Maulbronn

SATZUNG

ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

"WESTLICH DES EICHELBERGWEGS"

Gemarkung Zaisersweiher

Aufgrund der §§ 1 - 4 und 8 - 12 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 03.10.83 hat der Gemeinderat am 16.05.2001 die Änderung/Ergänzung des o.g. Bebauungsplans, der am 01.10.19987 in Kraft getreten ist, als Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand der Änderung/Ergänzung

Gegenstand der Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 20.09.84 und der Textteil vom 20.09.1984 sowie das Deckblatt vom 12.12.1990.

§ 2 Inhalt der Änderung/Ergänzung

Der Lageplan mit Deckblatt nach § 1 wird geändert durch das Deckblatt vom 12.02.2001 (Vermessungsbüro Gerst), der Textteil vom 20.09.1984 wird ergänzt und ersetzt durch den Textteil vom 12.02.2001 nach Maßgabe der Begründung vom12.02.2001

§ 3 Bestandteile des geänderten/ergänzten Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht nunmehr aus:

- ☑ - Lageplan vom 20.09.1984 des Ing.Büros Scheible
- ☑ - Deckblatt vom 12.12.1990 des Ing.Büros Scheible
- ☑ - Deckblatt vom 12.02.2001 des Vermessungsbüros Gerst
- ☑ - Bebauungsvorschriften (Textteil) vom 12.02.2001 des Stadtbauamtes

Die Begründung ist dem Bebauungsplan beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Maulbronn, den16.05.2001

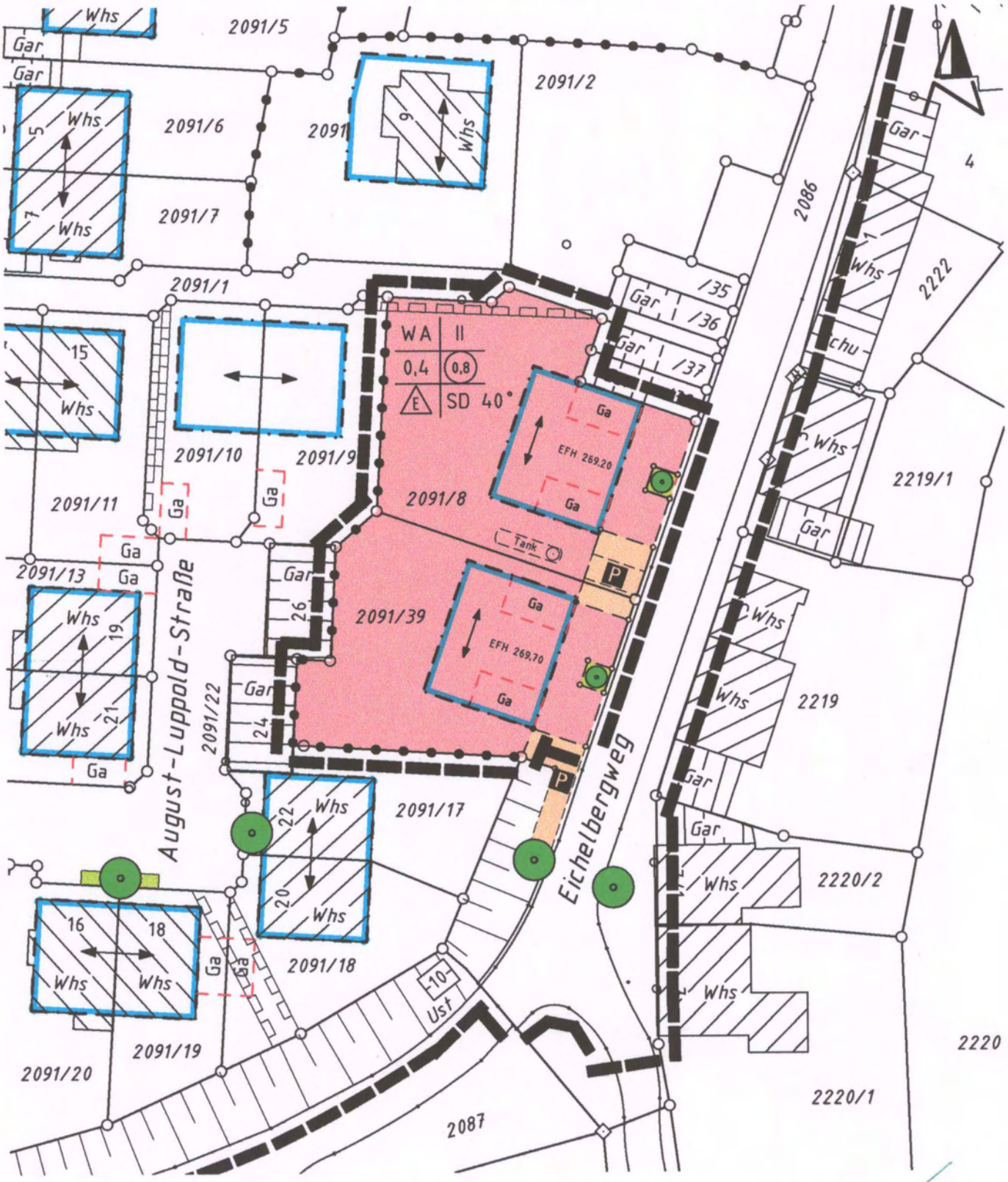
STADT MAULBRONN ENZKREIS (DS)

