

---

## Begründung

## Entwurf

### Bebauungsplan „Spielberger Straße/ Hafnergäßle“

### Örtliche Bauvorschriften „Spielberger Straße/ Hafnergäßle“

### Gemeinde Egenhausen, Landkreis Calw

---

#### Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
  - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
  - 4.2 Regionalplan
5. Örtliche Planungen
  - 5.1 Flächennutzungsplan
6. Angaben zum Plangebiet
  - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
  - 6.3 Umweltverträglichkeit
    - 6.3.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
    - 6.3.2 Artenschutz
    - 6.3.3 Emissionen Lärm/ Geruch
7. Städtebauliche Konzeption
  - 7.1 Erschließung
  - 7.2 Bau- und Nutzungsstruktur
8. Maßnahmen zur Verwirklichung
  - 8.1 Wasserversorgung, Schmutzwasserableitung / Entwässerung
  - 8.2 Stromversorgung
  - 8.3 Müllentsorgung
  - 8.4 Fernmeldetechnische Versorgung
  - 8.5 Bodenordnung
9. Festsetzungen zum Bebauungsplan
  - 9.1 Art der baulichen Nutzung
  - 9.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise
  - 9.3 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze
  - 9.4 Grünordnerische Festsetzungen
10. Örtliche Bauvorschriften
  - 10.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
  - 10.2 Werbeanlagen
  - 10.3 Gestaltung der Freiflächen
  - 10.4 Stellplätze
  - 10.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
11. Flächenbilanz

**Anlage 1: Ermittlung betroffener Umweltbelange vom 09.11.2023**

**Anlage 2: Potenzialabschätzung Artenschutz vom Oktober 2023**

**Anlage 3: Ermittlung der Geruchsimmissionen vom 30.10.2023**

**Anlage 4: Schallschutztechnische Untersuchung vom 13.11.2023**

## 1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Egenhausen gehört zum Landkreis Calw.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Egenhausen beträgt 2.132 Einwohner im zweiten Quartal 2023 (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im westlichen Siedlungsbereich von Egenhausen.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Egenhausen möchte schon seit längerer Zeit die ehemalige Gewerbebrache „Wolf“, Spielberger Str. 6 im westlichen Ortsrandbereich reaktivieren.

Schon im Ortsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2011 wurde ein Konzept zur Mischnutzung aus einer Nachverdichtung neuer Wohnhäuser in die bestehende Gewerbestruktur vorgeschlagen und diskutiert.

Zur städtebaulichen Ordnung der Gewerbebrache wird ein Bebauungsplan in diesem Bereich aufgestellt.

Die innerörtliche Nachverdichtung entspricht den Zielen des Ortsentwicklungskonzeptes und vermeidet die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbebauflächen im Außenbereich.

Im Zentrum des Plangebietes wurden bereits diverse Konzepte zur Nachverdichtung erstellt. Nachdem die Gewerbebrache bereits 2022 abgebrochen war, wurde 2023 ein Konzept zur Nachverdichtung von Wohngebäuden in verdichteter Bauweise erstellt.

Das Bebauungsplanverfahren konnte seit 2015 nicht fortgeführt werden, da die Lärmwerte für neue Wohngebäude, im westlichen Bereich der Gewerbebrache, ohne eine aktive Lärmschutzmaßnahme, überschritten gewesen wären.

Die Gemeinde beabsichtigt nun zusammen mit einem Investor ein Nahwärmenetz in Egenhausen aufzubauen. Hierzu soll im westlichen Bereich des Plangebietes, innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes ein Heizhaus zur Nahwärmeversorgung erstellt werden.

Da es sich bei dem geplanten Heizhaus um ein im Betrieb geschlossenes Bauwerk handelt, wird davon kein größerer Schall abgestrahlt als in einem Mischgebiet zulässig ist.

Durch das Heizhaus kann die Schallabstrahlung bestehender Gewerbebetriebe soweit verringert werden, dass neue Wohngebäude innerhalb des westlichen Bereiches der ehemaligen Gewerbebrache möglich sind.

Somit kann einerseits neuer innerörtlicher Wohnraum und andererseits eine zukunftsfähige Wärmversorgung für das Plangebiet und weitere Bereiche in Egenhausen geschaffen werden.

## 3. Verfahren

Da es sich beim Plangebiet um eine innerörtliche, untergenutzte Fläche handelt, die nachverdichtet werden soll, wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Das BauGB führt hierzu aus:

*„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.“*

*Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer*

*Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. “*

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen:

- Die zulässige überbaubare Grundfläche nach § 19 (2) BauGB liegt unter 20.000m<sup>2</sup>.
- Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen; es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- Eine Ermittlung der betroffenen Umweltbelange wurde durchgeführt, die zum Ergebnis kommt, dass der Bebauungsplan mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein wird. (Anlage zum Bebauungsplan).

Damit steht einer Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nichts entgegen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes nach § 2 (1) BauGB wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 08.04.2014, der Billigungsbeschluss des Vorentwurfes am 29.07.2014 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB fand im Zeitraum vom 14.08.2014 bis 15.09.2014 statt.

Am 14.04.2015 wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Beteiligung (öffentliche Auslegung) der Öffentlichkeit nach § 3 (2) und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 11.05.2015 bis 19.06.2015 statt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen die eine Geruchs- und Schallschutzuntersuchung nach sich zogen ruhte das Verfahren. Das 2014 angedachte Konzept zur Umnutzung der Gewerbebrache zu einem Hotel mit weiteren Dienstleistungen wurde nicht weiterverfolgt. Die Gemeinde verfolgte in den Jahren 2014 bis 2022 verschiedenste Konzepte zur Nachverdichtung der Gewerbebrache.

Um das Verfahren wieder aufzunehmen wurde 2019 ein erstes Schallschutzgutachten erstellt, um die Grundlagen für die weitere Planung zu schaffen. Weiterhin wurden die Geruchsimmissionen möglicher Tierhaltungen auf das Plangebiet vom Landratsamt Calw ermittelt.

Auf dieser Basis wurden 2020 bis 2022 weitere Konzepte unter anderem eines Bürgerhofes mit öffentlichen Einrichtungen wie Schule, Kindergarten und Feuerwehr entwickelt, die jedoch nicht zur Umsetzung kamen.

Aktuell liegt ein Konzept zur Erstellung eines Heizhauses zur Nahwärmeversorgung vor.

Durch die Lage des geplanten Gebäudes, mit seiner schalltechnisch abschirmenden Wirkung, kann der schallschutztechnische Konflikt zwischen dem im Osten liegenden Gewerbe und der Wohnbebauung im Westen gelöst werden.

Daher konnte auf dieser Grundlage der aktuelle erneute Entwurf des Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage von Wohngebäuden auf der Gewerbebrache erstellt werden. Dies trägt zur Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen in Egenhausen bei.

## 4. Überörtliche Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Egenhausen dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weit- hin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ ange- messenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewälti- gen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leis- tungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstand- ortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehal- ten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und groß- flächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden
- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günsti- gen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

### 4.2 Regionalplan

Egenhausen wird im Regionalplan nicht mit einer Zentrumsfunktion ausgewiesen.

Der Regionalplan 2015 Nordschwarzwald (Regionalverband Nordschwarzwald, 2004) weist Altensteig als nächstes Unterzentrum aus, das mit der Regionalen Entwicklungssachse Nagold – Ebhausen – Altensteig – Pfalzgrafenweiler – Dornstetten - Freudenstadt in das Netz der Entwicklungsachsen eingebunden ist. Dies soll zur Entwicklung des struktur- schwachen Raumes des Nordschwarzwaldes beitragen.

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan als Siedlungsfläche und Gewerbefläche darge- stellt. Die freie Landschaft westlich des Plangebiets wird als regionaler Grünzug und Fläche zur Erholung und Tourismus ausgewiesen.

## 5. Örtliche Planungen

### 5.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) Hochnagoldtal 2015 (mit 1. bis 3. Änderung, Stand 06.10.2022) im nördlichen Be- reich als Gewerbebaufläche und im südlichen Bereich als Mischbaufläche gekennzeichnet. Teile des im FNP als Gewerbebaufläche dargestellten Bereichs, werden als Mischgebiet sowie als Allgemeines Wohngebiet festgelegt.

