Stadt Maulbronn

S A T Z U N G

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN
und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"Östlicher Däsenweg"

Aufgrund der §§ 1 - 4 und 8 – 13a Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 24.07.2000
hat der Gemeinderat am 10.02.2010 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Östlicher Däsenweg" 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 23.09.2009/16.12.2009 des Ing.Büros Kopahnke
- ☑ - textlicher Teil (Bebauungsvorschriften) vom 23.09.2009/16.12.2009 des Stadtbauamtes

§ 3
Inkrafttreten

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

Maulbronn, den 10.02.2010

gez. Andreas Felchle

(DS) Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan (Lageplan) in der Fassung vom 23.09.2009/16.12.2009 und die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 23.09.2009/16.12.2009 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats am 10.02.2010 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

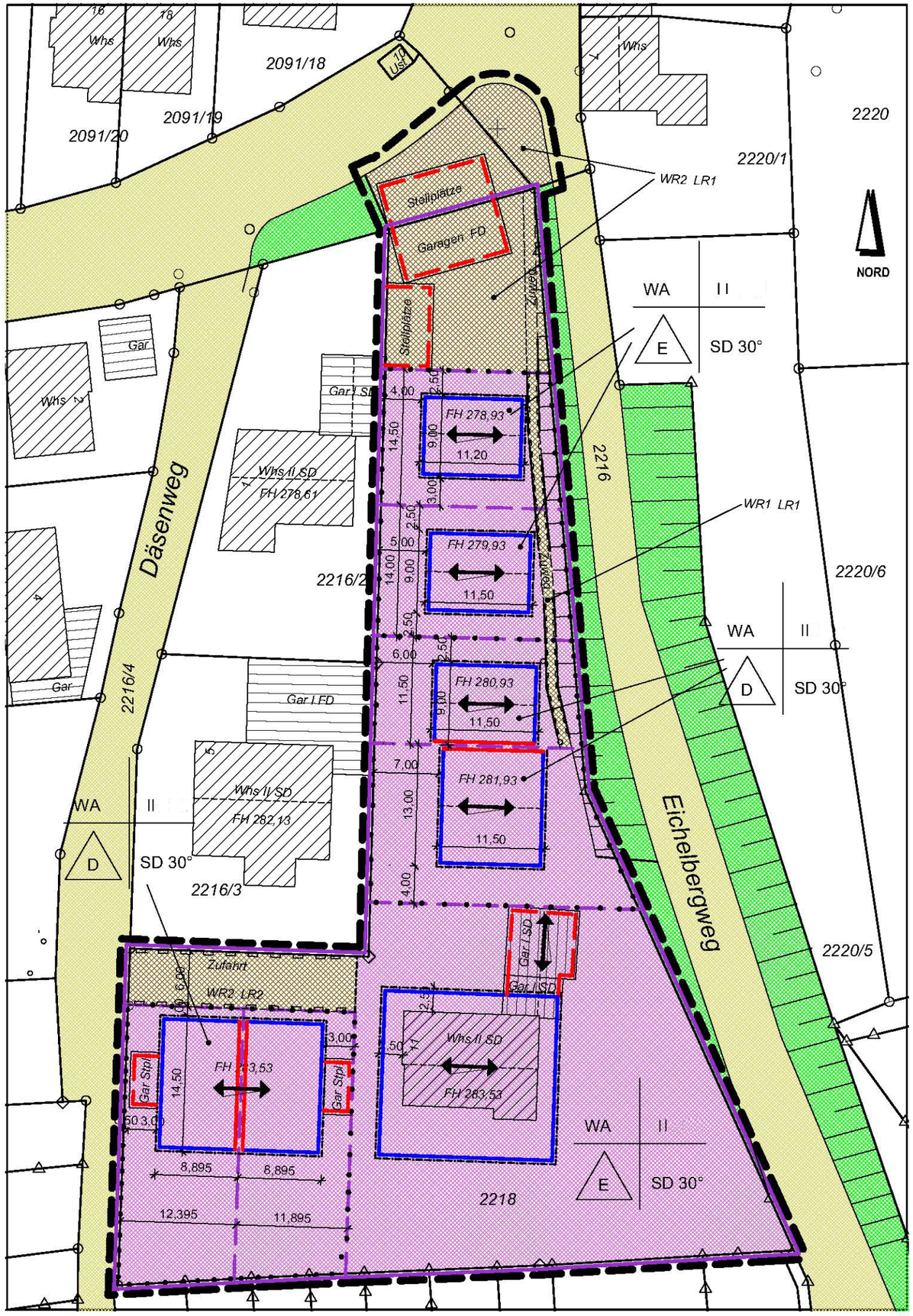
Maulbronn, 10.02.2010

gez. Andereas Felchle

(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

	Datum	ONR-Nr	Offenlage von	Offenlage bis
Aufstellungsbeschluss-GR	30.09.2009			
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS-ONR	15.10.2009	42		
Frühzeitige Beteiligung Beschluss GR	-			
Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit	-			
Frühzeitige Beteiligung Nachbargemeinden	-			
Frühzeitige Beteiligung TöB	-			
Entwurfsbeschluss-GR	30.09.2009		23.10.2009	22.11.2009
Entwurf Beteiligung Öffentlichkeit	15.10.2009	42		
Entwurf Beteiligung TöB	15.10.2009			
Entwurfsbeschluss-GR	16.12..2009		15.01.2010	28.01.2010
Entwurf Beteiligung Öffentlichkeit	07.01.2010	02		
Entwurf Beteiligung TöB	17.12.2009			
Beschluss über Stellungnahmen GR	10.02.2010			
Beschluss über Bebauungsplan-Satzung	10.02.2010			
Bindungsfrist	31.12.2013			
Inkrafttreten des BPL	25.02.2010	08		



Zeichenerklärung

- Baulandflächen
- Gebäude vorhanden
- Verkehrsflächen
- Verkehrsgrün
- Private Verkehrsfläche
- Baugrenze
- Baulinie
- Grenze des Baugrundstücks
- geplante Grenzen der Baugrundstücke
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedliche Nutzung
- Wegerecht / Leitungsrecht

Dachformen

- SD Satteldach
- FD Flachdach
- FH OK Firsthöhe
- Gebäudehauptrichtung

Bauweise

- E Einzelhaus
- D Doppelhaus

- Flächen für Garagen und Stellplätze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachform Dachneigung

Bebauungsplan

"Östlicher Däsenweg"

Lageplan M 1:500

Land-/ Stadtkreis	**Enzkreis**
Stadt / Gemeinde	**Maulbronn**
Gemarkung	**Zaisersweiher**
Flurst.Nr.	**2218**

Datum Unterschrift

Architekturbüro
Beatrix Kopahnke
Dipl.-Ing. Architektin
Herrschaftsgärten 21
75446 Wiernsheim
Tel. 07044 / 920575
Fax 07044 / 920576
23.09.2009 / 16.12.2009

Stadt Maulbronn

Textteil zu

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

" Östlicher Däsenweg "

vom 23.09.2009 / 16.12.2009

Inhalt:

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.v. 23.09.2004
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)

1.1	**Art der baulichen Nutzung** **(§ 9 (1) 1 BauGB)** nach Planeinschrieb in der Nutzungsschablone	WA Rot mittel
1.1.1	**WA Wohngebiet** i.S. § 4 BauNVO (Plz 1.1.3)	

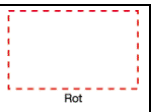
1.2	**Maß der baulichen Nutzung** **(§ 9 (1) 1 BauGB)** Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Wand/Firsthöhenfestsetzungen begrenzt.	
1.2.1	**Zahl der zulässigen Vollgeschosse)** – i.S. § 20 BauNVO (Plz 2.7) Festsetzung als Höchstmaß nach Planeinschrieb in der Nutzungsschablone Das oberste Geschoss (Dachgeschoss) bildet hierbei das 2. Vollgeschoss	II
1.2.2	**Festsetzungen in der Höhenlage** **(§ 9 (2) BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)** Die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhen) bemisst sich nach der Firsthöhe in m ü.NN nach Planeinschrieb	OK First **123,4 m**

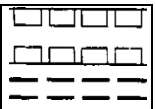
1.3	**Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB) BauGB i.V. mit § 22 BauNVO**	E
1.3.1	**Offene Bauweise** i.S. von § 22 Abs. 2 (Plz 3.1 – 3.1.2) Zulässig sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser nach Planeinschrieb in der Nutzungsschablone	D

1.4	**Überbaubare Grundstücksfläche** **(§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)** Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen/Baufenster bestimmt.	
1.4.1	**Baugrenzen/Baulinien** (Plz 3.4 – 3.5) (§ 23 (1), (3) BauNVO) Baugrenzen bestimmen/umgrenzen den Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche Baulinien verpflichten zum Bau auf dieser Linie	Blau Rot

1.4.2	Gebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zu errichten **Ausnahmen:** Verfahrensfreie Gebäude mit welchen Abstandsflächen nicht einzuhalten sind, dürfen bis zu einer Gesamtfläche von maximal 12m² je Grundstück auch außerhalb der Baufenster errichtet werden – gegenüber dem östlich angrenzenden Biotop, gegenüber der südlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche sowie entlang dem westlich angrenzenden Feldweg (Flst. 2216/4) ist ein Grenzabstand von mind. 2,5m einzuhalten.	

1.5	**Stellung der baulichen Anlagen** **(§ 9 (1) 2 BauGB)** Gebäudehauptrichtung nach Planeinschrieb parallel zu den eingezeichneten Pfeilrichtungen.	

