

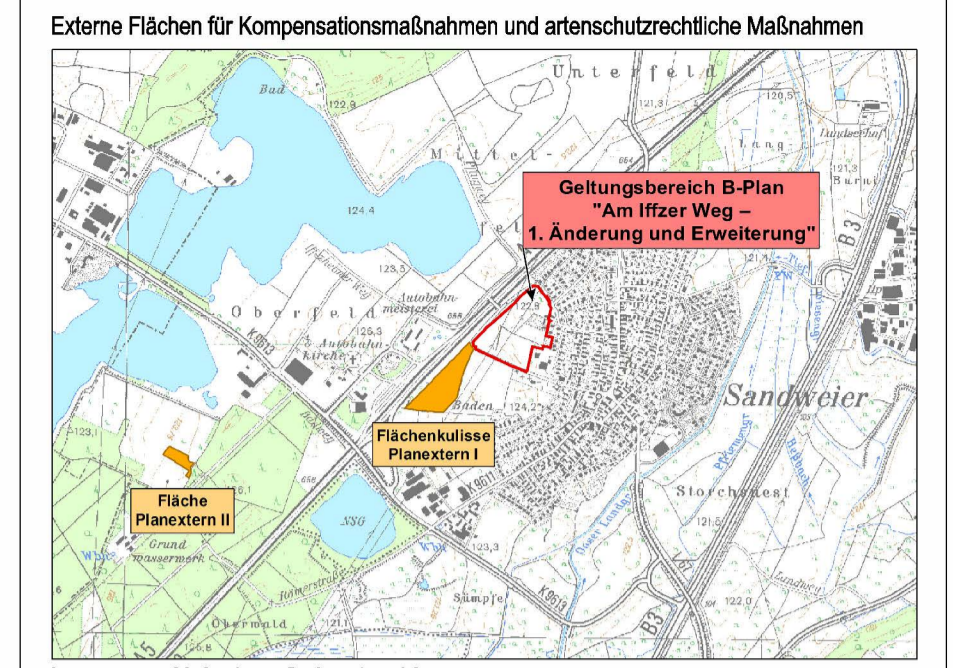


A		B		C		D		E	
WA	0,4	WA	0,4	WA	0,4	WA	0,4	WA	0,4
II	a2	II	a2	II	o	III	a1	III	a1
WH = 9,5m TH = 6,5m FH = 11,5m	SD, FD, PD, WD, ZD	WH = 9,5m TH = 6,5m FH = 11,5m	SD, FD, PD, WD, ZD	WH = 9,5m TH = 6,5m FH = 11,5m	FD, SD	WH = 11,0m FD		WH = 10,0m FD	

Planteil A
 Bedingte Festsetzung gemäß § 9(2) Nr.2 BauGB:
 Bis zum vollständigen Rückbau der in Planteil A nachrichtlich dargestellten Hochspannungsleitungen gilt Planteil A, danach Planteil B. Die übrigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplans bleiben unberührt.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 - II-III Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
 - TH Maximale Traufhöhe in Metern
 - FH Maximale Firsthöhe in Metern
 - WH Maximale Wandhöhe in Metern
 - o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise gem. textlichen Festsetzungen
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 - Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze
 - öffentliche Verkehrsfläche (dargestellte Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich)
 - Öffentlicher Fuß- und Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Öffentliche Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz
 - Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt für Boden, Natur und Landschaft gem. textlichen Festsetzungen
 - Pflanzangebot Einzelbaum
 - Fläche mit Leitungsrecht gemäß textlichen Festsetzungen
 - Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
 - Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität
 - M Temporäre Aufstellfläche für Abfallbehälter
 - Maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) (Siehe Ziff. 10.1 der textlichen Festsetzungen)
 - G Fläche für Garagen
 - CP Fläche für Carports
 - TG Fläche für Tiefgaragen
 - Abgrenzung von Teilbereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen
 - Räumlicher Geltungsbereich
- Nutzungsschablone**
- | Teilbereich | |
|------------------------|-----------------------|
| Art der Nutzung | GRZ |
| Zahl der Vollgeschosse | Bauweise / Hausformen |
| WH, TH, FH | Dachformen |
- Örtliche Bauvorschriften**
- SD, FD, PD, WD, ZD Zulässige Dachformen: Satteldach, Flachdach, Pultdach, Walmdach, Zeltdach
- Kennzeichnungen**
- Umgrenzung von Flächen mit einer PFC-Belastung (Siehe Ziffer 10.2 der Festsetzungen)
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Bestehende Hochspannungsstrasse mit Schutzstreifen
 - Entwässerungskanal BAB
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung Bauabschnitt 1 und 2
 - Geplante Straßenhöhen in Metern über NNH Abweichungen bis +/- 0,3m möglich



Lage externe Maßnahmenflächen 1 und 2

Inhaltliche Änderungen im zeichnerischen Teil gegenüber der Offenlage

- Anpassung der Baugrenzen im Bereich der Grenze zwischen den beiden Bauabschnitten
- Anpassung der Baugrenzen entlang der Haupteinfahrtsstraße
- Verschiebung der Knödelinie um ca. einen halben Meter nach Westen
- Ergänzung einer zusätzlichen Nutzungsschablone (Teilbereich A), in der nur Einzelhäuser zulässig sind
- Anpassung Baugrenzen aufgrund geänderter Grundstückszuschnitt im Bestand
- Geänderte Festsetzung der Firststrichung in einzelnen Teilbereichen
- Ergänzung geplante Straßenhöhen
- Anpassung Garagenbauformen in Teilbereichen in Verbindung mit Anpassung der textlichen Festsetzungen
- Änderung Flächenausweisung in WA-Fläche westlich des Quartiersplatzes

Erster Bürgermeister Alexander Uhlig	Fachbereich Planen und Bauen Fachgebiet Stadtplanung Kurt Armbruster
Dieser Lageplan wurde als Bestandteil der Bebauungsplansatzung "Am Iffzer Weg - 1. Änderung und Erweiterung" vom Gemeinderat in seiner Sitzung am beschlossen. Die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen sind eingehalten worden.	
Verfahrensdaten: Aufstellungsbeschluss und Beschluss frühzeitige Unterrichtung: 23.10.2017 Frühz. Unterrichtung vom 04.12.2017 bis 13.01.2018 Entwurf- und Offenlagebeschluss: Offenlage vom bis Satzungsbeschluss: In Kraft getreten am:	
Baden-Baden, den	
Dietmar Späth Oberbürgermeister	
Datum: 14.05.2024	Maßstab: 1:1000 (420x720)
STADT BADEN-BADEN BEBAUUNGSPLAN "AM IFFZER WEG - 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"	
Anlage 2: Zeichnerischer Teil / Entwurf Drucksache-Nr. xxxxx	
FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN FACHGEBIET STADTPLANUNG	
SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten Weinbrennerstr. 13 76135 Karlsruhe Tel. 0721 - 83 10 30 mail@planer-ka.de	