



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan (Lageplan M = 1 : 500 vom 11.01.1996) schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 - 9 BauNVO)

2.1 Mischgebiet (MI, § 6 und § 1 Abs. 6 BauNVO)

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO u. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

(GEE, § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

Der südwestliche Bereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen.

Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, deren Schallemissionen und deren Emissionen luftfremder Stoffe keine unzulässigen Immissionen in den umgebenden Gebieten ver-



ursachen. Die Schallimmissionsrichtwerte betragen beim WA z.B. 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, beim MI 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Durch entsprechende Prognosen ist auf Anordnung der Baurechtsbehörde im baurechtlichen Verfahren ggf. klären zu lassen ob, und ggf. welche Maßnahmen baulicher oder auch organisatorischer Art notwendig sind um die o. g. Bedingungen einzuhalten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts und/oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Wandhöhe usw. siehe Nutzungsschablone im Bebauungsplan.

Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen zulässig, sofern dies städtebaulich vertretbar erscheint.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das ganze Gebiet wird offene Bauweise (o) festgesetzt.

5. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichnete Gebäuderichtung (Pfeil) ist für die Stellung der Gebäude verbindlich.

Ausnahmen können in Einzelfällen, sofern dies städtebaulich vertretbar erscheint, zugelassen werden.

6. Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher



Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in Mischgebieten u. Gewerbegebieten (§ 6 - 8 BauNVO) auch Gebäude zulässig.

7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Hundezwinger und Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung werden ausgeschlossen.

Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, für die Ableitung von Abwasser sowie fernmeldetechnische Anlagen sind, als Ausnahme, zulässig, sofern dafür keine Flächen ausgewiesen sind.

8. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern im Bebauungsplan nichts anderes ausgesagt ist.

Garagen südlich der Birkenstraße sind nur mit einem Satteldach zulässig. Für die übrigen Bereiche ist dies wünschenswert.

Freistehende Einzelgaragen sind südlich der Birkenstraße nicht zugelassen. Sie sind im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu erstellen.

9. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.



Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- u. Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten überschritten werden.

Ausnahmen bzgl. der Hauptgebäude sind im Einzelfall zulässig, sofern dies städtebaulich vertretbar erscheint.

10. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bzgl. der Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (Efh) gilt als Grundsatz folgendes:

- nördlich der Birkenstraße max. 30 cm über Gelände an der nordöstlichen Hausecke
- südlich der Birkenstraße max. 30 cm über Gelände an der nordöstlichen Hausecke.

Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird durch das Maß H festgelegt. H wird definiert durch die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Efh) und den Schnittpunkt von Aussenseite Aussenwand und Oberkante Sparren an der Traufseite.

Es werden festgesetzt:

Bei Gebäuden mit Z = II (UG+EG) $H = \text{max. } 4,00 \text{ m}$

Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen zulässig, wenn dies städtebaulich sinnvoll und notwendig erscheint.

Für das Eingeschränkte Gewerbegebiet sind in den Nutzungsschablonen max. Gebäudehöhen angegeben. Diese Höhen beziehen sich auf die Efh, die in der Regel vom Architekten vorgeschlagen, vom Verbandsbauamt überprüft und in der Baugenehmigungen, bezogen auf NN, festgelegt wird.

Ausnahmen von der Gebäudehöhe sind in begründeten Einzelfällen zulässig, sofern dies betriebsbedingt ist und aus städtebau-

licher Sicht möglich erscheint (z.B. bei Gebäuden mit Satteldach).

11. Leitungsrechte

Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind auf die ganze Breite (s. Planeinschrieb) von jeglicher Bebauung freizuhalten.

12. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Entsprechend den Einzeichnungen im Plan sind die Verkehrsflächen gegliedert in Fahrbahn, Gehwege, Schrammborde, Fußwege, Grünanlagen (Verkehrsgrün) usw.

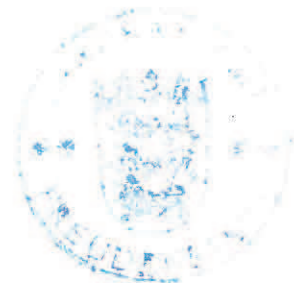
Diese Einzeichnungen gelten nur als Richtlinie.

