

GEMEINDE MALSCH

BEBAUUNGSPLAN "PLATTEN" 1. ÄNDERUNG

Bearbeitung der Ursprungsfassung:

Ingenieurbüro Gerhard Weese
Leimen / Heidelberg

Die Ursprungsfassung wurde durch den Gemeinderat am 13.12.1970 als Satzung beschlossen. Die Genehmigung durch das Landratsamt erfolgte am 15.01.1971. Der Bebauungsplan ist durch die ortsübliche Bekanntmachung am 02.02.1971 in Kraft getreten.

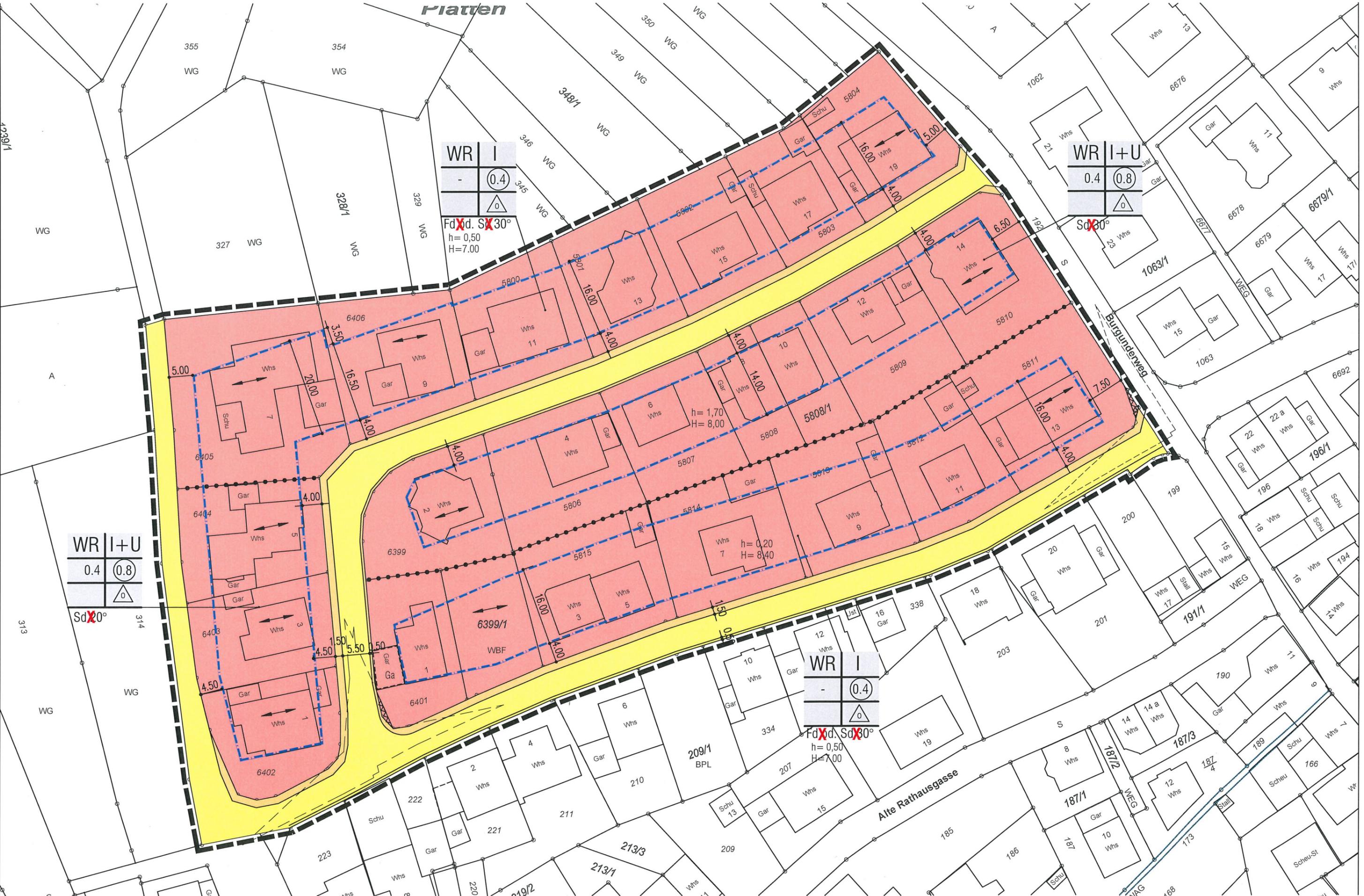
Maßstab = 1:500

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



Platten



WR	I
-	(0.4)
△	

FdXd. Sx30°
h=0,50
H=7,00

WR	I+U
0.4	(0.8)
△	

Sc 30°

WR	I+U
0.4	(0.8)
△	

Sc 20°

WR	I
-	(0.4)
△	

FdXd. Sx30°
h=0,50
H=7,00

4239/1

355 WG

354 WG

350 WG

349 WG

1062

6676

9 Whs

328/1

329 WG

346 WG

345 WG

Sc 30°

1063/1

6678

6679/1

327 WG

A

5.00

Whs

20.00

16.50

Gar

Whs

Gar

Whs

11

Whs

Gar

Whs

9

Whs

Whs

Whs

Whs

Whs

Whs

6405

Whs

Gar

Whs

6404

Gar

Whs

6403

Gar

Whs

6402

Gar

Whs

4.50

Gar

Whs

4.50

Gar

Whs

4.50

Gar

Whs

4.50

Gar

Whs

4.50

Gar

Whs

4.50

Gar

Whs

4.50

Gar

Whs

4.50

Gar

Whs

4.50

Gar

Whs

4.50

Gar

Whs

4.50

Gar

Whs

4.50

Gar

Whs

Legende

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

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

1.1.  Reines Wohngebiet § 3 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

+U zusätzlich ein anrechenbares Untergeschoss

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

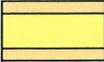
3.1.  offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig

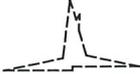
3.2.  Baugrenze Bestand (§ 23 (3) BauNVO)

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

4.1.  Hauptfirstrichtung, Hauptseiten parallel bzw. rechtwinklig
Firstrichtung des Satteldaches

5. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

5.1.  Straßenverkehrsflächen

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

9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

9.1.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

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

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

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

- 1.1. Im Reinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 3 (3) der BauNVO nicht zulässig.
- 1.2. Nebengebäude sind im reinen Wohngebiet nicht gestattet.

2. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (1) BauGB

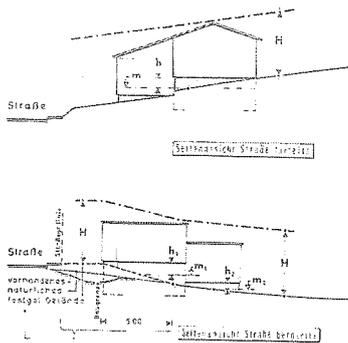
- 2.1. Für die Höhenlage ist das natürliche Gelände im jeweiligen Bereich der baulichen Anlage maßgebend. Die Höhenlage des Gebäudes wird, bezogen auf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses, durch den Abstand (h) zur festgelegten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche (m) angegeben. Als Erdgeschoss gilt das unterste Vollgeschoss, nicht das gegebenenfalls auf die Geschoszahl anrechenbare Untergeschoss.

m= Höhenlage des im Mittel gemessenen, festgelegten Geländes, bezogen auf die überbaute Fläche

h= Höhenabstand von "m" zur Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (F.O.K.E.G.)

$$= \frac{\text{umbauter Raum zwischen festgelegtem Gelände und F.O.K.E.G. (m}^3\text{)}}{\text{überbaute Fläche (m}^2\text{)}}$$

Bei Gebäuden, die aus mehreren, aneinandergefügten Baukörpern bestehen oder bei denen die einzelnen Geschosse gegeneinander versetzt sind, werden Gebäudeteile, die sich unter ein Dach einordnen, zusammengefasst, andere getrennt ermittelt.



Bis zur Vorderkante Gebäude ebenerdig zur Strasse (waagrecht). Dann weitere 5,00m waagrecht. Dann senkrecht Abstand der Gebäudevorfäche (.....) messen. Dann Höhenpunkt H an Straße= 8,00 m Höhenpunkt H vorderen Gebäude und parallel

- 2.1. Die maximale Gebäudehöhe als Abstand über dem festgelegten Gelände ist im Plan mit H angegeben.
- 2.2. Garagen sind in ihrer Höhenlage dem festgelegten Gelände so anzupassen, gegebenenfalls auf dem Grundstück so anzuordnen, das H höchstens 3,70 m beträgt.

3. Garagen und Stellflächen (§ 9 (1) 1a BauGB)

- 3.1. Soweit im Plan keine Flächen für Garagen ausgewiesen werden, sind Garagen auf dem Baugrundstück so anzuordnen, dass von der Straßenbegrenzungslinie bis Garagentor ein Stauraum von mind. 5,50 m verbleibt. Dabei sind außerdem folgende Abstände zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten:

Parallelstellung (Einfahrt parallel zur Straße)
3,00 m
sowie bei Schrägstellung (Ausnahme sh. 7.3.)

- 3.1. Die hintere Baugrenze (von der Zufahrtsstraße aus) bzw. deren verlängerte Flucht darf, mit Ausnahme in den von Pkt. B6 1 bis C6 an den Sonnenweg grenzenden Grundstücken und in Eckgrundstücken, durch die Garage nicht überschritten werden.
- 3.2. Einstellflächen und der Stauraum an Garageneinfahrten dürfen nicht durch Tore, Sperrketten o.ä. abgeschlossen werden.

4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 111 LBO

4.1. Dachform von Garagen: Flachdach max. 9°. (Ausnahme sh. 7.2.)

4.2. Dachdeckung von Hauptgebäuden: dunkler Farbton

Kniestock: max. 30 cm

Dachaufbauten: nicht gestattet

5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 111 LBO)

5.1. Mit Ausnahme der Flächen unmittelbar am Gebäude (Abstand max. 5,0 m) sowie darüber hinaus zum Anschluss an das Straßenniveau, sind die Baugrundstücke in den gegebenen natürlichen Geländeverhältnissen zu belassen.

5.2. Das Gelände im Anschluss an der Talseite des Gebäudes ist dessen Höhenlage so anzupassen, dass es nicht tiefer als 40 cm unter dem Erdgeschossboden bzw. Untergeschossboden zu liegen kommt.

6. Einfriedigungen

6.1. Gesamthöhe: max. 0,80 m

Sockelhöhe: max. 0,25 m

Die Einfriedigung ist im Gefälle der Strasse auszuführen.

6.2. gestattet sind: Sockel aus Naturstein oder Beton
Heckenhinterpflanzung

Holzzäune

Drahtgeflecht, Maschendraht- oder Stabmattenzäune

6.3. Mauern und Pfeiler sind nur zur Befestigung von Eingangstoren sowie zur Unterbringung von Mülltonnen gestattet.

6.4. An Straßeneinschnitten sind die Böschungen in das Baugrundstück unter einem Winkel von max. 35 ° anzulegen. Gestattet sind außerdem Stützmauern, deren Höhe jedoch nicht mehr als die Hälfte des Höhenunterschiedes zwischen Straßenoberkante und Gelände betragen darf. Sie können jedoch mindestens 50 cm hoch sein, dürfen das Maß von 2,0 m aber nicht übersteigen.

Abbildung

7. Ausnahmen

Falls öffentliche Belange nicht entgegenstehen und nachbarrechtliche Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden sowie in Härtefällen sind gem. § 31 Abs. 1 BBauGB und § 94 Abs. 1 LBO folgende Ausnahmen zulässig.

7.1. Überschreitung der Baugrenze

Baugrenzen können bis 2,0m überschritten werden, wenn sich der Grundstückseigentümer durch Baulast verpflichtet, auf die Überbauung der überbaubaren Grundstücksflächen mit dem selben Umfang zu verzichten, in dem die Ausnahme es ihm ermöglicht, die nicht überbaubare Grundstücksfläche zu überbauen.

7.2. Dachform der Garagen

Falls die Garage architektonisch mit dem Hauptgebäude verbunden wird, kann auch eine andere Dachform zugelassen werden.

- 1.1. Stellung der Garagen
Ausnahmen von der Festlegung 3.1. können, wenn die Geländeverhältnisse es erfordern und von der Sicherheit des Straßenverkehrs keine Bedenken bestehen, bis auf 3,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden.

8. Ordnungswidrigkeiten

- 8.1. Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 112 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit erlassenen örtlichen Bauvorschriften nach § 111 LBO zuwiderhandelt.

Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Platten"

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: "Platten", 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 Zeldächer.

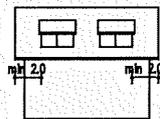
(bisher: Satteldach, Walmdach)

2. Dachneigung

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

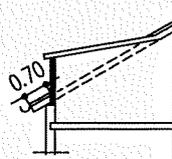
3. Dachaufbauten/Dacheinschnitte

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

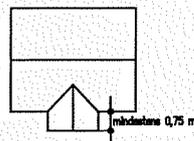


Durch die Anordnung und Ausgestaltung von Dachgauben darf die Traufe des Hauptdaches nicht unterbrochen werden.

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.