



GEMEINDE MALSCH

BEBAUUNGSPLAN "PHILIPPSBURGER ÄCKER - OBERE BANGERT" IV. ÄNDERUNG

Maßstab = 1:500

Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan "Philippburger Äcker - Obere Bangert, Änderung Nr.: 18.02.1997"

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 05.03.2019 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26/1), 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. 56), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1602).

Grundlage der Festsetzungen ist nach wie vor die Bauzonenverordnung (BauZV) in der Fassung vom 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.

II. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 3 (3) 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 hiernit ausgefertigt.

Malsch, .....

Tobias Greulich, Bürgermeister

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

A Schriftliche Festsetzungen
1. Planungsgerechte Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauZV)
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
1.1.1 Reines Wohngebiet Ausnahmen § 3 BauZV
Ausnahmen nach § 3 (3) BauZV sind gemäß § 1 (6) der BauZV nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
1.1.2 Allgemeines Wohngebiet Ausnahmen § 4 BauZV
Ausnahmen nach § 4 (2) 1-3 BauZV sind gemäß § 1 (6) BauZV nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
1.1.3 Mischgebiet § 6 BauZV
Die nach § 5 (3) BauZV ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden nach § 1 (6) BauZV für unzulässig erklärt.
1.1.4 Ausschluss von Nutzungen § 1 (5) BauZB
Im Mischgebiet sind Versippangsstätten gemäß § 6 (2) 8 BauZV nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
1.1.5 Nebengebäude
Nebengebäude sind im Reinen Wohngebiet nicht zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Grundfläche des Nebengebäudes nur 14 % der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen.
1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB
1.2.1 Anrechenbare Grundfläche § 19 (4) BauZV
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird, mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 25% (bisher 20%) überschritten werden. Falls Zufahrten von Garagen sowie Stellplätzen und ihre Zufahrten wasserundurchlässig angelegt werden, z.B. Rasengrassen, Sportplätzen in Rasen eingetragte, Rasenschotter, Pflaster mit breiter Rastergröße, mind. 2 cm sind dies nur mit 50 % auf die Grundfläche anzurechnen.
1.2.2 Anrechenbare Geschosshöhe § 20 BauZV
Flächen von Außenbalkonen in einem Geschoss im Sinne von § 20 Abs. 3 BauZV einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentritten und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz auf die Geschosshöhe mitzurechnen.
1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauZB § 22 BauZV
1.3.1 Offene Bauweise
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauZV mit Grenzabstand, nur Einzel- und Doppelhäuser.
1.3.2 Nebenanlagen § 23 (5) BauZV
Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauZV sind mit Ausnahme von Entladungen, Klopffahrten, Müllbehältern, Müllbehältern und Schwimmbädern nur zulässig, wenn sie die Grundfläche nicht überschreiten.
1.3.3 Bei Rücksicht auf die Grundgesamtheit kann als Ausnahme die Überschreitung der Baugrenze um max. 2m zugelassen werden, wenn dafür auf die Überbauung einer entsprechenden Fläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet wird, dieser Verzicht ist durch Bauplan zu sichern.
1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Entladungen § 9 (1) 4 BauZB
1.4.1 Anordnung der Garagen und überbauten Stellflächen
Sowohl die Lage der Garagen und überbauten Stellflächen im Plan, als auch die Anordnung der Garagen und überbauten Stellflächen im Plan, sind durch Planzeichen festgelegt ist, sind diese auf dem Baugrundstück so anzuordnen, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagenein- oder Ausfahrt ein Tor und Absonnerung vorgesehener Stauraum von mind. 5,00m vorhanden ist.
Entlang des "Obere Bangert" (Sonnenerweg) sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14, die parallel zur Zufahrt nicht erlaubt sind. Die hierzu Baugrenze (von der Zufahrtseite aus gemessen) bzw. deren verästigte Flucht darf mit Ausnahme von Ein- und Ausfahrten durch die Baugrenze nicht überschritten werden.
1.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen § 9 (1) 6 BauZB
1.5.1 Höchstgrenze bei Einzelhäusern und Doppelhäusern
Die Anzahl der Wohnungen und die Höchstzahl an Ein- und Doppelhäusern auf max. 2 festgelegt.
