

# GEMEINDE MALSCH

## BEBAUUNGSPLAN "LEIMENGRUBE"

### 1. ÄNDERUNG

Bearbeitung der Ursprungsfassung:

Ingenieurbüro Gerhard Weese  
Leimen / Heidelberg

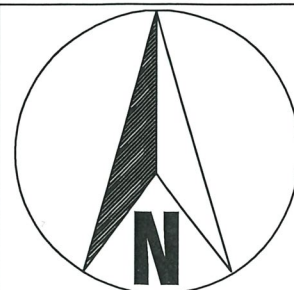
Die Ursprungsfassung wurde durch den  
Gemeinderat am 28.09.1966 als Satzung  
beschlossen

**Maßstab = 1:500**

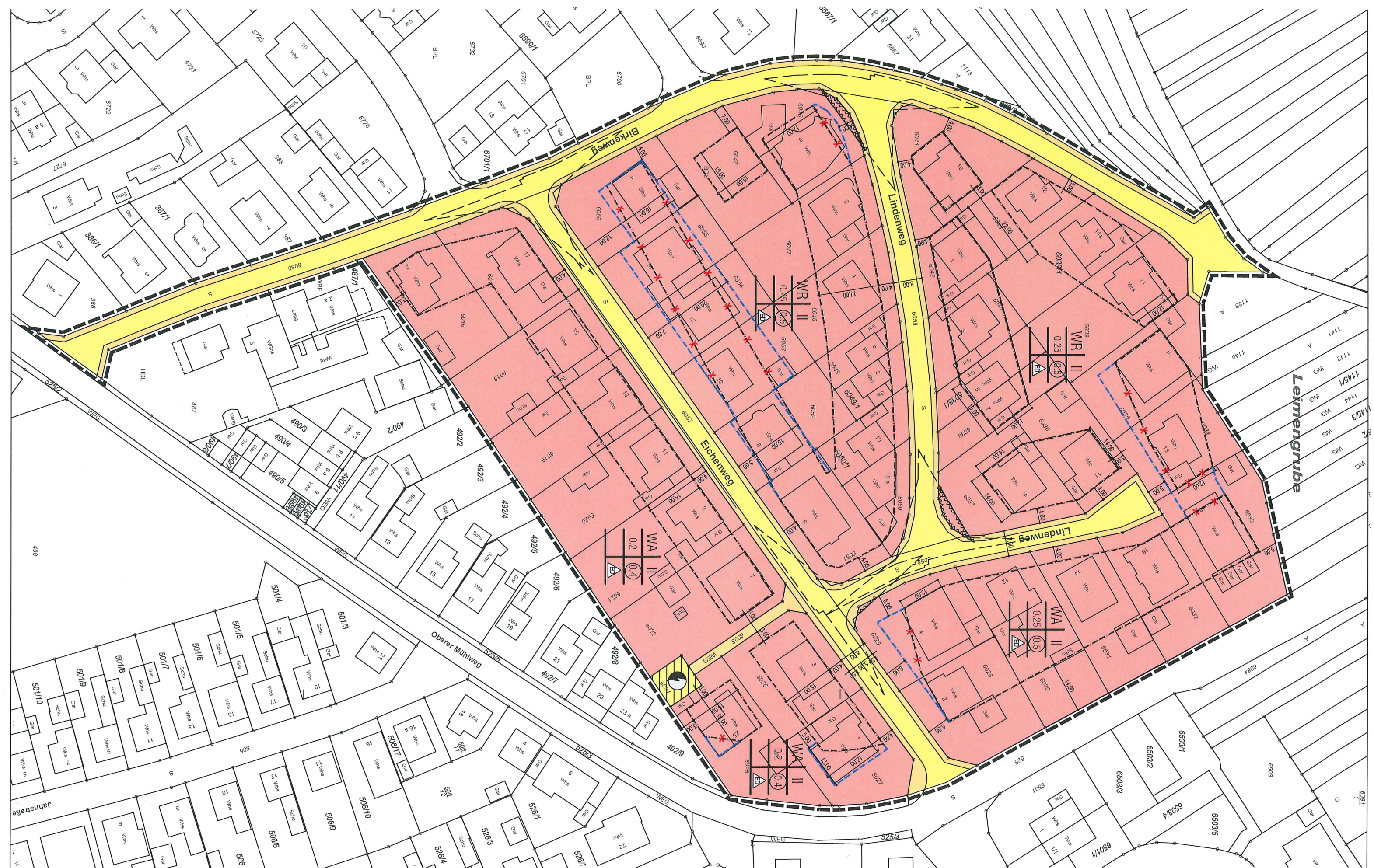
27.11.2020

**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









# Legende

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)


1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)

1.1.1  Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

1.1.2  Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2.  Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.4.  Zahl der Vollgeschosse zwingend

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. 0 offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)


3.2.  offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
(siehe Schriftliche Festsetzungen 1.2.2)

