

# GEMEINDE MALSCH

## BEBAUUNGSPLAN

### " NÖRDLICH DES OBEREN JAGDWEGES "

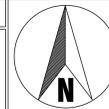
## 2. ÄNDERUNG

Bearbeitung der 1. Änderung :  
Ingenieurbüro Gerhard Weese  
Leimen

**Maßstab = 1:500**

Planungsstand: 06.02.2024

**STERNE MANN  
UND GLUP**  
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER  
ZWINGERGASSE 18 74894 SINSHEIM  
TEL.: 07142 (0) 983410 FAX: 07142 (0) 983414  
E-MAIL: INFO@STERNE MANN-GLUP.DE

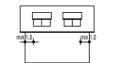


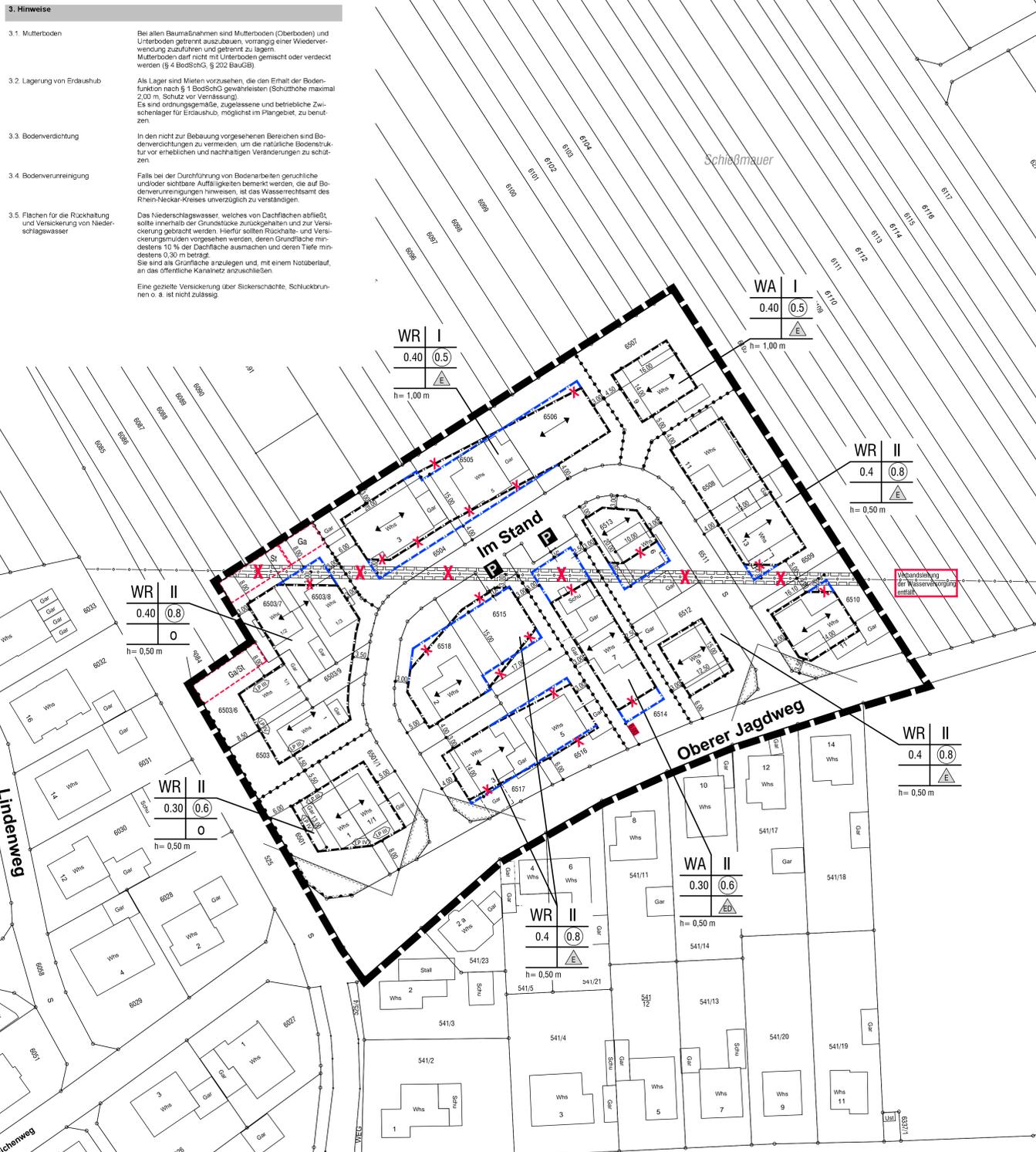
Rechtliche Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes / der Öffentlichen Bauvorschriften ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Landesbauordnung von 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. 26/41), 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 04.04.2023 (GBl. S.137), 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 Bauuntersverordnung (BauUNVO) 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 ausgelegt. 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 zustande gekommen und wird hiermit ausgeteilt.
- Malsch, .....
- .....  
Tobias Greulich, Bürgermeister
- IV.** Durch ortsübliche Bekanntmachung am ..... ist die Bebauungsplan-Änderung am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauUNVO)**
- 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
- 1.1.1. Reines Wohngebiet  
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauUNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauUNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.1.2. Allgemeines Wohngebiet  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1 bis 5 BauUNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauUNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.1.3. Nebengebäude  
~~Nebengebäude sind im Reines-Wohngebiet nicht zulässig.~~  
Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Grundfläche des Nebengebäudes nur ein Viertel der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen.
- 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
- 1.2.1. Anrechenbare Grundfläche § 19 (4) BauUNVO  
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von  
a) Garagen und Stellplätzen mit ihren Einfahrten  
b) Nebenanlagen im Sinne von § 14  
c) bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen.  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz a) bezeichneten Anlagen bis zu 25 % überschritten werden. Falls Zufahrten und Garagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten wasserdurchlässig angelegt werden (z. B. Rasengittersteine, Splachsteinen in Rassen eingestrichelt, Rasenschotter, Pflaster mit breiter Rassenfuge, mindestens 2 cm) sind diese nur mit 50 % auf die Grundfläche anzurechnen.  
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen im Sinne von § 20 Abs. 3 BauUNVO, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind ganz auf die Geschosfläche mitzurechnen.
- 1.2.2. Anrechenbare Geschosfläche § 20 BauUNVO
- 1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB, § 22 BauUNVO)**
- 1.3.1. Offene Bauweise  
„Offene Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 2 BauUNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m
- 1.3.2. Offene Bauweise nur Einzelhäuser  
„Offene Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 2 BauUNVO mit Grenzabstand, nur Einzelhäuser
- 1.3.3. Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser  
„Offene Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 2 BauUNVO mit Grenzabstand, nur Einzel- und Doppelhäuser
- 1.3.4. Nebenanlagen § 25 (5) BauUNVO  
