

GEMEINDE MALSCH

Bebauungsplan „Florianstraße / Neuwiesenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 10.02.2026

(redaktionelle Änderungen / Korrekturen 04.03.2026)

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	28.02.2012
Frühzeitige Beteiligung Behörden / TöB	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis	04.11.2015 14.12.2015
Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis	13.11.2015 14.12.2015
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	08.01.2024 16.02.2024
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom Bis	08.01.2024 16.02.2024
Erneute Einholung der Stellungnahmen gem. § 4a (3)	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	
Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a (3)	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	

Satzung

über den Bebauungsplan "Florianstraße / Neuwiesenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen – den Bebauungsplan „Florianstraße / Neuwiesenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften gem. Landesbauordnung (LBO) als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

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

Anlagen

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

Weitere gesonderte Anlagen

Aktualisierung Artenschutzrechtliche Untersuchung	in der Fassung vom 19.08.2024
Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung von Februar 2025
Geotechnisches und Umwelttechnisches Gutachten	in der Fassung vom 27.01.2017
Wasserhaushaltsbilanz	in der Fassung vom 03.02.2026

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, werden 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Florianstraße / Neuwiesenstraße“ 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

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO i.V.m. § 1(5) + §1(6) BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
- Anlagen für soziale Zwecke

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Anlagen für örtliche Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1(5) + §1(6) BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- First- und Gebäudehöhen) und zur Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

In Teilbereich 2b sind die für Geh- und Fahrrechte festgesetzten Flächen nicht Bestandteil der für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebenden Grundstücksfläche. Zur Herstellung der notwendigen Zufahrten / Erschließung der Grundstücke dürfen die Flächen mit Geh- und Fahrrechten vollständig versiegelt werden.

Die **Trauf- und Firsthöhe** gilt für die zulässigen geneigten Dächer mit Dachneigung 35 - 45°, die **Gebäudehöhe** gilt für die in Teilbereich 1 zulässigen Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis maximal 10° Dachneigung.

Die **Bezugshöhen** zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil in Metern über NHN festgesetzt.

Die **Traufhöhe TH** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die tatsächlich ausgeführte TH darf für einen Gebäuderücksprung auf max. 1/3 der Dachlänge bis 1,25 m überschritten werden. Mit Gauben / Zwerchgiebeln darf die tatsächlich ausgeführte TH bis 2.50 m überschritten werden, insgesamt bis max. 1/2 der Dachlänge. Mit Zwerchgiebeln darf die tatsächlich ausgeführte Firsthöhe nicht überschritten werden.

Die **Firsthöhe FH** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Bei Doppelhäusern darf der Höhenversatz zwischen zwei aneinander gebauten Doppelhaushälften maximal 1,00 m betragen. Gfls. ist dies durch eine Baulast zu sichern. Zudem sind die örtlichen Bauvorschriften Ziffer 1 zu berücksichtigen.

Die **Gebäudehöhe GH 1** ist bei Gebäuden mit Flachdach das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika, bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern bis max. 10° ist die Gebäudehöhe GH 1 das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut (=Pult-First, höherliegende Gebäudehöhe).

Die **Gebäudehöhe GH 1 darf überschritten werden**

- mit Geländern und Umwehrungen für Dachterrassen um max. 1,50 m
- mit einem auf allen Gebäudeseiten mindestens um 1,50 m zurückversetzten Staffelgeschoss bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe GH 2. Die Gebäudehöhe GH 2 ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Punkt der Dachhaut des Staffelgeschosses (bei Flachdächern: Oberkante Flachdachattika und bei flachgeneigten Dächern: Oberkante Dachhaut am Pult-First bzw. höherliegende Gebäudehöhe).

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

In der **abweichenden Bauweise** sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 16.00 m und Doppelhäuser bis 9.50 m pro Doppelhaushälfte zulässig sind.

Doppelhäuser sind nur zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte gesichert ist. Bei Errichtung von Doppelhäusern mit geneigten Dächern muss für beide Doppelhaushälften dieselbe Firstrichtung vor-gesehen werden. Gfls. ist dies durch eine Baulast zu sichern. Zudem sind die örtlichen Bauvorschriften Ziffer 1 zu berücksichtigen.

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen sind ausnahmsweise bis maximal 2,0 m Tiefe zulässig.

Gem. § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO dürfen außen aufgestellte **Wärmepumpen, Luftwärmetauscher und vergleichbare Anlagen** der technischen Gebäudeausrüstung ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Vorgärten (siehe hierzu örtliche Bauvorschrift Nr. 5) errichtet werden, sofern sie dem Betrieb des jeweiligen Hauptgebäudes dienen, in engem räumlichem Zusammenhang hierzu stehen und eine Höhe von 1,5 m sowie eine Grundfläche von 2,5 m² je Anlage nicht überschreiten. Sie sind so anzuordnen, dass unzumutbare Belästigungen durch Geräusche und optische Beeinträchtigungen vermieden werden.

Abstellplätze und Anlagen zur Unterbringung von Müll- und Wertstoffbehältern sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Vorgärten (siehe hierzu örtliche Bauvorschrift Nr. 5) zulässig.

Die o.g. Anlagen (Wärmepumpen, Mülltonnen) sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche blickhemmend einzugrünen oder einzuhausen, sofern sie im Vorgartenbereich aufgestellt werden.

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

Garagen / Carports sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen und der Flächen für Garagen und Carports zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO – ausgenommen Versorgungseinrichtungen, Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - sind nur innerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Je Baugrundstück ist nur 1 Nebengebäude mit einer Größe von max. 25 cbm und 1 Gewächshaus mit einer Größe von max. 10 cbm und einer Traufhöhe von max. 2.30 m zulässig, gemessen ab OK Gelände.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.

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

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist bis zu einer Grundstückstiefe von 0,50 m 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.

7 Pflanzgebote / Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Es sind gebietsheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Je angefangene 350 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Grundstücken mindestens ein Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm, 3x verpflanzte Ware) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust nachzupflanzen. Mindestabstände zu Leitungstrassen und Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 10° Dachneigung sind extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm zu begrünen.

8 Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen bis auf das Höhenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Aufschüttungen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind einander anzugleichen. Ist im Rahmen von Auffüllungen die Verwertung von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise zum Einsatz und zur Verwertung von Baustoffrecyclingmaterial zu beachten.

9 Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen mit dem Leitungsrecht LR 1 sind zugunsten der Leitungsträger und der Gemeinde Malsch zu sichern. Eine Befestigung der Flächen ist nach Zustimmung des Leitungsträgers und der Gemeinde möglich, wenn sie den rechtlichen und technischen Anforderungen der zu sichernden Leitungen nicht widersprechen.

Auf den im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen mit dem Leitungsrecht LR 2 sind Leitungsführungen zugunsten der westlich angrenzenden Grundstücksbereiche (derzeit Flst. Nr. 1460/2) zu gewährleisten und zu sichern.

Auf den im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen mit Geh-Fahr- und Leitungsrecht GR/FR/LR sind Leitungsführungen sowie der Zugang und die Zufahrt zugunsten der Grundstücksbereiche des derzeitigen Flst. Nr. 1460/2 zu gewährleisten und zu sichern.

Baum- und Strauchpflanzungen sind nur in Absprache mit den Leitungsträgern möglich, wenn die Abstände gemäß dem „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ beachtet werden.

10 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen (§ 9(1) Nr. 16c BauGB)

Bei Neubauten und umfassenden Sanierungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Florianstraße‘ sind für die Abwasserversorgung Einrichtungen vorzusehen, die ein Rückfließen des Abwassers in das Gebäude verhindern.

11 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans beträgt in manchen Bereichen des Dörflichen Wohngebietes (MDW) die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von § 5 Absatz 7 Nr.2 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) mindestens 0,4 der Wandhöhe.

In denjenigen Bereichen, in denen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die Tiefe der Abstandsflächen 0,2 der Wandhöhe beträgt, gilt zusätzlich noch folgendes:
Im Sinne des § 56 Absatz 2 Nr. 5 LBO sind zur Ersetzung eines rechtmäßig errichteten Gebäudes an gleicher Stelle durch ein Gebäude höchstens gleicher Abmessung (Gebäudehöhe, Umriss) und Gebäudestellung (Firstrichtung) Abweichungen von den Mindestabständen des § 5 LBO zulässig, und zwar im Maß des jetzt bestehenden Gebäudes.

12 Bestandsschutz nach § 1(10) BauNVO

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans beträgt in manchen Bereichen des Dörflichen Wohngebietes (MDW) die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von § 5 Absatz 7 Nr.2 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) mindestens 0,4 der Wandhöhe.

In denjenigen Bereichen, in denen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die Tiefe der Abstandsflächen 0,2 der Wandhöhe beträgt, gilt zusätzlich noch folgendes:

Im Sinne des § 56 Absatz 2 Nr. 5 LBO sind zur Ersetzung eines rechtmäßig errichteten Gebäudes an gleicher Stelle durch ein Gebäude höchstens gleicher Abmessung (Gebäudehöhe, Umriss) und Gebäudestellung (Firstrichtung) Abweichungen von den Mindestabständen des § 5 LBO zulässig, und zwar im Maß des jetzt bestehenden Gebäudes.

13 Immissionsschutz § 9(1) Nr. 24 BauGB

Die Errichtung von baulichen Anlagen zum Schallschutz kann in den gekennzeichneten Flächen (LSW) entlang der Grundstücksgrenzen zum nordwestlich gelegenen Bauhof der Gemeinde ohne Nachweis von Abstandsflächen gemäß den im zeichnerischen Teil festgesetzten Höhen zugelassen werden.

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachformen und Neigungen gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil.

Die Errichtung von Doppelhaushälften ist nur mit derselben Dachform, Dachneigung und Firstrichtung zulässig. Des Weiteren darf der Höhenversatz zwischen zwei aneinander gebauten Doppelhaushälften maximal 1,00 m betragen. Gfls. ist dies durch eine Baulast zu sichern.

Garagen / Carports: Gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil sowie begrünte Flachdächer.

Dachdeckungen sind als Dachziegel / Dachsteine in den Farben Rot, Braun, Grau und Schwarz zulässig.

Metalldachdeckungen sind nur für Nebenanlagen und Dachaufbauten zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung).

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 10° Dachneigung sind extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm zu begrünen.

2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte für zulässige geneigte Dächer 35° - 45° (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Länge einzelner Dachaufbauten darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen.

Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten sowie deren Abstand zum Ortgang / Grat (giebelseitige Dachkante / Kante beim Walmdach) muss jeweils mind. 1.25 m betragen.

Der Abstand zwischen Oberkante Dachaufbauten und First des Hauptdaches muss vertikal gemessen mind. 0.5 m betragen.

Dacheinschnitte in Kombination mit Gaupen oder Gegengiebeln sind auf derselben Dachseite nicht zulässig.

Bei **Doppelhäusern** beziehen sich die in dem Absatz 1 genannten zulässigen Längen der Dachaufbauten jeweils auf die Dachlänge der einzelnen Doppelhaushälfte.

