

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 442), 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 198), hat der Gemeinderat der Gemeinde Malsch am 24.06.2025 folgende Satzung über die 1. Änderung der Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mühlweg“ beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem beigefügten Übersichtsplan vom 24.06.2025 zu entnehmen.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 74 LBO folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

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

1.1. Dachgestaltung

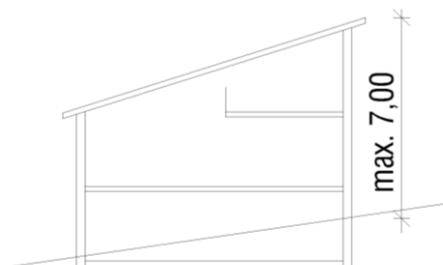
1.1.1 Dachneigung

Es sind Dachneigungen zwischen 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

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.



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.

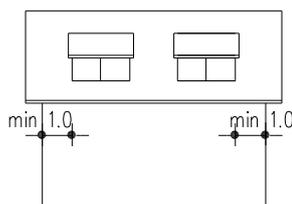
1.2. Fassadengestaltung

Unzulässig sind grell leuchtende Farbtöne.

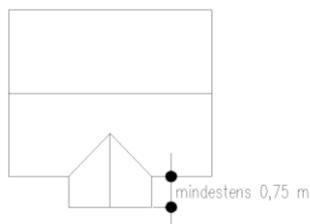
Dieses sind die RAL-Farben 1004-1007, 1016-1018, 1021, 1028-3003, 3013-3018, 3027-4005, 5012 sowie 5015-5022.

1.3. Dachaufbauten/Dacheinschnitte

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



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.



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. Einfriedungen

3.1.1

Die zulässige Höhe von Einfriedungen 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 Einfriedungen 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 Einfriedungen 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 Einfriedungen 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. Dies 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)

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.

§ 3 Bestandteile

Der Lageplan vom 24.06.2025 mit seiner Abgrenzung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 74 Abs. 6 LBO).

Malsch, den 25.06.2025

Tobias Greulich, Bürgermeister

Anlage

