

**Gemeinde Glatten  
Landkreis Freudenstadt**



# **Bebauungsplan „Leimen“**

Verfahren nach § 13b BauGB

**in Glatten**

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Fassung vom 30.03.2021

*Entwurf*



## I. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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.

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

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 Grenzen 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.

#### **Nicht zulässig sind:**

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

### **3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

---

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

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WH) und der maximalen Firsthöhe (FH) begrenzt.

Die Wandhöhe wird gemessen von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der Außenwand.

Die maximale Firsthöhe wird gemessen von der Bezugshöhe bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante (vgl. Abb. 2).

#### **Für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) gilt:**

Als Bezugshöhe gilt das Mittel aus den natürlichen Geländehöhen, die von der höchst gelegenen und der tiefst gelegenen Gebäudeecke des Hauptkörpers berührt werden.



**Für das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) gilt:**

Als Bezugshöhe gilt die Straßenachse im Endausbau rechtwinklig zum Mittelpunkt der straßenzugewandten Gebäudeseite (vgl. Abb. 1).

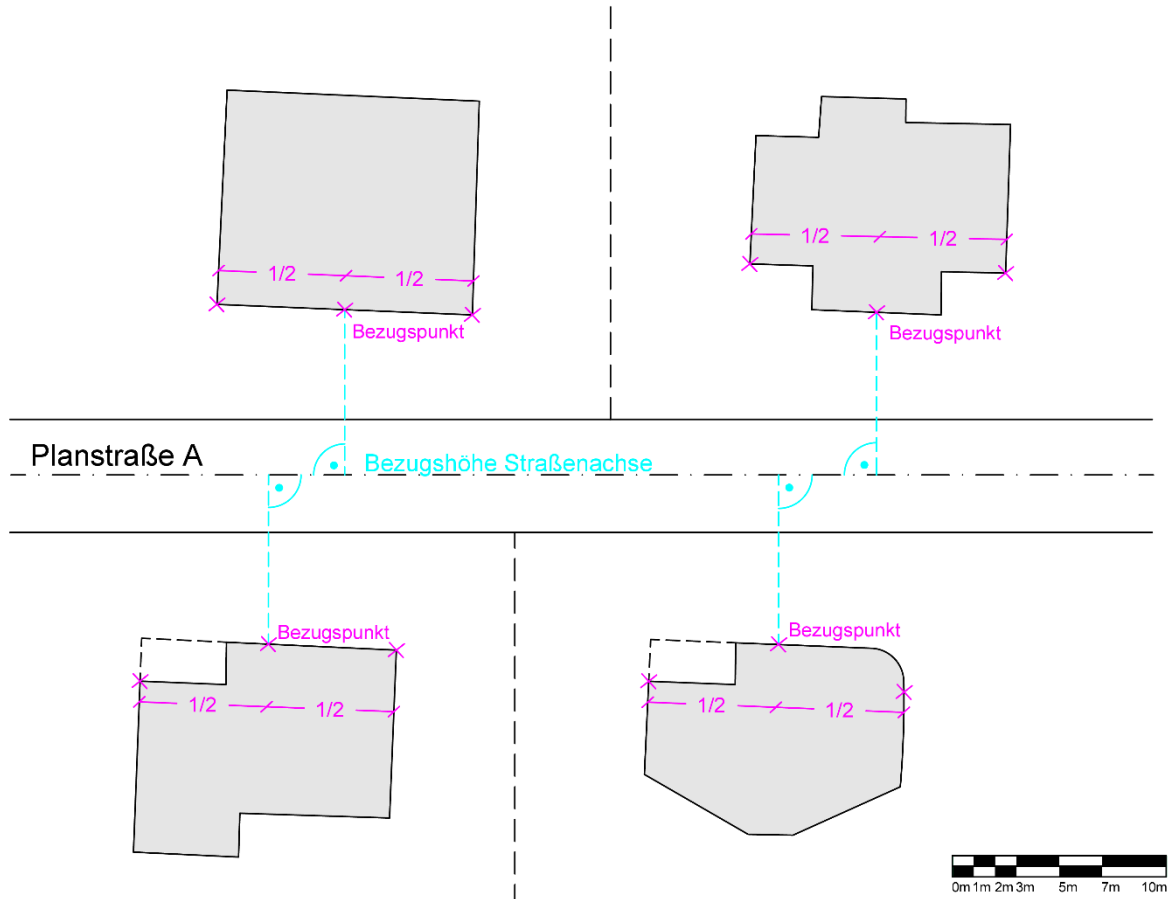


Abbildung 1: Definition Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) in Bezug zur Straßenachse

