

# GEMEINDE MALSCH

## BEBAUUNGSPLAN "UNTERM MÜHLWEG" 5. ÄNDERUNG

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

**Maßstab = 1:500**

Satzungsbeschluss: 01.03.1983  
Durch die ortsübliche Bekanntmachung am  
22.04.1983 ist der Bebauungsplan der vorherigen  
Fassung in Kraft getreten.

Planungsstand: 06.02.2024

**STEREMANN  
UND GLUP**  
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLÄNER  
ZENRODGASSE 10 · 70894 SINDWICH  
TEL.: 072 61 704 34 0 · FAX: 072 61 34 34 34  
E-MAIL: INFO@STEREMANN-UND-GLUP.DE



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. 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. 2841), 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 Bauutzungsverordnung (BauUV) 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 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 ausgeteilt.

Malsch, .....

.....  
Tobias Grulich, Bürgermeister

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

### A II Schriftliche Festsetzungen

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBAuG und BauNVO)

##### 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BBAuG)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet Ausnahmen § 4 BauNVO  
Ausnahmen nach § 4 (3) 2, 3, 5 u. 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.2 Nebenanlagen § 14 BauNVO  
Nebenanlagen im Sinne von Nebenanlagen § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen, bzw. der für diesen Zweck im Plan näher bezeichneten Bauzonen gestattet. (siehe Planz. Nr. 3.3.1). Die Grundfläche der Nebenanlage ohne Anrechnung der ggf. damit verbundenen Garagen darf höchstens 1/5 der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen.

1.2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBAuG)

1.2.1 Offene Bauweise  
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m.

1.2.2 Offene Bauweise Einzel- und Doppelhäuser  
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser.

1.2.3 Besondere Bauweise einseitiger Grenzbau  
Die Gebäude können jeweils an der östlichen Grundstücksgrenze oder mit einem Mindestabstand von 1,0 m zu dieser Grenze errichtet werden.

1.2.4 Baugrenzen Ausnahmen  
Als Ausnahmen können zur Verbesserung der Grundrißgestaltung die Baugrenzen max. auf die Hälfte der Gebäudesite bis 2,0m überschritten werden, wenn keine Abstandsvorschriften verletzt werden und dafür auf die Überbauung einer entsprechenden Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet wird. Dieser Verzicht ist durch Baualt zu sichern. Nicht überschritten werden dürfen Baugrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen.

1.3. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken (§ 9 (1) 4 BBAuG)

1.3.1 Anordnung der Garagen  
Soweit die Lage der Garagen im Plan nicht durch Planzeichen 8.1 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.

1.4. Flächen für Aufschüttungen Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 (1) 26 BBAuG)

1.4.1 Sichtwinkel  
Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.5. Flächen für Aufschüttungen Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 (1) 26 BBAuG)

1.5.1 Böschungen und Stützmauern  
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzender Grundstück unterhalb der Stützmauer entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis 50 cm und einer Tiefe bis 70 cm erforderlich und von den Angrenzern zu dulden.

1.6. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BBAuG)

1.6.1 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 Bezugshöhe gilt die festgelegte, im Mittel gemessene Geländeoberfläche im Bereich der baulichen Anlagen.

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

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 111 (1) 1 LBO

2.1.1 Dachform  
Satteldach

2.2.2 Dachneigung  
max. 30 Grad

2.2.3 Dachdeckung  
- angiebelte Ziegel-Ton- oder Betonsteintiegel in den Farbtönen rot, braun, grau oder anthrazit

2.2.4 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 Gesamtgebäudefronte beträgt, entfällt diese Beschränkung.

2.2. Gestalt der unbauten Flächen der bebauten Grundstücke § 111 (1) LBO

2.2.1 Außenanlagen  
- unbauten Flächen der Bauten  
- Gärten  
- Gärten  
- Gärten  
- Gärten

2.2.2 Außenanlagen  
Abtragungen und Auffüllungen dürfen die gegebenen, natürlichen Geländebeziehungen nicht beeinträchtigen. Die Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes sind dabei zu berücksichtigen.

2.3. Antennen (§ 111 (1) 3 LBO)

2.3.1 Auf dem Baugrundstück ist nur jeweils eine Außenantenne gleicher Zweckbestimmung zulässig. Sofern ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig.

