

GEMEINDE MALSCH

BEBAUUNGSPLAN "PLATTEN" 1. ÄNDERUNG

Bearbeitung der Ursprungsfassung:
Ingenieurbüro Gerhard Weese
Leimen / Heidelberg

Maßstab = 1:500

Planungsstand: 24.06.2025

**STERNEMANN
UND GLUP**
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZUNGERGASSE 10 7489 SINSHEIM
TEL.: 07141 98340 FAX: 07141 983434
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 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. 198), 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 BauNVO in der Fassung von 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.
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 ausliegen.
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 Änderungsentwurf 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 ausliegen.
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 ausgefertigt.

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG) / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BBauG)

1.1. Im Reinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 3 (3) der BauNVO nicht zulässig.

2. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (1) BauGB

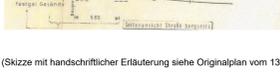
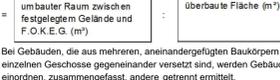
2.1. Für die Höhenlage ist das natürliche Gelände im jeweiligen Bereich der baulichen Anlage maßgebend. Die Höhenlage des Gebäudes wird, bezogen auf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses, durch den Abstand (h) zur festgelegten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche (m) angegeben. Als Erdgeschoss gilt das unterste Vollgeschoss, nicht das gegebenenfalls auf die Geschosshöhe anrechenbare Untergeschoss.

mit Höhenlage des im Mittel gemessenen, festgelegten Geländes, bezogen auf die überbaute Fläche

h= Höhenabstand von "m" zur Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (F.O.K.E.G.)

= um baulicher Raum zwischen festgelegtem Gelände und F.O.K.E.G. (m²) : überbaute Fläche (m²)

Bei Gebäuden, die aus mehreren, aneinandergelagerten Baukörpern bestehen oder bei denen die einzelnen Geschosse gegeneinander versetzt sind, werden Gebäudeteile, die sich unter ein Dach einordnen, zusammengefasst, andere getrennt ermittelt.



(Skizze mit handschriftlicher Erläuterung siehe Originalplan vom 13.12.1970)

2.2. Die maximale Gebäudehöhe als Abstand über dem festgelegten Gelände ist im Plan mit H angegeben.

2.3. Garagen sind in ihrer Höhenlage dem festgelegten Gelände so anzupassen, gegebenenfalls auf dem Grundstück so anzuordnen, das H höchstens 3,70 m beträgt.

3. Garagen und Stellflächen (§ 9 (1) 1a BauGB)

3.1. Soweit im Plan keine Flächen für Garagen ausgewiesen werden, sind Garagen auf dem Baugrundstück so anzuordnen, dass von der Straßenbegrenzungslinie bis Garagator ein Stauraum von mind. 5,50 m verbleibt. Dabei sind außerdem folgende Abstände zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten:

Parallelstellung (Einfahrt parallel zur Straße) 3,00 m

sowie bei Schrägstellung (Ausnahme sh. 7.3.)

3.2. Die hintere Baugrenze (von der Zufahrtsstraße aus) bzw. deren verlängerte Flucht darf, mit Ausnahme in den von Pkt. B6 1 bis C6 an den Sonnenweg grenzenden Grundstücken und in Eckgrundstücken, durch die Garage nicht überschritten werden.

3.3. Einstellflächen und der Stauraum an Garageneinfahrten dürfen nicht durch Tore, Sperren etc. abgeschlossen werden.

4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 111 LBO

4.1. Dachform von Garagen: Flachdach, max. 9° (Ausnahme sh. 7.2.)

4.2. Kniestock: max. 30 cm

5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 111 LBO)

5.1. Mit Ausnahme der Flächen unmittelbar am Gebäude (Abstand max. 5,0 m) sowie darüber hinaus zum Anschluss an das Straßenniveau, sind die Baugrundstücke in den gegebenen natürlichen Geländeverhältnissen zu belassen.

5.2. Das Gelände im Anschluss an der Talseite des Gebäudes ist dessen Höhenlage so anzupassen, dass es nicht tiefer als 40 cm unter dem Erdgeschossboden bzw. Untergeschossboden zu liegen kommt.

6. Einfriedigungen

6.1. Gesamthöhe: max. 0,80 m
Sockelhöhe: max. 0,25 m
Die Einfriedigung ist im Gefälle der Straße auszuführen.

6.2. gestaltet sind: Sockel aus Naturstein oder Beton
Heckenhinterpflanzung
Holzzaune
Draingeflecht, Maschendraht- oder Stabmattenzaune

6.3. Mauern und Pfeiler sind nur zur Befestigung von Eingangstoren sowie zur Unterbringung von Mülltonnen gestattet.

6.4. An Straßeneinschnitten sind die Böschungen in das Baugrundstück unter einem Winkel von max. 35° anzulegen. Gestaltet sind außerdem Stützmauern, deren Höhe jedoch nicht mehr als die Hälfte des Höhenunterschiedes zwischen Straßenerkante und Gelände betragen darf. Sie können jedoch mindestens 90 cm hoch sein, dürfen das Maß von 2,0 m aber nicht übersteigen.

7. Ausnahmen

Falls öffentliche Belange nicht entgegenstehen und nachbarrechtliche Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden sowie in Härtefällen sind gem. § 31 Abs. 1 BBauGB und § 94 Abs. 1 LBO folgende Ausnahmen zulässig.

7.1. Überschreitung der Baugrenze

Baugrenzen können bis 2,0m überschritten werden, wenn sich der Grundstückseigentümer durch Baulast verpflichtet, auf die Überbauung der überbaubaren Grundstücksflächen mit dem selben Umfang zu verzichten, in dem die Ausnahme es ihm ermöglicht, die nicht überbaubare Grundstücksfläche zu überbauen.

7.2. Dachform der Garagen

Falls die Garage architektonisch mit dem Hauptgebäude verbunden wird, kann auch eine andere Dachform zugelassen werden.

7.3. Stellung der Garagen

Ausnahmen von der Festlegung 3.1. können, wenn die Geländeverhältnisse es erfordern und von der Sicherheit des Straßenverkehrs keine Bedenken bestehen, bis auf 3,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden.

8. Ordnungswidrigkeiten

8.1. Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 112 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit erlassenen örtlichen Bauvorschriften nach § 111 LBO zuwiderhandelt.

Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Platten"

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. 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. 198), hat der Gemeinderat der Gemeinde Malsch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Platten", 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 Zeltedächer.

2. Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit Neigungen zwischen 18° - 35°

3. Dacheindeckung von Hauptgebäuden:

Tom- oder Betonsteinsiegel in den Farbtönen rot, braun, grau oder anthrazit

4. Dachaufbauten/Dacheinschnitte

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

Nebengebäude sind, ohne das Einhalten des genannten Mindestabstandes vom Örtung 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, wasserundurchlässiges Betonsteinpflaster mit Drainfluge/Faserfluge.

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)

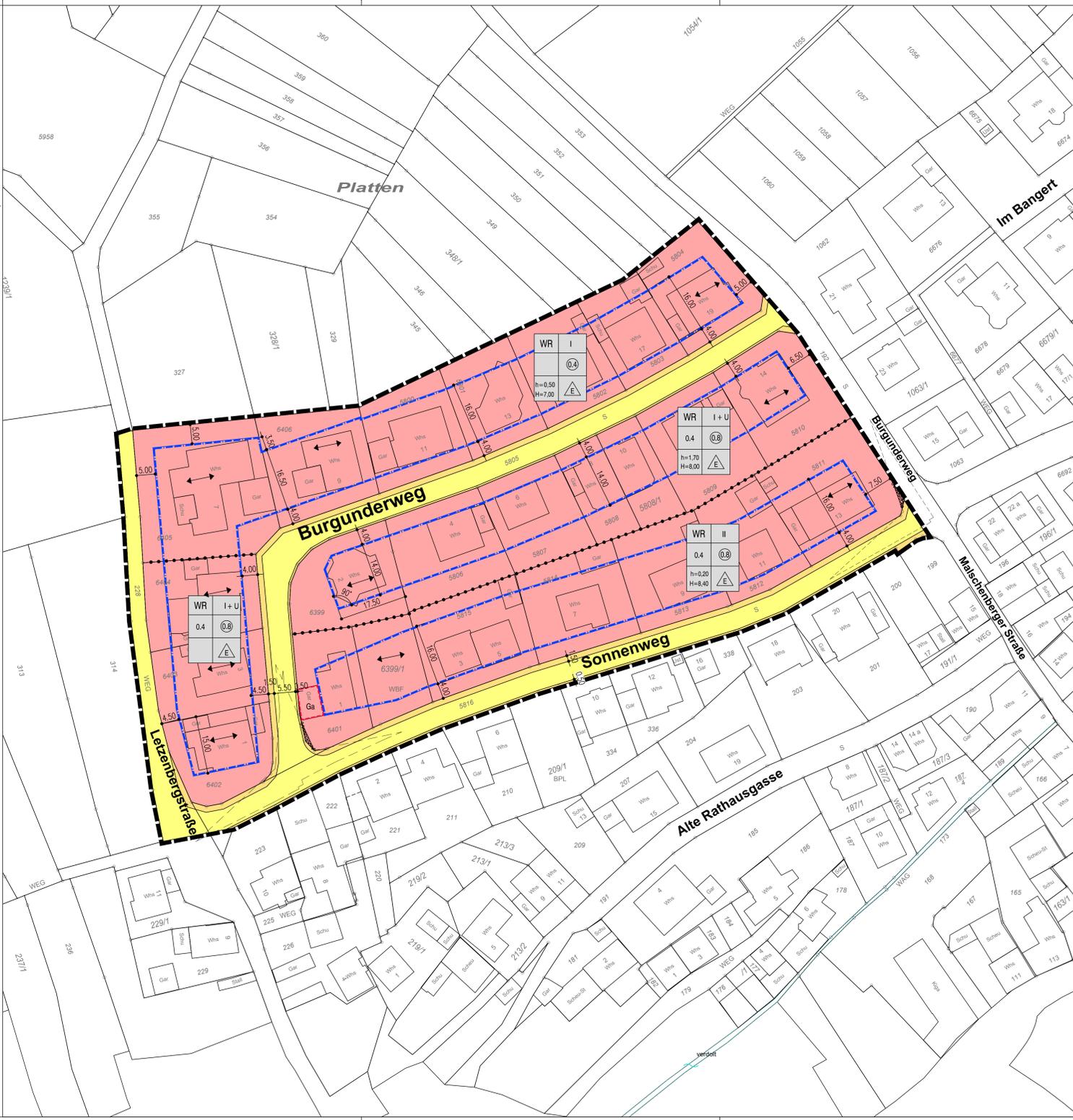
Die Stellplatzverpflichtung wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, abweichend vom § 37 (1) LBO, wie folgt erhöht:

- 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



Legende

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

1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)

1.1. WR Reines Wohngebiet § 3 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 Höchstgrenze

+U zusätzlich ein anrechenbares Untergeschoss

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

3.1. offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig

3.2. Baugrenze Bestand (§ 23 (3) BauNVO)

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

4.1. Hauptfirstrichtung, Hauptseiten parallel bzw. rechtwinklig Firstrichtung des Satteldaches

5. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

5.1. Garagen

6. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10. BauGB)

6.1. Freizuhalten von jeglicher Bebauung

7. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

7.1. Straßenverkehrsflächen

7.2. Konstruktion der Sichtfelder nach RAS-E, Anfahrtsichtweite 3 m / 30 m, Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung max. 0,80m hoch

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

8.1. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

8.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)