

## Schriftlicher Teil (Teil B)

Entwurf

### 1. Bebauungsplan „Spielberger Straße/ Hafnergäße “

#### Gemeinde Egenhausen, Landkreis Calw

---

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

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

#### Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten 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)

##### 1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (G<sub>Ee</sub> 1,2,3) (§ 8 BauNVO)

in Verb. mit § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der Störgrad der im eingeschränkten Gewerbegebiet G<sub>Ee</sub> zulässigen Gebäude und Nutzungen ist auf den Störgrad eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO beschränkt. Dies bedeutet, dass nur Gewerbebetriebe und Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Plangebiet ist die Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO besonders zu beachten.

##### 1.1.2.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Lagerplätze sind nur für einen untergeordneten Teil und nur im betrieblichen Zusammenhang mit der eigentlichen Hauptnutzung des Baugrundstücks zulässig.

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

#### **1.1.2.2 Nicht zulässig sind:**

Folgende in § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Tankstellen,
- Verkaufsstätten,

Folgende in § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m § 1 (9) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe soweit sie zentren- und nahversorgungsrelevant sind.
- Betriebstätten, bei denen die offene Lagerung (Lagerplatz) von Werkstoffen, Materialien, (Sekundär-) Rohstoffen, Maschinen, Fahrzeugen, Recyclingmaterialien usw. der Hauptbetriebszweck ist.

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten,

#### **1.1.3 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)**

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

##### **1.1.3.1 Zulässig sind:**

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

##### **1.1.3.2 Nicht zulässig sind:**

Folgende in § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe soweit Sie zentren- und nahversorgungsrelevant sind,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a (3) 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die in § 6 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 außerhalb der in Satz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile) sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

**1.1.4 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 + WA 2) (§ 4 BauNVO)**  
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

**1.1.4.1 Zulässig sind:**

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**1.1.4.2 Nicht zulässig sind:**

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

- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

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,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**1.1.4.3 Ausnahmsweise zulässig:**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**

**1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung –

**1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)**

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Teilgebiete GEe 1, GEe 2 und GEe3 (Z = II)

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max): 12,50 m

Teilgebiete MI und WA 2 (Z = II)

mehrseitig geneigte Dächer:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max): 10,00 m

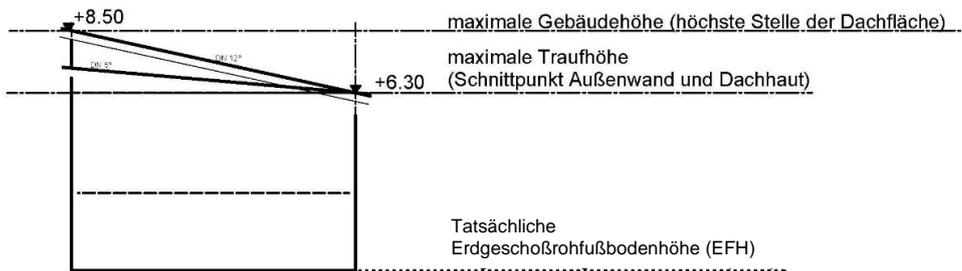
Maximale Traufhöhe (TH max): 6,30 m

Pultdächer:

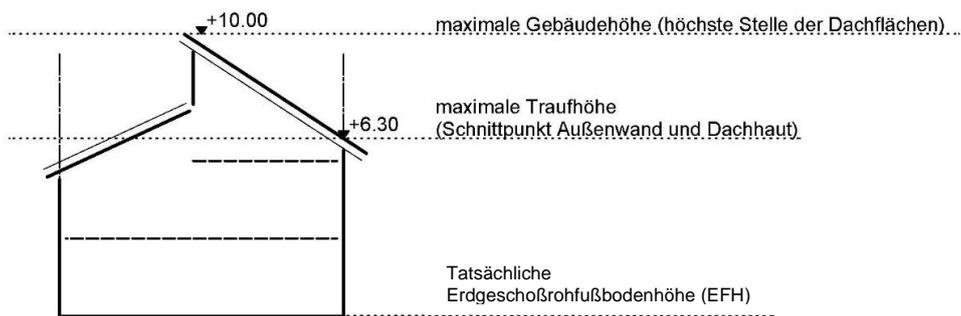
Maximale Gebäudehöhe (GH max): 8,50 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,30 m