Die zur Herstellung des Höhenausgleichs zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Baugrundstücken erforderlichen Böschungen werden auf den angrenzenden Grundstücken angelegt. Sie sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen.

Soweit die Böschungsbreite in der senkrechten Projektion 1,5 m übersteigt, können die Eigentümer der Baugrundstücke auf ihre Kosten zur Verkürzung der Böschungsbreite Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Sie müssen mind. 70 cm innerhalb des Bauplatzes stehen und sind im Baugesuch darzustellen.

Die zur Abgrenzung von öffentlichen Verkehrsflächen zu privaten Grundstücksflächen erforderlich werdenden Rabattenplatten, Randsteine oder Pflasterstreifen sind Eigentum der Gemeinde. Die dafür erforderlich werdenden Stützfundamente sind auf privaten Grundstücken zu dulden.





13. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

Die im Bebauungsplan mit Pflanzgebot belegten Flächen (Pfz) sind entsprechend dem Grünordnungsplan anzulegen. Dies gilt auch für private Grundstücke. Die laufende Pflege und Unterhaltung der Pflanzungen ist darin eingeschlossen. Sofern für ein Grundstück ein Pflanzgebot vorgesehen ist, muß dem Baugesuch ein Bepflanzungsplan, auf der Grundlage des Grünordnungsplanes, beigefügt werden.

14. Bodenschutz

1. Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
2. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. (Rasengittersteine, Rasenpflaster u. ä.).
3. Der Verbleib des Bodens ist dem Abtransport vorzuziehen, falls abtransportiert werden muß, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörse) angestrebt werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachform

Die zulässigen Dachformen sind aus der Nutzungsschablone zu ersehen.



Garagen auf der Südseite der Birkenstraße sind nur mit einem Satteldach zulässig (siehe Ziff. 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Freistehende Einzelgaragen auf der Südseite der Birkenstraße sind nicht zulässig, vielmehr sollten diese im oder am Gebäude untergebracht werden.

Ausnahmen sind in Einzelfällen zulässig, wenn dies städtebaulich vertretbar erscheint.

2. Dachdeckung

Bei geneigten Dächern ist rotes oder rotbraunes Dachdeckungs-material zu verwenden (Betondachstein, Tonziegel).

Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig.

Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind zulässig, sie müssen jedoch aus nicht reflektierendem Material bestehen.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind zulässig ab einer Dachneigung von 30°, als stehende Gauben bis max. 1/2 der Gebäudelänge. Sie sollten einmal unterteilt sein. Abstand zum Hauptfirst mind. 1,0 m (Ansichtsmaß), Abstand zur Giebelwand mind. 2,5 m. Die Außenhaut der Gauben sollte 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.

Aufbauten bei Fabrikations- und Lagerhallen usw. (z.B. Entlüftungen, Lichtkuppeln u.ä.) sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht länger sein als $\frac{1}{3}$ der zugehörigen Gebäudelänge. Der Abstand zur Giebelwand muß mind. 2,50 m betragen.

Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, sofern es aus gestalterischen Gründen sinnvoll oder notwendig erscheint.

4. Einfriedigungen

Erwünscht sind:

- Zäune aus dunkel imprägniertem Holz,
- Hecken aus bodenständigen Sträuchern.

Zulässig sind in Gewerbegebieten auch:

- Einfriedigungen aus Metall, möglichst beidseitig eingegrünt.

Einfriedigungen dürfen die Übersichtlichkeit an den Straßen und den Grundstücksein- und Ausfahrten nicht beeinträchtigen.

Die Höhe der Einfriedigungen sollte entlang der öffentlichen Verkehrsflächen das Maß von 1,00 m, entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen das Maß von 1,50 m nicht überschreiten.

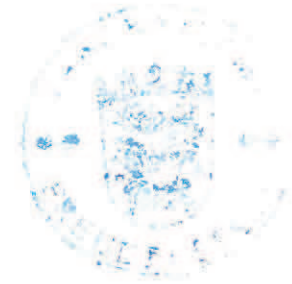
5. Stützmauern

Stützmauern sind zulässig, sie sollten jedoch auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden.

Sind aus topografischen Gründen höhere oder sehr lange Mauern notwendig, so sind diese architektonisch zu gestalten, mindestens aber mit Struktur zu versehen und zu begrünen.

Bei der Planung von Mauern und Böschungen ist auf das Gelände auf den Nachbargrundstücken Rücksicht zu nehmen.





6. Leitungen

Die Versorgungsleitungen für Stark- und Schwachstrom, einschließlich der Fernmeldeleitungen usw., sind zu verkabeln. Dies gilt nicht für Bereiche, die weitgehend überbaut sind.

7. Antennen

Freistehende Antennen für Rundfunk und Fernsehen sind nicht zugelassen.

8. Geländegestaltung

Bei notwendigen Auffüllungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sollte der natürliche Geländeverlauf möglichst wenig verändert werden, wobei auf die Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken Rücksicht zu nehmen ist.

Das Gelände der Nachbargrundstücke ist in den Baugesuchen darzustellen.

Böschungen sind weich zu verziehen.

9. Anpflanzungen

Soweit kein Pflanzgebot vorliegt, sollten die unüberbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt, unterhalten werden. Die Einstreuung von Großgrün (kronenbildende Bäume) ist wünschenswert. Pro 500 qm Grundstücksfläche sollte 1 Baum gepflanzt werden.

10. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- a) Betriebsinterne Stellplätze, Abstell- und Lagerflächen sollten grundsätzlich wasserdurchlässig befestigt werden

und zwar als Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrassen oder wassergebundene Decke. Asphalt und Beton sind nur dann zu verwenden, wenn andere Rechtsvorschriften dies erfordern.

- b) Der Stauraum vor Garagen oder sonstige Parkplätze sollten grundsätzlich mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. (Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen oder wassergebundene Decke).
- c) Lager-, Abstell- und Stellplatzflächen sowie Flächen für die Abfallbehälter sind einzugrünen.
Für jeweils 5 Stellplätze ist ein Baum, Stammumfang 14/16, zu pflanzen. Evtl. entstehende Böschungen zwischen den einzelnen Gewerbebetrieben sowie im Übergang zur freien Landschaft, sind zu bepflanzen.
- d) Es wird empfohlen für anfallendes Regenwasser von Dachflächen mind. 1 cbm/ 100 qm Fläche als Regenrückhalteeinrichtung vorzusehen.

III. Hinweise

- 1. In den Baugesuchsunterlagen sind Einfriedigungen, Parkplätze, Lagerflächen, auch wenn sie erst später errichtet werden, darzustellen.
- 2. Bei einem Pflanzgebot im Bebauungsplan ist bei Vorlage des Baugesuchs ein Bepflanzungsplan, auf der Grundlage des Grünordnungsplanes, mitzuliefern.
- 3. Dem Baugesuch sind genaue Längs- und Querschnitte mit Darstellung des vorherigen und des geplanten Geländes, sowie evtl. vorhandener Gebäude, beizufügen.



4. Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Baumaßnahmen zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungs- und Grenzzeichen ist vor Baubeginn beim Staatlichen Vermessungsamt Horb / Freudenstadt zu beantragen (§ 2 Vermessungsgesetz).

6. Der Eigentümer hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. des Zubehörs und
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.
Er ist vorher zu benachrichtigen.
- Der Erschließungsträger hat Schäden, die dem Eigentümer durch die Anbringung oder das Entfernen o. g. Einrichtungen entstehen, zu beseitigen; er kann stattdessen eine angemessene Entschädigung in Geld zahlen. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

Geprüft:
Freudenstadt, den
Landratsamt -
12. Aug. 1996

Der im Baugebiet anfallende Oberboden (Mutterboden) sollte im Plangebiet belassen und für spätere Rekultivierungszwecke verwendet werden (Pflanzmaßnahmen).

Ausgefertigt:

Glatten, den 26. März 1996

(Pfau)

Bürgermeister



Aufgestellt:

Dornstetten, den 11.01.1996/

25.03.1996

(Kretschmer)

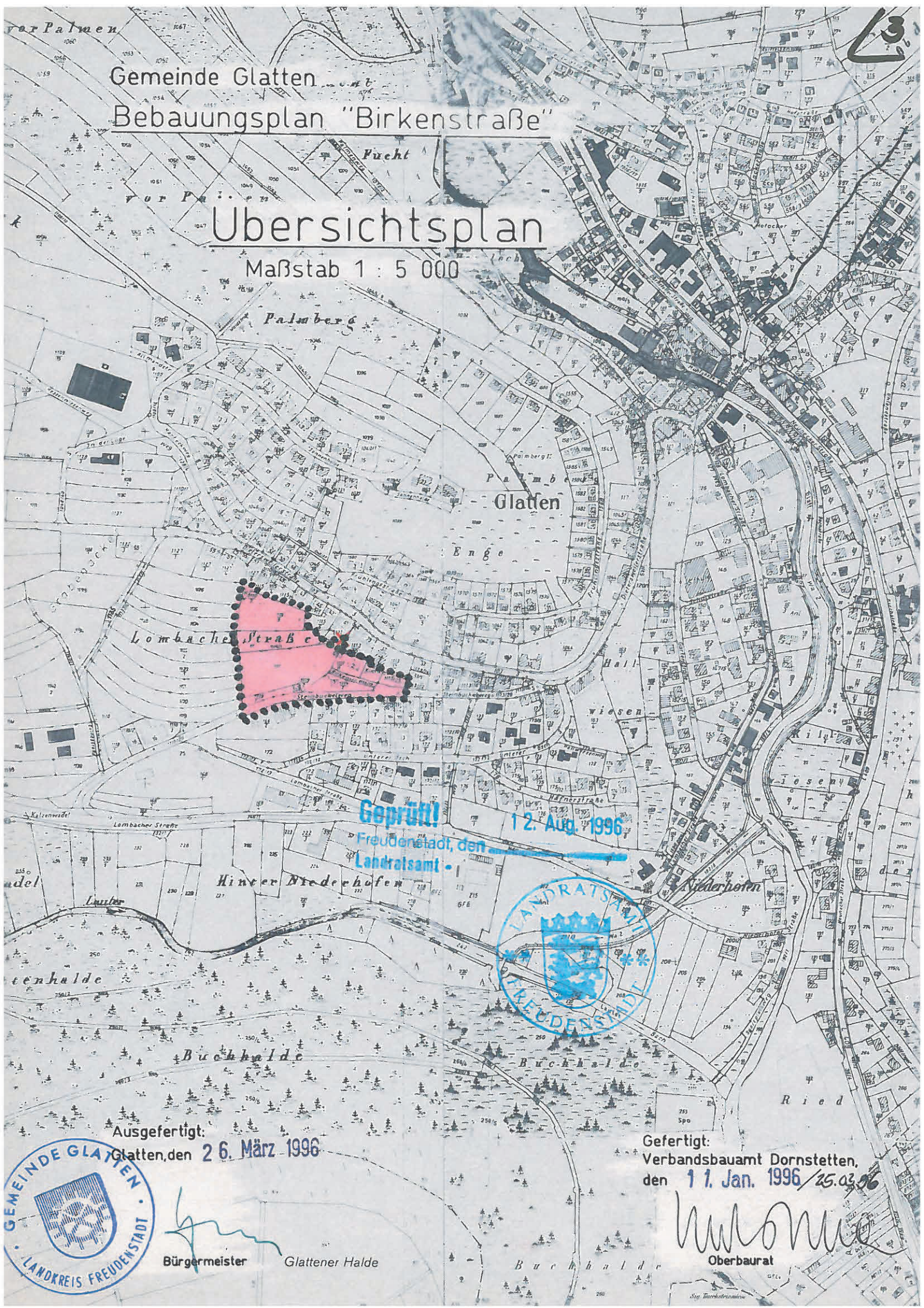
Oberbaurat

Gemeinde Glatten

Bebauungsplan "Birkenstraße"

Übersichtsplan

Maßstab 1 : 5 000



Geprüft! 12. Aug. 1996

Freudenstadt, den
Landratsamt



Ausgefertigt:
Glatten, den 26. März 1996



Bürgermeister

Glattener Halde

Gefertigt:
Verbandsbauramt Dornstetten,
den 11. Jan. 1996 / 25.03.96

Oberbaurat