

Beschlussvorlage 18/2023

Verfasser/in: Timo Steinhilper
Amt: Bauamt
Aktenzeichen: 621;602.4
Datum: 06.02.2023

| Beratungsfolge | Termin | Beratungsaktion |
|-----------------------|---------------|------------------------|
| Gemeinderat | 15.02.2023 | beschließend |

Betreff:

Bebauungsplan "Wilhelmshöhe-West"; Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie öffentliche Auslegung

Beschlussantrag:

1. Für den Bereich Wilhelmshöhe wird, wie in der Sitzung am 13.04.2022 beschlossen, ein Bebauungsplan gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen ("Wilhelmshöhe-West").
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wilhelmshöhe-West“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Gerst Ingenieure in der Fassung vom 23.03.2022, bzw. vom 01.02.2023.
3. Es gelten die textlichen Festsetzungen der Gerst Ingenieure in der Fassung vom 01.02.2023.
4. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie von Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird, wie bereits am 13.04.2022 beschlossen, abgesehen.
5. Von einer Umweltprüfung wird, wie bereits am 13.04.2022 beschlossen, abgesehen.
6. Der Bebauungsplanentwurf wird auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt (§ 3 Absatz 2 BauGB).
7. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 4 Absatz 2 BauGB).

Sachdarstellung:

Für die Grundstücke auf der Wilhelmshöhe gibt es bislang keinen rechtskräftigen Bebauungsplan (BPlan). In der Gemeinderatssitzung am 30. März 2022 hat der Gemeinderat der Stadt Maulbronn mehrheitlich beschlossen, für die Wilhelmshöhe einen Bebauungsplan auf den Weg zu bringen.

In der darauffolgenden Sitzung am 13. April 2022 wurden der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets definiert. Die zu überplanende Fläche für das als „Wilhelmshöhe-West“ betitelte Plangebiet beträgt ca. 2,5 ha und umfasst die Flurstücke 1381/1, 1381/6, 1381/7, 1427, 1428, 1428/1, 1429, 1431, 1448/1, 1448/3, 1448/10, 1448/11, 1448/14, 1448/16, 1448/17, 1448/18, 1448/19 (mittlerweile aufgeteilt in 1448/19 und 1448/30), 1448/21, 1448/22, 1448/23, 1448/26, 1448/27, 1448/28, 1454, 1454/1, 1455/1, 1455/2, 1455/4, 1456/1 sowie Teile von 1380/4, 1424, 1438/4, 1458 auf der Gemarkung Maulbronn.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft für den Verwaltungsraum Maulbronn-Sternenfels ist der nördliche Bereich des Plangebiets als sog. „Wohnbaufläche Be-

stand“ dargestellt. Im südlichen Bereich werden Bereiche als „gemischte Bauflächen Bestand“ ausgewiesen. Der westliche Bereich des Plangebiets liegt innerhalb des „engeren Umgebungsschutzbereichs“ des Klosters Maulbronn.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 BauGB lagen und liegen vor, da durch die Aufstellung des Bebauungsplans der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern wird.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht ebenfalls nicht. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura – 2000 Gebiete (Vogelschutz- und FFH-Gebiete) werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dadurch, dass die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren erfüllt werden, kann auch auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung, verzichtet werden. Ebenso wird auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit verzichtet.

Um die städtischen Planungen für den künftigen Planbereich abzusichern und um zu verhindern, dass im Geltungsbereich keine Vorhaben ohne die explizite Zustimmung der Gemeinde durchgeführt werden, die die eventuell bestehenden, bauleitplanerischen Ziele der Gemeinde unterlaufen oder unmöglich machen könnten wurde in der Sitzung am 13. April (vgl. Beschlussvorlage 27/2022) auch eine sog. „Veränderungssperre“ gemäß § 14 BauGB als gemeindliche Satzung beschlossen und im Anschluss daran ortsüblich bekannt gemacht.

Sofern der Gemeinderat dem Entwurf des BPlan zustimmt, erfolgt die Offenlage der Planung; die Öffentlichkeit sowie berührte Behörden und Träger öffentlicher Belange („TöB“) haben dann die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Die hierbei eingehenden Stellungnahmen werden dann dem Gemeinderat zur Entscheidung und Abwägung vorgelegt.

Anlage(n):

1. Zeichnerischer Teil BPlan \"Wilhelmshöhe-West\"; Stand 01.02.2023
2. Textliche Festsetzungen BPlan \"Wilhelmshöhe-West\"; Stand 01.02.2023
3. Begründung BPlan \"Wilhelmshöhe-West\"; Stand 01.02.2023

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN - Entwurf „Wilhelmshöhe West“

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 01.02.2023. Er umfasst die Flurstücke 1381/1, 1381/6, 1381/7, 1427, 1428, 1428/1, 1429, 1431, 1448/1, 1448/3, 1448/10, 1448/11, 1448/14, 1448/16, 1448/17, 1448/18, 1448/19, 1448/21, 1448/22, 1448/23, 1448/26, 1448/27, 1448/28, 1448/30, 1454, 1454/1, 1455/1, 1455/2, 1455/4, 1456/1 sowie Teile von 1380/4, 1424, 1438/4, 1458 auf der Gemarkung Maulbronn. Die Fläche beträgt ca. 2,5 ha.

Bestandteile der Satzung

| | | |
|---------------------------------|--------------------|------------|
| A Zeichnerischer Teil M 1 : 500 | in der Fassung vom | 01.02.2023 |
| B Textliche Festsetzungen | in der Fassung vom | 01.02.2023 |
| C Örtliche Bauvorschriften | in der Fassung vom | 01.02.2023 |

