

GEMEINDE MALSCH

BEBAUUNGSPLAN "PLATTEN" 1. ÄNDERUNG

Bearbeitung der Ursprungsfassung:
Ingenieurbüro Gerhard Weese
Leimen / Heidelberg

Maßstab = 1:500

Planungsstand: 06.02.2024

STEREMANN
UND GLUP

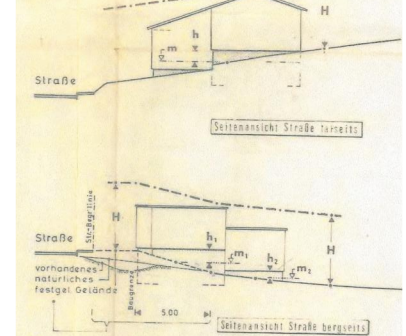
PLANNING UND ARCHITECTURE
ZUNFERSGASSE 10 74839 SINSHEIM
TEL. 0714 919 940 FAX 0714 919 941
E-MAIL: INFO@STEREMANN-GLUP.DE

Rechtliche Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes / der Örtlichen Bauvorschriften ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26/41), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 13/7), sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802).

Grundlage der Festsetzungen ist nach wie vor die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1996.

- A. Verfahren**
- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 28.06.2022 die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung auf der Grundlage des § 13 BauGB beschlossen und dem Entwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfes erfolgte am 14.06.2023.
- II. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.06.2023 bis 28.07.2023 öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
- III. Die Bebauungsplan-Änderung, deren Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am als Satzung beschlossen worden.
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.
- Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandegekommen und wird hiermit ausgefertigt.
- Malsch,
-
Tobias Greulich, Bürgermeister
- IV. Durch ortsübliche Bekanntmachung am ist die Bebauungsplan-Änderung am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.

- A II Schriftliche Festsetzungen
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG und BauNVO)
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BBauG)
- 1.1. Im Reinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 3 (3) der BauNVO nicht zulässig.
- 1.2. ~~Nebengebäude sind im reinen Wohngebiet nicht gestattet.~~
2. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (1) BauGB
- 2.1. Für die Höhenlage ist das natürliche Gelände im jeweiligen Bereich der baulichen Anlage maßgebend. Die Höhenlage des Gebäudes wird, bezogen auf die Fußbodenebene des Erdgeschosses, durch den Abstand (h) zur festgelegten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche (m) angegeben. Als Erdgeschoss gilt das unterste Vollgeschoss, nicht das gegebenenfalls auf die Geschosshöhe anrechenbare Untergeschoss.
- m= Höhenlage des im Mittel gemessenen, festgelegten Geländes, bezogen auf die überbaute Fläche
h= Höhenabstand von "m" zur Fußbodenebene des Erdgeschosses (F.O.K.E.G.)
- = umbaubarer Raum zwischen festgelegtem Gelände und überbaute Fläche (m²)
F.O.K.E.G. (m²)
- Bei Gebäuden, die aus mehreren, aneinandergelagerten Baukörpern bestehen oder bei denen die einzelnen Geschosse gegeneinander versetzt sind, werden Gebäudeteile, die sich unter ein Dach einordnen, zusammengefasst, andere getrennt ermittelt.



Bis zur Vorderkante Gebäude ebenerdig zur Straße (waagrecht). Dann weitere 5,00m waagrecht. Dann senkrecht Abstand der Gebäudevorfälle (....) messen. Dann Höhenpunkt H an Straße= 8,00 m ... Höhenpunkt H ... vorderen Gebäude und parallel

2. Die maximale Gebäudehöhe als Abstand über dem festgelegten Gelände ist im Plan mit H angegeben.
- 2.2. Garagen sind in ihrer Höhenlage dem festgelegten Gelände so anzupassen, gegebenenfalls auf dem Grundstück so anzuordnen, das H höchstens 3,70 m beträgt.
3. Garagen und Stellflächen (§ 9 (1) 1a BauGB)
- 3.1. Soweit im Plan keine Flächen für Garagen ausgewiesen werden, sind Garagen auf dem Baugrundstück so anzuordnen, dass von der Straßenbegrenzungslinie bis Garagenein Stauraum von mind. 5,50 m verbleibt. Dabei sind außerdem folgende Abstände zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten:
- Parallelstellung (Einfahrt parallel zur Straße) 3,00 m
sowie bei Schrägstellung (Ausnahme sh. 7.3.)
- 3.1. Die hintere Baugrenze (von der Zufahrtsstraße aus) bzw. deren verlängerte Flucht darf, mit Ausnahme in den von Pkt. B6 1 bis C6 an den Sonnenweg grenzenden Grundstücken und in Eckgrundstücken, durch die Garage nicht überschritten werden.
- 3.2. Einstellflächen und der Stauraum an Garageneinfahrten dürfen nicht durch Tore, Sperrketten o.ä. abgeschlossen werden.
4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 111 LBO
- 4.1. Dachform von Garagen: Flachdach, max. 9° (Ausnahme sh. 7.2.)
- 4.2. Dachdeckung von Hauptgebäuden: dunkler Farbton, Ton- oder Betonsteintegel in den Farbönen rot, braun, grau oder anthrazit
Kniestock: max. 30 cm
Dachbauten: nicht gestattet
5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 111 LBO)
- 5.1. Mit Ausnahme der Flächen unmittelbar am Gebäude (Abstand max. 5,0 m) muss darüber hinaus zum Anschluss an das Straßenniveau, sind die Baugrundstücke in den gegebenen natürlichen Geländeverhältnissen zu belassen.
- 5.2. Das Gelände im Anschluss an der Talseite des Gebäudes ist dessen Höhenlage so anzupassen, dass es nicht tiefer als 40 cm unter dem Erdgeschossboden bzw. Untergeschossboden zu liegen kommt.
6. Einfriedigungen
- 6.1. Gesamthöhe: max. 0,80 m
Sockelhöhe: max. 0,25 m
Die Einfriedigung ist im Gefälle der Straße auszuführen.
- 6.2. gestattet sind: Sockel aus Naturstein oder Beton
Heckeninterpflanzung
Holzzäune
Drahtgeflecht, Maschendraht- oder Stabmattenzäune
- 6.3. Mauern und Pfeiler sind nur zur Befestigung von Eingangstoren sowie zur Unterbringung von Mülltonnen gestattet.
- 6.4. An Straßeneinschnitten sind die Böschungen in das Baugrundstück unter einem Winkel von max. 35° anzulegen. Gestattet sind außerdem Stützmauern, deren Höhe jedoch nicht mehr als die Hälfte des Höhenunterschiedes zwischen Straßenebene und Gelände betragen darf. Sie können jedoch mindestens 50 cm hoch sein, dürfen das Maß von 2,0 m aber nicht übersteigen.

- B. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 3. LBO)**
1. Zuwegungen, Zufahrten auf privaten Grundstücken, PKW-Stellplätze
- Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Dieses sind z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster mit Drainage/Rasenfuge. Alternativ ist das von den oben genannten Flächen abfließende Oberflächenwasser in angrenzenden Grünflächen, über eine 30 cm starke, belebte Oberbodenschicht, zur Versickerung zu bringen.
2. Gestaltung der Gartenflächen
- Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen, sowie den zulässigen Nebenanlagen, als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Das Auslegen von Kunstrasen sowie wasserundurchlässigen Folien sowie die Ausgestaltung von Flächen mit losen Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) ist unzulässig.
- C. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)**
- Die Stellplatzverpflichtung wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, abweichend vom § 37 (1) LBO, wie folgt erhöht:
- 1-Zimmer-Wohnungen: 1,0 Stellplätze
 - 2-Zimmer-Wohnungen: 1,5 Stellplätze
 - ab 3-Zimmer-Wohnungen: 2,0 Stellplätze
- Bruchteile bei der Berechnung sind aufzurunden
- Abbildung**
7. Ausnahmen
Falls öffentliche Belange nicht entgegenstehen und nachbarrechtliche Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden sowie in Härtefällen sind gem. § 31 Abs. 1 BBauGB und § 94 Abs. 1 LBO folgende Ausnahmen zulässig.
- 7.1. Überschreitung der Baugrenze
Baugrenzen können bis 2,0m überschritten werden, wenn sich der Grundstückseigentümer durch Baualast verpflichtet, auf die Überbauung der überbaubaren Grundstücksflächen mit dem selben Umfang zu verzichten, in dem die Ausnahme es ihm ermöglicht, die nicht überbaubare Grundstücksfläche zu überbauen.
- 7.2. Dachform der Garagen
Falls die Garage architektonisch mit dem Hauptgebäude verbunden wird, kann auch eine andere Dachform zugelassen werden.

