

# GEMEINDE MALSCH

## BEBAUUNGSPLAN

### " NÖRDLICH DES OBEREN JAGDWEGES "

## 2. ÄNDERUNG

Bearbeitung der 1. Änderung :

Ingenieurbüro Gerhard Weese  
Leimen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch den Gemeinderat am 18.02.1997 als Satzung beschlossen, und durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises an 23.04.1997 genehmigt. Der Bebauungsplan ist durch die Bekanntmachung am 07.05.1997 in Kraft getreten.

**Maßstab = 1:500**

27.11.2020

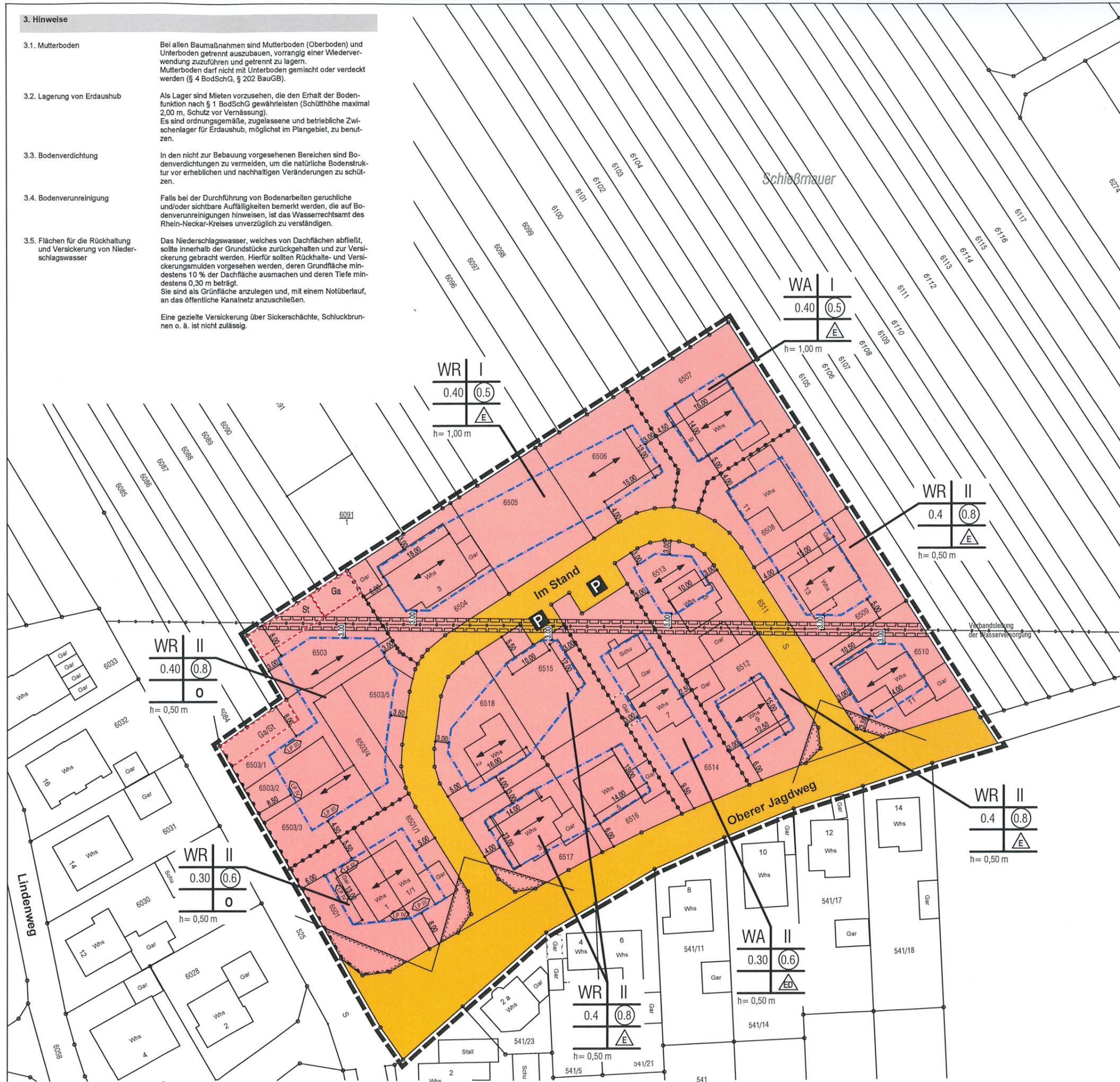
**STERNEMANN  
UND GLUP**

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



3. Hinweise

- 3.1. Mutterboden  
Bei allen Baumaßnahmen sind Mutterboden (Oberboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und getrennt zu lagern. Mutterboden darf nicht mit Unterboden gemischt oder verdeckt werden (§ 4 BodSchG, § 202 BauGB).
- 3.2. Lagerung von Erdaushub  
Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,00 m, Schutz vor Vernässung). Es sind ordnungsgemäße, zugelassene und betriebliche Zwischenlager für Erdaushub, möglichst im Plangebiet, zu benutzen.
- 3.3. Bodenverdichtung  
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
- 3.4. Bodenverunreinigung  
Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.
- 3.5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser  
Das Niederschlagswasser, welches von Dachflächen abfließt, sollte innerhalb der Grundstücke zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden. Hierfür sollten Rückhalte- und Versickerungsmulden vorgesehen werden, deren Grundfläche mindestens 10 % der Dachfläche ausmachen und deren Tiefe mindestens 0,30 m beträgt. Sie sind als Grünfläche anzulegen und, mit einem Notüberlauf, an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.  
  
Eine gezielte Versickerung über Sickerschächte, Schluckbrunnen o. ä. ist nicht zulässig.



WA	I
0.40	0.5
E	

h = 1,00 m

WR	I
0.40	0.5
E	

h = 1,00 m

WR	II
0.4	0.8
E	

h = 0,50 m

WR	II
0.40	0.8
0	

h = 0,50 m

WR	II
0.30	0.6
0	

h = 0,50 m

WR	II
0.4	0.8
E	

h = 0,50 m

WA	II
0.30	0.6
E	

h = 0,50 m

WR	II
0.4	0.8
E	

h = 0,50 m

# 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 Höchstmaß

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

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

3.2.  nur Einzelhäuser zulässig

3.3.  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.4.  Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

