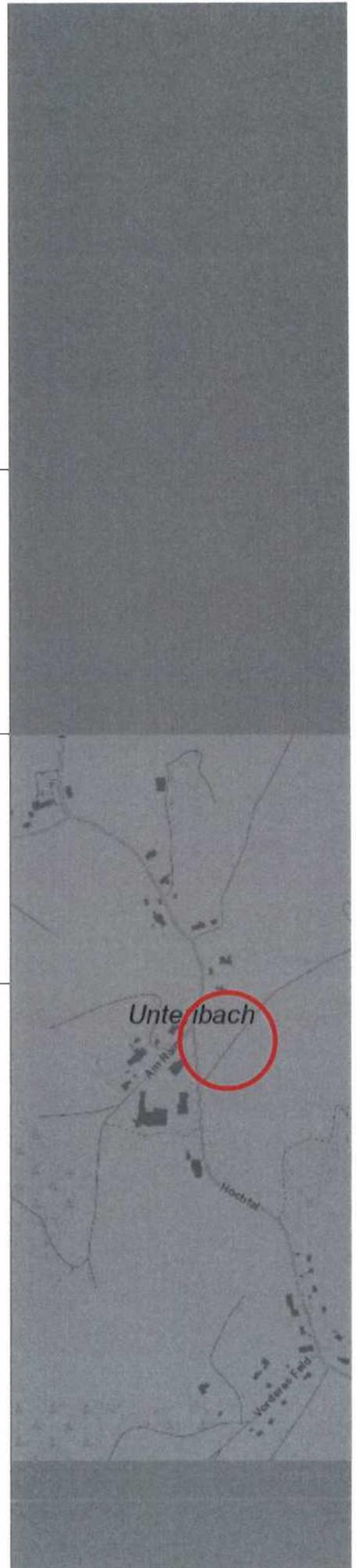


 **GEMEINDE IBACH**

 Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Mittlerer Berg“

Beschleunigtes Verfahren
gemäß § 13 b BauGB



Im Auftrag der

Gemeinde Ibach

Stand: 08.12.2021

Satzungsbeschluss: 20.12.2021

Ausfertigung

Lörracher Stadtbau-GmbH

Schillerstraße 4, 79540 Lörrach
Telefon: 07621/1519-80
mail@stadtbau-loerrach.de
www.stadtbau-loerrach.de



STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Ibach

Landkreis Waldshut

Satzungen

Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften

„Mittlerer Berg“

Verfahren gemäß § 13 b BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 1 ff der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ibach den Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung

"Mittlerer Berg"

am 20.12.2021 jeweils als Satzung beschlossen.

§ 1

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).
2. **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
3. **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358; ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

6. **Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. S. 353).

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Mittlerer Berg" und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften ergeben sich jeweils aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil.

§ 3

Bestandteile der Satzungen

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

- dem zeichnerischen Teil im Maßstab M 1:500 vom 08.12.2021
- den Textlichen Festsetzungen vom 08.12.2021

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

- dem gemeinsamen zeichnerischen Teil M 1:500 vom 08.12.2021
- den Örtlichen Bauvorschriften in Textform vom 08.12.2021

Beigefügt sind:

1. eine Begründung, vom 08.12.2021
2. ein Umweltbeitrag mit Darstellung des Eingriffs und artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung des Büros Anne Pohla, Freiburg vom 26.08.2021
3. ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Büros Anne Pohla, Freiburg vom 26.05.2017
4. eine schalltechnische Untersuchung des Büros Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen vom 29.07.2021
5. ein Übersichtslageplan im Maßstab 1:2000 vom 08.12.2021

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 5

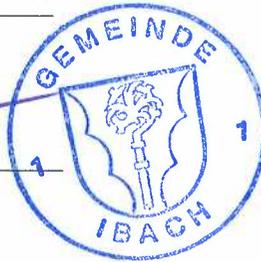
Inkrafttreten

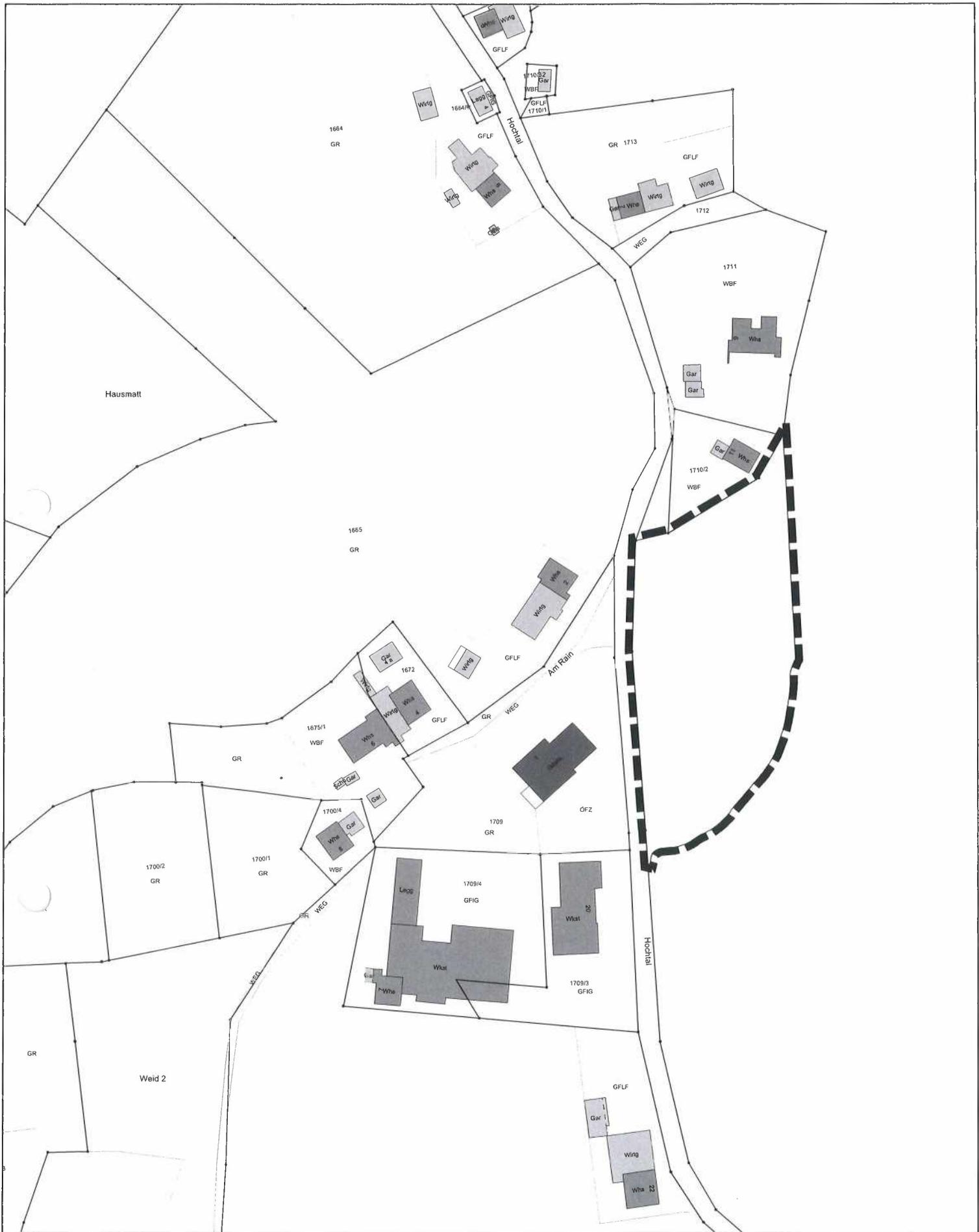
Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gemeinde Ibach, den 21. Dez. 2021