Bürgermeister

Landkreis: Enzkreis
Stadt: Maulbronn
Gemarkung: Zaisersweiher

Deckblatt M 1:500

2. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich des Eichelbergweges“



Die Darstellung entspricht, soweit es sich nicht um geplante Grenzen handelt, dem Liegenschaftskataster. Abweichungen zum Grundbuch sind möglich.

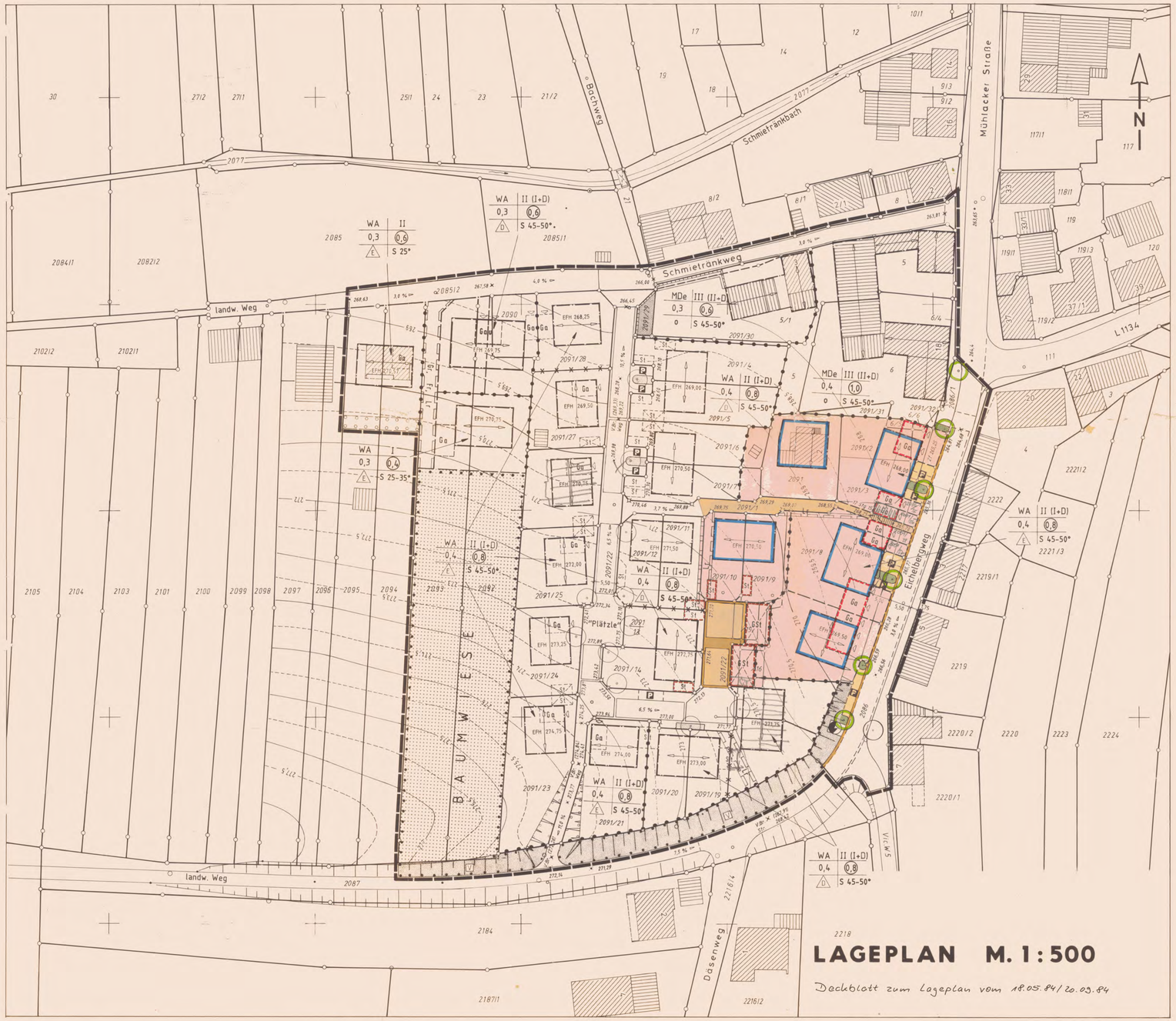
Legende
- endgültige Grenze
- Grenze graphischer Genauigkeit
- geplante Grenze