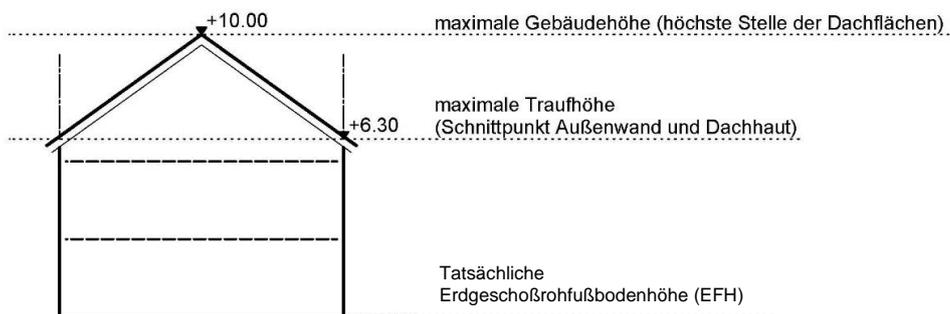
**Pulldach**



**mehrseitig geneigte Dächer (versetztes Pulldach)**



**mehrseitig geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Zeltdach etc.)**



In dem Teilgebiet WA 1 (Z = III) :

**mehrseitig geneigte Dächer:**

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max): 12,70 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 9,70 m

**Pulldächer:**

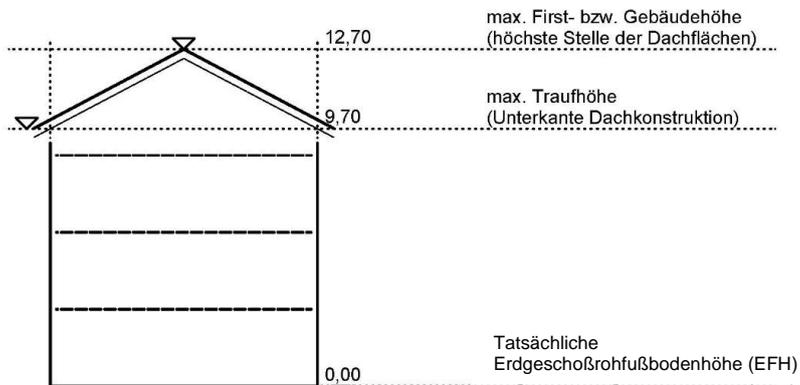
Maximale Gebäudehöhe (GH max): 13,00 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 10,50 m

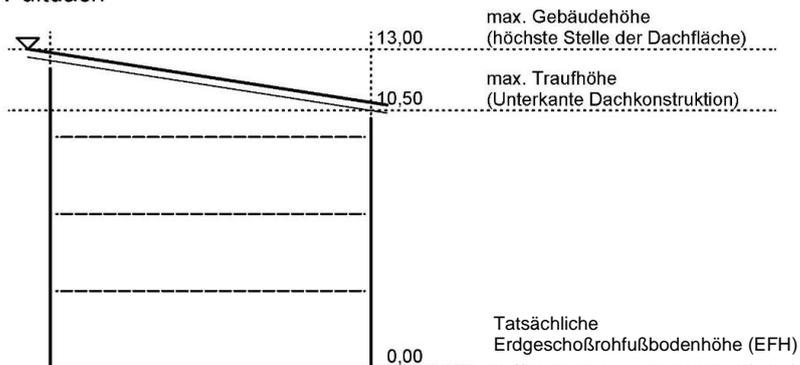
**Flachdächer:**

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 10,85 m

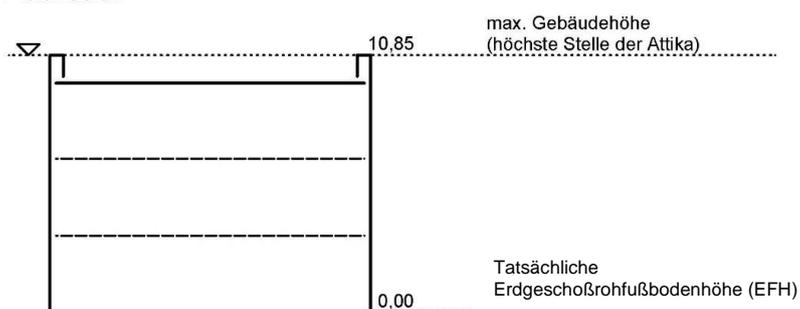
mehrseitig geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Zeltdach etc.)



Pultdach



Flachdach



Allgemein

Die tatsächliche Traufhöhe darf bei Gebäuderücksprüngen, Zwerchgiebeln u.ä. Bauformen auf max. 50% der Gebäudelänge um max. 1,50 m überschritten werden.