1.6 Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauZB
1.6.1 Sichtverhältnis
Die Sichtverhältnisse an den Straßenverläufen sind zu jedem schuttberechneten Nutzung und Befahrung freizuhalten. Stäucher, Hecken und Entladungen dürfen eine Höhe von 0,80m über Fahrbahn nicht überschreiten.
1.7 Flächen, mit Geh-, Fahr- und Luftleitungen § 9 (1) 21 BauZB
1.7.1 Leitungsrechte
a) Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde.
b) Leitungsrecht für die Verlegung von Stromkabeln zugunsten der Bademittel AG.
1.8 Maßnahmen zum Schutz der Natur- und Landschaft § 9 (1) 20 BauZB
1.8.1 Garagen und Carportgrundlagen
Garagen, die in den Hand gebaut werden, sind mit Erde zu überdecken und zu begrünen. Freistehende Garagen und Carports sind zu begrünen.
1.8.2 Pflanzengürtel, Pflanzengürtel § 9 (1) 20 BauZB
1.8.1 Vorhandene Bäume § 9 (1) 25 a BauZB
Im Wohnbereich der Straße "Im Bangert" ist ein heimischer Standortgerechter großkröniger Baum (z.B. Rotbuche, Trauerweide oder Steineiche) zu erhalten.
1.8.2 Anpflanzungen § 9 (1) 25 a BauZB
Zur weiteren Verbesserung der Beeinträchtigung des Naturhaushalts sind mind. 40 % der Grundstücksfläche zu begrünen bzw. zu erhalten. Hierzu sind je anfangsfläche 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkröniger, standortgerechter, einheimischer Laubbau zu pflanzen. Wenn nachbarliche Anstandsverschriften dem oben genannten Pflanzengürtel entgegenstehen, müssen Ersatzmaßnahmen für einen Baum mind. 8 Straucher getroffen werden.
1.10 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauZB
1.10.1 Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauten
In den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Abschn. 5 in der Fassung vom November 1991 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen an Objekt zu treffen. Soweit im Plan keine Lärmpegelbereiche festgelegt wurden, gilt Lärmpegelbereich II.
1.10.2 Lichtverhältnisse
Die Lichtverhältnisse sind durch die Anordnung der Außenbauten zu verbessern. Die Höhe der Außenbauten ist so zu bemessen, dass die Lichtverhältnisse im Inneren der Außenbauten (H) als Abstand des Firstes über dem festgelegten Gelände angesetzt.
2. Bauordnungsgesetzliche Festsetzungen § 74 und § 75 LBO
2.1. Außen Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO
2.1.1 Dachform
Gabel- oder Walmdach
Zulässig sind symmetrische Satteldächer, gegenneinander versetzte Pultdächer, Walmdächer sowie Zeltdächer.
2.1.2 Dachneigung
22-25 Grad
Für Doppelhäuser ist brendend 30 Grad festgelegt, von der Bildung kann als Ausnahme bis 5 Grad abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass beide Haushalte diese Neigung übernehmen. Dies ist durch Bauplan zu sichern.
2.1.3 Dachneigung
Zulässig sind Ton- oder Betonsteingiebel in den Farben rot, braun, grau oder anthrazit.
2.1.4 Dachaufbauten
Dachaufbauten und Dachterrasse sind zulässig. Ihre Summe darf jedoch nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Traufhöhe betragen. Dachaufbauten sind allgemein zulässig. Es gelten die oben genannten Längsbeschränkungen. Dachaufbauten und Dachterrasse müssen von der Gabel-Außenwand eines Gebäudes einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
Durch die Anordnung und Ausgestaltung von Dachaufbauten darf die Traufe des Hauptdaches nicht unterbrochen werden. Von dem ausgemessenen Dachrand (gemessen in der Dachneigung, einschließlich Dachüberstand) ist ein Mindestabstand zu Giebeln 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 hervorstehen.
2.1.5 Dachgestaltung
Bereits darf der Schrägpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachrand nicht höher als 3,50 m über der Oberkante des Fußbodens des letzten Vollgeschosses liegen. Für zurücksporgende Gebäudeteile, deren Länge nicht mehr als 25 der Gesamtgebäudebreite beträgt, entfällt diese Beschränkung. Bei Doppelhäusern ist diese Maß zulässig.
2.2. Nebenanlagen § 74 (1) 2 LBO
2.2.1 Nebenanlagen
Nebenanlagen sind nur im Erdgeschoss an der Zugangsseite möglich.
2.3. Gestaltung der un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 73 (1) 5 LBO
2.3.1 Außenanlagen
Die un bebauten 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 Anlegen von Kunststreu sowie wasserundurchlässigen Folien sowie die Ausgestaltung von Flächen mit losen Matten- und Steinschichtungen (Schottergärten) ist unzulässig.
bisher: Die un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

