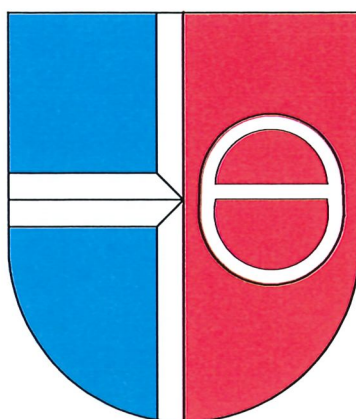




GEMEINDE MALSCH

BEBAUUNGSPLAN

" WOLFSHECK "

1. ÄNDERUNG

Bearbeitung der Ursprungsfassung:

Ingenieurbüro Gerhard Weese
Leimen

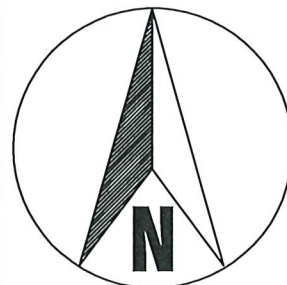
Der Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat am 11.06.1991 als Satzung beschlossen, und durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises am 26.08.1991 genehmigt. Der Bebauungsplan ist durch die Bekanntmachung am 29.08.1991 in Kraft getreten.

Maßstab = 1:500

Planungsstand: 15.01.2026

**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



Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

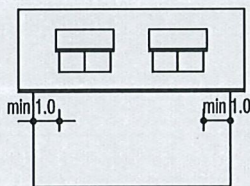
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)	
1.1. Reines Wohngebiet (WA) Ausnahme § 3 BauNVO	Ausnahmen nach § 3 (3) Ziffer 5. BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
1.2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB, § 22 BauNVO)	
1.2.1 Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO nur Einzelhäuser	Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzelhäuser
1.2.2 Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser	Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzel- und Doppelhäuser.
1.2.3 Offene Bauweise nur Hausgruppen	Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Hausgruppen
1.3. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Garagen und ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4. BauGB)	
1.3.1 Anordnung der Garagen und überdachten Stellflächen	Soweit die Lage der Garagen und überdachten Stellflächen im Plan nicht durch Planzeichen festgelegt ist, sind diese auf dem Baugrundstück so anzuordnen, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein ohne Tor und Absperrung vorgesehener Stauraum von mind. 5,00 m verbleibt (Mindestabstand bei nicht senkrechter Zufahrt zur Straße 2,0 m) und ein max. Abstand der Garagenrückwand von 2,0 m über die maßgebliche Baugrenze.
1.4. Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10. BauGB	
1.4.1 Sichtwinkel	Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,7m über Fahrbahn nicht überschreiten.
1.5. Pflanzgebot, Pflanzbindung § 9 (1) 25. BauGB	
1.5.1 Pflanzgebot	Die unbebauten Flächen sind als Haus- bzw. Nutzgärten anzulegen. Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Baumarten zu verwenden, z.B. Traubeneiche, Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Gemeine Esche, Haselnuss, Weißdorn, Roter Hartriegel sowie Obstbäume (Kirschen, Apfel, Birne, Pfirsich usw.) Empfehlung: Auf je 100m ² nicht bebauter Grundstücksfläche soll mindestens ein großkroniger Einzelbaum erhalten oder gepflanzt und gepflegt werden. Hinweis: Eine Dachbegrünung wird angestrebt, insbesondere die Flachdächer der Garagen sollten begrünt werden. Eine dezentrale Regenwassersammlung und Wiederverwendung im Hausgarten wird empfohlen.
1.6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 (1) 26. BauGB)	
1.6.1 Böschungen und Stützmauern	Böschungen zum Ausgleich von Höhenunterschieden zur Verkehrsfläche sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Sie erhalten ein Neigungsverhältnis von 1:1,5 und sind, soweit sie mehr als 70 cm in das Grundstück reichen, im Plan dargestellt. Außerdem sind Fundamente für die Randbefestigung der Verkehrsflächen auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Ausladung von 50 cm und einem Höhenunterschied bis 70 cm zu dulden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 und 74 LBO)

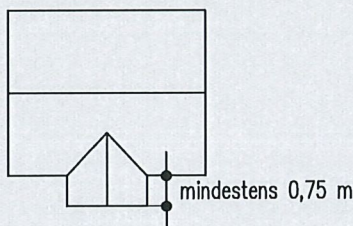
2.1 Äußere Gestaltung baulichen Anlagen (§ 73 (1) 1 LBO)

2.1.1 Dachform	Hauptgebäude: symmetrische Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Walmdächer sowie Zeltdächer Garagen: Flachdach, Satteldach. Für Anbauten können ausnahmsweise Sonderdachformen wie z.B. Pultdächer und Flachdächer zugelassen werden. In diesem Fall kann die vorgeschriebene Minstdachneigung unterschritten werden.
2.1.2 Dachneigung	Für zweigeschossige Gebäude gilt 18°-40°, bei eingeschossigen Gebäuden max. 45°, für Doppelhäuser und Hausgruppen 35° bindend. Von dieser Bindung kann als Ausnahme bis 5° abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass die ganze Gruppe diese Neigung übernimmt.
2.1.3 Dachaufbauten, Dachgauben	Bei Anordnung von stehenden Fenstern: Höhe Oberkante Gaube in Fensterflucht max. 2,20 m. Die Summe der Gaubenbreiten darf 2/4 der Gesamtraumlänge nicht überschreiten.

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von der Giebel-Außenwand eines Gebäudes einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.



Nebengiebel sind, ohne das Einhalten des genannten Mindestabstandes vom Ortgang eines Gebäudes zulässig. Sie müssen jedoch von der Außenhülle der jeweiligen Fassade um mindestens 0,75 m hervortreten.



2.1.4 Dachdeckung	Rotbraun, braun, anthrazit. Für die Dachdeckung sind Ziegel, Schiefer, Kupfer oder in Form und Farbe ähnliche Werkstoffe zugelassen. Sichtbare Verwahrungen sind dem Farbton der Dachdeckung anzugleichen.
2.1.5 Firstrichtung	Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen ist die Richtung des Firstes, soweit im Plan Hauptgebäuderichtungen festgelegt sind, parallel zu diesen und sonst parallel zur Straße auszuweisen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass die gesamte Gruppe sich dieser Richtung angleicht.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73 (1) 3 LBO)	
2.2.1 Außenanlagen	Das Gelände soll in seiner natürlichen Form erhalten bleiben. Stützmauern zu Nachbargrundstücken sind nicht zulässig.

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 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.

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 (Schottergarten) ist unzulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 73 (1) 5 LBO)	
2.3.1 Einfriedungen bei Einzel- und Doppelhäusern	In den Baugebieten ist gegen die öffentliche Verkehrsfläche eine durchlässige Einfriedung bis 70 cm Gesamthöhe bei einem Sockel bis 20 cm Höhe zulässig. An den übrigen Grenzen sind leichte Maschendrahtzäune bis 1,50 m Höhe zulässig.
2.3.2 Einfriedungen bei Hausgruppen	Bei Hausgruppen ist von der Zugangsseite bzw. dem Erschließungsweg her vor den Gebäuden keine Einfriedung zulässig. Einfriedungen können erst 30 cm hinter der Gebäudeflucht errichtet werden.

2.4 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

2.5 Ordnungswidrigkeiten (§ 74 LBO)	
2.5.1 Ordnungswidrigkeit	Ordnungswidrig im Sinne § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.