

---

## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

### 1. BEBAUUNGSPLAN "IN DEN GÄRTEN"

#### GEMEINDE EGENHAUSEN, GEMARKUNG EGENHAUSEN

#### LANDKREIS CALW

---

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).

#### **Bisherige Festsetzungen:**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

#### **1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)**

##### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2) (§ 4 BauNVO)**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

##### **1.1.1.1 Zulässig sind:**

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### **1.1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

### 1.1.1.3 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

### 1.1.2 Dorfgebiet (MD 1) (§ 5 BauNVO)

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

#### 1.1.2.1 Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- sonstige Wohngebäude
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### 1.1.2.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 5 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse ,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen,

Folgende in § 5 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

#### 1.1.2.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Folgende in § 5 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen können gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

**1.1.3 Dorfgebiet (MD 2) (§ 34 BauGB)**

Im Bereich von MD 2 wird der gewachsene Ort in das Plangebiet einbezogen. Hier richtet sich die Zulässigkeit der Art der Nutzung nach § 34 BauGB.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)****1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)**

Die Gebäudehöhe ist beschränkt. Siehe Einschrieb im Lageplan

Bei der Dachform „Versetzt Pulldach“ (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebauter Pulldächer) darf der Versatz maximal 2,00 m betragen

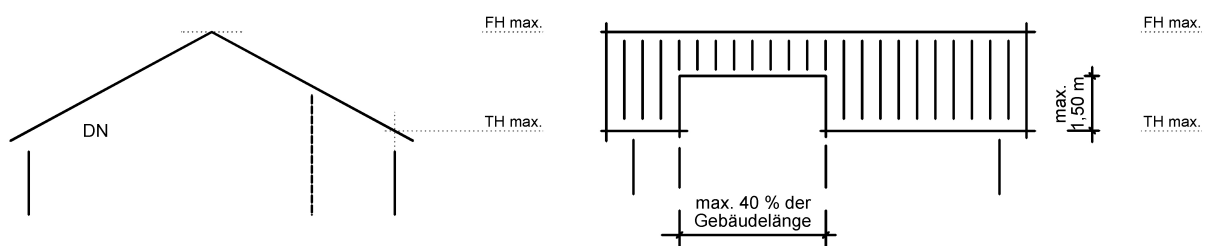
Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird ab Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen gemessen. (Satteldach).

Die First- bzw. Gebäudehöhe (beim versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebauten Pulldach) wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Höhenlage der baulichen Anlage).

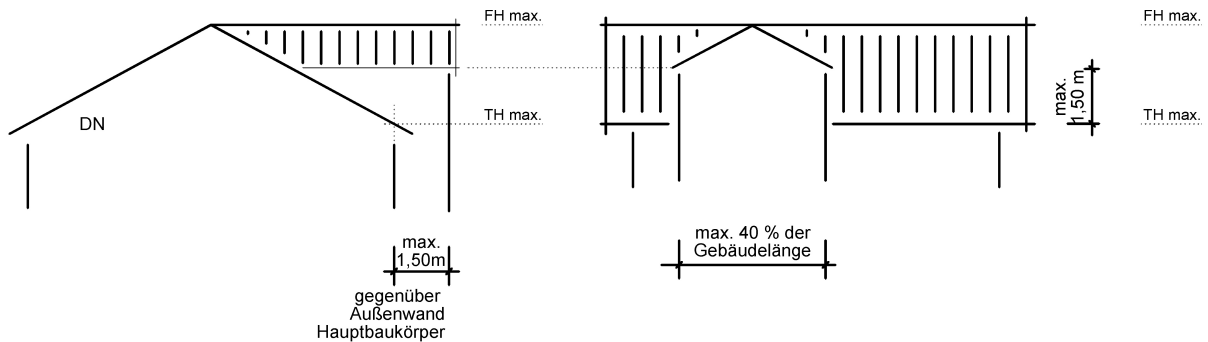
**1.2.1.1 Gebäuderücksprünge beim Satteldach**

Die Traufhöhe bei Satteldächern darf bei Gebäuderücksprüngen auf maximal 40 % der Gebäudelänge bis zu 1,50 m überschritten werden.



### 1.2.1.2 Quer- und Zwerchgiebel

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.