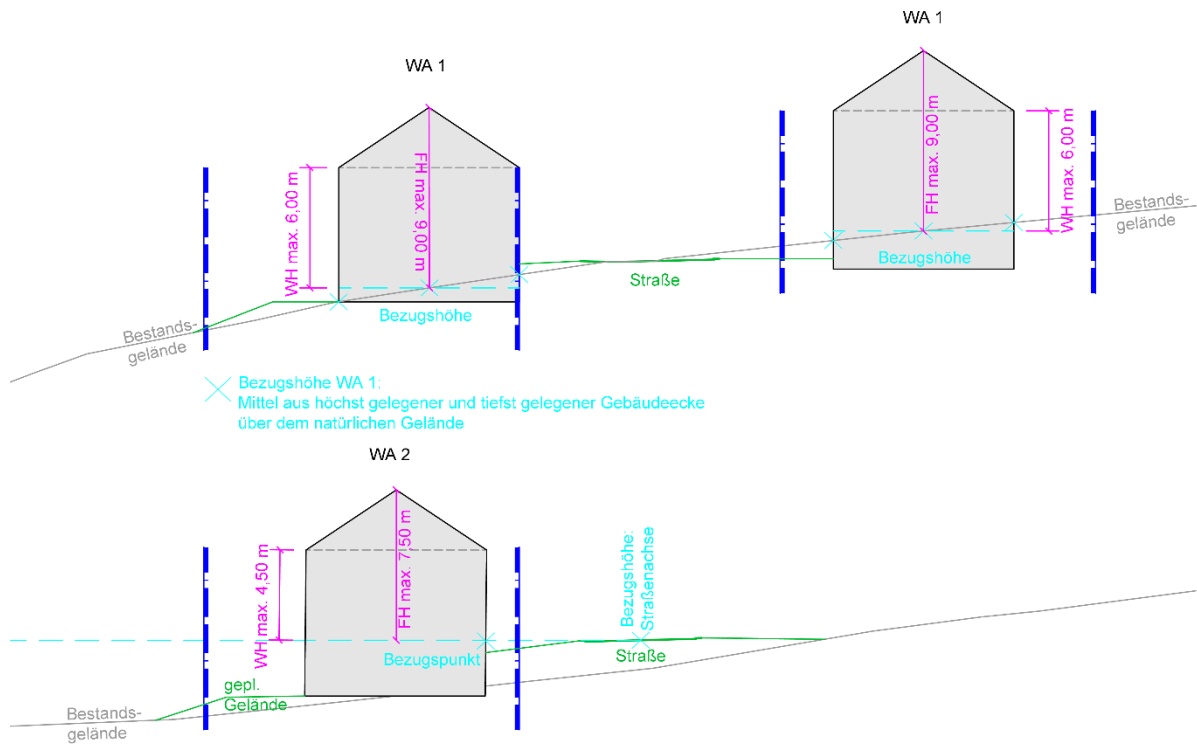


Abbildung 2: Definition Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) in Bezug zum natürl. Gelände bzw. zur Straßenachse

Je nach Dachform werden unterschiedliche maximale Wandhöhen (WH) und maximale Firsthöhen (FH) festgesetzt:

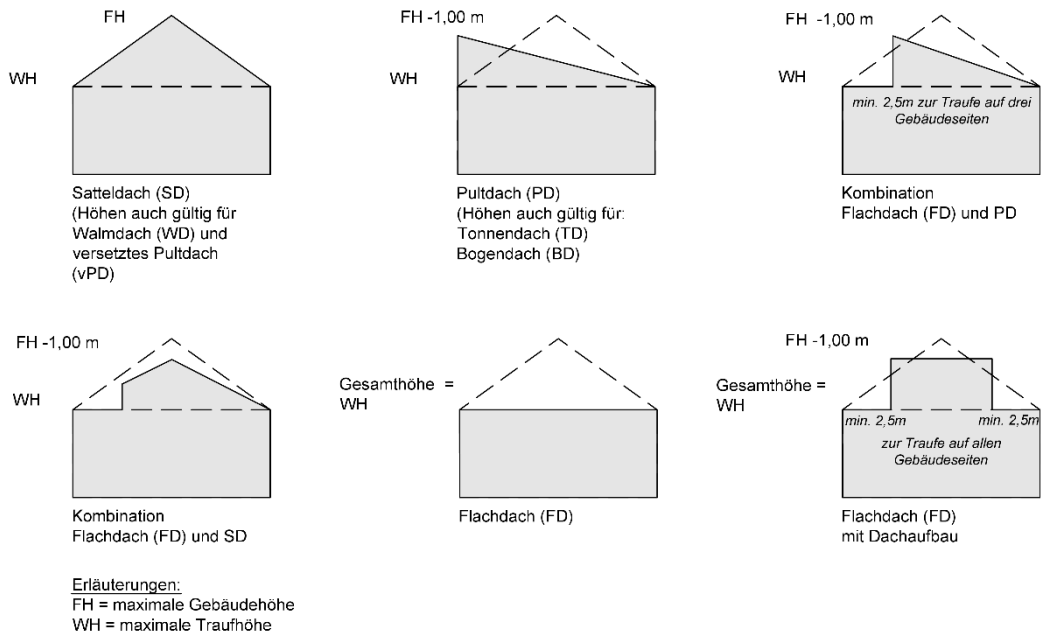


Abbildung 3: Festlegung von Wandhöhen und Firsthöhen in Abhängigkeit von der Dachform



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

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können.

