

SATZUNG

ÜBER DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„Löwenkammer“

3.Änderung – Ausschnitt Flst. 2543

Aufgrund der §§ 1 - 4 und 8 - 13 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 17.11.2005 die Satzung zur Änderung des Bebauungsplans „Löwenkammer“ beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan "Löwenkammer" in der Fassung der 2. Änderung vom 05.04.1989, bestehend aus

- Lageplan vom 15.09.1988/08.12.1988 der Landsiedlung Ba-Wü
- Bebauungsvorschriften vom 23.09.1981/09.06.1982 der Landsiedlung Ba-Wü
- Anordnungs- und Gestaltungsbeispiele

§ 2

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf einen Ausschnitt des o.g. Bebauungsplans, betroffen ist das Grundstück Flst. 2543, Ecke Diefenbacher Straße/Wagstraße/Lehkammerstraße.

§ 3

Inhalt der Änderung

Der Lageplan nach § 1 wird geändert durch das Deckblatt vom 05.10./17.11.2005 (Ing.Büro Scheible)

§ 4

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht nunmehr aus:

- Lageplan vom 15.09.1988/08.12.1988 der Landsiedlung Ba-Wü
- Deckblatt vom 05.10./17.11.2005 des Ing.Büros Scheible
- Bebauungsvorschriften vom 23.09.1981/09.06.1982 der Landsiedlung Ba-Wü
- Anordnungs- und Gestaltungsbeispiele

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

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 6

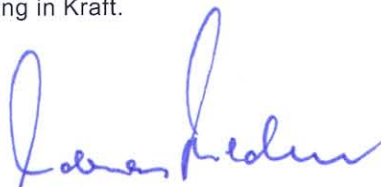
Inkrafttreten

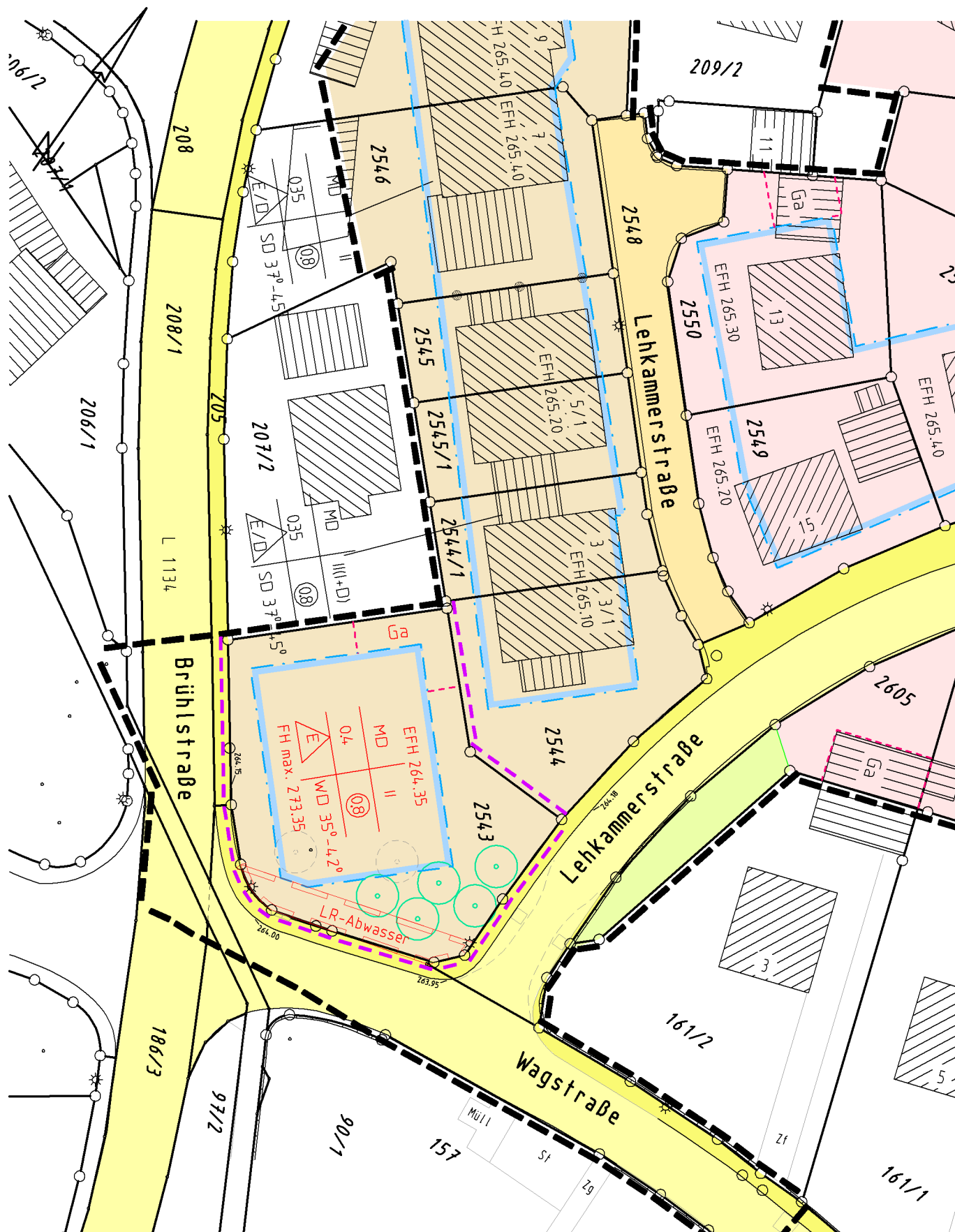
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Maulbronn, den 17.11.2005



