



**Gemeinde Glatten
Landkreis Freudenstadt**

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

**Verfahren nach § 13a BauGB
in Glatten**

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen 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

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis.....	1
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
III.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
1.	Maßgebliche Faktoren.....	4
2.	Flächenbilanz.....	5
IV.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	6
1.	Übergeordnete Planungen.....	7
2.	Bestehende Bebauungspläne.....	8
3.	Hochwasser.....	9
4.	Klassifizierte Straßen und Bahnlinien.....	9
V.	Ziele und Zwecke der Planung.....	10
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	10
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	10
VI.	Städtebauliche Konzeption.....	11
1.	Bauliche Konzeption.....	11
2.	Verkehrliche Erschließung.....	11
3.	Grün- und Freiraumstruktur.....	11
4.	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	11
VII.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	12
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	12
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	12
VIII.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
1.	Art der Nutzung.....	13
2.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	13
3.	Zulässige Grundflächenzahl.....	13
4.	Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	13
5.	Nebenanlagen.....	14
6.	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind.....	14
7.	Verkehrsflächen.....	14
8.	Versorgungsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	14
9.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
10.	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer.....	14

IX. Örtliche Bauvorschriften.....	15
1. Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	15
2. Anforderungen an Werbeanlagen.....	15
3. Gestaltung unbebauter Flächen.....	15
4. Einfriedungen.....	15
5. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern.....	15
6. Antennen.....	15
X. Anlagen.....	16

I. Planerfordernis

Das vorliegenden Plangebiet wurde bereits mit dem Bebauungsplan „Unterer Ösch I“ im Jahr 1973 erstmals bauplanungsrechtlich beplant. Mit der ersten Änderung 1999 erfolgte eine erste vollständige Überplanung des Gebiets. Mit dem Einbezug weiterer Flächen erfolgte unter anderem eine Änderung der verkehrlichen Erschließung.

Im Jahr 2004 erfolgte eine weitere Änderung, wobei lediglich ein kleiner Teil des Plangebiets betroffen war. Im Zuge dieser 2. Änderung wurde für die Gewerbeflächen im Süden eine Stichstraße eingeplant.

Die darauf folgende 3. Änderung umfasste im Jahr 2009 erneut das komplette Plangebiet. Der Bebauungsplan „Unterer Ösch I - 3. Änderung“ wurde am 02.10.2009 zur Rechtskraft geführt. Aufgrund einiger Mängel, welche hauptsächlich die Festsetzung von Werbeanlagen entlang der Landesstraße und die Übernahme von grünordnerischen Maßnahmen aus den vorangegangenen Bebauungsplänen betrafen, muss dieser Bebauungsplan jedoch auf dringendes Anraten der höheren Verwaltungsbehörde des Landratsamtes Freudenstadt nochmals überarbeitet werden.

Aufgrund eines dringenden Vorhabens eines ansässigen Einzelhandelsbetrieb wurde im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans „Unterer Ösch I“ lediglich ein Flurstück überplant, wodurch die Korrektur des rechtskräftigen Bebauungsplans „Unterer Ösch I- 3. Änderung“ nun im Zuge einer 5. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen soll.

In der Folge dieser 4. Änderung müssen nun außerdem noch abschließende Regelungen bezüglich der Nicht-Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Abstimmung mit dem Regionalverband Nordschwarzwald für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes getroffen werden.

