



GEMEINDE MALSCH

BEBAUUNGSPLAN "LEIMENGRUBE"

1. ÄNDERUNG

Bearbeitung der Ursprungsfassung:
Ingenieurbüro Gerhard Weese
Leimen / Heidelberg

Die Ursprungsfassung wurde durch den Gemeinderat am 28.09.1996 als Satzung beschlossen

Maßstab = 1:500

Planungsstand: 24.06.2025

**STERNEMANN
UND GLUP**
FRIEDRICH-STRASSE 19 74489 BRUNNEN
TEL. 07141 94 34-0 FAX 07141 94 34-10
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE

Rechtliche Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes / der Örtlichen Bauvorschriften ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3836), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 189), sowie die Planungsverordnung (PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Grundlage der Festsetzungen ist nach wie vor die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.06.1962 (BGBl. I S. 429).

A. Verfahren

- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 28.06.2022 die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung auf der Grundlage des § 13 BauGB beschlossen und dem Entwurf zugestimmt.
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfes erfolgte am 14.09.2023.
- II. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.06.2023 bis 28.07.2023 öffentlich ausgelegt.
Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom 06.11.2023 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
- III. Nach der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat am 06.02.2024 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten, den Änderungs-Entwurf inhaltlich fortgeschrieben und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.
- IV. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach der öffentlichen Bekanntmachung am 05.02.2025 in der Zeit vom 10.02.2025 bis 11.03.2025 gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom 10.03.2025 die erneute Anhörung der Träger öffentlicher Belange.
- V. Die Bebauungsplan-Änderung, deren Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 24.06.2025 als Satzung beschlossen worden.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.
Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiermit ausgereift.
Malsch, 25.06.2025

Tobias Greulich, Bürgermeister
- VI. Durch die ortsübliche Bekanntmachung am 30.07.2025 ist die Bebauungsplan-Änderung am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.

Schriftliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1. 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 0,50 m 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 Straßengrenzungslinie 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 Straßengrenzungslinie
hintere Begrenzung: max. 25 m Abstand von der Straßengrenzungslinie
 - 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. Die Höhe des Kniestockes darf nicht mehr als 30 cm betragen.
 - 4.2. 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, Holzzaune, Maschendraht- oder Stabmattenzaune
- 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. Untergeschosßboden 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. WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
 - 1.1.2. WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)
 - 2.1. 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 2.2. 0,8 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 - 2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)
 - 3.1. O offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - 3.2. ED offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe Schriftliche Festsetzungen 1.2.2)
 - 3.3. Baugrenze (§ 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, Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung max. 0,80m hoch
5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. u. 14. BauGB)
 - 5.1. Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen: Umspannstation
6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
 - 6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
 - 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. Ein- und Ausfahrverbot
 - 6.4. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB), Sichtwinkel

Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Leimengrube"

"Leimengrube"
Aufgrund von § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 189), hat der Gemeinderat der Gemeinde Malsch 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 Zeldächer.
2. Dachneigung
Zulässig sind Dächer mit Neigungen zwischen 18° - 35°
3. Dacheindeckung:
Ton- oder Betonsteintegel in den Farbtönen rot, braun, grau oder anthrazit
4. Dachaufbauten/Dacheinschnitte
Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von der Giebel-Außenwand eines Gebäudes einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

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 Bauweise zu errichten. Dieses sind z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster mit Drainage-Rasenrüge.
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.

Das Auslegen von Kunstrasen sowie wasserdurchlässigen Folien sowie die Ausgestaltung von Flächen mit losen Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) 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

