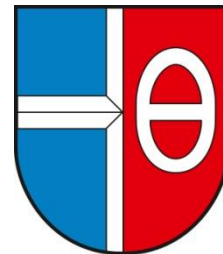


Gemeinde Malsch Rhein-Neckar-Kreis



Gremienvorlage

Amt: Hauptamt / Bauamt
Bearbeiter/in: FH / TS
Datum: 23.09.2025
Gremienvorlage: öffentlich **Sitzung Nr. 02 / 2025**
Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Vorhaben: Neubau eines Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück
Flst.Nr. 7032 in Malsch, Fliederweg 9

Tagesordnungspunkt:

1.1

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtverbindlichen Bebauungsplanes „Horzenacker und Horenzacker, 1.Änderung“. Der Bauherr beabsichtigt den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück mit einer Fläche von 338 qm.

Das Bauvorhaben weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplans wie folgt ab:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird um 5,7 % (= 10 qm) durch den Lichthof im Vorgartenbereich zur Straßenseite überschritten.
- Die Dachaufbauten überschreiten in ihrer Summe mehr als 1/3 der Gebäudelänge je Dachseite. Im Südwesten (Gartenseite) beträgt die Summe der Gaubenlänge 2,78 Meter. Die zulässige Länge von 2,37 Meter wird um 0,41 Meter überschritten. Im Nordosten (Straßenseite) wird die zulässige Länge im DG um 0,41 Meter und im 1. OG um 1,19 Meter in ihrer Summe vom 5,80 Meter um 3,43 Meter überschritten.

Die geplanten Dachgauben überschreiten die Festsetzungen massiv.

Die Verwaltung ist der Auffassung:

Die folgenden einheitlichen Regelungen in den bisher überarbeiteten und angepassten Bebauungsplänen sollen hier im Vorgriff ebenfalls zur Anwendung kommen. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von der Giebel-Außenwand eines Gebäudes einen Mindestabstand von 1,0 Meter einhalten. Nebengiebel sind, ohne das Einhalten des Mindestabstands vom Ortgang eines Gebäudes zulässig. Sie müssen jedoch von der Außenhülle der jeweiligen Fassade um 0,75 Meter hervortreten.

Hinweis:

Die Planunterlagen hierzu können im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden und liegen am Sitzungstermin vor.

Beschlussvorschlag:

Beratung im Ausschuss.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Gemeinde Malsch stimmt der Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um 5,7 % (=10 qm) durch den Lichthof im Vorgartenbereich (Straßenseite) zu. Das erforderliche Einvernehmen der Gemeinde Malsch für die zu erteilende Befreiung wird hergestellt.

Die geplanten Dachgauben überschreiten in ihrer Summe die Festsetzungen des Bebauungsplans zu massiv. Das erforderliche Einvernehmen der Gemeinde Malsch wird nicht hergestellt. Die neuen einheitlichen Regelungen zu Dachgauben und Dacheinschnitte sollen im Vorgriff hier zur Anwendung kommen. Es darf kein drittes Vollgeschoß entstehen.

Die Räumlichkeiten im KG mit Lichthof dürfen aufgrund der Wohneinheitenbeschränkung des Bebauungsplans nicht als weitere Wohneinheit genutzt werden. Die erforderlichen Stellplätze müssen nachgewiesen werden.

Beschluss des Ausschusses:

Als Anlage sind beigelegt:

☐ Folgekostenberechnung ☐ Karten/Folien ☒ Unterlagen:
Lageplan

**Die Übereinstimmung der Abschrift
mit dem Original wird beglaubigt.**

Malsch, den 24.09.2025

**Frank Herrmann
Protokollführer**