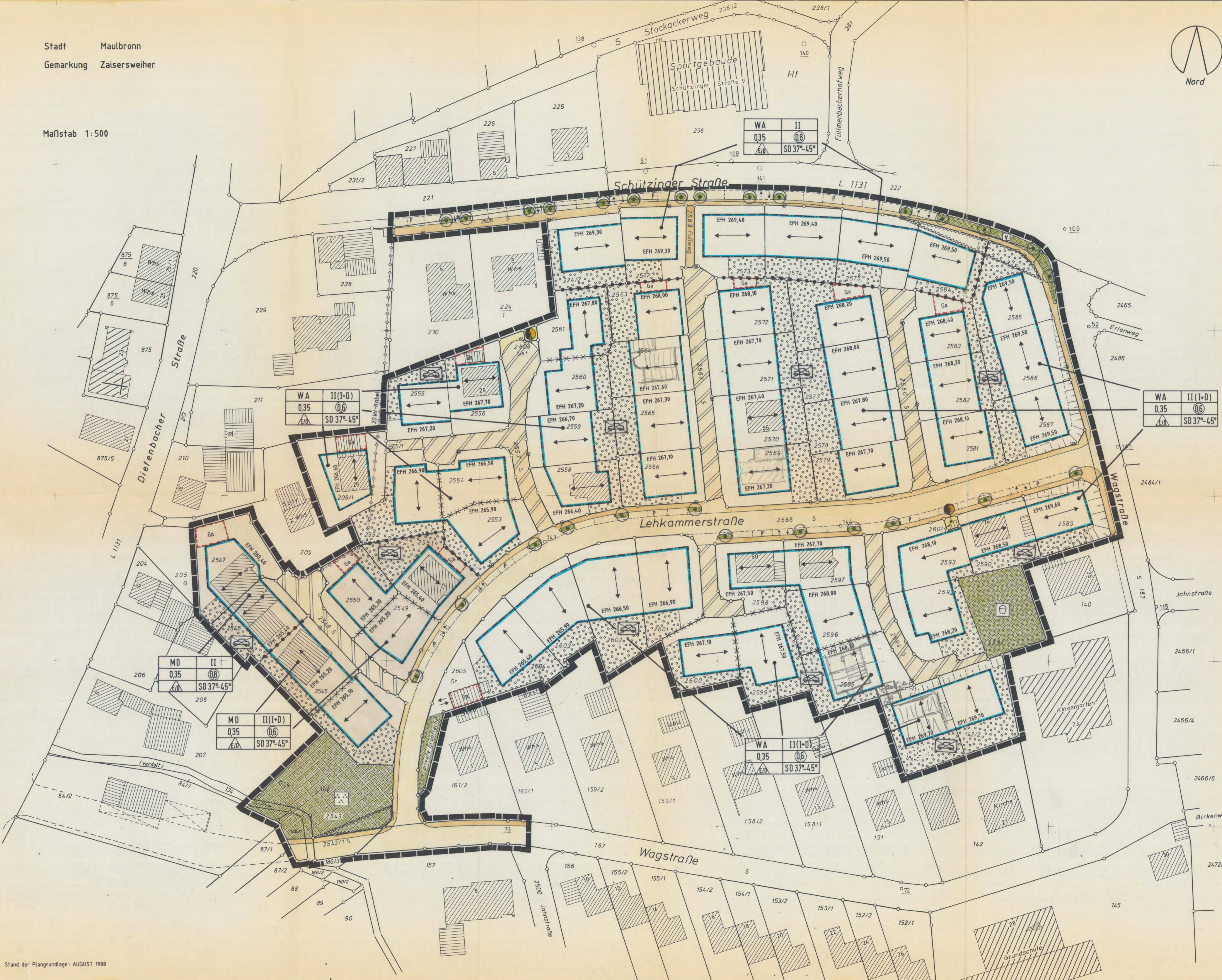
(DS)


