

GEMEINDE MALSCH

**Bebauungsplan 'Ehemalige Tankstelle Sezanner Straße'
mit örtlichen Bauvorschriften**

-- Entwurf --

Fassung vom 18.06.2025
(redaktionelle Änderungen 25.07.2025)

Verfahrensvermerke

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	21.06.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Amtsblatt Nr. 26)	gem. § 2 (1) BauGB	am	30.06.2022
Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss		am	21.06.2022
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	14.07.2022 25.08.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (Amtsblatt Nr. 26)	gem. § 3 (2) BauGB	am	30.06.2022
Einholung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	24.06.2022 25.08.2022
Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur erneuten Veröffentlichung und erneuten Einholung von Stellungnahmen		am	22.07.2025
Erneute Veröffentlichung	gem. § 4a (3) BauGB	vom bis	
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung (Amtsblatt Nr. xx)	gem. § 4a (3) BauGB	am	
Erneute Einholung der Stellungnahmen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	gem. § 4a (3) BauGB	vom bis	
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	

Satzung

über die Neuaufstellung des Bebauungsplans 'Ehemalige Tankstelle Sezanner Straße' mit örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - – jeweils in der am Tag des erneuten Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassung – den Bebauungsplan 'Ehemalige Tankstelle Sezanner Straße' mit örtlichen Bauvorschriften gem. Landesbauordnung (LBO) als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Ehemalige Tankstelle Sezanner Straße' mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 18.06.2025 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 18.06.2025
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 18.06.2025
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 18.06.2025

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 18.06.2025
E	Begründung	in der Fassung vom 18.06.2025

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften nach Teil C der textlichen Festsetzungen zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan 'Ehemalige Tankstelle Sezanner Straße' mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Malsch, den

.....
Markus Bechler, Bürgermeister

Teil A – Zeichnerischer Teil

siehe gesonderte Planzeichnung

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (2) BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Die nach § 4(3) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, nicht störenden Handwerksbetriebe sind gem. § 1(5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Die nach § 4(3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ladestationen für Elektrofahrzeuge der Anwohner sind zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt durch die **Grundflächenzahl GRZ**, die maximal zulässige **Gebäudehöhe (GH)**, die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die **Bezugshöhe (BZH)**.

Die **Grundflächenzahl GRZ** darf durch die Grundflächen von Zugängen, Geh- und Radwegen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sonstigen Zu- oder Überfahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu max. 0,7 überschritten werden.

Durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und die gleichzeitig begrünt sind, darf die Grundflächenzahl GRZ bis zu max. 0,95 überschritten werden.

Die **maximal zulässige Gebäudehöhe GH** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit dem oberen Punkt der Dachhaut (oder Attika bei Flachdächern) und im Falle von Dachterrassen bzw. Balkonen die Höhe am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Balkon- bzw. Terrassenumwehrung.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe darf mit **Staffelgeschossen**, die keine Vollgeschosse im Sinne der LBO Baden-Württemberg sind, bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 13,30 m überschritten werden.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch Anlagen zur Solarnutzung (Solarthermie, Photovoltaik) sowie durch technisch notwendige Anlagen (Kamine, Lüftungsanlagen) überschritten werden.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Mit Terrassen und Balkonen darf die Baugrenze bis zu einer Tiefe von max. 1,20 m überschritten werden.

5 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig. Tiefgaragen mit den zugehörigen Zufahrtsrampen sind gem. Eintrag im zeichnerischen Teil in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der vorderen Grundstücksgrenze zur Sézanner Straße zulässig.

Sonstige untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von der vorderen Grundstücksgrenze zur Sézanner Straße müssen Nebenanlagen einen Abstand von 1,50 m einhalten.

6 Anschluss der Grundstücke an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist bis zu einer Grundstückstiefe von 0,50 m zulässig: die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine von Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) und der Verkehrszeichen.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu gewähren und für die nachfolgend genannten Nutzung adäquat auszubauen:

- Leitungsrecht (LR) 1 als Leitungsrecht zugunsten der im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs verlaufenden Abwasserkanals der Gemeinde Malsch.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GR, FR, LR) 2 als Geh- und Radweg zugunsten der Allgemeinheit, als Fahrrecht für Kraftfahrzeuge zur Erschließung des angrenzenden Flst. Nr. 11339/1 sowie als Leitungsrecht zugunsten des vorhandenen Stromkabels.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) mit Wirkung vom 01.08.2019

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Zulässig sind extensiv begrünte Flachdächer und extensiv begrünte flachgeneigte Pultdächer mit Dachneigungen bis maximal 6°.

Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen oder Wegen überbaut werden, mit Erde / Substrat zu überdecken und mindestens extensiv zu begrünen.

2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Unzulässig sind beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

4 Oberflächen von Stellplätzen und Wegen und nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Stellplätze und Wege innerhalb der Baugrundstücke und der privaten Grünfläche sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anderes vorgesehen ist.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Es sind gebietsheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen.

5 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1.00 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Als Einfriedungen sind nur frei wachsende oder geschnittene Laubhecken sowie Holzzäune, Metallgitterzäune und Drahtgeflecht zulässig. Metallgitterzäune und Drahtgeflecht sind mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

7 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Teil D - Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2 Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

Das Flurstück mit der Nr. 11339 wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) als altlastenverdächtige Fläche geführt. Derzeit (Stand August 2022) finden mit dem Landratsamt Karlsruhe - Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz abgestimmte, orientierende Untersuchungen (OU) statt.

Da das Wohngebiet auf einer altlastverdächtigen Fläche entsteht wäre für eine schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz formlos zu beantragen.

3 Artenschutz

Vor Beginn der Baufeldfreimachung und sonstiger Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

4 Grundwasserschutz / Wasserversorgung

Das Vorhaben befindet sich in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Speckäcker und Stockäcker der Gemeinde Malsch. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers vom 28.09.2004 ist zu beachten.

Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist Planungsaufgabe des Architekten. Anfragen zu Grundwasserständen können kostenpflichtig schriftlich, per e-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Waldhofer Straße 100, 69123 Heidelberg, Tel.-Nr. 06221/1375-228.

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.

5 Geförderter Wohnungsbau

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen bei der Errichtung der Gebäude mindestens 20 % der Wohneinheiten mit Wohnungen erstellt werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden können. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer werden diesbezüglich nähere Vereinbarungen getroffen.

6 Lärmschutz

Im Abstand von ca. 70 m Luftlinie zum Plangebiet verläuft die Bahnstrecke Karlsruhe – Rastatt (Personenfern- als auch Güterverkehr), die im betreffenden Abschnitt durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt wird.

Bei der Bauausführung für die Neubebauung im Plangebiet sind entsprechende Bauteile zu wählen, so dass ein ausreichender Schallschutz für die Wohnnutzung gewährleistet ist. Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge der Baugenehmigungsantrags zu führen.

7 Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (holozänes Auensediment) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Da sich das Plangebiet im Bereich der Grabenrandverwerfung des Oberrheingrabens befindet, ist das Auftreten ggf. auch verkarstungsfähiger Gesteinsformationen im tieferen Untergrund nicht auszuschließen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8 Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich.

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Die ehemalige Tankstelle im Bereich der nördlichen Sézanner Straße wurde Ende 2020 aufgegeben, so dass die brachgefallene Fläche in einer zentralen Lage von Malsch einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden soll. Auf der bisher bereits versiegelten und gewerblich genutzten Fläche sollen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden, für in der Gemeinde eine entsprechende Nachfrage besteht.

Hierzu liegen konkrete Planungen von LaCroix Architekten vor, die eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern in einem Mix unterschiedlicher Wohnungsgrößen (jeweils 10-14 Wohnungen pro Gebäude) auf einer durchgehenden Tiefgarage vorsehen. Die ehemaligen Gebäude der Tankstelle wurden bereits abgebrochen.

Das Plangebiet ist bisher nicht Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen und diese städtebaulich zu regeln, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 11339 mit insgesamt rd. 1.930 qm.

Im Nordosten wird das Plangebiet durch die Sezanner Straße begrenzt, im Südosten und Nordwesten schließen sich Wohnnutzungen an – teilweise erfolgte hier eine Bebauung in zweiter Reihe. Auf der gegenüberliegenden Seite der Sezanner Straße befinden sich die Wohnblöcke des ehemaligen Familienheims.

Im Südwesten schließt sich auf Flst. Nr. 11339/1 eine spezialisierte Werkstatt für Mercedes-Benz-Fahrzeuge bzw. Oldtimer mit Öffnungszeiten von 8:30-17:00 Uhr an, die in dem städtebaulichen Kontext eines allgemeinen Wohngebiets als nicht störender Gewerbebetrieb an die Einhaltung entsprechender Grenzwerte gebunden ist. Die Zufahrt zu diesem Grundstück erfolgt seit jeher über das Flurstück des Plangebietes und soll daher auch durch ein entsprechendes Überfahrtsrecht gesichert werden.

Weiterhin soll am südlichen Gebietsrand durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit die Option einer Fuß- und Radwegeverbindung nach Westen für einen Durchstich zur Johann-Maier-Straße gesichert werden.

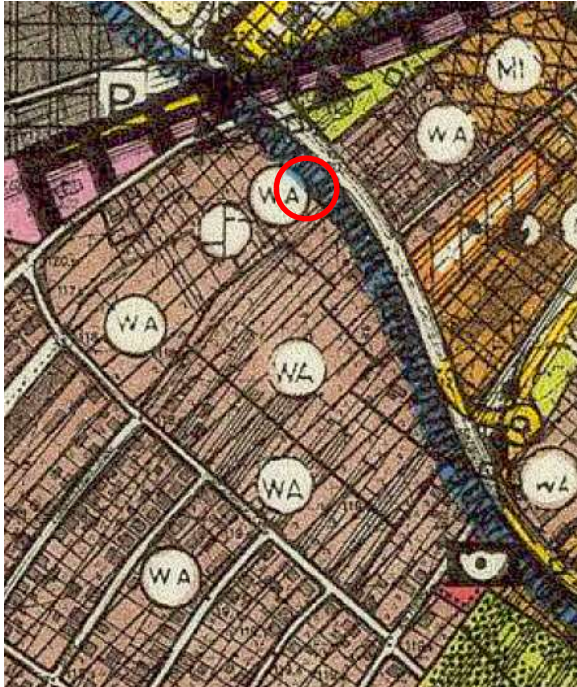


Lage des Plangebiets im Luftbild (Hintergrundbild LUBW)

3 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Malsch als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt.



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

4 Aufstellung des Bebauungsplans 'Am ehemaligen Bahnübergang'

Am 23.02.2021 hat der Gemeinderat Malsch den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 'Am ehemaligen Bahnübergang' gefasst. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst u.a. die Wohngebäude des ehemaligen Familienheim, das ehemalige Jugendhaus Villa und auch das Flurstück der ehemaligen Tankstelle – also das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans 'Ehemalige Tankstelle Sezanner Straße'

Da für den Bereich der ehemaligen Tankstelle bereits eine konkrete, mit der Gemeinde abgestimmte Gebäudeplanung besteht und aufgrund der Brachfläche auch eine hohe Dringlichkeit vorhanden ist, soll dieser Bereich durch einen gesonderten Bebauungsplan mit der Bezeichnung 'Ehemalige Tankstelle Sezanner Straße' vorgezogen werden.

5 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 2 ha (wobei die Grundflächen mehrerer B-Pläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind) oder 2 bis weniger als 7 ha, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB (nach Abgang der bestehenden Nutzung soll das Grundstück einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden, es kann dadurch neuer Wohnraum in zentraler Ortslage geschaffen werden).
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm (Geltungsbereich umfasst nur ca. 1.930 qm)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (keine Natura-2000-Gebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

6 Städtebauliches Konzept und verkehrliche Erschließung

Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans ist die Gebäudeplanung der LaCroix Architekten vor, die eine Bebauung mit zwei winkelförmigen Mehrfamilienhäusern auf einer durchgehenden Tiefgarage vorsieht. Geplant sind Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einem zurückversetzten Staffelgeschoss; pro Gebäude sollen in einem Mix unterschiedlicher Wohnungen 10-14 Wohnungen entstehen. Das Staffelgeschoss bildet mit einer entsprechend kleineren Grundfläche kein Vollgeschoss i.S. der LBO Baden-Württemberg. Durch den Rückversatz wird die Gebäudehöhe in ihrer Wirkung optisch minimiert.