Teile des im FNP als Mischbaufläche dargestellten Bereichs, werden als eingeschränktes Gewerbegebiet und Allgemeines Wohngebiet festgelegt.

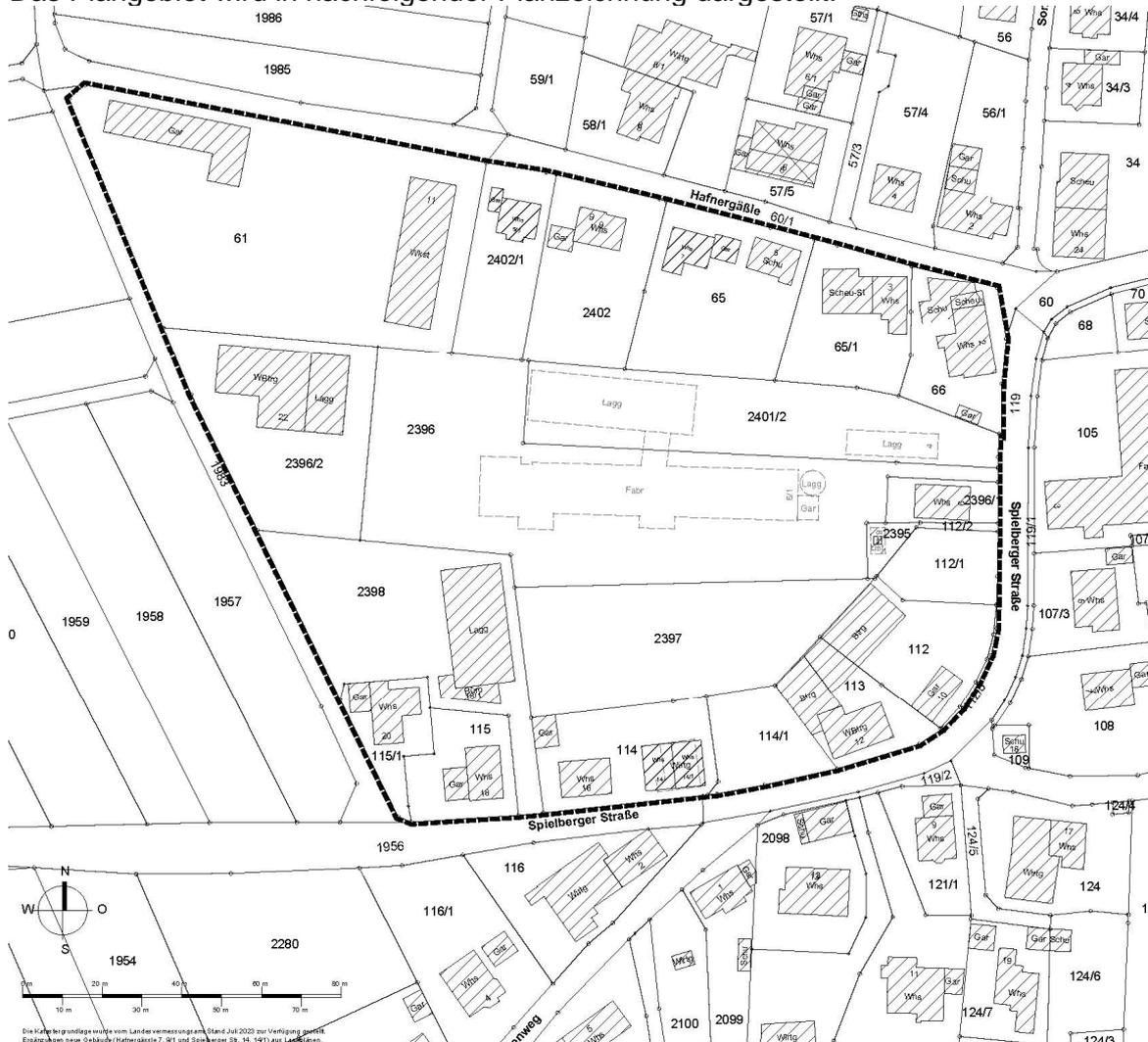
Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an- zupassen.

## 6. Angaben zum Plangebiet

### 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Egenhausen. Die Fläche des Bebauungsplans in dieser Abgrenzung beträgt ca. 2,95 ha.

Das Plangebiet wird in nachfolgender Planzeichnung dargestellt:



Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 61, 65, 65/1, 66, 112, 112/1, 112/2, 112/3, 113, 114, 114/1, 115, 115/1, 2402, 2402/1, 2401/2, 2395, 2396, 2396/1, 2396/2, 2397, 2398.

### 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet fällt vom nordwestlichen Bereich in südöstlicher und östlicher Richtung ab. Der Bereich ist fast vollständig im Bestand bebaut.

### 6.3 Umweltverträglichkeit

#### 6.3.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Bei dem Plangebiet handelt es sich mit ca. 2,95 ha um eine relativ kleine, innerhalb des Ortes gelegene Fläche.

Diese Fläche war im Zentrum mit (ehemaligen) gewerblichen Gebäuden bebaut, die bereits abgebrochen sind. Entlang der umliegenden Straßen sind Gewerbebauten und Wohngebäude vorhanden.

Es wurde eine Ermittlung der betroffenen Umweltbelange durchgeführt, die zum Ergebnis kommt, dass der Bebauungsplan mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein wird.

Folgendes kann zusammenfassend zitiert werden:

*„Grobeinschätzung der Auswirkungen im Geltungsbereich*

*Da der überwiegende Teil des Plangebiets aus vorhandenen Bauflächen und einer Gewerbebrache besteht, sind mit diesem Bebauungsplan keine umfangreichen und erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des Baugesetzbuchs verbunden.*

*Eine Geruchsprognose kommt zum Ergebnis, dass Immissionen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben die für Wohngebiete zulässigen Werte nicht überschreiten.*

*Laut Schallschutzgutachten können die maximalen Schallpegel der genehmigten Betriebe und der geplanten gewerblichen Erweiterung die Lärmwerte im angrenzenden Wohngebiet eingehalten werden.*

*Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist entsprechend der »Potenzialabschätzung Artenschutz« vom Oktober 2023 nicht zu befürchten, auch wenn im Baumbestand des Plangebiets Fortpflanzungsstätten von Gehölzfreibrütern und von Höhlenbrütern möglich sind. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen umfassen die Erhaltung bzw. den Ersatz der vorhandenen Nisthilfen und eine Bauzeitenregelung bei Gehölzfällungen. Bei einer weiteren Verdichtung der Mischbebauung am Nordrand müssen als vorgezogene Maßnahme Nisthilfen angebracht werden.*

*Der Verlust einer einzelnen Grünlandparzelle und eines Teils eines Gartens kann über die Umwandlung eines Großteils der Gewerbebrache in Wohnhäuser und Gärten kompensiert werden. Weitere baurechtliche Vorgaben umfassen die Pflanzung einzelner Laubbäume und von Wildgehölzhecken.*

*Eine zusätzliche Versiegelung von Boden erfolgt nicht. Auf die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz und Erhalt von Oberboden wird verwiesen, ein vollständiger Ausgleich ist im Geltungsbereich möglich.*

*Die Entwässerung der vorhandenen Gebäude erfolgt derzeit in den Mischwasserkanal.*

*Für alle Neubauten sind dezentrale Versickerungen auf den jeweiligen Baugrundstücken oder die Verwendung von Retentionszisternen vorgesehen.*

*Ein erheblicher zusätzlicher Eingriff in das Lokalklima findet aufgrund der starken Vorbelastung nicht statt. Die Umwandlung der Gewerbebrache trägt zur Verbesserung der vorhandenen Rahmenbedingungen bei.*

*Die wohnungsnahen Erholungsmöglichkeiten im Plangebiet sind durch angrenzende gewerbliche Nutzungen eingeschränkt. Durch den Bebauungsplan ist eine Verbesserung des Wohnumfelds zu erwarten, da die Gewerbebrache überwiegend durch Wohnbebauung mit Gärten ersetzt wird. Eine nachträgliche Einbindung des westlichen Siedlungsrandes durch Bäume auf den Baugrundstücken wird nur sehr eingeschränkt möglich sein, da die gewerblichen Flächen bereits stark versiegelt sind und als Zufahrts- und Lagerflächen genutzt werden.*

*Von einer Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern muss nicht ausgegangen werden.“*

### 6.3.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Situation innerhalb des Plangebiets und dessen näheren Umgebung wurde untersucht. Hierfür wurde eine Potenzialabschätzung Artenschutz durchgeführt. Im Rahmen dieser Prüfung wurden für das Plangebiet Hinweise auf das Vorkommen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und europäischen Vogelarten sowie die vorhandenen Biotopstrukturen abgeprüft. Auf dieser Grundlage sind erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen zu benennen und verbindlich in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Potenzialabschätzung Artenschutz, Scheck, Oktober 2023, ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Folgendes kann zusammenfassend zitiert werden:

*„Für das Plangebiet wurde im Jahr 2014 bereits eine Übersichtsbegehung zum Artenschutz durchgeführt. Zwischenzeitlich hat sich das Potenzial für geschützte Arten deutlich reduziert. Die vorgesehene Bebauung des zentralen Bereichs inklusive einer Zufahrt über das am Südrand gelegene Flurstück 114/1 ist aus artenschutzrechtlicher Sicht daher konfliktfrei möglich. Für eine mögliche weitere Bebauung im nördlichen Teil (Hausgärten am Hafnergässle) sind Ersatzmaßnahmen für die Artengruppe Vögel erforderlich.“*

Die im Gutachten genannten Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Gehölzfällungen nur im Winterzeitraum durchzuführen. Weiterhin sind bei einer Bebauung der bestehenden Gartenbereiche mit Baumbestand zeitlich vorgezogen Nisthilfen für Vögel anzubringen.

### 6.3.3 Emissionen Lärm/ Geruch

#### Geruchsemissionen

Für das Plangebiet wurde ein Geruchsgutachten erstellt (IMA Richter&Röckle 30.10.2023).

Im Fazit ist daraus festzuhalten:

*„Im Jahre 2019 wurden vom Landratsamt Calw orientierenden Berechnungen auf Basis der TA Luft 2002 sowie der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) durchgeführt. Im vorliegenden Ergebnisbericht werden die Berechnungen des Landratsamts Calw auf Grundlage der TA Luft 2021 neu berechnet. Zudem wird eine höhere Auflösung sowie die Geländestruktur im Simulationsgebiet berücksichtigt.*

*[...]*

*Um die Geruchsimmissionen im Plangebiet zu ermitteln, wurde eine Ausbreitungsrechnung nach den Anforderungen der TA Luft 2021 durchgeführt. Das Ergebnis der Geruchsausbreitungsrechnung ist die relative Häufigkeit von Geruchsstunden, angegeben in Prozent der Jahresstunden. Eine „Geruchsstunde“ liegt vor, wenn anlagentypischer Geruch während mindestens 6 Minuten innerhalb der Stunde wahrgenommen wird. [...]*

*Die Ergebnisse zeigen, dass der für Wohngebiete geltende Immissionswert von 10 % im gesamten Plangebiet unterschritten wird.“*

#### Lärmemissionen

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Hein + Jud 13.11.2023).

Im Fazit ist daraus festzuhalten:

Durch die Untersuchung ist die Bebaubarkeit der überbaubaren Flächen belegt, sofern die innerhalb der Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Das Konzept der Bebaubarkeit innerhalb des Plangebietes wurde grundsätzlich überarbeitet.

Die Baugrenzen sind auf das Schallgutachten abgestimmt und halten einen ausreichenden Abstand zu schallemittierenden Nutzungen.

Um die Schallschutzmaßnahmen einhalten, bzw. gewährleisten zu können, dass der Bereich WA 1 bebaubar ist, wird hierzu eine abweichende Bauweise a1 festgelegt.

In der abweichenden Bauweise a1 wird geregelt, dass vor einer Bebauung im Bereich WA 1 ein Gebäude oder eine schallabschirmende Wand innerhalb des östlichen Bereiches des Teilgebietes GEe 3 zu errichten ist.

Im allgemeinen Wohngebiet treten Beurteilungspegel bis 55 dB(A) tags und bis 40 dB(A) nachts und im Mischgebiet Beurteilungspegel bis rund 59 dB(A) tags und bis rund 40 dB(A) nachts auf. Die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und nachts an allen Immissionsorten eingehalten.

## **7. Städtebauliche Konzeption**

### **7.1 Erschließung**

Das Plangebiet wird sowohl über bestehende als auch neu zu errichtende Straßen erschlossen.

Eine interne Erschließung des Plangebiets, im Bereich der Gewerbebrache, erfolgt von Süden, ausgehend von der Kreuzung Spielberger Straße/Brückenweg. Hierfür wird eine 5,50 m breite Stichstraße, von der eine weitere Stichstraße mit einer Breite von 5,25 m abzweigt, errichtet. Dadurch kann das innere Plangebiet vollständig erschlossen werden.

### **7.2 Bau- und Nutzungsstruktur**

Um die Höhenentwicklung entsprechend dem Bestand zu gewährleisten werden Festsetzungen zu den maximalen First- bzw. Gebäudehöhen getroffen.

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **8.1 Wasserversorgung ,Schmutzwasserableitung / Entwässerung**

Die Wasserversorgung wird von der gemeindeeigenen Wasserversorgung sichergestellt und wird innerhalb der neuen Straßen ergänzt.

Bestand

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Bestand in den Mischwasserkanal.

Die neuen Gebäude zur Schließung von Baulücken können in Abstimmung mit dem Landratsamt Calw ebenfalls in den Mischwasserkanal entwässert werden. Das LRA Calw bestätigt, dass laut Kanalplan der Mischwasserkanal für weitere Gebäude zur Schließung der Baulücken ausreichend dimensioniert ist.

Zur Retention des Niederschlagswassers wird ergänzend festgelegt, dass für Neubauten das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden soll oder, sofern dies nachweislich nicht möglich ist, über eine Rückhaltung in den Mischwasserkanal abgeleitet werden kann. Um die ordnungsgemäße Versickerung gewährleisten zu können, muss die Art und Größe der Fläche der Versickerung durch einen Fachplaner nachgewiesen werden.

Lediglich der Überlauf aus der auf dem Grundstück zu schaffenden Rückhalteeinrichtung darf an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, wie auch die Art und Bemessung der Versickerungsanlage, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Art und Größe der Fläche, sowie die Möglichkeit der Versickerung ist durch einen Fachplaner nachzuweisen.

### **8.2 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

### **8.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Gemeinde gewährleistet.

### **8.4 Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

### **8.5 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 9. Festsetzungen zum Bebauungsplan

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Um die Verträglichkeit zwischen der bestehenden und der geplanten Wohnnutzung (Beherbergungsbetrieb) und den umliegenden Gewerbebetrieben zu klären, fanden bereits im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes Gespräche mit der Baurechtsbehörde in Altensteig und dem Landratsamt Calw, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, statt.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt und der unteren Baurechtsbehörde, wird das Plangebiet, entsprechend der Nutzung, unterteilt.

Der Bereich im Westen (GEe 2) mit den bestehenden Gewerbebetrieben (Kfz-Werkstätten, Landwirtschaftliches Lohnunternehmen) wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Östlich davon ist die Errichtung eines Heizhauses zur zentralen Wärmeenergieerzeugung für das Gebiet und weitere Teile von Egenhausen geplant, welches ebenfalls als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 3) ausgewiesen wird. Die Nutzung ist als Gewerbebetrieb aller Art einzustufen. Das Gebäude des Heizhaus ist durch technische Maßnahmen entsprechend zu erstellen, dass die Lärmwerte den Störgrad eines Mischgebietes nicht überschritten werden.

Auch die bestehende Schlosserei im Osten wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. (GEe 1)

Angrenzend an die eingeschränkten Gewerbegebiete wird der Bestand als Mischgebiet festgelegt. Diese Bereiche liegen im schalltechnischen Einwirkungsbereich der eingeschränkten Gewerbegebiete. Die Gliederung des Mischgebiets mit ausgeglichenen Anteilen an Wohn- und Gewerbeflächen ist gegeben.

