

B E G R Ü N D U N G

zum

BEBAUUNGSPLAN "HESSENWIESEN"

I Allgemeines

In Glatten besteht seit längerer Zeit ein Engpaß an gewerblichen Grundstücken. Das Gebiet "Unterer Ösch I" ist in festen Händen. Die noch freien Grundstücke können zum Teil wegen der geplanten Neutrassierung der L 406 nicht bebaut werden.

Da das erforderliche Bauland nicht zur Verfügung steht, ist der Betrieb Genkinger im Jahr 1978 nach Dornstetten gegangen. Die Firma Oesterle sucht ebenfalls seit längerer Zeit einen geeigneten Platz für eine größere Halle mit Erweiterungsmöglichkeiten. Aus diesem Grund ist das Verbandsbauamt Dornstetten beauftragt worden, für das Gebiet "Hessenwiesen" einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieses Gebiet ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Dornstetten als Gewerbegebiet ausgewiesen, nachdem der Gemeinderat Glatten in mehreren Sitzungen und Beratungen, z.T. mit einigen Trägern öffentlicher Belange, nach einem geeigneten Gelände gesucht hat.

II Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde besteht noch kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Der Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten, dem die Gemeinde Glatten angehört, hat jedoch die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes beschlossen. Dieser Flächennutzungsplan liegt im Entwurf vor, die Träger öffentlicher Belange sind gehört worden, die Bürgerbeteiligung hat stattgefunden. Die öffentliche Auslegung wird Anfang 1980 erfolgen. Da sich die Gemeinde jedoch in einer Zwangslage befindet, ist es erforderlich den Bebauungsplan "Hessenwiesen" bereits jetzt vor Genehmigung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

III Bebauung

Das Gebiet wird in der Hauptsache als Gewerbegebiet, östlich der Parzelle 1046/40 als beschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Bedingt durch die Hanglage werden die Gebäude talseitig der Straßen ein anrechenbares Vollgeschoß bekommen, das als Ausnahme zugelassen wird. Die Stellung der Gebäude ergibt sich aus der Straßenführung sowie der Grundstückseinteilung. (Parallel zu den Höhenlinien)-

IV Verkehr

Das Gebiet wird über die Straße A von der Dietersweilerstraße, sowie von der Harteckstr. aus erschlossen. Die Straße B erschließt das darüberliegende Gelände mit der Möglichkeit der späteren Weiterführung nach Westen. Die bestehenden Betriebe (Firma Weigold, Firma L'Orange) werden über Privatzufahrten vom Hessenwiesenweg bzw. der Harteckstraße aus erschlossen. Die Straßenbreiten betragen 6.50 m mit Grünstreifen (Bepflanzung) und Gehweg. Die Ein- und Ausfahrten aus den Grundstücken werden im endgültigen Bebauungsplan ausgewiesen, wenn die Grundstücksgrößen bekannt sind.

V Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist gesichert. Die Abwässer werden über einen Umleitungssammler dem Hauptkanal, der zur Sammelkläranlage führt, zugeleitet. Die Versorgung von Wasser erfolgt vom best. Ortsnetz aus. Die Versorgung mit elektrischem Strom ist ebenfalls gesichert. Es ist eine Erdverkabelung vorgesehen.

In einigen Grundstücken wäre die Ausweisung von Leitungsrechten für Kanal und Wasser erforderlich. Da die Grundstücksgrenzen jedoch noch nicht festliegen, ist eine Einzeichnung in den Plan nicht möglich.

VI Größe

Das Gebiet hat (einschl. der best. Betriebe Weigold und L'Orange) eine Gesamtgröße von ca. 9.88 ha, die sich wie folgt aufgliedert:

Verkehrsfläche	ca. 1.09 ha
Versorgungsflächen	ca. 0.12 ha
Grünflächen	ca. 0.14 ha
Bauflächen	ca. 8.36 ha
<hr/>	
zusammen	ca. 9.71 ha

VII Kosten

Die Erschließungskosten betragen für:

Straßenbau	1.650.000.-- DM
Kanalisation	520.000.-- DM
Wasserversorgung	340.000.-- DM
Beleuchtung	75.000.-- DM
Grünflächen	20.000.-- DM
<hr/>	
zusammen	2.605.000.-- DM =====

VIII Bodenordnung

Für das Baugebiet werden Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich

IX Grünordnung

Da es sich bei diesem Gelände um einen Südwesthang handelt, ist auf die Einbindung in die Landschaft soweit als möglich Rücksicht zu nehmen. Deshalb sind entlang der 3 Straßen (Dietersweiler Str., Straße A u. Straße B) jeweils ein 2 m breiter Grünstreifen vorgesehen, der mit Bäumen bepflanzt werden soll. Außerdem ist als Abgrenzung zum Außenbereich sowie südlich der Firma Weigold u. L'Orange ein Pflanzgebot vorgesehen.

Dornstetten, den 26.06.1980 / 24. Feb. 1981


Kretschmer
Verbandsbaumeister

Ergänzung zu "Hessenwiesen":

Das Gebiet westlich der Firma L'Orange, also des Flst.-Nr. 1109/12 und ein Teil des Flst.-Nr. 1109/2 sind als besonderes Gewerbegebiet ausgewiesen. In diesem Bereich ist eine Beton-Mischanlage vorhanden, deren Emmissionen höher sind als diejenigen "normaler Gewerbebetriebe". Aus diesem Grund ist in den Festsetzungen auch festgelegt, daß Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen, ausgeschlossen sind.

Dornstetten, den 02.03.1982


Kretschmer

Verbandsbaumeister

12

Landkreis Freudenstadt
~~Stadt/Gemeinde Glatten~~
~~Ortsteil~~

FESTSETZUNGEN zum BEBAUUNGSPLAN

"HESSENWIESEN"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. ~~Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.~~

Der Bereich zwischen Dietersweilerstr., Parz. 1046/40 (alt), Harteckstraße u. Parz. 1110/1 wird als beschränktes Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen. Die von den Anlagen dieses Gebietes ausgehenden Geräusche dürfen die Immissionsrichtwerte von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) nicht überschreiten.

Der Bereich zwischen dem Hessenwiesenweg, Parzelle 1019/15 und 1109/2 wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 8 BauNVO als besonderes Gewerbegebiet ausgewiesen d.h. in diesem Bereich sind Betonmischanlagen zulässig. ●

- 2 -

● Ergänzt:

Ausgeschlossen sind Anlagen und Einrichtungen nach § 8 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO, sowie § 8 Abs. 3 Ziffer 1 u. 2 BauNVO.

Dornstetten, den 02.03.1982



2. Maß der baulichen Nutzung (§ 18-20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl, siehe Nutzungsschablone im Bebauungsplan.
Sofern es sich aus der Hanglage ergibt, kann im Einzelfall ein weiteres Vollgeschoß gem. § 17 (6) BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebiet wird als abweichende Bauweise (a) eine offene Bauweise - jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig - festgesetzt.

4. Stellung der Gebäude

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

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind gem. § 14 (1) BauNVO zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

6. Garagen und Stellplätze (§ 21a BauNVO)

Entsprechend § 23 Abs. 5 Satz 3 BauNVO sind Garagen und Stellplätze auf nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m, gemessen von Straßengrenze (Gehweg-Hinterkante) bis Garagenumfassungswand herzustellen.

Parkierungsflächen dürfen pro Grundstück nur über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt an die öffentliche Fläche angebunden werden.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist vom Architekten aufgrund der dem Baugesuch beizufügenden Geländeschnitte vorzuschlagen.

Sie wird vom Verbandsbauamt überprüft und in der Baugenehmigung verbindlich festgesetzt.

8. Anpflanzungen

Die im Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot belegten Flächen (pfz) sind entsprechend dem Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, 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 Pflanzplan auf der Grundlage des Grünordnungsplanes beigelegt werden.

Soweit kein Pflanzgebot vorliegt, sollten die unüberbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt unterhalten werden. Die Einstreuung von Großgrün (kronenbildende Bäume) ist wünschenswert.

9. Leitungen

Die Versorgungsleitungen für Stark- und Schwachstrom, einschließlich Fernmeldeleitungen, sind zu verkabeln. Dies gilt nicht für Baulücken in einem Gebiet das bereits zum größten Teil überbaut ist und dort bereits oberirdische Versorgungsleitungen vorhanden sind.

Freistehende Antennen für Rundfunk und Fernsehen sind nicht zugelassen.

An oder auf jeder baulichen Anlage darf nur eine Antenne angebracht werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform

Die zulässigen Dachformen sind aus der Nutzungsschablone zu ersehen.

2. Dachdeckung

Bei geneigten Dächern dunkles Dachdeckungsmaterial, bei Flachdächern Kiesschüttung.

3. Geländegestaltung

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

III. Besondere Hinweise

1. In den Baugesuchsunterlagen sind Einfriedigungen, Parkplätze, Garagen, Lagerflächen, auch wenn sie erst später errichtet werden, darzustellen. Ferner ist ein Pflanzplan auf der Grundlage des Grünordnungsplanes vorzulegen. Dem Baugesuch sind ferner genaue Längs- und Querschnitte mit Darstellung der vorherigen und des geplanten Geländes, sowie evtl. vorheriger Gebäude, beizufügen.

Dornstetten, den 26.06.1980

24. Feb. 1981

Kretschmer
Verbandsbaumeister

Kreis Freudenstadt
Gemeinde GLATTEN
Gemarkung

3

Übersichtsplan



Maßstab 1:10.000

Gelernt
Verbandsbauamt Dornstetten
den 26. Juni 1980
24. Feb. 1981

Der vom Gemeinderat Glatten am 9. März 1981 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "HESSENWIESEN" in Glatten wird hiermit nach § 11 BBauG und § 111 Abs. 5 LBO i.V.m. § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 18.12.1979 (Ges.Bl. S. 42)

g e n e h m i g t .

Freudenstadt, den 25. Februar 1982

L a n d r a t s a m t :

Beglaubigt:

B. H. H.
Verw.-Angest.

(gez.) Pfisterer

