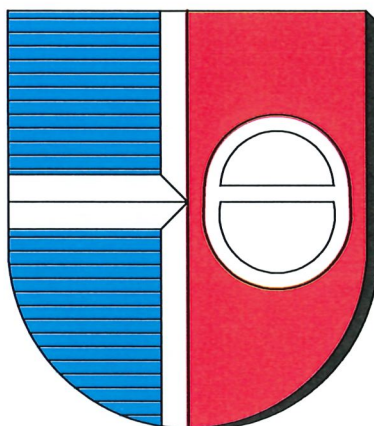




GEMEINDE MALSCH

BEBAUUNGSPLAN "Klipfel II"

1. Änderung

Bearbeitung der Ursprungsfassung:

Ingenieurbüro Gerhard Weese
Leimen / Heidelberg

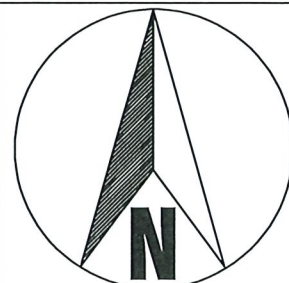
Maßstab = 1:500

Die Ursprungsfassung wurde durch den
Gemeinderat am 18.07.1989 als Satzung
beschlossen

Planungsstand: 09.06.2026

**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



A II Schriftliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr.1 BBauG)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet Ausnahmen § 4 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 (3) 1-6 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.2 Mischgebiet § 6 BauNVO (2)

In dem Mischgebiet ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig.

§ 6 (3) BauNVO

Ställe für Kleintierhaltung sind als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen gemäß § 1 (6) 2 BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässig.

1.2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

1.2.1 Offene Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m.

1.2.2 Offene Bauweise nur Einzelhäuser

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzelhäuser.

1.2.3 Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzel- und Doppelhäuser.

1.2.4 Besondere Bauweise b1

Besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. (4) BauNVO mit ein- oder beidseitiger Grenzbebauung.

1.2.5 Besondere Bauweise b2

Besondere Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO mit einseitiger Grenzbebauung.

1.3. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten auf den Baugrundstücken § 9 (1) 4 BauGB

1.3.1 Anordnung der Garagen und überdachten Stellflächen

Entlang der Haupt-, Alten Post-, der Kolping- und der Pfalzstraße sind Garagen und überdachte Stellflächen auf dem Baugrundstück so anzuordnen, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein ohne Tor und Absperrung vorgesehener Stauraum von mindestens 5,0 m verbleibt. Mindestabstand bei nicht senkrechter Zufahrt zur Straße) 2,00m.

Im Übrigen Plangebiet sind überdachte Stellflächen und Garagen so anzuordnen, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage ein Abstand von mindestens 2,00 m verbleibt.

1.4. Die Grundstücke die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 (1) 6 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 0,70 m 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 (Kirsche, Apfel, Birne, Pfirsich usw.)

Empfehlung:

Auf je 100 m² unbebaubarer Grundstücksfläche soll mindestens ein großkroniger Einzelbaum erhalten oder gepflanzt und gepflegt werden.

1.6. Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) 24. BauGB

1.6.1 Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen

Soweit im Plan nichts anderes dargestellt ist, gelten die Richtwerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete 55 dB (A).

In den dargestellten Abschnitten sind folgende Schallschutzmaßnahmen in den entsprechenden Pegelbereichen gemäß DIN 4109 Teil 6, Fassung 1979 am Objekt vor Aufenthaltsräumen zu treffen:

Spalte 1: Lärmpegelbereich

Spalte 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel tagsüber in dB (A).

Spalte 3: Raumarten

A Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume

B Büroräume

Spalte 4: bewertetes Schalldämm-Maß für Außenbauteile in dB.

Spalte 5: bewertetes Schalldämm-Maß für Fenster und Fenstertüren in dB.

Spalte 6: Mindestgewicht bauakustisch einschaliger Wände und Dächer.

1	2	3	4	5	6
	dB (A)		R _w in dB		Kg / m ²
I	51 - 55	A	30	25	50
		B	30	25	50
II	56 – 60	A	35	30	100
		B	30	25	50
III	61 - 65	A	40	35	150
		B	30	30	50
IV	66 - 70	A	45	40	250
		B	35	35	100

1.6.2 Schallschutz durch Berücksichtigung bei der Grundrißgestaltung

Schlafräume sollten an der von der Lärmquelle der klassifizierten Straße abgewandten Seite angeordnet werden.

1.7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des
Straßenkörpers notwendig sind § 9 (1) 26 BauGB

1.7.1 Böschungen und Stützmauern

Fundamente für die Randbefestigung der Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Ausladung von 50 cm und einem Höhenunterschied bis 70 cm zu dulden.

1.8. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB

1.8.1. Höhenlage, bezogen auf das Straßenniveau bzw. das Gelände

In den Bereichen, die von der Planstraße A und deren abgehenden Stichstraßen erschlossen werden, wird die Höhenlage der baulichen Anlagen festgelegt.

Die Fußbodenoberkante bezieht sich auf den Rohfussboden.

Die Traufhöhe wird am Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen.

Zweigeschossige Gebäude:

Soweit die Angaben durch den Einschrieb im jeweiligen Baufenster nicht über NN bestimmt werden, beziehen sich folgende Maße auf das Straßenniveau Gehweghinterkante - Mitte - Baugrundstück.

