

# **G E M E I N D E I B A C H**

## **ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM SCHALTENBUCK“ (in Kraft getreten am 18.09.1997)**

**PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST**  
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR  
DIPL.ING.ING. H.R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT  
79539 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/8528 FAX. 8527

# SATZUNG

## über die Änderung des Bebauungsplanes

**„AM SCHALTENBUCK“**  
(in Kraft getreten am 18.09.1997)

**in der Gemeinde IBACH  
im Ortsteil OBERIBACH**

Bebauungsplanänderung

vom 18.09.1997

nach § 13 Baugesetzbuch



für den im Abgrenzungsplan (Bl. 1) dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ibach hat die Änderung des Bebauungsplanes „AM SCHALTENBUCK“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 00.00.1997 als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I, S. 1189) -- BauGB.
2. BauGB - Maßnahmengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) -- BauNVO.
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58) -- PlanzVO 90.
5. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) -- LBO.
6. Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) -- BNatSchG.
7. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.11.1993 (GBl. S. 657) -- GO BW.

## § 1

### RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung im Abgrenzungsplan (Bl. 1).

Bebauungsplanänderung

vom 07. NOV. 1997



nach § 13 BauG

## § 2

**BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Die Änderung des Bebauungsplanes besteht aus:

- |                            |                |
|----------------------------|----------------|
| 1. Abgrenzungsplan (Bl. 1) | vom 31.07.1997 |
| 2. Lageplan neu (Bl. 2)    | vom 31.07.1997 |
| 3. Legende neu (Bl. 3)     | vom 31.07.1997 |

Beigefügt sind:

- |                        |                |
|------------------------|----------------|
| 4. Lageplan alt (Bl.4) | vom 31.07.1997 |
| 5. Legende alt (Bl.5)  | vom 31.07.1997 |
| 6. Begründung          | vom 31.07.1997 |

## § 3

**INHALT DER SATZUNG**

Zeicherische Änderungen:

Der zeichnerische Inhalt der Satzung ergibt sich aus den Festsetzungen in Lageplan und Legende (Blätter 2 und 3).

Textliche Änderungen:

Die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden wie folgt geändert:

- I.5. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB  
Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planzeichen im Lageplan (Bl. 2) bereichsweise zwingend oder wahlweise festgesetzt.

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan werden wie folgt geändert:

- 2.5 Auf Satteldächern mit Neigungen von 36 - 42 Grad sind als Dachaufbauten nur gerade Schleppgaupen auf maximal 2/3 der Gebäudelänge sowie Wiederkehrgaupen auf maximal 1/4 der Gebäudelänge zulässig. Der First bzw. der Ansatzpunkt der Abschleppung der Gaupen muß 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen. Unterhalb der Gaupen muß die Dachfläche durchlaufen.

Neu eingefügt wird:

3. Gebäudeform  
Wiederkehren sind auf maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

## § 4

**AUSSERKRAFTSETZUNG**

Mit Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes „AM SCHALTENBUCK“ werden der durch die Abgrenzung überlagerte zeichnerische Teil und die in dieser Satzung bezeichneten Punkte in den schriftlichen Teilen des Bebauungsplanes „AM SCHALTENBUCK“, in Kraft getreten am 18.09.1997, außer Kraft gesetzt.

## § 5

**ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

## § 6

**INKRAFTTRETEN**

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Ibach, den 7.11.1997

Der Bürgermeister



(Meiners)



Siegel der Gemeinde

Bebauungsplanänderung

Vom 07. NOV. 1997



nach § 13 BauGB

# BEGRÜNDUNG

## zur Änderung des Bebauungsplanes

„AM SCHALTENBUCK“  
(in Kraft getreten am 18.09.1997)

in der Gemeinde IBACH  
im Ortsteil OBERIBACH

Bebauungsplanänderung

vom 07.08.1997



nach § 19 Abs. 1 BauGB

für den im Abgrenzungsplan (Bl. 1) dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

### I. ANLASS UND ZIEL DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinderat der Gemeinde Ibach hat am 24.03.1995 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schaltenbuck“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes St. Blasien im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB beschlossen. Begründet ist die Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Notwendigkeit der kurzfristigen Ausweisung von Gewerbeflächen für die Erweiterung und Umsiedlung bereits ortsansässiger Betriebe im Bereich der Gemeinde.

Da die Ortslage der Gemeinde Ibach aufgrund ihrer Topographie, ihrer Siedlungsstruktur und des Orts- und Landschaftsbildes für weitere Gewerbeansiedlungen als kritisch einzustufen ist, wurde zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens eine Standortuntersuchung durchgeführt (siehe Beifügung zum Bebauungsplan). Der Beschluß des Gemeinderates zur Standortempfehlung entsprechend dem Ergebnis dieser Untersuchung bildete die Grundlage für den Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan „Am Schaltenbuck“.

Die planerischen Überlegungen zur Ausweisung von Gewerbeflächen im Bereich der Gemeinde Ibach sind durch den kurzfristig zu deckenden Bedarf von bereits im Ort bestehenden Gewerbebetrieben begründet. Dieser Bedarf umfaßt im einzelnen:

- Firma Schlageter (Zimmerei - Produktion und Lager)
- Firma Schmidt (Schreinerei - Produktion, Lager und Vertrieb).

Zuzüglich Freiraumgestaltung, Einbindung in die Landschaft, Parkierungs- und Verkehrsflächen ergab sich daraus ein Gesamtbedarf von 0,6 ha.

Nach dem durchgeführten Bebauungsplanverfahren und erfolgtem Satzungsbeschluß am 11.04.1997 wurden durch die Gewerbetreibenden sofort die zur Realisierung ihrer Betriebe notwendigen Baugesuche eingereicht. Beide Baugesuche entsprechen im wesentlichen den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Art und Maß der baulichen Nutzung), weichen jedoch hinsichtlich der gestalterischen Festsetzungen von diesen ab.

Beide Baugesuche wurden im Gemeinderat behandelt. Ergebnis war deren teilweise Überarbeitung sowie der Beschluß über die Änderung des Bebauungsplanes vom 31.07.1997 bezüglich der noch verbleibenden aber gestalterisch sinnvollen Widersprüche zwischen dem Inhalt der Baugesuche und den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## II. PLANUNGSGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nordwestlich des Ortsteiles Oberibach in einer Kehle des oberhalb liegenden Hügels Schaltenbuck. Das Gelände ist annähernd eben. Im Norden, Osten und Süden ist das Planungsgebiet durch landwirtschaftlich genutzte Wiesen und Weiden begrenzt. Im Westen schließen sich jenseits der vorbeiführenden Kreisstraße 6525 ein Feuchtgebiet und das Ibacher Quellmoos an.

Das Gebiet umfaßt das Grundstück mit der Lgb.Nr. 175/1. Auf diesem Grundstück befindet sich derzeit eine bis vor etwa einem Jahr vom Straßenbauamt für den Winterdienst genutzte Halle. Ein großer Teil dieses Grundstücks ist bereits mit Makadam versiegelt. Das Grundstück wird derzeit von der das Planungsgebiet berührenden Kreisstraße 6528 (Grundstück Lgb.Nr. 150) erschlossen. Die Größe des gesamten Planungsgebietes beträgt ca. 0,6 ha..

Die zeichnerischen Änderungen beschränken sich auf den Teil der Baufenster, in dem aufgrund ihres Zuschnittes die Errichtung von größeren Gewerbebetrieben möglich ist. Die textlichen Änderungen beziehen sich auf das gesamte Planungsgebiet.

Bebauungsplanänderung

Vom 07. NOV. 1997

nach § 13 Baugesetzbuch



## III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### III.1 BEBAUUNG

Unter Berücksichtigung der gerade an diesem Standort sehr wichtigen behutsamen Einordnung der neuen Gebäude in das Landschaftsbild sind im rechtskräftigen Bebauungsplan die Gebäuderichtungen zwingend festgesetzt und generell Satteldächer mit Neigungen von 5 - 25 Grad mit hell bis dunkelgrauen Dacheindeckungen zulässig. Für die innerhalb der Baufenster ebenfalls möglichen Wohngebäude der Betriebsinhaber sind Satteldächer mit Neigungen von 36 - 42 Grad, ebenfalls mit hell- bis dunkelgrauen Dacheindeckungen festgesetzt. Auf diesen Dächern sind zur Belichtung der Räume im Dach nur Schleppgaupen auf 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

Diese Festsetzungen wurden davon ausgehend in den Bebauungsplan aufgenommen, daß Betriebs-, Büro- und Wohngebäude unabhängig voneinander errichtet werden sollten. Aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Flächen wurden diese Funktionen jedoch in den Baugesuchen bereichsweise zusammengefaßt und teilweise in zusammenhängenden Gebäudeteilen untergebracht, sodaß eine stärkere gestalterische Differenzierung innerhalb der Gebäude (Gewerbe-Wohnen und Arbeiten-Büro) notwendig war.

Um den Gestaltungsspielraum der Textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend zu erhöhen, sollen folgende Punkte geändert werden:

- Zulässigkeit der Querstellung der Gebäude im Bereich der Baufenster, in dem die Errichtung von größeren Gewerbebetrieben möglich ist (zeichnerisch und textlich)
- Zulässigkeit von Schleppgaupen auf maximal 2/3 der Gebäudelänge und Wiederkehrgaupen auf 1/4 der Gebäudelänge (textlich)
- Zulässigkeit von Wiederkehren auf 1/3 der Gebäudelänge zur möglichen Gliederung der Fassaden (textlich).

Alle übrigen Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

### III.2 NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFT

Gemäß § 8 a BNatSchG ist bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen zu prüfen, ob deren Realisierung mit einem naturschutzrechtlichen Eingriff verbunden ist und welche Ausgleichsmaßnahmen ggf. im Rahmen der Bauleitplanung festzusetzen sind.

Da sich die Änderungen des Bebauungsplanes lediglich auf gestalterische Festsetzungen beschränken und alle übrigen Festsetzungen von der Änderung nicht berührt werden, ist die Änderung des Bebauungsplanes „Am Schaltenbuck“ bezüglich des § 8 a BNatSchG nicht relevant.

### IV. REALISIERUNG UND BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Nach erfolgter Änderung des Bebauungsplanes sollen die Gewerbebetriebe, für die bereits Baugesuche eingereicht wurden, umgehend realisiert werden.

Lörrach, den 31.07.1997

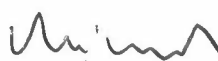
Entwurf + Planfertigung

**PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST**  
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR  
DIPL.ING.ING. H.R.GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT  
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL. 07621/2300

Ibach, den 7.11.1997

Der Bürgermeister



  
(Meiners)

**Bebauungsplanänderung**  
vom 07. NOV. 1997  
nach § 13 Baugesetzbuch



# GEMEINDE IBACH

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„AM SCHALTENBUCK“

in Kraft getreten am 18.09.1997,

BLATT 1

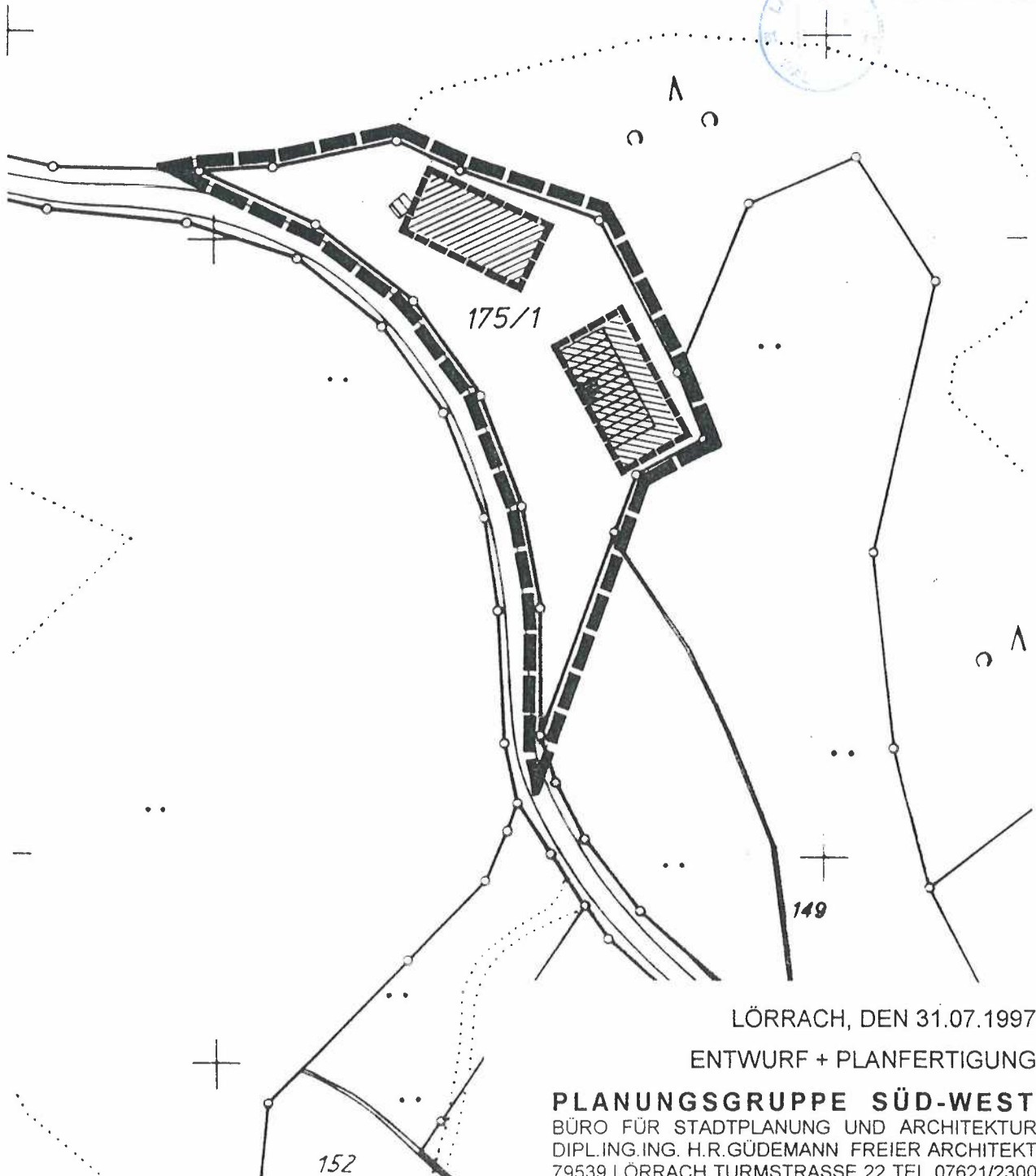
ABGRENZUNGSPLAN M 1:1500

Bebauungsplanänderung

Vom 07. NOV. 1997



IBACH



LÖRRACH, DEN 31.07.1997

ENTWURF + PLANFERTIGUNG

**PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST**

BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR  
DIPL.ING.ING. H.R.GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT  
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621/2300

**GEMEINDE IBACH**  
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
„AM SCHALTENBUCK“  
in Kraft getreten am 18.09.1997,

BLATT 2

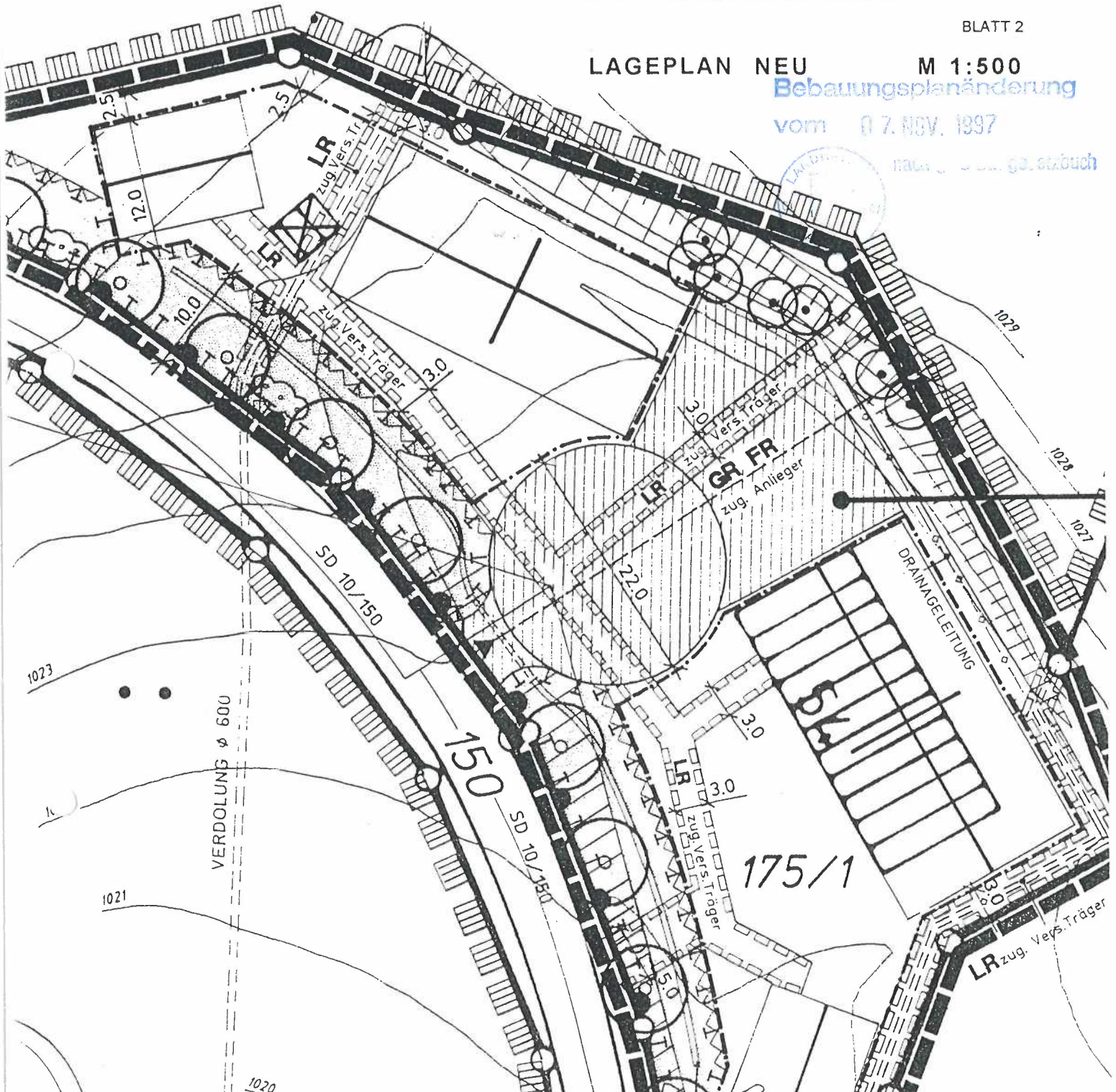
LAGEPLAN NEU

M 1:500

Bebauungsplanänderung

vom 07. NOV. 1997

nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO



LÖRRACH, DEN 31.07.1997

ENTWURF + PLANFERTIGUNG

**PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST**  
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR  
DIPL.ING.ING. H.R.GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT  
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621/2300

**GEMEINDE IBACH**  
**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
**„AM SCHALTENBUCK“**  
in Kraft getreten am 18.09.1997,

BLATT 3

LEGENDE NEU

M 1:500

- FIRST-bzw. GEBÄUDERICHTUNG  
ZWINGEND
- ⊕ FIRST-bzw. GEBÄUDERICHTUNG  
WAHLWEISE

Bebauungsplanänderung

Vom 18.7.1997



nach § 13 Baugesetzbuch

LÖRRACH, DEN 31.07.1997

ENTWURF + PLANFERTIGUNG

**PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST**  
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR  
DIPL.ING.ING. H.R.GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT  
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621/2300

# GEMEINDE IBACH

## ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### „AM SCHALTENBUCK“

in Kraft getreten am 18.09.1997,

BLATT 4

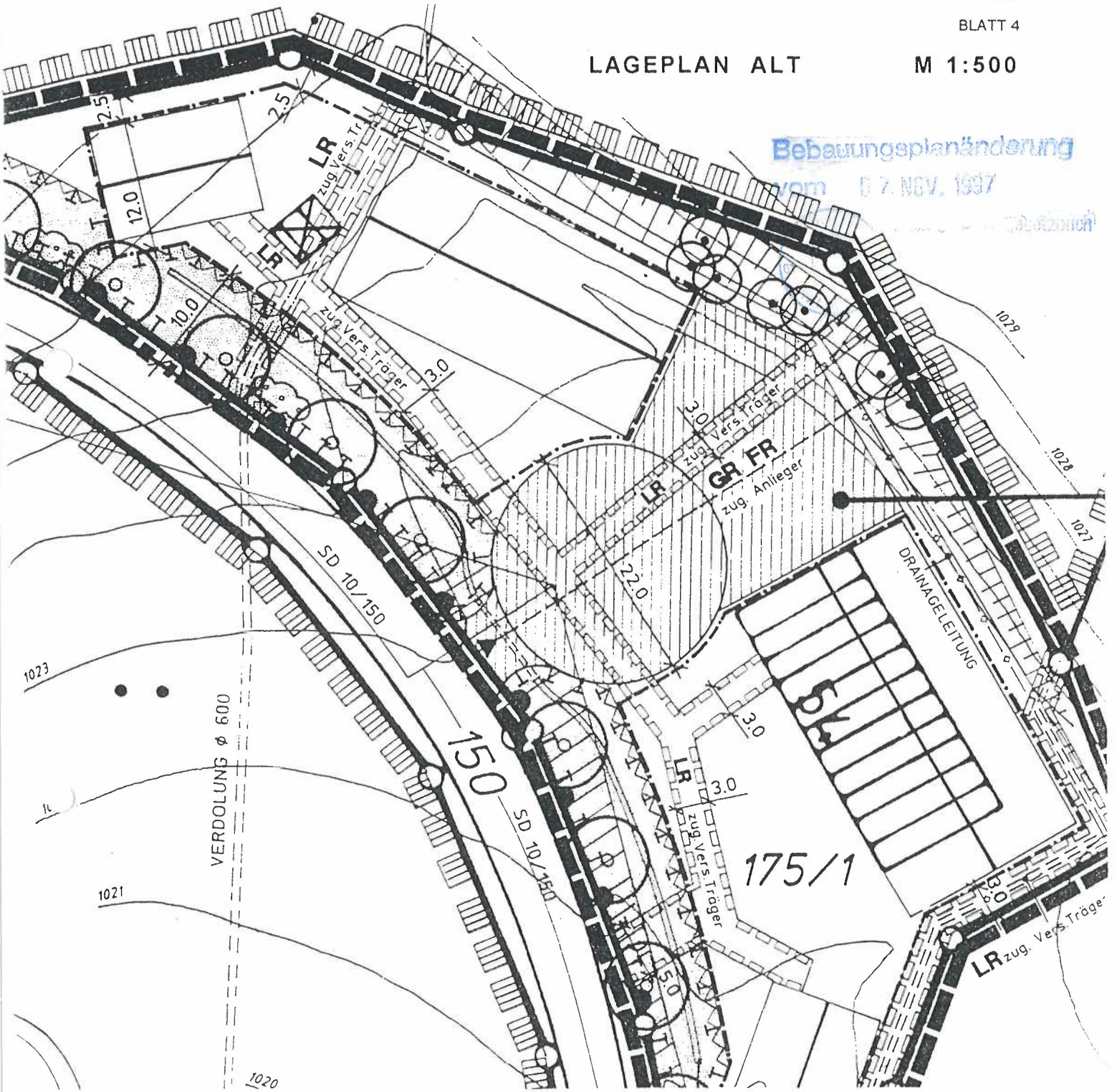
LAGEPLAN ALT

M 1:500

Bebauungsplanänderung

vom 07. NOV. 1997

1:500



LÖRRACH, DEN 31.07.1997

ENTWURF + PLANFERTIGUNG

**PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST**

BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR

DIPL.ING.ING. H.R.GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT

79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621/2300

**GEMEINDE IBACH**  
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
**„AM SCHALTENBUCK“**  
in Kraft getreten am 18.09.1997,

BLATT 5

LEGENDE ALT

M 1:500

—— FIRST-bzw. GEBÄUDERICHTUNG  
ZWINGEND

Bebauungsplanänderung

vom 7. NOV. 1997



nach § 13 Baugesetzbuch

LÖRRACH, DEN 31.07.1997

ENTWURF + PLANFERTIGUNG

**PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST**  
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR  
DIPL.ING.ING. H.R.GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT  
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621/2300

# VERFAHRENSÜBERSICHT

## GEMEINDE IBACH

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM SCHALTENBUCK“**  
in Kraft getreten am 18.09.1997

**Änderung**  
im Bereich des Grundstücks Lgb.Nr. 175/1

**Änderungsbeschluß**  
des Gemeinderates am 31.07.1997

**Änderung**  
Planungsgruppe Süd-West am 31.07.1997

**Beschluß vereinfachte Änderung**  
des Gemeinderates am 31.07.1997

**Bekanntmachung** am .....1997

**Anhörung** vom 2.10.1997 bis 3.11.1997  
Träger öffentlicher Belange und  
betroffene Grundstückseigentümer  
**Satzungsbeschluß**  
des Gemeinderates am 7.11.1997

**Der Bürgermeister**  
  
.....  
(Meiners)  Ibach, den 7.11.1997

Landratsamt

Bebauungsplanänderung

vom 17. NOV. 1997



nach § 13 BauGesetzbuch

**Ortsübliche**  
**Bekanntmachung des**  
**Anzeigeverfahrens**  
am 22.01.1998

in Kraft getreten  
am 22.01.1998



  
Artur Meiners  
Bürgermeister