STADT MAULBRONN 8 ENZKREIS

Mühlacker, den 12.02.01

GERST
Vermessungsbüro
Bahnhofstraße 13, 75417 Mühlacker
Tel.:07041/9545-0, Fax: 07041/46314
vbg-gerst@ gerst-online.de
www.gerst-online.de
Bildname: 000891

Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MDe — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) - eingeschränkt -

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 18 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- (0,8) — Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- o — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Abgrenzung verschiedener baulicher Nutzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Gebäudehauptrichtung - verbindlich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Flächen für Garagen und Stellplätzen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)

- Ga, Gau — Garage, Garage im Untergeschoß
- St — Stellplatz offen / überdacht
- Gst — Gemeinschaftsstellplatz überdacht

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Zu- und Abfahrtsverbot
- Gehweg
- Fahrbahn
- Wohnweg mit Pflasterrinne und Aufpflasterungen
- P — Parkflächen
- landwirtschaftlicher Weg

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 + 18a BauGB)

- Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlagen
- landwirtschaftliche Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft (§ 9 (1) 20 + 25 BauGB)

- Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 b BauGB)
- Pflanzgebot für Einzelbäume

Flächen für Versorgungsanlagen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen (§ 9 (1) 12, 14 + 21 BauGB)

- Umformerstation
- Gr, Fr, Lr — Gehrecht, Fahrrecht und Leitungsrecht

Sonstige Planzeichen

- unverbindliche Linie (z.B. neue Grenze)
- Einschnitt- und Auffüllböschungen, die im Zuge des Ausbaus der Verkehrsflächen entstehen
- Stützmauer vorhanden / geplant

Abkürzungen:

S	Satteldach	D	Dachgeschoß
EFH	Erdgeschoßfußbodenhöhe	V.Br.	Visierbruch

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform und Neigung

STADT MAULBRONN
GEMARKUNG ZAISERSWEIHER
ENZKREIS

BEBAUUNGSPLAN

„WESTLICH DES EICHELBERGWEGES"

1. ÄNDERUNG

BEILAGEN: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB am 12. Dez. 1990
öffentl. bekannt gemacht am 10. Jan. 1991

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB am .....
öffentl. bekannt gemacht am .....

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gem. § 3 (2) + 4 BauGB am .....

Auslegungsbeschluß
gem. § 3 (2) BauGB am .....

Öffentliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung
gem. § 3 (2) BauGB öffentl. bekannt gemacht am 10. Jan. 1991
Auslegung vom 18. Jan. 1991 bis 18. Feb. 1991

Satzungsbeschluß
gem. § 10 BauGB am 20. März 1991

Bestätigung / Genehmigung
gem. § 11 BauGB u. § 73 LBO durch Landratsamt am .....

Bekanntmachung der Bestätigung / Genehmigung
gem. § 12 BauGB am .....

Bekanntmachung / Rechtsverbindlichkeit
§ 12 BauGB am .....

Zur Beurkundung 20. März 1991
Maulbronn, den
Stadtverwaltung

STADT MAULBRONN ENZKREIS

Bürgermeister

Aufgestellt:
Ötisheim, den 12.12.1990

Vermessungs- und Ingenieurbüro
GÜNTHER SCHMIDT Dipl.-Ing.(FH)
Vogt-Graber-Weg 4, 7136 Ötisheim

LAGEPLAN
M 1:500

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MDe — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

- II(I+D) — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 18 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BAuNVO)
- (0,8) — Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)

- E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Gebäudehauptrichtung - verbindlich
- Abgrenzung verschiedener baulicher Nutzungen
- Sonstige Abgrenzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)

Flächen für Garagen u. Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BBauG)

- Ga, Gau — Garage, Garage im Untergeschoß
- TGa — Tiefgarage
- St, St — Stellplatz offen / überdacht
- GSt — Gemeinschaftsstellplatz überdacht

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

- Zu- und Abfahrtsverbot
- Gehweg
- Fahrbahn
- Wohnweg
- P — Parkflächen
- landwirtschaftlicher Weg
- Sichtfeld

Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 + 18 BBauG)

- V — Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage

Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft (§ 9 (1) 20 + 25 BBauG)

- Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BBauG)
- landwirtschaftliche Grünfläche mit Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BBauG)
- Pflanzgebot für Einzelbäume

Flächen für Versorgungsanlagen und der Abwasserbeseitigung, mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belegte Flächen (§ 9 (1) 12 + 14 + 21 BBauG)

- Umformerstation
- Gr, Fr, Lr — Gehrecht, Fahrrecht und Leitungsrecht

Sonstige Planzeichen

- unverbindliche Linie, z.B. neue Grenze
- Einschnitt- und Auffüllböschungen, die im Zuge des Ausbaus der Verkehrsflächen entstehen
- Stützmauer vorhanden / geplant

Abkürzungen: S Satteldach D Dachgeschoß

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform und Neigung

ENZKREIS

STADT MAULBRONN
STADTTEIL ZAISERSWEIHER

BEBAUUNGSPLAN
„WESTLICH DES EICHELBERGWEGES"

BEILAGEN: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BBauG	am. 19. Okt. 1983
Bekanntmachung		am. 27. Okt. 1983
Behördenbeteiligung	§ 2 (5) BBauG	am. 06. Juli 1983
Bürgerbeteiligung	§ 2a (2) BBauG	am. 19. März 1984
Auslegungsbeschluss	§ 2a (6) BBauG	am. 30. Mai 1984
Bekanntmachung		am. 14. Juni 1984
Behördenbenachrichtigung		am. 14. Juni 1984
Auslegung		vom. 15. Juni 1984 bis 16. Juli 1984
Entscheidung über vorgebrachte Bedenken und Anregungen		am. 19. Sep. 1984
Mitteilung der Ergebnisse		am. 03. Sep. 1984
Satzungsbeschluss	§ 10 BBauG	am. 19. Sep. 1984
Genehmigung	§ 11 BBauG	am. .....
Genehmigungserlass des		.....
Rechtsverbindlich		seit .....

BEURKUNDET — Stadtverwaltung Maulbronn, den 19. Sep. 1984

STADT MAULBRONN ENZKREIS

Bürgermeister

GEFERTIGT — Ötisheim, den 18.05.1984
GEÄNDERT — Ötisheim, den 20.09.1984

Vermessungs-Ingenieurbüro GÜNTHER SCHABLE Dipl.-Ing. (FH) 7136 Ötisheim, Vogt-Greber-Weg 4, Tel. 07041 2029

GENEHMIGT
gemäß § 11 BBauG i. V. mit § 2 Abs. 2 Ziff. 1, 2. VO der Landesregierung zur Durchführung des BBauG
Pforzheim, den 20. Dez. 1984
Landratsamt Enzkreis

Landratsamt Enzkreis, den .....

Burckhart

Maulbronn

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu

Bebauungsplan "Westlich des Eichelbergweges"

(vom 20.09.1984 in der Fassung der 2.Änderung vom 21.02.2001)

Sämtliche bestehenden planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden aufgehoben.

