

GEMEINDE MALSCH

BEBAUUNGSPLAN "UNTERM MÜHLWEG" 4. ÄNDERUNG

Bearbeitung der 3. Änderung und Neufassung:
Ingenieurbüro Weese
Im Schilling 4, Leimen

Satzungsbeschluß: 01.03.1983
Durch die ortsübliche Bekanntmachung am
22.04.1983 ist der Bebauungsplan der
vorherigen Fassung in Kraft getreten.

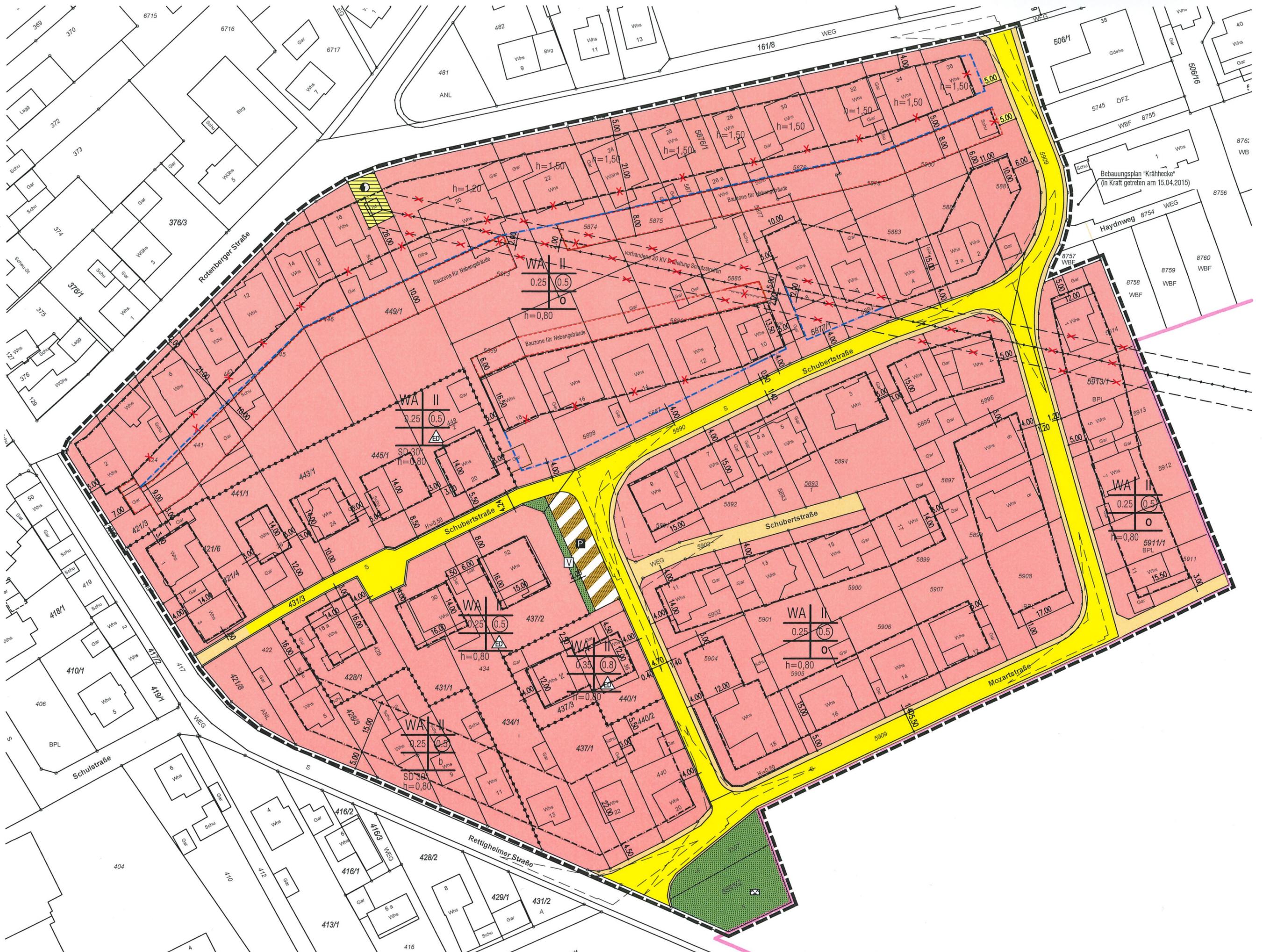
Maßstab = 1:500

27.11.2020

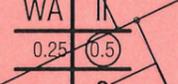
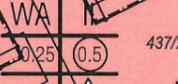
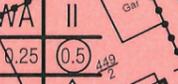
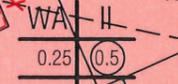
**STERNEMANN
UND GLUP**

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





Bebauungsplan "Krähhecke"
(in Kraft getreten am 15.04.2015)



Legende

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

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

1.1.1  Allgemeines Wohngebiet

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

2.1. 0.25 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2.  Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.3.  Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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. b Besondere Bauweise (siehe Schriftliche Festsetzungen 1.2.3)

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

4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

4.1.  Straßenverkehrsflächen

4.2.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

4.2.1  Öffentliche Parkplätze

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

5. Flächen für Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)

5.1.  Hauptversorgungsleitung z. B. 20 KV oberirdisch mit Schutzstreifen an
siehe Schriftliche Festsetzungen 2.6.1

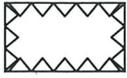
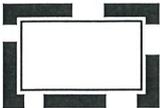
6. Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 und 14 BBauGB)

