

GEMEINDE MALSCH

BEBAUUNGSPLAN "PLATTEN" 1. ÄNDERUNG

Bearbeitung der Ursprungsfassung:

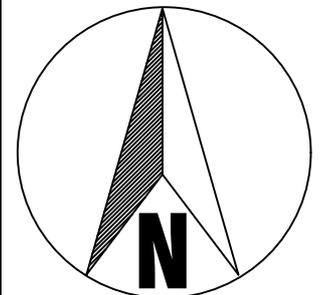
Ingenieurbüro Gerhard Weese
Leimen / Heidelberg

Die Ursprungsfassung wurde durch den Gemeinderat am 13.12.1970 als Satzung beschlossen. Die Genehmigung durch das Landratsamt erfolgte am 15.01.1971. Der Bebauungsplan ist durch die ortsübliche Bekanntmachung am 02.02.1971 in Kraft getreten.

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



3.2. Einstellflächen und der Stauraum an Garageneinfahrten dürfen nicht durch Tore, Sperrketten o.ä. abgeschlossen werden.

4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 111 LBO

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

4.2. Dachdeckung von Hauptgebäuden: ~~dunkler Farbton~~
Ton- oder Betonsteinziegel in den Farbtönen rot, braun, grau oder anthrazit

Kniestock: max. 30 cm

Dachaufbauten: nicht ~~g~~estattet

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 Geländebeziehungen 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. gestattet sind: Sockel aus Naturstein oder Beton
Heckenhinterpflanzung
Holzzäune
Drahtgeflecht, Maschendraht- oder Stabmattenzäune

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. Gestattet sind außerdem Stützmauern, deren Höhe jedoch nicht mehr als die Hälfte des Höhenunterschiedes zwischen Straßenoberkante und Gelände betragen darf. Sie können jedoch mindestens 50 cm hoch sein, dürfen das Maß von 2,0 m aber nicht übersteigen.

Abbildung

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 Umfange 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.

- 1.1. 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 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 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 04.04.2023 (GBl. S.137), 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 Zeldächer.

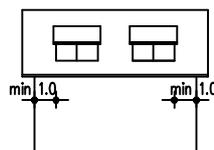
(bisher: Satteldach)

2. Dachneigung

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

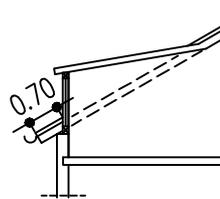
3. Dachaufbauten/Dacheinschnitte

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

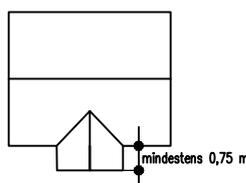


Durch die Anordnung und Ausgestaltung von Dachgauben darf die Traufe des Hauptdaches nicht unterbrochen werden.

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, Schotterrassen, 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