GEMEINDE GLATTEN
LANDKREIS FREUDENSTADT

BEBAUUNGSPLAN
"BIRKENSTRASSE II"

in Glatten

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

01.12.2015

Büro Gfrörer

Ingenieure,
Sachverständige,
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

GEMEINDE GLATTEN
Landkreis Freudenstadt

BEBAUUNGSPLAN "BIRKENSTRASSE II"

in Glatten

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl IS. 1722)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05. März 2010 (GBl. S.357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Gesetz vom 22. 07 2011 (BGBl. I S 1509)

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

1. GELTUNGSBEREICH
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1. Allgemeines Wohngebiet - WA
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

2.2. Mischgebiet - MI
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

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

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

3.1. Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

3.2. Grundflächenzahl (GRZ)
(§§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

3.3. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 4 und 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH max) und der maximalen Gebäudehöhe (GH max) begrenzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der EFH (= Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand.

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der EFH (= Rohfußboden) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf bei Gebäuden nördlich der Erschließungsstraßen (bergseits) max. 3,0 m über OK Straße (Fahrbahnhöhe in Straßenmitte) bezogen auf die Achse in Gebäudemitte liegen.

Bei Gebäuden auf der Südseite (talseitig) darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) max. 0,5 m über OK Straße (Fahrbahnhöhe in Straßenmitte) bezogen auf die Achse in Gebäudemitte liegen.

In begründeten Fällen können vom Baurechtsamt Abweichungen von dieser Höhenfestsetzung zugelassen werden.

4. BAUWEISE UND BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

4.1. Offene Bauweise (O)

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf nicht mehr als 50 m betragen.

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

6. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 1,00 m haben und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,00 m einhalten. Carports müssen einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Belagsausbildung herzustellen.

7. NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung werden ausgeschlossen.

Zulässig sind auch Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V. mit § 74 LBO)

Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen (Kabelkästen u.ä.) sind vom Grundstückseigentümer auf dem Grundstück zu dulden.

Freileitungen sind nicht zulässig.

9. LEITUNGSRECHTE UND BESTANDSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Eine Überbauung der Bestandsleitungen ist nicht zulässig. Sofern eine Verlegung erforderlich wird, muss dies auf Kosten des Verursachers durchgeführt werden. Die neue Leitungsführung ist mit der Gemeinde, dem betroffenen Versorgungsunternehmen und dem Verursacher abzustimmen.

10. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG UND DEN WASSERABFLUSS
(§ 9 Abs.1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Das anfallende unbelastete Dach- und Oberflächenwasser ist gesondert abzuleiten und der bestehenden Regenwasserleitung zuzuführen.

Zur Rückhaltung des Regenwassers werden auf den privaten Grundstücken Zisternen oder gleichartige zur Rückhaltung geeignete Anlagen festgesetzt. Pro selbständiges Grundstück ist ein Rückhaltevolumen von mind. 0,04 m^3 je m^2 Dachgrundfläche der baulichen Anlagen vorzuhalten. Der Ablauf der Zisterne bzw. der gleichartigen Anlage ist auf etwa 10 l/(s x ha) pro angeschlossener Fläche zu drosseln. Der Ab- und Notüberlauf sind an den RW-Kanal anzuschließen.

Das maximale Rückhaltevolumen beträgt 5 m^3.

Im Entwässerungsgesuch sind die Bemessung und die Umsetzung der Retention nachzuweisen.

Das häusliche Abwasser ist dem bestehenden Schmutzwasserkanal zuzuführen.

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

11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DES BODENS
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen.

12. VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN *(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und 26 BauGB)*

Aufschüttungen und Abgrabungen entlang öffentlichen Verkehrsflächen sind von den angrenzenden privaten Grundstückseigentümer zu dulden.

Zur Herstellung oder Sanierung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei einer Randeinfassung ein Hinterbeton mit bis zu 0,3 m horizontaler Tiefe zulässig.

Fundamente für Straßenbeleuchtung, Verkehrs- oder Hinweisschilder sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

13. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND *(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)*

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen Böschungen und notwendige Stützmauern generell zulässig. Eine genaue Festlegung erfolgt im Erschließungsplan. Erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind von den angrenzenden privaten Grundstückseigentümer zu dulden.

14. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT *(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)*

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft sind im zeichnerischen Teil folgende Festsetzungen getroffen:

- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen,
- Erhaltung und ggf. Ersatz von bestehenden Einzelbäumen, Sträuchern und Feldhecken. Abgängige Bäume und Sträucher sind artgerecht zu ersetzen.

15. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Erforderliche Gehölzrodungen sind zum Schutz von Vögeln im Winterhalbjahr (außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

16. ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN *(§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB)*

Die durch die dargestellten Wohnbauflächen und die dargestellten Erschließungstrassen außerhalb der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die festgesetzten Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen in Verbindung mit der Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Glatten (Umbau eines Fichtenbestands in Sukzessionswald mit Einbringen seltener Baumarten, Flurstück Nr. 898, Gemarkung Böffingen) vollständig ausgeglichen.
Die Aufteilung der Kosten aus der Ökokonto-Maßnahme und der Kosten für die Gehölzpflanzungen und die Wiesenpflege einschließlich Unterhaltung im Bereich der Ausgleichsflächen A1 erfolgt auf Basis der Flächenanteile, die überplant werden wie folgt:

Anteil Wohnbauflächen:	86 %
Anteil Verkehrsflächen:	14 %

17. PFLANZENLISTE
(§ 9 (1) Nr. 20 Bau GB)

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht.

Pflanzgebot hochstämmige Laub- oder Obstbäume, öffentlich (1)
Qualität: Hochstamm mit Ballen, min. 3 x verpflanzt, StU 16 -18 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitzahorn	Ulmus glabra	Bergulme
Fagus sylvatica	Rotbuche		

Weiterhin zulässig ist die Pflanzung ortsüblicher und bewährter Arten und Sorten des Streuobstbaus als hochstämmige Obstbäume und die Pflanzung von Wildobst wie z.B. Speierling (Sorbus domestica).

Pflanzgebot Hausbaum – <u>kleine Auswahl</u>
Qualität: Hochstamm mit Ballen, min. 2 x verpflanzt, StU 16-18 cm

Acer campestre	Feldahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn – kleinkronige Sorten	Sorbus torminalis	Elsbeere
		Sorbus aria	echte Mehlbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata – Sorten	Winterlinde – kleinkronige Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche		

Pflanzgebot hochstämmige Obstbäume (X), öffentlich und privat
Hochstamm, StU min. 7 cm

zulässig ist die Verwendung ortsüblicher, bewährter und/oder alter Sorten des Streuobstbaus.

Baum- und Strauchgruppen im Bereich von Gewässern und Gräben (PFG 1)
Hochstamm mit Ballen, min. 2 x verpflanzt, StU 14-16 cm und Heister mit Ballen

Salix caprea	Salweide	Prunus padus	Traubenkirsche

Qualität: Sträucher, 2xv, oB., 60-100

Frangula alnus	Faulbaum	Salix viminalis	Korbweide
Salix triandra	Mandelweide	Salix purpurea	Purpurweide
Salix rubens	Fahlweide	Viburnum opulus	Gem. Schneeball
Salix cinerea	Grauweide		

Aufgestellt:
Empfingen, den 24.03.2015

Geändert:
Empfingen, den 28.07.2015

Zuletzt geändert:
Empfingen, den 01.12.2015

Büro Gfrörer

Ingenieure,
Sachverständige,
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Straße 23-25
72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Glatten, den 01.12.2015

Tore-Derek Pfeifer, Bürgermeister