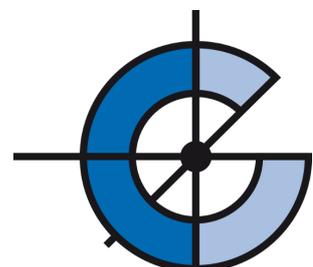
Anlagen

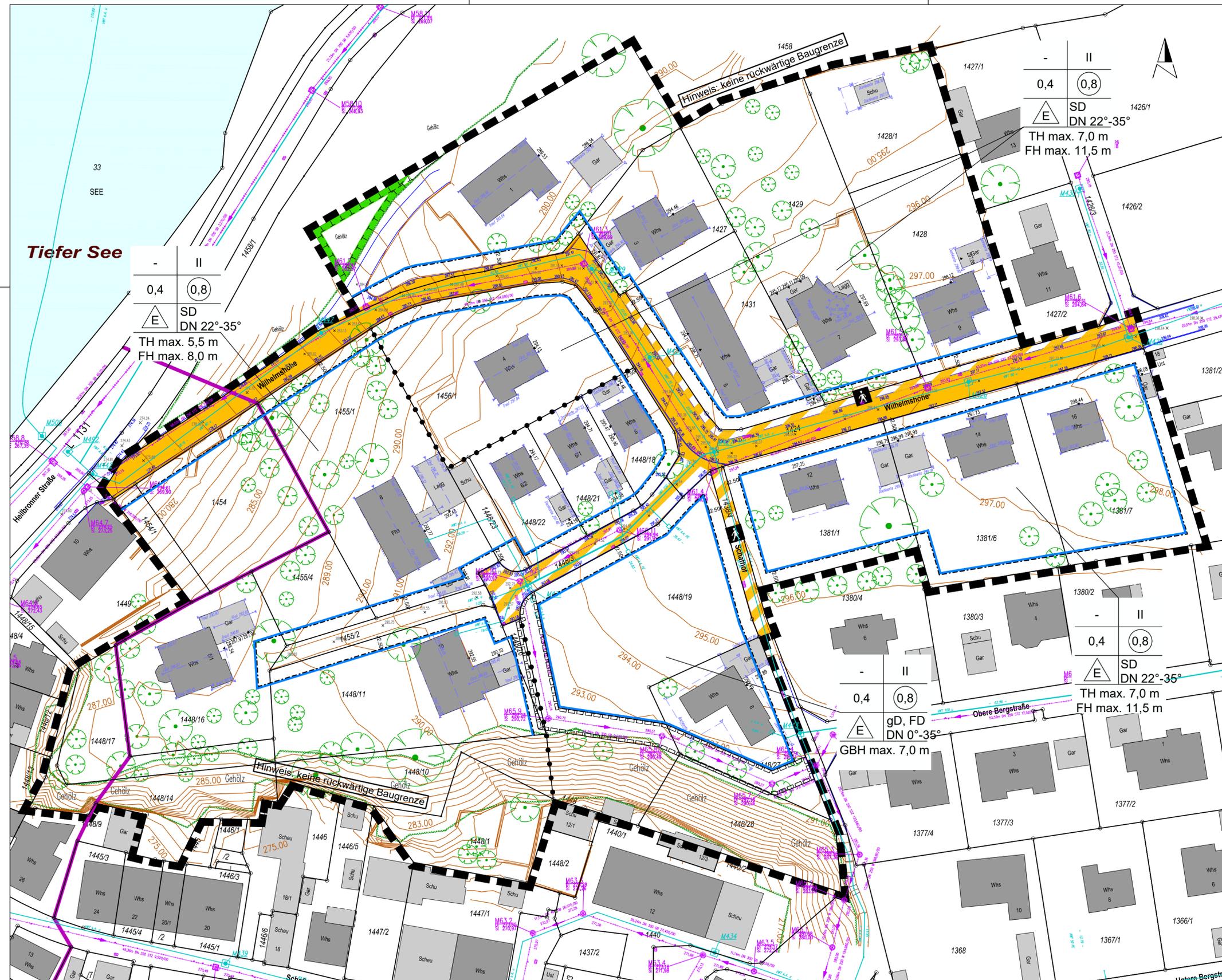
| | | |
|--------------------------------|--------------------|------------|
| D Hinweise zum Bebauungsplan | in der Fassung vom | 01.02.2023 |
| E Begründung zum Bebauungsplan | in der Fassung vom | 01.02.2023 |

Maulbronn/Mühlacker, den 01.02.2023

Gerst Ingenieure
Industriestraße 47 West
75417 Mühlacker

Tel. 07041 9545-0
Fax 07041 9545-95
kontakt@gerst-ing.de
www.gerst-ing.de





ZEICHNERKLÄRUNG

- Maß der baulichen Nutzung

| | |
|----------------|-----|
| - | II |
| 0,4 | 0,8 |
| E | SD |
| DN 22°-35° | |
| TH max. 7,0 m | |
| FH max. 10,0 m | |

 Füllschema Nutzungsschablone:
 Art der baulichen Nutzung: nicht festgesetzt
 Vollgeschosse als Höchstmaß: 2
 Grundflächenzahl als Höchstmaß: 0,4
 Geschossflächenzahl als Höchstmaß: 0,8
 Art der Bebauung: Nur Einzelhäuser zulässig
 Dachform: Satteldach, Flachdach
 Dachneigung
 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

| | |
|---|-----------|
| — | Baugrenze |
|---|-----------|
- Verkehrsflächen

| | |
|---|--|
| ■ | Straßenverkehrsflächen |
| ■ | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: gemischte Verkehrsfläche |
| ■ | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuss-/Gehweg |
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

| | |
|---|--|
| ■ | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB) Hier: Biotop „Gehölz an der Heilbronner Straße“ |
|---|--|
- Sonstige Planzeichen

| | |
|---|---|
| — | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |
| — | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen, Dachneigungen und Höhe der baulichen Anlagen |
| — | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen Hier: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Maulbronn zur Führung einer Entwässerungsleitung |
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

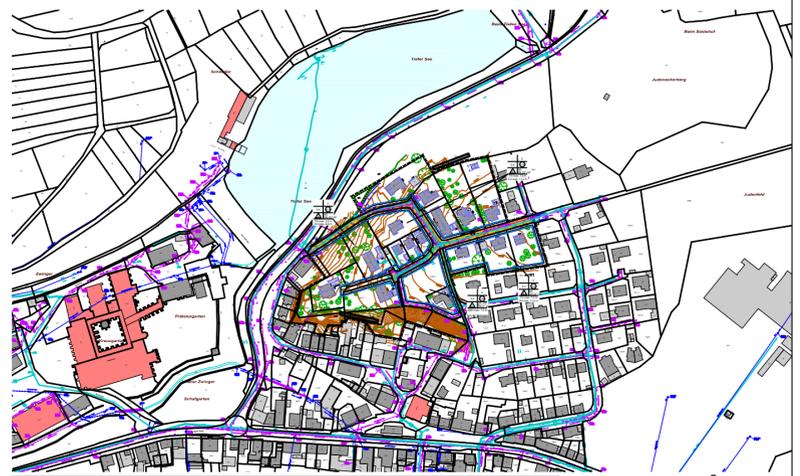
| | |
|---|---|
| ■ | Nachrichtlich: Kataster |
| ■ | Nachrichtlich: Kataster Gebäude |
| — | Nachrichtlich: Maßangaben in Metern |
| — | Nachrichtlich: Höhenlinien Bestand |
| — | Nachrichtlich: Straßenausbau Bestand |
| — | Nachrichtlich: Kanal/Wasser Bestand |
| ■ | Nachrichtlich: Bäume Bestand |
| — | Nachrichtlich: Engerer Umgebungsbereich Kloster Maulbronn |

VERFAHRENSVERMERKE

| | | |
|--|---------|------------|
| Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB | am | 13.04.2022 |
| Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | am | 21.04.2022 |
| Beschluss über den Vorentwurf und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB | am | |
| Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit | am | |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB | vom bis | |
| Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB | vom bis | |
| Abwägung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen | am | |
| Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB | am | |
| Bekanntmachung der Entwurfsauslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | am | |
| Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfs mit Begründung | vom bis | |
| Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB | vom bis | |
| Beschluss über die Ergebnisse der Beteiligungen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB | am | |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat | am | |
| Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB | am | |
| Inkrafttreten des Bebauungsplanes | am | |

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen des originalen Bebauungsplanes und der originalen Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom _____ zum Ausdruck kommt, überein.
 Der Bebauungsplan ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Maulbronn, den
 Andreas Felchle, Bürgermeister

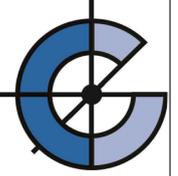


**BEBAUUNGSPLAN - Entwurf
 - einfacher Bebauungsplan -
 "Wilhelmshöhe West"**

| | | | |
|------------|---|-------------|------------|
| LANDKREIS | Enzkreis | AUFTRAGSNR. | G22178-1 |
| STADT | Maulbronn | MASSSTAB | 1:500 |
| GEMARKUNG | Maulbronn | PLANGRÖSSE | dm² |
| BEARBEITER | Leonie Gerst | DATUM | 01.02.2023 |
| PLANINHALT | Einfacher Bebauungsplan "Wilhelmshöhe West" | | |
| DRUCKDATEI | 230201_G22178_BPL_E.pdf | | |

AUFTRAGGEBER Stadt Maulbronn

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Bei Weiterverwendung ist Gerst Ingenieure als Urheber auf dem Plan zu vermerken.



GERST
 INGENIEURE
 T +49 7041 9545 0
 KONTAKT@GERST-ING.DE
 WWW.GERST-ING.DE

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen folgende Festsetzungen getroffen:

B.1 Festsetzungen durch Text

B.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO als Höchstmaß.

Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO als Höchstmaß.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Gemäß Einschrieb im Plan als Höchstgrenze als Höchstmaß.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der geplanten baulichen Anlagen wird für Gebäude mit Satteldach mit einer maximalen Traufhöhe (TH) – gemessen von der Bezugshöhe (B) bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut – sowie einer maximalen Firsthöhe (FH) – gemessen von der Bezugshöhe (B) bis zum First – festgesetzt. Für den Bereich in dem als Dachform Flachdächer und geneigte Dächer zugelassen werden, wird eine maximale Gebäudehöhe (GBH) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird bei Flachdächern gemessen zwischen der Bezugshöhe (B) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Attika bzw. bei geneigten Dächern zwischen der Bezugshöhe (B) und der maximalen Firsthöhe.

Als Bezugshöhe (B) gilt das natürliche Gelände rings um das geplante Gebäude vermittelt zzgl. 0,25 m.

Die Festlegung der Traufhöhen (TH) gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile sowie bei Gebäuderücksprüngen bis zu 1/2 der Gebäudelängsseiten.

B.1.2 Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 BauNVO).

B.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Hauptgebäude dürfen die festgelegten Baugrenzen nicht überschreiten (§ 23 BauNVO). Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Soweit eine rückwärtige Baugrenze nicht festgesetzt ist, ist die Zulässigkeit einer möglichen Bebauung nach § 34 BauGB zu beurteilen.

B.1.4 Stellplätze und Garagen

Nicht überdachte Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jedoch nicht innerhalb festgesetzter Biotope zulässig.

Garagen und Carports sind als Grenzgaragen zulässig, jedoch nicht entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Mit Carports ist ein Mindestabstand von 1,5 m zur



öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Vor geschlossenen Garagen ist auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf der Zufahrtsseite ein Abstand von mind. 5 m und an den Seiten ein Abstand von mind. 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Offene Stellplätze können im Anschluss an die Verkehrsfläche angelegt werden.

B.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen entsprechend Planeintrag.

Die Verkehrsflächen sind in ihrer Aufteilung nur Richtlinien. Gemischte Verkehrsflächen werden vom Fahr- und Fußgängerverkehr ohne räumliche Funktionstrennung genutzt.

B.1.6 Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung von Neu- und Umbauten innerhalb des Plangebiets erfolgt mit Anschluss an das bestehende Entwässerungssystem.

Bei Neu- und Umbauten ist zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Bei gering belasteten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass dort anfallendes Regenwasser größtenteils versickern kann. Eine Verschmutzung dieser Abwässer muss ausgeschlossen sein.

Ebenfalls ist bei Neu- und Umbauten die Schaffung von Rückstauvolumen in Form von Gründächern, Versickerungsmulden oder Zisternen zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers notwendig.

B.2 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

B.2.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche befindet sich das festgesetzte Biotop „Gehölz an der Heilbronner Straße“ mit der Biotopnummer: 169182360009. Die Fläche ist mit ihrem Bestand an Feldhecken und -gehölzen sowie Trockenmauern in ihrem Bestand zu erhalten.

Bei Neubauten ist der Oberflächenbelag privater Fußwege und nicht überdachter Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder mit gekiesten bzw. wassergebundenen Belägen herzustellen.

B.2.2 Ergänzende Maßnahmen zum Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten).

Maulbronn/Mühlacker, den 01.02.2023

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

C.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

C.1.1 Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet werden für Hauptgebäude nur die im Plan dargestellten Dachformen und Dachneigungen zugelassen.

Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind als Flachdach, Satteldach oder geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 0-35° auszuführen.

C.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei Satteldächern und geneigten Dächern zusammengerechnet bis max. der Hälfte der jeweiligen Trauflänge zulässig. Die Einzellänge einer Dachgaube darf max. 4 m betragen.

Bei Flachdachgebäuden sind Dachaufbauten mit Ausnahme untergeordneter Dachaufbauten sowie Anlagen zur Nutzung solarer Energie unzulässig.

C.1.3 Eindeckungsmaterial

Für Satteldächer > 15 ° Dachneigung sind nur einheitliche, naturfarbene (z.B. rot, rotbraun oder anthrazitfarben) Dacheindeckungen zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Satteldächer bis 15° Dachneigung sind bei Hauptgebäuden mit einer Substratstärke von mind. 10 cm naturnah zu begrünen. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen und Dachterrassen sind ausgenommen.

Zur Dachdeckung sind glänzende und reflektierende Materialien mit Ausnahme von Dachflächenfenstern, Photovoltaikanlagen und Solaranlagen nicht zulässig.

Dachflächen aus unbeschichteten Metalldeckungen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

C.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über Oberkante Dach (Schnittpunkt der größten Dachhöhe mit der Dachhaut bei Satteldächern bzw. Oberkante Attika bei Flachdächern) zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Konstruktionshöhe der Anlagen entsprechen.

Auf geneigten Dächern sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie flach aufliegend mit gleicher Neigung oder in die Dachfläche integriert anzubringen.

Anlagen zur Nutzung solarer Energie an Hauswänden sind ebenfalls zulässig.

C.3 Einfriedigungen

Lebende Einfriedigungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Für seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen gelten die Bestimmungen des § 12 des Nachbarrechtsgesetzes. Vorzugsweise sind heimische Arten zu verwenden (s. Pflanzliste).



Die Gesamthöhe der toten Einfriedungen darf 1,00 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. In diesem Bereich sind Zäune so zu setzen, dass sie von der Pflanzung überwachsen werden.

C.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Angleichung von Höhenunterschieden zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, der Nachbargrundstücke und der nach Bebauungsplan zulässigen Gebäude notwendig werden, sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

Stützmauern im Hangbereich, die der Erschließung der baulichen Anlagen, der Hangsicherung oder Terrassierung dienen, sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

C.5 Stellplatzverpflichtung für Neu- und Umbauten (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind je 1,5 Stellplätze zu errichten. Für anders genutzte bauliche Anlagen gelten die Richtzahlen der Anlage zur VWV-Stellplätze. Bei Kommastellen ist auf die volle Stellplatzzahl aufzurunden. Gefangene Stellplätze können angerechnet werden, sofern sie derselben Wohneinheit zugeordnet sind.

C.6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß §75 (3) Nr. 2 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Maulbronn/Mühlacker, den 01.02.2023

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

D.1 Wasserschutzrechtliche Hinweise

D.1.1 Grundwasserschutz

Für eine eventuell notwendige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude bzw. der Kanäle ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist das Landratsamt Enzkreis auch für die wasserrechtliche Entscheidung gem. § 93 Abs. 1 u. 3 WG zuständig. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, die dauerhaft in das Grundwasser einbinden (z. B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper), bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. §37 (4) WG dem Landratsamt Enzkreis angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

D.1.2 Anschluss an das bestehende Entwässerungssystem und Niederschlagswasser

Beim Anschluss von Neu- und Umbauten an das bestehende Entwässerungssystem ist zu beachten, dass in Teilen des Plangebiets insbesondere im nördlichen Bereich Wilhelmshöhe Sanierungsbedarf der Entwässerungsleitungen besteht.

Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Maulbronn sind bei Neu- und Umbauten zu beachten.

D.2 Bodenschutz

D.2.1 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Erdarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Enzkreis Umweltschutzamt unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen.

D.2.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

D.3 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



D.4 Denkmalschutz

Bei dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich handelt es sich um den engeren Umgebungsbereich des Klosters Maulbronn. Entsprechende Vorgaben sind bei der Bebauung der Bereiche zu beachten.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten Bodenfunde, archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

D.5 Naturschutz

Die Bestimmungen des Naturschutzgesetzes (NatSchG) sind zu beachten.

D.6 Nachbarschaftsrecht

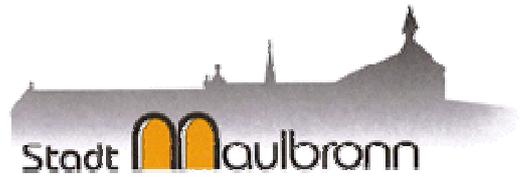
Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten.

