



GEMEINDE MALSCH

BEBAUUNGSPLAN "LEIMENGRUBE"

1. ÄNDERUNG

Bearbeitung der Ursprungsfassung:

Ingenieurbüro Gerhard Weese
Leimen / Heilbronn

Die Ursprungsfassung wurde durch den
Gemeinderat am 28.09.1966 als Satzung
beschlossen

Maßstab = 1:500

Planungsstand: 06.02.2024

**STERNEMANN
UND GLUP**
FRIEDRICHSTRASSE 19 74611 BENSHEIM
TEL.: 07143 9134-0 FAX: 07143 9134-34
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE



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. 3834), 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 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 2641), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 656), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137), sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) 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 Bauuntersuchungsverordnung (BauUV) in der Fassung vom 26.06.1962 (BGBl. I S. 429)

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 Änderungsanwerfes 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 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

III. 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 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,

Tobias Greulich, Bürgermeister

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

Schriftliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. ~~Nebengebäude sind nur im allgemeinen Wohngebiet zugelassen.~~
1.2. Die Grundfläche der Nebengebäude ohne Anrechnung der ggf. damit verbundenen Garagen darf höchstens 1/5 der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen.

2. Höhenlage der Gebäude

2.1. Die Gebäude sind den gegebenen Geländeverhältnissen anzupassen.
2.2. Die Sockelhöhe (Fußbodenoberkante Erdgeschoß) darf höchstens 0,50m über dem Gelände liegen. Maßgebend ist die Gebäudeseite, an der das Gelände am tiefsten liegt, gemessen in der Mitte dieser Seite.
2.3. Die Höhenlage der Gebäude, Fußbodenoberkante Erdgeschoß, ist im Einzelfall von der Baugenehmigungsbehörde unter Berücksichtigung des gegebenen Geländes und der geplanten Straßenhöhe über Normal- Null festzulegen.

3. Garagen und Einstellflächen für Kraftfahrzeuge

3.1. Garagen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass für die Einfahrt von der Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mindestens 5,50 m Länge verbleibt.
3.2. Bauzone für die Errichtung von Garagen: vordere Begrenzung: mind. 3 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie hintere Begrenzung: max. 25 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie
3.3. Auf dem Baugrundstück ist die Möglichkeit zur Errichtung von Stellflächen oder Garagen für mindestens 1 PKW je Wohnung nachzuweisen.

4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.1. Dachform: Satteldach max. 30°
Ausnahme: Walmdach oder Flachdach
4.2. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Die Bewertung von ausgebauten Räumen im Dachgeschoss darf ausschließlich von Gebäudematern erfolgen.
4.3. Dachdeckung: Engobiene Ziegel oder Asbestzementplatten in rotbrauner Farbe, Ton- oder Betonsteinziegel in den Farbönen rot, braun, grau oder anthrazit.
4.4. Die Höhe des Kniestockes darf nicht mehr als 30 cm betragen.
4.5. Der Ausbau des Kellergeschosses für eine Garage ist nicht gestattet.

5. Einfriedigungen

5.1. Mauern und Pfeiler sind nur zur Befestigung von Eingangs- oder Einfahrtstoren sowie zur Unterbringung von Mülltonnen gestattet.

5.2. gestattet sind: Sockel aus Naturstein oder Beton, Heckenhinterpflanzung, Holzlaune, Drahtgeflecht Maschendraht- oder Stabmattenzäune

5.3. Gesamthöhe: max. 0,80 m
Sockelhöhe: max. 0,25 m

6. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

6.1. Das Gelände im Anschluß an das Gebäude ist dessen Höhenlage so anzupassen, dass es nicht tiefer als 30 cm unter dessen Erdgeschoßboden, bzw. Untergeschosßboden zu liegen kommt. Der Anschluß an die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke ist ohne Stützmauern oder steile Böschungen (max. 30°) herzustellen. Im übrigen sind die unbebauten Flächen auf dem Niveau des natürlichen Geländes zu belassen.

Legende

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

- 1.1. Wohnbauflächen (§ 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 Höchstgrenze
- 2.4. II Zahl der Vollgeschosse zwingend

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

- 3.1. 0 offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- 3.2. ED offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe Schriftliche Festsetzungen 1.2.2)
- 3.3. - - - - - Baugrenze Bestand (§ 23 (3) BauNVO)
- 3.4. - - - - - Baugrenze Planung (§ 23(3) BauNVO)

4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 4.1. Straßenverkehrsflächen
- 4.2. Konstruktion der Sichtfelder nach RAS-E, Anfahrtsbreite 3 m / 30 m, Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung max. 0,80m hoch

5. Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 und 14 BauNVO)

- 5.1. Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung Umformstation

6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- 6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- 6.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)
- 6.3. Höhenzahlen
Geländehöhe 99,76
proj. Straßenhöhe 99,96
Angabe der Firstrichtung der Gebäude
Ein- und Ausfahrverbote

Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Leimengrube"

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. 2641), 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: "Leimengrube", 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 / ausnahmsweise Walmdach und Flachdach)

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.



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 hervorragen.



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 Bauweise zu errichten. Dieses sind z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster mit Drainage-Rasenfläche.
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 wasserdurchlässigen Folien sowie die Ausgestaltung von Flächen mit losen Material- und Steinschüttungen (Schottergeräten) 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