1.6	**Garagen und Stellplätze** (Plz 15.3) **(§ 9 (1) 4 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)** Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.	

1.7	**Flächen für Geh- Fahr- oder Leitungsrechte** (Plz 15.5) **(§ 9 (1) 21 BauGB)** Die im Bebauungsplan durch Leitungsrechte festgesetzten Flächen dürfen nur soweit genutzt werden, dass die Betriebssicherheit der Anlagen dauerhaft gewährleistet ist und die Wartung und Unterhaltung dieser Anlagen jederzeit möglich ist.	
1.7.1	**Wegerecht 1 (WR1)** zur Sicherung des Zugangs zu den nicht direkt an eine öffentliche Erschließungsanlage angrenzenden Grundstücken	
1.7.2	**Wegerecht 2 (WR2)** zur Sicherung des Zugangs und der Zufahrt zu den nicht direkt an eine öffentliche Erschließungsanlage angrenzenden Grundstücken	
1.7.3	**Leitungsrecht 1 (LR1)** zur Einlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der oberliegenden Grundstücke	
1.7.4	**Leitungsrecht 2 (LR2)** zur Sicherung einer vorhandenen Entwässerungsleitung zugunsten der oberliegenden Grundstücke	

D. Örtliche Bauvorschriften

2.	**Baugestaltung** (§ 74 (1) LBO)	
2.1	**Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 (1) 1 LBO) Reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen Anlagen sind nicht zulässig. Ausnahmen für Solarkollektoren werden zugelassen Zusammengebaute Gebäude sind in Form, Material und Farbe einander anzupassen.	
2.2	**Dachgestaltung** (§ 74 (1) 1 LBO)	
2.2.1	Als **Dachform** werden für alle Wohnhäuser in ihrer Grundform symmetrische Satteldächer festgesetzt.	
2.2.2	**Dachfarbe der Satteldächer** : rot bis rotbraun oder anthrazit	
2.2.3	**Material der Satteldächer** : Ton- oder Betonziegel	
2.2.4	**Dachneigung** entsprechend Planeinschrieb als verbindliche Vorgabe. Eine Unterschreitung der DN ist nicht zulässig, eine Überschreitung der Dachneigung ist zulässig, soweit die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten wird.	
2.2.5	**Dachaufbauten** sind bis max. 50% der jeweiligen Trauflänge zulässig. Zum Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,3m einzuhalten. Der obere Schnittpunkt der Dachgaube muss mind. 0,50m unter der anschließenden Firsthöhe liegen.	
2.3.	**Anforderungen an Einfriedungen** (§ 74 (1) 3 LBO)	
2.3.1	Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen in Form von Holzlattenzäunen, weitmaschigen Zäunen und Laub-Hecken. Zulässige Höhe von weitmaschigen Zäunen = 1,50m Holzlattenzäunen = 1,20m	
2.3.2	Entlang der Westseite des gemeinsamen Zugangswegs (WR1) sollte auf Zäune ganz verzichtet werden, oder ein Abstand von 0,50m eingehalten werden.	

3.	**Stellplatznachweis** (§ 74 (2) 2 LBO)	
	Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Ein Verkehrsflächenabstand der Garage von mindestens 5,0 m kann als Stellfläche anerkannt werden.	

4.	**Höhenlage der Grundstücke (§ 74 (3) 1 LBO)**	
4.1.1	Die Höhenlage der Grundstücke soll möglichst nicht verändert werden.	
4.1.2	Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sollen durch Böschungen einander angeglichen werden	
4.1.3	Die Bestimmungen des Nachbarrechts sind zu beachten. Sämtliche Geländeveränderungen, sind in den Bauvorlagen durch Geländeschnitte darzustellen.	
4.1.4	Geländeveränderungen im Bereich des östlich angrenzenden Biotops (Hohlweg) sind nicht zulässig.	

5.	**Anlagen zum Sammeln, verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)**	
5.1	Zur Verringerung der Oberflächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr (Pkw-Stellplätze) sowie deren Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen o.ä.)..	

:

E. Hinweise

6.1	**Einzäunungen / Nachbarrecht** Gegenüber den im Süden angrenzenden Wiesengrundstücken und dem westlich angrenzenden Feldweg ist mit Einzäunungen ein Abstand einzuhalten von 0,5m.	
6.2	**Entwässerung, Oberflächenwasserabfluss und -Rückhaltung** Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauebene festgelegt, sind die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz gegen Rückstau zu treffen.	
6.3	**Bodenschutz** Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.	
6.4	Im Bereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Enzkreis -Umweltschutzamt - unverzüglich zu informieren.	
6.5	Für Hof- und Fußwegebeleuchtungen sind für die Tierwelt verträgliche Beleuchtungen zu verwenden (Natriumdampfhoch- oder Niederdrucklampen).	
6.6	**Denkmalpflege** 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, 23.09.2009 / 16.12.2009

Stadtbauamt Maulbronn