2.4. Werbeanlagen (§ 111 (1) 5 LBO)

2.4.1 Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.5. Einfriedigungen (§ 111 (1) 5 LBO)

2.5.1 Einfriedigungen bei Grundstücken  
Die Gesamthöhe der Einfriedigung 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).

2.6. Gebäudehöhen (§ 111 (1) 8 LBO)

2.6.1 Sicherheitsstreifen an der Hochspannungsleitung  
Innerhalb des Sicherheitsstreifens der 20 KV-Leitung sind nur Bauwerke bzw. Einrichtungen zulässig, bei denen der nach VDE 0210 vorgeschriebene Sicherheitsabstand von 3,0 m zu den bei tiefstem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten ist. Von den Bauwerken, deren Baugrundstück vom Sicherheitsstreifen berührt werden, ist der Bauantrag bei der Bauwerk AG zur Stellungnahme vorzulegen.

2.7. Ordnungswidrigkeiten (§ 112 LBO)

2.7.1 Ordnungswidrigkeiten  
Ordnungswidrig im Sinne des § 112 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 111 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### 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 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 2841), 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: "Unterm Mühlweg", parallel zur Änderung des Bebauungsplanes, folgende 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 Zeltedächer.  
bisher: Satteldach, Walmdach

##### 2. Dachaufbauten

Dachgauben und Dachanschnitte 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 Gärten von 0,70 m einzuhalten.

Nebengiebel sind, ohne das Einhalten des genannten Mindestabstandes zulässig. Sie müssen jedoch von der Außenhülle der jeweiligen Fassade um mindestens 0,75 m hervortreten.

Flächen für Aufschüttungen Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 (1) 26 BBAuG)

Nebengiebel sind, ohne das Einhalten des genannten Mindestabstandes zulässig. Sie müssen jedoch von der Außenhülle der jeweiligen Fassade um mindestens 0,75 m hervortreten.

Flächen für Aufschüttungen Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 (1) 26 BBAuG)

Zuweisungen, Zufahrten und PKW-Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten. Dieses sind z.B. wassergebundene Decken, Schotterterrassen, wasserundurchlässiges Betonsteinpflaster mit Drainflur/Rasensplüß.

Alternativ ist das von den oben genannten Flächen abfließende Oberflächenwasser in angrenzenden Grünflächen, über eine 30 cm starke, belebte Oberbodenschicht, zur Versickerung zu bringen.

Gestaltung der Gartenflächen

Die unbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen, sowie den zulässigen Nebenanlagen, als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

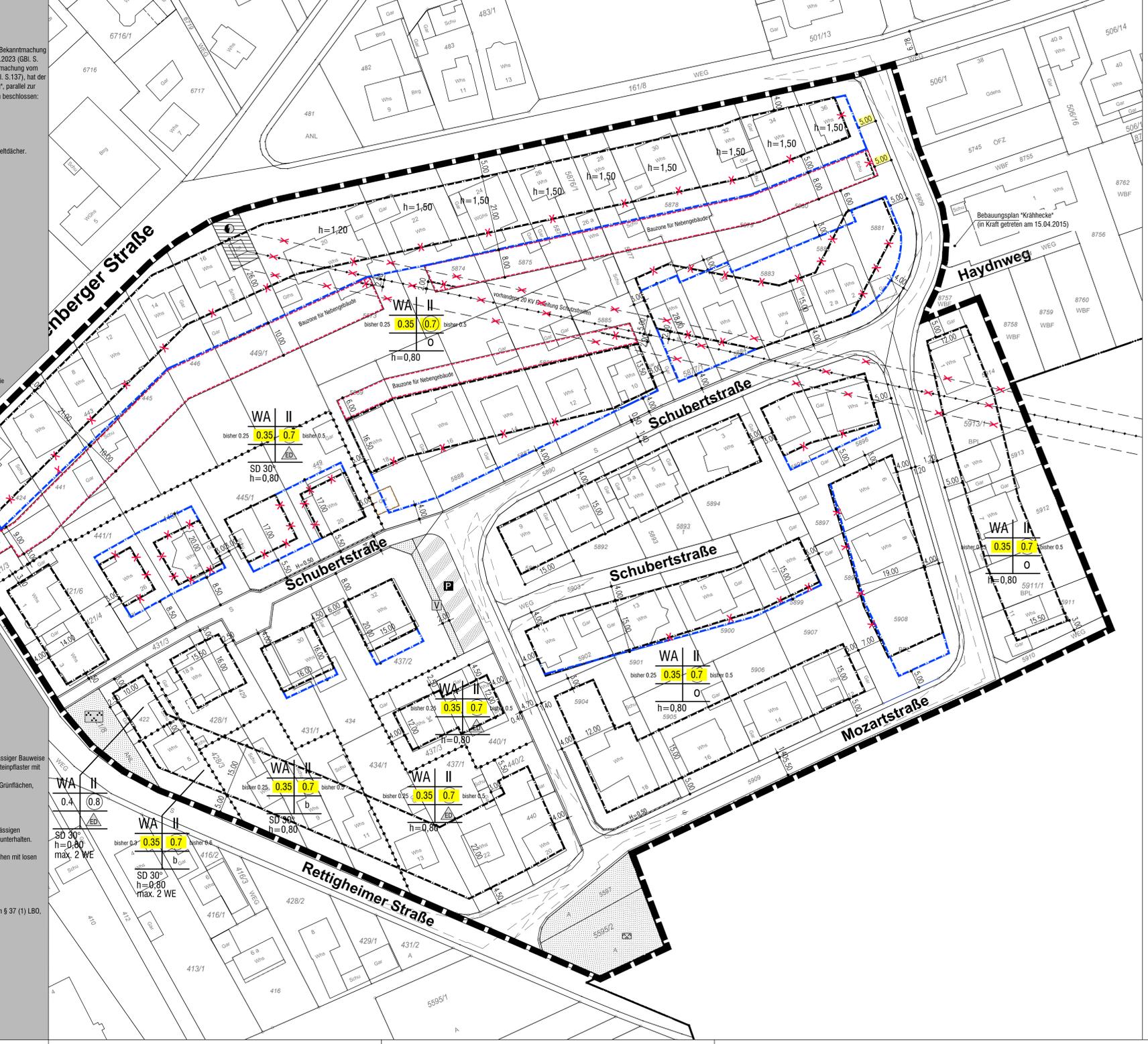
Das Auslegen von Kunstrasen sowie wasserundurchlässigen Folien sowie die Ausgestaltung von Flächen mit losen Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) ist unzulässig.

Die 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.



### Legende

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

1.1. Wohnbaufälligen (§ 1 (1) 1. BauNVO)

1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. 0,25 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2. 0,5 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

3.1. O offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

3.2. offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe Schriftliche Festsetzungen 1.2.2)

3.3. b Besondere Bauweise (siehe Schriftliche Festsetzungen 1.2.3)

3.4. - - - Baugrenze Bestand (§ 23 (3) BauNVO)

3.5. - - - Baugrenze neu festgesetzt (§ 23 (3) BauNVO)

#### 4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

4.1. Straßenverkehrsflächen

4.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

4.2.1 P Öffentliche Parkplätze

4.3. Konstruktion der Sichtfelder nach RAS-E, Anfahrtsichtweite 3 m / 30 m, Bepflanzung, Befriedigung, Einriedigung und Nutzung max. 0,60m hoch

#### 5. Flächen für Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)

5.1. - - - Hauptversorgungsleitung z. B. 20 KV oberirdisch mit Schutzstreifen an siehe Schriftliche Festsetzungen 2.6.1

#### 6. Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 und 14 BBAuG)

6.1. - - - Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität Trafostation

#### 7. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

7.1. - - - Grünfläche

7.2. - - - Verkehrsgrün

7.3. - - - Parkanlagen öffentlich

#### 8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

8.1. - - - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)

8.2. - - - Umgrenzung von Flächen von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)

Sichtflächen Anpflanzungen und Einriedigungen max. 0,70m hoch (siehe Schriftliche Festsetzungen 1.4.1)

8.3. - - - Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BBAuG)

8.4. - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBAuG)

8.5. - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 9 (1) 4 und § 16 (3) BauNVO)

8.6. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BBAuG)

8.6.1 z. B. h = 0,80 Höhenlage der FOK des ersten Vollgeschosses, bezogen auf z.B. das Gelände (siehe Schriftliche Festsetzungen 1.6.1)

9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 111 (1) 1 LBO)

9.1.1 SD Dachform Satteldach

9.2. 30° Dachneigung

10. Zahl der Wohneinheiten je Gebäude

10.1 max. 2 WE maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude