

**Gemeinde: I F F E Z H E I M**

**Landkreis: R A S T A T T**

## **Satzung**

**zur Änderung des Bebauungsplanes**

**"Gute Morgenmatt"**

**(2. Änderungssatzung)**

**vom 25. April 1995**

**Satzung**  
**zur Änderung des Bebauungsplanes**  
**"Gute Morgenmatt"**

(2. Änderungssatzung)

Aufgrund von

- § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- § 1 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1990 (BGBl. I S. 466)
- § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770 Ber. 1984 S. 519) geändert durch Gesetze vom 01. April 1985 (GBl. S. 51) und vom 22. Februar 1988 (GBl. S. 55)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 577, 720) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. November 1993 (GBl. S. 657)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Iffezheim am 10. April 1995 die Änderung des Bebauungsplanes "Gute Morgenmatt" als

**Satzung**

beschlossen.

§ 1

**Räumlicher Geltungsbereich**

Die Änderung bezieht sich auf die Grundstücke Flst.Nrn. 26, 1867 und 1645 der Gemarkung Iffezheim.

§ 2

**Gegenstand der Änderung**

Geändert wird der Bebauungsplan "Gute Morgenmatt" und zwar die Baugrenzen auf dem Grundstück Flst.Nr. 26 sowie Art und Maß der baulichen Nutzungen auf den Grundstücken Flst.Nrn. 1645 und 1867. Gleichzeitig wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf das gesamte Grundstück Flst.Nr. 1645 ausgedehnt. Für die Bebauungsplanänderung sind die Lagepläne des Architekturbüros Norbert Jakob vom Juni 1994, zuletzt geändert am 20. März 1995, Maßstab 1:500 maßgebend. Die Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 12 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.


Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Iffezheim, 25. April 1995

  
Otto Himpel  
Bürgermeister



Keine Beanstandungen  
gemäß § 11 (3) BauGB  
Rastatt, den 18. MAI 1995

  
Helmans-

*Die gemäß § 11 Abs. 1 BauGB erforderliche Anzeige des Bebauungsplanes beim Landratsamt Rastatt erfolgte am 25. April 1995.*

*Das Landratsamt Rastatt hat mit Schreiben vom 18. Mai 1995 mitgeteilt, daß gemäß § 11 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 DVO/BauGB eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 Baugesetzbuch rechtfertigen würde, nicht geltend gemacht wird.*

*Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt im Gemeindeanzeiger am 02. Juni 1995.*

*Iffezheim, 30. Mai 1995*

*Otto Himpel*



**Otto Himpel**  
**Bürgermeister**

## **HINWEISE**

*Der Bebauungsplan kann einschließlich seiner Begründung beim Bürgermeisteramt Iffezheim, Hauptstraße 54, 76473 Iffezheim während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.*

*Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2253) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung der o. g. Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, Mängel in der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.*

*Nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (Gesetzblatt Seite 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. November 1993 (Gesetzblatt Seite 657) gilt der Bebauungsplan - sofern er unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder auf Grund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist - ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn*

- 1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung des Bebauungsplanes verletzt worden sind,*
- 2. der Bürgermeister dem Beschluß nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluß beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.*

*Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.*

*Iffezheim, 25. April 1995*

*Otto Himpel*  
Bürgermeister



## **Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes "Gute Morgenmatt" (2. Änderungssatzung)**

### **1.1 Anlaß zur Änderung des Bebauungsplanes**

*Laut bisherigem Bebauungsplan "Gute Morgenmatt" wird davon ausgegangen, daß der Bauhof der Gemeinde am bisherigen Standort in der Karlstraße unmittelbar an das bestehende Feuerwehrhaus angebaut wird. Der Gemeinderat der Gemeinde Iffezheim hat inzwischen den Grundsatzbeschuß gefaßt, aus verschiedenen sachlichen Gründen heraus, den Standort des neuen Bauhofes weg von der Karlstraße hin zum Betonweg zu verlegen. Dadurch wird es erforderlich, die bisherige Fläche des Bauhofes zu überplanen.*

*Das Baufenster des vorhandenen Feuerwehrgerätehauses wird im rückwärtigen Bereich geringfügig erweitert, um durch die Erstellung von Garagen die Fahrzeuge des DRK Iffezheim, welche derzeit im Bauhofbereich abgestellt werden, unterbringen zu können - die Garagen können später für die Erweiterung der Feuerwehr genutzt werden.*

*In dem Bereich entlang des Betonweges ist ein Baufenster für den Neubau des Bauhofes vorzusehen; dieses muß ausreichend große Reserveflächen für die Zukunft beinhalten. In diesem nordöstlichen Bereich wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf das gesamte Grundstück Flst.Nr. 1645 erweitert, so daß der Grünzug entlang des Oertergrabens vom bestehenden Neubaugebiet bis zum Betonweg planungsrechtlich gesichert und ökologisch hochwertig umgestaltet werden kann.*

*Die Eigentümerin des Grundstücks Flst.Nr. 26 beabsichtigt, das Grundstück zu teilen und einer optimalen baulichen Nutzung zuzuführen. In diesem Zusammenhang wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls auf das gesamte Grundstück Flst.Nr. 26 erweitert; die im nordöstlichen Bereich vorhandene Bebauung wird als Bestand übernommen; das bisherige Baufenster wird in drei, in der Summe etwa gleich große Baufenster geteilt.*

### **1.2 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung**

*Durch die künftige Verlagerung des Bauhofes der Gemeinde Iffezheim kann die bisherige Fläche des Bauhofes, welche als Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr, DRK, Bauhof) ausgewiesen ist, einer Wohnbaunutzung zugeführt werden, für die in Iffezheim ein dringender Bedarf besteht.*

*Die Verlagerung des DRK aus dem bisherigen Bauhofbereich wird planerisch durch eine Vergrößerung des Baufensters des Feuerwehrgerätehauses im rückwärtigen Bereich abgesichert.*

*Das Baufenster für den neuen Bauhof entlang des Betonweges muß einerseits den heutigen Erfordernissen an einen optimalen Betriebsablauf gerecht werden und zum anderen künftige Erweiterungen ermöglichen. Hierzu ist eine entsprechende Reservefläche vorgesehen. Die sich dadurch ergebende Verringerung der Sondergebietsfläche "Gartenhausgebiet" ist hinnehmbar, da der Bedarf nach Kleingartengelände derzeit gering ist und durch das bestehende "Krautgartengelände" an der Rennbahnstraße abgedeckt werden kann.*

*Die Aufteilung des Baufensters auf dem Grundstück Flst.Nr. 26 ist sinnvoll; zur Schonung von Natur und Landschaft ist eine optimale Ausnutzung der innerorts gelegenen Bauflächen erforderlich. Es erscheint daher richtig, das ausreichend große Grundstück aufzuteilen.*

### **1.3 Bauleitplanung**

*Das Gelände ist im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt überwiegend als Wohngebiet, in Teilen als Sondergebietsfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.*

### **2. Verzicht auf eine vorgezogene Bürgerbeteiligung**

*Da sich die Bebauungsplanänderung nur unwesentlich auf das Plangebiet auswirkt sowie den Bürgern im Rahmen der öffentlichen Auslegung Gelegenheit gegeben wird, sich zu der Planung zu äußern, wird auf eine vorgezogene Bürgerbeteiligung verzichtet (vgl. § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB).*

### **3. Naturschutz**

*Es ist zu prüfen, inwieweit die Änderungen des Bebauungsplanes einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 8 a Bundesnaturschutzgesetz darstellen.*

*Die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beim Grundstück Flst.Nr. 26 ist geringfügig und dient der Rechtssicherheit; es wird die vorhandene Bebauung als Bestand übernommen, eine darüberhinausgehende weitere Baumöglichkeit wird durch diese Änderung nicht ermöglicht.*

*Die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beim Grundstück Flst.Nr. 1645 ist ebenfalls geringfügig und dient der durchgehenden Sicherung der Grünzone und des Fließgewässers. Eine Baumöglichkeit wird in der Erweiterungsfläche nicht eröffnet.*

*Im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 1867 (Feuerwehr/ehemaliger Bauhof) und des Grundstücks Flst.Nr. 26 ist eine - im Vergleich zum derzeit geltenden Bebauungsplan - lediglich unwesentliche Vergrößerung der bebaubaren Flächen vorgesehen; sie dient aber letztlich der optimalen Ausnutzung innerorts gelegener Flächen und daher zur Schonung von Natur und Landschaft, da für die dort geschaffenen Baumöglichkeiten freie Landschaft nicht in Anspruch genommen werden muß.*

*Das vorgesehene Baufenster für den neuen Standort überlagert teilweise Bauflächen für Gartenhäuser und ändert insofern Art und Maß der baulichen Nutzung.*

*Insgesamt ist festzustellen, daß bei der Änderung des Bebauungsplanes die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft weitestgehend minimiert worden sind. Die verbliebenen minimierten unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden durch eine an ökologischen Gesichtspunkten orientierten Gestaltung des Oertergrabens (Aufweitung, Schaffung einer Wechselwasserzone, Schaffung einer nicht begehbaren Inselfläche als Rückzugsgebiet für Flora und Fauna) sowie durch eine Ergänzung der intensiven Durchgrünung dieses Bereiches ausgeglichen.*