Bürgermeister



Stadt Maulbronn
Gemarkung Zaisersweiher

Maßstab 1:500



ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. Verb. m. BauNVO)

WA	allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MD	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. Verb. m. BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (§ 17 u. § 18 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt. Hier z. B.: zwei Vollgeschosse

II (I+D) Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig, wobei sich das oberste Vollgeschoss vollständig innerhalb des Dachraumes befindet (§ 2 Abs. 5 LBO) siehe Textteil Ziff. 2.2

0,35 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

Abgrenzung vom unterschiedlichen Mass der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung von sonstigen unterschiedlichen Festsetzungen, z. B. über die Bauweise oder die Stellung der baulichen Anlagen

BAUWEISE

E/D Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

GRUNDSTÜCKE, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfläche, siehe Textteil Ziff. 1.7

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Firstichtung, zwingend für Hauptgebäude

GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. Verb. m. § 73 LBO)

SD 37°-45° Satteldach, hier z. B. 37° - 45° Dachneigung

EFH 265,80 Erdgeschossfußbodenhöhe, siehe Textteil 1.8 hier z. B. 265,80 m ü. NN

FLÄCHE FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO)

Ga Garagen, siehe Textteil Ziff. 1.5 u. 2.3
Einfahrten
nicht überdachte Stellplätze nicht zulässig

FLÄCHE MIT LEITUNGSRECHTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB)

20 kV-Leitung (Erdkabel) mit Leitungsrecht zugunsten des Energie-Versorgungs-Unternehmens

ÖFFENTLICHE VERKEHRSPFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Gehweg
- Fahrbahn
- Mischfunktionsfläche - ohne Trennung in Bereiche für Fahrverkehr und Fußgänger
- Fussweg
- Öffentliche Parkflächen
- für den Strassenkörper erforderliche Böschungen siehe Textteil 1.6

VERSÖRGNUNGSPFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Umformstation
- Standort Strassenleuchte

GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
- Kinderspielplatz
- Pflanzbindung für Einzelbäume siehe Textteil Ziff. 1.9

ABGRENZUNGEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

"Bebauungsplanänderung gemäß § 11 Abs. 1 Bau-gesetzbuch genehmigt."

