

# GEMEINDE MALSCH

## BEBAUUNGSPLAN "UNTERM MÜHLWEG" 5. ÄNDERUNG

Bearbeitung der 3. Änderung und Neufassung:  
Ingenieurbüro Weese  
Im Schilling 4, Leimen

**Maßstab = 1:500**

Planungsstand: 24.06.2025

STERNEMANN  
UND GLUP  
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER  
ZWINGSTRASSE 10 · 74899 SINDERSHAUSEN  
TEL.: 072 87 94 34 0 · FAX: 072 87 94 34 24  
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-UND-GLUP.DE



Satzungsbeschluss: 01.03.1983

Durch die ortsübliche Bekanntmachung am 22.04.1983 ist der Bebauungsplan der vorherigen Fassung in Kraft getreten.

Bearbeitung der 4. Änd.(Rechtskraft 13.07.2000):  
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. 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 Bauzonierungsverordnung (BauZV) in der Fassung vom 15.09.1977

**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 ausgelegt.  
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 ausgelegt.  
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 zustandegekommen 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

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BBauG)
- Allgemeines Wohngebiet Ausnahmen nach § 4 (3) 2, 3, 5 u. § 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- Nebenanlagen § 14 BauNVO Nebengebäude im Sinne von Nebenanlagen § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen, bzw. der für diesen Zweck im Plan näher bezeichneten Baugrenzen gestattet (siehe Planz. Nr. 3.3.1). Die Grundfläche der Nebengebäude ohne Anrechnung der ggf. damit verbundenen Garagen darf höchstens 1/5 der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen.
- Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)
  - Offene Bauweise Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m.
  - Offene Bauweise Einzel- und Doppelhäuser Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser.
  - Besondere Bauweise einseitiger Grenzbau Die Gebäude können jeweils an der östlichen Grundstücksgränze oder mit einem Mindestabstand von 1,0 m zu dieser Grenze errichtet werden.
  - Baugrenzen Ausnahmen Als Ausnahmen können zur Verbesserung der Grundrißgestaltung die Baugrenzen max. auf die Hälfte der Gebäudeteile bis 2,0m überschritten werden, wenn keine Abstandsverordnungen verletzt werden und dafür auf die Überbauung einer entsprechenden Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet wird. Dieser Verzicht ist durch BauZust zu sichern. Nicht überschritten werden dürfen Baugrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen.
- Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken § 9 (1) 4 BBauG
  - Anordnung der Garagen Soweit die Lage der Garagen im Plan nicht durch Planzeichen § 1 festgelegt ist, sind sie auf dem Baugrundstück so anzuordnen, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein ohne Tor und Absperrung vorgesehener Stauraum von mind. 5,50 m verbleibt. Mindestabstand (bei nicht senkrechter Zufahrt zur Straße 3,0m). Der Ausbau des Kellergeschosses für eine Garage ist nicht gestattet.
  - Flächen für Aufschüttungen Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 (1) 26 BBauG)
  - Sichtwinkel Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einriedrigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
  - Flächen für Aufschüttungen Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 (1) 26 BBauG)
  - Böschungen und Stützmauern Zur Herstellung des Straßenkörpers sind an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzender Grundstück unterirdische Stützbauewerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis 50 cm und einer Tiefe bis 70 cm erforderlich und von den Angrenzern zu dulden.
  - Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BBauG)
    - Höhenlage, bezogen auf das Gelände Wohngebäude Die Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens wird bei zweigeschossigen Gebäuden auf max. 1,20m festgelegt, wenn keine andere Höhenfestlegung im Plan getroffen wurde. Bei eingeschossigen Gebäuden dürfen diese Maße um 30 cm erhöht werden. Als Bezugsfläche gilt die festgelegte, im Mittel gemessene Geländeoberfläche im Bereich der baulichen Anlagen.

#### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 und 112 LBO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 111 (1) 1 LBO**
  - Dachneigung max. 35 Grad
  - Dachgestaltung Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Sperrunterkante darf nur bei zweigeschossiger Bauweise nicht höher als 3,10 m über die Oberkante des Fußbodens des letzten Vollgeschosses liegen. Für zurückspringende Gebäudefluchten, deren Länge nicht mehr als 1/3 der Gesamtgebäudebreite beträgt, entfällt diese Beschränkung.
  - Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 111 (1) LBO
    - Außenanlagen Abgrabungen und Auffüllungen dürfen die gegebenen, natürlichen Geländebeziehungen nicht beeinträchtigen. Die Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes sind dabei zu berücksichtigen.
  - Antennen (§ 111 (1) 3 LBO) Auf dem Baugrundstück ist nur jeweils eine Außenantenne gleicher Zweckbestimmung zulässig. Sofern ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig.
  - Werbeanlagen (§ 111 (1) 5 LBO) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
  - Einriedrigungen (§ 111 (1) 5 LBO) Die Gesamthöhe der Einriedrigung darf das Maß von 1,0 m nicht übersteigen. Die Sockelhöhe darf höchstens 30 cm über der Straßenhöhe bzw. an der seitlichen Grundstücksgrenze über dem Gelände liegen (Weitere Einschränkungen siehe auch Abschnitt Sichtwinkel 1.4.1.).
  - Ordnungswidrigkeiten (§ 112 LBO)
    - Ordnungswidrigkeiten Ordnungswidrig im Sinne des § 112 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 111 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
- 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
 Bei der Berechnung sich ergebende Bruchteile sind aufzurunden.

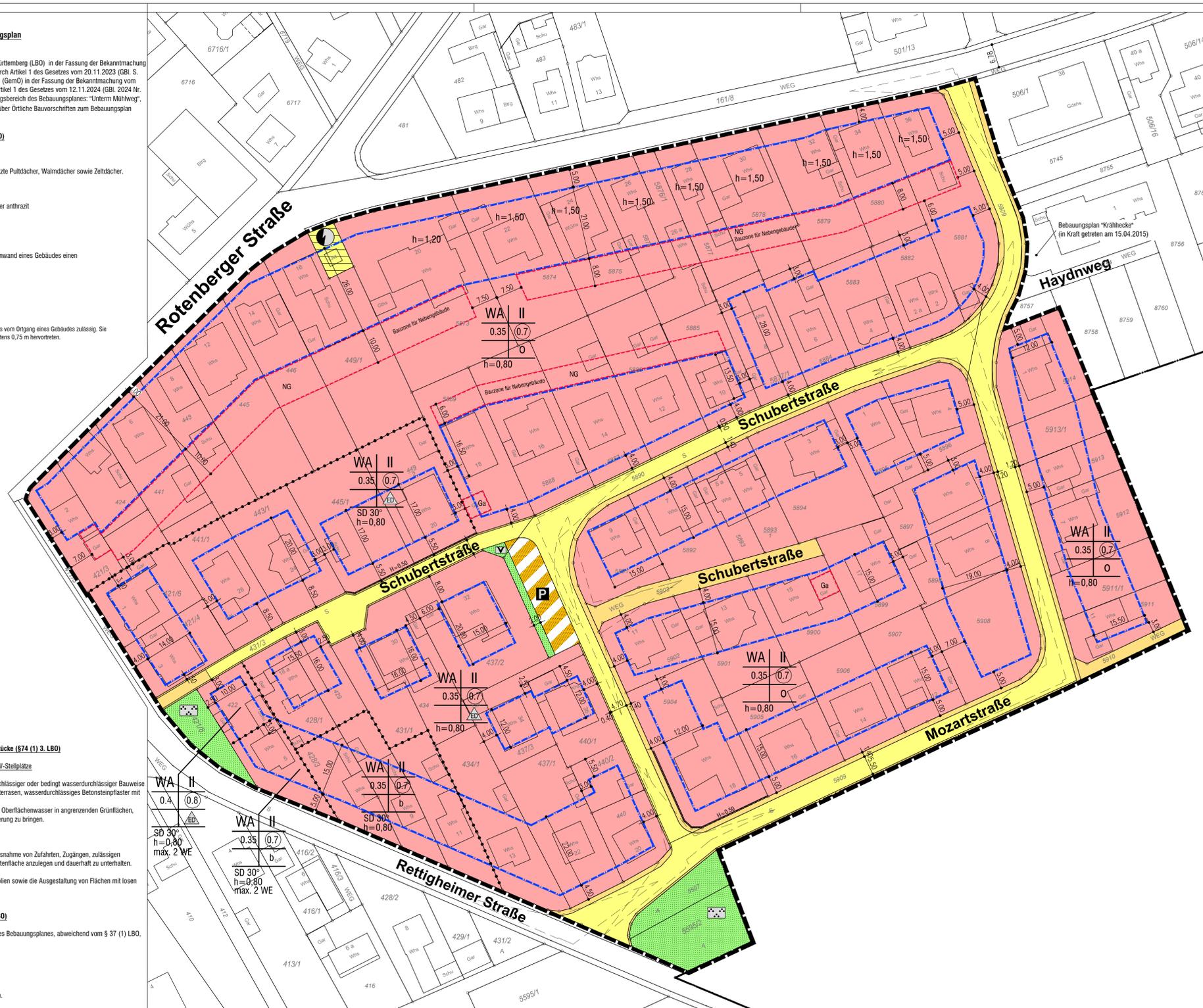
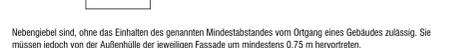
### Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Unterm Mühlweg"

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. 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: "Unterm Mühlweg", parallel zur Änderung des Bebauungsplanes, folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan beschlossen:

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

- Dachform  
Zulässig sind symmetrische Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Walmdächer sowie Zeltedächer.
- Dacheindeckung  
Ton- oder Betonsteintiegel in den Farbtönen rot, braun, grau oder anthrazit
- Dachaufbauten  
Dachgauben und Dachschneitte 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.



### Legende

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)**
  - Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)
    - WA Allgemeines Wohngebiet
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
    - 0,25 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
    - 0,5 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
    - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
    - O offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
    - ED offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe Schriftliche Festsetzungen 1.2.2)
    - b Besondere Bauweise (siehe Schriftliche Festsetzungen 1.2.3)
    - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
  - Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)**
    - Straßenverkehrsflächen
    - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
    - Öffentliche Parkplätze
    - Konstruktion der Sichtfelder nach RAS-E, Anfahrtsichtweite 3 m / 30 m, Bepflanzung, Einriedrigung und Nutzung max. 0,80m hoch
  - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. u. 14. BauGB)**
    - Elektrizität Trafostation
  - Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**
    - öffentliche Grünfläche
    - Verkehrsrünst
    - Parkanlagen öffentlich
  - Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
    - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)
      - Ga Garagen
      - NG Nebengebäude
    - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)
      - Sichtflächen Anpflanzungen und Einriedrigungen max. 0,70m hoch (siehe Schriftliche Festsetzungen 1.4.1)
    - Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (7) 26 BauG)
      - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauG)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)
      - Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BBauG)
        - Höhenlage der FOK des ersten Vollgeschosses, bezogen auf z.B. das Gelände (siehe Schriftliche Festsetzungen 1.6.1)
      - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§111 (1) 1 LBO)
        - SO Dachform Satteldach
        - 30° Dachneigung
        - max 2 WE maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude