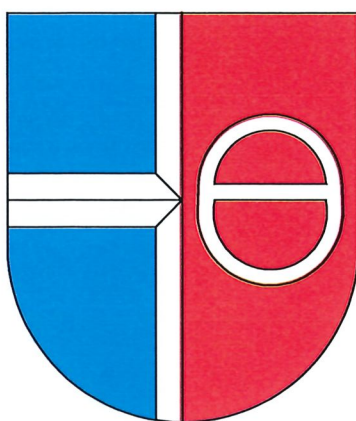




GEMEINDE MALSCH

BEBAUUNGSPLAN "SÜD-WESTLICHE ORTSERWEITERUNG"

2. Änderung

Ursprungsfassung vom 31.07.1970.
Bearbeitet durch das Ingenieurbüro Dittert.

Bearbeitung der 1. Änderung und Erweiterung:
Büro Sternemann und Glup, Sinsheim

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde
durch den Gemeinderat am 02.03.2004 als
Satzung beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung ist durch die
Bekanntmachung am 18.03.2004 in Kraft
getreten.

Maßstab = 1:1000

Planungsstand: 28.05.2025

**STERNEMANN
UND GLUP**

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP . DE



Satzung über Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 02.03.2004 folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Südwestliche Ortserweiterung“, 1. Änderung und Erweiterung beschlossen :

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den im beiliegenden Lageplan dargestellten Geltungsbereich.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 74 LBO folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt :

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

1.1. Dachgestaltung (Hauptgebäude, Nebengebäude)

1.1.1 Dachneigung

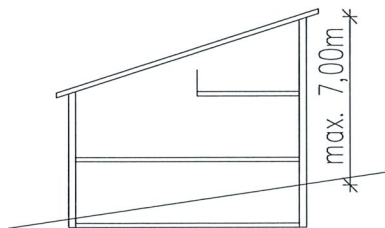
Es sind Dachneigungen zwischen 18° und 38° zulässig.

Hiervon abweichend dürfen auf dem Flurstück Nr. 6413 und 6414 Gebäude mit einer flachen Dachneigung erstellt werden.

1.1.2 Dachform

Flachdächer (siehe Festsetzungen 1.1.) sind unzulässig. Dieses gilt nicht für die Flächen der Flurstücke Nr. 6413 und 6414.

Einseitige Pultdächer sind zulässig, wenn die Höhe der sichtbaren Wandscheibe, gemessen von der an das Gebäude angrenzenden vorhandenen Geländeoberkante bis zum First (OK Dachhaut), das Maß von 7,00 m nicht überschreitet.



Anmerkung :

Die Festsetzungen Ziffer 1.1. gelten ausdrücklich nicht für Garagengebäude.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3. LBO)

2.1. Einfassungen

Baugrundstücke sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit mindestens 0,10 m – maximal mit 0,30 m hohen Einfassungen (Natursteine, Sockel) zu versehen.

2.2. Stützmauern

Bergseits von öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig, innerhalb von Grundstücken bis maximal 1,00 m sichtbare Höhe.

2.3. Einfriedigungen

Im „Reinen Wohngebiet“ (WR) und „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen mit maximal 1,00 m Gesamthöhe (auch bei Stützmauern) zulässig, ausgenommen im Sichtwinkelbereich (0,30 m); an allen übrigen Grundstücksgrenzen mit maximal 1,20 m Gesamthöhe. Bei Verwendung von Maschendraht an öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen abzupflanzen.

Im „Mischgebiet“ (MI) sind Sichteinfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig, an öffentlichen Verkehrsflächen sind diese bis zur Baugrenze zurücksetzen, an Verkehrsflächen gelten die Festsetzungen des ersten Abschnitts.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine luft- und lichtdurchlässige Einfriedung, bzw. Heckenanpflanzung bis 150 cm Gesamthöhe zulässig.

2.4. Abfallbehälter

Abfallbehälter sind nur innerhalb baulicher Anlagen sowie nur auf besonders abgepflanzten Plätzen zulässig.

2.5. Außenanlagen

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 (Schottergarten) ist unzulässig.

2.6. 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 Drainfuge/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.

3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2. LBO)

2.3. Werbeanlagen/Automaten

im „Reinen Wohngebiet“ (WR) unzulässig

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

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

- bei 2-Zimmer Wohnungen auf 1,5 Stellplätze
- bei 3-Zimmer Wohnungen und mehr auf 2,0 Stellplätze

Sich ergebende Bruchteile bei der Berechnung der vorgenannten Stellplätze sind auf ganze aufzurunden.

§ 3 Bestandteile

Der beiliegende Lageplan mit seiner Abgrenzung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der örtlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 74 Abs. 6 LBO).

Schriftliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Reines Wohngebiet (WR)

Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO – nicht störende Handwerksbetriebe – sind nicht zulässig.

1.2. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO – Tankstellen – sind nicht zulässig.

1.3. Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Anwendung findet die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993.

1.3.1

Im „Mischgebiet“ ist gemäß § 1 (5) BauNVO die im § 6 (2) BauNVO unter der Ziffer 8. genannte Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Vergnügungsstätten in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind).

Ebenso wird die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Vergnügungsstätte außerhalb der in Satz 1 bezeichneten Teile des Gebietes).

1.3.2

In dem Teilgebiet westlich der Planstraße 2 (Lessingstraße) sind Ställe für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

2. Stellplätze, Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB)

2.1. Stellung

Garagen und Stellplätze sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Im „Reinen Wohngebiet“ und im „Allgemeinen Wohngebiet“ dürfen diese die hintere Baugrenze (jeglicher Art) von der Zufahrtsstraße aus nicht überschreiten; ausgenommen hiervon sind Eckgrundstücke.

2.2. Straßenabstände

Der Abstand von Garagen bis zur Straßenbegrenzungslinie muss betragen :

- bei Senkrechtstellung (Garagentor/Straße) mindestens 5,00 m
- bei Parallelstellung (Längsseite/Straße) mindestens 2,00 m
- bei Schrägstellung sind o.g. Werte an der engsten Stelle einzuhalten

2.3. Traufhöhe

im „Reinen Wohngebiet“ und im „Allgemeinen Wohngebiet“ maximal 2,70 m über Einfahrtshöhe

3. Nebengebäude (§ 9 (1) 4. BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB)

3.1. Zulässigkeit

im „Reinen Wohngebiet“ unzulässig, im „Allgemeinen Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ innerhalb der Baugrenze zulässig

3.2. Traufhöhe

im „Allgemeinen Wohngebiet“ maximal 3,20 m über natürlichem Gelände, im „Mischgebiet“ entsprechend der festgesetzten Geschosshöhe

4. Hauptbaukörper (§ 9 (1) 2. BauGB, § 9 (2) BauGB)

4.1. Sockelhöhe (Fußbodenoberkante EG bzw. UG)

Der bergseitige Sockel darf maximal 0,60 m i. M. über bestehendem Gelände (bei Grundstücken talseitig von Straßen- über Straßenoberkante) nicht überschreiten, soweit es die Kanallage zulässt.

4.2. Kniestock

bei einer sichtbaren Geschosshöhe maximal 0,60 m, bei mehreren sichtbaren Geschosshöhen unzulässig

4.3. Gebäudestellung

Die Längsseite und die Hauptfirstrichtung der Gebäude sind dort, wo durch Planeinschrieb festgesetzt, parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

4.4. Geschosshöhe

im „Mischgebiet“ maximal 3,50 m

5. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25. a BauGB)

5.1.

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen ist mit einheimischen und standortgerechten Einzelbäumen, Sträuchern und Hecken der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) eine geschlossene Eingrünung des Ortsrandes auszubilden. Der auf dem Flurstück Nr. 6463 vorhandene Feldahorn ist zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen.

Das Anpflanzen von Koniferen ist auf diesen Flächen unzulässig.

Bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Bodenversiegelungen sind unzulässig.

Hiervon ausgenommen sind Einfriedigungen und Naturstein-Trockenmauern, auszubilden entsprechend den Vorgaben der Örtlichen Bauvorschriften.

Für das Anlegen eines PKW-Stellplatzes kann der Pflanzstreifen ausnahmsweise auf einer Länge von 8,00 m unterbrochen werden, sofern dieser einen wasserdurchlässigen Belag erhält.

5.2.

Auf dem Flurstück Nr. 3297 ist je 5 errichteter Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Baum aus der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) zu pflanzen.

Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

6. Ausnahmen

Falls nachbarliche und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden, können Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauGB in folgendem Umfang zugelassen werden :

- Abweichungen von der festgesetzten Firstrichtung

Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um maximal 10 % der ausgewiesenen Bautiefe, sofern ein Mindestabstand von 6,00 m zur nächstgelegenen Grenze eingehalten wird.
Für seitliche Überschreitungen gilt als Ausgangsmaß die geringste ausgewiesene Bautiefe.

- Abweichungen von den Schriftlichen Festsetzungen

zu 2.2. : Überschreitung der hinteren Baugrenze zulässig

zu 2.3. : Mindestabstand 1,50 m

zu 2.4. : Traufhöhe entsprechend den Festsetzungen des Punktes 3.2 („Allgemeines Wohngebiet“)

zu 3.2. : maximal 3,50 m

zu 4.1. : maximal 0,80 m

Artenverwendungsliste

Haupt-Sortiment

▪ Feld-Ahorn, Maßholder	<i>Acer campestre</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hänge-Birke	<i>Betulus pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Zitterpappel, Espe	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>

Neben-Sortiment

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>