Maulbronn, den 09. Mai 1989
Landratsamt Enzkreis



Stadt Maulbronn
Gemarkung Zaisersweiher
Enzkreis

Bebauungsplan „Löwenkammer“

2. Änderung

Bebauungsplanentwurf und Ausarbeitung des qualifizierten Bebauungsplanes
LANDSIEDLUNG BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH, Weimarstr. 25, 7000 Stuttgart 10
Stuttgart, den 15.09.1988

Vermessungsassessor bei der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH Weimarstr. 25, 7000 Stuttgart 10
Maulbronn 05. April 1989

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gefasst am 13.12.1988
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses am 15. Sep. 1988 bzw. von ... bis ... durch ...
- Öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (§ 3 BauGB) am ... durch ...
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 23. Sep. 1988 bis ...
- Auslegungsbeschluss vom Gemeinderat am 13.12.1988
- Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 12. Jan. 1989 bzw. von ... bis ... durch ...
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 20. Jan. 1989 bis 20. Feb. 1989
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 73 LBO vom Gemeinderat am 03. April 1989 gefasst.
- Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB und § 73 LBO durchgeführt: ...
- Öffentliche Bekanntmachung des abgeschlossenen Anzeigeverfahrens am ...
- Der Bebauungsplan wurde am ... rechtsverbindlich.

Bebauungsplan Löwenkammer, Zaisersweiher - 2. Änderung -

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs 1 BauGB und BauNVO)
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 1 - 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO -siehe Einschriebe im Plan
Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO -siehe Einschriebe im Plan
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 21 a BauNVO)
vergleiche Einschriebe im Plan
- 1.21 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 18 BauNVO und LBO)
vergleiche Einschriebe im Plan
- 1.22 BAUWEISE (§9 Abs 1 Nr 2 BauGB und § 22 BauNVO)
offene Bauweise (§ 22 Abs 2 BauNVO) - Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser.
- 1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB)
Mit Hauptgebäuden sind die im Plan eingetragenen Firstrichtungen zwingend einzuhalten.
- 1.4 NEBENANLAGEN (§ 23 Abs 5 i.V.m. § 14 BauNVO)
Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 1.5 GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§9 Abs 1 Nr 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Garagen sind nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Hinweis: Garagen mit senkrechter Zufahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen von dieser einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.
- Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit dies nicht durch Planeintrag ausgeschlossen ist. Siehe auch Ziffer 2.3 und 2.8.
- 1.6 BÖSCHUNGEN, STÜTZBAUWERKE (§ 9 Abs 1 Nr 26 BauGB)
Hinweis: Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden (siehe Planeintragungen).
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von max. 0,20 m und einer Tiefe von max. 0,50 m zu dulden.
- 1.7 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs 1 Nr 10 BauGB)
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe ab 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 1.8 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 9 Abs 2 BauGB)
Mit den Hauptgebäuden sind die im Plan festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) einzuhalten. Abweichungen um +/- 0,20 m sind ausnahmsweise zulässig, um die geplante Erdgeschoßfußbodenhöhe an die vorhandene Straßenhöhe anzupassen. (In der Regel soll dann die geplante EFH maximal 0,20 m über der Straßenhöhe in Gebäudemitte liegen.)
- 1.9 PFLANZBINDUNG (§ 9 Abs 1 Nr 25b BauGB)
An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind vorhandene Bäume zu erhalten bzw. als Ersatz hochstämmige Laubbäume neu zu pflanzen.
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 9 Abs 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)
- 2.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 37° und 45° zulässig.
Die Dächer der Hauptgebäude sind am Giebel mit einem überstehenden Ortgang von mind. 0,30 m und an der Traufe mit einem Dachvorsprung von mind. 0,40 m auszubilden.
- 2.2 GEBÄUDEHÖHEN
Die Gebäudehöhen, jeweils von Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnitt Außenwand mit Dachhaut gemessen (§ 6 Abs 4 Satz 2 LBO), dürfen betragen
bei eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß II (I + D) maximal 3,70 m
bei zweigeschossigen Gebäuden (II) maximal 6,30 m
- Kniestöcke sind im Rahmen der maximalen Gebäudehöhen möglich. Ausnahmen von den vorgeschriebenen Gebäudehöhen können in Form einer Überschreitung bis zu 0,20 m zugelassen werden.
- 2.3 ERRICHTUNG UND GESTALTUNG VON GARAGEN UND ÜBERDÄCHTEN STELLPLÄTZEN
Garagen und überdachte Stellplätze sind
a) freistehend nur mit Satteldach zulässig und
b) an das Hauptgebäude angebaut nur mit Satteldach oder einem vom Hauptdach abgeschleppten Pultdach (Prinzip der gebrochenen Dachfläche) zulässig.

Soweit dabei an die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut wird, sind die Vorschriften des § 7 Abs 1 Nr 1 LBO (Grenzgaragen) einzuhalten.
Abweichend hiervon sind innerhalb des auf Flst. Nr. 209/1 festgesetzten Garagenstandorts Garagen mit Flachdach zulässig.

Es ist eine Traufhöhe von maximal 2,50 m über der von der Baurechtsbehörde festgelegten Fußbodenhöhe zulässig.

Die Dachüberstände müssen allseitig mindestens 0,15 m betragen. Ausnahmen sind zulässig, wenn eine beiderseitige Grenzbebauung gesichert ist.

Es ist eine Mindestdachneigung von 20° zulässig.

Ist gesichert, daß auf dem Nachbargrundstück deckungsgleich an die seitliche Grenze gebaut wird, so ist ausnahmsweise eine giebelständige Grenzbebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 6,00 m und einer maximalen Traufhöhe von 3,00 m über der festgelegten Fußbodenhöhe bei einer maximalen Länge von 7,00 m entlang der angebauten seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. In diesem Fall ist die Vorschrift über die Wandflächenbegrenzung (25 m²) und die mittlere Höhe (3,00 m) nach § 7 Abs 1 Nr 1 LBO nicht anzuwenden.

Beim Anbau (auf dem Nachbargrundstück) an bestehende bzw. baurechtlich genehmigte Grenzgaragen ist deren Firstrichtung und Dachform zu übernehmen.

2.4 DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTE

Dachaufbauten und Dacheinschnitte mit einer Länge von maximal 40% der Gebäudelänge sind zulässig.

Der Abstand der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte von der Giebelwand muß mind. 1,50 m betragen. Je Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

Die Höhe der Dachaufbauten gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe (Schnittpunkt der Fensterwand mit der Dachhaut) darf maximal 1,50 m betragen. Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaues mit dem Hauptdach muß mind. 1,00 m unterhalb des Firstes liegen.

2.5 DACHDECKUNG

Als Dachdeckung sind rote oder braune Ziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden.

2.6 FASSADENGESTALTUNG

Die Fassaden sind vorwiegend in Putz auszuführen, reines Weiß und grelle Farbtöne sind nicht zulässig.

Plattenverkleidungen, z.B. aus Asbestzement, Kunststoff, Aluminium, sind nicht zugelassen. Holzverschalungen an den Giebelwänden sind zulässig.

2.7 EINFRIEDIGUNGEN

Auf den Baugrundstücken sind entlang der Mischfunktionsflächen (öffentl. Verkehrsflächen) Einfriedigungen (Hecken, Mauern, Zäune u.a.) nicht zulässig.

Zur Abgrenzung der Baugrundstücke von den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Hecken oder Holzlattenzäune bis 0,80 m Höhe zulässig.

Grundstückseinfriedigungen zwischen Nachbargrundstücken sind entweder als naturbelassene Holzzäune oder als winterharte dichtwachsende Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

2.8 STELLPLATZFLÄCHEN

Die nicht überdachten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien - z.B. Rasengittersteinen oder Betonformsteinpflaster mit zwischen den Fahrspuren liegenden Rasenstreifen - zu belegen.

2.9 ANTENNEN

Pro Gebäude darf nur eine Antenne sichtbar angebracht werden.

Parabol-Antennen (Satellitenempfangsanlagen) sind auf Dächern nicht zulässig. Sie sind auf Sockeln mit maximal 0,30 m Höhe über dem bestehenden gewachsenen Gelände zulässig, sofern durch Bepflanzung eine ausreichende Eingrünung gesichert ist.