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauUNVO sind, mit Ausnahme von Einfriedigungen, Klopffahrten, Müllboxen und Schwimmbädern, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.3.5. Baugrenzen Ausnahme  
Mit Rücksicht auf die Grundrissgestaltung kann als Ausnahme die Überschreitung der Baugrenze um maximal 2,00 m zugelassen werden, wenn dafür auf die Überbauung einer entsprechenden Fläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet wird. Dieser Verzicht ist durch Baualt zu sichern.
- 1.3.6. Stellung baulicher Anlagen  
Die Richtung der Außenseiten der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzelzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen (Planzeichen 3.5).
- 1.4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4. BauGB)**
- 1.4.1. Anordnung der Garagen und überdachten Stellflächen  
Garagen sind auf dem Baugrundstück so anzuordnen, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagenort ein ohne Absperrung vorgesehener Stauraum von mind. 5,50 m verbleibt. Im Übrigen ist (bei paralleler Zufahrt) von der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.  
Die hintere Baugrenze (von der Zufahrtsstraße aus gesehen) bzw. deren verlängerte Flucht darf, mit Ausnahme von Eckgrundstücken, durch die Garage nicht überschritten werden.  
Der Stauraum vor Garageneinfahrten darf nicht durch Tore, Sperren etc. o. abgeschlossen werden.
- 1.4.2. Stauraum
- 1.5. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen (§ 9 (1) 6. BauGB)**
- 1.5.1. Höchstgrenze bei Einzelhäusern, Doppelhaus-Häufen und Reihenhäusern  
Die Anzahl der Wohnungen wird je Einzelhaus auf maximal 4 und je Doppelhaus-Hälfte auf maximal 2 festgelegt. Bei einer Reihenhäuser-Bebauung auf dem Flurstück Nr. 6503 ist je Baugrundstück nur 1 Wohnung möglich.
- 1.6. Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)**
- 1.6.1. Sichtwinkel  
Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtscheidenden Nutzung und Begrünung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- 1.7. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1) 21. BauGB)**
- 1.7.1. Leitungsrechte  
Leitungsrechte für die Verrohrung zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung „Leinertalgruppe“
- 1.8. Pflanzgebiet, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. BauGB)**
- 1.8.1. Anpflanzungen § 9 (1) 25. a BauGB  
Zur möglichst weitestgehenden Minderung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes sind mindestens 40 % der Grundstücksfläche zu begrünen bzw. zu erhalten. Hierzu ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großblättriger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Wenn nachbarnrechtliche Abstandsverordnungen dem o. g. Pflanzgebiet entgegenstehen, müssen Ersatzweine für 1 Baum mindestens 5 Sträucher gepflanzt werden.
- 1.9. Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24. BauGB)**
- 1.9.1. Schallschutz durch Schallminderung von Außenbauten  
In dem im Plan dargestellten Lärmpegelbereich sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Abschn. 5 in der Fassung vom November 1989 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen, am Objekt zu treffen. Soweit im Plan keine Lärmpegelbereiche festgelegt wurden, gilt Lärmpegelbereich II.
- 1.10. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB, § 18 BauUNVO)**  
Für die Höhenlage ist das natürliche Gelände im jeweiligen Bereich der baulichen Anlage maßgebend. Die Höhenlage des Gebäudes wird, bezogen auf die Fußbodenoberfläche des Erdgeschosses (nicht anrechenbaren Untergeschosses), durch den Abstand (h) zur festgelegten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche festgelegt.

- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 und 75 LBO)**
- 2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1. LBO)**
- 2.1.1. Dachform  
Satteldach- oder Walmdach  
Zulässig sind symmetrische Satteldächer gegeneinander versetzte Pfaltzdächer, Walmdächer sowie Zeltdächer  
25- 18° bis 35°  
Für Doppelhäuser sind bindend 30° festgelegt.
- 2.1.2. Dachneigung  
Von der Bindung kann als Ausnahme bis 5° abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass beide Hausanteile diese Neigung übernehmen. Dies ist durch Baualt zu sichern.
- 2.1.3. Dachdeckung  
~~Einzel- oder Ton- oder Betonziegel in den Farben rot, braun, grau oder anthrazit~~
- 2.1.4. Kniestock  
maximal 30 cm
- 2.1.5. Dachaufbauten  
Dachgauben sind zulässig.
- Dachgauben und Dachschritte 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 Gauen von 0,70 m einzuhalten.
- 
- Nebengebäude sind, ohne das Einhalten des genannten Mindestabstandes vom Ortsgang eines Gebäudes zulässig. Sie müssen jedoch von der Außenkante der jeweiligen Fassade um mindestens 0,75 m hervortreten.
- bisher: Ihre Summe darf jedoch nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Traufhöhe betragen.  
Dachschritte sind allgemein zulässig. Es gelten die o. g. Längenbeschränkungen.  
Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss der Zugangsseite möglich.
- 2.2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2. LBO)**
- 2.3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 5. LBO)**
- 2.3.1. Außenanlagen  
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 Kunststeinen sowie wasserundurchlässigen Folien sowie die Ausgestaltung von Flächen mit losen Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) ist unzulässig.  
beher: Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gartennah anzulegen.  
Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit einem wasserundurchlässigen Belag auszuführen, so dass sie 50 % wasserundurchlässig sind.  
Freistehende Garagen und Carports sind zu begrünen.
- 2.3.2. Ausführung von Stellplätzen und Garagen-Zufahrten
- 2.3.3. Garagen- und Carport-Begrünung
- 2.3.4. Auffüllungen und Abtragungen  
Mit Ausnahmen der Flächen am Gebäude (Abstand 5,00 m), sowie darüber hinaus zum Anschluss an das Straßenniveau, sind Baugrundstücke in den natürlichen Geländebeziehungen zu belassen. Böschungen sind bis zu einem Neigungswinkel von 35° gestattet. Im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist das vorhandene Gelände bezubehalten.  
Bei bestehenden Bäumen dürfen im Bereich des Kronendurchmessers keine Auffüllungen erfolgen. Auffüllungen und Abtragungen über 1,20 m vom ursprünglichen Gelände sind genehmigungspflichtig.
- 2.4. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3. LBO)
- 2.4.1. Gestaltung der Einfriedigung  
In den Baugebieten ist gegen die öffentlichen Verkehrsflächen eine durchlässige Einfriedigung bis 1,50 m Gesamthöhe bei einem Sockel bis 0,25 m Höhe zulässig.  
Gestattet sind:  
• Sockel aus Naturstein oder Beton  
• Hecken-Hinterfällung  
• Holzzaune  
• Drahtgeflecht / Maschendraht oder Stabmattezaune  
Die Einfriedigung ist im Gefälle der Straße auszuführen. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist Drahtgeflecht, bis maximal 1,50 m, ohne Sockel, mit einem Bodenabstand von 0,20 m zulässig.
- 2.4.2. Artenauswahl  
Hecken-Bepflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen.  
Nadelgehölze und exotische Pflanzen sind unzulässig.
- 2.5. Stellplatzverpflichtung (§ 37 (1) LBO)**
- 2.5.1. Anzahl der Stellplätze  
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) wird erhöht für:  
a) 2-Zimmer-Wohnungen auf 1,5 Stellplätze  
b) 3-Zimmer-Wohnungen und mehr auf 2,0 Stellplätze  
Sich ergebende Bruchteile bei der Berechnung der vorgeordneten Stellplatzverpflichtung sind auf ganze Stellplätze aufzurunden.
- 2.6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)**  
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen Öffentlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.



- Legende**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB und §§ 1 - 11 BauUNVO)**
- 1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauUNVO)
- 1.1.1. Reines Wohngebiet § 3 BauUNVO
- 1.1.2. Allgemeines Wohngebiet § 4 BauUNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
- 2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauUNVO)
- 2.2. Geschosflächenzahl (§ 20 BauUNVO)
- 2.3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
- 3.1. offene Bauweise (§ 22 (2) BauUNVO)
- 3.2. nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.4. Baugrenze (§ 23 (3) BauUNVO)
- 3.5. Gebäudestellung, Hauptseiten parallel bzw. rechteckig Firstrichtung des Satteldaches
- 4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)**
- 4.1. Straßenverkehrsflächen
- 4.2. Straßenbegrenzungslinie
- 4.3. Öffentliche Parkfläche
- 4.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
- 5.1. Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)
- 5.1.1. Garagen
- 5.1.2. Stellplätze
- 5.2. Verbandsleitung der Wasserversorgung (unterirdisch) § 9 (1) 12 BauGB, entfällt
- 5.3. mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
- 5.4. Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB) Sichtwinkel
- 5.5. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- 5.6. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4) und § 16 (5) BauUNVO)
- 5.7. Objektbezogener Schallschutz, Lärmpegelbereich
- 5.8. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
- 5.8.1 z.B. h = 0,50  
Höhenlage der FOK des ersten Vollgeschosses, bezogen auf z.B. das Gelände (siehe Schriftliche Festsetzungen 1.10)