Helmut Kaiser, Bürgermeister



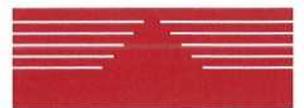


Gemeinde Ibach
Abgrenzungslageplan
"Mittlerer Berg"

 Geltungsbereich des Bebauungsplans

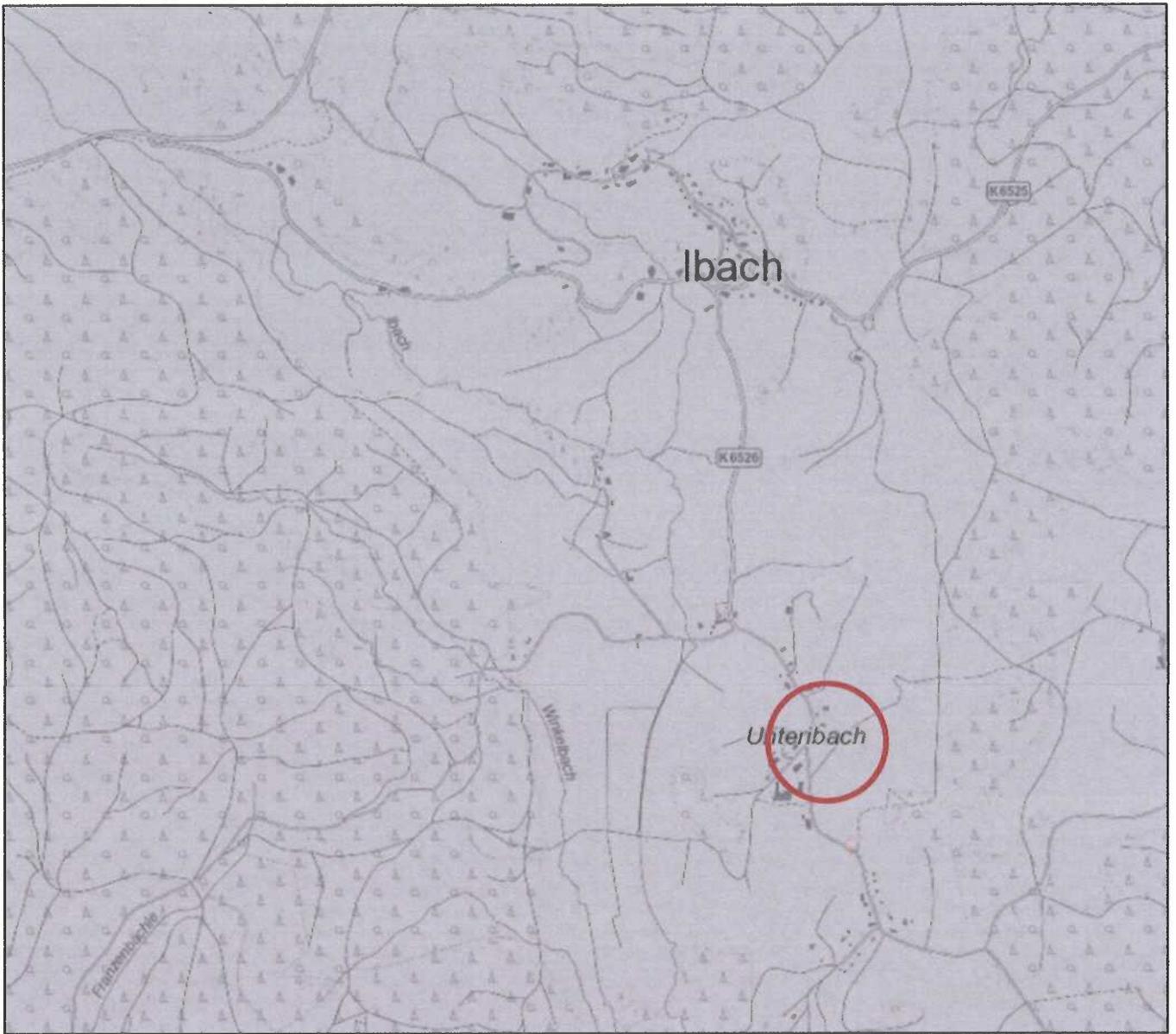


M 1 : 2000



STADTBAU LÖRRACH

Datum: 08.12.2021



Gemeinde Ibach
Ortsteil Unteribach
Landkreis Waldshut

Bebauungsplan "Mittlerer Berg"

Planungsstand: 08.12.2021

Gezeichnet: TYo/Do

Maßstab: 1:500

Ausfertigung

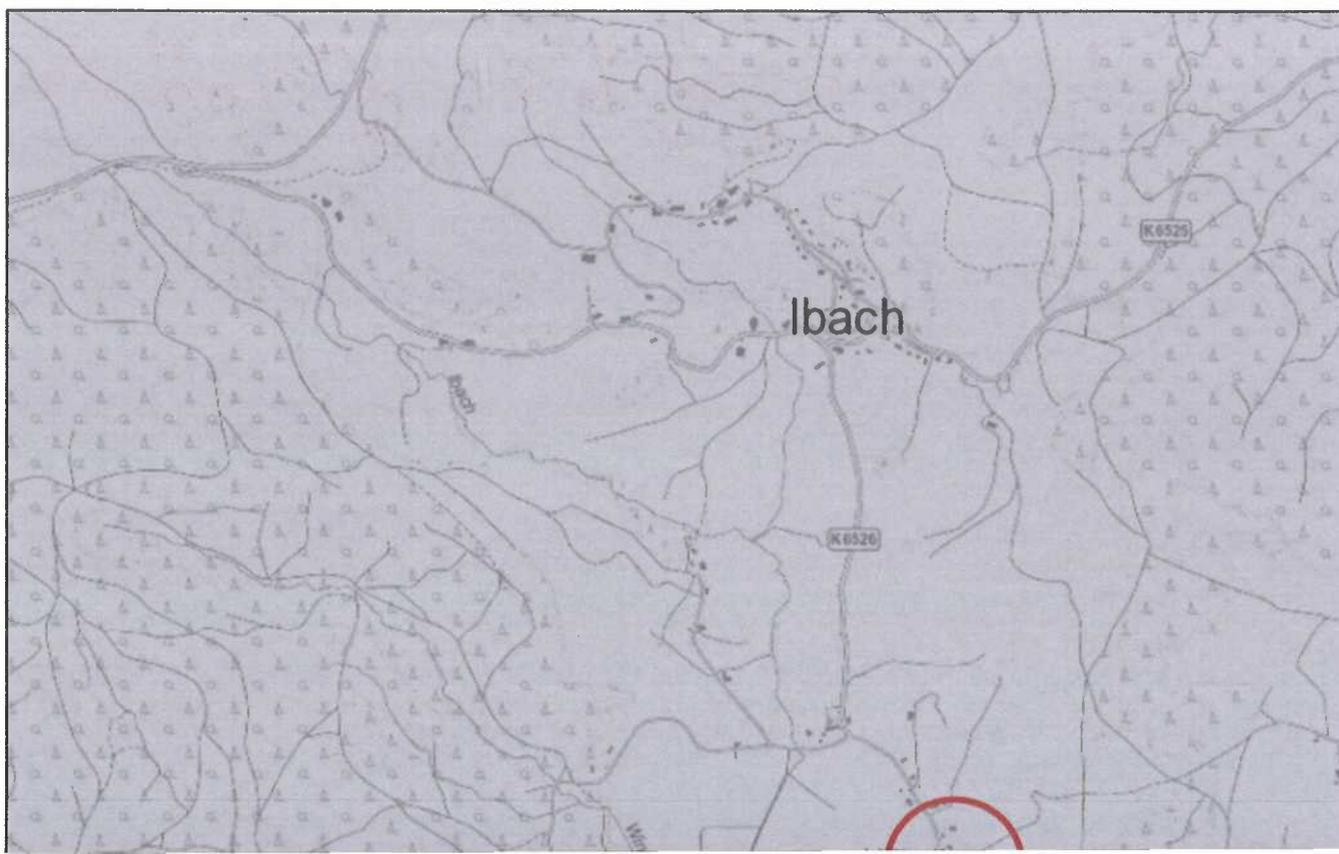
Ibach den 21. Dez. 2021


Helmut Kaiser, Bürgermeister



Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	am 16.12.2019
Bekanntmachung	am 20.12.2019
Offenlagebeschluss	am 16.09.2021
Bekanntmachung	am 13.10.2021
Offenlage	vom 18.10.2021 bis 18.11.2021
Satzungsbeschluss	am 20.12.2021
Rechtskraft	am 23. Dez. 2021



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl als Höchstmaß



Grundflächenzahl als Höchstmaß



Anzahl Vollgeschosse zwingend



maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü. NN (Meter über Normalnull)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Landwirtschaftsweg



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Schneelager

Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung

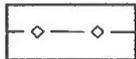
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Müllsammelplatz

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



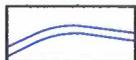
Hauptleitung unterirdisch
hier: bestehendes Breitbandkabel (Backbone)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz

und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)



Retentionsfläche, nachrichtlich übernommen



Entwässerungsgraben, nachrichtlich übernommen

Grünflächen

(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



Private Grünfläche



Öffentliche Grünfläche



Verkehrsgrün

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen



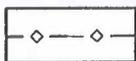
Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



Hauptleitung unterirdisch
hier: bestehendes Breitbandkabel (Backbone)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)



Retentionsfläche, nachrichtlich übernommen



Entwässerungsgraben, nachrichtlich übernommen

Grünflächen

(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



Private Grünfläche



Öffentliche Grünfläche



Verkehrsgrün

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen



Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung



Mit Geh-, Fahr- Und Leitungsrechten zu belastende Flächen
hier: Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

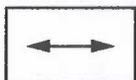


Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Sichtdreiecke - Anfahrtsicht



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Firstrichtung / Städtebaulicher Entwurf

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

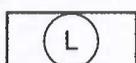


Dachform: Satteldach

Nachrichtliche Übernahmen



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten
im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
(außerhalb des Geltungsbereiches)



Landschaftsschutzgebiet (außerhalb des Geltungsbereiches)

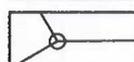
Nutzungsschablone

Art der Nutzung	max. Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
maximale Gebäudehöhe (GH)	Bauweise
Dachform und zulässige Dachneigung Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO	

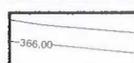
Katastergrundlage / Vermessung



Bestehendes Gebäude



Bestehende Flurstücksgrenze und Grenzpunkt



Höhenlinien mit Höhenangaben



Böschung

1709/4

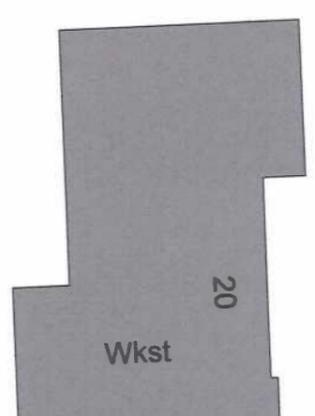
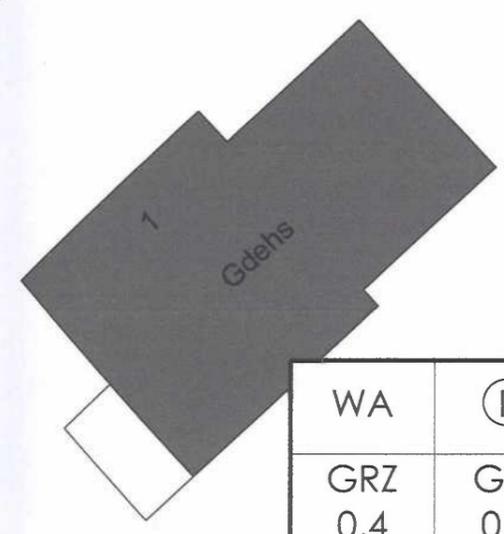
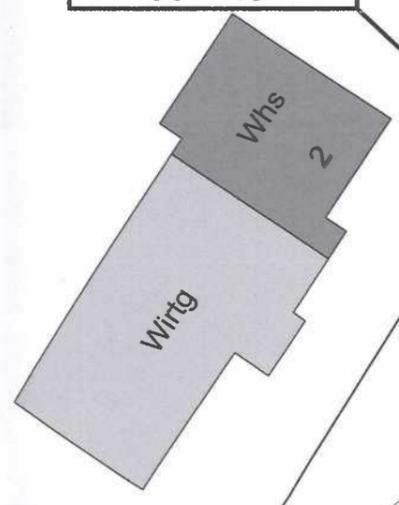
Flurstücksnummer

WA	II
GRZ	GFZ
0,4	0,8
GH	o / ED
979,50 m ü.NN	
SD	
35°- 48°	

WA	II
GRZ	GFZ
0,4	0,8
GH	o / ED
981,00 m ü.NN	
SD	
35°- 48°	

WA	II
GRZ	GFZ
0,4	0,8
GH	o / ED
982,50 m ü.NN	
SD	
35°- 48°	

WA	II
GRZ	GFZ
0,4	0,8
GH	o / ED
982,00 m ü.NN	
SD	
35°- 48°	



l = 70m (V_{zul}=50km/h)

l = 70m (V_{zul}=50km/h)

WA	II
GRZ	GFZ
0,4	0,8
GH	o / ED
984,50 m ü.NN	
SD	
35°- 48°	

"D"

WA	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
GH 979,50 m ü.NN	o / ED
SD 35°- 48°	

WA	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
GH 982,50 m ü.NN	o / ED
SD 35°- 48°	

WA	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
GH 984,50 m ü.NN	o / ED
SD 35°- 48°	

WA	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
GH 2,00 m ü.NN	o / ED
SD 35°- 48°	

WA	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
GH 2,00 m ü.NN	o / ED
SD 35°- 48°	



(L)

"DACHSBERG"

Gemeinde Ibach

Landkreis Waldshut

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Mittlerer Berg“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet „WA“ (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind (§ 1 (5) BauNVO und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die Grundflächenzahl GRZ,
- die Geschossflächenzahl GFZ,
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe GH),

entsprechend den Einträgen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwingend II festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird auf die Höhe über NN bezogen; sie wird entsprechend den Einträgen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans differenziert festgesetzt. Eine Überschreitung ist nur für untergeordnete technische Aufbauten um maximal 1,00 Meter zulässig.

3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise; zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

3.2 Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen.

3.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der geplanten baulichen Anlagen wird durch den Eintrag der Firstrichtung in der Planzeichnung festgesetzt; eine Abweichung von +/- 10 Grad ist zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Davon ausgenommen sind Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser.

5. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen

Garagen sind in die Hauptgebäude zu integrieren.

Carports und Stellplätze

Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

- Erschließungsstraße,
- Fläche für Schneelager,
- Wirtschafts- und Wanderweg.

7. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird die Führung folgender Leitungen im Plangebiet festgesetzt:

- Breitbandkabel für die Versorgung der Gemeinde und „Backbone“ des Landkreises Waldshut.

8. Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird eine Fläche für die Abfallbeseitigung, hier: Müllsammelplatz, festgesetzt.

9. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden öffentliche und private Grünflächen sowie Verkehrsgrünflächen festgesetzt.

10. Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

Retentionsflächen und ein Wassergraben werden nachrichtlich übernommen und sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Die Flächen sind von jeglicher Nutzung freizuhalten.

11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Absicherung der im Umweltbeitrag beschriebenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Vorschläge als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

- Der Bereich nördlich des Plangebiets mit Steinhäufen und lockerem Gehölzbestand ist als potenzieller Lebensraum für Zauneidechsen zu erhalten und während der Bauphase durch Errichtung eines Bauzauns zu schützen. Eine Verschattung durch Gebäude und große Bäume ist zu vermeiden.
- Die an das Plangebiet angrenzenden Schutzflächen und Schutzgebiete sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauphase sind Baustelleneinrichtung, Materiallagerung etc. in diesen Flächen nicht gestattet.
- Die zwei vorhandenen, im Planteil als zu erhalten gekennzeichneten Laubbäume an der heutigen Einmündung des landwirtschaftlichen Wegs sind zu erhalten und während der Bauphase im gesamten Wurzelbereich vor Schäden zu schützen.
- Je Baugrundstück sind jeweils auf der Ost- und der Westseite des Hauptgebäudes ein großkroniger Laubbaum, Stammumfang mind. 18 - 20 cm, oder ein Obst-Hochstamm in Anlehnung an die zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Standortänderungen gegenüber der Planzeichnung sind in Anpassung an die geplante Bebauung möglich. Geeignete Baumarten sind den Pflanzempfehlungen im Anhang zu entnehmen.
- Bei allen Baumstandorten neben und zwischen befestigten Flächen ist auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereichs zu achten. Auf die FLL-Richtlinien bzw. dem Umweltbeitrag (Kap. 6.2.3) wird verwiesen.
- Der unversiegelt bleibende Anteil der Bauflächen ist zu begrünen. Auf einen hohen Anteil heimischer Gehölze ist zu achten. Es ist gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden. Geeignete Gehölzarten sind in den Pflanzempfehlungen im Anhang genannt.
- Aus Vorsorgegründen (Artenschutz) sind Leuchtmittel mit möglichst geringem UV- und Blauanteil zu wählen (z.B. LED-Leuchten oder Natriumhochdruckdampflampen). Die Lichtkegel sind nach unten auszurichten.

- Nicht schädlich verunreinigtes Dachregenwasser ist über Versickerungsmulden zu versickern. Sie sind mit einer mind. 30 cm starken belebten Bodenschicht zu versehen und zu begrünen.
- Flachdächer auf Nebenanlagen sind mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht zu versehen und zu begrünen.
- Mutterboden ist zu erhalten, Verdichtung, Verunreinigung und andere Schäden sind zu vermeiden. Er ist vor der Baumaßnahme abzutragen, seitlich max. 2 m hoch zur Lagerung aufzuschütten und soweit möglich wieder einzubauen. Weitere Bestimmungen zum Bodenschutz gem. BodSchG sind zu beachten.
- Für befestigte Flächen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, ist wasserdurchlässiges Material, Rasenfugenpflaster o.ä. zu verwenden. Unnötige Versiegelungen sind zu vermeiden.

5. Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Plan sind Flächen für Leitungsrechte für vorhandene und geplante Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger festgesetzt.

Der Eigentümer des Grundstücks darf keine Maßnahmen vorsehen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Die Schächte sind freizuhalten.

Gemeinde Ibach, den 21. Dez. 2021

Stadtbau Lörrach



Helmut Kaiser
Bürgermeister



i.V. Stephan Färber

ANHANG

II. HINWEISE

1. Bodendenkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen und Bodenverfärbungen sowie Fundgegenstände (z.B. Scherben) entdeckt werden können. Diese sind unverzüglich beim Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, per Post, per Fax; 0761/208-3599 oder per E-Mail; abteilung8@rps.bwl.de anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten (§ 20 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale – Denkmalschutzgesetz).

2. Starkregen

Bauherren werden darauf hingewiesen, dass mit Starkregenereignissen gerechnet werden muss. Dementsprechend sollte der Bauherr Vorsorge für den Schutz des künftigen Gebäudes treffen. Detaillierte Informationen dazu und ein Leitfaden „Wie schütze ich mein Haus vor Starkregenfolgen?“ sind erhältlich über folgende Internetseite: www.wbw-fortbildung.net.

Zur Regenrückhaltung soll je 100 m² Grundstücksfläche 1 m³ Zisterne vorgehalten werden.

3. Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich im Ausstrichbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß der einschlägigen DIN-Vorschriften durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen

Durch Baumpflanzungen sollen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straße und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 ist zu beachten.

5. Bestand von Leitungen

Die im Bebauungsplan eingetragenen unterirdischen Leitungen sind nach bestehenden Unterlagen und Angaben des planenden Ingenieurbüros graphisch übernommen worden. Die tatsächliche Lage kann davon abweichen.

6. Schalldämmmaßnahmen

Das Gewerbeaufsichtsamt empfiehlt, bei der konkreten architektonischen Planung und Umsetzung für die Westfassaden der westlich gelegenen Gebäude Bauteile mit erhöhten Schalldämmmaßnahmen einzusetzen.

III. PFLANZEMPFEHLUNGEN

Laubbäume

Zur Bepflanzung und Eingrünung der Baugrundstücke sind aufgrund der Randlage zur freien Landschaft heimische Laubbäume zu verwenden. Die im Folgenden genannten Arten orientieren sich an der Liste der potenziell natürlichen Vegetation in Kap. 2 des Umweltbeitrags. Obst-Hochstämme für Hochlagen sind ebenfalls geeignet.

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.

Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	hochwüchsig
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	hochwüchsig
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	mittelwüchsig
Birke	<i>Betula pendula</i>	mittelwüchsig
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	hochwüchsig
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	hochwüchsig
Wildkirsche, Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	hochwüchsig

Obsthochstämme wie Mostbirne u.a.

Heimische Sträucher

Ergänzend zu den Baumpflanzungen sollte die übrige Bepflanzung insbesondere zur Ostseite des Baugebietes überwiegend aus heimischen Straucharten der potenziell natürlichen Vegetation bestehen. Geeignete Arten aus der Liste in Kap. 2 des Umweltbeitrages sind:

Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Hasel	<i>Coryllus avellana</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

Gemeinde Ibach

Landkreis Waldshut

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

„Mittlerer Berg“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten gem. § 74 LBO folgende Örtliche Bauvorschriften:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich geneigte Dächer in Form von Satteldächern mit mittigem First und einer Dachneigung gemäß Planeintrag zulässig. Dachaufbauten und-Dacheinschnitte sind unzulässig. Eingeschossige Gebäudeteile können auch als extensiv begrüntes Flachdach (Neigung von 0 - 4°, Substratschicht mind. 10 cm) ausgeführt werden.

Für alle geneigten Dächer ist die Dacheindeckung nur in Grautönen sowie den Ziegelfarben dunkel- bzw. altrot bis Rotbraun festgesetzt. Grelle, bunte und glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen, Dachpappe, und reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung ebenfalls nicht zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie).

Blendende und grell getönte Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

2. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Kollektoren zur Nutzung solarer Energie sind wie folgt zulässig:

Bei Satteldächern sind Kollektoren zur Nutzung solarer Energie parallel zur Dachneigung auszurichten, sie dürfen eine Aufbauhöhe von 0,3 Meter zur Dachfläche nicht überschreiten. Die Anlagen müssen von den Dachkanten einen Abstand von mindestens einem Meter einhalten.

Bei Flachdächern ist eine Aufständigung bis zu einer Höhe von 0,75 Metern über der Dachfläche zulässig.

Als Dachfläche gilt die oberste befestigte Ebene des Daches, also die Dacheindeckung, Kiesschüttung oder entsprechendes. Die Höhe ist senkrecht zur Dachneigung zu messen.

3. Gebäude, Garagen und Carports sowie Nebengebäude auf den privaten Grundstücksgrenzen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

An den privaten Grundstücksgrenzen sind aneinandergebaute Gebäude sowie Carports, baurechtlich nicht notwendige Garagen und sonstige Nebengebäude in Form, Gestaltung, Material und Farbe untereinander und auf das Hauptgebäude abzustimmen.

4. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Brüstungslinie des ersten Obergeschosses oder als Dachaufbauten sind unzulässig.

Die Größe der Werbeanlage darf 5% der jeweiligen Fassadenfläche und 5,00 m² absolut nicht überschreiten. Die Höhe von Einzelbuchstaben und Schriftbändern darf höchstens 0,60 Meter betragen. Zur Fassade senkrecht angeordnete Werbeanlagen (Steckschilder) dürfen maximal 0,5 Meter auskragen.

Werbeanlagen sind mit insektenfreundlicher Beleuchtung auszustatten. Die Beleuchtung hat zielgerichtet zu erfolgen. Eine Blendwirkung auf vorbeifahrende Fahrzeuge auf der Kreisstraße ist auszuschließen.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen

- als Inschrift oder Aufsatz auf Dächern,
- mit Wechsellicht (Stroboskopeffekt), Video- bzw. LED-Tafeln, Himmelsstrahler und periodisch mehrfach täglich veränderbare Werbetransparente,
- mit akustischen Effekten sowie über Außenlautsprecher übertragene Innenraumgeräusche (Musik, Durchsagen o.ä.).

5. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Flächenanteil mindestens 40 %) sind als wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen (ohne Folie, Vlies o.ä.) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Schotter, Kies

oder ähnlichen Materialien für die Oberflächengestaltung ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Wege und Terrassen / Aufenthaltsbereiche, für die gesonderte Regelungen gelten.

Abgrabungen an Gebäuden wie z.B. Belichtungsgräben und Tiefhöfe zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen sind nicht zulässig. Kellertreppen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen an der Grundstücksgrenze maximal 0,5 m vom natürlichen Gelände abweichen. Ist ein größerer Höhenunterschied zu überwinden, sind Stützmauern anzulegen.

Stützmauern sind nur als Trockenmauern aus Natursteinen zulässig. Dazu zählen auch Gabionen, Sie dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Sollte es erforderlich sein, größere Höhen abzufangen, so ist das Gelände zu terrassieren.

Nebenflächen wie Mülltonnen- und Lagerplätze, Kompostanlagen o.ä. sind gegenüber dem Straßenraum dauerhaft abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (z.B. mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen).

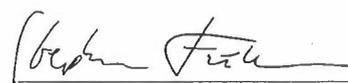
6. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nicht zulässig. Ausgenommen ist die Abgrenzung von Nutzgärten. Sie können mit einem einfachen Holzlattenzaun bis max. 0,8 m Höhe umgeben werden.

Gemeinde Ibach, den 21. Dez. 2021

Stadtbau Lörrach

Helmut Kaiser
Bürgermeister

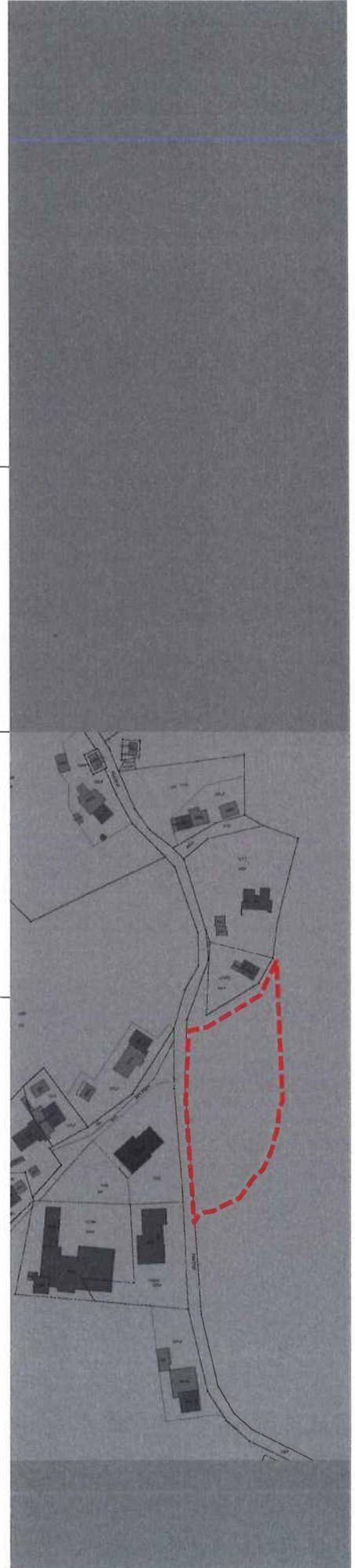


i.V. Stephan Färber

 **GEMEINDE IBACH**

 Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Mittlerer Berg“

 Begründung



INHALT

1. Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung	3
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
3. Örtliche Bauvorschriften	12
4. Umweltbelange	13
5. Flächenbilanz	17
6. Kosten	17
7. Verfahrensübersicht	17

Stand: 08.12.2021

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1 Planungsanlass und Ziel

Die Gemeinde Ibach möchte in Unteribach an der Gemeindeverbindungsstraße Hochtal ein neues Baugebiet entwickeln. Der Bedarf aus der Bevölkerung liegt vor, es gehen vermehrt Anfragen nach Baugrundstücken ein.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Mittlerer Berg“ werden dabei folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Stärkung der Gemeinde Ibach als attraktiver Wohnstandort,
- Befriedigung der erhöhten Baulandnachfrage,
- städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Siedlungsstruktur,
- Nutzung vorhandener Infrastruktur (Straßen, Leitungen, Nahverkehr) für einen schonenden Umgang mit Grund und Boden und
- Berücksichtigung grünordnerischer Belange und qualitätsvolle Einbindung in die Landschaft.

Die Entwicklungsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Ibach.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst rund 0,8 ha und betrifft einen Teil des Grundstücks Flurstücknummer 1710. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

1.3 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt östlich der Gemeindeverbindungsstraße „Hochtal“ zwischen Ibach und Dachsberg. Die geplante Bebauung setzt die nördlich gelegene Wohnbebauung fort. Südlich schließt sich offenes Weideland an. Allerdings weist der Flächennutzungsplan in dem Bereich bereits eine gemischte Baufläche aus. Westlich der Gemeindeverbindungsstraße finden sich Gemeindehalle, Werkhof und Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Ibach. Das südwestlich gelegene Gewerbegebiet der Firma Maytec ist im östlichen Teil eingeschränkt (GEe) und bezüglich der zulässigen Emissionen einem Mischgebiet gleichgestellt.



Abb. 1: Lage des geplanten Baugebiets in Unteribach

Quelle: Google Earth

Die Gemeindeverbindungsstraße „Hochtal“ ist zugleich Haupterschließungsstraße für Unteribach. Das Verkehrsaufkommen ist – von den Spitzen am Morgen und am Abend abgesehen – eher mäßig.

Ein benachbartes Landschaftsschutzgebiet und das daran anschließende FFH-Gebiet „Oberer Hotzenwald“ werden von dem geplanten Baugebiet nicht tangiert.

1.4 Flächennutzungsplan

Der gemeinsame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands St. Blasien ist seit dem 05.05.2006 wirksam. Der FNP stellt den Bereich des Plangebiets als Wohnbaufläche, in Teilen als Mischgebiet dar. Der Bebauungsplan „Mittlerer Berg“ gilt demnach als aus dem FNP entwickelt, eine Anpassung ist nicht erforderlich.

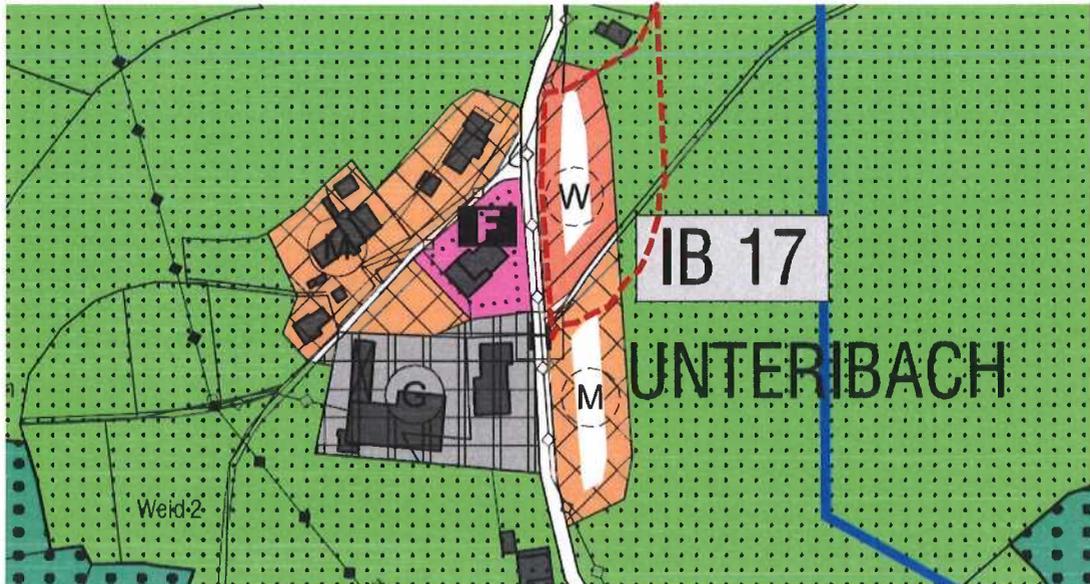


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Plangebiets

Quelle: FNP Planungsgruppe Südwest, Zeichnung Stadtbau Lörrach

1.5 Verfahren nach Baugesetzbuch

Da die Rahmenbedingungen erfüllt sind, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen. Ebenso wird von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen

1.6 Planerisches Konzept

Ursprünglich war geplant, entlang der Gemeindeverbindungsstraße eine Baureihe zu entwickeln und die einzelnen Baugrundstücke mit jeweils eigener Zufahrt zu erschließen. Das wäre zwar möglich, ist aber aufgrund der Böschung des Wassergrabens für die Hangentwässerung aufwendig und verkehrstechnisch wenig wünschenswert.

Das Konzept sieht deshalb im Einmündungsbereich eines bestehenden Feldwegs eine Stichstraße vor. Damit bietet sich eine beidseitige Bebauung zur optimalen Ausnutzung der technischen Infrastruktur an. Der Verlauf der Erschließungsstraße und des an die Grenze des Baugebiets verlegten Feldwegs sind auf die Lage des 2020 verlegten Breitbandkabels (Backbone) abgestimmt.



Abb. 3: Das künftige Wohngebiet schließt im Bereich des Feldwegs an die Gemeindeverbindungsstraße an.

Bild: Stadtbau Lörrach

Die Stichstraße endet in einem großzügig bemessenen Wendehammer mit Schneetasche, der auch während der Wintermonate eine Andienung mit größeren Fahrzeugen (Müllabfuhr, Räumfahrzeuge etc.) erlaubt.

Die neue Erschließungsstraße bindet auch den Feldweg an, der nach wie vor für die Erschließung der Feldflur und für den Viehtrieb genutzt werden soll.

Innerhalb des Plangebiets entstehen insgesamt acht Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser.

1.7 Infrastruktur

Nahversorgung

In Unteribach gibt es kein Nahversorgungsangebot. Das wird sich auch durch den Einwohnerzuwachs aufgrund der Neubebauung kaum ändern.

Soziale Infrastruktur

Im unmittelbaren Umfeld gibt es eine Grundschule, einen Kindergarten und eine Kinderkrippe. Die Baulandausweisung leistet einen Beitrag zur längerfristigen Stabilisierung dieser Einrichtungen.

Technische Infrastruktur

Die Leitungsinfrastruktur ist auch für den Zuwachs ausreichend dimensioniert.

Breitbandkabel

2020 wurde in der Gemeinde Ibach ein Breitbandkabel verlegt. Die Trasse („Backbone“) des Landkreises Waldshut und eine Leitung der Gemeinde Ibach verlaufen im Bereich der neuen Stichstraße und innerhalb der neuen Trasse für das unter Stück des Feldwegs. **Im Zuge der Erschließungs- und Bauarbeiten sind Beschädigungen unter allen Umständen zu vermeiden.**

1.8 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Planungsalternativen

Die geplante Wohnbaufläche soll auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche entstehen. Die Fläche gehört der Gemeinde Ibach und ist an einen landwirtschaftlichen Betrieb verpachtet. Dieser ist auf die rund 0,8 ha kleine Teilfläche nicht angewiesen. Als Grundstückseigentümerin kann die Gemeinde Ibach bei der Vergabe des Baulands dämpfend auf Baulandpreise einwirken.

Weitere gemeindeeigene oder private Flächen stehen nicht zur Verfügung. Da der Bereich im FNP als potenzielle Wohnbaufläche dargestellt ist, kann außerdem unterstellt werden, dass Alternativen bereits im Rahmen des FNP-Verfahrens geprüft wurden.

Eine dichtere Bebauung des Plangebiets scheidet ebenfalls aus. Diese würde sich städtebaulich nicht in die umgebende Struktur einfügen.

1.9 Sonstige planungsrechtliche Grundlagen und Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt – wie die gesamte Gemarkung der Gemeinde Ibach – innerhalb des Naturparks Südschwarzwald und darüber hinaus auch innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärengebietes „Schwarzwald“. Daraus ergibt sich die Verpflichtung, mit Natur und Landschaft sorgsam umzugehen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Dachsberg“ grenzt im Osten ans Plangebiet an, weitere Schutzgebiete finden sich erst in einiger Entfernung.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Allerdings ist bei Starkregen mit einem größeren Abfluss über den Hang zu rechnen (siehe dazu Hinweise im Anhang der Textlichen Festsetzungen).

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Neben der Wohnnutzung sind auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe regelmäßig zugelassen. Sie sind gerade im ländlichen Raum selbstverständlicher Bestandteil einer Siedlung.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen. Aufgrund des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens und ihres nutzungsbedingt höheren Flächenverbrauchs sind sie mit der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet nicht vereinbar.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die zulässige Höhe der Gebäude gesteuert. Im Allgemeinen Wohngebiet wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt, um Bauwilligen einen angemessenen Spielraum bei der Konzeption ihres Gebäudes zu bieten.

In Anbetracht des auch in ländlichen Gebieten zunehmenden Wohnraum-mangels und zur Eindämmung des Flächenverbrauchs wird die Zahl der Vollgeschosse zwingend mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Das heißt, dass zwingend ein zweigeschossiges Haus errichtet werden muss. Da in der Gemeinde nur wenige Baumöglichkeiten vorhanden sind, entspricht dies einem sorgsamem und nachhaltigem Umgang mit der natürlichen Lebensgrundlage Boden.

Dies Festsetzung führt außerdem zu größeren, der dörflichen Bautradition angemessenen Kubaturen der Hauptgebäude und ist damit auch im Sinn der Ortsbildpflege.

Korrespondierend zur Vorgabe einer zweigeschossigen Bebauung sowie der GFZ wird die GRZ mit 0,8 festgesetzt. Eine Festsetzung entsprechend dem Höchstmaß der BauNVO hätte einen Ausbau von Dach- oder Sockelgeschos-

sen befördert, der städtebaulich nicht erwünscht ist, da er nicht ins Siedlungsgefüge passt.

Das Plangebiet liegt an einem mäßig geneigten Hang. Damit sich die Bebauung harmonisch in die Landschaft und die Ortslage einfügt, wird eine maximale Gebäudehöhe von rund 10,50 Meter, bezogen auf die maßgebende Höhenschichtlinie festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden je nach Lage am Hang differenziert und in Meter über NN angegeben.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt die offene Bauweise; es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Auch dies entspricht der ortstypischen Bebauung und stellt eine sinnvolle Ausnutzung der Baufläche dar.

2.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der großzügig bemessenen überbaubaren Flächen zulässig. In den Abstandsfläche zwischen dem Baufenster und der Gemeindeverbindungsstraße im Westen bzw. dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet im Osten sollten auch zulässige Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO nach Möglichkeit nicht errichtet werden.

2.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen müssen ins Hauptgebäude integriert werden. Dies fördert – im Sinn der Ortsbildpflege – großvolumige Baukörper. Carports und zusätzliche Stellplätze sind zulässig, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Flächen. Damit ist garantiert, dass sie einen angemessenen Abstand zur Straße einhalten und damit insbesondere Räumfahrzeuge im Winterdienst nicht behindern.

2.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Von der Einmündung des bestehenden Wirtschafts- und Wanderwegs ausgehend, führt eine neue Erschließungsstraße ins neue Baugebiet. Die Erschließungsstraße endet in einem auch für größere Fahrzeuge (Schneepflug, Müllabfuhr) bemessenen Wendepplatz.

Um den Erfordernissen einer noch immer schneesicheren Höhenlage Rechnung zu tragen, wird an geeigneter Stelle seitlich des Wendeplatzes eine zusätzliche Fläche für ein Schneelager vorgesehen.

Der Wirtschafts- und Wanderweg wird östlich der Erschließungsstraße bis zur Plangebietsgrenze als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der Weg wird auch künftig für die Erschließung der Feldflur benötigt. Ferner ist der Weg auch Bestandteil des Ibacher Wanderwegenetzes.

2.7 Führung unterirdischer Versorgungsleitungen

Für die Ver- und Entsorgung eines Plangebiets sind zahlreiche leitungsgebundene Medien zu verlegen. Soweit möglich, werden die Leitungen im Straßenraum oder in sonstigen öffentlichen Flächen verlegt. Müssen Leitungen über Privatgrundstücke geführt werden, wird die Trasse durch ein Leitungsrecht gesichert (siehe Ziffer 2.12). Über die „üblichen“ Leitungen hinaus ist im Plangebiet auch eine private Wasserleitung von oberhalb des Baugebiets liegenden Quelle zu benachbarten Verbrauchern im Dorf zu sichern.

Ferner ist der Verlauf eines überörtlich bedeutsamen Breitbandkabels dargestellt. Dabei handelt es sich für die Hauptversorgung (Backbone) des Landkreises Waldshut. Die Wegeführung wurde speziell auf diese Leitung abgestimmt. Sie ist – etwa im Zuge von Erschließungs- und Bauarbeiten – unbedingt vor einer Beschädigung zu schützen.

2.8 Flächen für Abfallbeseitigung

Im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße in die Gemeindeverbindungsstraße soll optional ein Müllsammelplatz für das Baugebiet angelegt werden. Damit soll insbesondere während der in Ibach noch immer schneereichen Wintermonaten die Abholung des Hausmülls erleichtert werden.

2.9 Öffentliche und private Grünflächen

Im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zwei erhaltenswerte Bäume und ein „Ruhebänke“ samt Bildstock dazwischen sind bereits heute beliebtes Etappenziel oder Endpunkt mancher Wanderung. Diese ortsbildprägende Situation soll als Auftakt ins neue Baugebiet erhalten werden.

Auf der ehemaligen Trasse für den Viehtrieb und am Übergang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche wird überlagert von einer Retentionsfläche.

Südlich des Wirtschafts- und Wanderwegs sichert eine schmale Grünfläche die Lage des überörtlichen Breitbandkabels (Backbone des Landkreises Waldshut).

2.10 Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Hangwasser wird insbesondere nach starken Regenfällen zum Problem. Deshalb wird oberhalb des Neubaugebiets entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine Retentionsfläche angelegt, die das Hangwasser abfängt und über eine weitere Retentionsfläche entlang der nördlichen Plangebietsgrenze in den bestehenden Entwässerungsgraben entlang der Landesstraße ableitet.

2.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 b BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Zur Sicherung der Belange von Umwelt- und Naturschutz werden im Plangebiet Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen.

Sie dienen zum einen dem Schutz angrenzender Schutzgebiete, Biotope oder empfindlicher Landschaftsbestandteile an den Rändern der Plangebiets. Zum anderen soll mit einer Pflanzbindung und Pflanzgeboten eine Durchgrünung des Baugebiets und dessen Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

Die Festsetzung unversiegelter Flächen, wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen, und Vorgaben für die Ableitung und den Umgang mit Niederschlagswasser dient nicht nur der Rückführung von Regen- in Grundwasser. Damit soll vor allem auch der Abfluss von Niederschlagswasser verringert bzw. verlangsamt und die Abwasseranlagen entlastet werden.

2.12 Leitungsrechte

Soweit Ver- und Entsorgungsleitungen nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden können, werden Leitungsrechte für die Trasse festgesetzt. Die Trasse wurde unter Berücksichtigung der gegebenen Hangneigung von einem Fachbüro festgelegt.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Ibach gehört zu den baulich noch nicht überformten kleinen Dörfern und Weilern in einem Schwarzwald – Hochtal. Häuser und Gärten sind, der Bautradition entsprechend, harmonisch ins gegebene Gelände und die umgebende Landschaft eingefügt.

Die örtlichen Bauvorschriften dienen dazu, die Neubebauung in Maßstab, Kubatur Materialität und Freiflächengestaltung dem bebauten und naturräumlichen Kontext anzupassen bzw. Brüche im Ortsbild zu vermeiden. Das gilt insbesondere auch für Geländeanpassungen, Dacheindeckung und Einfriedungen.

Die grau eingedeckten, großen Dachflächen der Häuser sind ein prägendes Element der Schwarzwälder Hochtäler. Inzwischen sind sie beinahe so etwas wie der kleinste gemeinsame Nenner zwischen den alten Höfen und neueren Wohngebäuden, Deshalb wird auf die Einhaltung dieses Gestaltungselement besonderen Wert gelegt.

Einfriedungen entlang von Grundstücksgrenzen und Straßen sind in den Schwarzwälder Hochtäler ebenfalls untypisch, Höfe und Gärten gehen fließend in die freie Landschaft über, allenfalls gegliedert durch Bäume und Gehölzgruppen. Dieses charakteristische Landschaftsbild soll auch bei Neubaugebieten gewahrt werden. Einfriedungen entlang von Straßen behindern zudem Räumfahrzeuge im Winterdienst. Die Einfriedung von Nutzgärten ist zum Schutz der Pflanzungen zulässig.

Im Plangebiet sind regelmäßig oder ausnahmsweise auch Nutzungen zulässig, die üblicherweise an der Stätte der Leistung mit Außenwerbung auf sich aufmerksam machen. Die örtlichen Bauvorschriften dienen dazu, dies in einem dem Charakter eines Wohngebiets angemessenen Umfang zu ermöglichen.

Anlagen zur Gewinnung solarer Energie sind zulässig. Die örtlichen Bauvorschriften sollen einen Beitrag zur Vereinheitlichung ihres Erscheinungsbilds auf den in der Regel weithin sichtbaren Dachflächen schaffen.

4. UMWELTBELANGE

4.1 Schutzgut Mensch

Emissionen – Auswirkungen vom Plangebiet auf die Umgebung

Heute gehen von dem Planungsgebiet außer den Geruchsbelastungen aus der Landwirtschaft bei Gülleausbringung keine nachteiligen Wirkungen für die Bewohner bzw. Gewerbebetriebe in der Umgebung aus.

Erhebliche neue Belastungen für die Menschen in den angrenzenden Wohnungen und Betrieben sind durch die Neubebauung nicht zu erwarten.

Immissionen – Einwirkungen aus der Umgebung auf die künftige Bebauung

Umgekehrt war zu untersuchen, ob von den umgebenden Nutzungen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten sind.

Westlich des Plangebiets befinden sich mit der Gemeindehalle, dem Werkhof, der Feuerwehr und einem Metall verarbeitenden Betrieb Lärmquellen, die auf das neue Wohngebiet einwirken. Dieser Effekt wird verstärkt durch den Fahrzeugverkehr auf der tangierenden Gemeindeverbindungsstraße.

Die Gemeinde Ibach hat deshalb das Büro Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Das Gutachten kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

„Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) im Tag- und 40 dB(A) im Nachtzeitraum, als auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für seltene Ereignisse von 70 dB(A) im Tag- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum werden an den geplanten Baugrenzen im Plangebiet im Tag- und Nachtzeitraum nicht überschritten.

Es sind somit keine Maßnahmen gegen gewerbliche Schalleinwirkungen erforderlich und die Planung kann wie vorgesehen umgesetzt werden“.

4.2 Schutzgut natürliche Lebensräume

Das Landschaftsschutzgebiet 3.37.012 „Dachsberg“ grenzt im Osten unmittelbar ans Plangebiet an. Weitere Schutzgebiete finden sich erst in größerem Abstand zu der geplanten Neubebauung.

Im Norden grenzt eine ungenutzte Fläche mit einem Steinhaufen, Holunder u.a. Gehölzaufwuchs (v.a. Buche, Fichte) direkt an das Plangebiet, die potenziell Lebensraum für Reptilien bietet.

Das Plangebiet selbst wird bisher als Grünland genutzt. Die Wiese ist kleiner Teil eines größeren Nahrungshabitats für verschiedene Fledermaus- und Vogelarten. Prägend sind zwei Einzelbäume, die einen Bildstock mit Sitzbank einrahmen.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs werden im Bebauungsplan ein Erhaltungsgebot für die beiden Bäume, Schutzmaßnahmen für die angrenzenden wertvollen Landschaftsbestandteile während der Bauzeit sowie Pflanzmaßnahmen im Baugebiet festgesetzt.

4.3 Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Eine Relevanzprüfung ergab, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten, sofern folgende Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden:

Die Gehölzinsel mit Steinhaufen im Norden ist zu erhalten, eine Verschattung durch Gebäude oder große Bäume ist zu vermeiden. Baustelleneinrichtungen sind außerhalb der Schutzflächen und -gebiete und außerhalb der Gehölzinsel mit potenziellem Eidechsenhabitat vorzusehen. Auf fledermausfreundliche Beleuchtung ist zu achten. Die Baustelleneinrichtung ist im Osten und Süden auf einen Bereich von max. 50 Meter im Anschluss an das Baugebiet zu beschränken.

4.4 Schutzgut Boden

Die Bebauung verursacht einen erheblichen Eingriff in die sehr hoch bewertete Bodenfunktion. Zur Kompensation des Eingriffs werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens, extensive Dachbegrünung wo möglich sowie Versickerungsmulden festgesetzt.

4.5 Schutzgut Wasser

Der Boden hat eine geringe Rückhaltefähigkeit. Niederschlagswasser fließt oberflächlich ab. Durch die zusätzlich versiegelten Flächen wird sich dieser Effekt – zwar nicht erheblich aber dennoch – verstärken. Um den Eingriff zu minimieren, werden am Rand des Baugebiets Versickerungsmulden vorgesehen. Weitere Maßnahmen zur verzögerten Regenwasserableitung wie z.B. Zisternen sind im Rahmen des jeweiligen Bauantrags zu klären.

4.6 Schutzgut Klima / Luft

Klimagutachten mit speziellen Aussagen zur heutigen oder zukünftigen Situation im Bebauungsplangebiet oder in der nächsten Umgebung liegen nicht vor. Das Höhenklima lässt kaum Wärmebelastungen erwarten. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung sind unerheblich.

4.7 Schutzgut Landschaftsbild, Erholungsfunktion

Das Plangebiet liegt gut einsehbar. Außer den beiden Bäumen an der Straße sind allerdings keine landschaftlich bedeutsamen Strukturen vorhanden. Die Bank lädt zum Aufenthalt ein, der Bildstock weckt Interesse.

Die gegenüberliegende Bebauung aus Gewerbe, Sondernutzungen mit Gemeindehalle und Feuerwehr und die übrige umgebende Misch- und Wohnbebauung sind als Vorbelastung der Landschaft zu sehen.

Da nur Wohnhäuser in ortstypischer Größe zulässig sind, entsteht keine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes. Die kleine Grünfläche mit Bäumen, Bank und Bildstock wird im Bebauungsplan gesichert. Pflanzgebote sollen zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft beitragen.

4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Als Kulturgut ist der vorhandene Bildstock zu beachten. Er kann während der Bauphase gesichert werden und anschließend wieder in der Grünfläche (oder an einem anderen Ort) aufgestellt werden.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche als Sachgut fällt aus der Nutzung.

4.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen mit anderen Flächennutzungen: Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung muss aufgegeben werden.

Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern: Bei der Festsetzung der Bauflächen und der Wahl der Baumstandorte war darauf zu achten, dass der Bereich im Norden als potenzieller Reptilienstandort erhalten und besonnt bleibt.

4.10 Zusammenfassung der Betroffenheit der natürlichen Schutzgüter

Betroffenes Schutzgut	Eingriff	Mögliche Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung des Eingriffs
Mensch	Wegen Vorbelastungen gering	
Arten, Biotope	Erheblich auf der Gesamtfläche von rund 8.000 m ²	Bepflanzung mit heimischen standortgerechten Gehölzen v.a. entlang des Ostrandes
Boden	Erheblich auf der Gesamtfläche von rund. 8.000 m ²	Wiederverwendung des Bodens, fachgerechter Umgang
Wasserhaushalt	Geringe bis mittlere Erheblichkeit durch Ableitung von Oberflächenwasser und Reduzierung der Grundwasserneubildung	Versickerung des unschädlich verunreinigten Regenwassers, Dachbegrünung auf Flachdächern der Nebenanlagen, ggf. Einbau von Zisternen
Klima, Luft	Vergrößerung der Baufläche, Klimawirksamkeit gering	Baumpflanzungen
Landschaftsbild, Erholung	Wegen Vorbelastungen gering	z.T. möglich durch Eingrünung;

5. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche	7.957 m²	100 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet WA	5.904 m ²	74 %
Öffentliche Grünflächen	300 m ²	4 %
Private Grünflächen	450 m ²	6 %
Straßenbegleitgrün	110 m ²	1 %
Verkehrsflächen einschließlich Fläche für Schnee- Lager und Abfallbehälter	1.005 m ²	13 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschafts- und Wanderweg)	187 m ²	2 %

6. KOSTEN

Die Kosten für die Planung und Erschließung des Baugebiets werden von der Gemeinde Ibach übernommen und im Rahmen der gesetzlichen Regelungen auf die künftigen Grundstückseigentümer umgelegt.

7. VERFAHRENSÜBERSICHT

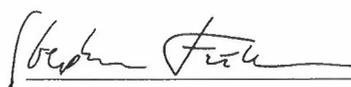
16.12.2019	Aufstellungsbeschluss
20.12.2019	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
16.09.2021	Offenlagebeschluss
13.10.2021	Bekanntmachung der Offenlage
18.10. -18.11.2021	Offenlage
20.12.2021	Satzungsbeschluss

Gemeinde Ibach, den 21. Dez. 2021



Helmut Kaiser
Bürgermeister

Stadtbau Lörrach



i.V. Stephan Färber