Abweichend vom Vorentwurf und ersten Entwurf wird der Bestand im Westen des Plangebietes und der Bereich der Gewerbebranche, der schalltechnisch die Werte eines Allgemeinen Wohngebietes einhält, als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Dies entspricht der Zielsetzung der Gemeinde zur Nachverdichtung von Wohnraum im zentralen Siedlungsbereich von Egenhausen.

Der östliche Bereich des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet nach (§ 4 BauNVO) festgelegt. Zur Einhaltung der Lärmwerte des allgemeinen Wohngebietes werden die überbaubaren Flächen in Bereichen die an eingeschränkte Gewerbegebiete angrenzen, soweit zurückgenommen, dass die Lärmwerte eingehalten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen neben Wohngebäuden (Nr.1) auch die zur Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen (Nr.3), von denen keine nennenswerten Störungen des Wohnens zu erwarten sind, zulässig gemacht.

Zur Sicherung der Wohnqualität, werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO von den nach § 4 Abs.2 BauNVO zulässigen Nutzungen die Schank- und Speisewirtschaften und -nicht störende Handwerksbetriebe nicht zugelassen. Die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden überwiegend (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), bis auf die Nutzung der Betriebe des Beherbergungsgewerbes und der Anlagen für Verwaltungen, ausgeschlossen.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbegrenzung der maximalen First- und Gebäudehöhe (FH max. bzw. GH max.) ausreichend bestimmt. Um den Nutzungsansprüchen der Bauherren gerecht zu werden, werden die Festsetzungen im Wesentlichen in Anlehnung an die bestehende Bebauung festgelegt. Die Grundflächenzahlen der Baugebietes orientieren sich an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung.

Um eine weitere Verdichtung im Randbereich der Gewerbegebiete zur freien Landschaft hin einzuschränken, wird die Grundflächenzahl dort auf 0,6 beschränkt.

Mit diesen Festsetzungen sowie mit der Festsetzung der offenen Bauweise im eingeschränkten Gewerbegebiet fügen sich die Gebäude in Größe und Kubatur in die Umgebungsbebauung ein. Außerdem wird durch die offene Bauweise ausreichend Entwicklungsspielraum für die unterschiedlichen betrieblichen Anforderungen gegeben.

Um die Schallschutzmaßnahmen einhalten bzw. gewährleisten zu können, dass der Bereich WA 1 bebaubar ist, wird hierzu eine abweichende Bauweise a1 festgelegt. In der abweichenden Bauweise a1 wird geregelt, dass vor einer Bebauung im Bereich WA 1 ein Gebäude oder eine schallabschirmende Wand innerhalb des östlichen Bereiches des Teilgebietes GEe 3 zu errichten ist.

In den Bereichen WA 1 und 2 sind innerhalb der offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen möglich. Somit können die Grundstücke je nach Marktsituation mit Einfamilien-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäusern flexibel bebaut werden.

Die Gebäudelänge wird in den abweichenden Bauweisen a1 und a2 weiterhin auf 30m begrenzt, um keine zu großen Baukörper zu ermöglichen.

Um Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen wird im westlichen Teil (WA 1), in Richtung der gewerblichen Nutzungen mit größeren Baukörpern, eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht.

Im Östlichen Teil (WA 2) und den Mischgebieten ist eine mit dem Bestand verträgliche zweigeschossige Bauweise festgelegt.

### 9.3 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze

Bei geschlossenen Garagen soll aus städtebaulicher Sicht und aus Gründen der Sicherheit ein Abstand zur Verkehrsfläche eingehalten werden.

Dieser Stauraum vor den Garagen wird auf 5 m festgesetzt, um genügend Platz für ein vor der Garage parkendes Fahrzeug zu gewährleisten, ohne den fließenden Verkehr zu stören.

### 9.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Abgrenzung der gewerblichen Nutzung von der Misch- und Wohngebietenutzung werden Pflanzgebote aus Wildgehölzhecken als Sichtschutz und zur gestalterischen Durchgrünung des Gebiets festgelegt.

Die Einbindung der Ortslage im Westen soll, soweit als möglich, durch Baumpflanzungen auf den Grundstücken der Gewerbebetriebe an der Westgrenze erfolgen. Weiterhin wird eine Eingrünung an der Zufahrt zur neuen Planstraße mit Bäumen und Sträuchern festgelegt.

Um die bisherige Durchgrünung der Gärten soweit als möglich zu erhalten wird eine generelle Pflanzbindung für größere Bäume festgelegt, die bei Verlust zu ersetzen sind.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind keine Gehölze zu erhalten.

Außerdem sind zur Retention von Niederschlagswasser und zur Verbesserung des Kleinclimas Flachdächer extensiv zu begrünen.

## 10. Örtliche Bauvorschriften

### 10.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Um das Plangebiet in die umgebende Landschaft einzubinden und wegen des Grundwasserschutzes sind insbesondere Festsetzungen für die äußere Gestaltung der Gebäude, zur Dachdeckung und zu Dachaufbauten, getroffen worden. Dabei sind für die Dachdeckung unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleidächer sowie reflektierende Materialien unzulässig. Um die gewerblichen Bauten und neue Gebäude im Misch- und Wohngebiet gestalterisch auf die gewachsene Ortsstruktur abzustimmen, sind für die Farbgestaltung der Fassaden grelle und kontraststarke Farbtöne nicht zugelassen und mittlere Farbtöne zu verwenden, d.h. durch Erdfarben abgedunkelte Weißtöne. Um den Bauherren einen möglichst großen Spielraum in der Gestaltung der Dächer zu eröffnen, werden keine

speziellen Dachformen, sondern nur geneigte Dächer mit einer Mindestneigung festgelegt. Somit wird die Dachlandschaft auf den Bestand abgestimmt. Flachdächer werden nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung zugelassen.

## 10.2 Werbeanlagen

Um das Landschaftsbild nicht negativ zu beeinträchtigen sind grundsätzlich beleuchtete Werbeanlagen (insbesondere wechselndes Licht) und Werbeanlagen auf Dächern unzulässig.

## 10.3 Gestaltung der Freiflächen

Private Freiflächen müssen als Grünfläche oder gärtnerisch angelegt werden, um eine notwendige Durchgrünung des Gebiets zu gewährleisten. Die Höhe der Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen ist aus gestalterischen Gründen begrenzt. Zur Lagerung von Schnee sowie aus Sicherheitsgründen, ist in den Bereichen in denen kein Gehweg vorhanden ist, bei Einfriedigungen ein Abstand von 0,5m zum Fahrbahnrand und zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

## 10.4 Stellplätze (74 (2) 2 LBO)

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

Durch eine schlechte Anbindung der Gemeinde im ländlichen Raum an den ÖPNV gibt es ein höheres Aufkommen des Motorisierten Individualverkehrs (MIV). Dadurch ist die Erhöhung der Verpflichtung zur Stellplatzherstellung auf 1,5 Stellplätze für jede Wohnung (notwendige Stellplätze) begründet. Da von der Gemeinde keine Längsparker entlang der bestehenden Erschließungsstraßen gewünscht sind, wird hierdurch eine geordnete Parkierung innerhalb des Plangebiets gewährleistet.

## 10.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufgrund der Hanglage des Gebiets werden Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Plangebiet notwendig. Die Straßen entwickeln sich entlang der Topographie. Daher werden voraussichtlich Abstufungen zwischen den Grundstücken notwendig. Daher wird festgelegt, dass das geplante Gelände zwischen Gebäude und Erschließungsstraße an das Straßenniveau anzugleichen ist, um keinen Höhenunterschied des Geländes vor den Gebäuden und der Straße zu erhalten. Um ein hohes Maß an gestalterischer Qualität im öffentlichen Raum des Gebietes zu erreichen, werden spezielle Regelungen hierzu getroffen.

## 11. Flächenbilanz

Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca.	1,27 ha	43,1%
Mischgebiet	ca.	0,39 ha	13,2%
Allgemeines Wohngebiet	ca.	1,16 ha	39,3%
Verkehrsfläche	ca.	0,08 ha	2,7%
Versorgungsfläche	ca.	0,01 ha	0,3%
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,04 ha	1,4%
<hr/>			
Gesamtgebiet	ca.	2,95 ha	100 %

Reutlingen, den 21.11.2023

Egenhausen, den 21.11.2023

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

Sven Holder  
Bürgermeister