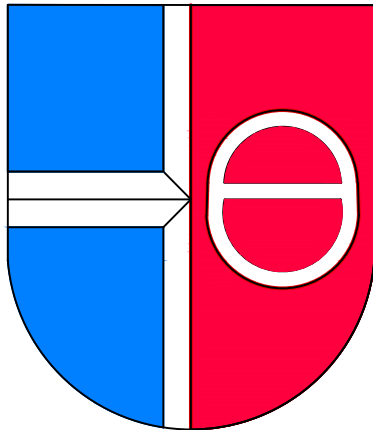




## GEMEINDE MALSCH

## BEBAUUNGSPLAN

## " NÖRDLICH DES OBEREN JAGDWEGES "

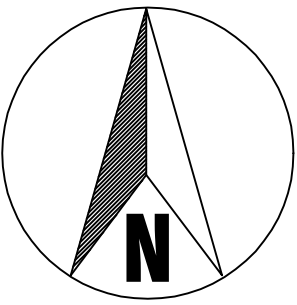
## 2. ÄNDERUNG

Bearbeitung der 1. Änderung :  
Ingenieurbüro Gerhard Weese  
Leimen

**Maßstab = 1:500**

Planungsstand: 24.06.2025

**STERNEMANN  
UND GLUP**  
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER  
WINDENBRUNNEN 10, 74181 STUTTGART  
TEL. 0 71 61 / 84 34 0 FAX: 0 71 61 / 84 34 34  
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE



Rechtliche Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes / der Öffentlichen Bauvorschriften ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394), die 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), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 561, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 188), sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV 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 1996.

- A. Verfahren**
- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 28.05.2022 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 14.06.2023.
- 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 ausgelegen. 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 ausgelegen. Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom 10.03.2025 die erneute Anhörung der Träger öffentlicher Belange.
- V. Die Bebauungsplan-Änderung, deren Inhalt in 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 in den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.
- Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandekommen und wird hiermit ausgetriggert.
- Malsch, 25.06.2025

Tobias Greulich, Bürgermeister

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

### 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
- 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet  
Ausnahmen § 4 BauNVO
- 1.1.3 Nebengebäude

Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1 bis 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

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
- 1.2.2 Anrechenbare Geschossfläche § 20 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, Spluplaten in Rasen eingebettet, Rasenschotter, Pflaster mit breiter Raserfuge, mindestens 2 cm) sind diese nur mit 50 % auf die Grundfläche anzurechnen.

#### 1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücke (§ 9 (1) 2. BauGB, § 22 BauNVO)

- 1.3.1 Offene Bauweise
- 1.3.2 Offene Bauweise nur Einzelhäuser
- 1.3.3 Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser
- 1.3.4 Nebenanlagen § 23 (5) BauNVO
- 1.3.5 Baugrenzen Ausnahme

„Offene Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m

„Offene Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzelhäuser

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

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, mit Ausnahme von Einfriedigungen, Klopffächern, Mülleibern und Schwimmbädern, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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.

Die Richtung der Außenseiten der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen (Planzeichen 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
- 1.4.2 Stauraum

Garagen sind auf dem Baugrundstück so anzuordnen, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor 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.

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, Doppelhäusern und Reihenhäusern

Die Anzahl der Wohnungen wird je Einzelhaus auf maximal 4 Doppelhäuser-Hälften und Reihenhäusern

Bei einer Reihenhäuser-Bebauung 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 stöchernden Nutzung und Befestigung freizuhalten. Straucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

#### 1.7. Flächen mit Gelt.-Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1) 24. BauGB)

- 1.7.1 Leitungsrechte

Leitungsrechte für die Verbandsleitung 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 mit Grünflächen zu bepflanzen. Hierzu ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Wenn rechtserrechtliche Abstandsvorschriften dem o. g. „Pflanzgebot“ entgegenstehen, müssen erstensweise 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 Schallschutz-Maßnahmen 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) zur festgelegten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche festgelegt.

### 2. Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Nördlich des Oberen Jagdweges, 2. Änderung" (§ 74 LBO)

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. 561, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 188), hat der Gemeinderat der Gemeinde Malsch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nördlich des Oberen Jagdweges" parallel zur Änderung des Bebauungsplanes, folgende inhaltlich geänderte/ergänzte Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan beschlossen:

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

- 2.1.1 Dachform
- 2.1.2 Dachneigung
- 2.1.3 Dachdeckung
- 2.1.4 Kniestock
- 2.1.5 Dachaufbauten

Zulässig sind symmetrische Satteldächer gegeneinander versetzte Pultdächer, Walmdächer sowie Zeltdächer

18° bis 35°

Für Doppelhäuser sind bindend 30° festgelegt.

Von der Bindung kann als Ausnahme bis 5° abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass beide Haushalte diese Neigung übernehmen. Dies ist durch Baulast zu sichern.

Ton- oder Betonsteintegel in den Farbtonen rot, braun, grau oder anthrazit

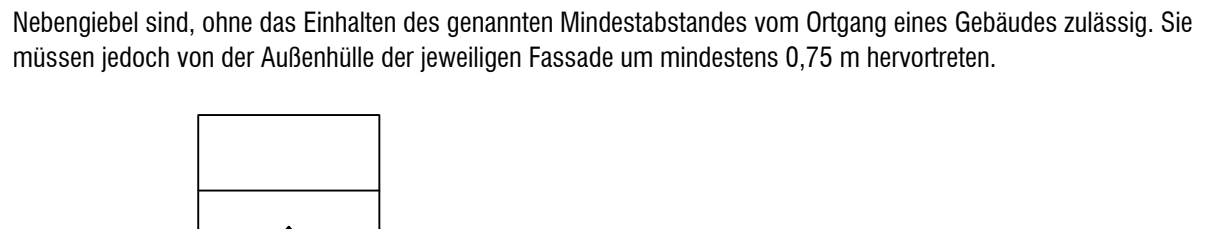
maximal 30 cm

Dachgauben sind zulässig.

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



Nebengebäude 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.



#### 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
- 2.3.2 Ausführung von Stellplätzen und Garagen-Zufahrten
- 2.3.3 Garagen- und Carport-Begrünung
- 2.3.4 Auffüllungen und Abtragungen

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 Anlegen von Kunstrasen sowie wasserundurchlässigen Folien sowie die Ausgestaltung von Flächen mit losem Material- und Steinrichtungen (Schottergärten) ist unzulässig.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem wasserundurchlässigen Belag auszuführen, so dass sie 50 % wasserundurchlässig sind.

Freistehende Garagen und Carports sind zu begrünen.

Mit Ausnahmen der Flächen am Gebäude (Abstand 5,00 m), sowie darüber hinaus zum Anschluss an das Straßenniveau, sind Baugrundstücke in den natürlichen Geländeverhältnissen zu belassen. Beseitigungen sind bis zu einem Neigungswinkel von 35° 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 1,20 m von ursprünglichen Gelände sind genehmigungspflichtig.

#### 2.4. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3. LBO)

- 2.4.1 Gestaltung der Einfriedigung

In den Baugebieten ist gegen die öffentlichen Verkehrsmittel eine durchlässige Einfriedigung bis 1,50 m Gesamthöhe bei einem Sockel bis 0,25 m Höhe zulässig.

Gestattet sind :

- Sockel aus Naturstein oder Beton
- Hecken-Hinterpflanzung
- Holzzaune
- Maschenzaun oder Stabmattezaune

Die Einfriedigung ist im Gefälle der Straße auszuführen. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist Drahtgitter, 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 Laubbäumen 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 Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### 3. Hinweise

- 3.1 Mutterboden
- 3.2 Lagerung von Erdaushub
- 3.3 Bodenverdichtung
- 3.4 Bodenverunreinigung
- 3.5 Flächen für die Rückhaltung und Verankerung von Niederschlagswasser

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).

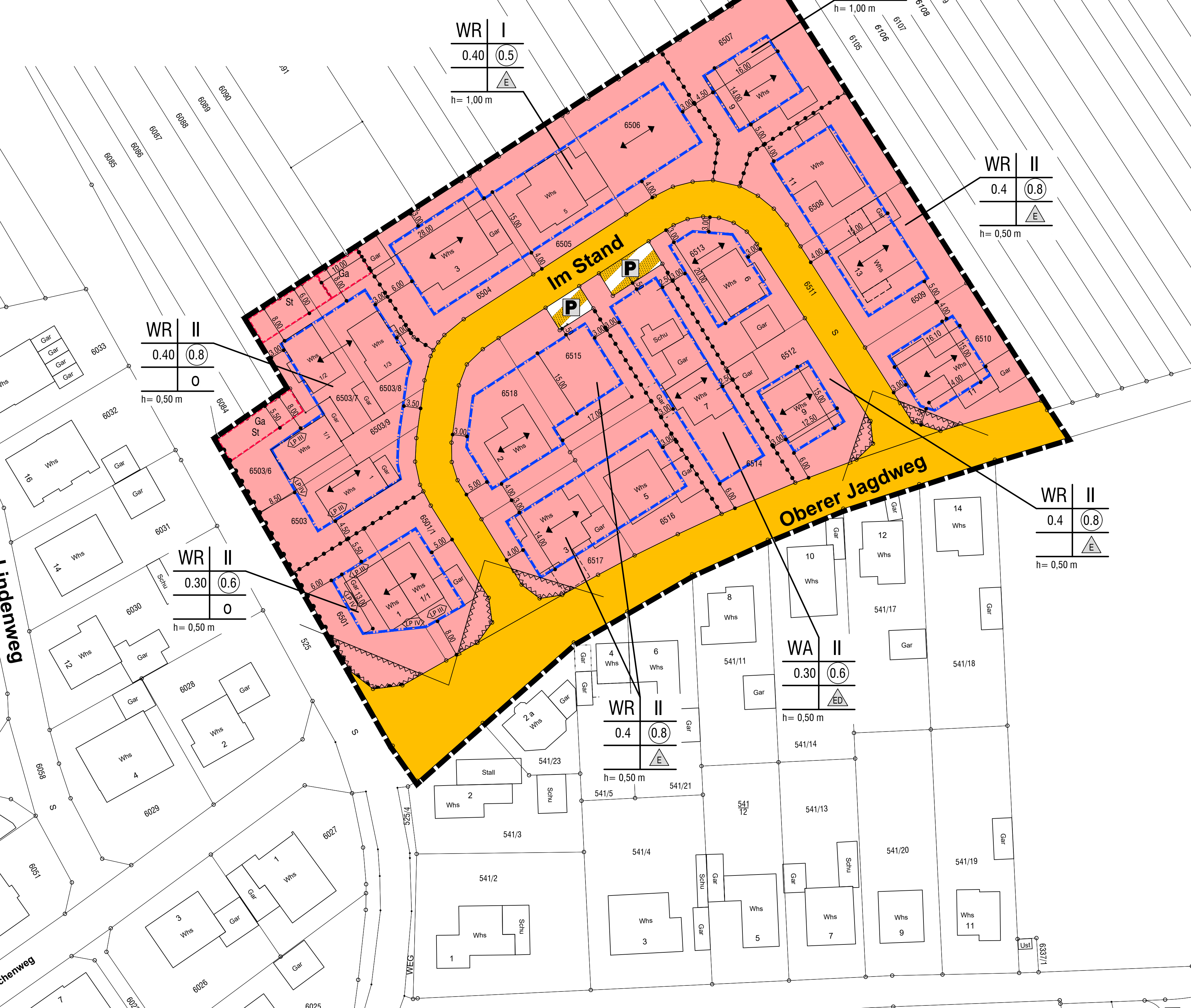
Als Lager sind Mieten vorzuziehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schutzhöhe maximal 2,00 m, Schutz vor Verwitterung). Es sind ordnungsgemäße, zugelassene und betriebliche Zwischenlager für Erdaushub, möglichst im Plangebiet, zu benutzen.

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

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

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 0,30 m beträgt. Sie sind als Gräben anzulegen und, mit einem Notüberlauf, an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen.

Eine gestielte Versickerung über Sickerschächte, Schluckbrunnen o. ä. ist nicht zulässig.



### Legende

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

- 1.1. Wohnbäufachen (§ 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 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- 3.1. 0 offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- 3.2. nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.4. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- 3.5. Gebäudestellung, Hauptseiten parallel bzw. rechtwinklig Firstrichtung des Satteldaches

#### 4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 4.1. Straßenverkehrsflächen
- 4.2. Straßenbegrenzungslinie
- 4.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 4.4. Öffentliche Parkfläche
- 4.5. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### 5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- 5.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)
- 5.1.1 Ga Garagen
- 5.1.2 St Stellplätze
- 5.2. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB) Sichtwinkel
- 5.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- 5.4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)
- 5.5. Objektbezogener Schallschutz, Lärmpegelbereich
- 5.6. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
- 5.7. z.B. h = 0,50 Höhenlage der FOK des ersten Vollgeschosses, bezogen auf z.B. das Gelände (siehe Schriftliche Festsetzungen 1.10)