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Sattel- und Walmdach). (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe (beim Pultdach, bzw. versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche, bzw. Oberkante Attika beim Flachdach (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Der Versatz beim Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf maximal 2,00 m betragen.

#### Eingeschränktes Gewerbegebiet

Ausnahmsweise ist im eingeschränkten Gewerbegebiet eine Überschreitung der angegebenen Höchstgrenze der Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsbauten) zulässig.

#### **1.2.3 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

#### Teilgebiet GEe 1, GEe 2 und GEe 3:

offene Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

Die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers ist auf 50 m begrenzt.

#### Teilgebiet WA1:

Abweichende Bauweise 1

Gebäude:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf 30,0 m begrenzt.

- zulässig sind nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen-

Zulässigkeit bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 (2) 2 BauGB)

Aus Lärmschutzgründen ist die abweichende Bebauung des Wohngebiets innerhalb des Teilgebiets WA1 nach § 9 (2) 2 BauGB so lange unzulässig, bis die folgend beschriebene Lärmschutzbebauung bereits vollständig errichtet ist.

Abweichende Bauweise Lärmschutzbebauung:

Die Lärmschutzbebauung wird innerhalb der im Lageplan ausgewiesenen Flächen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Lärmschutz) als abweichende Bebauung festgesetzt. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche im Teilgebiet (GEe3) ist eine mindestens 6 Meter hohe und 30 m lange (Nord-Süd-Erstreckung) Bebauung (Gebäude oder Wand) bereits zu errichten.

Teilgebiet WA2, MI:

Abweichende Bauweise 2

Gebäude:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf 30,0 m begrenzt.

- zulässig sind nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen

**1.4 Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

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

**1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Garagen und überdachte Stellplätze 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).

Vor Garagen und Carports 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.

**1.6 Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

LR 1: Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Egenhausen und der Versorgungsträger (Strom, Telekom, Versorgungsleitungen Wasser, Abwasser)

**1.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)**

Für Neubauten ist das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Falls die Versickerungsfähigkeit nachweislich nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser über eine Rückhaltung (Retentionszisterne) in den Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Die Rückhaltung ist so auszuführen, dass nicht mehr Wasser in den Mischwasserkanal abgeleitet wird, als auf dem unbefestigten Grundstück angefallen ist. Der Nachweis ist durch einen Fachplaner zu erbringen.

Wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert, ist folgendes zu beachten:

- Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- Die Art und Größe der Fläche der Versickerung ist durch einen Fachplaner nachzuweisen.
- Die Versickerungsmulde bzw. die Rückhaltung ist mit einem Notüberlauf zu versehen, der in den Mischwasserkanal abgeleitet werden kann.

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.

### **1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**

(§ 9 (1) 24 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -  
(aktiver Lärmschutz)

Lärmschutzanlage Gebäude oder Wand

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche im Teilgebiet (GEe3) ist eine mindestens 6 Meter hohe und mindestens 30 m lange (Nord-Süd-Erstreckung) Bebauung oder Lärmschutzwand zu errichten (vgl. Ziff. 1.3 abweichende Bauweise WA1).

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

#### **Pflanzgebot 1: Wildgehölzhecken**

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind zwei- bis dreireihige, geschlossene Wildgehölzhecken aus ausschließlich gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,50 m nicht überschreiten.

#### **Pflanzgebot 2: Straßenbäume**

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 parallel der Straße verschoben werden.

#### **Pflanzgebot 3: Gehölzpflanzungen in öffentlichen Grünflächen**

Innerhalb der gekennzeichneten Grünflächen sind gebietsheimische Sträucher in lockeren Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **1.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)**

#### **Pflanzbindung 1: Erhalt von Laub- und Streuobstbäumen**

Alle Laub- und Obstbäume mit mehr als 20 cm Stammdurchmesser sind zu schützen und durch geeignete Pflegemaßnahmen zu erhalten. Bei Verlust sind sie durch andere ortstypische Hochstamm-Laub- und Obstbäume innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und außerhalb der überbaubaren Fläche zu ersetzen.

### 1.11 Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten

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

Felsenbirne	-	Amelanchier lamarckii
Zier- oder Scheinquitte	-	Chaenomeles japonica
Zwergmispel	-	Cotoneaster in Sorten
Weiß- und Rotdorn	-	Crataegus laevigata
Quitte	-	Cydonia oblonga
Feuerdorn	-	Pyracantha in Sorten
Eberesche	-	Sorbus aucuparia

#### Pflanzenliste 1: Bäume

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

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Birke	-	Betula pendula
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Esche	-	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Bergulme	-	Ulmus glabra

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

Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus

#### Pflanzenliste 2: Sträucher

Gebietsheimische Sträucher (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Faulbaum	-	Frangula alnus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	-	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum opulus

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

#### Maßnahme 1: Baufeldräumung

Vor Beginn der Rodungsarbeiten bzw. vor Beginn des Bodenabtrags muss sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Sollten bei der Überprüfung entsprechende Nester gefunden werden, muss der Beginn der Rodungsarbeiten bzw. der Beginn der Erdarbeiten bis zum Abschluss der Brut- und Aufzuchtzeit zurückgestellt werden. Die Maßnahme ist durch eine fachkundige Person auszuführen und zu dokumentieren. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen

Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

### Maßnahme 2: Sicherung von Nisthilfen

Vorhandene Nisthilfen sind zu erhalten und bei Zerstörung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan entsprechend zu ersetzen. Für eine weitere Bebauung der Grundstücke 65/1, 65 sowie 2402 und 2402/1 ist für jedes Grundstück als Ersatzmaßnahme eine Meisenhöhle (Fluglochdurchmesser 32 mm) und ein Doppellochkasten für Halbhöhlenbrüter an Gehölzen im Plangebiet anzubringen. Die Maßnahme ist jeweils zeitlich vorgezogen, also vor der Baufeldfreimachung, umzusetzen.

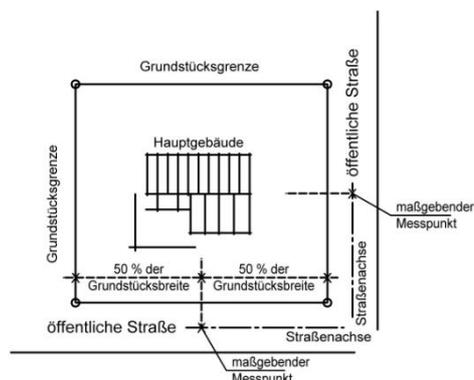
## 1.13 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

### In den Teilgebieten WA 1, WA 2, MI, GEe 1 und GEe 2:

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.



### Im Teilgebiet GEe 3

Die in der Planzeichnung mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf Normalhöhennull (NHN)

Eine abweichende EFH kann zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation und die Entwässerungsmöglichkeit des Gebäudes dies erfordert. Hierzu ist mit dem Bauantrag ein Nachweis vorzulegen. Die EFH und der geplante Geländeverlauf sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NHN-Höhen darzustellen.

## 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 (§ 202 BauGB). Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wieder zu verwenden.

## 2.2 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen.

## 2.3 Pflanzenlisten

Die Pflanzenlisten sind dem schriftlichen Teil zu entnehmen.

## 2.4 Erneuerbare Energien

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

Das Landratsamt Calw - Abt. Umwelt- und Arbeitsschutz - erteilt zum Thema Erdwärmennutzung kostenlos eine flurstücksgenaue Auskunft.

## 2.5 Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises Calw, in welchem alle Altlasten und altlastenverdächtige Flächen eingezeichnet sind, ergeben sich zwei Altstandorte, die sich im Gebiet des Bebauungsplanes befinden. Das Flst. 113 auf dem sich eine Schlosserei im Bestand befindet und die Flst. 2396 und 2401/2 als Flächen des ehemaligen Betriebes Wolf (Holzverarbeitung) sind als Altstandort der Kategorie B-, C- und E- Fälle gekennzeichnet. Sollten bei Baumaßnahmen (insbesondere Tiefbau) organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Calw, Abteilung Umweltschutz, zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur nach Absprache mit der oben genannten Abteilung erfolgen.

Lokale, abfallrelevante Verunreinigungen sind nicht auszuschließen. Im Zuge von Aushubmaßnahmen ist mit abfallrelevantem Aushub zu rechnen, der einer fachgerechten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen ist.

## 2.6 Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.)

## 2.7 Kellergeschoss Entwässerungseinrichtungen

Sollten im Kellergeschoss Entwässerungseinrichtungen (WC, Dusche, Bodenablauf etc.) angeordnet wird empfohlen die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) mindestens auf die Höhe der vorgelagerten Straße zu legen, so dass eine Entwässerung in den Schmutzwasserkanal ohne Hebeanlage möglich ist.

## 2.8 Nisthilfen

An neuen Gebäuden wird empfohlen Nisthilfen für Vögel anzubringen.

## Schriftlicher Teil (Teil B)

Entwurf

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Spielberger Straße/ Hafnergäßle“

#### Gemeinde Egenhausen, Landkreis Calw

---

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

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

#### 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)

##### **Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (GEe 1)**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mind. 15° zulässig.

##### **Eingeschränktes Gewerbegebiet 2 und 3 (GEe 2 und GEe 3)**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mind. 5° zulässig.

##### **Wohngebiete (WA 1)**

Für mehrseitig geneigte Dächer gelten:  
DN min. 25°

Pultdächer (einseitig geneigte Dächer):  
DN 5° bis 15°

Flachdächer:  
DN 0° bis 5°

##### **Wohngebiete (WA 2, MI)**

Für mehrseitig geneigte Dächer gelten:  
DN min. 25°

Pultdächer (einseitig geneigte Dächer):  
DN 5° bis 15°

Allgemein:

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig.

Werden Garagen mit Flachdächern direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig. Die Einhaltung der Abstandsflächen-vorschriften nach der LBO in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten.

**2. Dacheindeckung (§ 74 (1) LBO)**

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

Flachdächer sind nur mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

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

**3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) LBO)**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern ab 35° Dachneigung zulässig.

Dachaufbauten müssen mindestens 2,0 m vom Ortgang entfernt sein. Dacheinschnitte mit Breiten von über 2,5 m sind zu untergliedern; sie müssen mindestens 2,0 m vom Ortgang entfernt sein.

**4. Gestaltung, Farbgebung (§ 74 (1) LBO)**

Bei der Farbgestaltung des Gebäudes sind grelle und kontraststarke Farbtöne nicht zugelassen. Für Fassaden sind mittlere Farbtöne zu verwenden, d.h. durch Erdfarben abgedunkelte Weißtöne mit Hellbezugswerten zwischen 30% und 70 %.

**5. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

Beleuchtete Werbeanlagen (insbesondere wechselndes Licht) und Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

**6. Begrenzung der Bodenversiegelung (§ 74 (1) 3 LBO)**

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung ist innerhalb der eingeschränkten Gewerbebauflächen mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche als nicht versiegelte Fläche anzulegen.

**7. Stellplatzflächen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Gering belastete Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken o.ä. zu befestigen. Auf wasserdurchlässig befestigten Flächen ist das Waschen von Fahrzeugen sowie das Lagern und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig.

**8. 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.

**9. Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)**

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.

**10. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (3) 1 LBO)**

10.1 Das geplante Gelände der Grundstücke ist zwischen Gebäude und Erschließungsstraßen an das Straßenniveau anzugleichen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern es die besondere Topographie erfordert.

10.2 Gegenüber dem Nachbargrundstück sind Geländeabweichungen stufenlos und mit einer maximalen Neigung von 1:3 auszubilden.

10.3 Zwischen Grundstück und Straße oder öffentlicher Grünfläche sind Stützmauern bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,00 m zulässig.  
Zu Nachbargrenzen sind Stützmauern innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m zulässig.

10.4 Bei Stützmauern ist ab einer Höhe von 1,00 m ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer zu erstellen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen). Sämtliche Stützmauern müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

10.5 Die Regelungen nach §10 NRG (Nachbarrechtsgesetz für Baden- Württemberg) und § 6 LBO sind zu beachten.  
Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NHN-Höhen darzustellen.

**11. Stellplätze (74 (2) 2 LBO)**

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

## 12. Ordnungswidrigkeiten

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

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
4. Gestaltung, Farbgebung
5. Werbeanlagen
6. Begrenzung der Bodenversiegelung
7. Stellplatzflächen
8. Einfriedigungen
9. Freiflächen
10. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
11. Stellplätze

Reutlingen, den 21.11.2023

Egenhausen, den 21.11.2023

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

Sven Holder  
Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Bebauungsplan „Spielberger Straße/ Hafnergäble“ und

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Spielberger Straße/ Hafnergäble“

#### Gemeinde Egenhausen, Landkreis Calw

---

<b>Aufstellungsbeschluss</b>	08.04.2014
- Öffentliche Bekanntmachung	16.04.2014
<b>Billigungsbeschluss</b>	29.07.2014
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	14.08.2014 – 15.09.2014
Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit	
- Öffentliche Bekanntmachung	06.08.2014
- Einsichtnahme / Erörterung	14.08.2014 – 15.09.2014
<b>Auslegungsbeschluss</b>	14.04.2015
- Öffentliche Bekanntmachung	29.04.2015
- Öffentliche Auslegung	11.05.2015 – 19.06.2015
<b>Erneuter Entwurfsbeschluss</b>	21.11.2023
- Öffentliche Bekanntmachung	
- Erneute Offenlage des Entwurfs	
- Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
<b>Satzungsbeschluss</b> (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	

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