6.1.  Flächen für Versorgungsanlagen
Elektrizität Trafostation

7. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

- 7.1.  Grünfläche
- 7.2.  Verkehrsgrün
- 7.3.  Parkanlagen öffentlich

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- 8.1.  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)
- 8.1.1 Garagen
- 8.2.  Umgrenzung von Flächen von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)
- Sichtflächen Anpflanzungen und Einfriedigungen max. 0,70m hoch (siehe Schriftliche Festsetzungen 1.4.1)
- 8.3.  Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (7) 26 BBauG)
- Stützmauern z.B.
0,50m hoch
- 8.4.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)
- 8.5.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)
- 8.6. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BBauG)
- 8.6.1 z. B. $h = 0,80$ Höhenlage der FOK des ersten Vollgeschosses, bezogen auf z.B. das Gelände (siehe Schriftliche Festsetzungen 1.6.1)
9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§111 (1) 1 LBO)
- 9.1.1 SD Dachform Satteldach
- 9.2. 30° Dachneigung

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) 2, 3, 5 u. 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.2 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebengebäude im Sinne von Nebenanlagen § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen, bzw. der für diesen Zweck im Plan näher bezeichneten Bauzonen gestattet. (siehe Planz. Nr. 3.3.1). Die Grundfläche der Nebengebäude ohne Anrechnung der ggf. damit verbundenen Garagen darf höchstens 1/5 der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen.

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

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 Einzel- und Doppelhäuser

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

1.2.3 Besondere Bauweise einseitiger Grenzbau

Die Gebäude können jeweils an der östlichen Grundstücksgrenze oder mit einem Mindestabstand von 1,0 m zu dieser Grenze errichtet werden.

1.2.4 Baugrenzen Ausnahmen

Als Ausnahmen können zur Verbesserung der Grundrißgestaltung die Baugrenzen max. auf die Hälfte der Gebäudeseite bis 2,0m 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. Nicht überschritten werden dürfen Baugrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen.

1.3. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken § 9 (1) 4 BBauG

1.3.1 Anordnung der Garagen

Soweit die Lage der Garagen im Plan nicht durch Planzeichen 8.1 festgelegt ist, sind sie auf dem Baugrundstück so anzuordnen, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein ohne Tor und Absperrung vorgesehener Stauraum von mind. 5,50 m verbleibt. Mindestabstand (bei nicht senkrechter Zufahrt zur Straße 3,0m). Der Ausbau des Kellergeschosses für eine Garage ist nicht gestattet.

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

1.4.1 Sichtwinkel

Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

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

1.5.1 Böschungen und Stützmauern

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzender Grundstück unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis 50 cm und einer Tiefe bis 70 cm erforderlich und von den Angrenzern zu dulden.

1.6. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BBauG

1.6.1 Höhenlage, bezogen auf das Gelände Wohngebäude

Die Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens wird bei zweigeschossigen Gebäuden auf max. 1,20m festgelegt, wenn keine andere Höhenfestlegung im Plan getroffen wurde. Bei eingeschossigen Gebäuden dürfen diese Maße um 30 cm erhöht werden. Als Bezugshöhe gilt die festgelegte, im Mittel gemessene Geländeoberfläche im Bereich der baulichen Anlagen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 und 112 LBO)

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 111 (1) 1 LBO

2.2.1 ~~Dachform~~
~~Satteldach, Walmdach~~

2.2.2 Dachneigung
max. 30 Grad

2.1.3 Dachdeckung
engobierte Ziegel

2.1.4 Dachgestaltung
Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Sperrunterkante darf nur bei zweigeschossiger Bauweise nicht höher als 3,10 m über die Oberkante des Fußbodens des letzten Vollgeschosses liegen. Für zurückspringende Gebäudefluchten, deren Länge nicht mehr als 1/3 der Gesamtgebäudeseite beträgt, entfällt diese Beschränkung.

2.2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 111 (1) LBO

2.1.1 ~~Außenanlagen~~
~~Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.~~

2.2.2 Außenanlagen
Abtragungen und Auffüllungen dürfen die gegebenen, natürlichen Geländebeziehungen nicht beeinträchtigen. Die Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes sind dabei zu berücksichtigen.

2.3. Antennen (§ 111 (1) 3 LBO)

2.3.1 Auf dem Baugrundstück ist nur jeweils eine Außenantenne gleicher Zweckbestimmung zulässig. Sofern ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig.

2.4. Werbeanlagen (§ 111 (1) 5 LBO)

2.4.1 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.5. Einfriedigungen (§ 111 (1) 5 LBO)

2.5.1 Einfriedigungen bei Grundstücken
Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,0 m nicht übersteigen. Die Sockelhöhe darf höchstens 30 cm über der Straßenhöhe bzw. an der seitlichen Grundstücksgrenze über dem Gelände liegen (Weitere Einschränkungen siehe auch Abschnitt Sichtwinkel 1.4.1).

2.6. Gebäudehöhen (§ 111 (1) 8 LBO)

2.6.1 Schutzstreifen an der Hochspannungsleitung
Innerhalb des Schutzstreifens der 20 KV-Leitung sind nur Bauwerke bzw. Einrichtungen zulässig, bei denen der nach VDE 0210 vorgeschriebene Sicherheitsabstand von 3,0 m zu den bei tiefster Durchhang ruhenden und ausgeschlagenen Leiterseilen eingehalten ist. Von den Bauwerken, deren Baugrundstück vom Schutzstreifen berührt werden, ist der Bauantrag der Bauwerk AG zur Stellungnahme vorzulegen.

2.7. Ordnungswidrigkeiten (§ 112 LBO)

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

Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Unterm Mühlweg"

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 durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), hat der Gemeinderat der Gemeinde Malsch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes: "Unterm Mühlweg", parallel zur Änderung des Bebauungsplanes, folgende 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 sowie Zeltdächer.

bisher: Satteldach, Walmdach

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 Bestonsteinpflaster 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

Bei der Berechnung sich ergebende Bruchteile sind aufzurunden.