Eingeschossige Gebäude:

Sowohl die auf NN als auch die auf das Straßenniveau für zweigeschossige Gebäude geltenden Höhenangaben sind jeweils um 1,50 tiefer anzusetzen.

Als Ausnahme hiervon ist für die Höhenlage der Fußbodenoberkante eine Überschreitung um max. 0,50 m zulässig, wenn es die Lage des Abwasserkanals dringend erfordert.

Firsthöhe bei eingeschossigen Gebäuden max. 10,50 m über dem im Mittel gemessenen Gelände, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 12m.

Traufhöhe bei eingeschossigen Gebäuden max. 6,0 m und bei zweigeschossigen Gebäuden max. 7,8 m als Maß zwischen der jeweiligen Traufhöhe, im Mittel festgelegten Geländehöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Sparrenunterkante.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 und 74 LBO

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 73 (1) 1 LBO

2.1.1 Hauptgebäude: **symmetrische Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Walmdächer sowie Zeltdächer**. Für Nebengebäude sind ausnahmsweise Sonderdachformen wie z.B. **Flach- und Pultdächer** zulässig. In diesem Fall kann die vorgeschriebene Minstdachneigung unterschritten werden.

2.1.2 Dachneigung

Bei An- und Umbauten entlang der Hauptstraße, Alten Poststraße und Pfalzstraße soll die bestehende Dachneigung bis 60 Grad übernommen werden.

Ansonsten gilt für Einzelhäuser 25 - 40 Grad, bei eingeschossigen Gebäuden max. 45 Grad, für Doppelhäuser und Hausgruppen 35 Grad bindend. Von dieser Bindung kann als Ausnahme bis 5 Grad abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass die ganze Gruppe diese Neigung übernimmt.

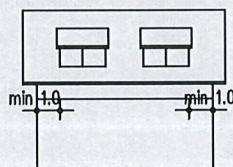
2.1.3 Dachaufbauten, Dachgauben

Bei Anordnung von stehenden Fenstern:

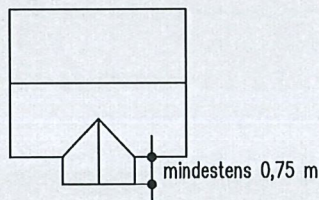
Höhe Oberkante Gaube in Fensterflucht max. 2,20 m.

Im Bereich entlang der Hauptstraße, Pfalzstraße, Alten Poststraße sowie der Kolpingstraße wird die Gaubenbreite auf max. 1,30 m beschränkt. Die Summe der Gaubenbreiten darf hier, wie auch in den übrigen Gebieten max. 2/5 der Gesamtraumlänge der Gebäude betragen.

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 Fassadengestaltung

Bei einer Gebäudelänge entlang der Straßenfront von mehr als 15 m, ist die Fassade deutlich zu gliedern. Gliederungselemente sind z.B. Gebäudevorsprünge, Erker, usw. Tiefe des Vorsprungs: mind. 0,50 m. Als Oberflächenmaterial der Außenfläche der Fassaden sind Putz,- Holz- oder Naturstein zulässig. Für tragende und kleinere Bauteile ist die Verwendung von Sichtbeton gestattet.

2.1.6 Fachwerk

Vorhandenes, historisches Fachwerk ist in seiner Konstruktion freizulegen und zu erhalten. Sofern die Standsicherheit nicht gewährleistet ist, muss die Fachwerkkonstruktion in geeigneter Weise saniert werden. Die konstruktive Außenfläche des Fachwerkes darf nicht verputzt oder verkleidet werden.

2.1.7 Fenstergestaltung

Entlang der Hauptstraße und der Alten Poststraße sind die Fenster als stehende, rechteckig erscheinende Einzelfenster auszubilden. Sofern ihr Rahmenlicht größer als 70 cm ist, sind sie mit einer senkrechten Mittelteilung auszubilden, jedoch sollte die Fensterbreite mindestens die halbe Höhe betragen.

2.2. Werbeanlagen § 73 (1) 1 LBO

2.2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur zur Darstellung der dort ausgeübten Nutzung zulässig. Die Höchstfläche wird mit 1,50 m² festgelegt.

2.3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 73 (1) 3 LBO

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 73 (1) 3 LBO

Das Gelände soll in seiner natürlichen Form erhalten bleiben. Stützmauern zu Nachbargrundstücken sind nicht zulässig.

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.

2.4. Einfriedigungen § 73 (1) 5 LBO

2.4.1 Einfriedigungen bei Einzel- und Doppelhäusern

In den Baugebieten bis zu 2 Vollgeschossen ist gegen die öffentliche Verkehrsfläche eine luft- und lichtdurchlässige Einfriedigung bis 80 cm Gesamthöhe, bei einem Sockel bis 20 cm Höhe zulässig. An den übrigen Grenzen sind leichte Maschendraht- und Stabmattenzäune bis 1,50 m Höhe zulässig. Entlang den Straßen Hauptstraße, Pfalzstraße und Alte Poststraße sind generell geschlossene Mauern und Tore erlaubt (Gesamthöhe max. 2,0 m).

2.4.2 Einfriedigungen bei Hausgruppen

Bei Hausgruppen ist von der Zugangsseite bzw. dem Erschließungsweg her vor den Gebäuden keine Einfriedigung zulässig. Einfriedigungen können erst 30 cm hinter der Gebäudeflucht errichtet werden.

2.5 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

2.6. Ordnungswidrigkeiten § 74 LBO

2.6.1 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 73 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.