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs 1 BBauG + BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs 1 Nr 1 BBauG)
nach Planeinschrieb

1.11 WA - ALLGEMEINES WOHNGEBIETi.S. § 4 BauNVO
Ausnahmen nach Abs. 3 sind unzulässig

1.12 MDe - DORFGEBIET i.S. § 5 BauNVO - eingeschränkt -
Nutzungsarten gemäß § 5 Abs.2 Ziff 1 + 10 sind unzulässig

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (9 Abs 1 Nr 1 BBauG)
nach Planeinschrieb i.S. § 16-20 BauNVO. Ausnahmen i.S. des § 21a Abs 2+5 BauNVO sind zulässig

1.3 BAUWEISE (§ 9 Abs 1 BBauG)
nach Planeinschrieb Offene Bauweise i.S. § 22 Abs 2 BauNVO

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 Abs 2 Nr 2 BauNVO
nach Planeinzeichnung i.S. § 23 Abs 3 BauNVO. Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs 1 BauNvo (Sichtschutzmauern,Pergolen usw) sind nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude oder Garage bis zu einer Länge von 3,0 m zulässig.

1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs 1 BBauG)
Firstrichtung und Gebäuderichtung parallel zu den eingezeichneten Pfeilrichtungen

1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE MIT IHREN EINFAHRTEN (§ 9 Abs 1 Nr 4 BBauG)

1.61 GARAGEN
sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren grundstücksflächen zulässig.
Sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, dann sind sie in den Hausbaukörper einzubeziehen.

1.62 STELLPLÄTZE
sind innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen oder im Anschluß an die Verkehrsfläche zulässig sofern keine Festsetzung erfolgte.

1.7 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs 1 Nr 11 BBauG)
nach Planeinschrieb, gegliedert in Fahrbahnen, Wohnwege, Parkflächen, Gehwege, landwirtschaftliche Wege und Grünanlagen im Sinne des § 127 Abs 2 Nr 3 BBauG

1.71 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
Die als Wohnweg dargestellte Verkehrsfläche ist als "Verkehrsberuhigter Bereich" i.S. § 42 Abs 4a StVo zu gestalten.

1.8 PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG (§ 9 Abs 1 Nr 25 A+BBauG)
zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes

1.81 die mit PFLANZGEBOT und PFLANZBINDUNG belegten Flächen sind mit heimischen Bäumen und artverwandten Gehölzen und Sträuchern im Rahmen der nachbarrechtlichen Vorschriften intensiv zu bepflanzen und zu unterhalten.

1.82 die eingetragenen BAUMSTANDORTE sind verbindlich; geringfügige Änderungen sind möglich, wenn Einfahrten oder Leitungsrtrassen dies erfordern.

1.83 Bei den mit PFLANZBINDUNG belegten Flächen handelt es sich um den bestehenden Grüngürtel entlang des Feldweges Nr 4.
Vor den Folgen eines Windbruches haben sich die Anlieger in geeigneter Form zu schützen. Die bestehende Pflanzung ist zu erhalten; abgängige Bäume müssen durch neue ersetzt werden.

1.9 FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE § 9 Abs 1 Nr 21 BBaug)
Flächen, die mit Leitungsrechten belastet sind, dürfen nur soweit genutzt werden, daß die Betriebssicherheit der Anlagen jederzeit gewährleistet ist und die Wartung und Unterhaltung dieser Anlagen jederzeit möglich ist.

1.10 FESTSETZUNGEN DER HÖHENLAGE (§ 9 Abs 2 BBauG)
nach Planeinschrieb oder Bestand. Die vorgeschriebenen oder bestehenden Erdgeschoßfußbodenhöhen dürfen nur in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde und der Stadtverwaltung überschritten werden; Unterschreitungen sind zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 111 LBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 111 Abs 1 Nr 1 LBO)

2.11 GEBÄUDEHÖHEN

bei Z = II (I+D)	darf die Gebäudehöhe 4,25m
bei Z = II	darf die Gebäudehöhe 5,25 m
bei Z = III (II+D)	darf die Gebäudehöhe 6,75 m
bei Garagen oder überdachten Stellplätzen	darf die Gebäudehöhe 2,50 m ,

gemessen zuwischen der tatsächlich ausgeführten EFH (vgl. Ziff. 1.10) und dem traufseitigen Schnitpunkt von Außenwand und Dachhaut nicht überschreiten.

