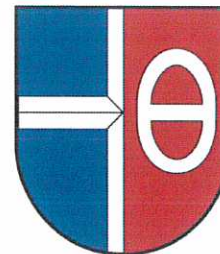


Gemeinde Malsch Rhein-Neckar-Kreis



Gremienvorlage

Amt: Hauptamt
Bearbeiter : Amtsleiter
Datum : 28.06.2022
Gremienvorlage: öffentlich **Sitzung Nr. 6 / 2022**
Gremium: Gemeinderat
Kennwort : Bauleitplanverfahren (621.000)
Begriff: Überprüfung und Anpassung bestehender Bebauungspläne
2.1 Allgemeine Erläuterungen
2.2 Bebauungspläne und Örtliche Bauvorschriften
Beschlussfassung zu
2.2.1 „Platten“
2.2.2 „Philippsburger Äcker, Obere Bangert“
2.2.3 „Unterm Mühlweg“
2.2.4 „Leimengrube“
2.2.5 „Nördlich des Oberen Jagdweges“
2.2.6 „Mühlweg“

Befangenheit beachten!

Tagesordnungspunkt:

2

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.11.2018 dem Antrag der Freien Wählervereinigung Malsch e.V. vom 25.08.2018 der Überprüfung und einer eventuellen Anpassung bestehender Bebauungspläne mehrheitlich zugestimmt. Im Rahmen einer Klausurtagung des Gemeinderats wurden die Detailfragen zu diesem Thema mit dem Planungsbüro behandelt. Die Beratungsergebnisse sind bei der Ausarbeitung der Anpassungsvorschläge der bestehenden Bebauungspläne der Gemeinde Malsch eingeflossen. Das Planungsbüro Sternemann und Glup, Sinsheim, hat zu den obengenannten bestehenden Bebauungsplänen der Gemeinde Malsch eine umfassende Ausarbeitung mit Formulierungsvorschlägen vorgelegt.

Auf die Gremienvorlage vom 27.07.2021 mit den hierzu gefassten Beratungsergebnissen wird verwiesen.

Schwerpunkte der Planänderungen waren:

- das Zulassen von Dachgauben bzw. die Lockerung bisher diesbezüglich bestehender Einschränkungen;
- die Vergrößerung des Spektrums zukünftig zulässiger Dachformen und Dachneigungen;
- die Vereinheitlichung der in den Örtlichen Bauvorschriften vorgesehenen Erhöhung der PKW-Stellplatzverpflichtung;
- die Aufnahme der seit vielen Jahren gängigen Stabmattenzäune als eine weitere zulässige Art der Einfriedung;
- die Darstellung, dass das Anlegen von Schottergärten unzulässig ist.

Von den Planänderungen nicht betroffen sind die Grundzüge der jeweiligen Bebauungspläne. So ist gewährleistet, dass die sich auf der Grundlage des fortgeschriebenen Planungsrechtes die Gebietsstrukturen erhalten bleiben.

Der Gemeinderat hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 27.07.2021 mit der Ausarbeitung befasst und beraten. Diese Ergebnisse sind erneut in die jetzt zur Beratung vorgelegten Bebauungsplanunterlagen eingeflossen.

Bei den Beratungen am 27.07.2021 wurde deutlich, dass es sich bei der Änderung der Bebauungspläne um ein behutsames „Nachjustieren“ des Planungsrechtes handelt und es sich damit nicht um grundsätzliche Neuaufstellungen der in der Gemeinde vorhandenen Bebauungspläne handeln soll. Mit diesem Hintergrund wurde das Planungsbüro gebeten, auch weitere, als die oben dargestellten Festsetzungen in Augenschein zu nehmen und hinsichtlich ihrer Aktualität zu hinterfragen. Dies sollte insbesondere die Thematik einer besseren baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke unter dem Aspekt einer behutsamen Nachverdichtung betreffen.

Das Planungsbüro Sternemann & Glup ist dieser Bitte nachgekommen und schlägt in den einzelnen Gebieten nunmehr folgende Ergänzungen vor:

- Erweiterung und Aktualisierung der Ausweisung der überbaubaren Flächen in einzelnen Plangebieten;
- eine auf die Grundstücksstruktur angepasste, maßvolle Anhebung der Grund- und Geschossflächenzahlen.

Des Weiteren wurde der Beschluss des Gemeinderates umgesetzt, in alle nachfolgend aufgeführten Bebauungsplänen den einzuhaltenden Mindestabstand zwischen einer zulässigen Dachgaube und der Giebelaußenwand eines Gebäudes mit einem Maß von 1,00 Meter festzusetzen (bisheriger Vorschlag: Mindestabstand von 2,00 Meter, gemessen vom Ortgang (Dachüberstand) des Daches).

Zusammen mit der inhaltlichen Änderung erfolgt durch das Planungsbüro eine digitale Aufarbeitung der Bebauungspläne, so dass die planungsrechtlichen Festsetzungen zukünftig digital bereitgestellt und auf dem elektronischen Weg ausgegeben werden können.

Die in diesem Sinne überarbeiteten Änderungsentwürfe der genannten Bebauungspläne sind der Vorlage (Anlagen 2 bis 7) beigelegt.

Ein Vertreter des Planungsbüros wird an der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats teilnehmen, den jeweiligen geänderten Sachverhalt erläutern und für Fragen zur Verfügung stehen.

Beschlussvorschlag:

2.1 Allgemeine Erläuterungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch nimmt erneut die allgemeinen Erläuterungen des Planungsbüros Sternemann und Glup, Sinsheim, im Rahmen der Überprüfung und Anpassung zu den bestehenden Bebauungsplänen der Gemeinde Malsch zur Kenntnis. Dies auch weiterhin im Hinblick auf die noch ausstehenden Bebauungspläne der Gemeinde Malsch.

2.2 Bebauungspläne und Örtliche Bauvorschriften

2.2.1 „Platten“

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch beschließt zu dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften:

1. Aufstellungsbeschluss für die Änderung des obengenannten Bebauungsplans und Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften.
2. Billigung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans / der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ auf der Grundlage des § 13 a BauGB.
3. Beschluss zur Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

2.2.2 „Philippsburger Äcker – Obere Bangert“

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch beschließt zu dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften:

1. Aufstellungsbeschluss für die Änderung des obengenannten Bebauungsplans und Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften.
2. Billigung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans / der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ auf der Grundlage des § 13 a BauGB.
3. Beschluss zur Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

2.2.3 „Unterm Mühlweg“

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch beschließt zu dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften:

1. Aufstellungsbeschluss für die Änderung des obengenannten Bebauungsplans und Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften.
2. Billigung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans / der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ auf der Grundlage des § 13 a BauGB.
3. Beschluss zur Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

2.2.4 „Leimengrube“

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch beschließt zu dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften:

1. Aufstellungsbeschluss für die Änderung des obengenannten Bebauungsplans und Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften.
2. Billigung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans / der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ auf der Grundlage des § 13 a BauGB.
3. Beschluss zur Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

2.2.5 „Nördlich des Oberen Jagdweges“

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch beschließt zu dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften:

1. Aufstellungsbeschluss für die Änderung des obengenannten Bebauungsplans und Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften.
2. Billigung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans / der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ auf der Grundlage des § 13 a BauGB.
3. Beschluss zur Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

2.2.6 „Mühlweg“



Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch beschließt zu dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften:

