

**Gemeinde Glatten
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
"Unterer Ösch I" – 4. Änderung**

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

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

28.01.2020

Dettenseer Straße 23		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	3
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
1.	Lage im Siedlungsgefüge	4
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans	5
III.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen	6
IV.	Ziele und Zwecke der Planung	8
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung	8
2.	Grundsätzliche Zielsetzung	8
3.	Kennzahlen vorhandener Bebauung für die Definition der städtebaulichen Zielsetzung	8
V.	Städtebauliche Konzeption	9
1.	Bauliche Konzeption	9
2.	Verkehrliche Erschließung	10
3.	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser	10
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange	11
1.	Umweltbelange und Umweltbericht	11
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	14
VII.	Auswirkungsanalyse Erweiterung Lebensmitteldiscounter	15
VIII.	Art des Bebauungsplanverfahrens	16
IX.	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
1.	Art der Nutzung	17
2.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise	17
3.	Zulässige Grund- und Geschossflächen	17
4.	Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen	17
5.	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind	17
6.	Versorgungsflächen	17
7.	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	17
X.	Örtliche Bauvorschriften	18
1.	Dachform und Dachneigung	18
2.	Fassaden und Dachgestaltung	18
3.	Werbeanlagen	18
4.	Gestaltung unbebauter Flächen	18
5.	Einfriedungen	18
6.	Geländemodellierungen	18
7.	Antennen	18
XI.	Anlagen	19

I. Planerfordernis

Die Gemeinde Glatten verfügt bereits über einen Netto-Lebensmitteldiscounter in der „Lombacher Straße“, welcher der örtlichen Nahversorgung dient. Neben den Bürgern der Gemeinde, dient der bestehende Markt auch der Versorgung einer hohen Anzahl an Arbeitern der örtlichen Gewerbebetriebe, darunter die beiden „Hidden Champions“ J. Schmalz GmbH und Woodward l'Orange und der angrenzenden Ortschaften, wie Dietersweiler und Lombach. Eine ausreichende Grundversorgung gilt, neben der Arbeitsplatzausstattung, sozialer und öffentlicher Infrastruktur, sowie Kultur- und Bildungsangebote, nicht zuletzt als Messgröße für die Bewertung der Standort- und Lebensqualität eines Ortes, welche die Wahl des Wohnorts stark beeinflusst. Als Gemeinde im ländlichen Raum hat die Gemeinde Glatten ein hohes Interesse daran, neue Bürger zu gewinnen, um auch in Zukunft eine gesunde Bevölkerungsstruktur aufweisen zu können. Zudem ist durch die ortsansässigen Unternehmen eine erhöhte Nachfrage nach Fachkräften in der Gemeinde und der Region erkennbar, Ziel der Gemeinde ist es diesen Arbeitskräften einen attraktiven Wohnraum bieten zu können. Daher ist die Sicherung des Marktes am Standort im Sinne der Gemeinde. Aufgrund der erweiterten Nachfrage im Bereich der Lebensmitteldiscounter, sind Veränderungen im bestehenden Discounter unumgänglich. Diese finden derzeit landesweit statt, da sich die Nachfrage stetig ändert und die Anbieter den neuen Wünschen ihrer Kunden nachkommen müssen, um konkurrenzfähig zu bleiben. Daher ist auch in der Gemeinde Glatten eine Vergrößerung des bestehenden Marktes notwendig.

In Gewerbegebieten ist kleinflächiger Einzelhandel bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² zulässig. Durch die geplante Erweiterung soll jedoch die Verkaufsfläche auf 1.200 m² erhöht werden, um der heutigen Nachfrage nachkommen zu können. Zudem sollen weitere 140 m² für eine Bäckerei zugelassen werden. Da es sich dadurch um einen großflächigen Einzelhandel handelt, ist die Änderung des bestehenden Gewerbegebietes in ein Sondergebiet erforderlich. Aufgrund der Lage des Lebensmitteldiscounters wird das Sortiment auf ein nahversorgungsrelevantes–Sortiment beschränkt. Dadurch bleibt der Lebensmitteldiscounter auch nach der Vergrößerung noch mit dem Standort vereinbar. Im Vorfeld wurde zusätzlich eine Auswirkungsanalyse durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erstellt, eine Unverträglichkeit der Erweiterung konnte auch hierbei ausgeschlossen werden.

