



**Gemeinde Ebhausen
Landkreis Calw**

Bebauungsplan „Nagoldtalblick II“ Ortsteil Ebhausen

Begründung - ENTWURF

Stand: 17.02.2021



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



SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)
BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN "NAGOLDTALBLICK II"
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 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 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.

Gleichzeitig stellt dieser Bebauungsplan die städtebauliche Abrundung zum Bestand als auch zum Plangebiet „Nagoldtalblick“ dar.

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 II“ von einem „Regionalen Grünzug“ tangiert ist, bzw. ggf. minimale Überschneidungen (eine Bautiefe) auftreten. Es wird davon ausgegangen, dass sich diese minimalen Überschneidungen noch im Bereich des Ausformungsspielraums befinden.

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.

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. 1,17 ha.

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

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: 1911 teilw., 1913 teilw., 1914 teilw., 1915 teilw., 3040/1 teilw., 3045/2 teilw., 3040 teilw., 3014, 3015, 3016, 3017, 3018, 3019, 3019/1, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039.

Es sollen Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

5.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

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

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 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 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.

7.2 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

7.3 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.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

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

7.5 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.

7.6 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).

7.7 Verkehrsflächen

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

7.8 Leitungsrechte §9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Für den Schmutzwasserkanal, den Regenwasserkanal sowie die Wasserversorgung werden im Bereich südwestlich der privaten Grünfläche „Baumwiese“, entsprechend der Planzeichnung, Flächen für Leitungsrechte festgesetzt.

7.9 Versorgungsleitungen

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

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

7.10.1 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers müssen Auswaschungen von Metallen vermieden werden.

7.10.2 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. Die Beläge sind wasserdurchlässig herzustellen, damit das Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf auf kurzem Wege wieder zugeführt wird.

7.10.3 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.

7.10.4 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.

7.10.5 Artenschutz

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

Großflächigen Verglasungen sind zum Schutz von Vögeln gegen Vogelschlag auszustatten.

Die Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter und Quartiermöglichkeiten von Fledermäusen, die mit den Höhlenbäumen verloren gehen, sind durch Vogelnistkästen und Fledermauskästen zu ersetzen. Die Kästen sind rechtzeitig vor Beginn der auf die Baumfällung folgende Brut-/Aktivitätsperiode aufzuhängen (CEF-Maßnahmen).

7.10.6 Private Grünfläche

Die private Grünfläche ist wie im Bestand als Obstwiese zu erhalten.

7.10.7 Ersatz von Streuobstwiesen

Die entfallenden zusammenhängenden Streuobstbestände sind flächengleich auszugleichen; dazu werden auf Flächen außerhalb des Plangebiets, im Gebiet der Gemarkung Ebhausen, neue Streuobstwiesen angelegt

7.11 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.

Die Baumpflanzungen im öffentlichen Raum (Straße, Stellplätze) dienen der Durchgrünung des Gebiets.

8.0 Örtliche Bauvorschriften

8.1 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.

8.2 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.

8.3 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.

8.4 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.

8.5 Fassadengestaltung

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

8.6 Werbeanlagen

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

8.7 Außenantennen

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

8.8 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.

8.9 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.

8.10 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.

8.11 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

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

8.12 Ordnungswidrigkeiten

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

Ebhausen, den

Rottenburg, den

Schuler
Bürgermeister

Fabian Gauss M.Eng
Stadtplaner