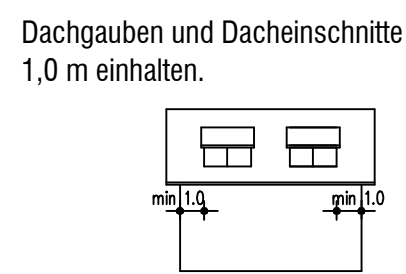
- 1.1. Stellung der Garagen
Ausnahmen von der Festlegung 3.1. können, wenn die Geländeverhältnisse es erfordern und von der Sicherheit des Straßenverkehrs keine Bedenken bestehen, bis auf 3,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden.
8. Ordnungswidrigkeiten
- 8.1. Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 112 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit erlassenen örtlichen Bauvorschriften nach § 111 LBO zuwiderhandelt.

Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Platten"

Aufgrund von § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26/41), sowie § 4 der Gemeindeordnung (GemO), für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 13/7), hat der Gemeinderat der Gemeinde Malsch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes: "Platten", parallel zur Änderung des Bebauungsplanes, folgende ergänzende Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan beschlossen:

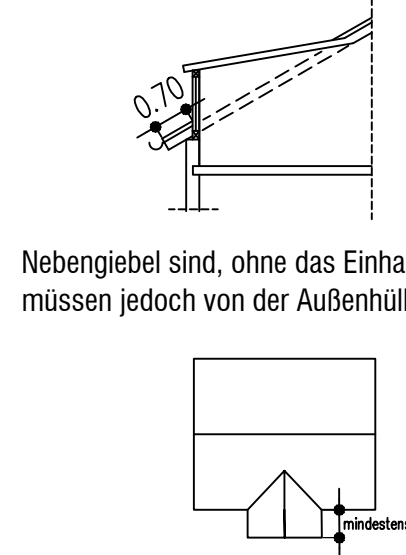
A. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1. LBO)

1. Dachform
- Zulässig sind symmetrische Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Walmdächer sowie Zehldächer.
- (bisher: Satteldach)
2. Dachneigung
- Zulässig sind Dächer mit Neigungen zwischen 18° - 35° (bisher max. 30°)
3. Dachaufbauten/Dacheinschnitte
- Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von der Giebel-Außenwand eines Gebäudes einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.



Durch die Anordnung und Ausgestaltung von Dachgauben darf die Traufe des Hauptdaches nicht unterbrochen werden.

Vom dem ausgewiesenen Dachrand (gemessen in der Dachschräge, einschließlich Dachüberstand) ist ein Mindestabstand zu Gauben von 0,70 m einzuhalten.



B. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 3. LBO)

1. Zuwegungen, Zufahrten auf privaten Grundstücken, PKW-Stellplätze
- Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Dieses sind z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster mit Drainage/Rasenfuge. Alternativ ist das von den oben genannten Flächen abfließende Oberflächenwasser in angrenzenden Grünflächen, über eine 30 cm starke, belebte Oberbodenschicht, zur Versickerung zu bringen.
2. Gestaltung der Gartenflächen
- Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen, sowie den zulässigen Nebenanlagen, als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Das Auslegen von Kunstrasen sowie wasserundurchlässigen Folien sowie die Ausgestaltung von Flächen mit losen Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) ist unzulässig.

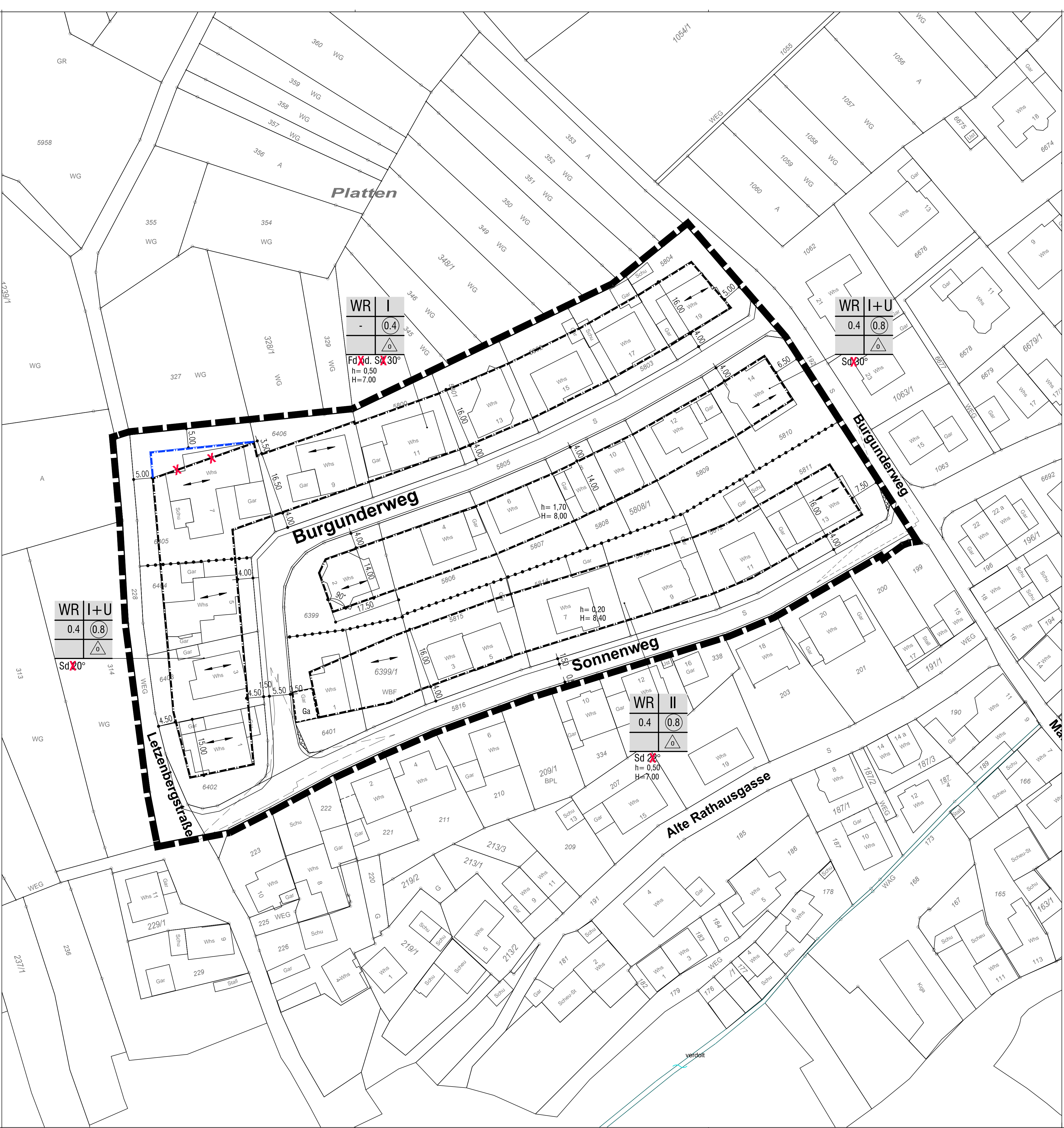
C. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, abweichend vom § 37 (1) LBO, wie folgt erhöht:

- 1-Zimmer-Wohnungen: 1,0 Stellplätze
- 2-Zimmer-Wohnungen: 1,5 Stellplätze
- ab 3-Zimmer-Wohnungen: 2,0 Stellplätze

Bruchteile bei der Berechnung sind aufzurunden

7. Ausnahmen
Falls öffentliche Belange nicht entgegenstehen und nachbarrechtliche Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden sowie in Härtefällen sind gem. § 31 Abs. 1 BBauGB und § 94 Abs. 1 LBO folgende Ausnahmen zulässig.
- 7.1. Überschreitung der Baugrenze
Baugrenzen können bis 2,0m überschritten werden, wenn sich der Grundstückseigentümer durch Baualast verpflichtet, auf die Überbauung der überbaubaren Grundstücksflächen mit dem selben Umfang zu verzichten, in dem die Ausnahme es ihm ermöglicht, die nicht überbaubare Grundstücksfläche zu überbauen.
- 7.2. Dachform der Garagen
Falls die Garage architektonisch mit dem Hauptgebäude verbunden wird, kann auch eine andere Dachform zugelassen werden.



Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)

1.1. Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

+U zusätzlich ein anrechenbares Untergeschoss

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig

3.2. Baugrenze Bestand (§ 23 (3) BauNVO)

3.3. Baugrenze neu festgesetzt (§ 23 (3) BauNVO)

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

4.1. Hauptftrichtung, Hauptseiten parallel bzw. rechtwinklig
Ftrichtung des Satteldaches

5. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

5.1. Straßenverkehrsflächen

5.2. Konstruktion der Sichtfelder nach RAS-E, Anfahrtsichtweite 3 m / 30 m, Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung max. 0,80m hoch

9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

9.1. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

9.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)