Die Erweiterung wird daher seitens der Gemeinde befürwortet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Unterer Ösch I" – 4. Änderung soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Freudenstadt wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der nächsten Änderung (5. Änderung) die im Jahre 2015 zugesagten Änderungen umgesetzt werden müssen.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage von Glatten (s. Abb. II-1). Im Westen folgt landwirtschaftliche Fläche. Im Süden folgen landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten grenzt bestehendes Gewerbe an und im Norden die „Lombacher Straße“.



Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Gewerbefläche.
Flächennutzungsplan	Bestehende Gewerbefläche.
Rechtskräftige Bebauungspläne	<ul style="list-style-type: none"> • „Untere Ösch I“ - 1. Änderung vom 18.05.1999 • „Unterer Ösch I“ - 3. Änderung vom 29.09.2009
Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Besonders geschützte Biotope	Nicht vorhanden.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht vorhanden.
Waldabstandsflächen	Nicht vorhanden.
Oberflächengewässer	Nicht vorhanden.
Wasserschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	Nicht vorhanden.
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nördlich angrenzend K 4745.



Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan

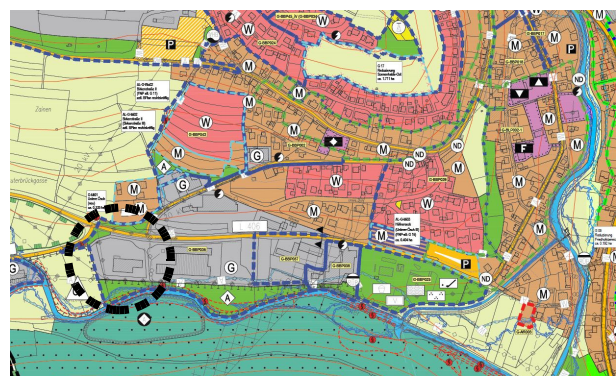


Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald (s. Abb. III-1) wird die Fläche als bestehende Gewerbefläche dargestellt.

Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. III-2) des Gemeindeverbandes Dornstetten wird die Fläche als bestehende Gewerbefläche dargestellt.

Mit der Planung eines Sondergebiets, weicht der Bebauungsplan von der übergeordneten Planung ab, daher muss der Flächennutzungsplan nachrichtlich berichtigt werden.