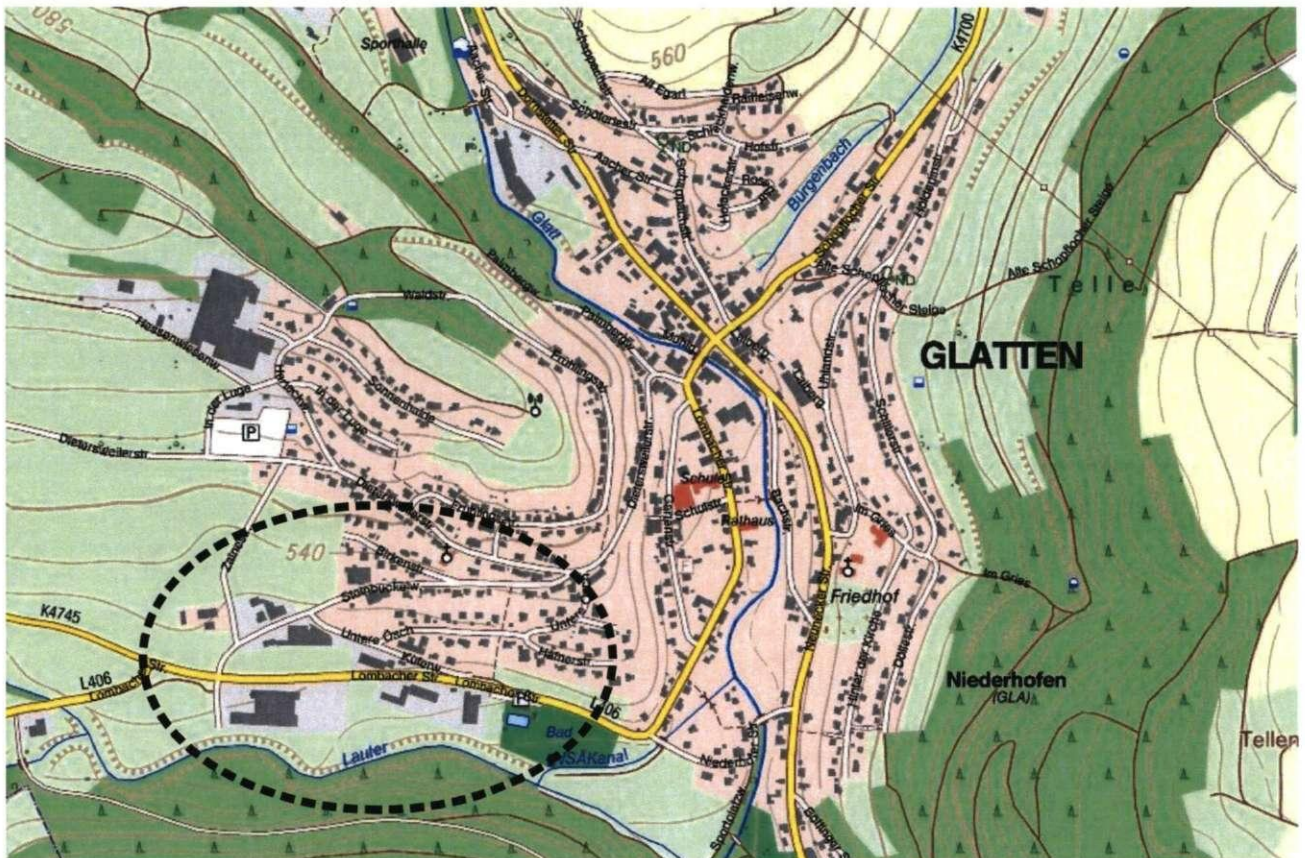
Mit dem vorliegende Bebauungsplan „Unterer Ösch I - 5. Änderung“ soll demnach den Anregungen zur bestehenden 3. Änderung nachgekommen werden, um dadurch wieder einen geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können. Zudem soll im Zuge der 5. Änderung eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten erfolgen und u.a. der neue Radwegverlauf zwischen Gewerbegebiet und der Lauter eingetragen werden. Außerdem plant ein ortsansässiges Unternehmen (Fruchtsaftkellerei und Getränkehandel) die Umsiedlung des kompletten Betriebes auf eine noch unbebaute Gewerbefläche im Süden. Damit können künftig auch verkehrliche Probleme, die sich in den Stoßzeiten der Obstanlieferung regelmäßig bis auf die Lombacher Straße hinaus ergeben, beseitigt werden. Die bisherige Fläche im Mischgebiet am Küferweg wird dadurch frei und soll gegebenenfalls künftig durch den Bauhof der Gemeinde Glatten genutzt werden. Um diese Nachnutzung ermöglichen zu können, wird eine Änderung der Nutzung von einem Mischgebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet notwendig. Mit der Einschränkung bezüglich der zulässigen Emissionen kann weiterhin eine Verträglichkeit mit der angrenzenden Bebauung gewährleistet werden. Weitgehende bauliche Veränderungen sind nicht vorgesehen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan „Unterer Ösch I – 5. Änderung“ orientieren sich weitgehend an den bereits bestehenden Festsetzungen, es werden lediglich die Baugrenzen geringfügig angepasst und einige Festsetzungen an heutige rechtliche Vorgaben angepasst.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

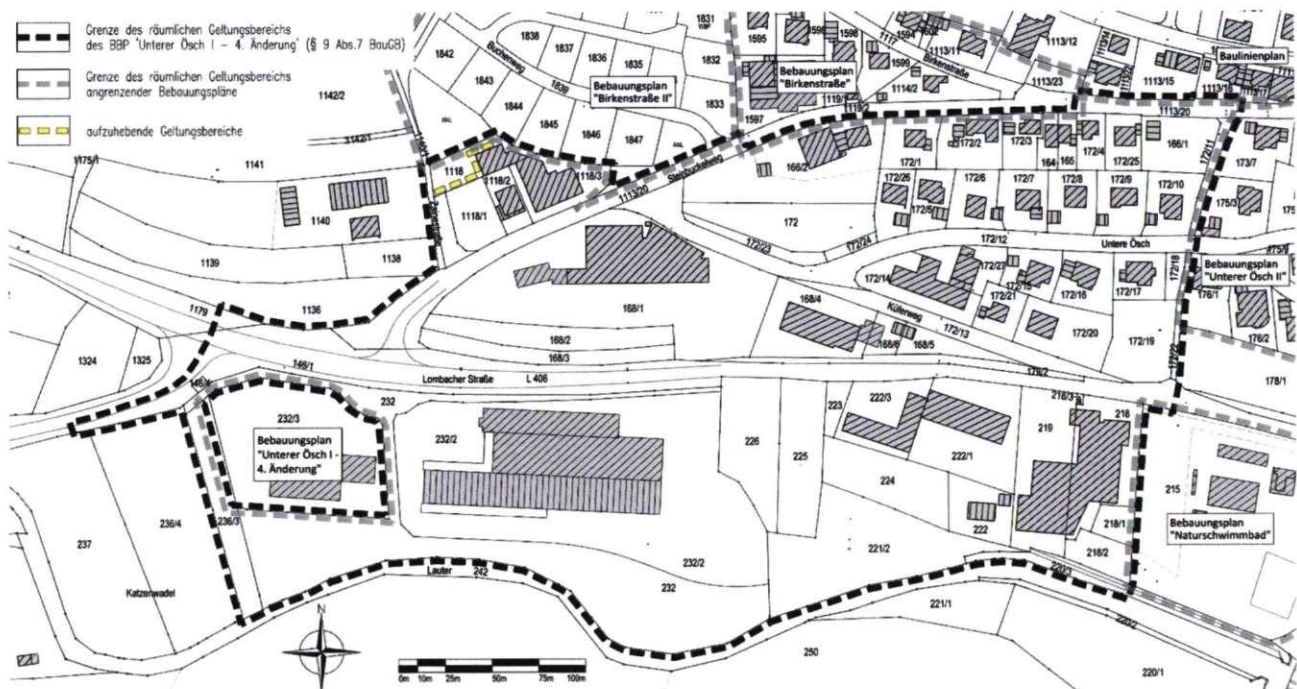
Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage von Glatten. Im Norden und Osten grenzen bestehende Wohnbauflächen und Gewerbeflächen an, im Süden und Westen folgt die freie Landschaft.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 10,95 ha beinhaltet die Flurstücke 146/4, 164, 165, 166/1, 166/2, 168/1, 168/2, 168/3, 168/4, 168/5, 168/6, 172, 172/1, 172/2, 172/3, 172/4, 172/5, 172/6, 172/7, 172/8, 172/9, 172/10, 172/11, 172/12 i.T., 172/13, 172/14, 172/15, 172/16, 172/17, 172/18, 172/19, 172/20, 172/21, 172/22, 172/23, 172/24, 172/25, 172/26, 172/27, 179/2, 218, 218/1, 218/2, 218/3, 219, 220/3 i.T., 221/2, 222, 222/1, 222/3, 223, 224, 225, 226, 232, 232/2, 236/3, 1113/20 i.T., 1118, 1118/1, 1118/2, 1118/3, 1140/1 i.T., 1179.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Ösch I – 5. Änderung“

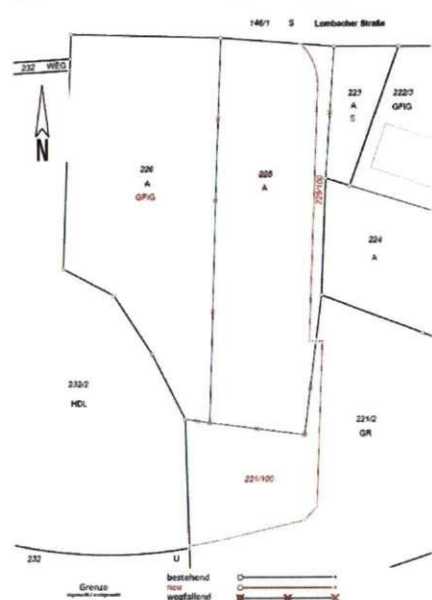
Im Bereich der Flurstücke 225 und 226 ist im Zuge der geplanten Verlagerung einer Fruchtsaftkellerei innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes eine Veränderung in Bezug auf die Flurstücksgrenzen vorgesehen. Dieser Veränderungsnachweis (siehe nebenstehende Abbildung) ist jedoch noch nicht gültig.

Der neue Flurstücksverlauf ist jedoch bei den Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt.

Karte

Maßstab
Flur 1 : 500

Gemarkung
FN Glatten
2020/3



Auszug Veränderungsnachweis, Quelle:
Ingenieurbüro für Vermessung Angres & Bronner, Horb a.N.

III. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da wesentliche Bereiche des Plangebietes bereits vollständig bebaut sind und lediglich für eine Teilfläche im Süden eine Neuordnung erfolgt und damit eine Betriebsverlagerung und Nachverdichtung im Bereich der Gewerbeflächen und eine gebietsverträgliche Folgenutzung am Standort Küferweg ermöglicht wird.

1. Maßgebliche Faktoren

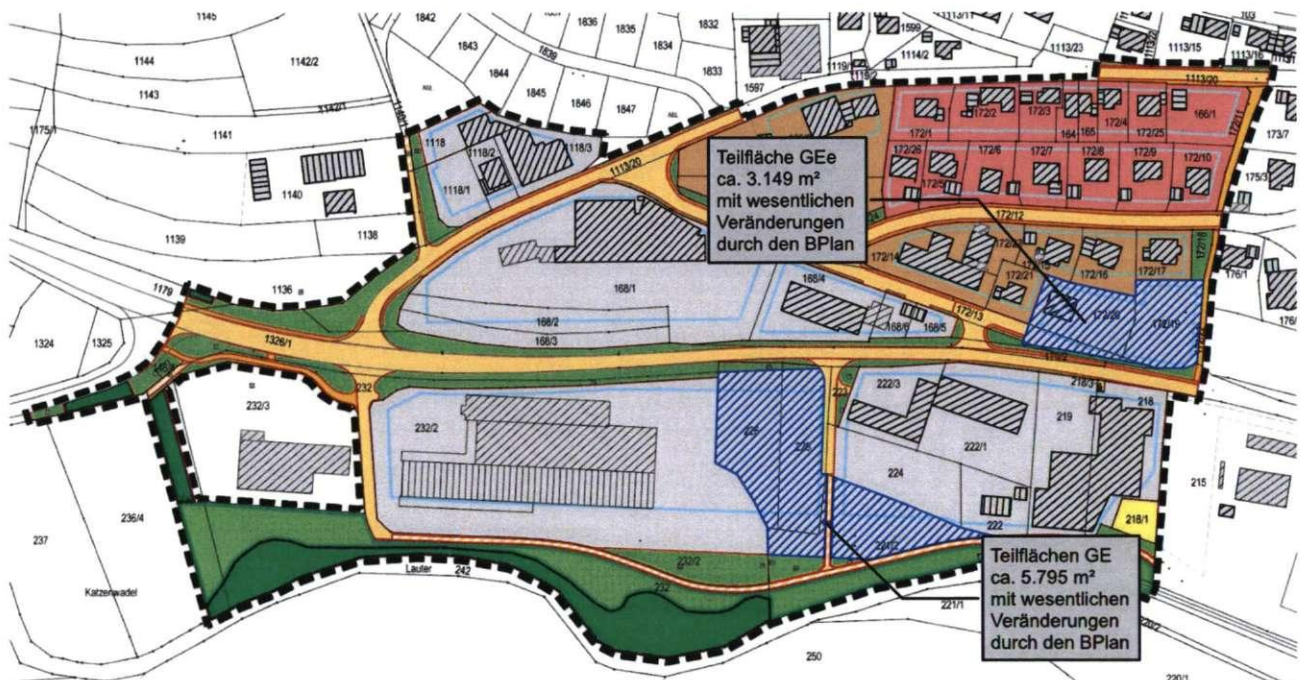
Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm (vgl. nachfolgende Flächenbilanz mit Planausschnitt (vgl. nachfolgendes Kapitel III 2.)).

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

2. Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	109.455 m ²	100,0 %	GRZ	festgesetzte maximale Grundfläche i.S. § 19 Abs2 BauNVO
davon öffentliche Grünflächen	19.578 m ²	17,9 %		
davon private Grünflächen	1.438 m ²	1,3 %		
davon Verkehrsflächen	14.356 m ²	13,1 %		
davon Versorgungsanlagen	401 m ²	0,4 %		
Anteil Wohngebiet – WA	10.929 m ²	10,0 %	0,4	4.372 m ² vollständig bebaut bzw. keine Änderung bestehender Festsetzungen
Anteil Mischgebiet – MI	5.123 m ²	4,7 %	0,4	2.049 m ² vollständig bebaut bzw. keine Änderung bestehender Festsetzungen
Anteil Dorfgebiet – MD	5.471 m ²	5,0 %	0,4	2.188 m ² vollständig bebaut bzw. keine Änderung bestehender Festsetzungen
Anteil Gewerbegebietsbebauung unverändert – GE	43.215 m ²	39,5 %	0,8	34.572 m ² vollständig bebaut bzw. keine Änderung bestehender Festsetzungen
Anteil Gewerbegebietsbebauung mit baulicher Veränderung – GE	5.795 m ²	5,3 %	0,8	4.636 m ² Veränderung gegenüber genehmigter Planfassung
Anteil Gewerbegebiet eingeschränkt – GEe	3.149 m ²	2,9 %	0,8	2.519 m ² Veränderung gegenüber genehmigter Planfassung
Zu berücksichtigende maximale Grundfläche i.S. § 19 Abs.2 BauNVO für Verfahren nach § 13a BauGB				7.155 m²



Baumpflanzungen und Pflanzbindungen:

Stand 1. Änderung: 100 Bäume gesamt

Stand 5. Änderung: 100 Bäume gesamt

IV. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Gewerbe- und Siedlungsfläche, Regionaler Grünzug.
Flächennutzungsplan	Bestehende Gewerbeflächen, bestehende Mischgebietsflächen, bestehende Wohnbauflächen, bestehende Grünfläche.
Rechtskräftige Bebauungspläne	<ul style="list-style-type: none"> • „Untere Ösch I“ vom 10.12.1973 • „Untere Ösch I - 1. Änderung“ vom 27. 07.1999 • „Unterer Ösch I - 2. Änderung“ vom 03.05.2004 • „Unterer Ösch I - 3. Änderung“ vom 02.10.2009 • „Unterer Ösch I - 4. Änderung“ vom 28.01.2020.
Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Besonders geschützte Biotope	<ul style="list-style-type: none"> • Hecken W Glatten a.d. K4745 u. L406, Nr. 175172372109 • Teilabschnitt der Lauter W Glatten, Nr. 175172372110 • Auwald an der Lauter, SW Glatten, Nr. 275172371727 <p>Alle Biotope befinden sich im Bereich von festgesetzten Ausgleichs- und Grünflächen und bleiben vollständig erhalten.</p>
Biotopverbund	Nicht vorhanden.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht vorhanden.
UVP-pflichtiges Vorhaben	Nicht vorhanden.
Waldabstandsflächen	Der Waldabstand zum Auwaldstreifen an der Lauter wird mit den Baugrenzen eingehalten.
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Oberflächengewässer: Lauter.
Wasserschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	HQ100 und HQextrem Flächen.
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Landesstraße L 406.

1. Übergeordnete Planungen



Ausschnitt Regionalplan



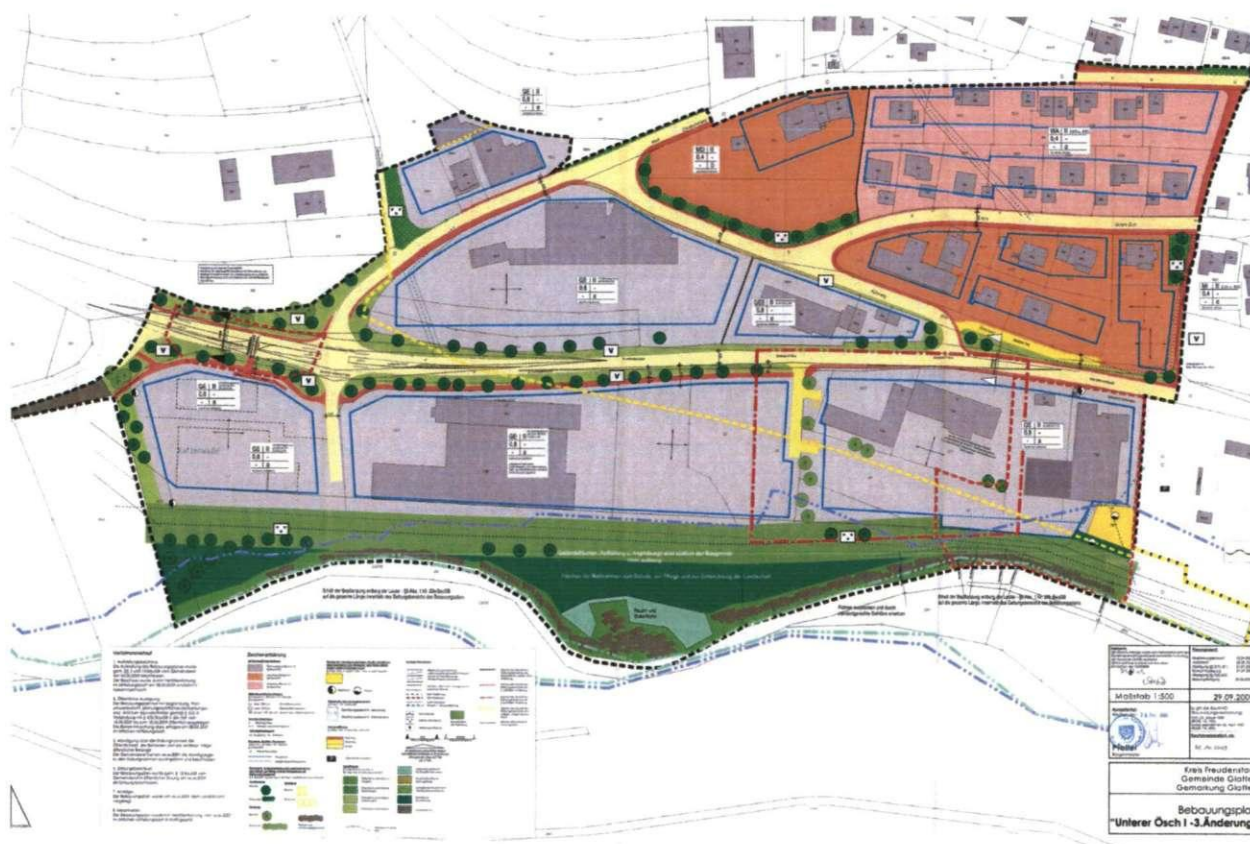
Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald vom 12.05.2004 einschließlich des Teilregionalplans Landwirtschaft vom 13.07.2016 wird das Plangebiet größtenteils als bestehende Gewerbefläche oder Siedlungsfläche ausgewiesen. Im Süden ist eine kleine Fläche als Regionaler Grünzug festgesetzt. Die Fläche bleibt jedoch weiterhin als Grünfläche bzw. Ausgleichsfläche bestehen, ein Eingriff erfolgt nicht.

Im gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dornstetten wird die Fläche als bestehende Gewerbefläche, bestehende Mischgebietsfläche, bestehende Wohnbaufläche und bestehende Grünfläche dargestellt. Lediglich für eine kleine Fläche wird die Nutzung von einem Mischgebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet geändert. Der Flächennutzungsplan ist daher im Zuge der nächsten Änderungen zu berichtigen.

2. Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Unterer Ösch I - 3. Änderung“ vom 02.10.2009 von der Planung vollständig überplant.



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Unterer Ösch I - 3. Änderung“

3. Hochwasser



Ausschnitt LUBW Kartendienst: Überflutungsflächen / Überschwemmungsgebiete vom 14.07.2020

3.1. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ100)

Teile des Plangebiets liegen im HQ 100 Bereich. Ein Eingriff in diese Flächen erfolgt nicht, sie bleiben als Grünflächen bestehen, eine Bebauung ist nicht möglich.

3.2. Hochwasserrisikogebiete (HQextrem)

Einige Gewerbeflächen liegen im HQextrem. Eine Bebauung der Fläche ist dennoch möglich, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Bebauung hochwasserangepasst geplant und gebaut werden soll.

4. Klassifizierte Straßen und Bahnlinien

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Landesstraße L 406. Gemäß § 22 Straßengesetz sind Hochbauten entlang einer Landesstraße in einem Abstand von unter 20 m unzulässig. Innerhalb der Ortslage können Unterschreitungen von der Abstandsregelung zugelassen werden, dies war bereits in den bisher geltenden Bebauungsplan-Fertigungen durch die zugelassenen und abgestimmten Baugrenzen geregelt. Der Abstand der Baugrenzen zur L 406 (Lombacher Straße) bleibt unverändert.