Die Tiefgaragenzufahrt liegt am nördlichen Rand des Grundstücks, zusätzlich sind auch oberirdische Stellplätze entlang der Sezanner Straße vorgesehen. Am südlichen Rand ist der für die Allgemeinheit nutzbare Fuß- und Radweg und auch die unter Ziffer 2 erwähnte Zufahrt zum angrenzenden Flurstück Nr. 11339/1 berücksichtigt.

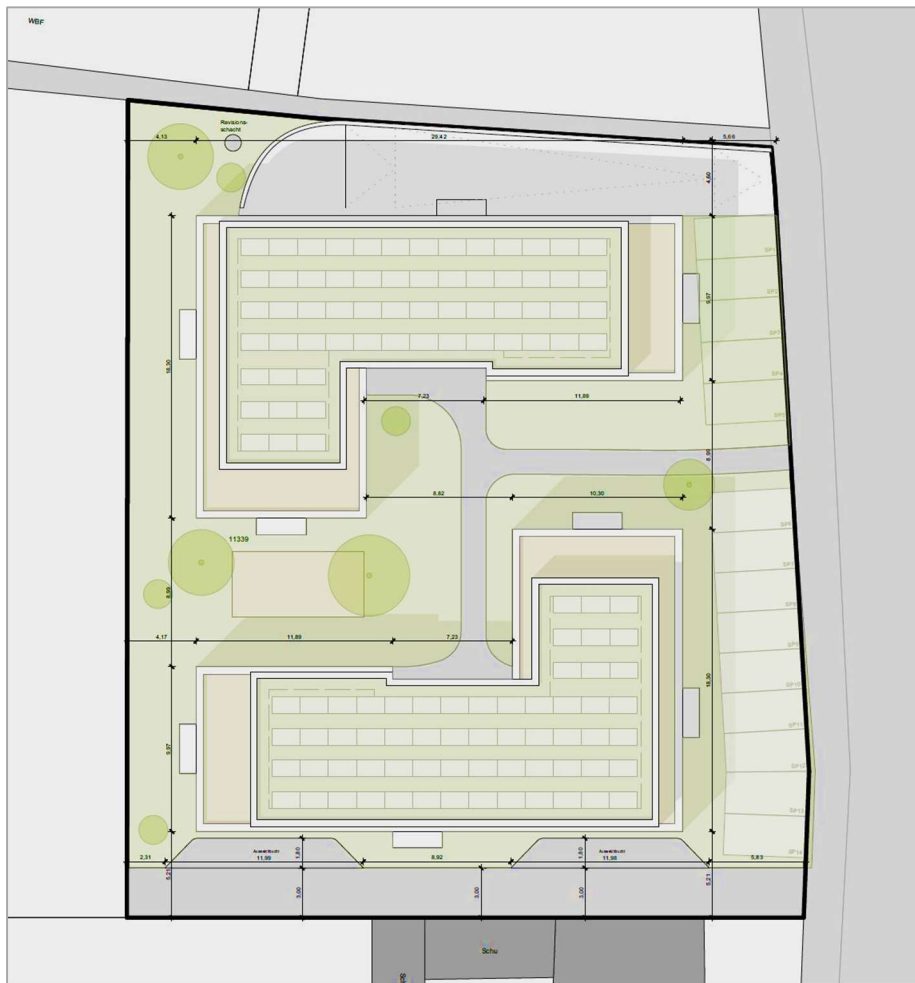
Die versetzt angeordneten Gebäudewinkel bilden im Inneren einen kleinen Platzbereich, von welchem auch der Zugang zu den Gebäuden erfolgt.

Die Umgebungsbebauung ist durch unterschiedliche Gebäudetypen geprägt: zu nennen sind auf der westlichen Seite der Sezanner Straße Wohnhäuser als Einzel- und Doppelhäuser, aber auch Gebäude mit gewerblicher Nutzung, und auf der gegenüberliegenden östlichen Seite der Sezanner Straße Mehrfamilienhaus-Zeilen des ehemaligen Familienheims. Auch bei der Wohnbebauung westlich der Sezanner Straße sind durch geschlossene Bauweisen teilweise längere Gebäuderiegel entstanden.