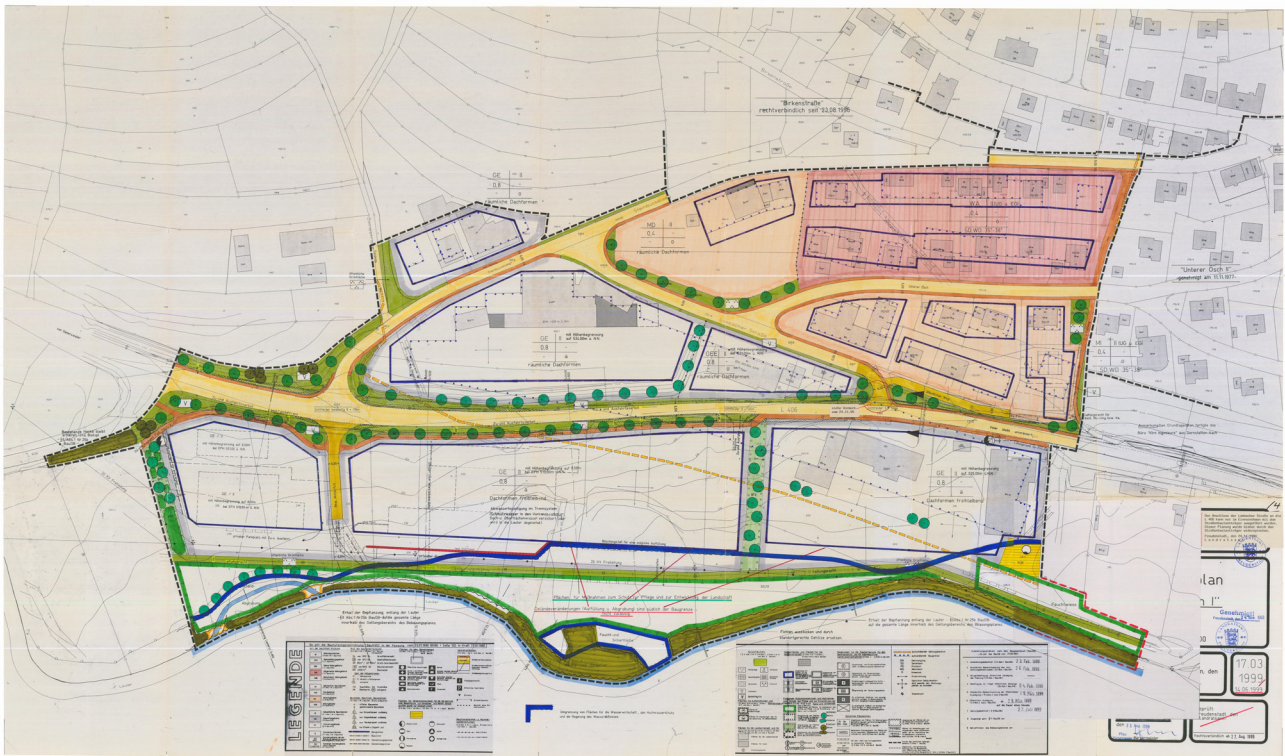


Abb. III-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Unterer Ösch I“ - 1. Änderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Untere Ösch I“ - 1. Änderung ist die Fläche im Südwesten als Gewerbegebiet festgesetzt, im Zuge der 4. Änderung soll nun ein Sondergebiet festgesetzt werden.

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

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Gewerbegebiet.

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

- Gewerbegebiet,
- Grünflächen,
- Straßenverkehrsflächen,
- landwirtschaftliche Flächen
- forstwirtschaftliche Flächen.

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Ziel ist es eine Vergrößerung des bestehenden Netto-Marktes zu ermöglichen. Dazu ist die Festsetzung eines Sondergebiets notwendig, da sich bei der Erhöhung der Verkaufsfläche auf 1.200m² um großflächigen Einzelhandel handelt.

3. Kennzahlen vorhandener Bebauung für die Definition der städtebaulichen Zielsetzung

Im Plangebiet findet man städtebaulich differenzierte Bestandssituationen vor, welche als Basis für die Definition der städtebaulichen Zielsetzungen herangezogen werden.

Bauweise	abweichend
Vollgeschosse	II
Durchschnittliche GRZ	0,8
Maximale Gebäudehöhe	8,50 m
Dachform	frei

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

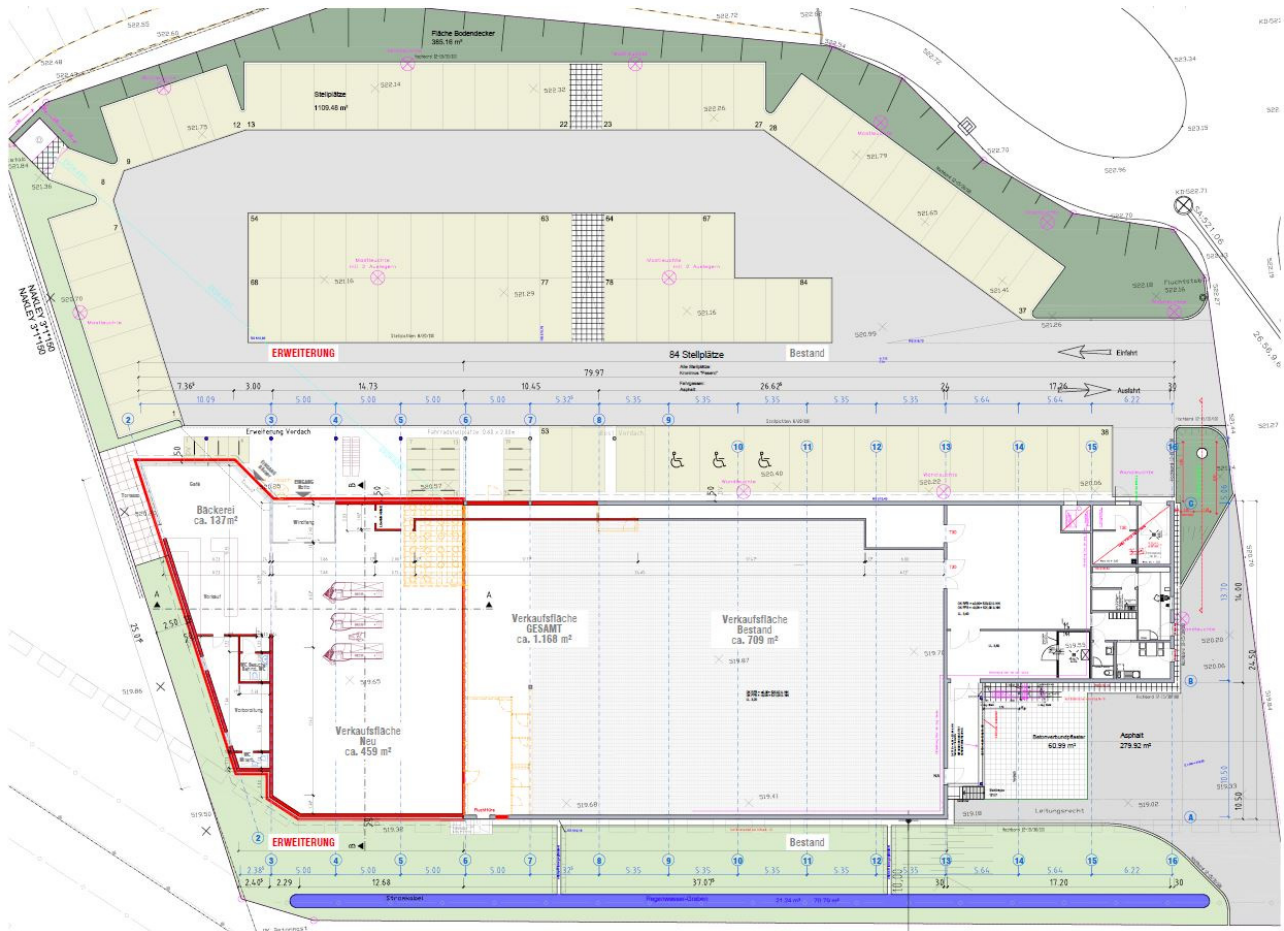


Abb. V-1: Grundriss Entwurf Architekt Vögele, Stand 23.05.2019

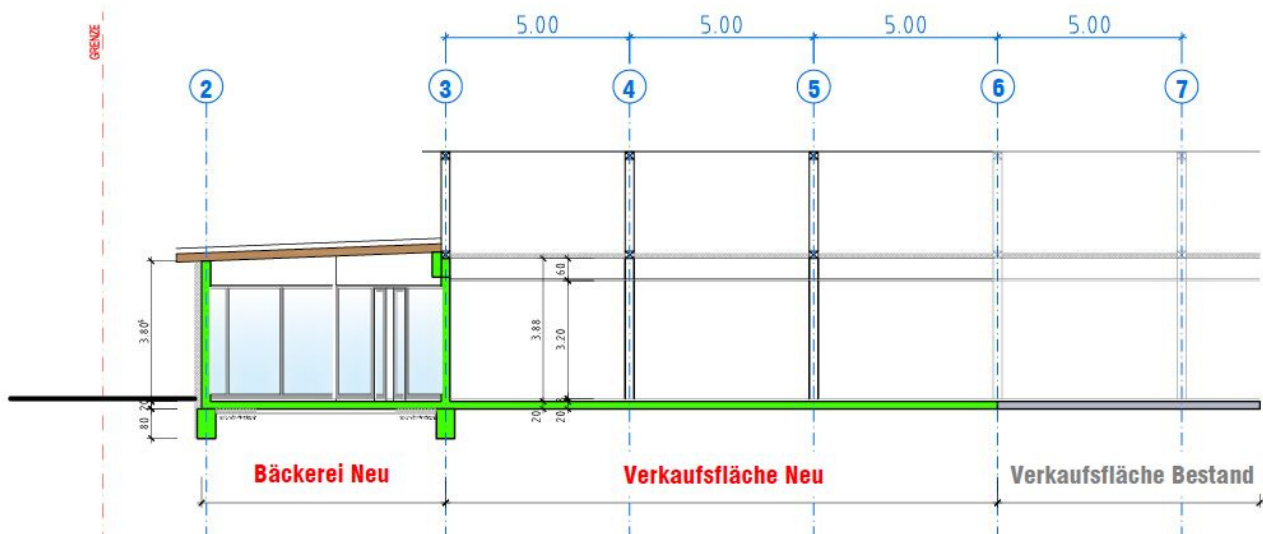


Abb. V-2: Schnitt A-A, Entwurf Architekt Vögele, Stand 23.05.2019

2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert bestehen.

3. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser bleibt unverändert. Das Gebiet wird an den bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanal im Osten des Gebiets angeschlossen. Der Regenwasserkanal endet im Süden in der „Lauer“. Der Nachweis über eine ordnungsgemäße Entwässerung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

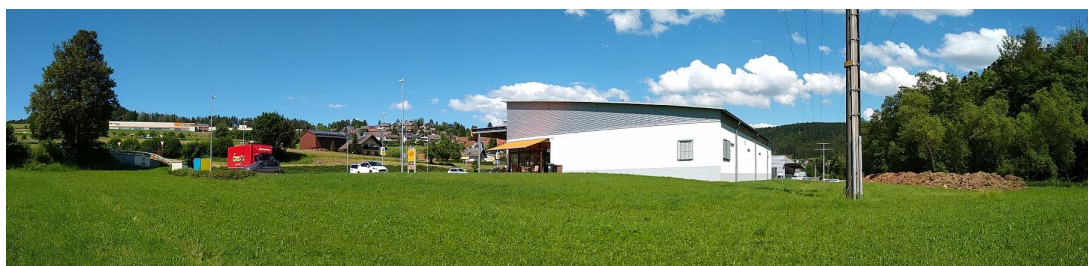
1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB Abs.4 sowie dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden und Flächen, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Fläche	Gesamtgröße 5956 m ² davon: > vollständig Flächen rechtskräftiger BBPs: - überbaubar (GE) 5956 m ²	<i>Künftig werden keine Flächen überbaut, welche bisher außerhalb eines Bebauungsplans lagen. Die Erweiterung erfolgt auf bereits als Gewerbegebiet festgelegten Flächen. Lediglich die Nutzung wird in ein Sondergebiet geändert.</i>	Nicht erheblich
biologische Vielfalt - Biotope	Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Biotope vorhanden.	<i>Keine Beeinträchtigungen</i>	Nicht erheblich
biologische Vielfalt - Biotopverbund	Der Landesweite Biotopverbund ist vom Vorhaben nicht betroffen	<i>Keine Beeinträchtigungen</i>	nicht erheblich
biologische Vielfalt - Tiere und Pflanzen	Zum Vorhaben liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor, der den BPlan-Unterlagen beigelegt ist und auf den verwiesen wird.	<i>Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Gehölzrodungen im Winterhalbjahr) kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.</i>	nicht erheblich

Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Boden	Gemäß der Bodenkarte (M 1:50.00 GeoLaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) sind die im Gebiet vorkommenden naturnahen Böden (mitteltiefes bis tiefes, stellenweise pseudovergleytes Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen aus Lössboden- und Buntsandsteinmaterial) in der Gesamtbewertung aller Bodenfunktionen von einer mittleren (2,17) Wertigkeit. Anteilig treten auch anthropogen überprägte Böden (Pflanzflächen, Böschungen, Feldwege) sowie ca. 2700 m ² versiegelte Fläche (Parkplätze) und ca. 1420 m ² überbaute Fläche (Lebensmittelmarkt) im Gebiet auf.	<i>Verlust von mittelwertigen naturnahen Böden durch neue Überbauung und Versiegelung in einem Umfang von rund 500 m².</i> <i>Im Bereich der durch die Bau- und Erschließungsmaßnahmen beanspruchten Flächen wird der Oberboden vor Baubeginn abgetragen, gesichert und anschließend zur Verbesserung der Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen im Plangebiet wieder aufgebracht.</i>	wenig erheblich
Oberflächengewässer	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	<i>Keine Beeinträchtigungen</i>	nicht erheblich
Grundwasser	Das Plangebiet liegt im Bereich des Oberen Bundsandsteines, der von holozänen Abschwemmmassen überdeckt ist. Diese Deckschicht besitzt eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit und mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeit (Quelle: LGRB-Kartenviewer). Sie stellt damit einen Grundwassergeringleiter dar. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.	<i>Keine Beeinträchtigungen</i>	nicht erheblich
Klima und Luft	Das Gebiet umfasst keine Kaltluftentstehungsflächen. Kaltluftabflüsse (Frischlufschneisen / Belüftungsbahnen), die sich verbessernd auf das Klima von z.B. unterliegenden Siedlungsflächen oder sonstigen Belastungsräumen auswirken, gehen von dem Gebiet nicht aus. Lufthygienisch ist das Gebiet weitgehend unbelastet.	<i>Zusätzliche erhebliche Emissionen, die zu einer Belastung der lufthygienischen Verhältnisse beitragen, entstehen durch die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes nicht.</i>	wenig erheblich
Erholung	Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen.	<i>Keine Beeinträchtigungen</i>	nicht erheblich

Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Landschaftsbild/ Ortsbild	<p>Strukturlose Grünlandfläche ohne landschaftsprägende Elemente im Anschluss an einen Lebensmittelmarkt und den dazugehörigen Parkplatz, der gemeinsam mit umliegenden Gewerbebetrieben das Landschaftsbild im Gebiet prägt.</p>	<p><i>Durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes rückt die Gebäudegrenze ca. 20 m nach Westen vor. Gegenüber dem derzeitigen landschaftlichen Erscheinungsbild, das bereits durch die bestehenden Gewerbebetriebe nachhaltig geprägt wird, sind keine erheblichen Änderungen zu erwarten.</i></p>	<p>nicht erheblich</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Nach derzeitigen Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen.</p> <p>Besondere Sachgüter sind nachzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben substantiell ggf. erhalten oder werden verlegt bzw. an die Planung angepasst (z.B. Leitungstrassen, Weg).</p>		<p>keine</p>
Mensch	<p>Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner.</p> <p>Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten.</p>		<p>nicht erheblich</p>
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	<p>Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.</p> <p>Aufgrund der geplanten Nutzung sind keine Anlagen zulässig, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, so dass vorhabensbedingt erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind.</p> <p>Die Zunahme von Emissionen durch Heizung, Autoverkehr sowie von Lärm und Lichtemissionen übersteigen nicht das übliche Maß von Gewerbeflächen und sind aufgrund der kleinflächigen Erweiterung des Lebensmittelmarktes als gering bzw. zumutbar einzustufen.</p> <p>Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die Bauzeit. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme) und Strahlung werden nicht emittiert.</p>		<p>keine Auswirkungen</p>
Risiken für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe oder Umwelt	<p>Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters keine zusätzlichen Risiken.</p>		<p>keine Auswirkungen</p>



Blick aus Südwesten auf das Plangebiet

Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters, für die entsprechender Bedarf besteht. Hieraus können keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit der bereits realisierten Bebauung abgeleitet werden.		keine Auswirkungen
eingesetzte Techniken und Stoffe	Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Lebensmittelmarkt kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.		keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		keine Auswirkungen

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der unten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

CEF- / FCS-Maßnahmen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

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.

Die Maßnahmen wurden vollständig als Festsetzungen übernommen.

VII. Auswirkungsanalyse Erweiterung Lebensmitteldiscounter

Durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) wurde eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters erstellt (Stand 20.05.2019). Dabei wurden die raumordnerischen Bewertungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Nordschwarzwald bewertet, diese sind

- das Konzentrationsgebot,
- das Integrationsgebot,
- das Kongruenzgebot,
- das Beeinträchtigungsverbot.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass

- die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung im Fall von Glatten erfüllt wird,
- das Integrationsgebot erfüllt wird,
- das Kongruenzgebot erfüllt wird,
- das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird.

Für weitere Ausführungen wird auf die Auswirkungsanalyse verwiesen.

VIII. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. 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.

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.

IX. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Es wird ein Sondergebiet „Markt“ zur wohnortnahen Grundversorgung festgesetzt. Um die Verträglichkeit der Erweiterung mit dem Standort gewährleisten zu können, werden die Sortimente eingeschränkt. Des Weiteren soll am Standort noch eine Bäckerei ermöglicht 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 des Grundstücks gewährleistet.

3. Zulässige Grund- und Geschossflächen

Die zulässige Grundfläche entspricht dem derzeit gültigen Bebauungsplan „Unterer Ösch I“ - 3. Änderung.

4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

4.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Vergleich zum derzeit gültigen Bebauungsplan „Unterer Ösch I“ - 3. Änderung geringfügig erhöht. Dadurch sind beispielsweise auch moderne Lüftungsanlagen möglich. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird, wie bisher, als Wert über Normalnull festgesetzt.

5. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Auf Grund der klassifizierten L406 und auf Grund der Vorgaben der Straßenverkehrsbehörde beim Landkreis Freudenstadt wird festgesetzt, dass innerhalb einer Abstandfläche von 20,00 m zur Landesstraße keine baulichen Anlage errichtet werden dürfen. Stellplätze sind zulässig.

6. Versorgungsflächen

Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation, welche zur Versorgung des Gebiets erhalten werden muss. Diese wird über eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

7. Berücksichtigung der Belange von 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.

X. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform und Dachneigung

Um das vorhandene Gebäude optimal nutzen und ausbauen zu können, werden alle Dachformen zugelassen.

2. Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden. Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen unzulässig.

3. Werbeanlagen

Aufgrund der exponierten Lage, werden Festsetzungen bezüglich Werbeanlagen getroffen.

4. 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.

5. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden, deshalb werden Festsetzungen bezüglich Abständen getroffen.

6. Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, daher wird festgesetzt, dass alle Geländeänderungen in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Straßenhöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen sind.

7. Antennen

Die Festsetzung entsprechen dem derzeit gültigen Bebauungsplan „Unterer Ösch I“ - 3. Änderung.

XI. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 26.09.2019
2. Auswirkungenanalyse Erweiterung Netto-Lebensmitteldiscounter in Glatten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 20.05.2019

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 04.07.19 für die Sitzung am 23.07.19

Fassung vom 15.10.19 für die Sitzung am 15.10.19

Geänderte Fassung vom 28.01.2020

Bearbeiter:

Laura Digiser

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG
Dettenseer Str. 23
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Glatten, den 28.01.2020

.....
Tore – Derek Pfeifer (Bürgermeister)