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

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden. Gefangene Stellplätze sind zulässig, sofern sie der gleichen Wohneinheit zuzuordnen sind.

4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

5 Vorgärten (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Vorgärten im Sinne dieser Vorschrift sind die Flächen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und den Fassaden der Hauptgebäude, bzw. deren gedachter Verlängerung auf gesamter Grundstücksbreite. Die Vorgärten sind – abgesehen von befestigten Fußwegen, Zufahrten und ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen gem. Ziffer Nr. 3 und Nr. 4 der

planungsrechtlichen Festsetzungen - gärtnerisch zu gestalten. Die Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerfläche, mit Ausnahme der eingehauste Abstellplätze und Anlagen zur Unterbringung von Müll- und Wertstoffbehältern ist unzulässig.

6 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 Ansichtsfläche pro Gebäude nicht überschreiten.

7 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1.00 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 3.00 m ab vorderer Grundstücksgrenze dürfen ebenfalls eine Höhe von 1,00 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Begrünte oder hinterpflanzte Einfriedungen sind nur mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

8 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks sind in Naturstein bzw. mit Natursteinvorsatz auszuführen und dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante Gelände. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1.00 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

10 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden in Planbereich 1, die an der neu erstellten Stichstraße anliegen, ist das Regenwasser in ein von der Gemeinde Malsch zu benennendes gesondertes System zur Sammlung und Rückhaltung des Regenwassers einzuleiten.

Hinweise zum Bebauungsplan

1 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.

3 Artenschutz

Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von Vögeln

Die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Gestrüpp) sowie der Abbruch von Gebäuden dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober und 28. Februar (§ 39 (5) BNatSchG) durchgeführt werden. Die Räumungsmaßnahmen sind ebenfalls bis zum 28. Februar durchzuführen, da auch Gehölzschnitt und Bauschutt als Brutplatz genutzt werden kann. Sollten Gehölzentfernungen und Abbrucharbeiten außerhalb dieser Frist erforderlich sein, ist dies nur zulässig, sofern keine aktuelle Nutzung der Strukturen durch Brutvögel festgestellt werden kann.

Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von Fledermäusen

Der Abriss und die Rodung des leerstehenden Bauernhaus mit Nebengebäuden auf Flurstück Nr. 614 sowie die Quartierbäume (A, B) auf Flurstück Nr. 1485 (siehe Abbildung 2) ist nur ab Mitte August bis Ende September oder im März zulässig. Im Vorfeld der Abriss- und Rodungsarbeiten ist durch einen Fledermausexperten sicherzustellen, dass sich keine Tiere in und an den Gebäuden sowie in den Baumhöhlen befinden. Dabei ist auch der Umfang von Ersatzquartieren festzulegen. Die Ersatzquartiere sind im Vorfeld der Arbeiten (CEF-Maßnahme) an Bäumen oder Gebäuden (innerhalb oder im direkten Umfeld des Planungsgebiets) in einer Höhe von mindestens drei Metern auf der wetterabgewandten Seite ohne direkte Sonneneinstrahlung anzubringen.

Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von Eidechsen

Es wird angenommen, dass sich die lokale Population der Eidechse entlang der gesamten Mauer der Zufahrtstraße zum Recyclinghof erstreckt (blau schraffierter Bereich, Abbildung 3). Werden die angrenzenden Flächen während der Aktivzeit der Mauereidechsen (März bis September) bebaut ist das Baufeld durch einen Reptilienschutzzaun zu sichern.

Der Zaun ist vor Baubeginn entlang der Baugrenze aufzustellen und bleibt während der gesamten Bauphase bestehen. Zu verwenden ist ein glatter Folienzaun (z.B. Rhizomfolie) mit einer Höhe von mindestens 50 cm. Die untersten 10 cm, idealerweise 20 cm, sind in den Boden einzugraben. Am oberen Ende ist der Zaun nach außen umzuschlagen. Der Zaun hat in regelmäßigen Abständen von ca. 1 m mit Pfosten befestigt zu werden. Die Vegetation hat regelmäßig

beidseitig auf einer Breite von 1 m gemäht zu werden. Dies hat je nach Wüchsigkeit ein- bis zweimal im Monat zu erfolgen. Die Funktionsfähigkeit des Zauns ist mehrmals während der Vegetationsperiode (alle 2 bis 4 Wochen) im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren. Die ökologische Baubegleitung hat durch eine naturschutzfachlich ausgebildete und versierte Person erfolgen.

Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung xylobionter Insekten

Am Habitatbaum B (siehe Abbildung 2) auf Flurstück Nr. 1485 wurden große ovale Fraßgänge festgestellt, die auf Larven des streng geschützten Körnerbocks (*Megopis scabricornis*) schließen lassen. Um sicherzustellen, dass sich die (potenziell) darin befindlichen Larven entwickeln können, ist der Baum schonend zu fällen und der Stamm an einer geeigneten Stelle im oder im direkten Umfeld des Planungsgebiets zu lagern. Der Stamm ist senkrecht zu lagern, z.B. in dem er an einem anderen Baum befestigt wird.