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

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

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

---

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

---

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

## **6. Garagen und Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

---

Garagen, Carports und Stellplätze können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

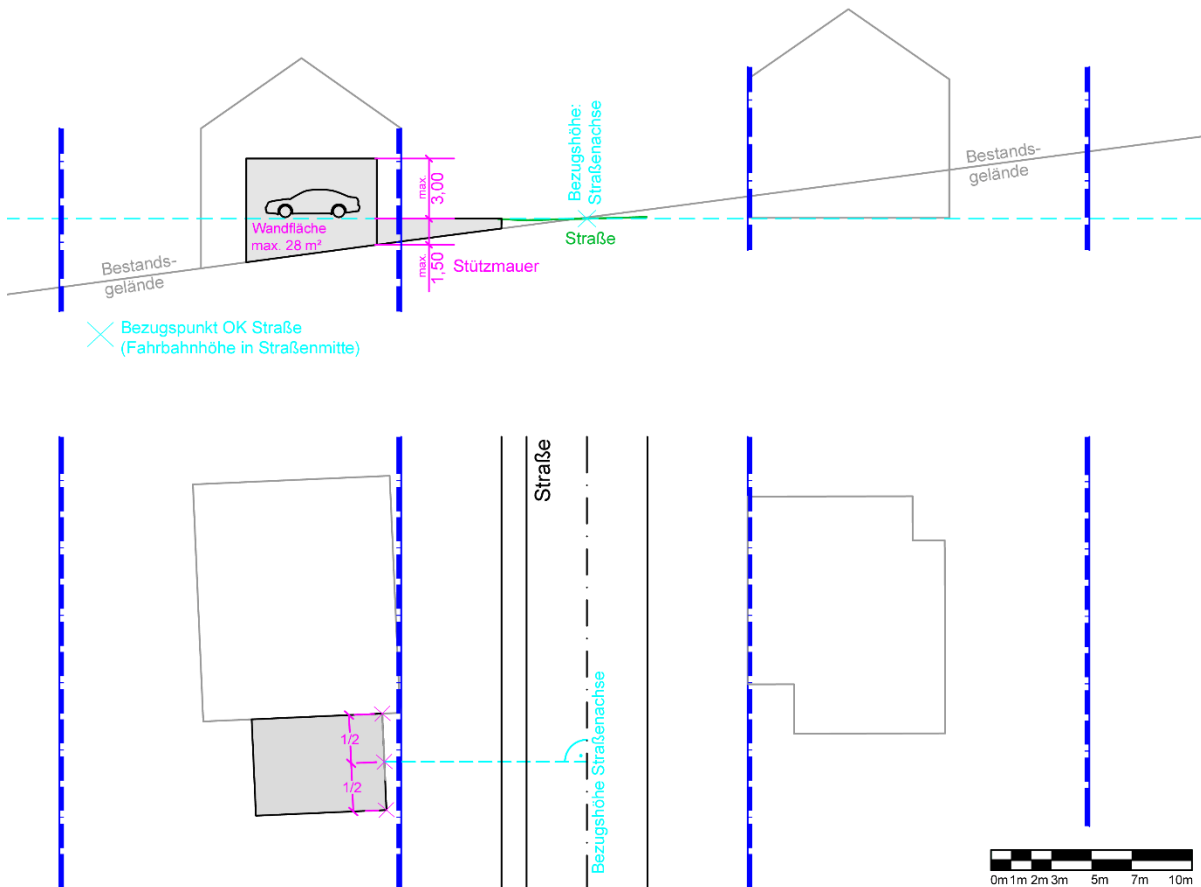
Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 1,00 m haben und bei Senkrechtstellung einen Stauraum von mindestens 3,00 m einhalten. Carports müssen einen Abstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Belagsausbildung herzustellen.