Zwischen Fahrbahn und Baugrenzen wird eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Werbeanlagen sind innerhalb dieser Flächen ebenfalls nicht zulässig.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

V. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohngebiet,
- Mischgebiet,
- Gewerbegebiet,
- Straßenverkehrsflächen,
- Grünflächen.

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohngebiet,
- Mischgebiet,
- Landwirtschaftliche Flächen.

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen zum einen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben eines ortsansässigen Unternehmens geschaffen werden und zum anderen sollen Festsetzungen, welche in der 3. Änderungen des Bebauungsplans fehlerhaft waren, korrigiert werden.

Außerdem sollen abschließende Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbe-
flächen getroffen werden.

VI. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

Es ist lediglich die Verlegung eines bestehenden Betriebes (Fruchtsaftkellerei und Getränkehandel) im Mischgebiet auf eine noch unbebaute Fläche im Gewerbegebiet im Bereich der Flurstücke 226, 225, 224 und 223 geplant. Hier soll jetzt aktuell eine Zufahrt realisiert werden, die bereits in ähnlicher Form in den rechtskräftigen Fassungen der Bebauungspläne für enthalten war.

Damit können künftig auch für die östlich angrenzenden Betriebe jeweils zusätzliche eigenständige Zufahrten ohne unmittelbaren Anschluss an die Lombacher Straße geschaffen werden.

Die bisher genutzte Fläche der Fruchtsaftkellerei soll anschließend eventuell als Bauhof der Gemeinde Glatten genutzt werden, aus diesem Grund wird die Fläche nicht mehr als Mischgebiet, sondern als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Dadurch ändert sich an der Verträglichkeit zur Umgebungsbebauung nichts, jedoch sind andere Nutzungen zulässig.

Um den bestehenden Eigentümern mehr Flexibilität gewährleisten zu können, werden die Baugrenzen geringfügig angepasst. Alle anderen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung bleibt weitgehend unverändert. Es erfolgt lediglich eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten einschließlich Darstellung des zwischenzeitlich auf Grundlage anderer Rechtsverfahren realisierten Geh- und Radweges weg von der Lombacher Straße in Richtung Süden in die Freifläche zwischen Gewerbegebiet und der Lauter.

3. Grün- und Freiraumstruktur

Die bestehenden Grünflächen bleiben weitgehend unverändert. Es erfolgt lediglich eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten einschließlich Darstellung der zwischenzeitlich erfassten und nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotopstrukturen als zu erhaltende Strukturen (Pflanzbindung).

4. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser bleibt unverändert.

VII. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Die Pflanzgebote für Bäume und Sträucher wurden, angepasst an einzuhaltende Sichtdreiecke und Freihalteflächen, sinngemäß von den vorangegangenen BPlan-Verfahren übernommen.

Besonders geschützte Biotope, die auf Basis anderer Rechtsgrundlagen erfasst wurden, sind als zu erhaltende Strukturen mit einer Pflanzbindung belegt.

Der Radweg wurde ebenfalls auf Basis anderer Genehmigungsverfahren gebaut und ist nur nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Auf den bisher festgesetzten Geh- und Radweg entlang der Landesstraße wird verzichtet, hier sind Verkehrsgrünflächen dargestellt.

Ansonsten ergeben sich gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplan-Flächenabgrenzungen bezüglich des Flächenverbrauchs keine wesentlichen Veränderungen, die sich auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter erheblich negativ auswirken würden.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung der nachfolgend genannten Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- 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.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt weitgehend unverändert. Lediglich ein kleiner Teil im Osten des Plangebiets wird von einem Mischgebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet geändert. Dadurch können weitere Nutzungen zugelassen werden, ohne dass Konflikte in Bezug auf die Emissionen entstehen.

Bezüglich der zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebietsflächen sind jedoch weitergehende Regelungen erforderlich.

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans hat der Regionalverband der Erweiterung des Netto-Marktes an einem nicht-integrierten Standort nur unter der Voraussetzung zugestimmt, dass sich in den Gewerbegebieten kein weiterer Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ansiedeln kann und die Bebauungspläne dementsprechend umgestellt werden. Dies muss nun in den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Für die festgesetzten Gewerbegebietsflächen werden deshalb weitergehende Regelungen aufgenommen, die einen grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sicherstellen.