3.5.  Gebäudestellung, Hauptseiten parallel bzw. rechtwinklig  
Firstrichtung des Satteldaches

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

4.1.  Straßenverkehrsflächen

4.2.  Straßenbegrenzungslinie

4.3.  Öffentliche Parkfläche

4.4.  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

5.1.  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)

5.1.1 Ga Garagen

5.1.2 St Stellplätze

5.2.  Verbandsleitung der Wasserversorgung (unterirdisch) § 9 (1) 12 BauGB

5.3.  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

5.4.  Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)  
Sichtwinkel

5.5.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

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

5.7.  Objektbezogener Schallschutz, Lärmpegelbereich

5.8. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

5.8.1 z. B.  $h = 0,50$  Höhenlage der FOK des ersten Vollgeschosses, bezogen auf z.B. das Gelände  
(siehe Schriftliche Festsetzungen 1.10)

# 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

## 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

- 1.1.1. Reines Wohngebiet  
Ausnahmen § 3 BauNVO
- Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet  
Ausnahmen § 4 BauNVO
- Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1 bis 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.1.3 Nebengebäude
- Nebengebäude sind im „Reines Wohngebiet“ nicht zulässig.
- Im „Allgemeines Wohngebiet“ darf die Grundfläche des Nebengebäudes nur ein Viertel der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen.

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

- 1.2.1 Anrechenbare Grundfläche  
§ 19 (4) BauNVO
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Einfahrten
  - Nebenanlagen im Sinne von § 14
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- mitzurechnen.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz a) bezeichneten Anlagen bis zu 25 % überschritten werden. Falls Zufahrten und Garagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten wasserdurchlässig angelegt werden (z. B. Rasengittersteine, Spurplatten in Rasen eingebettet, Rasenschotter, Pflaster mit breiter Rasenfuge, mindestens 2 cm) sind diese nur mit 50 % auf die Grundfläche anzurechnen.
- 1.2.2 Anrechenbare Geschossfläche  
§ 20 BauNVO
- Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen im Sinne von § 20 Abs. 3 BauNVO, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind ganz auf die Geschossfläche mitzurechnen.