3.3.  Baugrenze Bestand (§ 23 (3) BauNVO)

3.4.  Baugrenze Planung (§ 23(3) BauNVO)

## 4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

4.1.  Straßenverkehrsflächen


4.2.  Konstruktion der Sichtfelder nach RAS-E, Anfahrtssichtweite 3 m / 30 m,  
Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung max. 0,80m hoch

## 5. Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 und 14 BBauGB)

5.1.  Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung  
Umformerstation

## 6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

6.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)

6.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung  
des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4) und § 16 (5)  
BauNVO)

6.3. Höhenzahlen  
Geländehöhe 99,76  
proj. Straßenhöhe 99,96

Angabe der Firstrichtung der Gebäude

Ein- und Ausfahrverbot

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. Nebengebäude sind nur im allgemeinen Wohngebiet zugelassen.
- 1.2. Die Grundfläche der Nebengebäude ohne Anrechnung der ggf. damit verbundenen Garagen darf höchstens 1/5 der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen.

2. Höhenlage der Gebäude

- 2.1. Die Gebäude sind den gegebenen Geländebedingungen anzupassen.
- 2.2. Die Sockelhöhe (Fußbodenoberkante Erdgeschoß) darf höchstens 0,50m über dem Gelände liegen. Maßgebend ist die Gebäudeseite, an der das Gelände am tiefsten liegt, gemessen in der Mitte dieser Seite.
- 2.3. Die Höhenlage der Gebäude, Fußbodenoberkante Erdgeschoß, ist im Einzelfall von der Baugenehmigungsbehörde unter Berücksichtigung des gegebenen Geländes und der geplanten Straßenhöhe über Normal- Null festzulegen.

3. Garagen und Einstellflächen für Kraftfahrzeuge

- 3.1. Garagen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass für die Einfahrt von der Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mindestens 5,50 m Länge verbleibt.
- 3.2. Bauzone für die Errichtung von Garagen:  
vordere Begrenzung: mind. 3 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie  
hintere Begrenzung: max. 25 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie
- 3.3. Auf dem Baugrundstück ist die Möglichkeit zur Errichtung von Stellflächen oder Garagen für mindestens 1 PKW je Wohnung nachzuweisen.

4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 4.1. Dachform: Satteldach max. 30°  
Ausnahmsweise Walmdach oder Flachdach
- 4.2. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Die Belichtung von ausgebauten Räumen im Dachgeschoß darf ausschließlich von Giebelnfenstern erfolgen.
- 4.3. Dachdeckung: Engobierte Ziegel oder Asbestzementplatten in rotbrauner Farbe.
- 4.4. Die Höhe des Kniestockes darf nicht mehr als 30 cm betragen.
- 4.5. Der Ausbau des Kellergeschosses für eine Garage ist nicht gestattet.

5. Einfriedigungen

- 5.1. Mauern und Pfeiler sind nur zur Befestigung von Eingangs- oder Einfahrtstoren sowie zur Unterbringung von Mülltonnen gestattet.
- 5.2. gestattet sind: Sockel aus Naturstein oder Beton, Heckenhinterpflanzung, Holzzäune, Drahtgeflecht Maschendraht- oder Stabmattenzäune
- 5.3. Gesamthöhe: max. 0,80 m  
Sockelhöhe: max. 0,25 m

6. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- 6.1. Das Gelände im Anschluß an das Gebäude ist dessen Höhenlage so anzupassen, dass es nicht tiefer als 30 cm unter dessen Erdgeschoßboden, bzw. Untergeschoßboden zu liegen kommt. Der Anschluss an die Geländebedingungen der Nachbargrundstücke ist ohne Stützmauern oder steile Böschungen (max. 30°) herzustellen. Im übrigen sind die unbebauten Flächen auf dem Niveau des natürlichen Geländes zu belassen.

## Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Leimengrube"

Aufgrund von § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das ÄndG vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), sowie § 4 der Gemeindeordnung (GemO), für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, S. 698) zuletzt geändert das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), hat der Gemeinderat der Gemeinde Malsch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes: "Leimengrube", parallel zur Änderung des Bebauungsplanes, folgende ergänzende 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 Zeltedächer.

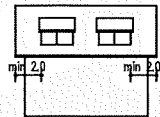
(bisher: Satteldach, Walmdach)

#### 2. Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit Neigungen zwischen 18° - 35° (bisher max. 30°)

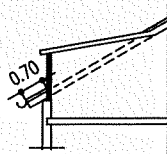
#### 3. Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen vom Ortgang eines Gebäudes einen Mindestabstand von 2,0 m enthalten.

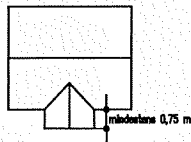


Durch die Anordnung und Ausgestaltung von Dachgauben darf die Traufe des Hauptdaches nicht unterbrochen werden.

Von dem ausgewiesenen Dachrand (gemessen in der Dachschräge, einschließlich Dachüberstand) ist ein Mindestabstand zu Gauben von 0,70 m einzuhalten.



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. 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.

Eine Flächenversiegelung mit losen Material- und Steinschüttungen (Schottergarten) ist unzulässig.

### C. 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