



**Gemeinde Ebhausen  
Landkreis Calw**

**Bebauungsplan „Nagoldtalblick I“ Ebhausen**

**Begründung**

**ENTWURF**

Stand: 31.01.2022



**GAUSS Ingenieurtechnik GmbH**  
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.  
Telefon 07472 / 96 71-0  
[gauss-ingenieurtechnik.de](http://gauss-ingenieurtechnik.de)



SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)  
BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN "NAGOLDTALBLICK I"  
GEMEINDE EBHAUSEN, GEMARKUNG EBHAUSEN  
LANDKREIS CALW

## 1.0 Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Ebhausen verfügt im Ortsteil Ebhausen über keine Baugrundstücke mehr, welche sich für eine Wohnbebauung eignen. Sämtliche unbebaute Grundstücke (Baulücken), welche in der Gemeinde vorhanden sind, befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Die Gemeinde hat 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 dem Bedarf und der Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland im Ortsteil Ebhausen 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.

## 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 L362 ist eine sehr gute Anbindung an die Mittelzentren der Region gewährleistet.

Auf der Homepage des „Regionalverbandes Nordschwarzwald“ kann die Raumnutzungskarte für Ebhausen eingesehen werden. Hier ist ersichtlich, dass der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes „Nagoldtalblick I“ nur vom Vorbehaltsgebiet „Regionaler Grünzug“ tangiert ist.

Aufgrund der unter 1.0 aufgeführten Sachlage ist es dringend geboten, insbesondere 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.

Daher und insbesondere auch vor dem Hintergrund des bestehenden Siedlungsdrucks wird der Bedarf an Wohnbaugrundstücken höher gewichtet als das Vorbehaltsgebiet „Regionaler Grünzug“.

### **3.0 Örtliche Planungen**

#### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Nagold mit der Stadt Haiterbach und den Gemeinden Ebhausen und Rohrdorf ist der Geltungsbereich teilweise als landwirtschaftlich genutzte Fläche und teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### **4.0 Beschreibung des Planbereiches**

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.48 ha, wobei die Aufstellung des Bebauungsplanes im sogenannten Normalen Verfahren erfolgen soll.

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

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: 3042; 3041; 3040 teilw.; 3045/2 teilw.; 1906; 1908; 1909; 1910; 1991/1; 1991 teilw.; 3040/1 teilw.; 1911 teilw.; 1913 teilw.; 1914 teilw.; 1915 teilw.

Es sollen Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

### **5.0 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich teilweise als landwirtschaftlich genutzte Fläche und teilweise als Wohnbaufläche aus

Im zu erarbeitenden Bebauungsplan soll der gesamte Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

### **6.0 Ver- und Entsorgung**

#### **6.1 Trink- und Löschwasser**

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

#### **6.2 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 über ein geplantes, separates Regenwasserkanalsystem abgeleitet.

#### **6.3 Stromversorgung**

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

### **7.0 Arten- und Biotopschutz**

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen

ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Der Umweltbericht wurde von der HPC AG, Rottenburg erarbeitet. Er ist dem Bebauungsplan als Teil II beigelegt.

## **8.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 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.

### **8.2 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 (ausgenommen Mehrfamilienhäuser drei 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

### **8.3 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.

### **8.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen**

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

### **8.5 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.

## **8.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

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

## **8.7 Verkehrsflächen**

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

## **8.8 Versorgungsleitungen**

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

## **8.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **8.9.1 Grundwasserschutz**

Zum Schutz des Grundwassers müssen Auswaschungen von Metallen vermeiden werden.

### **8.9.2 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.

### **8.9.3 Bodenschutz**

Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zu Schutz des Bodens fest. Sie umfassen den Schutz und die Erhaltung des Oberbodens, Vorgaben zur Geländemodellierung und abfallrechtliche Vorschriften.

### **8.9.4 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.

### **8.9.5 Artenschutz**

Im Plangebiet befinden sich Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten. Zur Vermeidung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Sie umfassen Ersatznistkästen für Vögel, Ersatzquartiere für Fledermäuse und einen Ersatzlebensraum für die Zauneidechse.

Zum Schutz der Fauna werden weiterhin für das gesamte Plangebiet insektenfreundliche Beleuchtungen festgesetzt. Nachts sind durch die Beleuchtung der Straßen und sonstige Außenbeleuchtungen Lichtimmissionen zu erwarten, durch welche die Fauna der Ortsrandlage und der Umgebung gestört werden kann. Zu helle und weiße Lampen wirken als Insektenfallen. In den Randbereichen des Gebiets gehen damit u. a. Nahrungsquellen für nachtaktive Fledermäuse verloren. Durch den Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten werden diese Beeinträchtigungen gemindert.

### **8.9.6 Ausgleich von geschützten Streuobstbeständen und FFH-Mähwiesen**

Im Plangebiet befinden geschützte Streuobstbestände und FFH-Mähwiesen. Zum Ausgleich der entfallenden Flächen werden externe Maßnahmen festgesetzt.

Der Ausgleich der Streuobstbestände erfolgt im Verbund mit dem Ausgleich entfallender Obstwiesen im Plangebiet „Nagoldtalblick II“. Dadurch wird ein zusammenhängender Streuobstbestand einer Fläche von > 1.500 m<sup>2</sup> angelegt.

### **8.10 Grünflächen**

Zur Durch- und Eingrünung des Plangebiets werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Die Eingrünung mittels privater Grünflächen dient zum einen der Gestaltung des Übergangs in die freie Landschaft und zum anderen dem Ausgleichskonzept für die Eingriffe in Natur- und Landschaft entsprechend der Maßnahmen des Umweltberichts.

### **8.11 Pflanzgebote**

Die nicht bebauten Flächen sollen als Gärten angelegt werden. Dabei wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück pro angefangene 300 m<sup>2</sup> mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Dies gewährleistet die Durchgrünung der Privatgrundstücke. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze werden Heckenpflanzungen zur Eingrünung festgesetzt.

Auf öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen werden weitere Bäume festgesetzt.

Die festgesetzte Anzahl der Bäume sowie die gegebene große Auswahl an zu pflanzenden heimischen Gehölzen belassen den Grundstücksbesitzern und der Gemeinde genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

## **9.0 Örtliche Bauvorschriften**

### **9.1 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.

### **9.2 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.

### **9.3 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.

### **9.4 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.

### **9.5 Fassadengestaltung**

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

### **9.6 Werbeanlagen**

Werbung soll nur in einem sehr untergeordneten Umfang möglich sein.

### **9.7 Außenantennen**

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

### **9.8 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.

### **9.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Es soll die Möglichkeit eingeräumt werden, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern bis zu 2 m Höhe zu errichten. Mit dieser Regelung soll ermöglicht werden, dass insbesondere Terrassen und ähnliche Einrichtungen im unmittelbaren Anschluss an die Wohngebäude möglich sind.

### **9.10 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.

### **9.11 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

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

### **9.12 Ordnungswidrigkeiten**

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

## 10.0 Planungsstatistik

	<b>Geltungsbereich</b>	24.823 m <sup>2</sup>	=	2,48 ha	100 %
	<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	20.031 m <sup>2</sup>	=	2,00 ha	81 %
	davon Private Grünfläche	1.046 m <sup>2</sup>	=	0,10 ha	
	<b>Verkehrsfläche</b>	3.793 m <sup>2</sup>	=	0,38 ha	15 %
	davon Straße mit Wirtschaftsweg	3.588 m <sup>2</sup>	=	0,36 ha	
	davon Straße	3.376 m <sup>2</sup>			
	davon Wirtschaftsweg	212 m <sup>2</sup>			
	davon Geh-, Fuß- und Radweg	0 m <sup>2</sup>	=	0,00 ha	
	davon Parkierungsflächen incl. Bäume	85 m <sup>2</sup>	=	0,01 ha	
	davon Verkehrsgrün	120 m <sup>2</sup>	=	0,01 ha	
	<b>Öffentliche Grünfläche</b>	999 m <sup>2</sup>	=	0,10 ha	4 %

Ebhausen, den .....

Rottenburg, den

Schuler  
 Bürgermeister

Fabian Gauss M.Eng  
 Stadtplaner