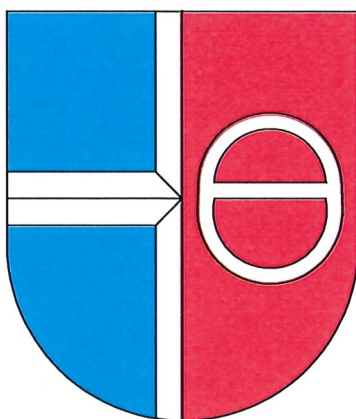




GEMEINDE MALSCH

BEBAUUNGSPLAN "GARTENSTRASSE" 3. ÄNDERUNG

Ursprungsfassung rechtskräftig am 20.06.1972
Bearbeitung der 2. Änderung:
Landratsamt Heidelberg
- Kreisplanungsamt -

Satzungsbeschluss: 22.11.1977
Durch die ortsübliche Bekanntmachung am
21.04.1978 ist der Bebauungsplan der vorherigen
Fassung in Kraft getreten.

Maßstab = 1:1000

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



Schriftliche Festsetzungen Bebauungsplan „Gartenstraße“

1. Art der baulichen Nutzungen

1.1 ~~WP-Gebiet~~
~~Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind unzulässig.~~

1.2 WA-Gebiet
Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO
(Tankstellen) sind unzulässig

2. Stellplätze / Garagen

2.1 ~~Anzahl~~
~~Entsprechende den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministeriums von Baden-Württemberg.~~

2.2 Stellung
Stellplätze / Garagen sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.
Soweit zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist, dürfen Garagen und Stellplätze die hintere Baugrenze (von der Zufahrtsstraße aus) nicht überschreiten, ausgenommen Eckgrundstücke.

2.3 Straßenabstände Garagen
mind. 5,00 m bei Senkrechstellung (Tor/Straße),
mind. 2,00 m bei Parallelstellung (Längsseite/Straße)

2.4 ~~Dachform~~
~~Flachdach, Pultdach, max. 10° (Traufe felseitig) oder entsprechend der Dachform und Dachfarbe des Hauptbaukörpers, jedoch nicht über 30°.~~

3. Nebengebäude (NG)

3.1 Zulässigkeit
~~im WP-Gebiet unzulässig~~, im WA- und MI-Gebiet nur innerhalb der allgemeinen und besonderen Baugrenzen (NG)

3.2 Traufhöhe
max. 3,20 m

3.3 ~~Dachform~~
~~Entsprechend dem Abs. 2.4~~

4. Hauptbaukörper

4.1 Sockelhöhe
(Fußbodenoberkante EG) max. 0,6 m über Gehwegoberkante, soweit es die Kanallage zulässt.

4.2 Kniestock
Max. 0,6 m bei eingeschossiger Bauweise, bei mehrgeschossiger Bauweise unzulässig.

~~6. Außenanlagen~~

6.1 Einfassungen

- ~~— Baugrundstücke sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit mindestens 0,10 m und max. 0,25 m hohen~~
- ~~— Einfassungen (Sockel, Kantensteinen) abzugrenzen. Unbearbeitete Betonsockel sind unzulässig.~~

7. Ausnahmen

7.1 Falls nachbarliche und öffentliche Belange nicht wesentlich beeinträchtigt werden und städtebauliche Gründe denen nicht entgegenstehen, können gemäß § 31 (1) BBauGB und ~~§ 94 (1) LBO~~ folgende Ausnahmen zugelassen werden:

7.1 Zeichnerische Festsetzungen

- a) Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,50 m mit Gebäudeteilen (Balkone, Überdachungen usw.) bis max. 1/3 der Gebäudelänge, sofern ein Mindestabstand von 5,00 m zur nächstgelegenen Grenze nicht unterschritten wird.
- b) Über- bzw. Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 5°, ~~außerdem in allen Gebieten zulässig: Flachdächer, Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 15°~~
- c) Abweichung von den festgesetzten Hauptfistrichtungen

7.2 Schriftliche Festsetzungen

zu Abs. 2.2 Überschreitung der hinteren Baugrenze um max. 5,00 m.

zu Abs. 2.3 mind. 3,00 m (Senkrechstellung)
mind. 1,00 m (Parallelstellung)

zu Abs. 3.2 Überschreitung um max. 0,20 m

zu Abs. 4.1 Überschreitung um max. 0,20 m

zu Abs. 4.2 max. 0,50 m bei zwei sichtbaren Geschossen

~~8. Versorgungseinrichtungen~~

- ~~— Versorgungseinrichtungen sind gemäß § 14 (2) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig,~~
- ~~— auch, soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.~~

Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gartenstraße“

Aufgrund von § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2021 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. Nr. 25), 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 das Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71), hat der Gemeinderat der Gemeinde Malsch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstraße“, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, folgende 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 Zeltdächer.

(bisher: Satteldach, Walmdach)

2. Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit Neigungen zwischen 15° und 35°.

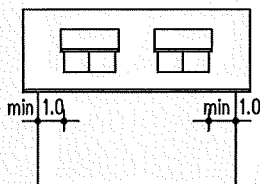
(bisher: 25°-35°; 20°-30°; 15°-35°)

3. Dachfarbe

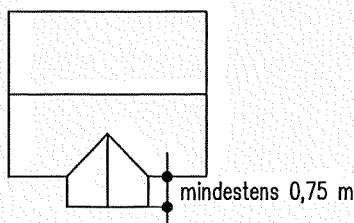
Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farben braun und dunkelrot.

4. Dachaufbauten

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.



B Werbeanlagen (§ 74 (1) 2. LBO)

Im „Reines Wohngebiet“ (WR-Gebiet) sind Werbeanlagen und Automaten unzulässig.

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

▪ Zuwegungen, Zufahrten auf privaten Grundstücken, PKW-Stellplätze

Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Dieses sind zum Beispiel 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.

▪ 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 wasserdurchlässigen Folien, sowie die Ausgestaltung von Flächen mit losen Material- und Steinschüttungen (Schottergarten) ist unzulässig.

▪ Einfriedungen

- maximal 1,00 m Gesamthöhe an öffentlichen Verkehrsflächen (0,80 m im Sichtwinkelbereich)
- maximal 1,50 m Gesamthöhe an allen übrigen Grundstücksgrenzen

D 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: 2,00 Stellplätze

Bei der Berechnung sich ergebende Bruchzahlen sind aufzurunden.