D.7 Planungsgrundlage

Planunterlage im Maßstab 1:500. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage von Auszügen aus dem Liegenschaftskataster gezeichnet.

Maulbronn/Mühlacker, den 01.02.2023

ENZKREIS
STADT MAULBRONN
GEMARKUNG MAULBRONN

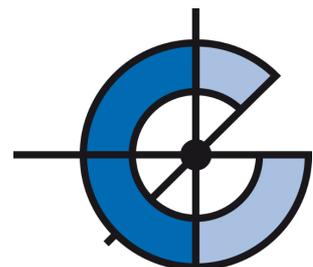


BEGRÜNDUNG ZUM EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN - Entwurf „Wilhelmshöhe West“

Aufgestellt: Maulbronn/Mühlacker, den 01.02.2023

Gerst Ingenieure
Industriestraße 47 West
75417 Mühlacker

Tel. 07041 9545-0
Fax 07041 9545-95
kontakt@gerst-ing.de
www.gerst-ing.de



E BEGRÜNDUNG

E.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt im Innenbereich auf der Gemarkung Maulbronn. Mit dem Geltungsbereich überplant ist eine Gesamtfläche von ca. 2,5 ha.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, da die Überplanung der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bestandssicherung) dient. Die insgesamt zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 7.544 m² (18.859 m² Fläche der Baugrundstücke x GRZ 0,4) und unterschreitet somit die Schwelle von 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Planung nicht begründet. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura – 2000 Gebiete). Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit sowie auf eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, einen Umweltbericht nach § 2a, auf die Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird gem. § 13 Absatz 2 und 3 verzichtet. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird daher nicht erforderlich.

E.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist der Wunsch der Stadt Maulbronn, die vorhandenen Strukturen planungsrechtlich zu sichern und eine angemessene Entwicklung der vorhandenen innerörtlichen Baulücken zu gewährleisten.

Um einen Beitrag zur Innenentwicklung in der Stadt Maulbronn zu leisten, soll für zukünftige Bauherren innerhalb des Plangebiets Planungssicherheit geschaffen werden mit einer gebietsverträglichen Planung insbesondere im Hinblick auf die bestehende, umgebende Bebauung. Gleichzeitig sollen die vorhandenen Gebäude innerhalb des Plangebiets in ihrem Bestand gesichert werden, ohne einen zukünftigen Umbau zu erschweren.

Die Realisierung dieser Ziele soll durch Neuaufstellung eines einfachen Bebauungsplans mit möglichst liberalen Festsetzungen erreicht werden. Ein einfacher Bebauungsplan liegt vor, wenn nicht mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen

enthalten sind. Im vorliegenden Fall wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt, so dass hier die Voraussetzung für einen einfachen Bebauungsplan vorliegt (§ 30 Abs. 3 BauGB). Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich für nicht durch Festsetzung geregelte Kriterien nach § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebung).

Die vorhandenen Verkehrsflächen werden in die Planzeichnung übernommen.

E.3 Räumliche und strukturelle Situation

E.3.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Maulbronn. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 01.02.2023.

Er umfasst die Flurstücke 1381/1, 1381/6, 1381/7, 1427, 1428, 1428/1, 1429, 1431, 1448/1, 1448/3, 1448/10, 1448/11, 1448/14, 1448/16, 1448/17, 1448/18, 1448/19, 1448/21, 1448/22, 1448/23, 1448/26, 1448/27, 1448/28, 1448/30, 1454, 1454/1, 1455/1, 1455/2, 1455/4, 1456/1 sowie Teile von 1380/4, 1424, 1438/4, 1458 auf der Gemarkung Maulbronn. Die Fläche beträgt ca. 2,5 ha.

E.3.2 Bestand innerhalb des Plangebiets



Bei der Bestandsbebauung im Plangebiet handelt es sich überwiegend um freistehende Einfamilienhäuser in offener Bauweise. An zentraler Stelle befindet sich ein Mehrfamilienhaus. Das Gelände fällt von Ost nach West in einer Höhenlage von 298 bis 275 m ü. NN. Am südlichen Rand des Plangebiet befinden sich in sehr stark ausgeprägter Hanglage Gehölzstrukturen.

E.3.3 Nachbarschaft und Umfeld

Im Osten des Plangebiets grenzt die Wohnbebauung des Baugebiets Danziger Straße / Wilhelmshöhe gemäß dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1992 an. Südlich und westlich des Plangebiets schließt die topographisch unterhalb des Plangebiets gelegene

Bebauung der Stuttgarter Straße und der Heilbronner Straße an. Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch die Gehölzstrukturen entlang der Heilbronner Straße.

Auf der gegenüber liegenden Seite der Heilbronner Straße liegt in der weiteren Umgebung des Plangebiets im Westen der Bereich des Klosters Maulbronn, im Norden schließt der Tiefe See an.

E.4 Planerische Rahmenbedingungen

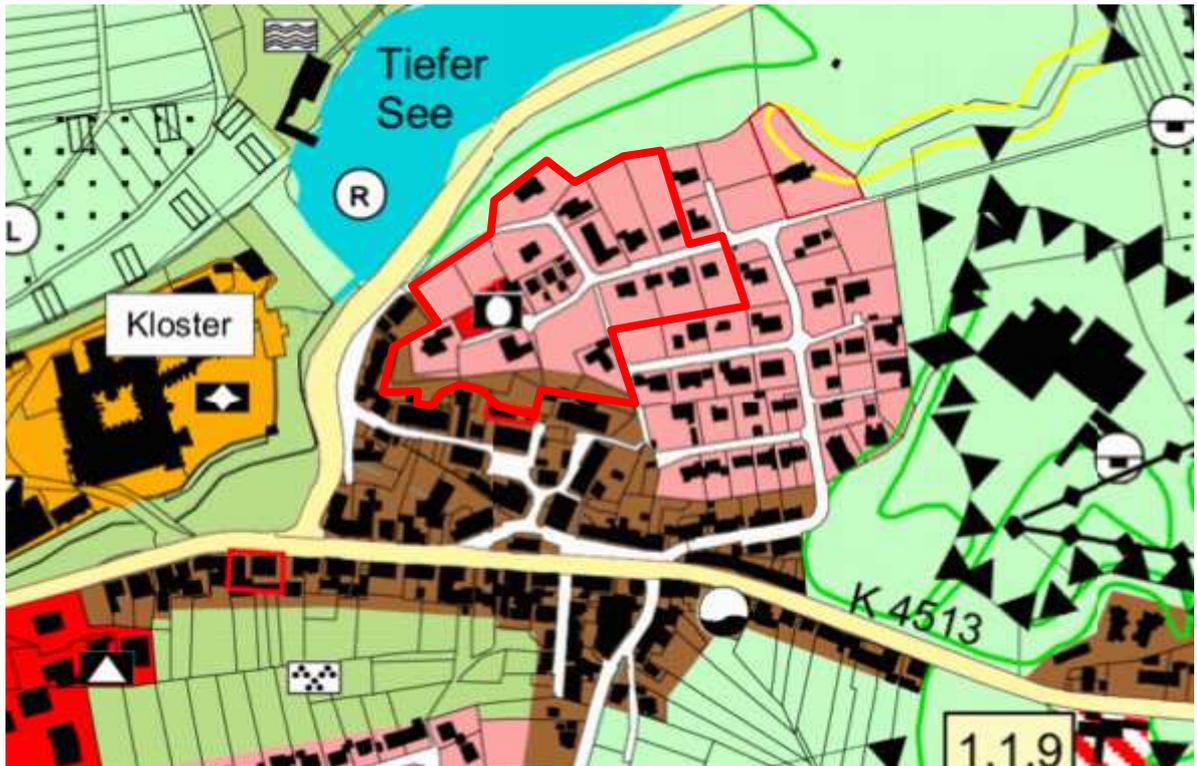
E.4.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Regionalverbandes Nordschwarzwald weist für den innerörtlichen Bereich ein Siedlungsgebiet Bestand aus.



E.4.2 Flächennutzungsplan

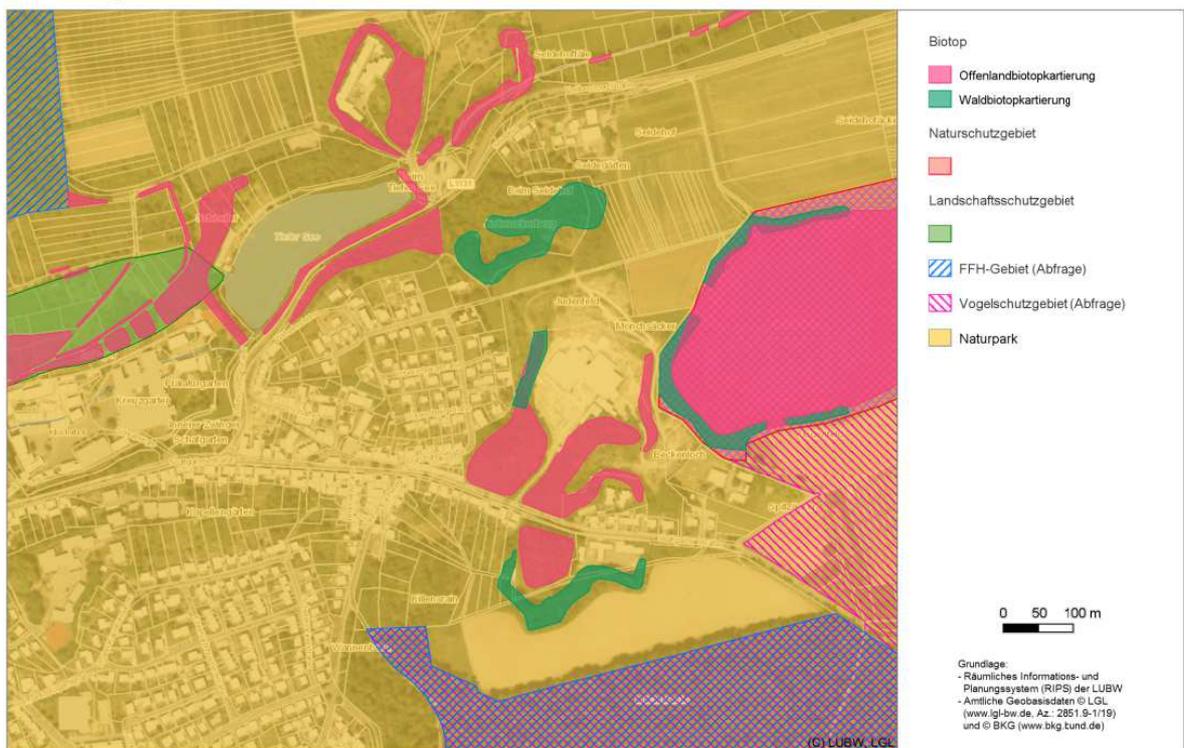
Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Maulbronn-Sternenfels von 2010 ist die überplante Fläche im Norden als Wohnbaufläche (Bestand) ausgewiesen. Der südliche Bereich ist als Mischgebiet (Bestand) ausgewiesen. An zentraler Stelle ist eine Fläche für den Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung) ausgewiesen.



E.4.3 Schutzgebiete

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Stromberg-Heuchelberg (Schutzgebietsnummer: 2).

Alle Schutzgebiete



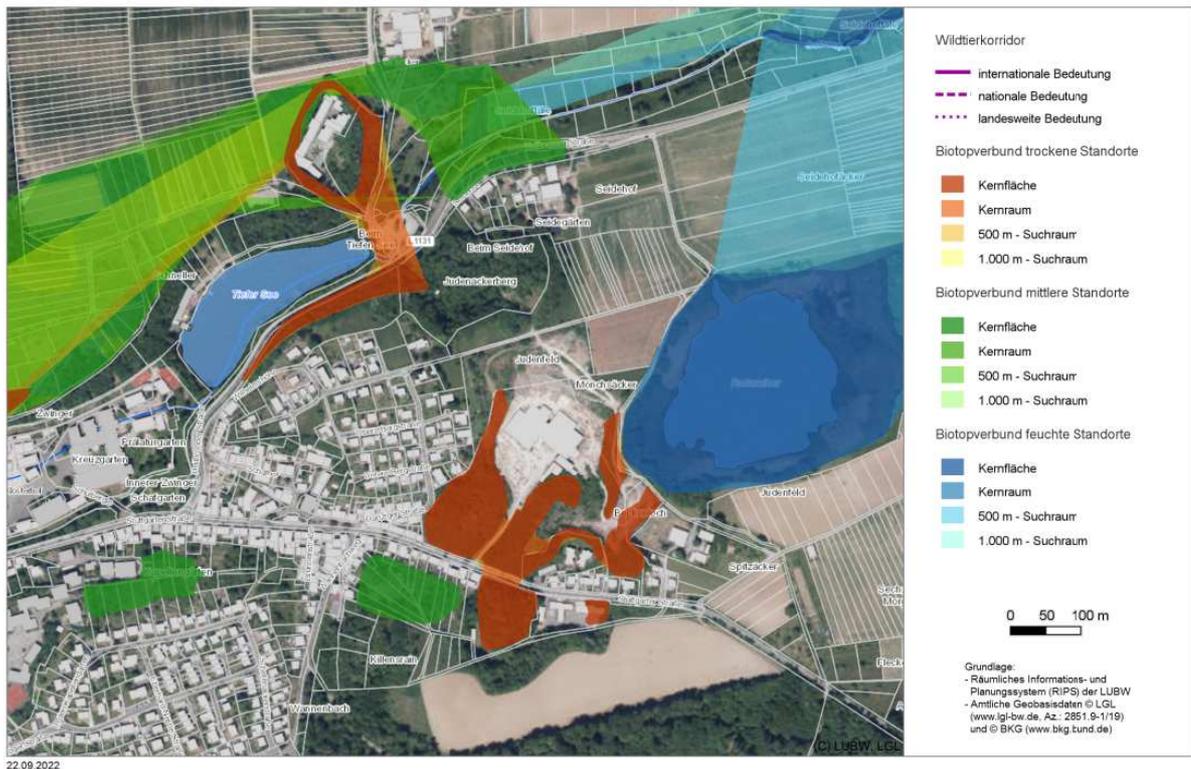
Im Norden des Plangebiets sowie direkt nördlich anschließend befindet sich ein Offenlandbiotop (Gehölz an der Heilbronner Strasse, Schutzgebietsnummer:

169182360009). Weiter im Osten und Norden befinden sich weitere ausgewiesene Biotopflächen.

Im Nordwesten des Plangebiets liegt in einem Abstand von ca. 150 m das Landschaftsschutzgebiet Klosterberg (Schutzgebietsnummer: 2.36.016).

Darüber hinaus befinden sich weitere Schutzgebiete in ca. 300 m Abstand östlich des Plangebiets (Naturschutzgebiet Roßweiher, Schutzgebietsnummer: 2.022, FFH-Gebiet Stromberg, Schutzgebietsnummer: 7018341 und das Vogelschutzgebiet Weiher bei Maulbronn, Schutzgebietsnummer: 7018401).

Biotopverbund Offenland inkl. Generalwildwegeplan



Direkt nördlich und südlich des Vorhabengebiets verläuft der Biotopverbund trockener Standorte.

Weitere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

E.5 Städtebauliches Konzept

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen Vorgaben zu einer dem vorhandenen Gebietscharakter entsprechenden Bebauung machen. Weiterhin werden Vorgaben für Neu- und Umbauten zu den erforderlichen Stellplätzen auf den privaten Grundstücken gemacht, um den öffentlichen Straßenraum im Hinblick auf den ruhenden Verkehr zu entlasten.

Die vorgesehene Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der umliegenden Bebauung und wird für das Plangebiet auf 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzungen zu den Dachformen erlauben entsprechend den umgebenden Bestandsgebäuden eine Ausgestaltung als Sattel- und Flachdach oder als geneigtes Dach.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Straße „Wilhelmshöhe“ mit Anschluss im Norden an die Heilbronner Straße und im Süden an die Danziger Straße und im weiteren Verlauf die Stuttgarter Straße.

Da es sich um eine Überplanung eines Bestandsgebiets und nicht um ein Neubaugebiet für junge Familien handelt, ist mit einem erhöhten Bedarf an Kinderspielflächen oder Betreuungsangeboten für Kinder nicht zu rechnen.

E.6 Planinhalt

E.6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebung).

E.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen jeweils als Höchstmaß bestimmt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich für das Plangebiet auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt und entspricht der im Plangebiet vorrangig vorhandenen Zahl der Vollgeschosse.

Entsprechend dem FNP der Verwaltungsgemeinschaft Maulbronn-Sternenfels wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf den Wert 0,4 festgesetzt und orientiert sich an der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für Wohngebiete. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgelegt um ein verträgliches Maß der Nachverdichtung zu erreichen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für Gebäude mit Satteldach über eine maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe, für Gebäude mit Flachdach über eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgelegt und als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im östlichen Plangebiet mit einer Traufhöhe von 7 m und einer Firsthöhe von 11,5 m festgesetzt. Im westlichen, dem Kloster Maulbronn zugewandten Teil des Plangebiets, werden Traufhöhen von 5,5 m und Firsthöhen von 10 m zugelassen. Für einen Teilbereich im Süden werden Flachdächer und geneigte Dächer mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 7 m festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen Hanglage des Plangebiets gilt als Bezugspunkt für die Höhenermittlung das natürliche Gelände rings um das geplante Gebäude vermittelt zzgl. 0,25 m.

Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass sich die Bebauung des Plangebiets an die vorhandene und die angrenzende Bebauung anpasst und gleichzeitig eine innerörtliche Nachverdichtung erfolgen kann.

E.6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zur öffentlichen Verkehrsfläche hin durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. In Bereichen, in denen keine rückwärtige Baugrenze festgesetzt ist, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebung). Hierdurch sollen insbesondere im Bestand Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Um den Gebietscharakter zu wahren, wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise mit Einzelhäusern festgelegt.

Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Grenzgaragen sind zulässig, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen jedoch nur mit entsprechendem Abstand, um einen „Einmauerungseffekt“ des Straßenraumes zu vermeiden.

E.6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Für das Plangebiet werden folgende Festsetzungen vorgesehen:

Dachbegrünung

Zur Verringerung des Regenwasserabflusses sind Hauptgebäude mit Flachdach sowie flach geneigtem (Sattel-)Dach bis 15° Dachneigung mit einer Mindestsubstratstärke von mind. 10 cm zu begrünen.

Biotopschutz

Um nicht in das bestehende Biotop entlang der Heilbronner Straße einzugreifen und um dessen Bestand zu sichern, wurden entsprechende Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Begrenzung der Bodenversiegelung

Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind bei Neubauten mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett, wassergebundene Decke etc.) zu versehen.

E.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB kann daher abgesehen werden. Ebenfalls gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der informellen Umweltprüfung geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

E.8 Informelle Umweltprüfung

E.8.1 Umweltauswirkungen der Planung, UVPG

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

E.8.2 Schutzgebiete

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Stromberg-Heuchelberg (Schutzgebietsnummer: 2).

Direkt nördlich angrenzend befindet sich ein Offenlandbiotop (Gehölz an der Heilbronner Straße, Schutzgebietsnummer: 169182360009), das teilweise in das Plangebiet hineinragt. Weiter im Osten und Norden befinden sich weitere ausgewiesene Biotopflächen.

Die Flächen des Biotops werden durch die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschützt. Ein Eingriff in die Flächen ist nicht zulässig.

Im Nordwesten des Plangebiets liegt in einem Abstand von ca. 150 m das Landschaftsschutzgebiet Klosterberg (Schutzgebietsnummer: 2.36.016).

Darüber hinaus befinden sich weitere Schutzgebiete in ca. 300 m Abstand östlich des Plangebiets (Naturschutzgebiet Roßweiher, Schutzgebietsnummer: 2.022, FFH-Gebiet Stromberg, Schutzgebietsnummer: 7018341 und das Vogelschutzgebiet Weiher bei Maulbronn, Schutzgebietsnummer: 7018401).

Direkt nördlich und südlich des Vorhabengebiets verläuft der Biotopverbund trockener Standorte.

Eine Beeinträchtigung der dortigen Schutzzwecke kann aufgrund der unterschiedlichen Lebensraumpotentiale und der zwischengelagerten Flächen ausgeschlossen werden.

E.8.3 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Wohngebiet. Im Zuge der Bebauung der vorhandenen Baulücken wird es zu Belastungen mit Luftschadstoffen und Lärm kommen. Die Beeinträchtigungen treten jedoch nur kleinräumig und zeitlich begrenzt während der Bauphase auf.

Die durch die Nachverdichtung entstehende Wohnnutzung bringt zusätzlichen PKW-Verkehr. Dadurch werden Lärm und Luftbelastungen in den angrenzenden Siedlungsflächen geringfügig zunehmen.

Negative Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse infolge der geplanten Wohnbebauung sind weder während der Bau- noch der Betriebs- bzw. Nutzungsphase zu erwarten.

E.8.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Vorhabenfläche ist bereits stark anthropogen durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt.

Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme Rodung der vorhandenen Gehölze nur im Winterhalbjahr (01. Oktober bis einschließlich 28. Februar) werden Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG nicht verletzt.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

E.8.5 Schutzgut Fläche

Durch die Inanspruchnahme der Grundstücke zu Wohnbauzwecken werden dauerhaft Flächen versiegelt.

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, das bereits erschlossen und zu großen Teilen bebaut ist, ist von keiner weiteren Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.

E.8.6 Schutzgut Boden

Die vorhandene und geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs führt zu einer vollständigen Versiegelung von Freiflächen im Bereich der Gebäude, der Stellplätze und privaten Wege sowie der Erschließungsstraßen.

Durch die bereits vorhandene Bebauung sowie die bereits hergestellte Erschließungsstraße ist von einer geringen Wirkung auf das Schutzgut Boden auszugehen.

E.8.7 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet werden in bisher unbebauten Bereichen zusätzliche Flächen versiegelt, was eine verminderte Rückhaltung des natürlichen Regenwasserabflusses zur Folge hat. Die getroffene Festsetzung zur

Begrünung der Flachdächer sowie die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Neubauten bewirkt einen verzögerten Regenwasserabfluss und verhindert wesentliche nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

E.8.8 Schutzgut Klima

Das Plangebiet ist als Gartenstadt-Klimatop einzustufen. Eine Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr benachbarter Kaltluftentstehungsgebiete ist nicht erkennbar.

Die geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme lässt keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft erwarten.

E.8.9 Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Bereich der Flurstücke 1454 und 1454/1 im engeren Umgebungsbereich des Klosters Maulbronn. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale.

Das Orts- und Landschaftsbild ist im unmittelbaren Umfeld bereits anthropogen durch die bestehende Wohnbebauung im Plangebiet vorbelastet.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist nicht gegeben.

E.8.10 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht nachgewiesen, weshalb es zu keinen Beeinträchtigungen kommt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b aufgeführten Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete bestehen ebenfalls nicht.

E.9 Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Stuttgarter/Danziger Straße und die Heilbronner Straße. Intern wird das Plangebiet über die Wilhelmshöhe sowie Stichstraßen zu den privaten Grundstücken erschlossen. Die Straße Wilhelmshöhe weist im Plangebiet eine Breite von 5 m zzgl. stellenweise einem 1,5 m breiten Gehweg auf. Die Stichstraßen sind als gemischte Verkehrsflächen auf einer Breite von 5 m ausgebaut.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind bei Neu- und Umbauten auf den privaten Grundstücken zu realisieren, um den Straßenraum frei zu halten.

E.10 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung (Trinkwasser, Strom, Internet) sowie die Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der Wilhelmshöhe und der Oberen Bergstraße/Schafhof.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers ist auf unbeschichtete Metalldeckungen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

E.11 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen, für Anlagen zur Nutzung solarer Energie, für Einfriedigungen und für die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen definiert. Zusätzlich werden

Festsetzungen hinsichtlich einer Stellplatzverpflichtung für Neu- und Umbauten sowie hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten gemäß § 75 LBO getroffen.

E.12 Bodenordnung

Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Maulbronn/Mühlacker, den 01.02.2023

Beschlussvorlage 26/2022

Verfasser/in: Timo Steinhilper
Amt: Bauamt
Aktenzeichen: 621.41
Datum: 21.03.2022

| Beratungsfolge | Termin | Beratungsaktion |
|-----------------------|---------------|------------------------|
| Gemeinderat | 13.04.2022 | beschließend |

Betreff:

Aufstellung des Bebauungsplanes „Wilhelmshöhe-West“

Beschlussantrag:

- Für den Bereich Wilhelmshöhe wird gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen, einen Bebauungsplan („Wilhelmshöhe-West“) aufzustellen.**
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Wilhelmshöhe-West ergibt sich aus dem Lageplan der Gerst-Ingenieure; Mühlacker in der Fassung vom 23.03.2022.**

Sachdarstellung:

In der Gemeinderatssitzung am 30. März hat der Gemeinderat der Stadt Maulbronn mehrheitlich beschlossen, für die Wilhelmshöhe einen Bebauungsplan auf den Weg zu bringen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan der Gerst-Ingenieure in der Fassung vom 23.03.2022. Er umfasst die Flurstücke 1381/1, 1381/6, 1381/7, 1427, 1428, 1428/1, 1429, 1431, 1448/1, 1448/3, 1448/10, 1448/11, 1448/14, 1448/16, 1448/17, 1448/18, 1448/19, 1448/21, 1448/22, 1448/23, 1448/26, 1448/27, 1448/28, 1454, 1454/1, 1455/1, 1455/2, 1455/4, 1456/1 sowie Teile von 1380/4, 1424, 1438/4, 1458 auf der Gemarkung Maulbronn. Die zu überplanende Fläche beträgt ca. 2,5 ha.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft für den Verwaltungsraum Maulbronn-Sternenfels ist der nördliche Bereich des Plangebiets bereits als sog. „Wohnbaufläche Bestand“ dargestellt. Im südlichen Bereich werden Bereiche als „gemischte Bauflächen Bestand“ ausgewiesen. An zentraler Stelle sind im FNP noch Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf - öffentliche Verwaltungen („Forsthaus“) ausgewiesen. Das Gebäude wird zwischenzeitlich jedoch als privates Wohngebäude genutzt.

Der westliche Bereich des Plangebiets liegt innerhalb des „engeren Umgebungsschutzbereichs“ des Klosters Maulbronn. Entsprechende Vorgaben des Denkmalschutzes müssen bei der Planung beachtet werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 BauGB liegen vor, da durch die Aufstellung des Bebauungsplans in dem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Das Plangebiet soll entsprechend der Bestandsbebauung als „Allgemeines Wohn-

gebiet“ (§ 4 Baunutzungsverordnung) entwickelt und gesichert werden. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht daher nicht. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura – 2000 Gebiete (Vogelschutz- und FFH-Gebiete) werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Dadurch, dass die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren erfüllt werden, kann auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung verzichtet werden. Ebenso wird auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit verzichtet.

Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist der Wunsch des Gemeinderates der Stadt Maulbronn, die vorhandenen Bestandsstrukturen planungsrechtlich zu sichern und eine angemessene Entwicklung der vorhandenen innerörtlichen Baulücken zu gewährleisten.

Um die Innenentwicklung in der Stadt Maulbronn voranzutreiben, soll für zukünftige Bauherren innerhalb des Plangebiets Planungssicherheit geschaffen werden mit einer gebietsverträglichen Planung insbesondere im Hinblick auf die umgebende Bebauung sowie die verkehrliche Situation. Aufgrund der verkehrlichen Anbindung des Plangebiets lediglich über die Danziger Straße sowie über die Straße Wilhelmshöhe in den Ortskern sowie der räumlich beengten Strukturen innerhalb des Plangebiets soll der Bebauungsplan eine maßvolle Nachverdichtung regeln, um die Verkehrssituation im Plangebiet nicht zu überlasten. Gleichzeitig sollen die bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebiets in ihrem Bestand gesichert werden.

Geplant ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Festsetzungen im Entwurf zum Bebauungsplan sollen Vorgaben zu einer dem Gebietscharakter entsprechenden Bebauung im Hinblick auf bestehende Kubaturen und Wohneinheiten machen. Weiterhin sollen Vorgaben zu den erforderlichen Stellplätzen auf den privaten Grundstücken gemacht werden, um öffentlichen Straßenraum frei von ruhendem Verkehr zu halten.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung („Bestandssicherung“) handelt, kann im weiteren Verlauf das Verfahren nach § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) angewendet werden. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen, Vorbereitungen zur Fortschreibung des FNP werden aktuell vorbereitet.

Anlage(n):

1. Übersichtslageplan Gerst-Ingenieure Aufstellungsbeschluss BPlan \"Wilhelmshöhe-West\";
Stand 23.03.2022

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Wilhelmshöhe West“

Der Gemeinderat der Stadt Maulbronn hat am 13.04.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB einen Bebauungsplan („Wilhelmshöhe-West“) für die Flurstücke 1381/1, 1381/6, 1381/7, 1427, 1428, 1428/1, 1429, 1431, 1448/1, 1448/3, 1448/10, 1448/11, 1448/14, 1448/16, 1448/17, 1448/18, 1448/19, 1448/21, 1448/22, 1448/23, 1448/26, 1448/27, 1448/28, 1454, 1454/1, 1455/1, 1455/2, 1455/4, 1456/1 sowie Teile von 1380/4, 1424, 1438/4, 1458 auf der Gemarkung Maulbronn aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wilhelmshöhe-West“ ergibt sich aus dem Lageplan der Gerst-Ingenieure; Mühlacker in der Fassung vom 23.03.2022.

Begründung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan der Gerst-Ingenieure in der Fassung vom 23.03.2022. Er umfasst die Flurstücke 1381/1, 1381/6, 1381/7, 1427, 1428, 1428/1, 1429, 1431, 1448/1, 1448/3, 1448/10, 1448/11, 1448/14, 1448/16, 1448/17, 1448/18, 1448/19, 1448/21, 1448/22, 1448/23, 1448/26, 1448/27, 1448/28, 1454, 1454/1, 1455/1, 1455/2, 1455/4, 1456/1 sowie Teile von 1380/4, 1424, 1438/4, 1458 auf der Gemarkung Maulbronn.

Die zu überplanende Fläche beträgt ca. 2,5 ha.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft für den Verwaltungsraum Maulbronn-Sternenfels ist der nördliche Bereich des Plangebiets bereits als sog. „Wohnbaufläche Bestand“ dargestellt. Im südlichen Bereich werden Bereiche als „gemischte Bauflächen Bestand“ ausgewiesen. An zentraler Stelle sind im FNP noch Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf - öffentliche Verwaltungen („Forsthaus“) ausgewiesen. Das Gebäude wird zwischenzeitlich jedoch als privates Wohngebäude genutzt.

Der westliche Bereich des Plangebiets liegt innerhalb des „engeren Umgebungsschutzbereichs“ des Klosters Maulbronn. Entsprechende Vorgaben des Denkmalschutzes müssen bei der Planung beachtet werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 BauGB liegen vor, da durch die Aufstellung des Bebauungsplans in dem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Das Plangebiet soll entsprechend der Bestandsbebauung als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 Baunutzungsverordnung) entwickelt und gesichert werden. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht daher nicht. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura – 2000 Gebiete (Vogelschutz- und FFH-Gebiete) werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Dadurch, dass die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren erfüllt werden, kann auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung verzichtet werden. Ebenso wird auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit verzichtet.

Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist der Wunsch des Gemeinderates der Stadt Maulbronn, die vorhandenen Bestandsstrukturen planungsrechtlich zu sichern und eine angemessene Entwicklung der vorhandenen innerörtlichen Baulücken zu gewährleisten.

Um die Innenentwicklung in der Stadt Maulbronn voranzutreiben, soll für zukünftige Bauherren innerhalb des Plangebiets Planungssicherheit geschaffen werden mit einer gebietsverträglichen Planung insbesondere im Hinblick auf die umgebende Bebauung sowie die verkehrliche Situation. Aufgrund der verkehrlichen Anbindung des Plangebiets lediglich über die Danziger Straße sowie über die Straße Wilhelmshöhe in den Ortskern sowie der räumlich beengten Strukturen innerhalb des Plangebiets soll der Bebauungsplan eine maßvolle Nachverdichtung regeln, um die Verkehrssituation im Plangebiet nicht zu überlasten. Gleichzeitig sollen die bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebiets in ihrem Bestand gesichert werden.

Geplant ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Festsetzungen im Entwurf zum Bebauungsplan sollen Vorgaben zu einer dem Gebietscharakter entsprechenden Bebauung im Hinblick auf bestehende Kubaturen und Wohneinheiten machen. Weiterhin sollen Vorgaben zu den erforderlichen Stellplätzen auf den privaten Grundstücken gemacht werden, um öffentlichen Straßenraum frei von ruhendem Verkehr zu halten.

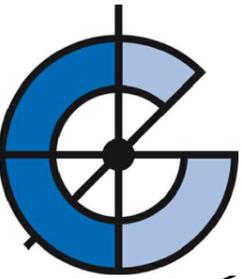
Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung („Bestandssicherung“) handelt, kann im weiteren Verlauf das Verfahren nach § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) angewendet werden. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen, Vorbereitungen zur Fortschreibung des FNP werden aktuell vorbereitet.

Maulbronn, den 14.04.2022

gez.
Andreas Felchle
Bürgermeister

LANDKREIS Enzkreis
STADT Maulbronn
GEMARKUNG Maulbronn

LAGEPLAN
zum Aufstellungsbeschluss
"Wilhelmshöhe-West"
M 1:500



Beschlussvorlage 27/2022

Verfasser/in: Timo Steinhilper
Amt: Bauamt
Aktenzeichen: 622.1, 621.41
Datum: 31.03.2022

| Beratungsfolge | Termin | Beratungsaktion |
|-----------------------|---------------|------------------------|
| Gemeinderat | 13.04.2022 | beschließend |

Betreff:

Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet "Wilhelmshöhe-West"

Beschlussantrag:

Für das Gebiet des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Wilhelmshöhe-West“ auf den Flurstücken 1381/1, 1381/6, 1381/7, 1427, 1428, 1428/1, 1429, 1431, 1448/1, 1448/3, 1448/10, 1448/11, 1448/14, 1448/16, 1448/17, 1448/18, 1448/19, 1448/21, 1448/22, 1448/23, 1448/26, 1448/27, 1448/28, 1454, 1454/1, 1455/1, 1455/2, 1455/4, 1456/1 sowie Teilen der Flurstücke 1380/4, 1424, 1438/4, 1458 Gemarkung Maulbronn, wird eine Satzung über eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) erlassen.

Sachdarstellung:

Ist von einer Gemeinde ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst worden, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich gemäß § 14 BauGB eine sog. „Veränderungssperre“ beschließen. Zweck einer Veränderungssperre ist es, dass in ihrem Geltungsbereich keine Vorhaben ohne die explizite Zustimmung der Gemeinde durchgeführt werden dürfen, die eventuell bestehende, bauleitplanerische Ziele der Gemeinde unterlaufen oder unmöglich machen könnten. Wenn geplante bauliche Vorhaben diesen Belangen nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre selbstverständlich jederzeit eine Ausnahme zugelassen werden. Diese Entscheidung darüber trifft die Baugenehmigungsbehörde (Landratsamt Enzkreis) im Einvernehmen mit der Stadt.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind oder mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, werden von der Veränderungssperre nicht berührt (vgl. § 14 Absatz 3 BauGB).

Die Veränderungssperre muss, um Rechtskraft zu erlangen, zwingend als gemeindliche Satzung beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht werden. Eine Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren zunächst per gesetzlicher Vorgaben automatisch außer Kraft. Wurde vor Inkrafttreten der Veränderungssperre ein Antrag auf Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Absatz 1 BauGB beantragt, ist dieser Zeitraum in die Frist einzuberechnen. Eine Gemeinde kann die Geltungsdauer einer Veränderungssperre um ein Jahr verlängern, in ganz wenigen gut begründeten Einzelfällen und wenn besondere Umstände es erfordern, noch einmal um ein weiteres Jahr.

Dauert die Veränderungssperre jedoch länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Absatz 1 BauGB hinaus an (weil beispielsweise eine Gemeinde eine Veränderungssperre für ein betreffendes Gebiet neu gefasst oder abgeändert hat), ist den von der Veränderungssperre betroffenen Bauherren für entstandene Vermögensnachteile (beispielsweise für ein nicht realisiertes Bauvorhaben und daraus entstandenen finanzielle Nachteile) durch die Gemeinde eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten.

Ist ein bauleitplanerisches Verfahren rechtskräftig abgeschlossen, tritt die Veränderungssperre automatisch außer Kraft, eine Aufhebung der Satzung braucht es explizit nicht.

SATZUNG

über den Erlass einer Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet „Wilhelmshöhe-West“

Aufgrund der §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Maulbronn am 13.04.2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

- (1) Der Gemeinderat der Stadt Maulbronn hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Wilhelmshöhe-West“ gemäß § 2 Absatz 1 BauGB förmlich beschlossen.
- (2) Zur Sicherung der Planung wird für Flurstücke und Flurstücksteile im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wilhelmshöhe-West“ eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke der Gemarkung Maulbronn: 1381/1, 1381/6, 1381/7, 1427, 1428, 1428/1, 1429, 1431, 1448/1, 1448/3, 1448/10, 1448/11, 1448/14, 1448/16, 1448/17, 1448/18, 1448/19, 1448/21, 1448/22, 1448/23, 1448/26, 1448/27, 1448/28, 1454, 1454/1, 1455/1, 1455/2, 1455/4, 1456/1 sowie Teile von 1380/4, 1424, 1438/4, 1458.
- (2) Der Geltungsbereich der Veränderungssperre geht aus dem Übersichtsplan der Gerst Ingenieure Mühlacker vom 28.03.2022, welcher Bestandteil der Satzung ist, hervor.

§ 3 Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
 1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Gemäß § 14 Absatz 2 BauGB kann, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Geltungsdauer

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 16 Absatz 2 BauGB in Kraft.

Maulbronn, den 14.04.2022

gez.

Andreas Felchle
Bürgermeister