

## Hinweise zum Bebauungsplan

Hinweise zum Bebauungsplan	
Interne Kurzbezeichnung	Baug 128
Gemarkung	Maulbronn
Name des Plans	Neuapostolische Kirche
Vom	17.10.2012
In Kraft getreten am	25.10.2012
Art des Plans/rechtliche Qualität	Qualifizierter BPL § 30 BauGB
Aktueller Stand	s.o.
Vom	s.o.
In Kraft getreten am	s.o.
Bestandteile des aktuellen Bebauungsplans:	
Satzung vom	17.10.2012
Lageplan vom	24.05.2012 M 1:500
Deckblatt vom	-
Deckblatt vom	-
Textliche Festsetzungen vom	24.05.2012 / 17.10.2012
Begründung	24.05.2012
Baugrunduntersuchung	-
Grünordnungsplan	-



## **S A T Z U N G**

### **ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **"Neuapostolische Kirche"**

Aufgrund der §§ 1 - 4 und 8 - 13 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat

der Gemeinderat am 17.10.2012 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Neuapostolische Kirche" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Lageplan)

#### **§ 2**

#### **Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- zeichnerischer Teil (Lageplan) vom 24.05.2012 des Büros Gerst-Ingenieure
- textlicher Teil (Bebauungsvorschriften) vom 24.05.2012/17.10.2012 des Stadtbauamtes Maulbronn

#### **§ 3**

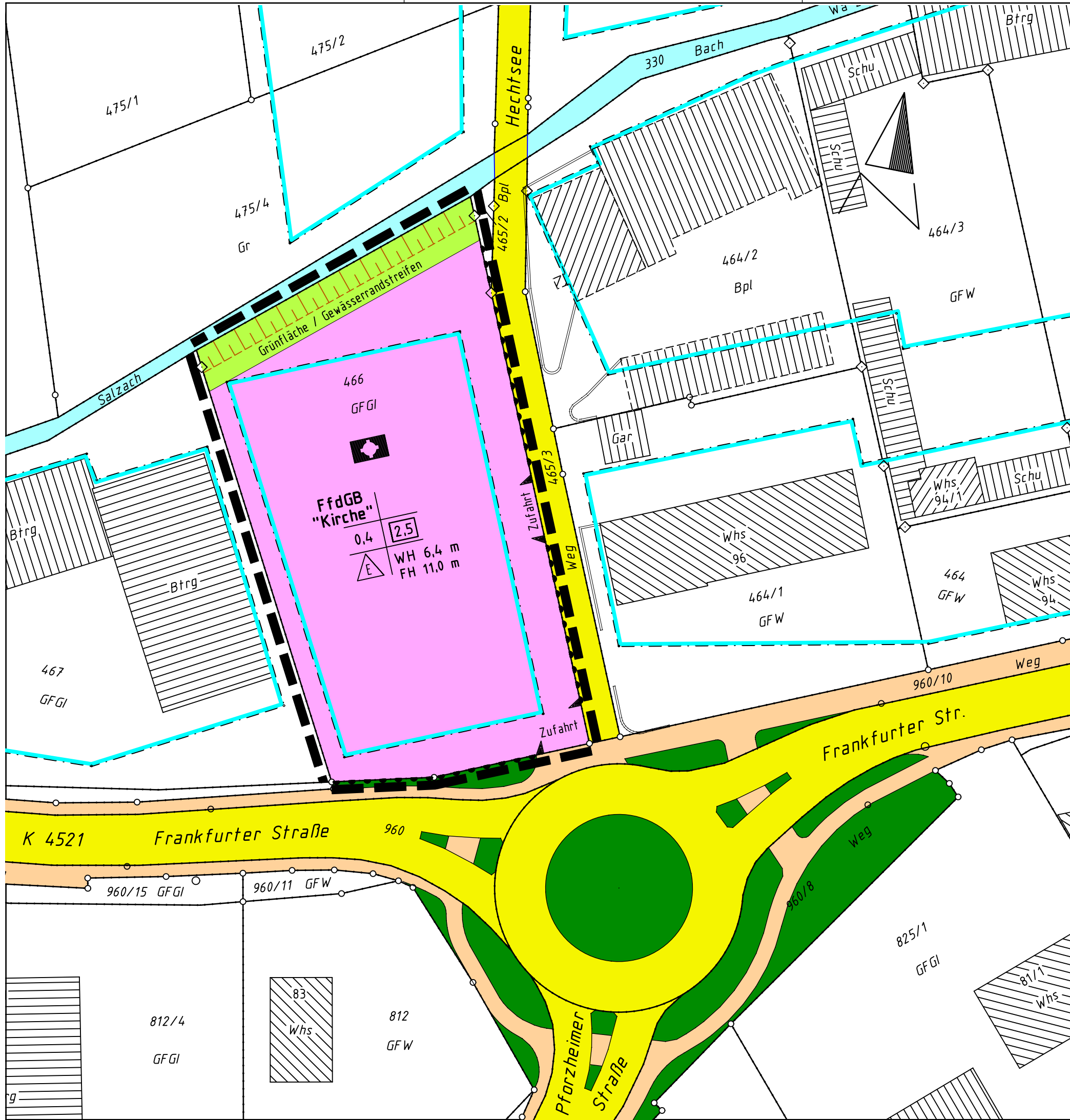
#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung (der Bebauungsplan) tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Maulbronn, den 17.10.2012

(DS)

Bürgermeister



ENZKREIS  
STADT MAULBRONN  
GEMARKUNG MAULBRONN

**BEBAUUNGSPLAN „Neuapostolische Kirche“**

Zeichnerischer Teil (Lageplan) M. 1 : 500  
in der Fassung vom 24.05.2012

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB vom 20.06.2012
  - Entwurfsbeschluss vom 20.06.2012
  - Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung 28.06.2012
  - Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 06.07. bis 06.08.2012
  - Satzungsbeschluss am 17.10.2012

**Ausfertigungsvermerk:**  
Dieser Plan lag der Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats vom 17.10.2012 zugrunde.

Maulbronn, den 17.10.2012

Andreas Felchle  
Bürgermeister

Aufgestellt den 24.05.2012

**GERST Ingenieure**  
Industriestraße 47 West  
75417 Mühlacker  
  
Telefon +49 7041 9545-0  
Telefax +49 7041 9545-95  
kontakt@gerst-ing.de  
www.gerst-ing.de




## Textteil zu Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften " Neuapostolische Kirche "

### A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.v. 22.07.2011
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	vom 23.01.1990
Landebauordnung (LBO)	vom 08.08.1995
Planzeichenverordnung (PlanzV)	vom 18.12.1990




### B. Räumlicher Geltungsbereich

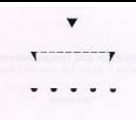

(§ 9 (7) BauGB)

	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch Planzeichen (Plz 15.13.) im Lageplan festgelegt.	
--	---	---

### C. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB + BauNVO)

1.0	Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.	
1.1	<b>Zulässige Nutzung</b> (§ 9 (1) 5 BauGB) nach Planeinschrieb in der Nutzungsschablone	
1.1.1	<b>Fläche für den Gemeinbedarf</b> "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" (Plz 4.1)	
1.2	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 (1) 1 BauGB) Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch, die überbaubare Grundfläche, die Baumasse sowie die Höhe der baulichen Anlagen.	
1.2.1	<b>Grundflächenzahl</b> nach Planeinschrieb (§ 9 (1) BauGB i.V. mit § 16 (2) 1 BauNVO)	<b>0,4</b>
1.2.2	<b>Baumassenzahl</b> nach Planeinschrieb (§ 9 (1) BauGB i.V. mit § 16 (2) 2 BauNVO)	<b>2,5</b>
1.2.3	<b>Höhe der baulichen Anlagen</b> (§ 9 (3) BauGB i.V. mit § 16 BauNVO) Festlegung der Firsthöhe und der Wandhöhe bezogen auf das vorhandene unveränderte Gelände rings um das Gebäude vermittelt Wandhöhe bezogen auf den Schnittpunkt Außenwand mit Außenhaut der Dachfläche	Firsthöhe <b>11,00 m</b> Wandhöhe <b>6,40 m</b>
1.3	<b>Bauweise</b> (§ 9 (1) 2 BauGB) BauGB i.V. mit § 22 BauNVO	
1.3.1	<b>Offene Bauweise</b> i.S. von § 22 Abs. 2 (Plz 3.1 – 3.1.2) Zulässig sind nur Einzelhäuser	
1.4	<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen/Baufenster bestimmt.	
1.4.1	<b>Baugrenzen/Baulinien</b> (Plz 3.4 – 3.5) (§ 23 (1), (3) BauNVO) Baugrenzen bestimmen/umgrenzen den Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche	 Blau
1.4.2	Gebäude (auch Garagen) sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zu errichten	
1.5	<b>Stellplätze</b> (Plz 15.3) (§ 9 (1) 4 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO) Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt grundsätzlich über das Baugrundstück und nicht direkt von der Straße aus.	

	<b>Ausnahmen</b> von der Lage sind möglich, wenn die Zufahrt über das Grundstück erfolgt und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt wird.	
1.7	<b>Zufahrten und Zufahrtsverbote</b> (Plz 6.4) <span style="float: right;">(§ 9 (1) 11 BauGB)</span> Festlegung der Zufahrtsbereich sowie der Bereiche mit Zufahrtsverboten durch Einzeichnung in Plan	
1.7	<b>Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Grünflächen)</b> (Plz 9.) <span style="float: right;">(§ 9 (1) 10/15 BauGB)</span> <b>Private Grünfläche</b> als Gewässerrandstreifen i.S. § 68 Wassergesetz und zur naturnahen Gestaltung des angrenzenden Gewässers, sowie als Schutzstreifen zum angrenzenden Gewässer und zur Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern Bauliche Anlagen sind in diesen Flächen nicht zulässig, es sei denn, sie dienen dem Zweck dieser Anlagen.	

## D. Örtliche Bauvorschriften

2.1.	<b>Anforderungen an Einfriedungen</b> <span style="float: right;">(§ 74 (1) 3 LBO)</span>	
2.1.1	Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m.	
2.1.2	Entlang Verkehrsflächen ohne Gehweg ist mit einer Einfriedigung ein Abstand von mindestens 0,7 m einzuhalten.	
2.2	<b>Höhenlage der Grundstücke</b> <span style="float: right;">(§ 74 (3) 1 LBO)</span>	
2.2.1	Die Höhenlage der Grundstücke soll möglichst nicht verändert werden.	
2.2.2	Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sollen durch Böschungen einander angeglichen werden	
2.2.3	Die Bestimmungen des Nachbarrechts sind zu beachten. Sämtliche Geländeänderungen, sind in den Bauvorlagen durch Geländeschnitte darzustellen.	
2.3.1	Zur Verringerung der Oberflächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr (Pkw-Stellplätze) wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen o.ä.)..	
2.3	<b>Anlagen zum Sammeln, verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser</b> <span style="float: right;">(§ 74 (3) 2 LBO)</span>	
2.3.1	Zur Verringerung der Oberflächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr (Pkw-Stellplätze) wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen o.ä.)..	
2.3.2	Unschädliches Oberflächenwasser (Regenwasser) ist über eine Retentionszisterne dem angrenzenden Gewässer zuzuführen.	

## E. Hinweise

3.1	Für das Plangebiet wurde eine Schadstoffbewertung durchgeführt. Nach Auswertung der Untersuchungen gibt es auf dem Grundstück Flst. 466 in geringem Umfang Schadstoffbelastungen, welche vom Gutachter jedoch nicht als „Altlast“ qualifiziert werden. Die vorhandenen Schadstoffbelastungen wurden durch die Stadt bzw. im Auftrag der Stadt beseitigt – entsprechend den Vorgaben und unter Überwachung durch den Gutachter. Das Grundstück gilt somit nicht mehr als Altlastverdachtsfläche.
3.2	Für Hof- und Fußwegebeleuchtungen sind für die Tierwelt verträgliche Beleuchtungen zu verwenden.
3.3	Regenwasser von Dachflächen gilt nur dann als unschädlich, wenn diese nicht aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink oder Blei hergestellt sind.
3.4	Der Anschluss von Drainagen an die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.
3.5	<b>Denkmalpflege</b> Sollten bei Durchführung von Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen (§ 20 Denkmalschutzgesetz) Reste eines historischen Entwässerungssystems tangieren das Plangebiet am Rande und werden durch das Landesdenkmalamt vor der Durchführung von Erschließungsarbeiten vermessen und dokumentiert.

Maulbronn, 24.05.2012/17.10.2012

Stadtbauamt