren Kleinklima.

Die Defizite zum Schutzgut Boden sind nach den im Umweltbericht (2012):18 genannten Vorgaben durch die Extensivierung von ca. 6 ha Bodenflächen mit einer hohen Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation auszugleichen bzw. durch die Entsiegelung von mindestens 1,2 ha derzeit versiegelter Fläche. Solche Flächen sind auf der Gemarkung Iffezheim nicht verfügbar. Der Umweltbericht (2012): S. 18 sagt dazu: „ Alternativ oder ergänzend dazu käme über den Kostenansatz eine punktuelle Maßnahme, z.B. eine Gewässerrenaturierung in Betracht (max. ca. 47.200 €).“

Zur Kompensation werden für den Betrag von 47.200 € auf dem Flurstück 1479/17 auf der Gemarkung Iffezheim Entsiegelungen von Beton, Asphalt oder Verbundsteindecken durchgeführt. Die Maßnahmen dienen dazu Eingriffe, in das Schutzgut Boden auszugleichen. Durch die Entsiegelung wird eine Filter- und Pufferfunktion des Bodens, ein Standort für die natürliche Vegetation sowie die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wieder hergestellt. Durch einen Auftrag von Oberboden kann auch in gewissem Grad die natürliche Bodenfruchtbarkeit regeneriert werden. Die dazu zu Verfügung stehende Fläche beträgt bis zu 3281 m<sup>2</sup>.

In Abwägung der o.a. Belange kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass die gutachterlich ermittelten Maßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur grünordnerischen Aufwertung des Areals darstellen und die vorgeschlagenen Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. die örtlichen Bauvorschriften zu übernehmen sind.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, werden die im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen zum Artenschutz ebenfalls in den Bebauungsplan übernommen.

## **6.7 Landwirtschaft**

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Planung eine weitere Beeinträchtigung für die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe bedeuten kann. Allerdings hat die Gemeinde auch die Aufgabe der Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohnfunktion. Da hier zur Zeit ein nachweisbarer Mangel besteht, sieht die Gemeinde in Abwägung der verschiedenen Belange die Notwendigkeit, das Baugebiet „Nördliche Hauptstraße“ umzusetzen. Bei der Konzeption der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden die Belange der Landwirtschaft so weit möglich mit einbezogen. Im Umweltbericht werden hierzu Vorschläge gemacht.

Die Flächen sind in der 6. Änderung des Flächennutzungsplans als potentielle Wohngebietsflächen bzw. Sondergebietsflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen der vorbereitenden Bauplanung.

## **7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Neubaufächen werden in Konkretisierung der Vorgaben des Flächennutzungsplans als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. §11 BauNVO ausgewiesen. Dabei sollen entlang der Hauptgebietszufahrt zwischen Kreisverkehr und Schulareal die Einrichtungen des zentralen Bedarfs konzentriert werden.

Aus diesem Grund werden zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden Schank- und Speisewirtschaften, und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur in den Teilbereichen A3 und A4 zugelassen. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind außer in den Bereichen A3 und A4 auch im Bereich A1b zulässig, damit die Synergieeffekte gegenüber dem geplanten Einzelhandelsmarkt genutzt werden können. Im Übrigen soll das Gebiet überwiegend der Wohnnutzung dienen. Kleinere Betriebe, soweit sie das Wohnen nicht stören, sollen ebenfalls möglich sein. Aus diesem Grund werden nicht störende Handwerksbetriebe im gesamten Gebiet zugelassen.

Hinsichtlich der nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden differenzierte Festsetzungen getroffen: Tankstellen werden aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und der daraus resultierenden möglichen Konflikte mit der Wohnnutzung ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe stehen aufgrund ihres Flächenbedarfs in Konflikt mit dem Ziel, neuen Wohnraum zu schaffen, und werden deshalb ebenfalls ausgeschlossen.

Anlagen der Verwaltung sollen, sofern sie benötigt werden, aus funktionellen Gründen eher im zentralen Bereich des neuen Quartiers angesiedelt werden. Gleiches gilt für Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Aus diesem Grund werden diese Nutzungen auf die Bereiche A3 und A4 beschränkt. Nicht störende Gewerbebetriebe werden im gesamten Planungsgebiet zugelassen.

Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel wird 1 Einzelhandelsbetrieb mit den Sortimenten Lebensmittel und Getränke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1500 qm sowie die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordneten Nebenanlagen und Stellplatzflächen zugelassen. Die raumordnerischen Belange wurden auf der Ebene des Flächennutzungsplans bereits berücksichtigt.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ, die Anzahl der Vollgeschosse und die Trauf- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils. Die Festsetzungen sind jeweils Maximalwerte.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann.

Im Sondergebiet darf die zulässige GRZ für die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten bis zu einem Wert von maximal 0,9 überschritten werden, um die betriebsbedingt notwendigen Stellplätze für Kunden und Beschäftigte zu realisieren.

Der Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höhere Bezugspunkt maßgebend. Für die Höhenentwicklung wird zwischen geneigten Dächern und Flachdächern unterschieden. Für geneigte Dächer wird die Traufhöhe und die Firsthöhe definiert. Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, die Firsthöhe FH um das Maß zwischen Bezugspunkt und höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Für Flachdächer wird die Gebäudehöhe definiert, die das Maß zwischen Bezugspunkt und der Oberkante Flachdachattika beschreibt. Aufgrund der notwendigen Attika bei Flachdächern wird die Gebäudehöhe etwas höher festgesetzt als die Traufhöhe bei geneigten Dächern.

Über diese Festsetzungen werden flexible Bauoptionen und eine in Bezug auf den umgebenden Bestand und die Einbindung in den Landschaftsraum angemessenes Erscheinungsbild des Baugebiets gesichert. Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind so festgesetzt, dass im überwiegenden Teil des Gebietes max. 2 Vollgeschosse und ein ausbaubares Dachgeschoss möglich sind.

Entlang der zentralen Erschließungsstraße zwischen Kreisel und Schularéal werden im Bereich der Baufelder, wo Geschosswohnen und das Seniorenwohnen angeboten wird, soll die Bebauung dreigeschossig sein. Entsprechend werden die Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, 3 Vollgeschosse werden zwingend vorgeschrieben.

Aus gestalterischen Gründen sollen Doppelhäuser und Hausgruppen mit einheitlicher Traufhöhe errichtet werden.

Um Rücksprünge in der Gebäudefassade zu ermöglichen und trotzdem ein regelmäßiges Erscheinungsbild der Gebäude im Straßenraum zu bewirken, muss die Traufhöhe auf eine Länge von 40 % der zugehörigen Dachflächenlänge eingehalten werden.

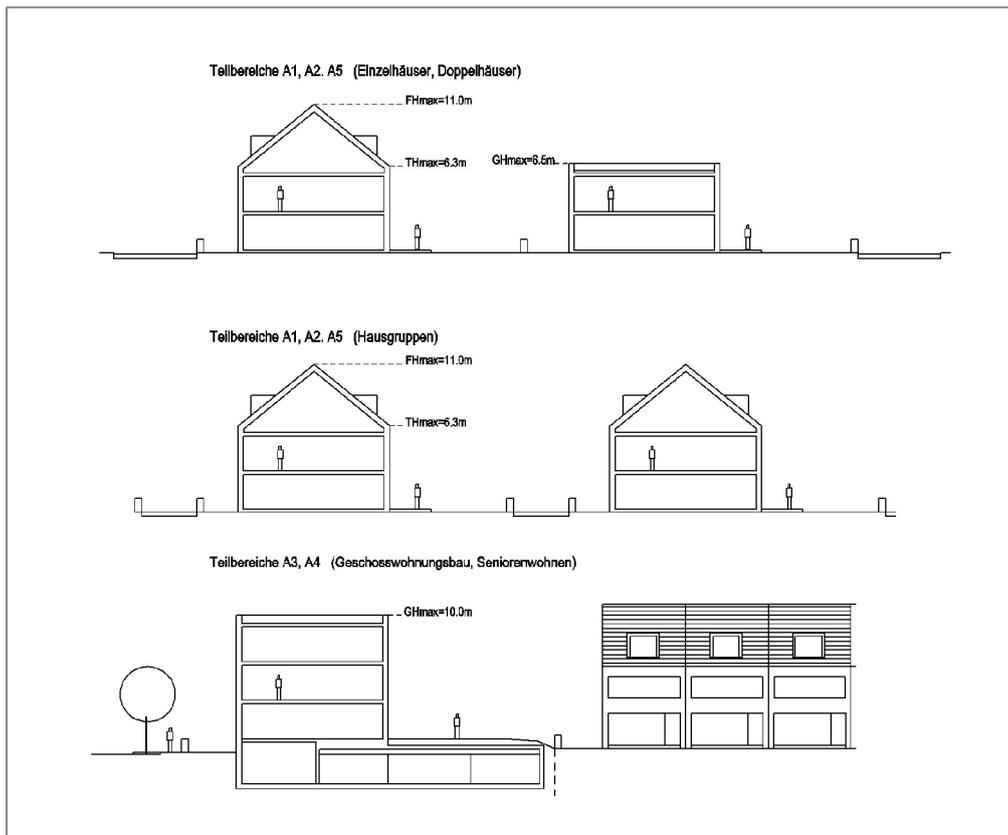


Abb. 2: Beispielhafte Darstellung der Trauf- und Firsthöhen / Gebäudehöhen

Da Tiefgaragen im gesamten Grundstücksbereich zulässig sind, wurde zur Rechtsklarheit für Tiefgarage eine maximale Gebäudehöhe (1,0m über Straßenniveau) festgesetzt. Dadurch wird eine Abgrenzung zu anderen Garagenformen geschaffen.

### 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Eine Baulinie wird nur am zentralen Quartiersplatz festgesetzt, um eine räumliche Fassung des Platzes zu gewährleisten.

Zur Flexibilisierung werden Baufenster (überbaubare Flächen) festgesetzt, die sich über die geplanten (jedoch nicht festgesetzten) Grundstücksgrenzen erstrecken. Bei Festsetzung einer gem. BauNVO regulären „offenen Bauweise“ könnten dann Baukörper bis 50m Länge entstehen, was aufgrund der Ortsrandlage und im Hinblick auf den umgebenden Bestand städtebaulich nicht erwünscht ist.

Aus diesem Grund wird eine „abweichende Bauweise“ definiert, wo Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind aber je nach städtebaulicher Situation bestimmte Gebäudelängen nicht überschritten werden dürfen.

So wird im überwiegenden Teil des Gebietes die abweichende Bauweise a1 festgesetzt, wobei Einzelhäuser mit einer max. Gebäudelänge bis 16.00m und Doppelhaushälften mit je 8,0m zulässig sind. In den Bereichen wo Hausgruppen oder Geschosswohnungsbau möglich sind, sind max. 20m bzw. 30m Gebäudelänge zugelassen. (abweichende Bauweise a2 bzw. a3). Im Bereich A4, wo das Seniorenwohnen untergebracht werden soll und im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sollen aus funktionalen Gründen auch Gebäude zulässig sein, die länger als 50m sind. Dafür wird die Bauweise a4 definiert.

Als Typologien sollen entsprechend dem örtlichen Bedarf überwiegend Einzel- und Doppelhäuser angeboten werden, in geringerem Maße werden auch Hausgruppen und Geschosswohnungsbau angeboten. Dabei werden die verdichteten Bauformen auf den zentralen Bereich beschränkt. (Bereiche A2, A3 und A4)

Die Festsetzung, dass Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, schafft mehr Flexibilität bei der Gestaltung der privaten Freibereiche, ohne die Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken durch die GRZ zu verzichten.

#### **7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Im Hinblick auf die Wohnruhe und zugunsten eines angemessenen Grünflächenanteils auf Privatgrundstücken verbietet sich eine unkontrollierte und weitergehende Verdichtung. Daher ist es erforderlich im überwiegenden Teil des Plangebietes maximal 2 Wohnungen zuzulassen. Lediglich im Teilbereich A3, wo auch Geschosswohnungsbau möglich sein soll, und im Bereich A4, wo Wohnen für Senioren angeboten werden soll, werden auch mehr Wohneinheiten pro Gebäude zugelassen.

#### **7.5 Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Die Festsetzungen zum Mindestabstand von Carports, Garagen und Nebenanlagen von den öffentlichen Erschließungsstraßen sind ein Beitrag zur Verkehrssicherheit und für ein attraktives Erscheinungsbild der Straßenräume.

Durch die Vermeidung von Garagen und Stellplätzen im straßenabgewandten Bereich der Grundstücke werden durchgehende Gartenzonen und eine ausreichende Durchgrünung im Baugebiet gewährleistet.

### **8 Örtliche Bauvorschriften**

#### **8.1 Dächer und Dachaufbauten**

Die zulässigen Dachformen sichern die Einfügung des Wohngebietes in die bestehende Ortsstruktur und gewähren eine ausreichende Gestaltungsfreiheit. Die Vorschriften zu Dachaufbauten gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Plangebiet.

#### **8.2 Einfriedungen**

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch zu hohe Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen entstehen können, dürfen Einfriedungen im Bereich der Erschließungsstraßen eine Höhe von 1.00 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Schlecht gestaltete, geschlossene Einfriedungen können die Qualität der öffentlichen Räume negativ beeinflussen. Aus diesem Grund werden für geschlossenen Einfriedungen entlang von öffentlichen Flächen nur geschnittene Laubhecken zugelassen.

### **8.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit (WE) hinaus. Deshalb ist es notwendig, Stellplätze in einem erhöhten Umfang von 1,5 Stp. / WE auf den privaten Flächen nachzuweisen. Durch diese Maßnahme kann die Verkehrssicherheit im Gebiet erhöht werden und es wird sichergestellt, dass die vorhandenen öffentlichen Stellplätze nicht durch Anwohner besetzt werden.

### **8.4 Gestaltung von Werbeanlagen**

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen und unter Umständen auch die Wohnqualität negativ beeinflussen. Zur Begrenzung eines solchen Einflusses sind Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet aus städtebaulich - gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Entlang der zentralen Erschließungsstraße zwischen Kreisverkehr und dem Schulareal wird der gestalterische Maßstab etwas vergrößert, da hier auch Läden zur Versorgung des Gebietes angesiedelt werden können.

Im Bereich des Sondergebietes dagegen müssen ausreichend Möglichkeiten für die Anbringung von Werbeanlagen gegeben werden. Allerdings darf die Wohnbebauung durch die Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden und die sensible Lage des Marktes am Ortseingang ist zu berücksichtigen. Deshalb werden die Werbeanlagen in Größe und Ausrichtung beschränkt. Besonders aggressive Werbeformen werden generell ausgeschlossen.

### **8.5 Führung von Versorgungsleitungen**

Nach Auffassung der Gemeinde führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes. Vor diesem Hintergrund hält es die Gemeinde für geboten, für das Niederspannungsnetz keine oberirdische Verkabelung zuzulassen

## 9 Städtebauliche Zahlen

<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>137.960qm</b>
<b>davon:</b>		
Öffentliche Straßenflächen und Stellplätze	ca.	17.037qm
Öffentliche Wegeflächen	ca.	4.864qm
Öffentliche Grünflächen / Versickerungsflächen		
Incl. Lärmschutzwall	ca.	31.249qm
Müllabstellfläche	ca.	9qm
<b>Nettobaulandflächen</b>	<b>ca.</b>	<b>84.801qm</b>
<b>davon:</b>		
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>ca.</b>	<b>76.821qm</b>
<b>Sondergebiet</b>	<b>ca.</b>	<b>7.980qm</b>

### Grundstücksbilanz Allgemeines Wohngebiet

129 Einzelhausgrundstücke  
 30 Doppelhausgrundstücke  
 9 Reihenhaushausgrundstücke  
 insgesamt 168 Grundstücke  
 mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 457 qm

### Wohneinheiten und Einwohner

124 Einzelhäuser x 1,3 Wohneinheiten (WE)	ca.	161 WE
4 Einzelhäuser (Geschosswohnungsbau) x 6 WE	ca.	24 WE
30 Doppelhäuser x 1,1 WE	ca.	33 WE
9 Reihenhäuser x 1,0 WE	ca.	9 WE
1 Einzelhaus (Seniorenwohnen)	ca.	40 WE
227 WE mit Ansatz von 2,3 Einwohnern / WE	ca.	522 EW
40 WE (Senioren) mit Ansatz von 1,5 Einwohnern / WE	ca.	
		60 EW

bezogen auf die Bruttobaulandflächen (ca. 13,8 ha):

