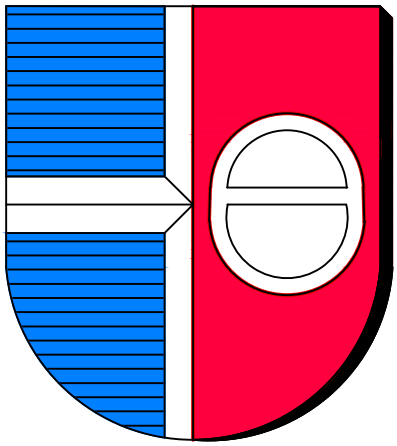


GEMEINDE MALSCH

BEBAUUNGSPLAN "LEIMENGRUBE"

1. ÄNDERUNG

Bearbeitung der Ursprungsfassung:

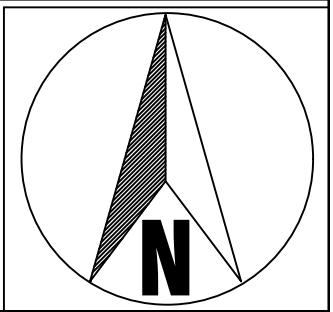
Ingenieurbüro Gerhard Weese
Leimen / Heidelberg

Die Ursprungsfassung wurde durch den Gemeinderat am 28.09.1966 als Satzung beschlossen

Maßstab = 1:500

Planungsstand: 06.02.2024

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



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 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 Giebelfenstern erfolgen.

4.3. Dachdeckung: ~~Engobierte Ziegel oder Asbestzementplatten in rotbrauner Farbe.~~
Ton- oder Betonsteinziegel in den Farbtönen rot, braun, grau oder anthrazit

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 Ergeschoßboden, 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.

Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
"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 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26/41), sowie § 4 der Gemeindeordung (GemO), für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S.137), 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 Zeltdächer.

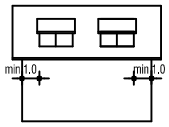
(bisher: Satteldach / ausnahmsweise Walm- und Flachdach)

2. Dachneigung

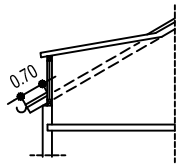
Zulässig sind Dächer mit Neigungen zwischen 18° - 35° (bisher max. 30°)

3. Dachaufbauten/Dacheinschnitte

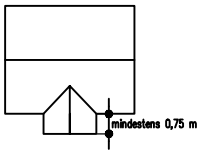
Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von der Giebel-Außenwand eines Gebäudes einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.



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.

Das Auslegen von Kunstrasen sowie wasserundurchlässigen Folien sowie die Ausgestaltung von Flächen 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