Da zwischenzeitlich auch eine gutachterliche Stellungnahme zu der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorgesehenen Verlagerung eines bestehenden Getränkemarktes in Glatten vorliegt (GMA, Ludwigsburg, 18.02.2021), können jedoch Ausnahmeregelungen zugelassen werden.

Da der bestehende Getränkemarkt einer Fruchtsaftkellerei zugeordnet ist, die regional produziertes Obst verarbeitet und die dadurch auch wesentlich zum Erhalt der Kulturlandschaft „Streuobstwiese“ beiträgt und da ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit dem ca. 250 m weiter nördlich gelegenen Netto-Markt nicht gegeben ist, kann eine eingeschränkte Verkaufsfläche für diesen der Kellerei zugeordneten Getränkemarkt zugelassen werden.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Um die Hochbauplanung so flexibel wie möglich gestalten zu können, wird die Baugrenze sehr großzügig gehalten, dadurch wird die optimale Nutzung der Grundstücke gewährleistet. Entsprechend der Bestandsbebauung bleibt die Festsetzung der Bauweise unverändert.

3. Zulässige Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl bleibt weitgehend unverändert, lediglich im neuen eingeschränkten Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl an ein Gewerbegebiet angepasst und dadurch im Vergleich zu einem Mischgebiet erhöht.

4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

4.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich am Bestand und an der umgebenden Bebauung.

4.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse bleibt unverändert.

5. Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet werden aufgrund der bestehenden Festsetzung Hundezwinger und Einrichtungen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen.

6. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Aufgrund der Landesstraße werden entsprechende Abstandsflächen, welche von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

7. Verkehrsflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Zufahrten zu den Grundstücken nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig.

8. Versorgungsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Versorgung des Gebiets gewährleisten zu können, sind entsprechende Versorgungsflächen und Leitungsrechte ausgewiesen.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

10. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer

Um die bestehende Bepflanzung zu sichern, sind entsprechende Pflanzbindungen festgesetzt. Dadurch sollen unter anderem die bestehenden Biotope entlang der Lauter gesichert werden.

Außerdem werden die Pflanzfestsetzungen übernommen, die bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Unterer Ösch I“ und der Überplanung durch die 3. Änderung enthalten waren. Bei der Übernahme in die Planzeichnung werden jedoch die einzuhaltenden Abstände von den Fahrbahnrändern, bestehende ober- und unterirdische Leitungstrassen sowie die nach § 30 BNatSchG abgegrenzten Biotopflächen berücksichtigt, so dass sich teilweise Abweichungen gegenüber den ursprünglichen Planfassungen ergeben können.

IX. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung Fassadengestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitten orientiert sich am Bestand und am bestehenden Bebauungsplan. Die Festsetzung zu Aufbauten von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wurde ergänzt. Des Weiteren wurden die Festsetzungen an heutzutage übliche Festsetzungen angepasst.

2. Anforderungen an Werbeanlagen

Für Werbeanlagen werden in den Gewerbegebieten andere Festsetzungen getroffen wie im Mischgebiet, Dorfgebiet und Wohngebiet. Dadurch soll die Verträglichkeit von Werbeanlagen und den unterschiedlichen Nutzungen gewährleistet werden. Entlang der Landesstraße sind Werbeanlagen in den in der Planzeichnung festgesetzten Freihalteflächen nicht zulässig.

3. Gestaltung unbebauter Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter. Aus demselben Grund sollen auch Stellplätze wasserdurchlässig hergestellt werden, sofern von keiner Gefährdung des Grundwassers auszugehen ist.

4. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden, deshalb werden Festsetzungen bezüglich Abständen getroffen. Um eine abriegelnde Wirkung zu verhindern werden auch Festsetzungen bezüglich der Höhe getroffen.

5. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Aufgrund des Ortsbildes sind Abfallbehälter, Mülltonnen oder Container einzuhausen.

6. Antennen

Die Regelung zu Antennen bleiben im Vergleich zu den bestehenden örtlichen Bauvorschriften unverändert.

X. Anlagen

1. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 28.07.2020
2. Gutachterliche Stellungnahme zur Verlagerung eines Getränkemarktes in Glatten
(GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Ludwigsburg, 18.02.2021)

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 Grözing

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.

Ausgegeben Gemeinde Glatten, den 29.06.2021

Tore-Derek Pfarrer (Bürgermeister)