## 1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB, § 22 BauNVO)

- 1.3.1 Offene Bauweise
- „Offene Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m
- 1.3.2 Offene Bauweise  
nur Einzelhäuser
- „Offene Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzelhäuser
- 1.3.3 Offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser
- „Offene Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzel- und Doppelhäuser
- 1.3.4 Nebenanlagen  
§ 23 (5) BauNVO
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, mit Ausnahme von Einfriedigungen, Klopfstangen, Müllboxen und Schwimmbecken, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.3.5 Baugrenzen  
Ausnahme
- Mit Rücksicht auf die Grundrissgestaltung kann als Ausnahme die Überschreitung der Baugrenze um maximal 2,00 m zugelassen werden, wenn dafür auf die Überbauung einer entsprechenden Fläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet wird. Dieser Verzicht ist durch Baulast zu sichern.
- 1.3.6 Stellung baulicher Anlagen
- Die Richtung der Außenseiten der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen (Planzeichen 3.5).

#### **1.4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4. BauGB)**

##### **1.4.1 Anordnung der Garagen und überdachten Stellflächen**

Garagen sind auf dem Baugrundstück so anzuordnen, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein ohne Absperrung vorgesehener Stauraum von mindestens 5,50 m verbleibt.

Im Übrigen ist (bei paralleler Zufahrt) von der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.

Die hintere Baugrenze (von der Zufahrtsstraße aus gesehen) bzw. deren verlängerte Flucht darf, mit Ausnahme von Eckgrundstücken, durch die Garage nicht überschritten werden.

##### **1.4.2 Stauraum**

Der Stauraum vor Garageneinfahrten darf nicht durch Tore, Sperrketten o. ä. abgeschlossen werden.

#### **1.5. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen (§ 9 (1) 6. BauGB)**

##### **1.5.1 Höchstgrenze bei Einzelhäusern, Doppelhaus-Hälften und Reihenhäusern**

Die Anzahl der Wohnungen wird je Einzelhaus auf maximal 4 und je Doppelhaus-Hälfte auf maximal 2 festgelegt.

Bei einer Reihenhäuser-Bebauung auf dem Flurstück Nr. 6503 ist je Baugrundstück nur 1 Wohnung möglich.

#### **1.6. Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)**

##### **1.6.1 Sichtwinkel**

Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

#### **1.7. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1) 21. BauGB)**

##### **1.7.1 Leitungsrechte**

Leitungsrechte für die Verbandsleitung zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung „Letzenberggruppe“

#### **1.8. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. BauGB)**

##### **1.8.1 Anpflanzungen § 9 (1) 25. a BauGB**

Zur möglichst weitestgehenden Minderung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes sind mindesten 40 % der Grundstücksfläche zu begrünen bzw. zu erhalten. Hierzu ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Wenn nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dem o. g. „Pflanzgebot“ entgegenstehen, müssen ersatzweise für 1 Baum mindestens 5 Sträucher gepflanzt werden.

#### **1.9. Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24. BauGB)**

##### **1.9.1 Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen**

In den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutz-Maßnahmen gemäß DIN 4109 Abschnitt 5 in der Fassung vom November 1989, unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen, am Objekt zu treffen. Soweit im Plan keine Lärmpegelbereiche festgelegt wurden, gilt Lärmpegelbereich II.

#### **1. 10. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)**

Für die Höhenlage ist das natürliche Gelände im jeweiligen Bereich der baulichen Anlage maßgebend. Die Höhenlage des Gebäudes wird, bezogen auf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (nicht anrechenbaren Untergeschosses), durch den Abstand (h) zur festgelegten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche festgelegt.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 und 75 LBO)

### 2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1. LBO)

#### 2.1.1 Dachform

Satteldach oder Walmdach

#### 2.1.2 Dachneigung

22° 18' bis 35°

Für Doppelhäuser sind bindend 30° festgelegt.

Von der Bindung kann als Ausnahme bis 5° abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass beide Haushälften diese Neigung übernehmen. Dies ist durch Baulast zu sichern.

#### 2.1.3 Dachdeckung

dunkler Farbton

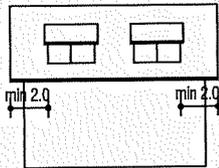
#### 2.1.4 Kniestock

maximal 30 cm

#### 2.1.5 Dachaufbauten

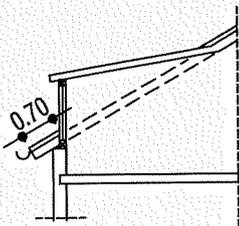
Dachgauben sind zulässig.

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

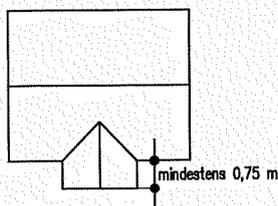


Durch die Anordnung und Ausgestaltung von Dachgauben darf die Traufe des Hauptdaches nicht unterbrochen werden.

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.



bisher: Ihre Summe darf jedoch nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Trauflänge betragen.

Dacheinschnitte sind allgemein zulässig.  
Es gelten die o. g. Längenbeschränkungen.

### 2.2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2. LBO)

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss an der Zugangsseite möglich.

### 2.3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 5. LBO)

2.3.1 Außenanlagen	<p>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.</p> <p>Eine Flächenversiegelung mit losen Material- und Steinschüttungen (Schottergarten) ist unzulässig.</p> <p>bisher: Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.</p>
2.3.2 Ausführung von Stellplätzen und Garagen-Zufahrten	<p>Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen, so dass sie 50 % wasserdurchlässig sind.</p>
2.3.3 Garagen- und Carport-Begrünung	<p>Freistehende Garagen und Carports sind zu begrünen.</p>
2.3.4 Auffüllungen und Abtragungen	<p>Mit Ausnahmen der Flächen am Gebäude (Abstand 5,00 m), sowie darüber hinaus zum Anschluss an das Straßenniveau, sind Baugrundstücke in den natürlichen Geländebeziehungen zu belassen.</p> <p>Böschungen sind bis zu einem Neigungswinkel von 35° gestattet.</p> <p>Im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist das vorhandene Gelände beizubehalten.</p> <p>Bei bestehenden Bäumen dürfen im Bereich des Kronendurchmessers keine Auffüllungen erfolgen.</p> <p>Auffüllungen und Abgrabungen über 1,20 m vom ursprünglichen Gelände sind genehmigungspflichtig.</p>
<b>2.4. Einfriedigungen</b> (§ 74 (1) 3. LBO)	
2.4.1 Gestaltung der Einfriedigung	<p>In den Baugebieten ist gegen die öffentlichen Verkehrsflächen eine durchlässige Einfriedigung bis 1,50 m Gesamthöhe bei einem Sockel bis 0,25 m Höhe zulässig.</p> <p>Gestattet sind :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sockel aus Naturstein oder Beton</li> <li>▪ Hecken-Hinterpflanzung</li> <li>▪ Holzzäune</li> <li>▪ Drahtgeflecht</li> </ul> <p>Die Einfriedigung ist im Gefälle der Straße auszuführen. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist Drahtgeflecht, bis maximal 1,50 m, ohne Sockel, mit einem Bodenabstand von 0,20 m zulässig.</p>
2.4.2 Artenauswahl	<p>Hecken-Bepflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen.</p> <p>Nadelgehölze und exotische Pflanzen sind unzulässig.</p>
<b>2.5. Stellplatzverpflichtung</b> (§ 37 (1) LBO)	
2.5.1 Anzahl der Stellplätze	<p>Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) wird erhöht für :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 2-Zimmer-Wohnungen auf 1,5 Stellplätze</li> <li>b) 3-Zimmer-Wohnungen und mehr auf 2,0 Stellplätze</li> </ul> <p>Sich ergebende Bruchteile bei der Berechnung der vorgenannten Stellplatzverpflichtung sind auf ganze Stellplätze aufzurunden.</p>
<b>2.6. Ordnungswidrigkeiten</b> (§ 75 LBO)	<p>Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.</p>