

SATZUNG

zum Bebauungsplan

„AM SCHALTENBUCK“

in der Gemeinde IBACH im Ortsteil OBERIBACH

für den im Lageplan (Bl. 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ibach hat den Bebauungsplan „AM SCHALTENBUCK“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 11.04.1997 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 des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan (Bl. 2).

§ 2

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1. Lageplan (Bl. 2) | vom 15.11.1996
i.d.F. vom 11.04.1997 |
| 2. Textliche Festsetzungen | vom 15.11.1996
i.d.F. vom 11.04.1997 |
| 3. Örtliche Bauvorschriften | vom 15.11.1996 |

Beigefügt sind:

- | | |
|--|---|
| 4. Übersichtsplan (Bl. 1) | vom 15.11.1996 |
| 5. Begründung | vom 15.11.1996
i.d.F. vom 11.04.1997 |
| 6. Gestaltungsplan (Bl. 3) | vom 15.11.1996
i.d.F. vom 11.04.1997 |
| 7. Standortuntersuchung Gewerbeflächen | vom 10.02.1995 |

§ 3

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 4

INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Ibach, den 11.04.1997

Der Bürgermeister




Siegel der Gemeinde

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

„AM SCHALTENBUCK“

in der Gemeinde IBACH
im Ortsteil OBERIBACH

für den im Lageplan (Bl. 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zur Planzeichnung (Lageplan, Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

1. ART DER NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Tankstellen unzulässig.

1.1.2 Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind Vergnügungsstätten aller Art unzulässig.

1.1.3 Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.2 Private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der Grundflächenzahl und der Geschößflächenzahl sowie durch die Eintragung der Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze im Lageplan (Bl. 2).

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4. BAUWEISE gem. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise (o) gem. § 22 (1) BauNVO festgesetzt.

**5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planzeichen im Lageplan (Bl. 2) zwingend festgesetzt.

**6. NEBENANLAGEN
gem. § 14 BauNVO**

Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

**7. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**8. FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Im Bebauungsplan (Bl. 2) sind im Bereich der privaten Grundstücke für die geplanten und vorhandenen Leitungen Flächen für Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger festgesetzt.

**9. FLÄCHEN FÜR GEH- UND FAHRRECHTE
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Im Bebauungsplan (Bl. 2) sind im Bereich der privaten Grundstücke für deren Erschließung Flächen für gegenseitige Geh- und Fahrrechte zugunsten der jeweiligen Anlieger festgesetzt.

**II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG
gem. § 9 (1) BauGB**

**1. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR PFLEGE VON NATUR
UND LANDSCHAFT
gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

1.1 Auf den privaten Grundstücken sind Versickerungsmulden zur Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser herzustellen.

1.2 Zur Herstellung der Versickerungsmulden sind Flächen entlang der Kreisstraße festgesetzt.

**2. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Im Bebauungsplan (Bl. 2) ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Es sind nur orts- und landschaftstypische, standortgerechte Laubgehölze zulässig.

Für das Anpflanzen von Bäumen sind nur Laubbäume mit mittelgroßen Kronen zulässig. Der Stammumfang der neu zu pflanzenden Bäume muß mind. 16 - 18 cm betragen.

B. HINWEISE

1. STELLUNGNAHME GEOLOGISCHES LANDESAMT vom 23.05.1995

Den Baugrund bilden Moräne, zum Ibach hin auch setzungsempfindliche Böden. Im tieferen Untergrund steht Granit an.

2. gem. STELLUNGNAHME STAATLICHES FORSTAMT, FORSTDIREKTION vom 18.05. und 09.06.1995

Die nördlich und östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Waldbestockungsstrukturen sind auf eine Tiefe von 10,0 bis 20,0 m zu vereinzeln bzw. zurückzunehmen, um eine Gefährdung der geplanten Gebäude weitestgehend auszuschließen.

3. STELLUNGNAHME DEUTSCHE TELEKOM vom 11.02.1997

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsunternehmen ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, Ressort BZN 65, Postfach 20, 79095 Freiburg, Tel.: 0761/284-6721 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

4. STELLUNGNAHME LANDRATSAMT, BODEN UND WASSER vom 22.01.1997

Eine Versickerung sollte nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen. Dazu sollte der als Versickerungsmulde vorgesehene Graben mit einer mindestens 30,0 cm starken, schützenden und filternden, belebten Bodenschicht überdeckt sein. Der Graben ist zum Schutz vor Bodenabschwemmungen durch eine Gras- bzw. Raseneinsaat zu begrünen.

Zur Entwässerung (Versickerung) stärker verschmutzter Straßen- und Lagerflächen sind entsprechende Rückhalteeinrichtungen erforderlich.

Ibach, den 15.11.1996
geändert und ergänzt gem. Beschluß
des Gemeinderates vom 11.04.1997

Der Bürgermeister



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

„AM SCHALTENBUCK“

in der Gemeinde IBACH

im Ortsteil OBERIBACH

für den im Lageplan (Bl. 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

1. Oberflächen

- 1.1 Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen (z.B. polierte Metalloberflächen), sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude an Dach und Fassade unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung und Bauteile zur Energieeinsparung.
- 1.2 Die vorrangige Verwendung des Baustoffes Holz wird empfohlen.

2. Dächer

- 2.1 Es sind Flachdächer und flach geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 5 - 25 Grad zulässig. Zur Dacheindeckung sind nur hellgraue bis dunkelgraue Materialien zulässig.
- 2.2 Für Flachdächer und sehr flach geneigte Dächer (5 - 10 Grad) ist eine extensive oder intensive Dachbegrünung festgesetzt.
- 2.3 Auf Wohngebäuden sind ausnahmsweise Satteldächer mit einer Neigung von 36 - 42 Grad zulässig.
- 2.4 Dachaufbauten auf Dächern mit Neigungen von 5 - 25 Grad sind nur zum Zweck der Energiegewinnung zulässig. Ausnahmen sind zulässig, soweit sie technisch erforderlich sind.
- 2.5 Auf Satteldächern mit Neigungen von 36 - 42 Grad sind als Dachaufbauten nur gerade Schleppgaupen auf maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

3. Gebäudehöhe

- 3.1 Im Bebauungsplan ist eine max. zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m über der im mittel gemessenen, geplanten Geländehöhe festgesetzt. Diese Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technisch notwendige Anlagen und Anlagen zur Energiegewinnung auf Dächern um bis zu 2,0 m überschritten werden, bei freistehenden Anlagen zur Energiegewinnung bis zur technisch notwendigen Höhe.

4. Werbeanlagen und Beleuchtung

- 4.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern und in Grünflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig.

- 4.2 Beleuchtungsanlagen und Lichtquellen müssen so beschaffen sein, daß Anlieger und Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigt werden.

5. Einfriedigungen

- 5.1 Einfriedigungen sind nur für zu sichernde Lagerflächen als transparente Zäune mit einer Höhe von bis zu 2,0 m zulässig.
- 5.2 Zur Abgrenzung von Nutzgärten sind als Ausnahme senkrechte Lattenzäune mit einer Höhe von bis zu 0,8 m zulässig.
- 5.3 Einfriedigungen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche mind. 4,0 m zurückversetzt sein.

6. Freiflächen

- 6.1 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Dabei sind Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen, durchgehende Böschungen benachbarter Grundstücke sind mit gleicher Neigung anzulegen.
- 6.2 Befestigungen von Zufahrten, Vorplätzen und Lagerflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Zur Verringerung der Bodenversiegelung werden wassergebundene Decken, Kiesdecken, Schotterrasen oder Rasenpflaster empfohlen.
- 6.3 Freiflächen zwischen überbaubarer Grundfläche und Kreisstraße dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden und sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 6.4 Alle übrigen Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Stellplätze genutzt werden. Das Anpflanzen von Koniferen als Hecken sowie das Anpflanzen von exotischen, standortfremden Gehölzen ist unzulässig.
- 6.5 Abfallbehälter und Müllcontainer sind baulich zu integrieren bzw. durch geeignete Maßnahmen (Sichtschutzmauern, Abpflanzungen) abzuschirmen.

Ibach, den 15.11.1996

Der Bürgermeister



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„AM SCHALTENBUCK“

in der Gemeinde IBACH im Ortsteil OBERIBACH

für den im Lageplan (Bl. 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

I. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG UND ZIEL 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 bildet 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) - 0,2 ha
- Firma Schmidt (Schreinerei - Produktion, Lager und Vertrieb) - 0,2 ha.

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

Die für die Ausweisung von Gewerbeflächen dieser Größenordnung möglichen Standorte in der Gemeinde sind in der Standortuntersuchung dargestellt, untersucht und bewertet worden. Nach eingehender Diskussion folgte der Gemeinderat der aus der Bewertung der einzelnen Kriterien resultierenden Empfehlung zur Ausweisung von Gewerbeflächen am Standort Schaltenbuck. Die Standortuntersuchung ist dem Bebauungsplanentwurf beigelegt.

Mit der Ausweisung von Gewerbeflächen im Bereich der Gemeinde Ibach soll unabhängig von den derzeit stattfindenden Untersuchungen für ein interkommunales Gewerbegebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes die kurzfristige Entwicklung bereits bestehender Betriebe im Ort sichergestellt werden, da eine Verlagerung der geplanten Betriebsteile nach Höchenschwand, in den Ortsteil Tiefenhäusern aufgrund der relativ großen Entfernung (ca. 25 km) und den daraus entstehenden zusätzlichen Verkehrsmengen wenig sinnvoll erscheint (sh. auch Standortuntersuchung, Abschnitt 3).

II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der am 20.08.1987 wirksam gewordene Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes St. Blasien weist für die Fläche des Planungsgebietes landwirtschaftliche Fläche und ein Gebäude mit Winterdienstnutzung aus (bestehende Salzhalle).

Die Neuausweisung von gewerblich nutzbaren Flächen für die Gemeinde Ibach im Flächennutzungsplan ist notwendig, da hierfür vorgesehene Flächen im Bereich des Ortsteiles Unteribach zwischenzeitlich ausgeschöpft wurden. Weitere Mischgebiets- oder Gewerbeflächen sind im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen.

Der Gemeinsame Ausschuß des Verwaltungsverbandes hat beschlossen, den Flächennutzungsplan dem zwischenzeitlich geänderten Bedarf entsprechend in Teilflächen fortzuschreiben. Da die Gesamtplanung aufgrund der Größe des Verbandsgebietes und aufgrund der erforderlichen umfangreichen Arbeiten längere Zeit in Anspruch nehmen wird, sollte der Flächennutzungsplan ursprünglich im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert werden.

Da die planerischen Vorarbeiten zum Bebauungsplan „Am Schaltenbuck“, bedingt durch die Notwendigkeit einer Standortuntersuchung, mehrere Jahre in Anspruch genommen haben, ist aus dem Bedarf zwischenzeitlich ein „dringender“ Bedarf im Sinne des § 8 (4) BauGB geworden.

Beide auf dieser Fläche anzusiedelnden Betriebe (siehe Punkt I.) wollen und müssen aus betriebswirtschaftlichen Gründen im Jahr 1997 mit der Errichtung bzw. der Ausstattung ihrer Hallen beginnen. In Vorbereitung hierzu ist die Regelung der Eigentumsverhältnisse auf der Grundlage des Bebauungsplanes im Frühjahr 1997 notwendig. Da nach Reduktion der in Anspruch zu nehmenden Flächen (siehe Punkt III.) der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Ibach nicht entgegenstehen wird, soll der Bebauungsplan als „vorzeitiger“ Bebauungsplan gem. § 8 (4) BauGB zur Rechtskraft gebracht werden, um so kurzfristig wie möglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung der beiden Betriebe auf dieser Fläche zu schaffen.

Die sich im Flächennutzungsplan ergebenden Darstellungen werden im Rahmen des Änderungsverfahrens zu einem späteren Zeitpunkt berücksichtigt.

III. PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich des Ortsteiles Oberibach in einer Kehle des oberhalb liegenden Hügels Schaltenbuck und 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. Davon sollen etwa 0,5 ha als Gewerbegebiet (GE) und 0,1 ha als private Grünfläche festgesetzt werden.

Die zu überplanende Fläche ist annähernd eben und fällt nach Südwesten hin leicht ab. Im Norden, Osten und Südosten schließen sich teilweise mit Gehölzen bestandene, steilere Hanglagen an. Ein Bachlauf fließt in mehreren Armen von diesen Böschungen bis an den Rand der asphaltierten Fläche im Nordosten des Planungsgebietes. Ab hier ist er verrohrt und tritt erst kurz vor dem Zusammenfluß mit dem Wiesenbach westlich der Kreisstraße zutage.

Aufgrund der wenigen für die angestrebten Nutzungen zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb des Planungsgebietes ist eine Öffnung der Verdolungsstrecken der bezeichneten Gewässer nicht möglich. Damit im nördlichen Teil des Planungsgebietes eine Halle in ausreichender Dimension errichtet werden kann, ist zusätzlich eine geringfügige Verlegung der Verdolung notwendig. Das hierfür notwendige Wasserrechtsverfahren wird durch die Gemeinde eingeleitet. Das Gewässer östlich der Salzhalle wird ebenfalls von einer Verdolung erfaßt, so daß hier keine Gewässerrandstreifen festgesetzt werden müssen. Für beide Verdolungen wird ein jeweils 3,0 m breites Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt.

Die feuchten Bereiche westlich der Kreisstraße mit dem weiter westlich liegenden, lichten Gehölzbestand sind als „Feuchtgebiet westlich Wachtbühl, Nr. 72“ und „Ibacher Quellmoos, Nr. 73“ im Rahmen der Biotopkartierung der Landesanstalt für Umweltschutz 1982 als Biotop kartiert worden. Im Rahmen der Neuausweisung des Naturschutzgebietes „Kohlhütte-Lampenschweine“ wurde dieser Bereich vor kurzem neu kartiert und bewertet. Als Ergebnis dieser Bewertung wurden die Grundstücke Lgb.Nr. 1116 (westlich der Kreisstraße) und 175 (nördlich und östlich des Planungsgebietes) in das Naturschutzgebiet aufgenommen.

Das Planungsgebiet nimmt entgegen früheren Konzeptionen keine Flächen im Randbereich des Biotops bzw. des Naturschutzgebietes in Anspruch (sh. auch Standortuntersuchung, Abschnitt 7). Nach wie vor liegt das Planungsgebiet jedoch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Dachsberg“. Eine entsprechend notwendige Ausnahmegenehmigung ist von Seiten der Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

IV.1 ERSCHLIESSUNG

Verkehrstechnische Erschließung

Das bis vor kurzem für den Winterdienst und zwischenzeitlich von den Firmen Dörflinger und Hotzenblitz GmbH genutzte Grundstück Lgb.Nr. 175/1 mit der darauf befindlichen Halle ist direkt von der Kreisstraße 6525 aus erschlossen. Dieses Prinzip der einzelnen Zufahrt von der Kreisstraße aus zum künftigen Gewerbegebiet soll beibehalten werden.

Um die für das Gewerbegebiet notwendige Fläche eindeutig abzugrenzen und sinnvoll zu erschließen, sollte die bestehende Kreisstraße ursprünglich um etwa 25,0 m in Richtung Südwesten verlegt werden. Da der Flächenbedarf der Gewerbebetriebe zwischenzeitlich reduziert wurde und um Erschließungskosten zu sparen, wurde von dieser Verlegung abgesehen. Die Fläche zwischen der bestehenden Kreisstraße und dem nach Osten hin aufsteigenden Hang mit seinen Gehölzbeständen beträgt etwa 0,6 ha und ist aufgrund ihres Zuschnittes durch eine Stichstraße von der Kreisstraße aus unkompliziert erschließbar. Diese private Stichstraße, deren Fläche als Fläche für ein gegenseitiges Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt wird, erhält eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22,0 m.

Dieses Erschließungsprinzip gewährleistet auf der einen Seite eine relativ wirtschaftliche Erschließung der Fläche und eine sinnvolle Grundstücksaufteilung, auf der anderen Seite wird das südwestlich liegende Feuchtbiotop durch die Kreisstraße und die an ihr neu geplanten Anpflanzungen vom künftigen Gewerbegebiet abgeschirmt. Die zur Freihaltung der Sicht notwendigen Sichtdreiecke sind im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der topographischen Situation wurde die Größe mit 10 x 150 m für ausreichend erachtet.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das bestehende Netz der Gemeinde Ibach im Bereich des Hochbehälters Wachtbühl vorgesehen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist derzeit durch einen 0,4 kV-Anschluß sichergestellt, der jedoch langfristig zur Versorgung der beiden Betriebe nicht ausreichen wird. Daher ist mittelfristig die zusätzliche Versorgung durch einen Generator mit Abwärmenutzung für den Trockenraum der Schreinerei geplant. Langfristig beabsichtigen die Betriebe das gemeinsame Betreiben einer Hackschnitzelheizung als Blockheizkraftwerk. Die für diese Einrichtungen notwendigen Flächen wurden bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt. Aus Kostengründen soll auf die Errichtung einer sonst notwendigen herkömmlichen Trafostation verzichtet werden.

Abwasserentsorgung

Zur Beseitigung der Abwässer ist eine umfangreiche Erweiterung des örtlichen Abwassernetzes notwendig. Im Zusammenhang mit dieser notwendigen Maßnahme sollen gleichzeitig die beiden südöstlich an der Kreisstraße liegenden landwirtschaftlichen Anwesen mit an das Abwassernetz angeschlossen werden, so daß die entstehenden Kosten entsprechend verteilt werden könnten. Um die anfänglichen Erschließungskosten so gering wie möglich zu halten, soll das Abwasser in den ersten zwei bis drei Jahren nach Inbetriebnahme der Gebäude in einer geschlossenen Grube gesammelt und abgefahren werden.

Dieses Provisorium wird dann durch eine Druckleitung als Erweiterung des Ibacher Abwassersystems abgelöst. Die Alternative zu dieser aufwendigen Erweiterung des Abwassernetzes in Form einer Schilfkläranlage mit Ableitung in den Vorfluter Ibach wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht und aufgrund der nicht kalkulierbaren Zusammensetzung der Gewerbeabwässer verworfen.

Die Oberflächenentwässerung von nicht verschmutztem Oberflächenwasser von Dächern und Lagerflächen soll wie bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt über die vorhandenen und teilweise umzulegenden Gräben mit Drainageleitungen direkt in den Ibach erfolgen. Durch die entsprechende Anordnung der Gebäude und der Lagerflächen können diese bestehenden Gräben weitestgehend erhalten bleiben. In der Abstandsfläche zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Kreisstraße (10,0 m) ist ein zusätzlicher Grabenlauf festgesetzt, in dessen Bereich Oberflächenwasser auch versickern kann.

Die Erschließungsplanung für die Ver- und Entsorgung sowie für den Bau der Erschließungsstraße ist Grundlage des Bebauungsplanentwurfes.

IV.2 BEBAUUNG UND NUTZUNG

Entsprechend dem der Planung zugrunde liegenden Bedarf ist für das Planungsgebiet als Art der Nutzung Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Um die Flächen aufgrund ihrer Knappheit für die Gemeinde optimal zu nutzen, sollen Nutzungen, die dem eigentlichen Ziel der Planung widersprechen, nicht zulässig sein. Dementsprechend werden Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen.

Der trapezförmige Zuschnitt der Fläche sowie die mittig liegende Erschließung ermöglichen eine optimale Grundstücksausnutzung. Die auf dem Grundstück bereits vorhandene und bis vor kurzem für den Winterdienst genutzte Halle kann anfangs von einem Betrieb weitergenutzt werden. An ihrer Dimension sollen sich die neuen zuzuordnenden Gebäude orientieren. Damit für die Gebäudezuordnung, die Gebäudegröße und die Gebäudestellung ein möglichst großer Spielraum entsteht, ist jeweils nördlich und südlich der Erschließungsfläche nur ein großes Baufenster mit einem Abstand von 10,0 m zur Kreisstraße festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der gerade an diesem Standort sehr wichtigen behutsamen Einordnung der neuen Gebäude in das Landschaftsbild sind Satteldächer mit Neigungen von 5 - 25 Grad mit hell bis dunkelgrauen Dacheindeckungen festgesetzt. Für Dächer mit geringen Dachneigungen wird als Ausgleich für die Flächenversiegelung eine intensive oder extensive Dachbegrünung zur Rückhaltung des Niederschlagswassers festgesetzt. Zusätzlich wird zur Einschränkung der Kubatur der Gebäude eine Gebäudehöhe von max. 10,0 m über der im Mittel geplanten Geländeoberfläche festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen sollen funktionsgerechte Produktions- und Lagerungsgebäude ermöglicht werden, die den heutigen Nutzungsansprüchen gerecht werden und gleichzeitig eine dem Landschaftsbild entsprechende Gestaltung und städtebauliche Gliederung erlauben.

In diesem Zusammenhang wird auch empfohlen, daß für Konstruktion und Außenhaut der Gebäude der ortstypische Baustoff Holz zu verwenden ist. Um die Realisierung zukünftiger Konzepte zur Energiegewinnung zu ermöglichen, ist für die Errichtung von Dachaufbauten in Form von Energiegewinnungsanlagen eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe um 2,0 m zulässig.

IV.3 NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFT

Die neu geplante Bebauung im Bereich der Kehle am Rande des Ibachtales soll sich, geregelt durch die oben angeführten Festsetzungen, harmonisch in das bestehende Landschaftsbild einfügen. In diesem Zusammenhang sind auch die Festsetzungen zur Freiraumgestaltung im Bereich des Gewerbegebietes und zur Erhaltung des Landschaftsraumes im Übergangsbereich zur Umgebung zu sehen.

Eingriff und Ausgleich

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

Der Bereich des neu geplanten Gewerbegebietes wurde bis vor kurzem durch die bestehende Halle und die vorhandenen asphaltierten Flächen für Geräte, Fahrzeuge und Materialien für den Winterdienst genutzt. Etwa 60 - 70 % der gesamten Fläche sind bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt vollflächig versiegelt. Im Rahmen der Neuordnung und Bebauung der Flächen werden daher nur vergleichsweise geringe

Flächenanteile neu versiegelt. In geringem Umfang besteht sogar die Möglichkeit der Entsiegelung von Flächen.

Durch den Verzicht auf die Verlegung der Kreisstraße nach Westen um 25,0 m werden von dem in diesem Bereich vorhandenen Feuchtbiotop keinerlei Flächen in Anspruch genommen.

Durch die Beschränkung der Neubebauung und der Erschließungsflächen auf das unbedingt notwendige Maß und die sehr günstige Flächenzuordnung beschränkt sich der Eingriff in den Naturhaushalt in Abhängigkeit von der Oberflächenausführung für Lagerflächen auf die zusätzliche Versiegelung von max. 1.500 qm und den Eingriff in das Landschaftsbild.

Der Eingriff durch die zusätzliche Versiegelung wird durch die Festsetzung einer intensiven oder extensiven Dachbegrünung auf flach geneigten Dächern mit Neigungen von 5 - 10 Grad und die Festsetzung eines als Versickerungsmulde für das Oberflächenwasser auszubildenden Grabens zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und der Kreisstraße ausgeglichen.

Gestaltung und Landschaftsbild

Zusätzlich sind zur Einbindung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild das Anpflanzen von Bäumen zwischen Gewerbegebiet und Kreisstraße sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Übergangsbereich zwischen Gewerbegebiet und umgebender Landschaft festgesetzt. Hier sollen nur orts- und landschaftstypische, standortgerechte Laub- und Feldgehölze zulässig sein. Eine massive Bepflanzung mit Koniferenhecken sowie für den Landschaftsraum untypische Einfriedigungen sind innerhalb des geplanten Gewerbegebietes nicht zulässig. Durch diese Festsetzungen ist auch der Eingriff in das Landschaftsbild weitestgehend ausgeglichen.

Waldabstand

Nördlich grenzt an das Planungsgebiet Wald an, der nicht als Wirtschaftswald ausgewiesen ist, sondern aus lockerem Weidewald besteht. Die meisten Bäume haben Solitärcharakter. Trotz der sehr stabilen Waldstrukturen ist eine gewisse Gefährdungssituation für die künftige Bebauung bei Beibehaltung des sich ergebenden Abstandes nicht auszuschließen. Aus diesem Grund soll eine Rücknahme dieser lockeren Bestockung erfolgen. Ungünstige Rand- und Folgeschäden sind nicht zu erwarten (sh. auch Stellungnahme des Forstamtes Todtmoos vom 18.05.1995). Für das im Südosten geplante Gebäude kann eine Gefährdung vernachlässigt werden, wenn, wie geplant, die angrenzenden Bestockungsstrukturen stärker vereinzelt werden.

Die Ausdehnung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf die nördliche Grenze der erforderlichen Waldabstandsflächen würde zur Folge haben, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Geltungsbereich des zwischenzeitlich rechtskräftigen Naturschutzgebietes „Kohlhütte-Lampenschweine“ sich gegenseitig überlagern würden. Damit würde der Bebauungsplan in das Naturschutzgebiet direkt eingreifen. Um dies zu vermeiden, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf das eigentliche zu bebauende Grundstück beschränkt und in den Hinweisen in den Textlichen Festsetzungen der Hinweis auf die Vereinzelung bzw. den Auszug des Bestandes bis einen Abstand von 20,0 m zum einzelnen geplanten Gebäude aufgenommen. Diese Verfahrensweise erlaubt eine Handhabung und Regelung der Problematik im Rahmen der einzelnen Baugesuchsverfahren.

Die Erteilung einer Umwandlungserklärung gem. § 10 LWaldG wird durch die Gemeinde beantragt.

V. REALISIERUNG UND BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Aufgrund der dringenden Notwendigkeit zur Erweiterung ortsansässiger Gewerbebetriebe ist eine kurzfristige Realisierung des Gewerbegebietes beabsichtigt. Für die durch die Erschließung entstehenden Kosten wurde von der Gemeindeverwaltung ein positiv beschiedener Antrag auf Fördermittel gestellt.

Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Grenzregelung und die Erschließung sowie für die Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für Grundstücke werden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Lörrach, den 15.11.1996
geändert und ergänzt gem. Beschluß
des Gemeinderates vom 11.04.1997

Ibach, den 11.04.1997

Entwurf + Planfertigung

Der Bürgermeister

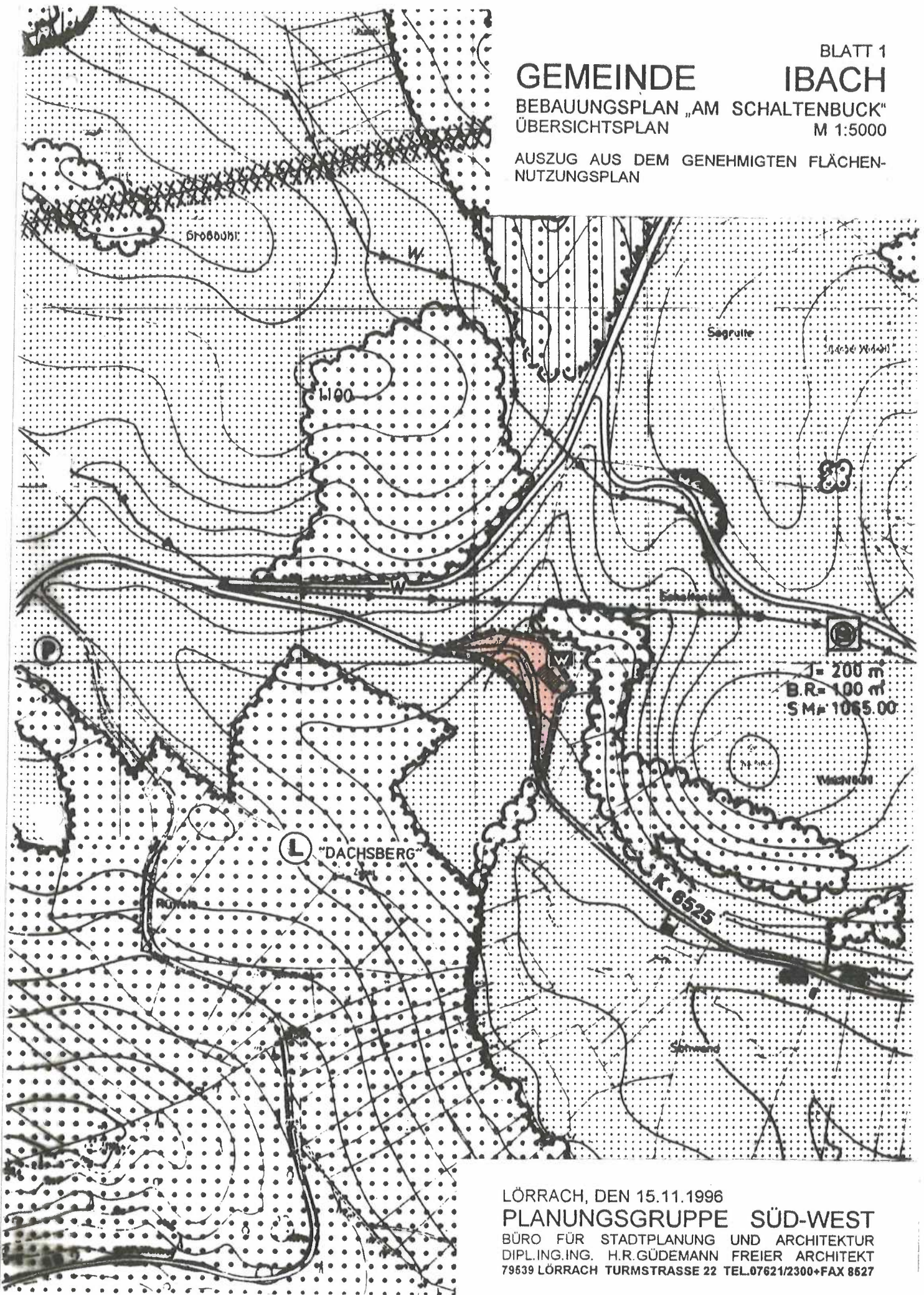
PLANUNGSRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.-ING. JING. H.R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL. 07621/2300



BLATT 1
GEMEINDE IBACH

BEBAUUNGSPLAN „AM SCHALTENBUCK“
ÜBERSICHTSPLAN
M 1:5000

AUSZUG AUS DEM GENEHMIGTEN FLÄCHEN-
NUTZUNGSPLAN



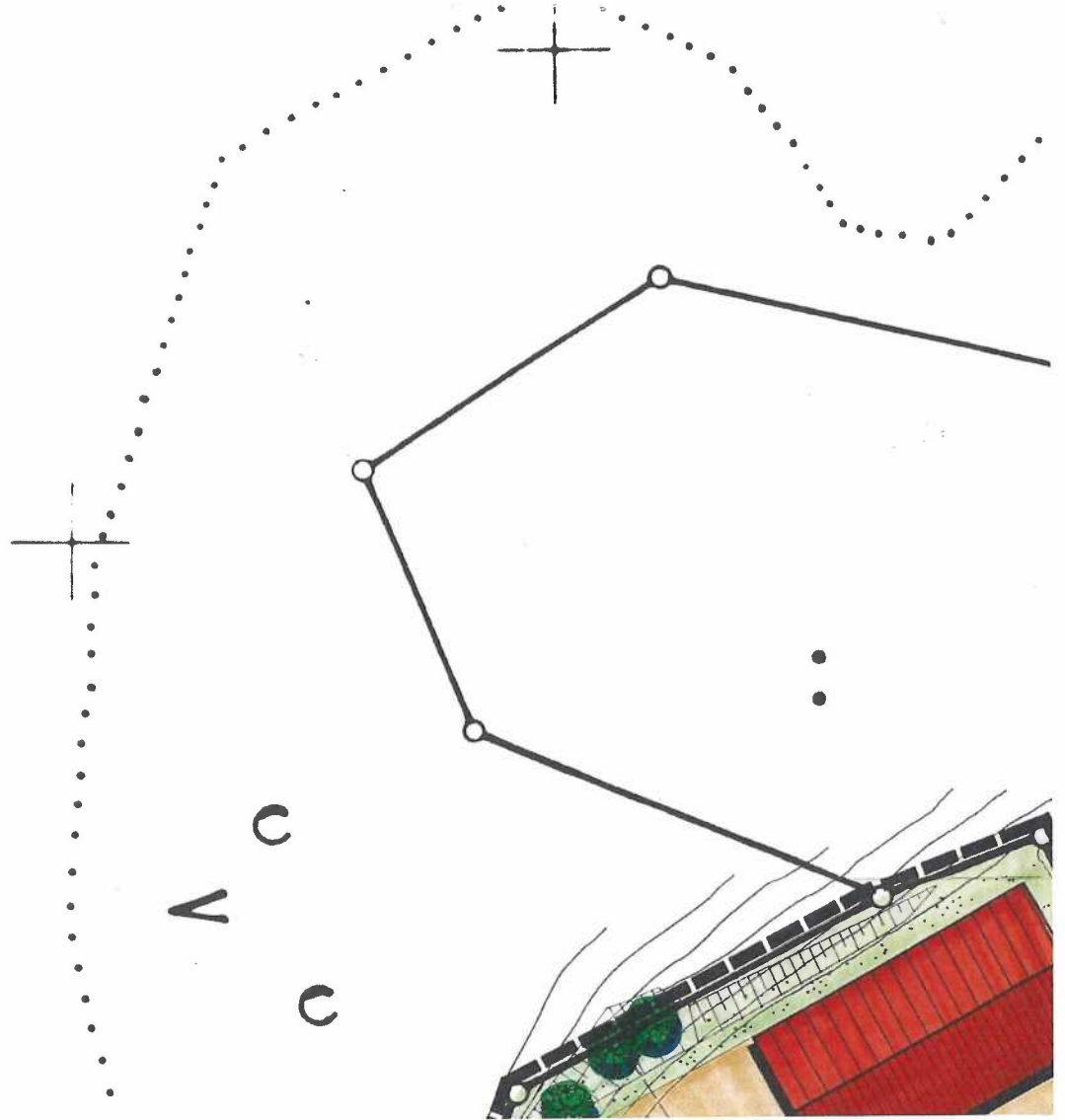
J = 200 m
B.R. = 100 m
S.M. = 1065.00

LÖRRACH, DEN 15.11.1996
PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.ING.ING. H.R.GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT
79639 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL.07621/2300+FAX 8527

GEMEINDE IBACH

BEBAUUNGSPLAN "AM SCHALTENBUCK" GESTALTUNGSPLAN

M. 1:500





FÜR DIE ERARBEITUNG DES PLANENTWURFES
 LÖRRACH DEN 15.11.1996 / 11.04.1997
~~PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST~~
 BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
 DR. ING. ING. DR. ARGÜDEMANN FRIEDER ARCHITEKT
 79519 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL.07621/2300
 GEZ. JÜ

VERFAHENSÜBERSICHT

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 Abs 1 BauGB GEMEINDERATSBESCHLUSS AM 24.03.95 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM 13.04.95 DARLEGUNG VOM 18.04.95 BIS 18.05.95 ANWÄNDUNG AM 18.05.95 IBACH DEN 11.04.1997 BÜRGERMEISTER <i>[Signature]</i>	DIE GEMEINDE HAT AM 24.03.95 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. IBACH DEN 11.04.1997 BÜRGERMEISTER <i>[Signature]</i>	DER ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 03.02.97 BIS 05.03.97 EINSCHLIESSLICH ÖFFENTLICH AUSGELEGEN (§ 3 Abs. 2 BauGB). ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM 23.01.97 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. IBACH DEN 11.04.1997 BÜRGERMEISTER <i>[Signature]</i>
DIE GEMEINDE HAT NACH § 10 BauGB DIESEN BEBAUUNGSPLAN AM 1. APR. 1997 SÄTTUNG BESCHLOSSEN. IBACH DEN 11.04.1997 BÜRGERMEISTER <i>[Signature]</i>	ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER ANWÄNDUNG VERFAHRENS AM 1.8. SEP. 1997 (INKRAFTTRETUNG) Artur Meiners Bürgermeister	BÜRGERMEISTER <i>[Signature]</i>

ÄNDERUNG IM PLANAUFSTELLUNGSVERFAHREN | ÄNDERUNG NACH INKRAFTTRETUNG

NR.	DATUM	GEZ.	IN BEREICH	NR.	DATUM	GEZ.	IN BEREICH	NACH § 11 BauGB	NACH § 13 BauGB	GEMEINDE/STADT
1				1						
2				2						
3				3						
4				4						
5				5						
6				6						

BEI ÄNDERUNGEN NACH § 11 SIEHE VERFAHENSÜBERSICHT DER ÄNDERUNG

C

K 6525

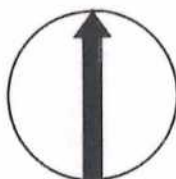


GEMEINDE

IBACH





BEBAUUNGSPLAN "AM SCHALTENBUCK"

M. 1:500




ZEICHENERKLÄRUNG:


ALLGEMEIN

-  BESTEHENDE GEBÄUDE
-  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  HÖHENSCHICHTLINIEN
1m HÖHENABSTAND






ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)




-  **GE** GEWERBEGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



- 0,5** GRUNDFLÄCHENZAHL
-  **1,0** GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- TH** TRAUFHÖHE
- II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:
ALS HÖCHSTMASS

BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)


-  **O** OFFENE BAUWEISE
-  **BAUGRENZE**
-  STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:
FIRST- bzw. GEBÄUDERICHTUNG
ZWINGEND
-  **SD** DACHFORM:
SATTELDACH
-  **FD** FLACHDACH

-  ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
-  ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN
-  ERHALTUNG VON BÄUMEN


 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND
SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATUR-
SCHUTZRECHTS


-  **N** NATURSCHUTZGEBIET
-  **L** LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET


SONSTIGE PLANZEICHEN


 MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- GR** GEHRECHT
- FR** FAHRRECHT
- LR** LEITUNGSRECHT

 MIT GEGENSEITIGEN NUTZUNGSRECHTEN
ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

 ABGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON
DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)


 **BÖSCHUNG**

 **SICHTDREIECK**, VON SICHTHINDER-
NISSEN JEDER ART - HÖHER ALS 0,8 m
ÜBER FAHRBAHN - FREIZUHALTEN

 **ABBRUCH**

 **GEPLANTE GEBÄUDE MIT SATTELDACH**

 **EINFAHRT/AUSFAHRT ZWINGEND**

 **BEFÖHRDUNG EIN UND AUSFAHRT**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

GE GEWERBEGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 GRUNDFLÄCHENZAHL

1,0 GESCHOSSFLÄCHENZAHL


TH TRAUFHÖHE

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:
ALS HÖCHSTMASS

BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

O OFFENE BAUWEISE

 BAUGRENZE

 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:
FIRST- bzw. GEBÄUDERICHTUNG
ZWINGEND

SD DACHFORM:
SATTELDACH

FD FLACHDACH

NUTZUNGSSCHABLONE:

NUTZUNGSART	GESCHOSSZAHL
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
GEBÄUDEHÖHE	BAUWEISE
DACHFORM	DACHNEIGUNG

VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)


LEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)

 UNTERIRDISCH


GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 PRIVATE GRÜNFLÄCHE

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN
FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

 VERDOLTES GEWÄSSER

LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)


 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT

 SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATUR-
SCHUTZRECHTS

(N) NATURSCHUTZGEBIET

(L) LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET


SONSTIGE PLANZEICHEN


 MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)


GR GEHRECHT


FR FAHRRECHT

LR LEITUNGSRECHT

 MIT GEGENSEITIGEN NUTZUNGSRECHTEN
ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

 ABGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON
DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)

 BÖSCHUNG


 SICHTDREIECK, VON SICHTHINDER-
NISSEN JEDER ART - HÖHER ALS 0,8 m
ÜBER FAHRBAHN - FREIZUHALTEN

 ABBRUCH

 GEPLANTE GEBÄUDE MIT SATTELDACH

 EINFAHRT/AUSFAHRT ZWINGEND

 BEREICH OHNE EIN-UND AUSFAHRT

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

LEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)

o—o UNTERIRDISCH

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



PRIVATE GRÜNFLÄCHE

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN
FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)









===== VERDOLTES GEWÄSSER

LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

— VERSICKERUNGSMULDE

PLANGRUNDLAGE: STAATL. VERMESSUNGSAMT WALDSHUT-TIENGEN vom 04.11.1994				FÜR DIE ERARBEITUNG DES PLANENTWURFES LÖRRACH, DEN 15. 11. 1996 / 11.04.1997 PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR D. L. ING. ING. HR.GÜDEMANN FREIER ARCHITECT 79 39 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL.07621/2300 GE JÜ						
HÖHENAUFNAHME: ING. BÜRO MAYER, WALDSHUT										
VERFAHRENSÜBERSICHT										
BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 Abs. 1 BauGB GEMEINDERATSBESCHLUSS AM 24.03.95 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM 13.04.95 DARLEGUNG VOM 18.04.95 BIS 18.05.95 ANHÖRUNG AM ..		DIE GEMEINDE HAT AM 24.03.95 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. IBACH .. DEN 11.04.1997		DER ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 03.02.97 BIS 05.03.97 EINSCHLIESSLICH ÖFFENTLICH AUSGELEGEN (§ 3 Abs. 2 BauGB). ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM 23.01.97 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. IBACH .. DEN 11.04.1997						
IBACH .. DEN 11.04.1997 BÜRGERMEISTER 		 BÜRGERMEISTER 		 BÜRGERMEISTER 						
DIE GEMEINDE HAT NACH § 10 BauGB DIESEN BEBAUUNGSPLAN AM 11.04.97 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. IBACH .. DEN 11.04.1997 BÜRGERMEISTER 		ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS AM 18. Sep. 1997  ARTUR MEINERS Bürgermeister								
ÄNDERUNG IM PLANAUFGSTELLUNGSVERFAHREN				ÄNDERUNG NACH INKRAFTTRETUNG						
NR.	DATUM	GEZ.	IM BEREICH	NR.	DATUM	GEZ.	IM BEREICH	NACH § 11 BauGB	NACH § 13 BauGB	GEMEINDE/STADT
1	11.04.97	JÜ	AND. nach OFFENLEGUNG	1						
2				2						
3				3						
4				4						
5				5						
6				6						

BEI ÄNDERUNGEN NACH § 11 SIEHE VERFAHRENSÜBERSICHT DER ÄNDERUNG

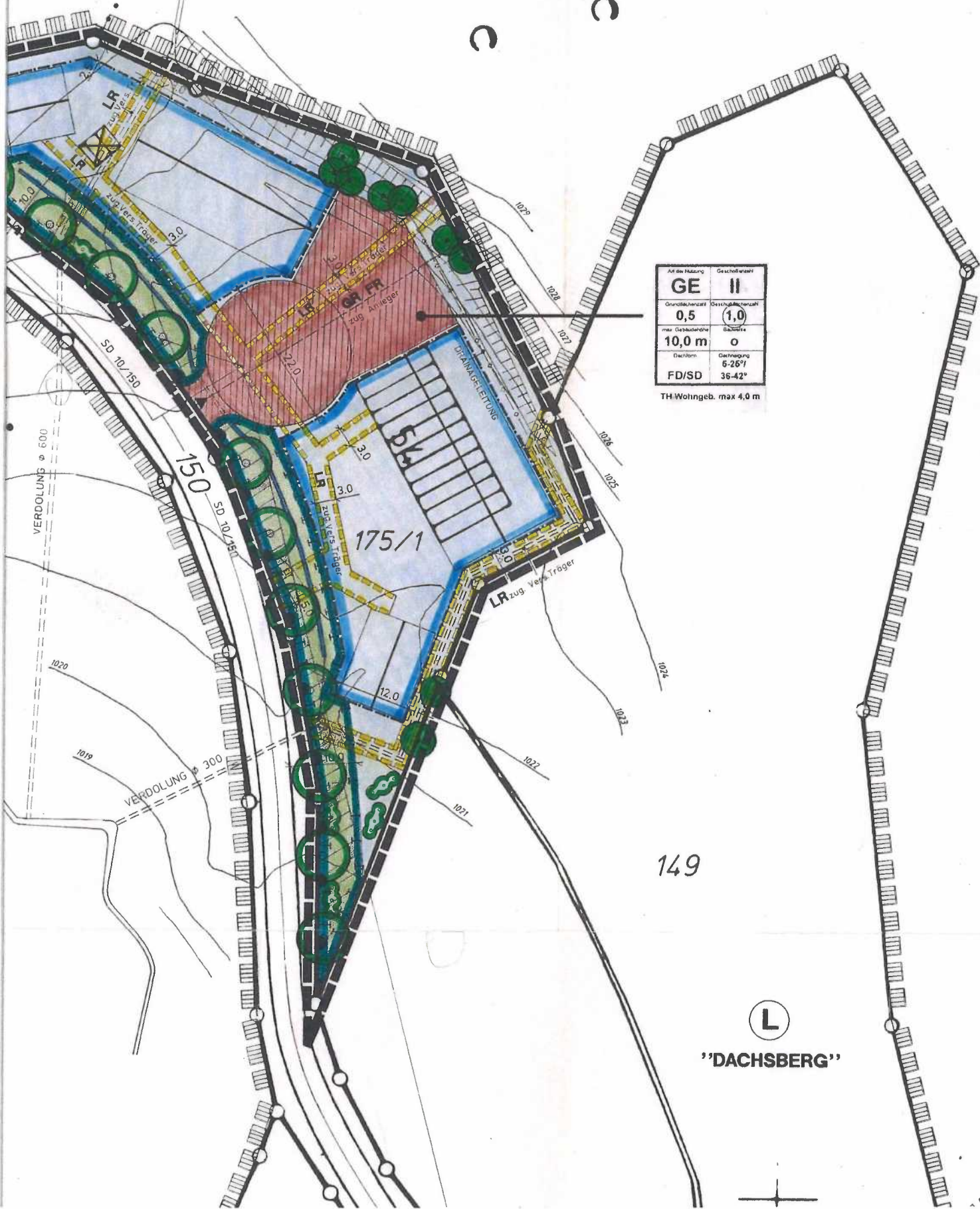


Anteil Max	GE
Grundflächen	0,5
mit Gebäude	10,0 r
Dachhöhe	FD/SD
	TH-Wohnung

149

"D"

N
C



Art der Nutzung	Geschosszahl
GE	II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,5	(1,0)
max. Gebäudehöhe	Gebäude
10,0 m	o
Dachform	Dachneigung
FD/SD	36-42°

TH-Wohngeb. max 4,0 m

L

'DACHSBERG'