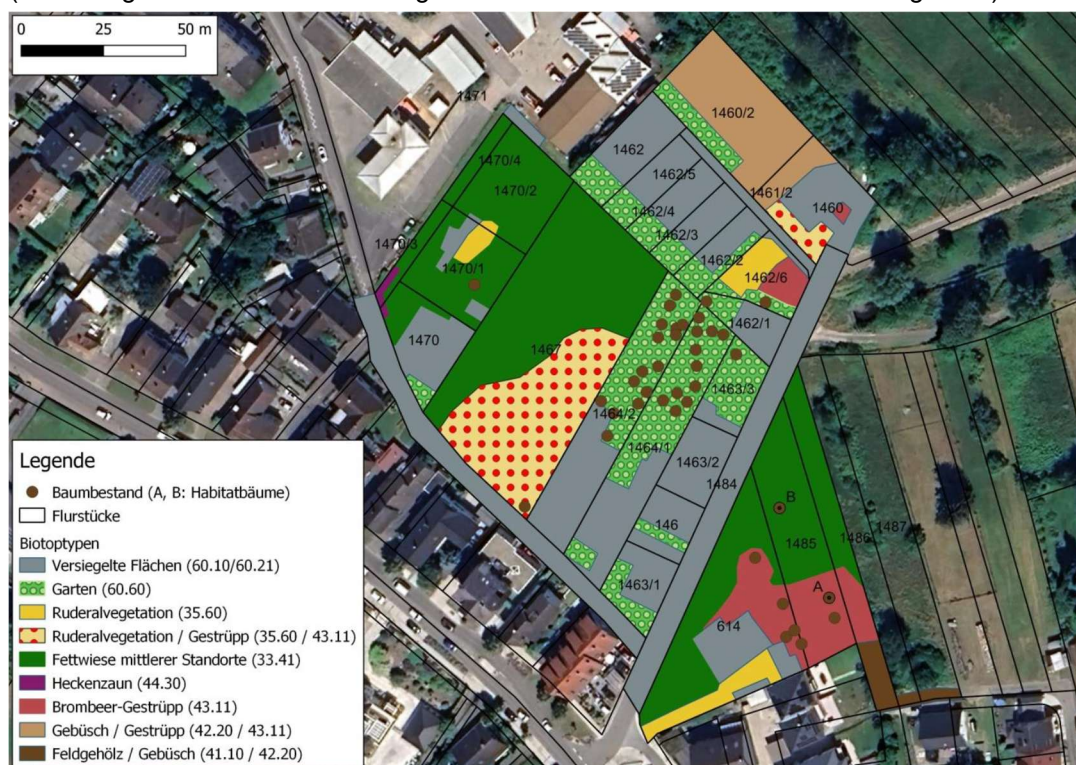
Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung von Kleinsäugetern

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das leerstehende Bauernhaus mit Nebengebäuden auf Flurstück Nr. 614 von besonders geschützten Arten wie dem Siebenschläfer (*Glis glis*) oder der Gelbhalsmaus (*Apodemus flavicollis*) als Schlaf- und Winterquartier genutzt wird. Um eine Tötung der dort möglicherweise vorkommenden Tiere zu vermeiden, sind die Abrissarbeiten nur im Zeitraum von September bis Mitte Oktober zulässig. Dies ist der Zeitraum zwischen dem Ende der Jungenaufzucht und dem Beginn der Winterruhe, in dem die Tiere noch aktiv sind und flüchten können. Geeignete Ausweichhabitate sind Gebäude (z.B. Gartenhäuser, Scheunen) in der näheren Umgebung.

CEF-Maßnahme Vögel

Angelehnt an die Anzahl der vorhandenen Baumhöhlen, sind drei Sperlingskoloniehäuser anzubringen. Diese sind innerhalb oder im direkten Umfeld des Planungsgebiets an Bäumen oder Gebäuden in zwei bis sechs Metern Höhe auf der wetterabgewandten Seite anzubringen. Die Kästen sind dauerhaft zu unterhalten (jährliche Leerung und Kontrolle der Nisthilfen).

Bestand der Biotoptypen im Planungsgebiet mit Angabe der Flurstücksnummern
(Abbildung 2 aus der Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Untersuchung 2024):



A, B: Habitatbäume mit Rindenabplatzungen und Baumhöhlen (Fledermäuse)
B: potenzielle Lebensstätte des streng geschützten Körnerbocks (*Megopis scabicornis*)
 Datengrundlage: ©Google Satellite, abgerufen im August 2024.

Lage Untersuchungsbereiche Eidechsen und Fundpunkt Mauereidechse
(Abbildung 3 aus der Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Untersuchung 2024):



4 Brandschutz

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.

5 Grundwasser / Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des WSG Winkelsloh. Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rastatt sind zu beachten.

Nur Erdwärmesonden mit Wasser als Wärmeträgerflüssigkeit und Wasser-Wasser-Wärmepumpenanlagen mit einem mit reinem Wasser befüllten Zwischenwärmetauscher sind genehmigungsfähig.

6 Entwässerung Niederschlagswasser

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Das Niederschlagswasser soll in den Vorfluter eingeleitet werden. Die Entwässerungsplanung ist im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz abzustimmen zur Herstellung des Benehmens.

Für die zentrale Einleitung in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen. Im Zuge des Wasserrechtsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass eine schadlose Einleitung in den Vorfluter gegeben ist.

7 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (holozäne Altwasserablagerungen, 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.

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 Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung

Im Auftrag der Gemeinde Malsch hat die UXO Pro Consult GmbH den Planbereich bzgl. einer potenziellen Kampfmittelbelastung untersucht (April 2025). Die Luftbildauswertung (Luftbildaufnahme 19.03.1945) hat zu der Erkenntnis geführt, dass ein Verdacht der Kontamination mit Kampfmitteln für das entsprechende Gebiet begründet ist. Im Gutachten wird daher eine nähere technische Untersuchung durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder -räumdienst des Bundeslandes oder ein privates Fachunternehmen (Kampfmittelsondierung) vor Eingriffen in den Untergrund empfohlen.



Anmerkung: der festgestellte Bombenrichter liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans; das betreffende Flst. Nr. 1470 ist bebaut.

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Malsch besteht in der Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion unter Berücksichtigung vorhandener Bau- und Nutzungsstrukturen. Im Bereich zwischen Bauhof, Neuwiesen- und Florianstraße sieht die Gemeinde die Möglichkeit, durch die dort bereits vorhandene Bebauung zu ergänzen und so durch eine innerörtliche Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu gewinnen.

Die Flächen weitgehend im FNP für als Baufläche vorgesehen, liegen aber nicht im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplanes. Daher ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für die bauliche Entwicklung in diesem Bereich die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Den entsprechenden Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans hat der Gemeinderat Malsch am 28.02.2012 gefasst.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und umfasst eine Fläche von ca. 2 ha, überwiegend zwischen Florianstraße und Neuwiesenstraße. Die genaue Lage und die Abgrenzung des Geltungsbereichs sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Im Westen des Plangebietes befinden sich der Bauhof und die Feuerwehr.

Die umgebende Bebauung wird von 1½ bis 2½-geschossigen Wohnhäusern mit Satteldächern geprägt. Im Westen, gegenüber Bauhof/Feuerwehr, befinden sich auch zwei 3-geschossige Wohnblocks.

Innerhalb des Plangebietes ist entlang der Florianstraße und der Neuwiesenstraße sowie am nördlichen Gebietsrand Bebauung vorhanden. Sie hat zum Teil noch die Ausprägung ehemaliger Gehöfte – auch hinsichtlich der lang durchgehenden, großen Grundstückszuschnitte und der vorhandenen Unterschreitung von Abstandsflächen. In der Florianstraße ist auch noch ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb vorhanden. Das ehemalige Bauernhaus östlich der Neuwiesenstraße steht dagegen schon seit langem leer.

Das Gelände ist relativ eben: im Einmündungsbereich Florianstr./ Neuwiesenstraße liegt das Gelände bei rd. 122.00 m NHN. Der bestehende Privatweg zur Erschließung der Gebäude Nr. 5b – 5f liegt bei rd. 121.50 m NHN, zur nördlichen Gebietsecke fällt das Gelände über eine kleine Böschung dann auf rd. 120.00 m NHN ab.

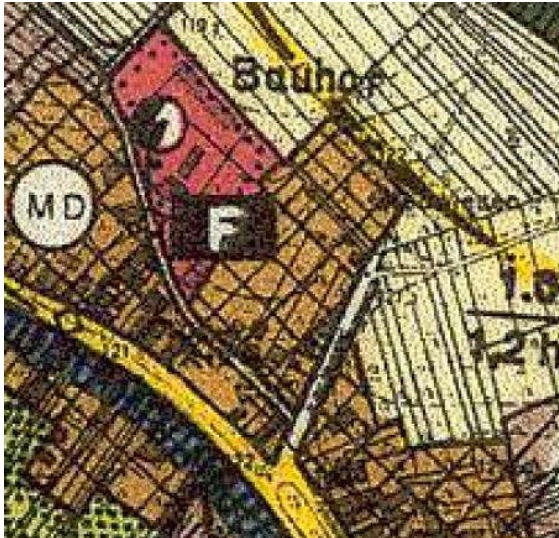
Seit Beginn des Verfahrens wurden am südlichen und westlichen Gebietsrand inzwischen Bauvorhaben nach § 34 BauGB beantragt und genehmigt: Diese Bereiche wurden aus dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Mit der Entnahme dieser Grundstücke ist auch eine direkte Betroffenheit der geschützten Zauneidechse nicht mehr gegeben.

Der Geltungsbereich umfasst nun ca. 18.326 qm.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan, bis auf einen kleinen Teil der Grundstücke am östlichen Rand (Ausformung FNP), als bestehende gemischte Baufläche / Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet (MDW) geplant, der Bereich östlich der Neuwiesenstraße soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Bebauungsplan wird somit aus dem FNP entwickelt.



Ausschnitt aus dem
Rechtswirksamen Flächennutzungsplan
der Gemeinde Malsch

4 Beschleunigtes Verfahren

Der Gemeinderat hat am 28.02.2012 zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im betreffenden Bereich die Aufstellung des Bebauungsplans „Florianstraße / Neuwiesenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

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 20.000 qm (wobei die Grundflächen mehrerer B-Pläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind) oder 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm, 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 angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Das Plangebiet ist im Westen, Süden und Norden von Bebauung umgeben, zudem ist auch innerhalb des Plangebiets Bebauung vorhanden, die – teilweise nach Abbruch leerstehender Gebäude – nachverdichtet werden soll. Das untenstehende Luftbild verdeutlicht die örtliche Situation der vorhandenen Bebauung.
- Die Grundflächen insgesamt liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm, da schon allein der gesamte Geltungsbereich unterhalb diesem Schwellenwert liegt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1(6) Nr. 7b BauGB (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura-2000-Gebiete): Im Osten und Norden des Plangebietes liegt das großräumige FFH-Gebiet 'Wälder und Wiesen bei Malsch'. Im Norden besteht ein Abstand von rd. 31 m zur Grenze des FFH-Gebietes. Richtung Osten grenzt das FFH-Gebiet auch schon jetzt an die vorhandene Bebauung bzw. eine öffentliche Verkehrsfläche an (s. Abb. unten). Nachteilige Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das FFH-Gebiet sind daher nicht zu erwarten.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.