Auch wenn das Satteldach in der Umgebungsbebauung noch vorherrscht, ist es doch in sehr unterschiedlichen Ausprägungen mit unterschiedlichen Dachneigungen vorhanden. In der Höhenentwicklung mit einer Rückstaffelung der Gebäudehöhe fügt sich die geplante Neubebauung mit Flachdach bzw. flach geneigtem Pultdach in die Umgebung ein. Nur bei flach geneigten Dächern ist eine Dachbegrünung möglich. Dachbegrünungen wirken sich positiv auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt auf und können zudem auch Lebensraum für verschiedene Insektenarten sein. Damit reagiert diese Dachform auf verschiedene aktuelle Problemstellungen.

Daher wurde die von den LaCroix Architekten vorgestellte Konzeption von der Gemeinde für diesen Standort befürwortet, auch um die in der Gemeinde bestehende Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäuser zu decken.

Die Grundzüge und wesentlichen Eckpunkte des Bebauungskonzeptes wurden in den Bebauungsplan übernommen und finden sich in den entsprechenden Festsetzungen zur (gestaffelten) Gebäudehöhe / Geschossigkeit, Anordnung Tiefgarage, Berücksichtigung von Geh- und Fahrrechten etc. wieder.



Gebäudeplanung
LaCroix Architekten

Lageplan
Juni 2025

7 Technische Ver- und Entsorgung

Das Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann im Trennsystem an die vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden. Der Anschluss für Oberflächenwasser erfolgt an die Verdolung des Malscher Landgrabens.

Am nördlichen Rand des Plangrundstückes – im Bereich des Überfahrtrechtes verläuft ein Schmutzwasserkanal der Gemeinde Malsch, der durch ein Leitungsrecht berücksichtigt ist.

Der Kanal verläuft in ca. 4 m Tiefe und kann in Abstimmung mit der Gemeinde Malsch überbaut werden. Die Anlage eines Revisionsschachtes, der bei Überbauung einen Zugang und die Wartung sichert, soll vorgesehen werden.

8 Umweltbericht und naturschutzrechtliche Belange / Artenschutz

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung und von dem Umweltbericht (nach § 2 Abs. 4 bzw. § 2a BauGB) abgesehen.

Das Grundstück der ehemaligen Tankstelle war nahezu vollständig versiegelt. Die Gebäude wurden bereits abgebrochen und sollen nun möglichst rasch der neu geplanten baulichen Nutzung zugeführt werden. Artenschutzrechtlich relevante Habitatstrukturen sind und waren daher nicht vorhanden. Aufgrund dieser besonderen Situation wurden keine gesonderten artenschutzrechtlichen Untersuchungen durchgeführt.

Umweltbelange werden durch die flächensparende Bauweise – auch mit Unterbringung der Stellplätze in der Tiefgarage – berücksichtigt. Die nicht überbauten Flächen der Tiefgarage sowie die Dachflächen sollen begrünt werden, was ebenfalls ein wesentlicher Beitrag zum Umweltschutz darstellt: Lebensräume für Insekten, Retention von Niederschlagswasser, Klimaschutz durch geringere Aufheizung der begrünten Dächer im Vergleich zu Kies-/Bitumen-/Foliendächern.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO entspricht der vorgesehenen Nutzung. Die gem. § 4(3) ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden generell ausgeschlossen, weil sie dem vorgesehenen Gebietscharakter und dem städtebaulichen Ziel (Schaffung von Wohnraum) nicht entsprechen und zudem Konflikte mit Zufahrten etc. hervorrufen würden. Daher sollen auch die ansonsten allgemein zulässigen, nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden: so besteht die Möglichkeit, die Verträglichkeit im Einzelfall zu prüfen und über eine Zulässigkeit zu entscheiden.

Nach Ausschluss der beiden o.g. Nutzungen sind gem. § 4 BauNVO im vorliegenden Allgemeinen Wohngebiet demnach zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Zur Bestimmung der Gebäudehöhe wird eine Bezugshöhe in Metern über Normalhöhen-Null festgelegt. Maßgebend dafür ist die Gelände- bzw. Straßenhöhe an der Oberkante / Einfahrt der Tiefgaragen-Rampe. Diese Höhe wird derzeit nochmals durch eine Vermessung verifiziert und dann noch im zeichnerischen Teil ergänzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Auch die Flächen, in denen Tiefgaragen zulässig sind, sind im zeichnerischen Teil definiert.

Für die geplanten Gebäude soll eine dreigeschossige Bauweise mit drei Vollgeschossen ermöglicht werden. Zusätzlich wird ein Staffelgeschoss zugelassen, das jedoch kein Vollgeschoss sein darf – das heißt es muss von den Außenkanten des darunterliegenden Vollgeschosses zurückspringen um eine entsprechend geringere Grundfläche aufzuweisen. Auch die Einhaltung der Abstandsflächen nach Landesbauordnung bedingt zum Teil einen Rücksprung des Staffelgeschosses.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen und Gebäudehöhen entsprechen – mit einem gewissen Spielraum – dem vorliegenden Entwurf zur Gebäudeplanung, auch in der Staffelung der Geschosse durch die Festsetzung unterschiedlicher Gebäudehöhen innerhalb des Baufensters.

Gegenüber dem Entwurf Stand 2022 wurden die maximal zulässigen Gebäudehöhen um 0,5 m auf 10,50 bzw. 13,30 m für das Staffelgeschoss etwas erhöht. Hintergrund ist der in der Baugenehmigung zu führende Nachweis, dass dem Schallschutz (Verkehrslärm von der Bahnstrecke) Genüge getan wird. Falls dafür evtl. Lüftungsanlagen vorgesehen werden müssten, wäre ein etwas stärkerer Deckenaufbau notwendig.

Hinsichtlich der Überschreitung der GRZ mit Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen etc. unterscheidet der vorliegende Bebauungsplan zwischen solchen Flächen, auf denen keine Begrünung möglich ist, und denjenigen Flächen der Tiefgarage, die begrünt werden können.

Mit den nicht begrünten Zufahrten, Überfahrten, oberirdischen Stellplätzen, Wegen und Nebenanlagen (z.B. Müllhäuschen) darf die GRZ bis zu 0,7 überschritten werden. Mit den begrünten Flächen der Tiefgarage ist eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,95 zulässig.

Durch die am südlichen Rand des Plangebietes zu berücksichtigenden Überfahrts- und Gehrrechte ergeben sich höhere Flächenanteile als üblich für Zufahrten und Wege.

Auch mit Blick auf die festgesetzte Dachbegrünung ist die zulässige Überbauung des Grundstücks mit den festgesetzten Überschreitungen städtebaulich vertretbar.

9.3 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Gliederung des Grundstücks und zur Ordnung der erforderlichen Parkierungs- und Nebenanlagen sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig. Tiefgaragen mit den zugehörigen Zufahrtsrampen sind gem. Eintrag im zeichnerischen Teil in den dafür jeweils festgesetzten Flächen zulässig. Der rückwärtige Grundstücksbereich zu Flst. Nr. 11339/1 soll als begrünter Bereich gesichert werden: daher sind ebenerdige Stellplätze nur innerhalb des Baufensters und außerhalb des Baufensters nur im Bereich zur Sezanner Straße hin zulässig.

Sonstige untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die Zufahrten zu Stellplätzen an der Sezanner Straße sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, müssen zur vorderen Grundstücksgrenze zum Straßenraum der Sezanner Straße jedoch einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.

Damit wird das typische Straßenbild gesichert und gleichzeitig ein Beitrag zur Verkehrssicherheit geleistet.

9.4 Anschluss der Grundstücke an Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) und der Verkehrszeichen.

9.5 Leitungsrecht

Das festgesetzte Leitungsrecht am nördlichen Rand des Plangebietes sichert den dort verlaufenden Schmutzwasserkanal der Gemeinde Malsch. Er liegt hier in ca. 4 m Tiefe. Die Gemeinde sieht die Möglichkeit einer Überbauung, die jedoch in enger Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen muss. Durch einen Revisionsschacht könnte beispielsweise die Zugänglichkeit und Wartung gesichert werden. Weitere Regelungen zur Zugänglichkeit oder statischen Sicherung des Schmutzwasserkanals werden im Zuge der Baugenehmigungs- oder Bauausführungsplanung getroffen.

Auf den nördlich angrenzenden Grundstücken, außerhalb des Plangebietes verlaufen Regenwasserkanäle, an die angeschlossen wird; ansonsten bleiben diese von der Planung jedoch unberührt.

Das am südlichen Rand des Plangebietes festgesetzte Geh- / Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sichert einen Fuß- und Radweg auf einer durchgängigen Breite von 3,0 m und damit die Option einer Verbindung zur Johann-Maier-Straße für Fußgänger und Radfahrer Richtung Westen. Für das angrenzende Flurstück Nr. 11339/1 wird mit dem Fahrrecht für Kraftfahrzeuge die Erschließung gesichert, die seit jeher über das Flurstück des Plangebietes erfolgt. Um ein gefahrloses Nebeneinander und Begegnen von Rad- Fußgänger- und KFZ-Verkehr zu sichern, sind zwei Ausweichstellen vorgesehen. Angesichts der kurzen, gut einsehbaren Strecke, ist diese Lösung gut praktikabel.

Das am südlichen Rand festgesetzte Leitungsrecht sichert zudem noch ein dort verlaufendes Stromkabel.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dächer

Die Festsetzungen zu zulässigen Dachformen und Dachneigungen berücksichtigen den vorliegenden Entwurf zur Gebäudeplanung. Wie in Ziffer 6 der Begründung erläutert, sind sie bzgl. der vorliegenden städtebaulichen Situation verträglich und fügen sich – auch mit der vorgesehenen Höhenstaffelung – in die Umgebungsbebauung ein. Die flachen Dachneigungen lassen eine extensive Dachbegrünung zu, was aus Aspekten des Umwelt- und Klimaschutzes gewünscht ist.

10.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sichern ein ansprechendes Ortsbild und verhindern auch nachbarschaftliche Konflikte (keine beleuchteten, bewegten Werbeanlagen).

10.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksbereiche / Einfriedungen

Die örtlichen Bauvorschriften Ziffern 4+5 stellen eine ansprechende Gestaltung des Freiraumes sicher und sollen eine Einbindung der neuen Wohnbebauung in das Ortsbild gewährleisten.

10.4 Niederspannungsfreileitungen

Aus Gründen des Ortsbildes aber auch zur Gefahrenabwehr (Blitzeinschlag, Sturmschäden) sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

10.5 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Für die neu entstehenden Wohnungen sollen Stellplätze in ausreichender Zahl auf dem Baugrundstück zur Verfügung gestellt werden, um die Attraktivität der neuen Wohnungen zu steigern aber auch um Konflikte in der Nachbarschaft zu vermeiden. Daher werden für die nachzuweisenden Stellplätze Faktoren festgelegt, die über die Stellplatzverpflichtung gem. § 37(1) LBO hinausgehen.

Der betreffende Bereich ist gekennzeichnet durch die historisch gewachsene Bebauung in der Sezanner Straße (teilweise in 2. Baureihe), Geschosswohnungsbau (ehem. Familienheim) und die Märkte von Aldi, Rewe und DM. Weiterhin dient die Sezanner Straße als Zufahrt zu den gewerblichen Nutzungen im Brückenwiesenweg und zum Stadtbahnhaltepunkt mit Park- und Ride-Plätzen. Es ist daher wichtig, eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs in der Sezanner Straße, etwa durch eine ungeordnete Parkierung zu vermeiden. Gleichzeitig bietet sich dieser Bereich für eine verdichtete Wohnbebauung an. Um diese verschiedenen Anforderungen konfliktfrei bewältigen zu können, wird daher für die neu entstehenden Wohnungen im Planbereich der Nachweis von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung festgelegt. Dieser Faktor bildet auch den vorgesehenen Mix unterschiedlicher Wohnungsgrößen ca. 45 qm bis 110 qm ab, in dem bei kleineren Wohnungen eher mit 1 PKW pro Wohnung bei den größeren Wohnungen eher mit 2 PKW pro Wohnung zu rechnen ist.