19 Wohneinheiten / ha  
 44 Einwohner / ha

# F

## **Zusammenfassende Erklärung gemäss § 10 Abs. 4 BauGB**

Gemäss § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1 Planerfordernis**

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Iffezheim besteht in der Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohnfunktion. Vor diesem Hintergrund wird die Erschließung des Baugebiets „Nördlich der Hauptstraße“ angestrebt, in dem neben familiengerechten Wohnangeboten auch Wohnungen für Senioren entstehen können und darüber hinaus ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen wird. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

### **2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan**

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan inkl. Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt (Büro Wald+Corbe, Hügelsheim). Der Umweltbericht ist separater Bestandteil dieser Begründung.

In der Eingriffs-Ausgleich-Bewertung wurde der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt. Im Grünordnungsplan werden geeignete Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Der für diese Maßnahmen erforderliche Aufwand ist von der Gemeinde mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: § 1 (6) Nr. 2 BauGB: Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ...., die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung .... und die Bevölkerungsentwicklung sowie § 1 (6) Nrn. 4 und 5 BauGB: Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Belange der Landwirtschaft.

Die Eingriffe werden soweit möglich innerhalb des Gebietes ausgeglichen. Für das verbleibende Kompensationsdefizit werden externe Kompensationsmaßnahmen zum Schutzgut Klima und zum Schutzgut Boden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beim Schutzgut Klima wird mit der Entnahme einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme aus dem Ökokonto in der Größenordnung von knapp 1,1 ha wird der im Umweltbericht geforderten Aufforstung von ca. 1 ha vollkommen Genüge getan. Durch die Bepflanzung von Offenland mit Gehölzen wird die Frischluftproduktion erhöht, ebenso die Filterwirkung verbessert. Insgesamt leistet die Bepflanzung einen Beitrag zu einem ausgeglicheneren Kleinklima.

Die Defizite zum Schutzgut Boden sind nach den im Umweltbericht (2012):18 genannten Vorgaben durch die Extensivierung von ca. 6 ha Bodenflächen mit einer hohen Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation auszugleichen bzw. durch die Entsiegelung von mindestens 1,2 ha derzeit versiegelter Fläche. Solche Flächen sind auf der Gemarkung Iffezheim nicht verfügbar. Der Umweltbericht (2012): S. 18 sagt dazu: „ Alternativ oder ergänzend dazu käme über den Kostenansatz eine punktuelle Maßnahme, z.B. eine Gewässerrenaturierung in Betracht (max. ca. 47.200 €).“

Zur Kompensation werden für den Betrag von 47.200 € auf dem Flurstück 1479/17 auf der Gemarkung Iffezheim Entsiegelungen von Beton, Asphalt oder Verbundsteindecken durchgeführt. Die Maßnahmen dienen dazu Eingriffe, in das Schutzgut Boden auszugleichen. Durch die Entsiegelung wird eine Filter- und Pufferfunktion des Bodens, ein Standort für die natürliche Vegetation sowie die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wieder hergestellt. Durch einen Auftrag von Oberboden kann auch in gewissem Grad die natürliche Bodenfruchtbarkeit regeneriert werden. Die dazu zu Verfügung stehende Fläche beträgt bis zu 3281 m<sup>2</sup>.

In Abwägung der o.a. Belange kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass die gutachterlich ermittelten Maßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur grünordnerischen Aufwertung des Areals darstellen und die vorgeschlagenen Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. die örtlichen Bauvorschriften zu übernehmen sind.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, werden die im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen zum Artenschutz ebenfalls in den Bebauungsplan übernommen.

### **3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan**

Die Ergebnisse der Bürger- und Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bzw. der Offenlage wurden von den Bürgern keine Anregungen abgegeben.

#### **Behördenbeteiligung**

Die im Rahmen der der Offenlage abgegebenen Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden wie folgt berücksichtigt:

**B1:** Festsetzung einer max. Höhe für Tiefgaragen

**Berücksichtigung:** Die Anregung wurde berücksichtigt

**B2:** Aufnahme von zusätzlichen Festsetzungen zum Artenschutz, z.B. Eingriffszeiträume

**Berücksichtigung:** Die Anregung wurde berücksichtigt

**B3:** Anregungen zur Überarbeitung des Umweltberichtes

**Berücksichtigung:** Die Anregung wurde berücksichtigt

**B4:** Anlegung eines ca. 10m breiten öffentlichen Grünstreifens zum Weierweg im Nordosten des Planungsgebietes

**Berücksichtigung:** Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Es wurde aber zugesichert, den festgesetzten 3m breite Grünstreifen (Pflanzgebot auf privater Fläche) bereits im Zuge der Erschließungsmaßnahmen hergestellt. Insofern kann nach Ansicht der Gemeinde von einer durchgehenden, abschirmenden Wirkung ausgegangen werden, die auch durch die vorgeschriebene Art der Bepflanzung gewährleistet wird.

Südlich an den Pflanzstreifen schließt sich außerdem eine Zone an, in der keine Stellplätze, Garagen oder Nebenanlagen zulässig sind, die also auch grün gestaltet wird.

Aufgrund der Schallbelastung durch die angrenzenden Straßen sollen die Abstände der Wohnbebauung zu den Straßen nicht reduziert werden. So entsteht nach Osten und Süden hin eine überdurchschnittlich große Grünzone, die auch der Naherholung dient.

Eine weitere Reduzierung der Nettobaufläche durch eine Verschiebung der Grundstücke nach Süden ist von wirtschaftlicher Seite schwer zu vermitteln.

In Abwägung der oben genannten Punkte hält die Gemeinde die Eingrünung in der vorliegenden Form für ausreichend, wenn der Gehölzstreifen schon im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen hergestellt wird.

**B5:** Anregungen zur Anrechnung des planinternen Ausgleichs

**Berücksichtigung:** Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt

**B6:** Anregungen zur Anrechnung des planinternen Ausgleichs

**Berücksichtigung:** Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt

**B7:** Anregungen zur Anrechnung des planinternen Ausgleichs

**Berücksichtigung:** Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt

**B8:** Anregungen zur differenzierteren Darstellung der Grünflächen im Umweltbericht

**Berücksichtigung:** Die Anregung wurde berücksichtigt

**B9:** Bitte um Beachtung der einschlägigen Normen zum Immissionsschutz

**Berücksichtigung:** Die Anregung wurde berücksichtigt. Ein Gutachten wurde erstellt, die vorgeschlagenen Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden in den Bebauungsplan übernommen.

**B10:** Bitte um Erstellung des Generalentwässerungsplans

**Berücksichtigung:** Die Anregung wurde berücksichtigt

**B11:** Anregung zur Nutzung von Geothermie

**Berücksichtigung:** Aufnahme in die Hinweise

**B12:** Bitte um ausreichend lange Aufstellfläche vor der Schranke bei der Anlieferungszufahrt des geplanten Einzelhandelsmarktes

**Berücksichtigung:** Die Anregung wurde berücksichtigt

**B13:** Bitte um Darstellung der Flurstücke mit Flurstücksnummern im Planungsgebiet

**Berücksichtigung:** Die Anregung wurde berücksichtigt

**B14:** Bitte um Darstellung der Müllbehälteraufstellflächen im Bereich der beiden Stichstraßen im östlichen Bereich

**Berücksichtigung:** Die Anregung wurde berücksichtigt, 2 Flächen wurden eingezeichnet

**B15:** Bitte um Herausnahme der Festsetzung, dass Telekommunikationsleitungen nur unterirdisch verlegt werden dürfen, da dies rechtlich nicht zulässig ist und Bitte um Aufnahme von Hinweisen

**Berücksichtigung:** Die Anregungen wurden berücksichtigt

#### **4 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Innerhalb des Baugebietes wurden zahlreiche Varianten zur Bebauungsstruktur untersucht. Die vorliegende Planung vereinigt von den untersuchten Varianten am besten die Bedürfnisse nach einer qualitativ hochwertigen Wohn- und Freiräumen, einem effizienten Erschließungssystem, der Vermarktbarkeit, sowie den Belangen der umliegenden Nutzungen. Durch die im östlichen und südlichen Bereich ausgewiesene grüne Pufferzone wird in Verbindung mit dem festgesetzten Lärmschutzwall den Immissionen durch den Straßenverkehr und die östlich der B36 gelegenen Gewerbeflächen Rechnung getragen.

Iffezheim, den 25.03.2013