ABWEICHENDE FESTSETZUNG für die Grundstücke Flst. 2091/8 und 2091/39
Die Gebäudehöhe darf auf der Ostseite 4,10m und auf der Westseite 5,90m nicht überschreiten.

2.12 DACHFORM UND DACHNEIGUNG
nach Planeinschrieb. Bei Anbauten soll die Dachfläche abgeschleppt werden.

2.13 DACHAUFBAUTEN
sind nur bei 45 bis 50 Grad geneigten Dächen als einzelne Schleppgaupen oder als Zwerchhäuser zulässig.
Der Abstand zwischen Giebelwand und Dachaufbauten muß mind. 1,50 m betragen.
Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaues mit dem Hauptdach muß mind. 0,50 m unterhalb des Firstes liegen. Dachneigung der Dachgaupen beträgt mind. 20 Grad, die Dachneigung von Zwerchhäusern mind. 35 Grad und höchstens 50 Grad.

2.14 DACHEINSCHNITTE sind unzulässig

2.15 DACHFLÄCHENFENSTER
sind als stehendes Rechteckformat mit einem Mindestabstand von 1,5 m von der Giebelseite zulässig.

2.16 FASSADENGESTALTUNG
Die Fassaden sind vorwiegend in Putz auszuführen, grelle Farbtöne sind zu vermeiden. Plattenverkleidungen aus nicht natürlichen Materialien, z.B. Asbestzement, Kunststoff oder Aluminium sind nicht zugelassen.

HOLZVERSCHALUNGEN an den Gibeln sind unzulässig.

BALKONBRÜSTUNGEN sind in Holz auszuführen

VORDÄCHER aus Metall oder Kunsttoff sind unzulässig.

WERBEANLAGEN sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

2.17 DACHEINDECKUNG
Es dürfen nur Tonziegel in naturrotem Farbton verwendet werden.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND EINFRIEDUNGEN

2.21 EINFRIEDUNGEN:
im WA an den Wohnwegen sind aus Sträuchern, freiwachsenden oder geschnittenen Hecken zulässig. Zäune sind in diesem Bereich nur zulässig, wenn sie so gesetzt werden daß sie von der Pflanzung überwachsen werden. Zaunhöhe max. 1,0 m Gesamthöhe zulässig.
Mindestabstand von Grenzen gegenüber öffentlichen Grundstücksflächen 0,50 m.
Zwischen den Grundstücken sind Zäune mit max. 1,0 m Gesamthöhe zulässig.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf der Straßenseite (Vorgärten) bzw. auf der Zugangsseite der Gebäude sind als Rasenflächen mit einzelnen Baum- und Strauchgruppen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.22 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
über 0,50 m Höhenunterschied gegenüber dem natürlichen Gelände sind genehmigungspflichtig und in der Bauvorlage entsprechend darzustellen. Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind einander anzugleichen .
Der Höhenausgleich zwischen Nachbargrundstücksflächen hat durch Böschungen zu erfolgen; Stütz- und Sockelmauern sind unzulässig.

2.3 ANTENNEN
Pro Gebäude darf nur eine Antenne Sichtbar angebracht werden.

2.4 FREILEITUNGEN zur Energieversorgung sind im WA unzulässig; ein Kabelführungsmasten zur Einspeisung in das vorhandene Freileitungsnetz ist im Bereich der Umspannstation zulässig.

3. NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 EINFRIEDUNGEN ZU LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN FLÄCHEN
Bei der Einfriedigung von Grundstücken in Abgrenzung zu landwirtschaftlich genutzten Flächen wird auf die Vorschriften des § 11 des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg verwiesen.

3.2 SICKERWASSERABLEITUNG
Soweit bei der Kanalisation Anschlußmöglichkeit an eine Sickerwasserleitung besteht, ist das auf dem Baugrundstück anfallende Sickerwasser in diese Leitung einzuleiten. Diese Anschlußleitung ist im Entwässerungsgesuch des privaten Bauvorhaben darzustellen

Maulbronn, 12.02.2001

Stadtbauamt