



GEMEINDE MALSCH

BEBAUUNGSPLAN "PHILIPPSBURGER ÄCKER - OBERE BANGERT" IV. ÄNDERUNG

Bearbeitung der III. Änderung: Ingenieurbüro Wesse Im Schilling 4, Leimen

Maßstab = 1:500

Planungsstand: 24.06.2025

STERNEMANN UND GLUP



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. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.2010 (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. 688), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 186), sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (GBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1920).

Grundlage der Festsetzungen ist nach wie vor die Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung vom 1996

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.
II. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung hat nach der örtlichen Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.08.2023 bis 28.07.2023 öffentlich ausliegen.
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 örtlichen Bekanntmachung am 05.02.2025 in der Zeit vom 10.02.2025 bis 11.03.2025 gemäß § 4 (4) BauGB erneut öffentlich ausliegen.
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.
VI. Durch die örtliche Bekanntmachung am 30.07.2025 ist die Bebauungsplan-Änderung am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.

Schriftliche Festsetzungen
I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauVO)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
1.1.1 Reines Wohngebiet Ausnahmen § 3 BauVO
1.1.2 Allgemeines Wohngebiet Ausnahmen § 4 BauVO
1.1.3 Mischgebiet § 6 BauVO
1.1.4 Ausschluss von Nutzungen § 1 (5) BauGB
1.1.5 Nebengebäude
1.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB
1.2.1 Anrechenbare Grundfläche § 19 (4) BauVO
1.2.2 Anrechenbare Geschosshöhe § 20 BauVO
1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2. BauGB § 22 BauVO
1.3.1 Offene Bauweise
1.3.2 Nebenanlagen § 23 (5) BauVO
1.3.3 Maß Rücksicht auf die Grundgestalt
1.4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Entlasten § 9 (1) 4. BauGB
1.4.1 Anordnung der Garagen und überdeckten Stellflächen
1.5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen § 9 (1) 6. BauGB
1.5.1 Höchstgrenze bei Erdgeschoss und Doppelhaushäusern
1.6. Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10. BauGB
1.7. Flächen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsanlagen § 9 (1) 21. BauGB
1.7.1 Leitungsrechte
1.8. Maßnahmen zum Schutz der Natur- und Landschaft § 9 (1) 20. BauGB
1.8.1 Garagen und Carportabgründung
1.9. Pflanzgebiet, Pflanzbindung § 9 (1) 25. BauGB
1.9.1 Vorhandene Bäume § 9 (1) 25 b. BauGB
1.9.2 Anpflanzungen § 9 (1) 25 a. BauGB
1.10. Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24. BauGB
1.10.1 Schallschutz durch Schalldämmung von Außenwänden
1.11. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB und § 18 BauVO
1.11.1 Höhenlage baulicher Anlagen
2. Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Philippburger Äcker - Obere Bangert", IV. Änderung (§ 74 LBO)
Aufgrund von § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.02.2010 (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. 688), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 186), hat der Gemeinderat der Gemeinde Malsch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Philippburger Äcker - Obere Bangert", parallel zur Änderung des Bebauungsplanes, folgende inhaltlich geordnete/veränderte 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 Dachanbauten
2.1.5 Dachgestaltung
2.2. Weizenanlagen § 74 (1) 2 LBO
2.2.1 Weizenanlagen
2.3. Gestaltung der un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 73 (1) 5 LBO
2.3.1 Außenanlagen
2.3.2 Auffüllungen und Abtragungen
2.3.3 Ausführung von Stellplätzen und Garagenzufahrten

2.4. Entladungen § 74 (1) 3 LBO
2.4.1 Gestaltung der Einfriedigung
2.4.2 Anreisanzahl
2.5. Stellplatzverpflichtung § 37 (1) LBO
2.5.1 Anzahl der Stellplätze
2.6. Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO
2.6.1 Ordnungswidrigkeiten
3. Hinweise
3.1.1 Mutterboden
3.1.2 Lagerung von Erdaushub
3.1.3 Bodenverdichtung
3.1.4 Bodenvermeidung
3.1.5 Bodenabtrag
3.1.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
Legende
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB und §§ 1 - 11 BauVO)
1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauVO)
1.1.1 WR Reines Wohngebiet § 3 BauVO
1.1.2 WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauVO
1.2. Mischgebiet § 6 BauVO
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)
2.1. 0.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauVO)
2.2. 0.6 Geschosflächenzahl (§ 20 BauVO)
2.3. II Zahl der Vollgeschosse
2.4. z.B. h=1.0m Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)
3.1. offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.2. Baugrenze (§ 23 (3) BauVO)
4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)
4.1. Hauptfahrschichtung
5. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)
5.1. Straßenverkehrsflächen
5.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
5.2.1 Öffentliche Parkplätze
5.2.2 Fußgängerweg
5.3. Konstruktion der Sichtferne nach RAS-E
6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. u 14. BauGB)
6.1. Trafostation
7. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)
7.1. Grünfläche
7.4. Verkehrsgrün
7.5. privat private Grünfläche
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)
8.1. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a. BauGB
9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
9.1. mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
9.2. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)
9.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
9.4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) und § 16 (5) BauVO)
9.5. LP III objektbezogener Schallschutz Lärmeprobebereich

