



**Gemeinde Glatten  
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan  
„Unterer Ösch I – 5. Änderung“**

**Verfahren nach § 13a BauGB**

**in Glatten**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Unterlagen für die Sitzung am 29.06.2021**

*Fassung zum Satzungsbeschluss*

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

**BÜROGRÖRER**  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

## I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Aug. 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellungen des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Auf Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

### 1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

### 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

#### 2.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nicht störende Handwerksbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



## 2.2. Dorfgebiet (MD)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 5 BauNVO)

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einzelhandelsbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schank- und Speisewirtschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige Gewerbebetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für örtliche Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### 2.3. Mischgebiet (MI)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschäfts- und Bürogebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einzelhandelsbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schank- und Speisewirtschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige Gewerbebetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für Verwaltungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die über- wiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## 2.4. Gewerbegebiet (GE)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von  
nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Gewerbebetriebe aller Art	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerhäuser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
öffentliche Betriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tankstellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Getränkemärkte mit einer Verkaufsfläche von maxi- mal 400 m², sofern diese in räumlich und funktiona- lem Zusammenhang mit einer Fruchtsaftkellerei ste- hen, die regional produziertes Obst verarbeitet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß unten stehender Liste*)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

(\*) Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel und Getränke  
sowie Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren;
- außerdem Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Artikel für Büroorganisation, Kunst, Baby-/  
Kinderartikel, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaus-  
haltwaren, Foto, Optik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel,  
Kunstgewerbe, Musikalienhandel, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Sportartikel, Teppiche, Blumen, Tie-  
re, Tiernahrung, Zooartikel.



## 2.5. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Da es sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet handelt, sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, deren Emissionen die zulässigen Werte in einem Mischgebiet nicht überschreiten.

Im Rahmen der jeweils durchzuführenden bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Werte eingehalten werden können.

Dies dient dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Gewerbebetriebe aller Art Lärmimmissionswerte im Bereich eines Mischgebiets,	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
öffentliche Betriebe mit Lärmimmissionswerte im Bereich eines Mischgebiets,	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerhäuser und Lagerplätze,	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß unten stehender Liste*)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

(\*) Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel und Getränke sowie Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren;
- außerdem Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Artikel für Büroorganisation, Kunst, Baby-/ Kinderartikel, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto, Optik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Musikalienhandel, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Sportartikel, Teppiche, Blumen, Tiere, Tiernahrung, Zooartikel.

### 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

#### 3.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

**Für das Allgemeine Wohngebiet (WA), das Mischgebiet (MI) und das Dorfgebiet (MD) gilt:**

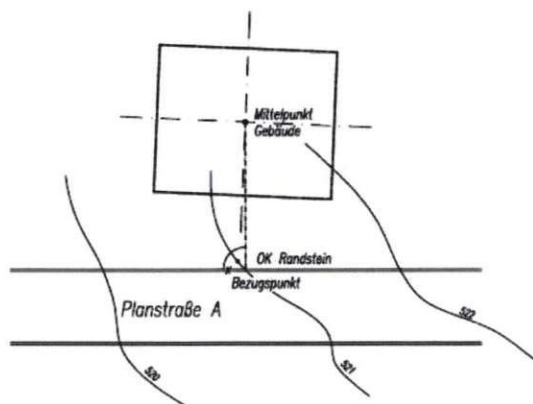
Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt.

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der EFH (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe) bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Die Höhenlage der EFH ist wie folgt zu ermitteln, wobei Abweichung um bis zu +/- 1,0 m zulässig sind:

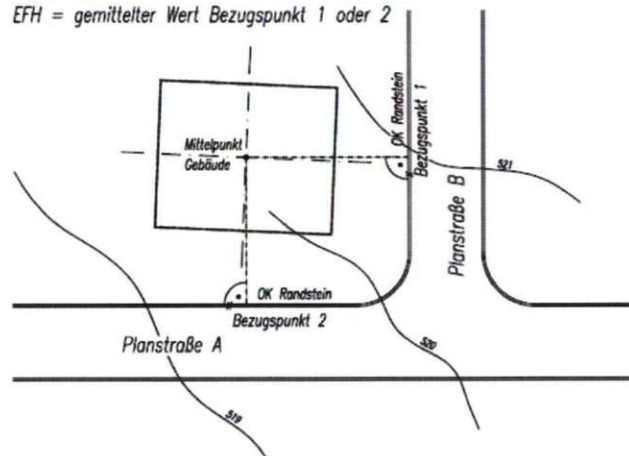
- Grundstücke mit einer angrenzenden Straße (vgl. Skizze A):  
Die Höhenlage der EFH entspricht der Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.
- Grundstücke an 2 Straßenverkehrsflächen (vgl. Skizze B):  
Die Höhenlage der EFH entspricht dem Mittelwert aus den Höhenlagen der beiden angrenzenden Straßenverkehrsflächen (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.

Skizze A



Skizze B

EFH = gemittelter Wert Bezugspunkt 1 oder 2



Da sämtliche Grundstücke bereits bebaut sind, kann bei Gebäudeabbruch und nachfolgendem Neubau abweichend von der obigen Regelung auch die EFH des Altgebäudes herangezogen werden.

**Für das Gewerbegebiet (GE) und das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) gilt:**

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe ist als Wert über Normalnull festgesetzt.

Technische Dachaufbauten sowie Treppenhäuser und Aufzüge dürfen die zulässige Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 10 % der jeweiligen Gebäudedachfläche um maximal 3,00 m überragen.

Auf Flachdächern darf die Höhe der Solaranlagen die Gebäudehöhe um maximal 2,0 m überschreiten, diese sind an allen Seiten um mindestens 2,50 m vom Dachrand abzurücken.



### **3.2. Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO)**

Die maximal überbaubare Grundfläche ist den Nutzungsschablonen des Planteils zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können. Die festgesetzte maximale GRZ darf dabei durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

### **3.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 20 BauNVO)**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist den Nutzungsschablonen im Planteil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

## **4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

### **4.1. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Die zulässige Bauweise ist den Nutzungsschablonen des Planteils zu entnehmen.

**Für das Allgemeine Wohngebiet (WA), das Mischgebiet (MI) und das Dorfgebiet (MD) gilt:**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

**Für das Gewerbegebiet (GE) und das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) gilt:**

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt:

- Gebäude dürfen nur mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden,
- es sind Gebäude mit Längen über 50,0 m zulässig.

### **4.2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

## **5. Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

**Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt:**

Hundezwinger und Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind ausgeschlossen.

## **6. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten „von Bebauung freizuhaltenden Flächen“ sind bauliche Anlagen unzulässig und Bepflanzungen so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit in Bezug auf notwendige Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich der Straßen nicht beeinträchtigt werden.

Lediglich Stellplätze sind ausnahmsweise zulässig, wenn die zuständige Straßenverkehrsbehörde zustimmt.

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gesondert als „Sichtfelder“ dargestellten Flächen sind außerdem sichtbehindernde Bepflanzungen oder Einfriedungen über 60 cm Höhe unzulässig. Bezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahn.

## **7. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **7.1. Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechen den Eintragungen im Planteil festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

### **7.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt und dort näher bestimmt. Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

### **7.3. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Zufahrten zu den Grundstücken sind nur von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen aus zulässig.

## **8. Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Die Flächen für notwendige Versorgungseinrichtungen und -anlagen werden entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt und dort näher bestimmt.

## **9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

Der Schutzstreifen der 20-kV-Doppelfreileitung beträgt 2 x 10,0 m links und rechts der Leitungsachse.



Ist im Bereich des Schutzstreifens eine Bebauung vorgesehen, so kann dies nur in Abstimmung mit dem zuständigen EVU erfolgen. Dabei sind die in der DIN EN 50423 Bestimmungen festgelegten Mindestabstände zwischen dem Gebäude bzw. den geplanten Bauwerken und den spannungsführenden Leiterseilen einzuhalten.

Im Schutzstreifen sind zur Vermeidung von Gefährdungen und zum Schutz der Leitungsanlagen jegliche Nutzungen insbesondere Anpflanzungen zu unterlassen, durch die der Sicherheitsabstand nach DIN EN Bestimmungen zu den Leiterseilen unterschritten wird.

Pflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung der Versorgungskabel, vor allem im Wurzelbereich, ausgeschlossen wird.

## **10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **10.1. Ausgleichsflächen A1**

Die Wiesenflächen im Bereich der Maßnahmenfläche A1 sind als kraut- und blütenreiche Wiesenflächen frischer bis feuchter Standorte zu entwickeln und zu unterhalten. Als Pflegeempfehlung gilt:

Mahd max. 1- bis 2-mal pro Jahr, Mähgut beseitigen, 1. Schnitt nicht vor dem 20. Juni, keine Düngung.

Ggf. können in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch alternative Bewirtschaftungsweisen (z.B. Beweidung) gewählt werden.

### **10.2. Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes**

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

Werden Gebäudeabrisse geplant, so ist im Vorfeld durch einen Fachgutachter auf eine Nutzung durch Fledermäuse und Brutvögel zu untersuchen. Grundsätzlich wird ein Gebäudeabbruch immer außerhalb der Aktivitätsphase, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, empfohlen. Bei einem Nachweis sind weitere Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Eingriffe in bestehende geschützte Biotope sind grundsätzlich nur nach Gewährung des Antrags auf Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde möglich. Bei einem Verlust wird zudem ein 1:1 Ausgleich erforderlich, welcher zum Erhalt der ökologischen Funktionalität möglichst in seiner Art und Ausprägung gleich sein sollte und mit dem Eingriffsort im räumlichen Bezug stehen sollte.

Geschützte, bestehende Biotope und Landschaftselemente sind außerdem während der Bauphase vor Beeinträchtigungen (Befahrung, Einrichtung von Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen) zu schützen und gegebenenfalls im Vorfeld abzugrenzen.



#### Für Beleuchtungsanlagen gilt:

Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere Vögel und nachtaktive Insekten, zu minimieren, sind Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden.

Dies umfasst:

- a) Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität,
- b) Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
- c) Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,
- d) Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion,
- e) Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
- f) Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
- g) Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
- h) Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
- i) Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
- j) Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
- k) Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

#### **11. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Auf den im Planteil festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und ggf. zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle sowie gleicher Qualität zu ersetzen.

##### **11.1. Pflanzenliste**

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen und gebietsheimischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht. Die Artenauswahl erfolgte in Anlehnung an die Publikation „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002).

Die festgesetzten Pflanzgebotflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiss erhalten.

### **Pflanzung großkroniger Laubbäume auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen**

(Qualität: Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche		

sowie züchterisch bearbeitete Sorten der o.g. Arten im Straßenraum und auf privaten Grundstücksflächen

### **Pflanzung von Feldhecken zur Ortsrandeingrünung**

(Qualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 -100)

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn	<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose		



### **III. Hinweise**

#### **1. Bestandsschutz**

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen. Auf dieser Basis bleiben grundsätzlich zulässig:

- Instandsetzungen,
- untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen,
- den veränderten Lebensgewohnheiten angepasste bauliche Veränderungen und Verbesserungen in untergeordnetem Umfang ohne die die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre.

#### **2. Oberboden und Erdarbeiten**

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder zur Verbesserung der Bodenwerte auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen wieder aufgebracht werden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind folgende Erfordernisse zum Schutz des Bodens zu beachten:

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### **3. Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung**

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.



Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### **4. Geologie, Geotechnik und Baugrund**

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **5. Grundwasserschutz**

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der VAWS zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ... ) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Rräben kein Grundwasser abgeföhrt wird.

#### **6. Beseitigung von Niederschlagswasser**

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.

## **7. Dränung**

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation darf jedoch nicht erfolgen, da dies die Sammelkläranlage mengenmäßig unnötig belasten und deren Reinigungsleistung verringern würde. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Freudenstadt als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

## **8. Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## **9. Vermessungs- und Grenzzeichen**

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

## **10. Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen**

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbentonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

## **11. Einteilung der Verkehrsflächen**

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.



## 12. Beleuchtung

Bei der Installation neuer Beleuchtungseinrichtungen wird die Verwendung streulichtarmer, geschlossener Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) empfohlen. Die Installation ist möglichst so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abgestrahlt wird.

## 13. Berücksichtigung von nach anderen gesetzlichen Bestimmungen getroffenen Regelungen und Vorschriften (Natura2000-Schutzgebiete, Überschwemmungsbereiche, Wasserschutzgebiet)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelten Regelungen und Vorschriften, die grundsätzlich immer zu beachten sind. Dies betrifft insbesondere Regelungen und Vorschriften in Zusammenhang mit

- den festgelegten Überschwemmungsbereichen (hier: HQextrem Bereiche)

Durch diese Vorschriften kann es zu Nutzungseinschränkungen und -regelungen auf den betroffenen Grundstücken / Grundstücksteilen kommen. Entsprechende Auskünfte und weitergehende Hinweise erteilt das Landratsamt Freudenstadt.

Im Bezug auf die HQextrem Bereiche wird eine Hochwasser angepasste Planung und Bebauung empfohlen.

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 28.07.2020 für die Sitzung am 28.07.2020

Überarbeitete Fassung vom 12.03.2021  
für die Sitzung am 30.03.2021

Fassung für die Sitzung am 29.06.2021  
(Satzungsbeschluss)

### Bearbeiter:

Thomas Grözinger

BÜROGRÖRER  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Hohenzollernweg 1


72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-grörer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen  
des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Glatten, den 29.06.2021

  
Tore-Derek Pfeiffer (Bürgermeister)







**Gemeinde Glatten  
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan  
„Unterer Ösch I – 5. Änderung“**

**Verfahren nach § 13a BauGB**

**in Glatten**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**Unterlagen für die Sitzung am 29.06.2021**

*Fassung zum Satzungsbeschluss*

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

**BÜROGFRÖRER**  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

## **I. Rechtsgrundlagen**

### **Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO-BW**

#### **1.1. Dachform und Dachneigung**

**Für das Allgemeine Wohngebiet (WA), das Mischgebiet (MI) und das Dorfgebiet (MD) gilt:**

- Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 38°.

**Für das Gewerbegebiet (GE) und das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) gilt:**

- Die Wahl der Dachform ist frei.
- Tonnendächer und Bogendächer sind unzulässig.

#### **1.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

**Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt:**

- Aufbauten (z.B. Aufständereien) zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur bis maximal 2m über der Dachfläche zulässig. Auf geneigten Dächern sind diese nur in gleicher Dachneigung und gleicher Ausrichtung wie das Hauptdach zulässig.

**Für das Allgemeine Wohngebiet (WA), das Mischgebiet (MI) und das Dorfgebiet (MD) gilt:**

- Dachaufbauten sind zulässig ab einer Dachneigung von 30°, als stehende Gauben bis max. 1/2 der Gebäudelänge. Sie müssen einmal unterteilt sein.
- Der Abstand zum Hauptfirst muss mind. 1,0 m (Ansichtsmaß), der Abstand zur Giebelwand mind. 2,5 m betragen. Die Außenhaut der Gauben muss den Materialien des Hauptgebäudes entsprechen.
- Die Ansichtsfläche der Gaube (n) darf max. 1,40 m hoch sein, dies gilt für Schleppgauben. Bei Gauben mit Quergiebel darf die Höhe in der Schnittlinie (Schnittfläche Seitenwand / Dachfläche) max. 1,40 m hoch sein.
- Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht länger sein als 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge. Der Abstand zur Giebelwand muß mind. 2,50 m betragen.

#### **1.3. Fassaden- und Dachgestaltung**

**Für die Fassaden- und Dachgestaltung gilt:**

- Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas – unzulässig.
- Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, sind nicht zulässig.



## **2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)**

**Für das Allgemeine Wohngebiet (WA), das Mischgebiet (MI) und das Dorfgebiet (MD) gilt:**

- Werbeanlagen sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung“, im Grundstückseinfahrtsbereich und an den der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseiten zulässig.
- Zulässig sind Werbeanlagen bis insgesamt maximal 2 m<sup>2</sup> Gesamtfläche pro Grundstück.
- Lauf-, Wechsel und Blinklichtanlagen sowie Werbeanlagen, die auf Fernwirkung abzielen sind unzulässig.
- Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen und sind blendfrei zu gestalten.
- Werbeanlagen sind innerhalb der „von Bebauung freizuhaltenden Fläche“ unzulässig.
- Bereits bestehende Anlagen sind bei Änderungen oder bei Austausch nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans zu gestalten.

**Für das Gewerbegebiet (GE) und das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) gilt:**

- Zulässig sind Werbeanlagen bis insgesamt maximal 10 m<sup>2</sup> Gesamtfläche pro Gewerbegrundstück.
- Diese können in unbeleuchteter, hinterleuchteter oder angestrahlter Form, oder als LED Panele ausgeführt werden. Laserstrahlen oder Blinklichter sind ausgeschlossen.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die für das Grundstück festgesetzte GHmax hinausreichen.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von 5 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 10,0 m bezogen auf die EFH des Hauptgebäudes des jeweiligen Gewerbegrundstücks nicht überschreiten.
- Musterflächen von Baumaterialien bzw. Mustergärten zählen nicht als Werbeanlagen i. S. dieser Festsetzung.
- Werbeanlagen sind innerhalb der „von Bebauung freizuhaltenden Fläche“ unzulässig.
- Bereits bestehende Anlagen sind bei Änderungen oder bei Austausch nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans zu gestalten.

### **3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

#### **3.1. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

Für die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gilt:

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf Baugrundstücksflächen unzulässig.
- Freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht zulässig.
- Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

#### **3.2. Gestaltung der Stellplätze**

Für die Gestaltung von neuen Stellplätzen gilt:

- Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.
- Flächen von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind wasserundurchlässig auszuführen.

**Für das Gewerbegebiet (GE) und das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) gilt zusätzlich:**

Je 5 angefangene PKW-Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen.

#### **3.3. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern**

Für die Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern gilt:

- Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen müssen in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.
- Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

#### **3.4. Einfriedungen**

Für Einfriedungen gilt:

- Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.
- Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist.
- Einfriedungen innerhalb der „von Bebauung freizuhaltenden Fläche“ bedürfen der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.
- Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.



#### **4. Verwendung von Antennen und Anlagen für die Telekommunikation (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)**

Je Gebäude darf nur eine Antenne / Paraboloiden Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragung angebracht werden.

#### **Fassungen im Verfahren:**

Fassung vom 28.07.2020 für die Sitzung am 28.07.2020

Überarbeitete Fassung vom 12.03.2021  
für die Sitzung am 30.03.2021

Fassung für die Sitzung am 29.06.2021  
(Satzungsbeschluss)

#### **Bearbeiter:**

Thomas Grözingen

**BÜROGFRÖRER**  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Hohenzollernweg 1

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen  
des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Glatten, den 29.06.2021



Tore-Denk-Helfer (Bürgermeister)