2.3.2 Anpflanzungen und Anhaltungen
Mit Ausnahme der Flächen im Gelände (Abstand 5,0 m), sowie darüber hinaus zum Anschluss an das Straßennetz, sind Baumgründstücke in den natürlichen Geländeverhältnissen zu belassen. Bepflanzungen sind bis zu einem Neigungswinkel von 35 Grad gestattet. Im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrößen ist die vorhandene Gelände beizubehalten. Bei bestehenden Bäumen dürfen im Bereich des Kronendurchmessers keine Auffüllungen erfolgen.
Anpflanzungen und Anhaltungen über 1,20m vom ursprünglichen Gelände sind genehmigungspflichtig.
2.3.3 Aufteilung von Stellplätzen und Garagenzufahrten
Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit einem wasserundurchlässigen Belag auszuführen, so dass sie 50 % wasserdurchlässig sind.
2.4. Entladungen § 74 (1) 3 LBO
2.4.1 Gestaltung der Entladung
In den Baugruben ist gegen die öffentlichen Verkehrsflächen eine durchlässige Entladung bis 1,50 m Gesamthöhe bei einem Sohlprofil 20 cm Höhe zulässig.
Gestaltet sind:
Sockel aus Naturstein oder Beton
Heckenentladung
Holzläufe, Mischendeck- oder Stabmatten
Die Entladung ist im Gefälle der Straße auszuführen.
An der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrößen sind Mischendeck- oder Stabmatten bis max. 1,50m, ohne Sockel und einen Bodenabstand von 20 cm zulässig.
2.4.2 Anwesenheit
Hakenbefestigungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen. Niedrigholz und weiche Pflanzen sind unzulässig.
2.4.3 Stellplatzverpflichtung § 37 (1) LBO
2.4.4 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 Wohnung und mehr auf 2,0 Stellplätze.
Sich ergabende Bruchteile bei der Berechnung der vorgeschriebenen Stellplatzverpflichtung sind auf ganze Stellplätze aufzurunden.
1.2. Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO
2.6.1 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen, ortsichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
1. Hinweise
3.1.1 Mutterboden
Bei allen Baumaßnahmen sind Mutterboden (Oberboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig eine Wiederverwendung zuzulassen und getrennt zu lagern. Mutterboden darf nicht mit Unratboden gemischt oder veredelt werden. (§ 4 BodSchG, § 202 BauZB).
3.1.2 Lagerung von Erdschutt
Alle Lager und Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfruchtbarkeit nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schutthöhe max. 2,0m Schutz vor Verwehung). Es sind ordnungsgemäß, zugeseigene und betriebsweise Zwischenlager für Erdschutt, möglichst im Plangebiet, zu betreiben.
3.1.3 Bodenverdichtung
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen nachteiligen Veränderungen zu schützen.
3.1.4 Bodenverunreinigung
Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten gemunkelte und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserleitungs- Rhein-Nachbar-Kreis unverzüglich zu verständigen.
3.1.5 Bodenreinigung
Bei Bodenbearbeitung sind Rückschlüsse und Emissionen durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.
1.2. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser, welches von Dachflächen abfließt, sollte innerhalb der Grundstücke zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden. Hierbei sollen Rückhalte- und Versickerungsmulden vorgesehen werden. Grundstücke mindestens 10 % der Dachfläche ausmachen und deren Tiefe mindestens 30 cm betragen. Sie sind als Grundfläche anzulegen und mit einem Überlauf an das öffentliche Kanalsystem auszustatten.

Legende
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB und §§ 1 - 11 BauZV)
1.1. Wohnflächen (§ 1 (1) 1. BauZV)
1.1.1 WR Reines Wohngebiet § 3 BauZV
1.1.2 WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauZV
1.2. MI Mischgebiet § 6 BauZV
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)
2.1. 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauZV)
2.2. 0,6 Geschosshöhezahl (§ 20 BauZV)
2.3. II Zahl der Vollgeschosse
Vollgeschoss im Untergeschoss mit eingeschlossen
2.4. z.B. h=1,0m
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauZV)
(FOK bezogen auf die festgelegte, im Mittel gemessene Geländeoberfläche)
z.B. H=0,0m
Firsthöhe (über dem festgelegten Gelände) (§ 18 BauZV)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)
3.1. offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.2. Baugrenze, vorgeschriebene Änderungen (§ 23 (3) BauZV)
3.4. Baugrenze, rechteckiger Bebauungsplan (§ 23(3) BauZV)
4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)
4.1. Hauptfahrsrichtung
5. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauZB)
5.1. Straßenverkehrsflächen
5.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
5.2.1 Öffentliche Parkplätze
5.2.2 Fußgängerweg
5.3. Konstruktion der Sichtfelder nach RAS-E, Anfahrtsichtweite 3 m / 30 m, Bebauung, Bepflanzung, Entladung und Nutzung max. 0,80m hoch
6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12, u. 14. BauGB)
6.1. Trafostation
7. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)
7.1. Grünfläche
7.2. Verkehrsgrün
7.3. private Grünfläche
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)
8.1. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a BauZB
9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
9.1. mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde, zugunsten der Elektrizitätsversorgung
9.2. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)
Sichtwinkel
9.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
9.4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) und § 16 (5) BauZV)
9.5. objektbezogener Schallschutz Lärmpegelbereich