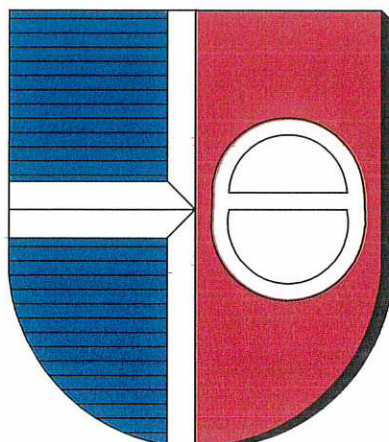
1. Aufstellungsbeschluss für die Änderung und Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften im obengenannten Bebauungsplan.
2. Billigung des Entwurfs zur Änderung der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ auf der Grundlage des § 13 a BauGB.
3. Beschluss zur Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Als Anlage sind beigefügt:

Folgekostenberechnung Karten/Folien Unterlagen:

1. Ausarbeitung mit Formulierungsvorschlägen (siehe Gremienvorlage vom 27.07.2021)
2. Platten 1. Änderung
3. Philippsburger Äcker – Obere Bangert IV. Änderung
4. Unterm Mühlweg 4. Änderung
5. Leimengrube 1. Änderung
6. Nördlich des Oberen Jagdweges 4. Änderung
7. Mühlweg

Handzeichen Sachbearbeiter: FH		Datum: 14.06.2022
Mitzeichnung durch Amtsleiter: FH Handzeichen:		Datum: 14.06.2022
Mitzeichnung durch Rechnungsamt Handzeichen:		Datum:
Mitzeichnung durch Planungsbüro Sternemann & Glup		Datum: 13.06.2022
Zustimmung durch Bürgermeisterin Sibylle Würfel Handzeichen		Datum: 14.06.2022



GEMEINDE MALSCH

BEBAUUNGSPLAN "PLATTEN" 1. ÄNDERUNG

Bearbeitung der Ursprungsfassung:

Ingenieurbüro Gerhard Weese
Leimen / Heidelberg

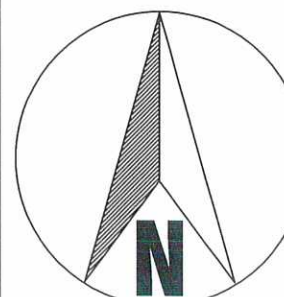
Die Ursprungsfassung wurde durch den Gemeinderat am 13.12.1970 als Satzung beschlossen. Die Genehmigung durch das Landratsamt erfolgte am 15.01.1971. Der Bebauungsplan ist durch die ortsübliche Bekanntmachung am 02.02.1971 in Kraft getreten.

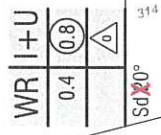
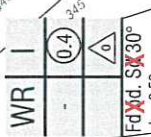
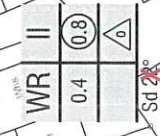
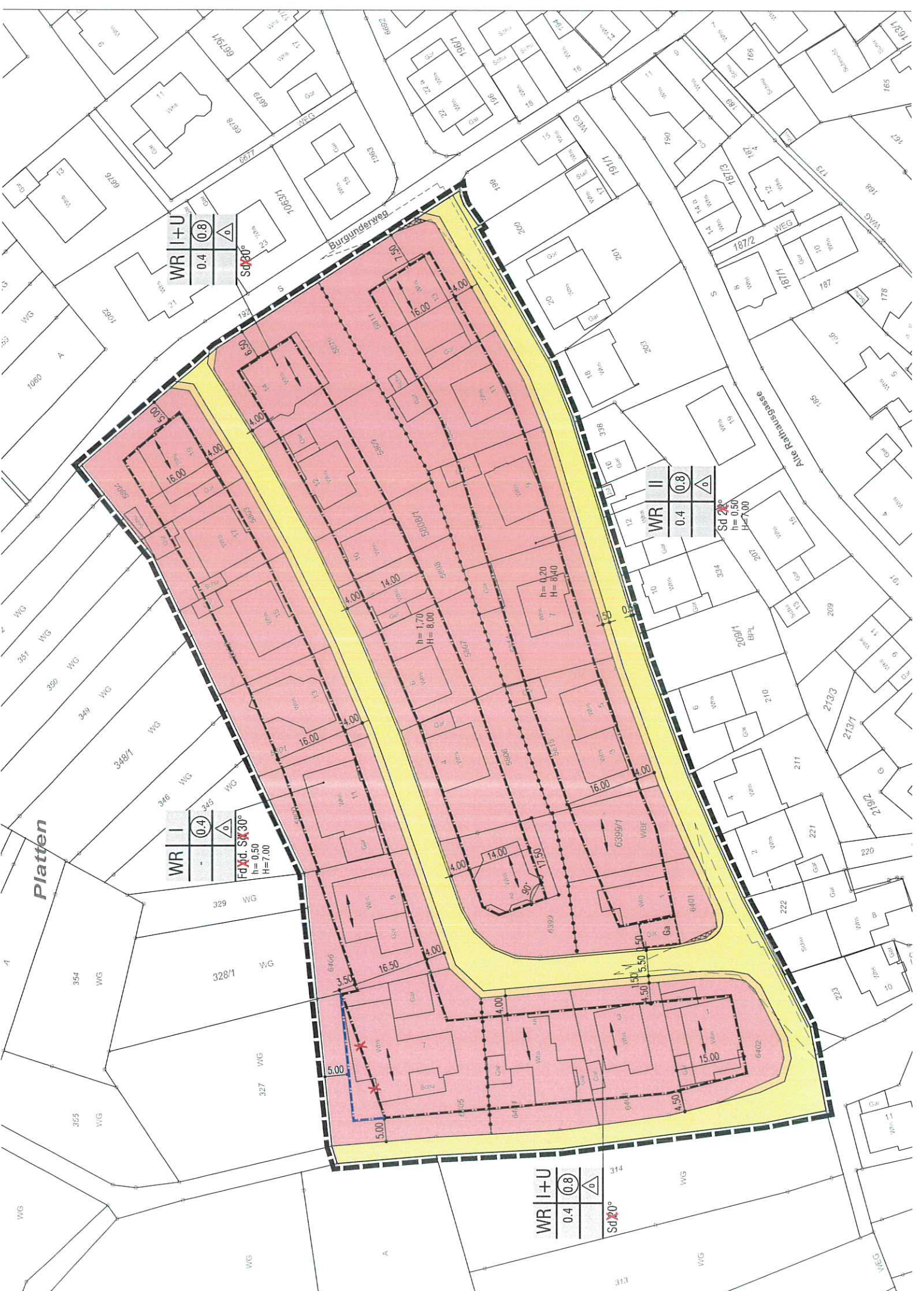
Maßstab = 1:500

27.11.2020 / 21.04.2022

**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





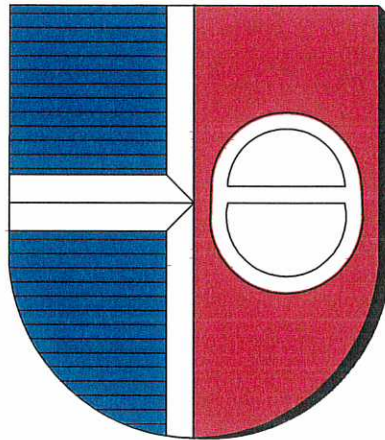
Platten

Burgundenweg

Ale Ratanasse

355 WG
327 WG
328/1 WG
329 WG
346 WG
349 WG
352 WG
351 WG
1080 A
1082
6676
6678
6679
6680
6681
6682
6683
6684
6685
6686
6687
6688
6689
6690
6691
6692
6693
6694
6695
6696
6697
6698
6699
6700
6701
6702
6703
6704
6705
6706
6707
6708
6709
6710
6711
6712
6713
6714
6715
6716
6717
6718
6719
6720
6721
6722
6723
6724
6725
6726
6727
6728
6729
6730
6731
6732
6733
6734
6735
6736
6737
6738
6739
6740
6741
6742
6743
6744
6745
6746
6747
6748
6749
6750
6751
6752
6753
6754
6755
6756
6757
6758
6759
6760
6761
6762
6763
6764
6765
6766
6767
6768
6769
6770
6771
6772
6773
6774
6775
6776
6777
6778
6779
6780
6781
6782
6783
6784
6785
6786
6787
6788
6789
6790
6791
6792
6793
6794
6795
6796
6797
6798
6799
6800

314 WG
313 WG
312 WG
311 WG
310 WG
309 WG
308 WG
307 WG
306 WG
305 WG
304 WG
303 WG
302 WG
301 WG
300 WG
299 WG
298 WG
297 WG
296 WG
295 WG
294 WG
293 WG
292 WG
291 WG
290 WG
289 WG
288 WG
287 WG
286 WG
285 WG
284 WG
283 WG
282 WG
281 WG
280 WG
279 WG
278 WG
277 WG
276 WG
275 WG
274 WG
273 WG
272 WG
271 WG
270 WG
269 WG
268 WG
267 WG
266 WG
265 WG
264 WG
263 WG
262 WG
261 WG
260 WG
259 WG
258 WG
257 WG
256 WG
255 WG
254 WG
253 WG
252 WG
251 WG
250 WG
249 WG
248 WG
247 WG
246 WG
245 WG
244 WG
243 WG
242 WG
241 WG
240 WG
239 WG
238 WG
237 WG
236 WG
235 WG
234 WG
233 WG
232 WG
231 WG
230 WG
229 WG
228 WG
227 WG
226 WG
225 WG
224 WG
223 WG
222 WG
221 WG
220 WG
219 WG
218 WG
217 WG
216 WG
215 WG
214 WG
213 WG
212 WG
211 WG
210 WG
209 WG
208 WG
207 WG
206 WG
205 WG
204 WG
203 WG
202 WG
201 WG
200 WG
199 WG
198 WG
197 WG
196 WG
195 WG
194 WG
193 WG
192 WG
191 WG
190 WG
189 WG
188 WG
187 WG
186 WG
185 WG
184 WG
183 WG
182 WG
181 WG
180 WG
179 WG
178 WG
177 WG
176 WG
175 WG
174 WG
173 WG
172 WG
171 WG
170 WG
169 WG
168 WG
167 WG
166 WG
165 WG
164 WG
163 WG
162 WG
161 WG
160 WG
159 WG
158 WG
157 WG
156 WG
155 WG
154 WG
153 WG
152 WG
151 WG
150 WG
149 WG
148 WG
147 WG
146 WG
145 WG
144 WG
143 WG
142 WG
141 WG
140 WG
139 WG
138 WG
137 WG
136 WG
135 WG
134 WG
133 WG
132 WG
131 WG
130 WG
129 WG
128 WG
127 WG
126 WG
125 WG
124 WG
123 WG
122 WG
121 WG
120 WG
119 WG
118 WG
117 WG
116 WG
115 WG
114 WG
113 WG
112 WG
111 WG
110 WG
109 WG
108 WG
107 WG
106 WG
105 WG
104 WG
103 WG
102 WG
101 WG
100 WG
99 WG
98 WG
97 WG
96 WG
95 WG
94 WG
93 WG
92 WG
91 WG
90 WG
89 WG
88 WG
87 WG
86 WG
85 WG
84 WG
83 WG
82 WG
81 WG
80 WG
79 WG
78 WG
77 WG
76 WG
75 WG
74 WG
73 WG
72 WG
71 WG
70 WG
69 WG
68 WG
67 WG
66 WG
65 WG
64 WG
63 WG
62 WG
61 WG
60 WG
59 WG
58 WG
57 WG
56 WG
55 WG
54 WG
53 WG
52 WG
51 WG
50 WG
49 WG
48 WG
47 WG
46 WG
45 WG
44 WG
43 WG
42 WG
41 WG
40 WG
39 WG
38 WG
37 WG
36 WG
35 WG
34 WG
33 WG
32 WG
31 WG
30 WG
29 WG
28 WG
27 WG
26 WG
25 WG
24 WG
23 WG
22 WG
21 WG
20 WG
19 WG
18 WG
17 WG
16 WG
15 WG
14 WG
13 WG
12 WG
11 WG
10 WG
9 WG
8 WG
7 WG
6 WG
5 WG
4 WG
3 WG
2 WG
1 WG



GEMEINDE MALSCH

BEBAUUNGSPLAN "PHILIPPSBURGER ÄCKER - OBERE BANGERT " IV. ÄNDERUNG

Bearbeitung der III. Änderung:

Ingenieurbüro Weese
Im Schilling 4, Leimen

Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan
"Philippsburger Äcker - Obere Bangert,
Änderung III": 18.02.1997

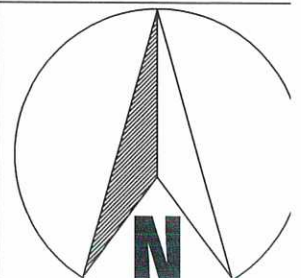
Die Änderung III des Bebauungsplanes ist durch
ortsübliche Bekanntmachung am 07.05.1997 in
Kraft getreten.

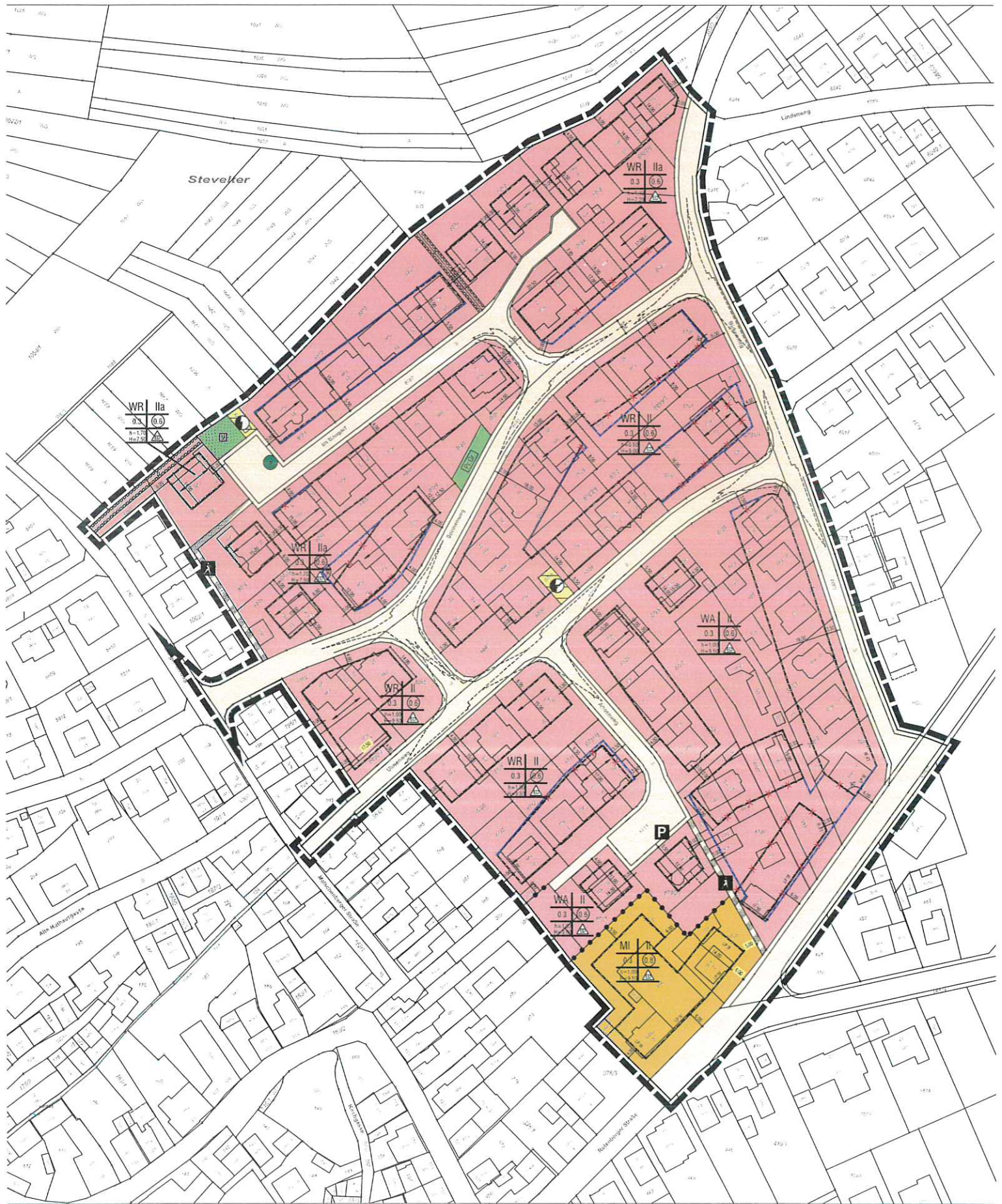
Maßstab = 1:500

27.11.2020 / 21.04.2022

**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





I Schriftliche Festsetzungen

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

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

1.1 Reines Wohngebiet Ausnahmen § 3 BauNVO
Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet Ausnahmen § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.3 Mischgebiet § 6 BauNVO
Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden nach § 1 (6) BauNVO für unzulässig erklärt.

1.4 Ausschluss von Nutzungen § 1 (5) BauGB
Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.5 Nebengebäude
Nebengebäude sind im "Reinen Wohngebiet" nicht zulässig. Im "Allgemeinen Wohngebiet" darf die Grundfläche des Nebengebäudes nur 1/4 der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen.

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

1.1 Anrechenbare Grundfläche § 19 (4) BauNVO
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 35% (bisher 24%) überschritten werden. Falls Zufahrten von Garagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten wasserdurchlässig angelegt werden, (z.B. Rasengittersteine, Spurplatten in Rasen eingebettet, Rasenschotter, Pflaster mit breiter Rasenfuge, mind. 2 cm) sind diese nur mit 50 % auf die Grundfläche anzurechnen.

1.2 Anrechenbare Geschosfläche § 20 BauNVO
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen im Sinne von "§ 20 Abs. 3 BauNVO einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz auf die Geschosfläche mitzurechnen.

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

1.1 Offene Bauweise
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzel- und Doppelhäuser.

1.2 Nebenanlagen § 23 (5) BauNVO
Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahme von Einfriedigungen, Klopfstangen, Müllboxen und Schwimmbecken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.3 Mit Rücksicht auf die Grundrissgestaltung kann als Ausnahme die Überschreitung der Baugrenze um max. 2m zugelassen werden, wenn dafür auf die Überbauung einer entsprechenden Fläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet wird. Dieser Verzicht ist durch Baulast zu sichern.

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

1.1 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 mind. 5,50m verbleibt.
Entlang des "Oberen Mühlweges" "Rotenberger Straße" sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Garagen nicht zulässig. Im übrigen ist (bei paralleler Zufahrt) von der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von 2,0 m einzuhalten. Im Bereich des Fußweges ist eine parallele Zufahrt nicht erlaubt.
Die hintere Baugrenze (von der Zufahrtsstraße aus gesehen) bzw. deren verlängerte Flucht darf mit Ausnahme von Eckgrundstücken durch die Garage nicht überschritten werden.

1. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen § 9 (1) 6 BauGB

1.1 Höchstgrenze bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften
Die Anzahl der Wohnungen wird je Einzelhaus auf max. 4 und je Doppelhaushälfte auf max. 2 festgelegt.

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

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

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

1.1 Leitungsrechte
a) Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde.
b) Leitungsrecht für die Verlegung von Stromkabel zugunsten der Badenwerk AG.

1. Maßnahmen zum Schutz der Natur- und Landschaft § 9 (1) 20. BauGB

1.1 Garagen und Carportbegründung
Garagen, die in den Hang gebaut werden, sind mit Erde zu überdecken und zu begrünen. Freistehende Garagen und Carports sind zu begrünen.

1. Pflanzgebot, Pflanzbindung § 9 (1) 25 BauGB

1.1 Vorhandene Bäume § 9 (1) 25 b BauGB
Im Wendehammer der Straße "Im Bangert" ist ein heimischer Standortgerechter großkroniger Baum (z.B. Rotbuche, Trauerweide oder Stieleiche) zu erhalten.

1.2 Anpflanzungen § 9 (1) 25 a BauGB
Zur möglichst weitgehenden Minderung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes sind mind. 40 % der Grundstücksfläche zu begrünen bzw. zu erhalten. Hierzu sind je angefangene 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Wenn nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dem oben genannten Pflanzgebot entgegenstehen, müssen ersatzweise für einen Baum mind. 5 Sträucher gepflanzt werden.

1.3 Vorhaben nach schädliche Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

2.3.2 Auffüllungen und Abtragungen

Mit Ausnahme der Flächen am Gebäude (Abstand 5,0 m), sowie darüber hinaus zum Anschluss an das Straßenniveau, sind Baugrundstücke in den natürlichen Geländebeziehungen zu belassen. Böschungen sind bis zu einem Neigungswinkel von 35 Grad gestattet. Im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist das vorhandene Gelände beizubehalten. Bei bestehenden Bäumen dürfen im Bereich des Kronendurchmessers keine Auffüllungen erfolgen. Auffüllungen und Abtragungen über 1,20m vom ursprünglichen Gelände sind genehmigungspflichtig.

2.3.3 Ausführung von Stellplätzen und Garagenzufahrten
Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen, so dass sie 50 % wasserdurchlässig sind.

2.4. Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

2.4.1 Gestaltung der Einfriedigung

In den Baugebieten ist gegen die öffentlichen Verkehrsflächen eine durchlässige Einfriedigung bis 1,50 m Gesamthöhe bei einem Sockel bis 20 cm Höhe zulässig.

Gestattet sind:

Sockel aus Naturstein oder Beton

Heckenhinterpflanzung

Holzlände, Maschendraht- oder Stabmattenzäune

Die Einfriedigung ist im Gefälle der Straße auszuführen.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendraht- oder Stabmattenzäune, bis max. 1,50m, ohne Sockel auf einem Bodenabstand von 20 cm zulässig.

2.4.2 Artenauswahl

Heckenbepflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Nadelgehölze und exotische Pflanzen sind unzulässig.

1.1. Stellplatzverpflichtung § 37 (1) LBO

2.5.1 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) wird erhöht für:

a) 2 - Zimmer Wohnungen auf 1,5 Stellplätze

b) 3 - Zimmer Wohnung und mehr auf 2,0 Stellplätze.

Sich ergebende Bruchteile bei der Berechnung der vorgenannten Stellplatzverpflichtung sind auf ganze Stellplätze aufzurunden.

1.2. Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO

2.6.1 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

1. Hinweise

3.1.1 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).

3.1.2 Lagerung von Erdaushub

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0m, Schutzvernetzung). Es sind ordnungsgemäße, zugelassene und betriebene Zwischenlager für Erdaushub, möglichst im Plangebiet zu benutz.

3.1.3 Bodenverdichtung

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

3.1.4 Bodenverunreinigung

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt - Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

3.1.5 Bodenabtrag

Bei Bodenbearbeitung sind Rutschungen und Erosionen durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

1.2. 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 30 cm betragen. Sie sind als Grünfläche anzulegen und mit einem Überlauf an das öffentliche Kanalnetz auszustatten.

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

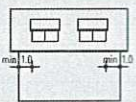
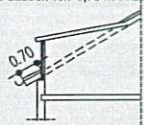
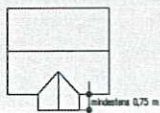
1.2.  Mischgebiet § 6 BauNVO

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

2.1.  Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)


2.2.  Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)

..




- 1.1 Garagen und Carportbegründung
Garagen, die in den Hang gebaut werden, sind mit Erde zu überdecken und zu begrünen. Freistehende Garagen und Carports sind zu begrünen.
1. Pflanzgebot, Pflanzbindung § 9 (1) 25 BauGB
- 1.1 Vorhandene Bäume § 9 (1) 25 b BauGB
Im Wendehammer der Straße "Im Bangert" ist ein heimischer Standortgerechter großkroniger Baum (z.B. Rotbuche, Trauerweide oder Stieleiche) zu erhalten.
- 1.2 Anpflanzungen § 9 (1) 25 a BauGB
Zur möglichst weitgehenden Minderung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes sind mind. 40 % der Grundstücksfläche zu begrünen bzw. zu erhalten. Hierzu sind je angefangene 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Wenn nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dem oben genannten Pflanzgebot entgegenstehen, müssen ersatzweise für einen Baum mind. 5 Sträucher gepflanzt werden.
0. Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24. BauGB
- 0.1 Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen
In den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Abschn. 5 in der Fassung vom November 89 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen am Objekt zu treffen. Soweit im Plan keine Lärmpegelbereiche festgelegt wurden, gilt Lärmpegelbereich II.
1. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO
- 1.1 Höhenlage baulicher Anlagen
Für die Höhenlage baulicher Anlagen 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 und der Gebäudehöhe (H) als Abstand des Firstes über dem festgelegten Gelände angegeben.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 74 und § 75 LBO
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO
- 1.1 Dachform
-Sattel- oder Walmdach-
Zulässig sind symmetrische Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Walmdächer sowie Zeltedächer.
- 1.2 Dachneigung
22 - 35 Grad
Für Doppelhäuser ist bindend 30 Grad festgelegt, von der Bindung kann als Ausnahme bis 5 Grad abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass beide Haushälften diese Neigung übernehmen. Dies ist durch Baulast zu sichern.
- 1.3 Dachdeckung
dunkler Farbton
- 1.4 Dachaufbauten
Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Ihre Summe darf jedoch nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Traufhöhe betragen. Dacheinschnitte sind allgemein zulässig. Es gelten die oben genannten Längenbeschränkungen.
Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von der Giebel-Außenwand eines Gebäudes einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
- 
- 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 Ortsgang eines Gebäudes zulässig. Sie müssen jedoch von der Außenhülle der jeweiligen Fassade um mindestens 0,75 m hervortreten.
- 
- 1.5 Dachgestaltung
Bergwärts darf der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut nicht höher als 3,50 m über der Oberkante des Fußbodens des letzten Vollgeschosses liegen. Für zurückspringende Gebäudefluchten, deren Länge nicht mehr als 2/5 der Gesamtgebäudebreite beträgt, entfällt diese Beschränkung.
Bei Doppelhäusern ist dieses Maß zwingend.
2. Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO
- 2.1 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss an der Zugangsseite möglich.
3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 73 (1) 5 LBO
- 3.1 Außenanlagen
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.
- bisher: Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

- 1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)
- 1.1.1  Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
- 1.1.2.  Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 1.2.  Mischgebiet § 6 BauNVO

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

- 2.1. 0.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.2.  Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 2.3. II Zahl der Vollgeschosse
Vollgeschoss im Untergeschoss mit eingeschlossen
- 2.4. z.B. h=1,0m Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
(FOK EG bezogen auf die festgelegte, im Mittel gemessene Geländeoberfläche)
- z.B. H=9,0m Firsthöhe (über dem festgelegten Gelände (§ 18 BauNVO))






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

- 3.1.  offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.2.  Baugrenze, vorgenommene Änderungen (§ 23 (3) BauNVO)
- 3.4.  Baugrenz, rechtskräftiger Bebauungsplan (§ 23(3) BauNVO)

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

- 4.1.  Hauptfistrichtung




5. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 5.1.  Straßenverkehrsflächen
- 5.2.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 5.2.1  Öffentliche Parkplätze
- 5.2.2  Fußgängerweg
- 5.3.  Konstruktion der Sichtfelder nach RAS-E, Anfahrtsichtweite 3 m / 30 m, Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung max. 0,80m hoch

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. u 14. BauGB)

- 6.1.  Trafostation





7. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

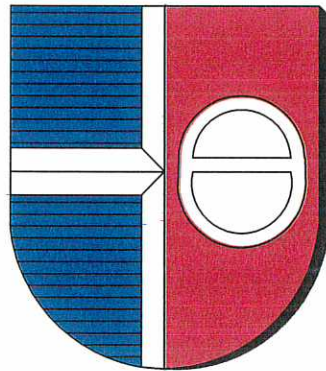
- 7.1.  Grünfläche
- 7.2.  Verkehrsgrün
- 7.3.  private Grünfläche

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)

- 8.1.  Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a BauGB

9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- 9.1.  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde, zugunsten der Elektrizitätsversorgung
- 9.2.  Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)
Sichtwinkel
- 9.3.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- 9.4.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)
- 9.5. LP III objektbezogener Schallschutz Lärmpegelbereich



GEMEINDE MALSCH

BEBAUUNGSPLAN "UNTERM MÜHLWEG" 4. ÄNDERUNG

Bearbeitung der 3. Änderung und Neufassung:

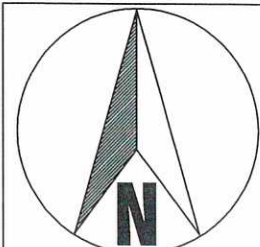
Ingenieurbüro Weese
Im Schilling 4, Leimen

Satzungsbeschuß: 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 / 21.04.2022

**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



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 Grundstücksflächen, 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 Gebäudesite 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 Baualast 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 Straßengrenzlinie 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 Stützwerke 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
- 2.2.2 Dachneigung
max. 30 Grad
- 2.2.3 Dachdeckung
engoblierte Ziegel
- 2.2.4 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 Gebäudelüchten, deren Länge nicht mehr als 1/3 der Gesamtgebäudesite beträgt, entfällt diese Beschränkung.
- 2.2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 111 (1) LBO
- 2.2.1 Außenanlagen
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.
- 2.2.2 Außenanlagen
Abtragungen und Auffüllungen dürfen die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse nicht beeinträchtigen. Die Geländeverhältnisse 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 keine 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 durch Bauwerk AG zur Stellungnahme vorzulegen.
- 2.7. Ordnungswidrigkeiten (§ 112 LBO)
- 2.7.1 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 112 I LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 111

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 AndG 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 Zeltedächer.

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, Schotterterrassen, wasserdurchlässiges Bestonsteinpflaster mit Drainage/Rasenluge.

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.

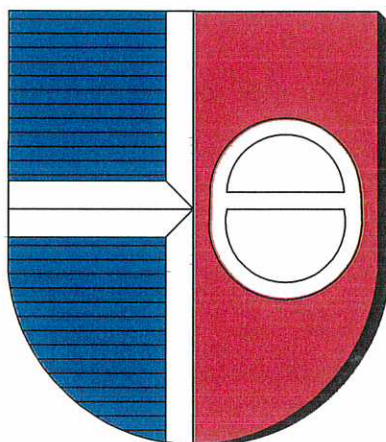
C. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)

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.





GEMEINDE MALSCH

BEBAUUNGSPLAN "LEIMENGRUBE"

1. ÄNDERUNG

Bearbeitung der Ursprungsfassung:

Ingenieurbüro Gerhard Weese
Leimen / Heidelberg

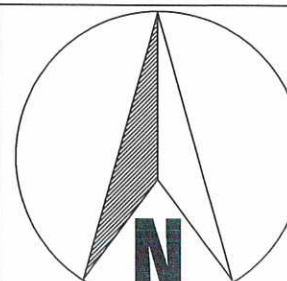
Die Ursprungsfassung wurde durch den
Gemeinderat am 28.09.1966 als Satzung
beschlossen

Maßstab = 1:500

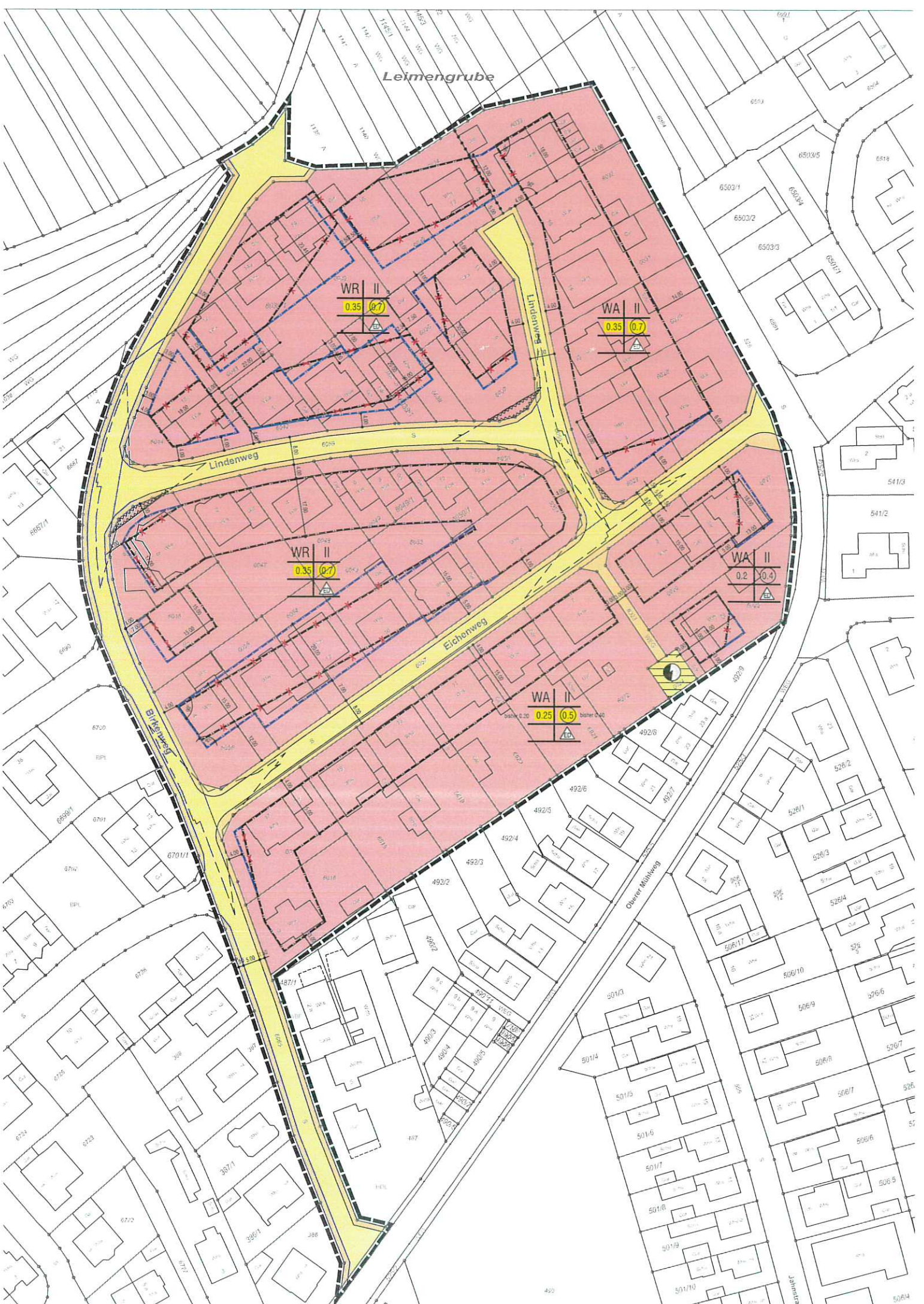
27.11.2020 / 21.04.2022

**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



Leimengrube



WR II
0.35 0.7

WA II
0.35 0.7

WR II
0.35 0.7

WA II
0.2 0.4

WA II
0.25 0.5

Schriftliche Festsetzungen

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 Geländeverhältnissen anzupassen.
 - 2.2. Die Sockelhöhe (Fußbodenoberkante Erdgeschoß) darf höchstens 0,50m über dem Gelände liegen. Maßgebend ist die Gebäuseite, 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°
Ausnahme: Walmdach oder Flachdach
 - 4.2. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Die Befestigung von ausgebauten Räumen im Dachgeschoß darf ausschließlich von Giebelsternen erfolgen.
 - 4.3. Dachdeckung: Engoblierte 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, Drahtgitter, 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 Geländeverhältnisse 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.

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, Anfahrtsichtweite 3 m / 30 m, Bepflanzung, 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 Umfarmsstation

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
Geländeöhe 99,76
proj. Straßenhöhe 99,96
Angabe der Firstrichtung der Gebäude
Ein- und Ausfahrverbot

Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Leimengrube"

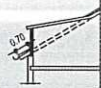
Aufgrund von § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Änderg vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), sowie § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2009 (GBl. S. 581, S. 698) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), hat der Gemeinderat der Gemeinde Malisch 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)

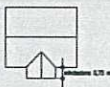
1. Dachform
Zulässig sind symmetrische Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Walmdächer sowie Zeltdächer.
(bisher: Satteldach, Walmdach)
2. Dachneigung
Zulässig sind Dächer mit Neigungen zwischen 18° - 35° (bisher max. 30°)
3. Dachaufbauten/Dacheinschnitte
Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von der Giebel-Außenwand eines Gebäudes einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.



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.



Nebengebäude sind, ohne das Einhalten des genannten Mindestabstandes vom Untergang 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 Drainlage/Rasenauflage.
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



Schriftliche Festsetzungen

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 Geländebeziehungen 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 Giebeln 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 Geländebeziehungen 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.

Legende

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

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

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 AndG 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 Mals für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes: "Leimengrube", parallel zur Änderung des Bebauungsplanes, folger 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.

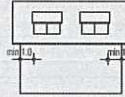
(bisher: Satteldach)

2. Dachneigung

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

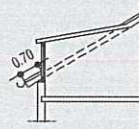
3. Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von der Giebel-Außenwand eines Gebäudes einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

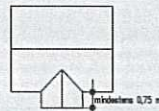


Durch die Anordnung und Ausgestaltung von Dachgauben darf die Traufe des Hauptdaches nicht unterbrochen werden.

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.

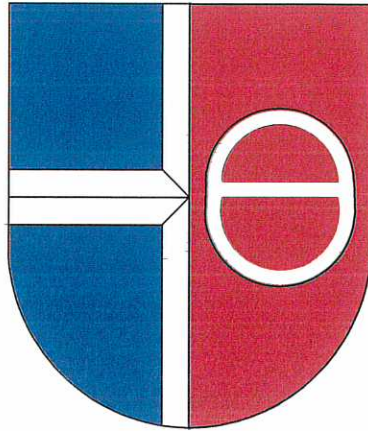
Eine Flächenversiegelung mit losen Material- und Steinschüttungen (Schottergarten) ist unzulässig.

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



GEMEINDE MALSCH

BEBAUUNGSPLAN

" NÖRDLICH DES OBEREN JAGDWEGES "

2. ÄNDERUNG

Bearbeitung der 1. Änderung :
Ingenieurbüro Gerhard Weese
Leimen

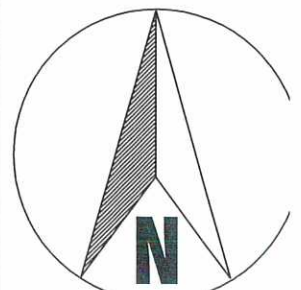
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch den Gemeinderat am 18.02.1997 als Satzung beschlossen, und durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises an 23.04.1997 genehmigt. Der Bebauungsplan ist durch die Bekanntmachung am 07.05.1997 in Kraft getreten

Maßstab = 1:500

27.11.2020 / 21.04.2022

**STERNEMANN
UND GLUP**

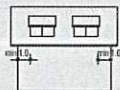
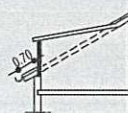
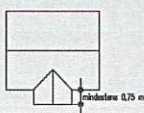
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP . DE



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 a) Garagen und Stellplätzen mit ihren Einfahrten b) Nebenanlagen im Sinne von § 14 c) 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 wasserundurchlässig angelegt werden (z. B. Rasengittersteine, Spurrillen in Rasen eingebettet, Rasenschotter, Pflaster mit breiter Rasenrüge, 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 (Planzeilen 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 Garagotor 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 Reihenhausbauung 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 Verbindungsleitung 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 mindestens 40 % der Grundstücksfläche zu begrünen bzw. zu erhalten. Hierzu ist je angefangene 150 m ² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Wenn nachbarrechtliche Abstandsverordnungen dem o. g. „Pflanzgebot“ entgegenstehen, müssen ersatzweise für 1 Baum mindestens 5 Sträucher gepflanzt werden.
1.9. Vorkehrungen gegen schädliche Umweltwirkungen (§ 9 (1) 24. BauGB)	
1.9.1. Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen	In den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4106 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) zu festgelegten, im Mittel gemessenen Geländehöhenfestgelegt.

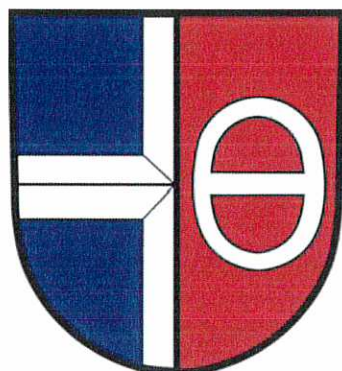
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 und 75 LBO)

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1. LBO)	
2.1.1. Dachform	Satteldach oder Walmdach Zulässig sind symmetrische Satteldächer gegeneinander versetzt Pultdächer, Walmdächer sowie Zeldächer
2.1.2. Dachneigung	22° 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	darkler Farbton
2.1.4. Kniestock	maximal 30 cm
2.1.5. Dachaufbauten	Dachgauben sind zulässig.
Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von der Giebel-Außenwand eines Gebäudes einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.	
	
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 Ortsgang 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	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 Flächenversegelung mit losen Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) ist unzulässig. bisher: Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.
2.3.2. Ausführung von Stellplätzen und Garagen-Zufahrten	Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit einem wasserundurchlässigen Belag auszuführen, so dass sie 50 % wasserundurchlässig sind.
2.3.3. Garagen- und Carport-Begrünung	Freistehende Garagen und Carports sind zu begrünen.
2.3.4. Auffüllungen und Abtragungen	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. Böschungen sind bis zu einem Neigungswinkel von 35° gestaltet. Im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist das vorhandene Gelände beizubehalten. Bei bestehenden Bäumen dürfen im Bereich des Kronendurchmessers keine Auffüllungen erfolgen. Auffüllungen und Abtragungen über 1,20 m vom ursprünglichen Gelände sind genehmigungspflichtig.
2.4. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3. LBO)	
2.4.1. Gestaltung der Einfriedigung (§ 37 (1) LBO)	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. Gestattet sind: <ul style="list-style-type: none"> • Sockel aus Naturstein oder Beton • Hecken-Hinterpflanzung • Holzzaune • Drahtgeflecht, Maschendraht oder Stabmattenzäune 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.
2.4.2. Artenauswahl	Hecken-Bepflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Nadelgehölze und exotische Pflanzen sind unzulässig.
2.5. Stellplatzverpflichtung (§ 37 (1) LBO)	
2.5.1. Anzahl der Stellplätze	Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) wird erhöht für a) 2-Zimmer-Wohnungen auf 1,5 Stellplätze b) 3-Zimmer-Wohnungen und mehr auf 2,0 Stellplätze
	Sich ergebende Bruchteile bei der Berechnung der vorgenannten Stellplatzverpflichtung sind auf ganze Stellplätze aufzurunden.
2.6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)	Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen Örtlichen Bau-



3. Hinweise

- 3.1. Grundrisse
- 3.2. Grundrisse
- 3.3. Schnittzeichnungen
- 3.4. Technische Zeichnungen
- 3.5. Technische Zeichnungen
- 3.6. Technische Zeichnungen
- 3.7. Technische Zeichnungen
- 3.8. Technische Zeichnungen
- 3.9. Technische Zeichnungen
- 3.10. Technische Zeichnungen
- 3.11. Technische Zeichnungen
- 3.12. Technische Zeichnungen
- 3.13. Technische Zeichnungen
- 3.14. Technische Zeichnungen
- 3.15. Technische Zeichnungen
- 3.16. Technische Zeichnungen
- 3.17. Technische Zeichnungen
- 3.18. Technische Zeichnungen
- 3.19. Technische Zeichnungen
- 3.20. Technische Zeichnungen



Gemeinde Malsch

Bebauungsplan

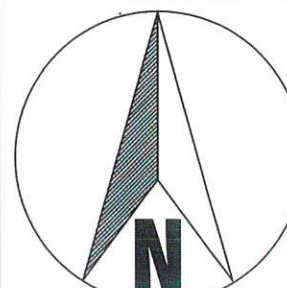
"Mühlweg"

27.11.2020

Maßstab = 1:500

**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



Satzung

über die

1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „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 11.02.2020 (GBl. S. 37), hat der Gemeinderat der Gemeinde Malsch am _____ folgende Satzung über die 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mühlweg“ beschlossen :

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

1.1. Dachgestaltung

1.1.1 Dachneigung

Es sind Dachneigungen zwischen 5° ~~0~~ und 40° zugelassen

Die Dachneigung für Doppelhäuser und Hausgruppen beträgt zwingend 38° .
Abweichungen sollten dann zugelassen werden, wenn die Abweichung für beide Doppelhaushälften bzw. für die gesamte Hausgruppe zum Tragen kommt (gleiche Dachneigung durch einvernehmliche Regelung, Einzelfallentscheidung nach § 56 LBO).

1.1.2 Dachform

Flachdächer (Dachneigung kleiner/gleich 5°) sind unzulässig.

Einseitige Pultdächer sind zulässig, wenn die Höhe der sichtbaren Wandscheibe, gemessen von der ans Gebäude angrenzenden vorhandenen Geländeoberkante bis zum First (OK Dachhaut), das Maß von 7,00 m nicht überschreiten.



max. 7,00

Bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig.

Abweichungen sollen dann zugelassen werden, wenn die Abweichung für beide Doppelhaus-Hälften bzw. für die gesamte Hausgruppe zum Tragen kommt (gleiche Dachform durch einvernehmliche Regelung, Einzelfallentscheidung nach § 56 LBO).

1.1.3 Dacheindeckung

Die Verwendung von unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Blei) zur Eindeckung von Dachflächen ist unzulässig.

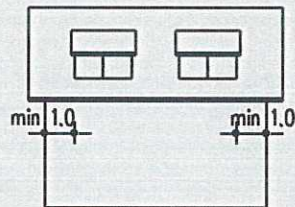
1.2. Fassadengestaltung

Unzulässig sind grell leuchtende Farbtöne.

Dieses sind die RAL-Farben 1004-1007, 1016-1018, 1021, 1028-3003, 3013-3018, 3027-4005, 5012 sowie 5015-5022.

1.3. Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen vom Giebel-Außenwand eines Gebäudes einen Mindestabstand von 1,00 m erhalten.



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 Fassaden um mindestens 0,75 m hervortreten.



bisherige Festsetzung :

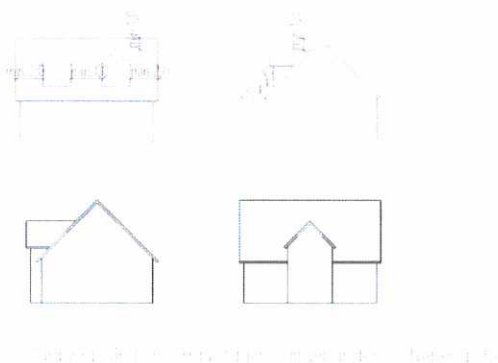
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe je Dachseite ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Es sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten :

- | | |
|---|-------------------|
| ▪ vom Ortgang | mindestens 2,00 m |
| ▪ vom First sowie zwischen mehreren Dachaufbauten | mindestens 1,00 m |
| ▪ von der Traufe (gemessen in der Dachschräge) | mindestens 0,90 m |

Die Breite der Einzelgaube/des Dacheinschnittes wird auf maximal 3,00 m begrenzt.

Größere Einzel- bzw. Gesamtbreiten können im Einzelfall bei Fledermausgauben oder abgewalmten Gaubenformen zugelassen werden.

**1.4. Abfallbehälter**

Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten bzw. mit einem Sichtschutz (z. B. Holzpalisaden, begrünte Randgitterkonstruktionen) versehenen Flächen aufgestellt werden.

2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2. LBO)

2.1.

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

2.2.

Die Gesamthöhe von freistehenden Werbeanlagen darf das Maß von 2,00 m nicht überschreiten.

2.3.

Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 3. LBO)**3.1. Einfriedigungen**

3.1.1

Die zulässige Höhe von Einfriedigungen darf die nachfolgend genannten Maße nicht überschreiten :

- gegen die öffentliche Verkehrsfläche : maximal 1,00 m
- zu Grenzen benachbarter Baugrundstücke : maximal 1,50 m

Es gilt die an das Grundstück angrenzende Gehweg-/Straßen-Hinterkante bzw. die Geländeoberfläche des jeweiligen Grundstückes.

Ausgenommen sind gewerblich genutzte Grundstücke. Hier beträgt die zulässige Höhe der Einfriedigungen maximal 2,00 m (Einschränkungen für die östlich der Baugebietszufahrt gelegene gewerbliche Grundstück : bei einer Höhe von 1,50 m bis maximal 2,00 m ist ein Abstand von 5,00 m zur L 546 und zur östlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.

3.1.2

Als Einfriedigungen sind Hecken aus den Gehölzen der Artenverwendungsliste, Lattenzäune (Lattenabstand größer als 3 cm) sowie Maschendraht- bzw. **Stabmattenzäune** zulässig.

Bei gewerblich genutzten Grundstücken sind darüber hinaus transparent gestaltete Einfriedigungen aus Stahlprofilen mit einem Mindestabstand von 15 cm zulässig.

3.2. Stützmauern

Stützmauern sind mit naturnahen Materialien auszubilden. Zulässig sind Findlinge heimischer Gesteine, Natursteinmauern in Trockenbauweise sowie Holzpalisaden.

Abweichend von Satz 1 sind Befestigungen mit Mauern oder Betonfertigteilen bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.

3.3. PKW-Stellplätze auf privaten Grundstücken

PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

Dieses sind wassergebundene Decken, Schotterrassen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, 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.

3.4. 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.

4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)

4.1.

Die Stellplatzverpflichtung wird, abweichend des § 37 (1) LBO, wie folgt erhöht :

- 1-Zimmer-Wohnungen : 1,0 Stellplatz
- 2-Zimmer-Wohnungen : 1,5 Stellplätze
- ab 3-Zimmer-Wohnungen : 2,0 Stellplätze

Bruchteile bei der Berechnung sind aufzurunden.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2. LBO)

Das auf die Dachflächen der Gebäude auftreffende Regenwasser ist zwingend in das hierfür vorgesehene offene Grabensystem einzuleiten.
Grenzt kein solcher Graben an das Grundstück an, so ist die Dachentwässerung an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Aufgestellt : Sinsheim, 09.07.2021 – GI/Ru

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

Sibylle Würfel, Bürgermeisterin

Architekt

