



**Gemeinde Ebhausen
Landkreis Calw**

**Bebauungsplan „Meierhofweg“ Ortsteil Rotfelden
nach § 13b BauGB**

**Teil B
Begründung - ENTWURF**

Stand: 09.06.2021



GAUSS Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 96 71-0
gauss-ingenieurtechnik.de



SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "MEIERHOFWEG"
GEMEINDE EBHAUSEN, GEMARKUNG ROTFELDEN
LANDKREIS CALW

1.0 Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Ebhausen verfügt im Ortsteil Rotfelden über keine Baugrundstücke mehr, welche sich für eine Wohnbebauung eignen. Sämtliche unbebauten Grundstücke (Baulücken), welche in der Gemeinde vorhanden sind, befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Die Gemeinde hat derzeit keine Zugriffsmöglichkeiten auf diese Baugrundstücke.

Die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken, insbesondere für Bürgerinnen und Bürger aus der Gemeinde Ebhausen, ist eine wichtige Aufgabe der Gemeinde.

Um den Bedarf und die Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland im Ortsteil Rotfelden gerecht zu werden, soll ein Wohnbaugebiet entwickelt werden.

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen und eine wohnbauliche Entwicklung des Geländes herbeizuführen.

Die Fläche befindet sich im Außenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Fläche soll nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen. Das Verfahren gem. § 13b BauGB kann für Bebauungspläne angewandt werden, die der Entwicklung von Wohnnutzungen auf Flächen im direkten Anschluss an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile dienen. Solche Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 1 ha festgesetzt wird und wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB angewendet werden, da die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

2.0 Übergeordnete Vorgaben

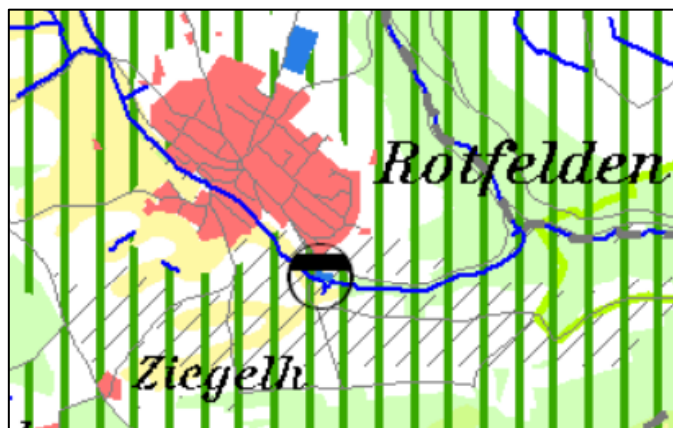
Regionalplan

Im Regionalplan „Nordschwarzwald“ von 2015 ist für die Gemeinde Ebhausen keine zentralörtliche Funktion genannt.

Die Gemeinde Ebhausen gehört zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Nagold.

Durch die Lage der Gemeinde an der L 362 ist eine sehr gute Anbindung an die Mittelzentren der Region gewährleistet.

Von Osten her grenzt der Geltungsbereich an einen Regionalen Grünzug; vom Südwesten an Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege. Der zu erwartende Eingriff wird jedoch in beiden Fällen, falls überhaupt, räumlich nur untergeordnet stattfinden. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass regionalplanerische Ziele beeinträchtigt werden.

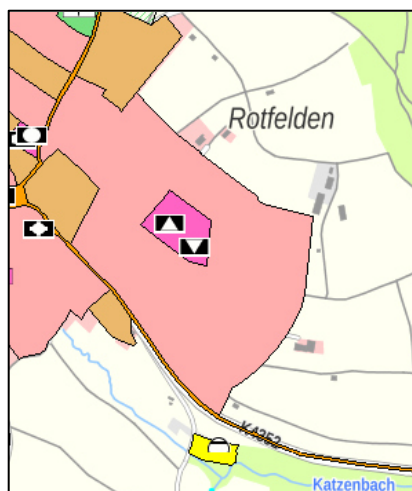


Quelle: Auszug aus Raumnutzungskarte Regionalplan 2015,
Regionalverband Nordschwarzwald,

Aufgrund der unter 1.0 aufgeführten Sachlage ist es dringend geboten, auch für den Bedarf von Bürgern aus Ebhausen, weitere Wohnbaugrundstücke zu entwickeln und ein neues Wohngebiet zu erschließen. Entsprechend der Vergaberichtlinien von Wohnbaugrundstücken können solche Grundstücke fast ausschließlich an Bürger von Ebhausen vergeben werden.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Nagold mit der Stadt Haiterbach und den Gemeinden Ebhausen und Rohrdorf ist der Geltungsbereich fast ausschließlich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Lediglich eine kleine Teilfläche im Nordosten sowie die Fläche für Rückhaltung im Südosten befinden sich nicht mehr auf ausgewiesenen Wohnbauflächen.



Quelle: Auszug aus Flächennutzungsplan,
Geoportal Baden-Württemberg, 2021

3.0 Beschreibung des Planbereiches

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,54 ha.

Der Bebauungsplan schließt sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile an und begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzung.

3681 teilw., 2404 teilw., 2400 teilw., 2399 teilw., 3736 teilw., 2371 teilw., 2372, 3717 teilw., 2381/2, 2381, 2382.

Es sollen Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

Im Osten grenzt der Planbereich an einen landwirtschaftlichen Betrieb.

4.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es befinden sich keine Biotope im Plangebiet.

5.0 Ver- und Entsorgung

5.1 Trink- und Löschwasser

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Trink- und Löschwasser kann gewährleistet werden.

5.2 Entwässerung

Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes wird an den bestehenden Kanal angeschlossen und das Schmutzwasser der Kläranlage zugeführt.

Das Niederschlagswasser wird in Zisternen gesammelt und dem geplanten Retentionsbecken zugeführt. Von dort aus wird es gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet.

5.3 Stromversorgung

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit elektrischer Energie kann gewährleistet werden.

6.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Nutzungsstruktur der näheren Umgebung wird damit aufgenommen.

Das Gebiet soll dem Wohnen dienen, nur nichtstörende Gewerbebetriebe können sich in Verbindung mit der Wohnnutzung als untergeordnete Nutzung ansiedeln.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl werden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung festgesetzt, damit die einzelnen Grundstücke optimal ausgenutzt werden können und eine angemessene Dichte erreicht werden kann.

Zahl der Vollgeschosse

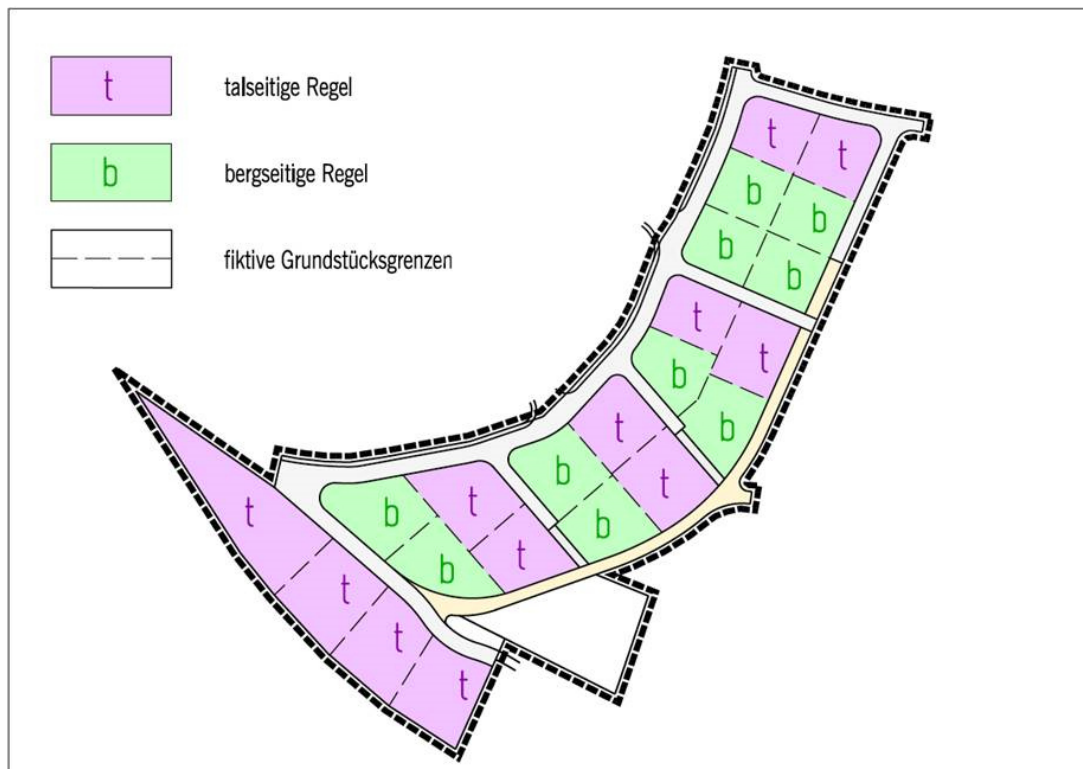
Die Zahl der Vollgeschosse soll nicht mehr als zwei betragen. Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass die Höhenentwicklung der bestehenden Bebauung aufgenommen wird und sich die neue Bebauung harmonisch in die vorhandene Struktur einfügt. Außerdem soll hierdurch auch ein der heutigen Zeit angemessenes Maß an nutzbarer Wohnfläche insbesondere für Familien mit Kindern ermöglicht werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Siehe Systemskizzen

Höhenlage der baulichen Anlagen

Nachfolgend ist dargestellt, an welcher Stelle die bergseitige und an welcher Stelle die talseitige Regelung anzuwenden ist.



6.3 Bauweise

Als Bauweise werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Mit dieser Regelung können Strukturen entstehen, die eine angemessene Dichte zulassen und sich überwiegend an der bestehenden Bebauung orientieren.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, sie sind ausreichend bemessen und lassen eine zeitgemäße Bebauung zu.

6.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Es gilt die Satzung über die Zulassung von Nebenanlagen der Gemeinde Ebhausen vom 14. Januar 2019.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sie können außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn sie an das Hauptgebäude angebaut werden.

6.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aufgrund der bestehenden Baustruktur in der Umgebung und zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens, wird die Anzahl der Wohneinheiten auf drei Einheiten pro Einzelhaus und zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte festgesetzt.

6.7 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind im Plan nach Ihrer Funktion dargestellt und festgesetzt.

6.8 Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden, damit ein ruhiges und angemessenes Stadtbild gewährleistet ist.

6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.9.1 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers müssen Auswaschungen von Metallen vermieden werden.

6.9.2 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf den Baugrundstücken

Das Niederschlagswasser soll dem natürlichen Wasserkreislauf auf kurzem Wege wieder zugeleitet werden. Aus diesem Grund sollen die Wege und Stellplätze einen wasserdurchlässigen Unterbau und eine wasserdurchlässige Oberfläche erhalten.

6.9.3 Bodenschutz

Im Zuge von Erschließung und Bebauung der einzelnen Grundstücke ist ein flächiger Ab- bzw. Antrag des anstehenden Bodens anzunehmen. Durch eine schonende Behandlung des Oberbodens wird der Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Menschen und Tiere erhalten und vor Belastungen geschützt.

6.9.4 Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Diese Festsetzung soll der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegenwirken.

Eine gärtnerische Nutzung von unbebauten Flächen dient nachhaltig dem Erhalt von Lebensräumen für die notwendige Artenvielfalt in der Natur.

6.9.5 Artenschutz

Zum Schutz von Insekten, Vögeln und Fledermäusen sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zu verwenden.

Großflächigen Verglasungen sind zum Schutz von Vögeln gegen Vogelschlag auszustatten.

6.10 Pflanzgebote

Die nicht bebauten Flächen sollen als Gärten mit einheimischen Gehölzen angelegt werden. Dabei wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück pro angefangene 300 m² mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Dies gewährleistet die Durchgrünung der Privatgrundstücke. Die festgesetzte Anzahl der Bäume sowie die gegebene große Auswahl an zu pflanzenden heimischen Gehölzen belassen den Grundstücksbesitzern genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

7.0 Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachform und Dachneigung

Um eine gewisse Einheitlichkeit erreichen zu können, gilt hier die *Satzung über die Zulassung von Nebenanlagen und Dachaufbauten sowie der farblichen Gestaltung der Dacheindeckung* der Gemeinde Ebhausen.

7.2 Dacheindeckung

Um eine gewisse Einheitlichkeit erreichen zu können gilt hier die *Satzung über die Zulassung von Nebenanlagen und Dachaufbauten sowie der farblichen Gestaltung der Dacheindeckung* der Gemeinde Ebhausen.

7.3 Dachaufbauten

Um eine gewisse Einheitlichkeit erreichen zu können gilt hier die *Satzung über die Zulassung von Nebenanlagen und Dachaufbauten sowie der farblichen Gestaltung der Dacheindeckung* der Gemeinde Ebhausen.

7.4 Dachgestaltung bei Garagen und Carports

Auch die Dachgestaltung bei Garagen und Carports soll sich harmonisch in die gebaute Umgebung einpassen. Aus diesem Grund sollen ruhige Dachflächen entstehen, die keine Fernwirksamkeit entwickeln.

7.5 Fassadengestaltung

Aufgrund der Fernwirksamkeit des neuen Wohngebietes soll eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden.

7.6 Werbeanlagen

Da im Wohngebiet auch nichtstörendes Gewerbe zulässig sein soll, soll in einem sehr untergeordneten Umfang Werbung möglich sein.

7.7 Außenantennen

Aufgrund der Fernwirksamkeit des neuen Wohngebietes soll eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden.

7.8 Einfriedungen

Mit der Festsetzung der Einfriedungen soll insbesondere im Straßenraum eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden. Ansonsten soll das Grün überwiegen und lebendige Einfriedungen angesiedelt werden.

7.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Es soll die Möglichkeit eingeräumt werden, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern bis zu 1 Meter Höhe zu errichten. Mit dieser Regelung soll ermöglicht werden, dass insbesondere Terrassen und ähnliche Einrichtungen im unmittelbaren Anschluss an die Wohngebäude möglich sind.

7.10 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Es gilt die *Satzung zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen* der Gemeinde Ebhausen vom 12. Dezember 2017. Die Satzung ist den Anlagen zu diesem Bebauungsplan beigelegt.

7.11 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen soll zurückgehalten und möglichst auf dem Grundstück genutzt werden.

7.12 Ordnungswidrigkeiten

Zur besseren Umsetzung der Rechtsvorschriften werden diese mit einem Bußgeld bewehrt.

8.0 Anlagen

- Satzung zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen
- Satzung über die Zulassung von Nebenanlagen und Dachaufbauten sowie der farblichen Gestaltung der Dacheindeckung

Ebhausen, den

Rottenburg, den

Schuler
Bürgermeister

Fabian Gauss M.Eng
Stadtplaner