### 1.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

### 1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

abweichende Bauweise

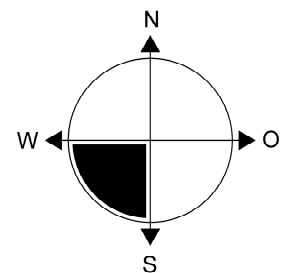
Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers ist jedoch auf 18 m begrenzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

### 1.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Bei Pultdächern darf der First (Hochpunkt) nur im westlichen und südlichen Bereich der Windrose, d. h. nicht an den nördlichen oder östlichen Grundstücksgrenzen liegen.

Ausnahmen von der Stellung der baulichen Anlagen sind zulässig insbesondere aus topographischen Gründen oder angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen.



### 1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Freistehende Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude handelt gemäß § 14 (1) BauNVO (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind in einer Größe von maximal 40m<sup>3</sup> umbauten Raumes in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

### 1.6 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m).

Überdachte Stellplätze und offene Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

### 1.7 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### 1.8 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers, Straßenmastleuchten, Verkehrszeichen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

## **1.9 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

### **1.9.1 Öffentliche Grünfläche "Lärmschutzwall":**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzwall mit unterschiedlichen Neigungen und Ausrichtungen und einer maximalen Höhe bis 3.0 Meter über dem angrenzenden Wirtschaftsweg auszubilden. Die Böschungsbereiche mit Ausnahme eines zwei Meter breiten Streifens am nördlichen Böschungsfuß sind mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht überschreiten. Ein Kinderspielplatz sowie Lehmwänden zum Schutz von Wildbienen sind zulässig.

### **1.9.2 Verkehrsgrün:**

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden.

## **1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

### **Maßnahme 1: Artenschutz**

Vor Beginn der Bauarbeiten und der Entfernung von Gehölzbeständen muss über eine Kontrolle durch die Bauleitung sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten von Fledermäusen und Vogelarten befinden. Die Entfernung der Gehölze muss von November bis Februar, die Freimachung des Baufelds muss von September bis März erfolgen.

### **Maßnahme 2: Nisthilfen**

Vor Beginn der Bauarbeiten und der Entfernung von Gehölzbeständen müssen im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs mindestens 5 geeignete Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten angebracht werden.

### **Maßnahme 3: Lehmwände**

Zur Sicherung ausreichender Lebensräume für Wildbienen sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Lärmschutzwall" Stampflehmwände mit einer Höhe von mindestens 1.20 m und einer Gesamtlänge von mindestens 10 m zu erstellen.

### **Maßnahme 4: Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser**

Für die Aufnahme und Ableitung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke muss das Wasser der Dachflächen getrennt vom übrigen Schmutzwasser dem Regenwasserkanal zugeleitet werden.

### **Maßnahme 5: Versickerung und Rückhaltung**

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist in noch zu erstellende Versickerungs- und Rückhaltungsmulden außerhalb des Geltungsbereichs zu leiten, um dort gesammelt, zurückgehalten und verzögert in den Bömbach abgeführt zu werden.

### 1.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

#### Pflanzgebot 1: Straßenbäume auf öffentlichen Flächen

An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume der jeweils gleichen Art in jeder Straße mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte dienen als Anhaltspunkt und können verschoben werden.

#### Pflanzgebot 2: Straßenbäume auf den Baugrundstücken

An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte dienen als Anhaltspunkt und können verschoben werden.

#### Pflanzgebot 3: Laubbäume auf den Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 gebietsheimischer Laubbaum mit mindestens 18/20 cm Stammumfang oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume des Pflanzgebots 2 werden dabei angerechnet.

#### Pflanzgebot 4: Bepflanzung der Baugrundstücke

Bei der Bepflanzung der Baugrundstücke sind überwiegend gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

### 1.12 Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

#### Pflanzbindung 1: Obstbäume

Die gekennzeichneten Obstbäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind sie durch ortstypische Hochstamm-Obstbäume zu ersetzen.

### 1.13 Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten

Gehölze, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze, dürfen nicht gepflanzt werden.

#### Pflanzenliste 1: Bäume

Gebietsheimische, großkronige Bäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Grauerle	-	Alnus incana
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Gewöhnliche Esche	-	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Bergulme	-	Ulmus glabra

Gebietsheimische, kleinkronige Bäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002) :

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Elsbeere	-	Sorbus torminalis

#### Geeignete Straßenbäume

Feldahorn	-	Acer campestre 'Elsrijk'
Spitzahorn	-	Acer platanoides 'Cleveland'
Italienische Esche	-	Alnus cordata
Baumhasel	-	Corylus columna
Gemeine Esche	-	Fraxinus excelsior 'Atlas'
Stadtbirne	-	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Stieleiche	-	Quercus robur
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia 'Brouwers'
Winterlinde	-	Tilia cordata 'Greenspire'
Silberlinde	-	Tilia tomentosa 'Brabant'
Kaiserlinde	-	Tilia vulgaris 'Pallida'

#### Pflanzenliste 2: Sträucher

Gebietsheimische Sträucher (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Zweiggriffliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Hundsrose	-	Rosa canina
Weinrose	-	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	-	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum opulus



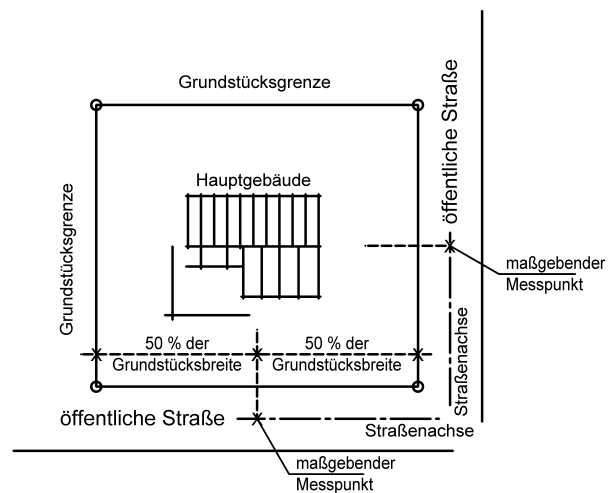
**1.14 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB )**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,5 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks.

Bei Eckgrundstücken darf die höhere Bezugshöhe gewählt werden. Bei der Ermittlung der Bezugshöhen ist von einer maximalen Grundstückslänge von 25,00 m auszugehen.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für die bergseitigen Grundstücke in starker Hanglage im Bereich von WA 1 und WA 2 gesondert festgelegt. Für diesen Teil wurde im Lageplan für jedes Grundstück eine maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe über N.N. festgelegt.

**1.15 Pflichten des Eigentümers (§ 126 (1) BauGB )**

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

## **2. Hinweise**

### **2.1 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

### **2.2 Altlasten**

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Calw, Abteilung Umweltschutz, umgehend zu benachrichtigen.

Das Grundstück Hauptstr. 1-7 (Flurstück Nr. 300) wurde 2007 hinsichtlich Altlasten untersucht. Es wurden keine Hinweise auf Untergrundverunreinigungen festgestellt. Die Fläche wurde am 11.07.2007 auf „A – Ausscheiden aus dem Altlastverdacht“ bewertet. Lokale Verunreinigungen sind dennoch nicht völlig auszuschließen.

### **2.3 Denkmalschutz**

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)

### **2.4 Erdaushub**

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

## **2.5 Geotechnik**

Im Plangebiet stehen unter setzungsempfindlichem Löss- und Verwitterungslehm unbekannter Mächtigkeit möglicherweise sehr harte Sandsteinbänke des Oberen Buntsandsteins an, was zu Erschwernissen beim Aushub führen kann. Andererseits kommen im Oberen Buntsandstein vereinzelte Violett-Horizonte mit nur sehr geringer Festigkeit vor. Auf hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten.

Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

## **2.6 Drainagen/ Untergeschosse / Weiße Wanne**

Es wird ausdrücklich empfohlen, dass Kellerräume/Untergeschosse, soweit es die Baugrundverhältnisse nach fachgeologischer Beratung erfordern gegen drückendes Wasser z. B. in Form einer „Weißen Wanne“ oder auf andere geeignete Weise (wasserdicht) auszuführen.

(Unter „weißer Wanne“ versteht man eine Ausführung des Untergeschosses als geschlossene, wasserdichte Wanne“)

Auf Abschnitt 2.5 – Geotechnik - dieses Textteils wird hingewiesen.“

Anschlüsse der Drainage an das Mischwasserkanalsystem dürfen nicht erfolgen.

## **2.7 Pflanzenlisten**

Die Pflanzenlisten sind dem schriftlichen Teil zu entnehmen.

## **2.8 Erneuerbare Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien wie Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaik-Anlagen usw. sollte geprüft und die Möglichkeiten der Erdwärmenutzung mit dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sondiert werden.

## **2.9 Lärm- und Geruchsbelastungen**

Aufgrund der nördlich an das Gebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe kann es zu Lärm- oder Geruchsbelastungen im nördlichen Bereich des Gebietes kommen. Die Schaltechnische Untersuchung zum Strukturkonzept „In den Gärten“ vom Februar 2007 und eine Stellungnahme zur Abstandsermittlung der Landwirtschaftsbetriebe Eberhard Hammer und Michael Schuler vom Regierungspräsidium Karlsruhe vom 14.03.2008 kann bei der Gemeinde Egenhausen eingesehen werden. Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen werden durch einen Erdwall und weitere Maßnahmen im Laufe der Erschließung des Gebiets von der Gemeinde Egenhausen umgesetzt.

## SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "IN DEN GÄRTEN"

#### GEMEINDE EGENHAUSEN, GEMARKUNG EGENHAUSEN

#### LANDKREIS CALW

---

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 10.11.2009 (GBl. S. 615) und Artikel 9 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12.12.2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt in Baden-Württemberg (DLR-Gesetz BW) vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814).“

#### **Bisherige Festsetzungen:**

Mit in Kraft treten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

**1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die im Lageplan beschriebene Dachform gilt für Hauptgebäude.

Für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind andere Dachformen und – neigungen zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, etc. sind andere Dachformen und – neigungen zulässig.

**2. Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO)**

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten, der Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten muss mind. 1,50 m betragen.

Der Abstand zum First muss mindestens 0,50 m betragen. Quergiebel dürfen an den First angebunden sein.

**3. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Für die Dacheindeckung sind nichtglänzende Materialien zu verwenden. Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Flachdachgaragen sind mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

Auf untergeordneten Dachflächen wie Gaupen, Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

**4. Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)**

Stützmauern sind zulässig bis max. 1,00 m Höhe. Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es die besonderen topographischen Verhältnisse im Einzelfall erfordern. Sie sind zu begrünen (z.B. heimische Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen) und müssen zu öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von 0,80 m einhalten.

**5. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Flächen dürfen max. 1,50 m hoch sein und müssen zum Fahrbahnrand und zu landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

**6. Private Freiflächen (Vorgärten) (§ 74 (1) 3 LBO)**

Vorgartenflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

**7. Belagsflächen/ Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind zu begrünen, sofern sie nicht zur Gebäudeerschließung benötigt werden. Bei der Bepflanzung sind überwiegend gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

**8. Stellplätze (74 (2) 2 LBO)**

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze).

**9. Aufschüttungen und Abgrabungen (§§ 10 und 74 (3) 1 LBO, §§10 (1) und 11 NRG, Nachbarrechtsgesetz)**

Aufschüttungen und Abgrabungen des nicht an bauliche Anlagen anschließenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ausnahmen sind bei besonderen topographischen Verhältnissen und an den Grundstücksgrenzen in Abstimmung mit dem Nachbarn möglich.

Bei starker Hanglage sind die Bestimmungen zur Befestigung von Erhöhungen und die Abstandsregelungen von toten Einfriedigungen nach dem Nachbarschaftsgesetz einzuhalten.

**10. Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

**11. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dachaufbauten
3. Dacheindeckung
4. Stützmauern
5. Einfriedigungen
6. Private Freiflächen (Vorgärten)
7. Belagsflächen/ Freiflächen
8. Stellplätze
9. Aufschüttungen und Abgrabungen
10. Niederspannungsfreileitungen

Reutlingen, den 14.09.2010

Egenhausen, den 14.09.2010

Clemens Künstler  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Frank Buob  
Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. BEBAUUNGSPLAN „IN DEN GÄRTEN“ UND

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „IN DEN GÄRTEN“

#### GEMEINDE EGENHAUSEN, LANDKREIS CALW

Aufstellungsbeschluss	27.02.2007
- Öffentliche Bekanntmachung	14.03.2007
Billigungsbeschluss	13.01.2009
Frühzeitige Beteiligung Bürger	
- Öffentliche Bekanntmachung	21.01.2009
- Einsichtnahme / Erörterung	
Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange	29.01.2009 – 02.03.2009
Auslegungsbeschluss	15.09.2009
- Öffentliche Bekanntmachung	23.09.2009
- Öffentliche Auslegung	01.10.2009 – 02.11.2009
1. erneuter Auslegungsbeschluss	29.06.2010
- Öffentliche Bekanntmachung	07.07.2010
- Öffentliche Auslegung	15.07.2010 - 29.07.2010
Satzungsbeschluss (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	14.09.2010

Das Genehmigungsverfahren gem. § 10 (2) BauGB wurde durch das Landratsamt Calw mit Erlass Nr. \_\_\_\_\_ abgeschlossen.

Ausgefertigt:  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Egenhausen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Egenhausen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister