

## Schriftlicher Teil (Teil B)

### 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **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)

##### 1.1.1 Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

##### 1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder 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.

#### 1.1.1.2 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,
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie

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,

#### 1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 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 GEE zulässigen Gebäude und Nutzungen ist auf den Störgrad eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO nach 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 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,

- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie

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 Urbane Gebiete (MU 1) (§ 6a BauNVO)**

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Das Urbane Gebiet MU 1 wird hinsichtlich der unterschiedlichen Maßzahlen und der Art der Nutzung untergliedert.

#### **1.1.3.1 MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 1.4**

##### **Zulässig sind:**

Folgende Nutzungen gemäß § 6a (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

#### **1.1.3.2 Nicht zulässig sind:**

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

- Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

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

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

#### **1.1.3.3 MU 1.3**

##### **Ausnahmsweise zulässig sind:**

- 1.1.3.3.1** Nur im MU 1.3 sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der bestehenden betrieblichen Anlage (Schlosserei) auf den Flurstücken 112, 112/1 und 113 durch Anbau, Umbau oder eine Renovierung auf den Flurstücken 112, 112/1 und 113 nach § 1 (10) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Der Anbau, Umbau oder die Renovierung dürfen im Rahmen des erweiterten Bestandschutzes nur der Nutzung des bestehenden Betriebs dienen. Dabei ist die geschlossene Bebauung nach Nordwesten zwingend zu erhalten. Ein Betrieb während der Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr) ist nicht zulässig.

Es wird auf die Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Spielberger Str./Hafnergäßle Projekt 3671/4 von Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltakustik vom 05. August 2025 verwiesen.

**1.1.3.3.2** Eine Nutzungsänderung in einen anderen Gewerbebetrieb ist nur im Rahmen der zulässigen Nutzungsarten und Immissionsschutzwerte für ein MU nach § 6a BauNVO zulässig.

## **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 GE, GEe, MU 1.3 (Z = II)

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

Teilgebiete MU 1.2 (Z = II)

mehrseitig geneigte Dächer:

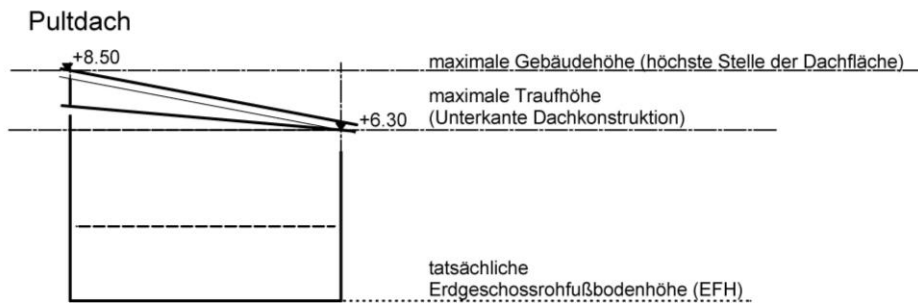
Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max): 10,00 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,30 m

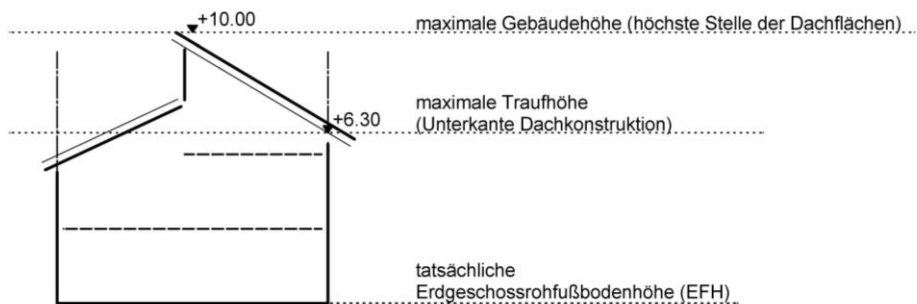
Pulldächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 8,50 m

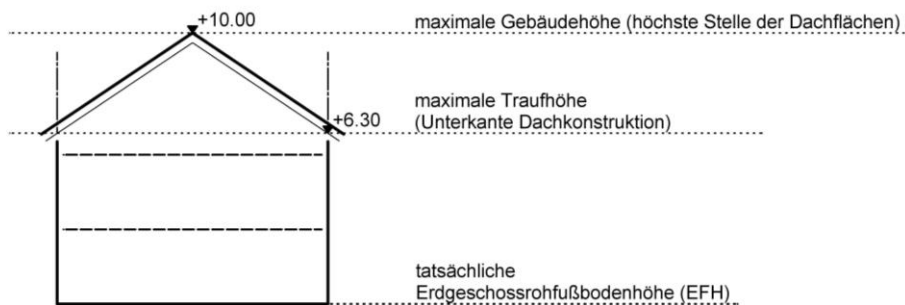
Maximale Traufhöhe (TH max): 6,30 m



**mehrseitig geneigte Dächer (versetztes Pulldach)**



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



In dem Teilgebiet MU 1.1, MU 1.4 (Z = III) :

mehrseitig geneigte Dächer:

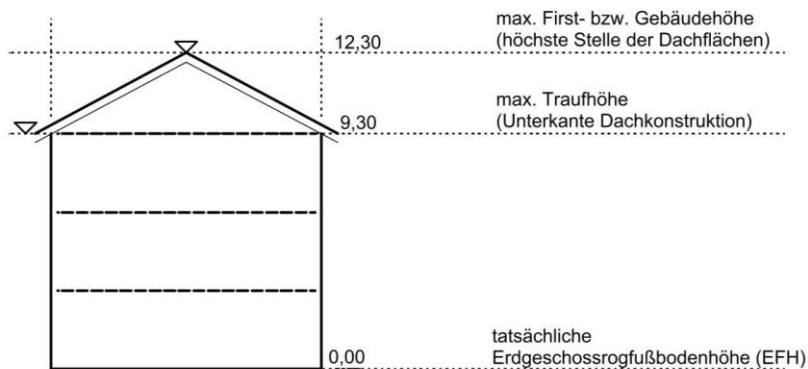
Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max): 12,30 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 9,30 m

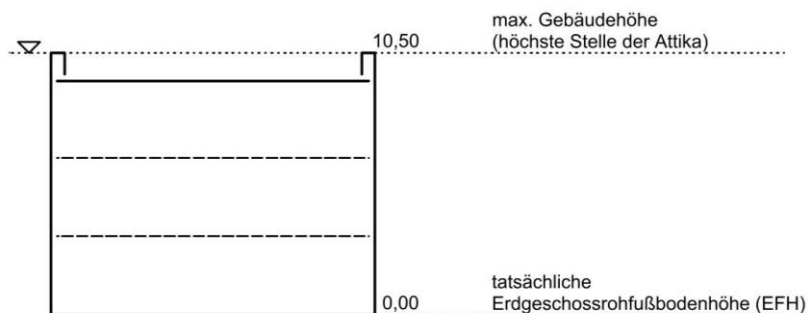
Flachdächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 10,50 m

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



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 Unterseite 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 GE, GEE, MU 1.3, MU 1.4:

offene Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

Die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers ist auf 50 m begrenzt.

##### Teilgebiet MU 1.1, MU 1.2:

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-

#### **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 Abstandsflächen der Gebäude** (§ 9 (1) 2a BauGB)

##### **MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3, MU 1.4**

Abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO beträgt bei allen Wandflächen, die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 der Wandhöhe (Ermittlung der Wandhöhe vgl. § 5 (4) LBO) bezogen auf die gesamte Wandfläche.

#### **1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und §12 (6) BauNVO)**

Garagen müssen von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einhalten (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m). Vor Garagen ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze weniger als 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt ist.

#### **1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)**

Die mit „Sichtfeld“ gekennzeichneten freizuhaltenden Flächen sind in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Soweit die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer nicht verdeckt wird, sind Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches möglich.

#### **1.8 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)

#### **1.9 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

### 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

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

## 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.

### **Maßnahme 3: Niederschlagswasserableitung**

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.

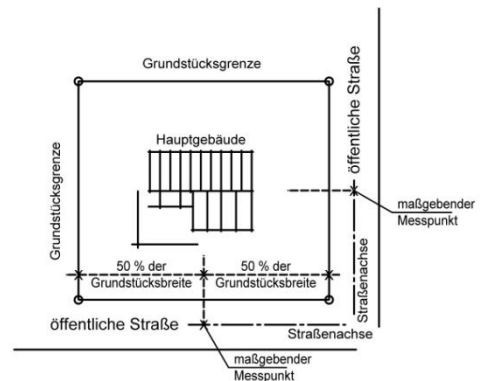
### 1.13 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

In den Teilgebieten GE, GEe, MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 1.4:

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.



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.

Das Planungsgebiet liegt im Randbereich des Ortskerns von Egenhausen (MA 1, ADAB-Id. 99499590), bei dem es sich um eine Ausbausiedlung des frühen Mittelalters handeln dürfte. Im Gebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Spuren aus den frühen Siedlungsphasen des Ortes (KD nach § 2DSchG) zu rechnen. Am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§8 DSchG). Die Zustimmung zu diesen kann ggf. mit Auflagen versehen werden.

Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84.2, [ArchaeologieLADKA@rps.bwl.de](mailto:ArchaeologieLADKA@rps.bwl.de).

### **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 Erdwärmenutzung mit dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sondiert werden.

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

### **2.5 Altlasten**

Im Altlastenkataster des Landkreises Calw, in welchem alle Altlasten und altlastenverdächtige Flächen eingezeichnet sind, ergeben sich Altstandorte, die sich im Gebiet des Bebauungsplanes befinden. Das Flst. 113 auf dem sich eine Schlosserei im Bestand befindet und die Flst. 61, 2396 und 2401/2 als Altstandort 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.

## 2.9 Vogelkollisionsschutz

(rechtsverbindliche Sicherung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung)

Um Kollision von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächigen Markierungen oder halbtransparente Materialien einzusetzen. Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind in der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen ([https://www.vogelwarte.ch/wp-content/uploads/2024/03/Glasbrochuere\\_2022\\_D.pdf](https://www.vogelwarte.ch/wp-content/uploads/2024/03/Glasbrochuere_2022_D.pdf))

## 2.10 Insektenfreundliche Beleuchtung

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. In den privaten Freianlagen werden daher umweltverträgliche Leuchtmittel empfohlen.

Die Lichtverteilung soll auf die zu beleuchtenden Objekte beschränkt werden. Hierbei sollen Leuchten grundsätzlich von oben nach unten strahlen und es soll eine geringstmögliche Lichtpunkthöhe von maximal 4 m gewählt werden. Als Leuchtmittel sollen LED-Lampen mit warmweißem Licht (CCT < 3 000 Kelvin) verwendet werden.

## Schriftlicher Teil (Teil B)

### 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

#### **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)**

##### **Urbane Gebiete (MU 1.3)**

Im urbanen Gebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mind. 15° zulässig.

##### **Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet (GE, GEe)**

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

##### **Urbane Gebiete (MU 1.1, MU 1.4)**

Für mehrseitig geneigte Dächer gelten:

DN min. 25°

Flachdächer:

DN 0° bis 5°

##### **Urbane Gebiete (MU 1.2)**

Für mehrseitig geneigte Dächer gelten:

DN min. 25°

Pulldächer (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 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, Schotterrassen, 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. Einfriedigungen und Bepflanzungen dürfen entlang der Kreisstraße daher zwischen dem Fahrbahnrand und den geplanten Baugrenzen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

**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).

Reutlingen, den 27.01.2026

Egenhausen, den 27.01.2026

Clemens Künster  
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

---

**Aufstellungsbeschluss** 08.04.2014  
- Öffentliche Bekanntmachung 16.04.2014

**Billigungsbeschluss** 29.07.2014  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit  
- Öffentliche Bekanntmachung 06.08.2014  
- Einsichtnahme / Erörterung 14.08.2014 – 15.09.2014

**Auslegungsbeschluss** 14.04.2015  
- Öffentliche Bekanntmachung 29.04.2015  
- Öffentliche Auslegung 11.05.2015 – 19.06.2015

**1. Erneuter Entwurfsbeschluss** 21.11.2023  
- Öffentliche Bekanntmachung 29.11.2023  
- Erneute Offenlage des Entwurfs 04.12.2023 – 08.01.2024  
- Erneute Beteiligung der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange

**2. Erneuter Entwurfsbeschluss** 18.03.2025  
- Öffentliche Bekanntmachung 02.04.2025  
- Erneute Offenlage des Entwurfs 07.04.2025 – 07.05.2025

**3. Erneuter Entwurfsbeschluss** 23.09.2025  
- Öffentliche Bekanntmachung 30.09.2025  
- Erneute Offenlage des Entwurfs 09.10.2025 – 24.10.2025

**Satzungsbeschluss**  
(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften) 27.01.2026

Ausgefertigt: Egenhausen, den 28.01.2026

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

Ortsübliche Bekanntmachung  
Bürgermeister Sven Holder 04.02.2026

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig.  
Egenhausen, den 04.02.2026

Bürgermeister Sven Holder