A	
WA	0.4
II	a2 (E)
WH = 9.5m TH = 6.5m FH = 11.5m	SD, FD, PD, WD, ZD

B	
WA	0.4
II	a2 (ED)
WH = 9.5m TH = 6.5m FH = 11.5m	SD, FD, PD, WD, ZD

C	
WA	0.4
II	o (DH)
WH = 9.5m TH = 6.5m FH = 11.5m	FD, SD

D	
WA	0.4
III	a1
WH = 11.0m	FD

E	
WA	0.4
III	a1
WH = 10,0m	FD

F	
WA	0.4
III	a3
WH = 11.0m	FD

Planteil B

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
- (E) – Nur Einzelhäuser zulässig
- (ED) – Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- (DH) – Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsfläche (Dargestellte Gliederung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Platzfläche
- Öffentlicher Wirtschaftsweg
- Öffentlicher Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt für Boden, Natur und Landschaft gem. textlichen Festsetzungen
- Pflanzgebot Einzelbaum
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken)
- Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität
- ..99.. – Maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) (Siehe Ziff. 10.1 der textlichen Festsetzungen)
- G – Fläche für Garagen
- CP – Fläche für Carports
- ST – Fläche für Stellplätze
- 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)

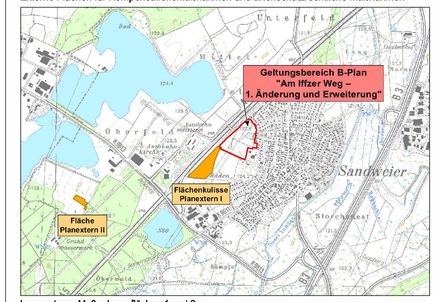
Nachrichtliche Übernahmen

- Entwässerungskanal BAB
- Flächen Planfeststellungsverfahren T + R Baden-Baden - Umbau und Erweiterung

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung Bauabschnitt 1 und 2
- Geplante Lage der Hochspannungstrasse mit Schutzstreifen nach Verlegung (keine Festsetzung)
- 428.20 – Geplante Straßenhöhen in Metern über NHN Abweichungen bis +/- 0.3m möglich

Externe Flächen für Kompensationsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Maßnahmen



Lage externe Maßnahmenflächen 1 und 2

Inhaltliche Änderungen im zeichnerischen Teil gegenüber der Offenlage

1. Anpassung der Breite des Schutzstreifens
2. Anpassung der Baugrenzen im Bereich der Grenze zwischen den beiden Bauabschnitten
3. Anpassung der Baugrenzen entlang der Haupterschließungsstraße
4. Verschiebung der Knödellinie um ca. einen halben Meter nach Westen
5. Ergänzung einer zusätzlichen Nutzungsschablone (Teilbereich A), in der nur Einzelhäuser zulässig sind
6. Anpassung der Baugrenze und Bereich WA gemäß neuem Schutzstreifen
7. Anpassung Baugrenzen aufgrund geändertem Grundstückszuschnitt im Bestand
8. Geänderte Festsetzung der Firstrichtung in einzelnen Teilbereichen
9. Ergänzung geplante Straßenhöhen
10. Anpassung Garagenbaufenster in Teilbereichen in Verbindung mit Anpassung der textlichen Festsetzungen

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. Baden-Baden, den Dietmar Späth Oberbürgermeister	Verfahrensdaten: Aufstellungsbeschluss und Beschluss frühzeitige Unterrichtung: 23.10.2017 Frühz. Unterrichtung vom 04.12.2017 bis 13.01.2018 Entwurfbilligungs- und Offenlagebeschluss: Offenlage vom bis Satzungsbeschluss: In Kraft getreten am:
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