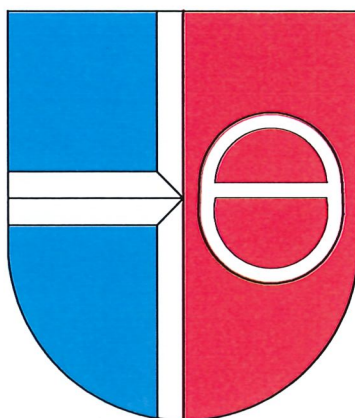




GEMEINDE MALSCH

BEBAUUNGSPLAN

" AM BLEITWEG "

3. ÄNDERUNG

Bearbeitung der 2. Änderung und Neufassung:
Ingenieurbüro Gerhard Weese
Leimen

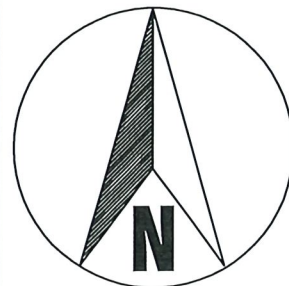
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch den Gemeinderat am 08.09.1992 als Satzung beschlossen, und durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises am 25.11.1992 genehmigt.
Der Bebauungsplan ist durch die Bekanntmachung am 03.12.1992 in Kraft getreten.

Maßstab = 1:500

Planungsstand: 29.05.2026

**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) und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)	
1.1. Reines Wohngebiet (WA) Ausnahmen § 3 BauNVO	Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
1.2. Allgemeines Wohngebiet Ausnahmen § 4 BauNVO	Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffern 1-5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)	
2.1. Geschossfläche	Auf die Geschossfläche werden, mit Bezug auf § 20 (3) BauNVO, auch Aufenthaltsräume in „Nicht-Vollgeschossen“, einschließlich ihrer Umfassungswände ganz angerechnet.
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)	
3.1. Offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser	Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzel- und Doppelhäuser
3.2. Offene Bauweise nur Hausgruppen	Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Hausgruppen.
3.3. Baugrenzen – Ausnahmen	Als Ausnahme können zur Verbesserung der Grundrissgestaltung die Baugrenzen maximal auf die Hälfte der Gebäudeseite bis 2,00 m überschritten werden, wenn keine Abstandsvorschriften verletzt werden und dafür auf die Überbauung einer entsprechenden Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet wird. Dieser Verzicht ist durch Baulast zu sichern. Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie : 4,00 m
4. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken (§ 9 (1) 4. BauGB)	
4.1. 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 mindestens 5,00 m verbleibt; bei den übrigen Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand von 3,00 m erforderlich. Die hintere Baugrenze darf durch Garagen, mit Ausnahme bei Eckgrundstücken, nicht überschritten werden.
5. Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10. BauGB)	
5.1. 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.

6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)	
6.1. Leitungsrecht	Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde
6.2. Überfahrtsrecht	Überfahrtsrecht zugunsten der Allgemeinheit
7. Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24. BauGB)	
7.1. Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen	In den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Abs. 5 in der Fassung vom November 1989, unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen am Objekt zu treffen.
7.2. Schallschutz bei Grundrissgestaltung	Schlafräume sollen an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.
8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26. BauGB)	
8.1. 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. 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.
9. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)	
9.1. Höhenlage der baulichen Anlagen	Die Höhenlage des Gebäudes wird, bezogen auf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses, durch den maximalen Abstand von 30 cm zur festgelegten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche und der maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m als Abstand über dem festgelegten Gelände angegeben.
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 und 74 LBO)	
1. Äußere Gestaltung baulichen Anlagen (§ 73 (1) 1. LBO)	
1.1. Dachform	Satteldach oder Walmdach Zulässig sind symmetrische Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Walmdächer sowie Zeltdächer.
1.2. Dachneigung	Für Einzelhäuser 25° bis 40°, 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.
1.3. Dachdeckung	rotbraun, schiefergrau, anthrazit
1.4. Dachgestaltung	Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut darf nicht höher als 3,25 m über der Oberkante des Fußbodens des letzten Vollgeschosses liegen. Für zurückspringende Gebäudefluchten, deren Länge nicht mehr als 2/5 der Gesamtgebäudeseite beträgt, entfällt diese Beschränkung. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist dieses Maß zwingend.

2. Werbeanlagen (§ 73 (1) 1. LBO)	
2.1. Werbeanlagen	Werbeanlagen sind nicht zulässig.
2.2. Automaten	Warenautomaten dürfen nur an Gebäuden angebracht werden.
3. Antennen (§ 73 (1) 3. LBO)	
3.1. Antennen	Es ist nur eine Außenantenne gleicher Zweckbestimmung je Gebäude bzw. Gebäudegruppe zulässig.
4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 73 (1) 5. LBO)	
4.1. Außenanlagen	Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen, 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.
1.1. Auffüllungen und Abgrabungen	Auffüllungen und Abgrabungen über 0,70 m vom ursprünglichen Gelände sind genehmigungspflichtig. Mit Ausnahme der Flächen unmittelbar am Gebäude (Abstand maximal 5,00 m), sind die Baugrundstücke in den gegebenen, natürlichen Geländebeziehungen zu belassen.
1.2. Ausführung der Stellflächen Zuwegungen, Zufahren auf privaten Grundstücken, PKW-Stellplätze	Zur Verminderung der Bodenversiegelung ist ab dem 2. Stellplatz pro Baugrundstück die Befestigung wasserdurchlässig auszuführen. 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.
5. Einfriedungen (§ 73 (1) 5. LBO)	
5.1. Einfriedungen	Gegen die öffentliche Verkehrsfläche und in den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine luft- und lichtdurchlässige Einfriedung, bzw. Heckenanpflanzung bis 80 150 cm Gesamthöhe zulässig, bei einem Sockel bis 20 cm zulässig oder muss mindestens mit 10 cm hohen Rabattsteinen ausgeführt werden. An den übrigen Grenzen sind leichte Maschendrahtzäune bis 1,50 m Höhe zulässig.
5.2. Gestaltung der Einfriedung	Gestattet sind : ▪ Sockel aus Naturstein oder Beton ▪ Hecken-Hinterpflanzung ▪ Holzzäune ▪ Drahtgeflecht ▪ Maschendraht- und Stabmattenzäune

6. 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. Ordnungswidrigkeiten (§ 74 LBO)

7.1. Ordnungswidrigkeit

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

Hinweise

1. Mutterboden

Bei allen Baumaßnahmen sind Mutterboden (Oberboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und getrennt zu lagern.
Mutterboden darf nicht mit Unterboden gemischt oder überdeckt werden (§ 4 BodSchG, § 202 BauGB).

2. Lagerung von Erdaushub

Bei allen Bauvorhaben, die einen Abtrag oder Ausbau von Boden erfordern, ist auf den Standort eines ordnungsgemäß zugelassenen und betriebenen Erdaushubzwischenlagers, sowie auf einen schonenden und sparsamen Umgang mit dem Boden hinzuweisen.