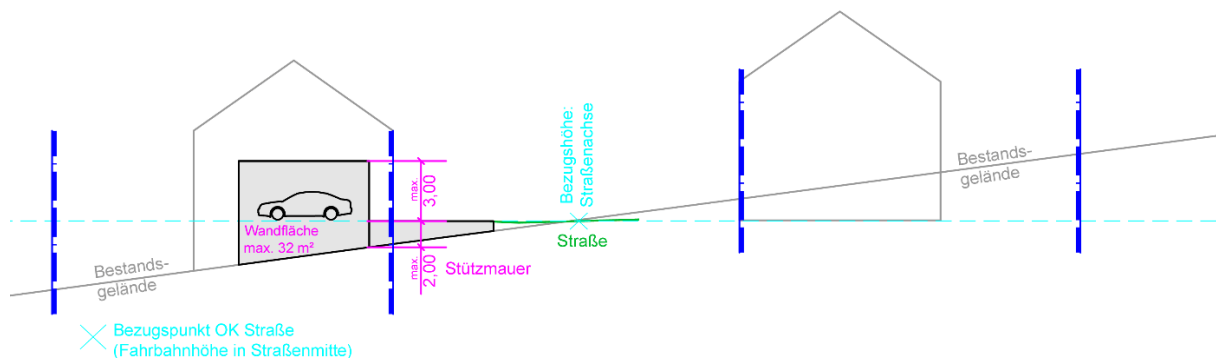
**Für die Bauplätze Nr. 2, 9, 10, 11, und 12 gilt bei Erschließung über die Talseite der Straße abweichend zu den Festsetzungen der LBO:**

Abweichend von § 6 Abs. 1 LBO sind aufgrund der Topographie des Geländes Garagen und Carports ohne Abstandsfläche mit einer Wandfläche von bis zu 28 m<sup>2</sup> zulässig. Die Gesamthöhe gemessen ab der Straßenachse im Endausbau darf eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).



**Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 gilt abweichend zu den Festsetzungen der LBO:**

Abweichend von § 6 Abs. 1 LBO sind aufgrund der Topographie des Geländes Garagen und Carports ohne Abstandsfläche mit einer Wandfläche von bis zu 32 m<sup>2</sup> zulässig. Die Gesamthöhe gemessen ab der Straßenachse im Endausbau darf eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).





## **7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 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 Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebiets 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. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB i.V.m. §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. 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.

## **10. Flächen für die Abwasserbeseitigung und den Wasserabfluss (§ 9 Abs. 1Nr. 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 selbstständiges Grundstück ist ein Rückhaltevolumen von mind. 0,04 m<sup>3</sup> je m<sup>2</sup> Dachgrundfläche der baulichen Anlage vorzuhalten. Der Ablauf der Zisterne bzw. der gleichartigen Anlage ist auf etwa 0,1 l/s pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche zu drosseln. Der Ab- und Notüberlauf sind den RW Kanal anzuschließen.

Das maximale Rückhaltevolumen beträgt 5 m<sup>3</sup>.

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

Untergeschosse sind mit Hebeanlagen an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Das häusliche Abwasser ist dem bestehenden Schmutzwasserkanal zuzuführen.

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





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

---

Aufschüttungen und Abgrabungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind von den angrenzenden privaten Grundstückseigentümern 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.

### **12. Flächen für Aufschüttung und Abgrabung, 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 Grundstückseigentümern zu dulden.

### **13. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 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.

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Notwendige Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Zum Erhalt der ökologischen Funktionalität in der Raumschaft ist auf nicht zwingend notwendige Gehölzrodungen zu verzichten.
- Innerhalb des Pflanzgebotes Feldhecke sind Feldheckenpflanzungen vorzunehmen, um Teile des kartierten Biotop Nummer 175172371222 „Feldhecke NO Glatten, 'Ob der langen Gaß“. wiederherzustellen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.



### **III. Hinweise und Empfehlungen**

#### **1. Oberboden und Erdarbeiten**

---

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wiederzuverwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Es wird auf § 3 LKreiWiG (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz) hingewiesen.

#### **2. 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 untere Denkmalschutzbehörde (Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten) 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.

#### **3. Geothermie/Erdwärmesonden**

---

Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme gelten die Regelungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht ([www.lgrf.uni-freiburg.de](http://www.lgrf.uni-freiburg.de)).

Bohrungen sind bei der unteren Verwaltungsbehörde – Umweltschutzamt – rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen (Anzeigepflicht – Bohranzeige). Neben der genannten Anzeige ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Erdwärmesonden zu stellen. Die Erdwärmesonden dürfen erst nach Erteilung und entsprechend den Vorgaben dieser Erlaubnis ausgeführt werden.

Das Bohren sowie der Einbau von Erdwärmesonden haben durch ein hierfür eigens zertifiziertes Unternehmen zu erfolgen. Die Zertifizierung ist anlässlich der Bohranzeige der Unteren Verwaltungsbehörde nachzuweisen.

#### **4. Grundwasserschutz**

---

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

#### **5. 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.



**Aufgestellt:**

Glatten, den 30.03.2021

**Bearbeiter:**

Sophia Stockburger

Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten  
Verbandsbauamt  
Hauptstraße 18  
72280 Dornstetten

**Anerkannt und ausgefertigt:**

Glatten, den .....

.....  
Tore-Derek Pfeifer, Bürgermeister