Quelle
Luftbild:
LUBW 2023

5 Artenschutz

Zu Klärung artenschutzrechtlicher Belange wurde im April 2013 eine Bewertung der Biotopausstattung und artenschutzrechtliche Voreinschätzung erstellt (Thomas Breunig, Institut für Botanik und Landschaftskunde). 2017 folgte eine vertiefte Untersuchung der Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Zauneidechsen, Holzkäfer und Schmetterlinge durch das Büro Breunig/IBL. Aufgrund der langen Verfahrensdauer wurde im Februar 2023 das Büro Breunig/IBL beauftragt, die Aktualität der 2013 und 2017 erarbeiteten Ergebnisse zu prüfen. Aufgrund der Stellungnahmen in der ersten Offenlage wurde die Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Untersuchungen aus dem Jahr 2017 im Jahr 2024 erneut durch das Büro Breunig/IBL aktualisiert und ist Grundlage zur Beurteilung möglicher Konflikte.

Die Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Untersuchung aus 2024 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Die Gemeinde Malsch plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Florianstraße / Neuwiesenstraße“. Das Planungsgebiet umfasst etwa 2,1 Hektar. Nach aktuellem Planungsstand können die Grünflächen und ein Teil der Gärten bebaut und zwei der Bestandsgebäude überplant werden.

Das Planungsgebiet dient Vögeln als Nahrungs- und Bruthabitat. Diese Eignung geht im Zuge der Überbauung verloren. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) zu vermeiden, sind Maßnahmen erforderlich. Im Umfeld des Eingriffsbereichs sind künstliche Nisthilfen zu errichten, außerdem sind der Gebäudeabriss und die Gehölzentfernung nur außerhalb der Brutzeit oder nach erfolgter Kontrolle zulässig.

Das alte Bauernhaus und zwei Obstbäume im Süden des Gebiets bieten Fledermäusen geeignete Quartiermöglichkeiten. Diese gehen im Zuge der Planung verloren. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die Abriss- und Rodungsarbeiten nur im September nach erfolgter Kontrolle zulässig [§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG]. Zudem sind Ersatzquartiere zu errichten [§44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG].

Für besonders geschützte Kleinsäuger ist das leerstehende Bauernhaus im Süden von Bedeutung. Um zu verhindern, dass potenziell vorkommende Tiere zu Schaden kommen [§44 Abs. 1

Nr. 1 BNatSchG], sind die Abbrucharbeiten nur im Zeitraum von September bis Mitte Oktober zulässig.

Ein Obstbaum im Süden des Gebiets stellt eine potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte des streng geschützten Körnerbocks dar. Um Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörungsverbot) BNatSchG zu vermeiden, ist der Baum nach seiner Fällung an einer geeigneten Stelle zu lagern. Es soll sichergestellt werden, dass sich die darin befindlichen Larven entwickeln können.

Im Rahmen der Eidechsenuntersuchung wurde am Westlichen Gebietsrand im Bereich eines Polters eine adulte Mauereidechse festgestellt. Es ist anzunehmen, dass sich die lokale Population entlang der gesamten Mauer der Zufahrtstraße zum Recyclinghof erstreckt. Werden die angrenzenden Bereiche bebaut, ist das Baufeld durch einen Reptilienschutzzaun zu sichern [§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG]. Wird in diesen Bereich eingegriffen, sind Ersatzhabitate zu schaffen [§ 44 Abs. 1 Nr. 3] und die Tiere umzusiedeln [§44 Abs. 1 Nr. 1].

Für die Artengruppe Amphibien hat das Gebiet eine nur sehr geringe Bedeutung als Lebensraum, ein Vorkommen ist unwahrscheinlich. Dennoch wird empfohlen, die Baufelder mit Amphibienschutzzäunen zu sichern, um ein mögliches Einwandern von Amphibien zu verhindern.

Natürliche Vorkommen von geschützten Pflanzenarten konnten im Gebiet nicht festgestellt werden.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen, dass bei Umsetzung der genannten Maßnahmen (Kapitel 10) keine Verbotstatbestände zu erwarten sind.“

Die Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Untersuchung von 2024 ist dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigelegt. Die darin empfohlenen Maßnahmen zum Schutz der jeweiligen Artengruppen wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden bereits schalltechnische Untersuchungen zu früheren Planständen durchgeführt. Aufgrund eines zwischenzeitlich gestellten Bauantrages am nordwestlichen Gebietsrand konnte der Geltungsbereich in diesem Bereich reduziert werden und das Erschließungssystem neu konzipiert werden. Der Bereich westlich der Neuwiesenstraße ist im Bebauungsplan nun als „dörfliches Wohngebiet (MDW)“ festgesetzt.

In Berücksichtigung dieser Änderungen hat das Büro Koehler + Leutwein im Februar 2025 die schalltechnische Untersuchung mit entsprechender Anpassung für die geplante Bebauung fortgeschrieben. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind Aussagen bezüglich der Lärmmentstehung der betrieblichen Nutzungen des Bauhofs und der Freiwilligen Feuerwehr Malsch zu treffen und deren Einfluss auf die geplante Wohnbebauung zu berechnen und anhand der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) unter Berücksichtigung möglicher vorhandener Vorbelastungen zu beurteilen.

Der Erläuterungsbericht zur Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Florianstraße / Neuwiesenstraße“ (Februar 2025) ist dem Bebauungsplan insgesamt als gesonderte Anlage beigelegt. Zusammenfassend kommt der Bericht zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen der Fortschreibung des Bebauungsplanverfahrens „Florianstraße / Neuwiesenstraße“ in Malsch wurde unter Berücksichtigung des Betriebsanlagenlärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach der DIN 18005 und der TA Lärm beurteilt.

Entsprechend den bisherigen schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplanverfahren wird davon ausgegangen, dass durch Verkehrslärm der Hauptstraße in Malsch keine maßgeblichen Einflüsse auf das Baugebiet einwirken oder diesbezüglich Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Im Tages- und Nachtzeitraum im Betriebszustand Normalfall ergeben sich im Plangebiet unter Berücksichtigung der als Gewerbelärm zu wertenden Geräusche des Bauhofs und der Freiwilligen Feuerwehr Malsch deutliche Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Misch- (MI) und Dorfgebiete (MD), als welches der nordwestliche Teil des Plangebietes für die Beurteilung des Gewerbelärms nach TA Lärm hilfsweise gewertet wird, da die vorgesehene Definition der Ausweisung als dörfliches Wohngebiet (MDW) noch nicht in der TA Lärm implementiert ist. Auch im übrigen Plangebiet ergeben sich ruhige Verhältnisse.

Im Fall des Winterdienst mit Fahrten von Winterdienst-Räumfahrzeugen im Nachtzeitraum kann es durch die Fahrten der Bauhof-Fahrzeuge zu geringfügigen Überschreitungen der Vorgaben der TA Lärm kommen. Die Wertung der Arbeiten des Winterdienst im Nachtzeitraum als seltenes Ereignis nach 7.2 TA Lärm ist allerdings nicht möglich, da die Winterdienstseinsätze nicht planbar sind und nicht sicher davon ausgegangen werden kann, dass nächtliche Einsätze nicht mehr als 10-mal im Jahr und auch nicht an zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfinden. Es wird vielmehr Ziffer 7.1 TA Lärm angeführt, bei der in Notsituationen, soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung erforderlich ist, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nach Ziffer 6 überschritten werden dürfen.

Zum Schutz der neuen Gebäude innerhalb des Plangebietes wird dennoch die Empfehlung gegeben eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,5 m als aktive Lärmschutzmaßnahme an der südwestlichen Seite der Halle Süd des Bauhofs zu errichten. Des Weiteren wird angeregt, einen Sichtschutz an der nordwestlichen Ecke des Plangebietes einzurichten, welcher auch als Lärmschutzwand ausgeführt werden kann.

Die Spitzenpegel werden an allen maßgeblichen Immissionsorten in allen Betriebszuständen eingehalten.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen bestehen aus schallschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

Die Grundpflichten des Betreibers zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Bezug auf Maßnahmen zur Lärminderung oder Emissionsbegrenzung entsprechend dem Stand der Technik sind hiervon unberührt.

7 Verkehrserschließung

Der größere westliche Teil des Plangebietes wird über eine neue Stichstraße von der Florianstraße aus erschlossen. Die Stichstraße ist so ausgelegt und dimensioniert, dass eine Wendevorgang für ein 3-achsiges Müllfahrzeuges in einem Wendehammer möglich ist. Die entsprechenden Schlepp- und Fahrkurven sind in der Planzeichnung unterlegt.

Da die bestehenden Gebäude 5b-5f durch einen Privatweg erschlossen sind, an den keine weitere, neue Bebauung angebunden werden soll, wird zur Erschließung des nördlichen Randbereiches ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt um die privat-rechtliche Einigung der Anbindung aller Flurstück vorzubereiten.

Im östlichen Randbereich wird durch den kleineren Straßenstich nur wenige neue Grundstücke / Gebäude erschlossen. Auf eine größere für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegte Wendeanlage wird bei dieser Stichstraße daher verzichtet.

Die neuen Straßenstiche und die Neuwiesenstraße (ab Einmündung Florianstraße) sollen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet werden.

Süd-östlich im Plangebiet ist eine Fußwegeverbindung zur fußläufigen Anbindung der neuen Baugrundstücke vorgesehen.

Das Plangebiet ist in etwa 200 m fußläufiger Distanz über die Haltestelle „Am Hänfig“ an den ÖPNV angebunden. Dort besteht Anschluss an die Linien 110 sowie bestimmte Fahrten der Linien 103. Über die Linien 110 ist das Plangebiet an den Bahnhof Malsch mit Umsteigemöglichkeiten zum schienengebundenen Regionalverkehr sowie an das nächste Mittelzentrum Ettlingen sowie Oberzentrum Karlsruhe angebunden.

8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

8.1 Niederschlagswasser-Entwässerung

Das Ingenieurbüro GHJ / Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik hat im Januar 2017 ein Geotechnisches und Umwelttechnisches Gutachten im Hinblick auf den geplanten Kanal- und Straßenbau, die Bebaubarkeit der Grundstücke sowie eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser erarbeitet. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigefügt.

Zur Versickerung von Niederschlagswasser führt das Gutachten u.a. aus:

Die bindigen Böden bis etwa 3 m Tiefe sowie die organischen Böden im tieferen Baugrund sind mit hydraulischen Durchlässigkeitsbeiwerten von ca. $k_f < 10^{-7}$ m/s nahezu wasserundurchlässig. Eine zuverlässige Versickerung von Niederschlagswasser ist am Projektstandort demnach erst in den natürlichen Kiesen und Sanden unterhalb der organischen Böden möglich. Diese stehen jedoch erst ab größeren Tiefen von etwa 5 m – 6 m an. In der oberen Zone kann die Durchlässigkeit dieser Böden aufgrund bindiger Beimengungen reduziert sein.

Deshalb wird das teilweise vorhandene Trennsystem ausgebaut, so dass das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser im Regenwasserkanal abgeleitet werden kann:

In der Neuwiesenstraße ist ein ausreichend dimensionierter Regenwasserkanal vorhanden, an den das Niederschlagswasser der Planbereiche 2 + 3 angeschlossen werden kann. Dieser entwässert in die im Nordosten des Plangebietes verlaufende Flutmulde.

Die an der Florianstraße anliegenden Bestandsgebäude (Haus Nr. 2, 4 und 10) können das anfallende Niederschlagswasser in den vorhandenen Regenwasserkanal der Florianstraße einleiten.

Die Notentwässerung der Erschließungsfläche für den Planbereichs 3 im Starkregenfall erfolgt über den Fußweg auf das landwirtschaftlich genutzte Flurstück mit der Flurstücksnummer 1487. Zur Entwässerung und Abführung des anfallenden Niederschlagswasser für den Planbereich 2b wird östlich und westlich hiervon eine Fläche mit einem Leitungsrecht zum Anschluss an die vorhandenen technische Infrastruktur vorgesehen.

Wasserhaushaltsbilanz

Für die hier zugrunde gelegte Bauleitplanung wurde eine Wasserbilanz (Stand: 03.02.2026) nach DWAM 102-4 erstellt und ist dem Bebauungsplan insgesamt als gesonderte Anlage beigefügt. Zusammenfassend kommt sie zu folgendem Ergebnis:

Die Ergebnisse der Wasserhaushaltsbilanzierung (...) zeigen, dass für beide berechneten Zustände (mit und ohne Gründächer in Teilbereich 1) die Referenzwerte für Abfluss (a) und Evaporation (v) im Toleranzbereich gemäß DWA-M 102-4 liegen. Es ergibt sich somit kein Erfordernis für eine verpflichtende Vorgabe von Gründächern im Bebauungsplan.

9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Da im westlichen Bereich des Plangebietes eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle noch vorhanden ist und eine solche auch künftig zur Wahrung des dörflichen Charakters an diesem Standort weiterhin möglich sein soll, wird westlich der Neuwiesenstraße ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt. Auch mit Blick auf die umgebenden Nutzungen mit gewerblicher Prägung (Bauhof, Feuerwehr) und die Ortsrandlage ist diese Gebietsart für diesen Bereich passend.

Die Gebietsart des 'Dörflichen Wohngebietes' wurde im Juni 2021, im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes eingeführt. Mit ihr soll das Zusammenleben auf dem Land erleichtert werden, indem in solchen Gebieten neben dem Wohnen auch die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden soll. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Das „dörfliche Wohngebiet“ ordnet sich zwischen dem „Dorfgebiet“ (MD) und dem „Mischgebiet“ (MI) ein.

Die Neubauflächen östlich der Neuwiesenstraße werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Sie sind insgesamt kleinteiliger und stärker von umgebenden Wohnnutzungen geprägt als der westliche Bereich.

Um Konflikten mit der umgebenden und geplanten Wohnnutzung – sowohl im Dörflichen Wohngebiet als auch im Allgemeinen Wohngebiet – vorzubeugen, werden bestimmte Nutzungen, bei denen mit einer verstärkten Verkehrs- oder Lärmbelastung zu rechnen ist, auf Grundlage von §§ 1(5) + 1(6) BauNVO nur ausnahmsweise oder gar nicht zugelassen.

Im Dörflichen Wohngebiet sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe (als Haupterwerb) unzulässig. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, und nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind ausnahmsweise zulässig, so dass hier über die Zulässigkeit im Einzelfall entschieden werden kann. Weiterhin sind in beiden Gebieten die nach § 4(2) und § 5a(2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen an anderer Stelle innerhalb der zentralen Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind und für Anlagen mit gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund in dem vorliegenden, kleinflächigen Plangebiet weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen sind. Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen werden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Auch die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften (Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden) werden wegen der zu erwartenden Nutzungskonflikte in beiden Gebieten ausgeschlossen.

Somit sind im Plangebiet allgemein/ausnahmsweise zulässig oder unzulässig:

im Dörflichen Wohngebiet	im Allgemeinen Wohngebiet
allgemein zulässig	
- Wohngebäude - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe	- Wohngebäude - Nicht störende Handwerksbetriebe
ausnahmsweise zulässig	
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten - nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung - Anlagen für soziale Zwecke	- Nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für soziale Zwecke

unzulässig	
• Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden • Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften • Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke • Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude • Anlagen für örtliche Verwaltungen • Gartenbaubetriebe • Tankstellen	• Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden • Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften • Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke • Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Anlagen für Verwaltungen • Gartenbaubetriebe • Tankstellen

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ sowie durch die Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) und Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Die GRZ entspricht der festgesetzten Gebietsart, der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Die Differenzierung zwischen 0,4 und 0,6 erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Ausbildung eines baulich aufgelockerten Bereichs im Randbereich im Übergang zum Landschaftsraum (Teilbereich 2b und 3) hin. Der festgesetzte GRZ-Wert von 0,6 im Inneren des Plangebiets bildet die dörflich gewachsenen Strukturen ab.

Die in Teilbereich 2b festgesetzten Flächen mit Geh-, Leitungs- und Fahrrechten dienen ausschließlich der untergeordneten verkehrlichen und technischen Erschließung der Baugrundstücke und stellen keine eigenständig bebaubaren Grundstücksflächen dar. Zur Sicherstellung einer funktionalen und dauerhaft leistungsfähigen Erschließung werden diese Flächen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht der maßgebenden Grundstücksfläche zugerechnet. Die Zulassung einer vollständigen Versiegelung ist aus verkehrs- und entsorgungstechnischen Gründen erforderlich und städtebaulich vertretbar, da hierdurch die Nutzbarkeit der angrenzenden Baugrundstücke gewährleistet wird, ohne die Zielsetzung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur im Rand- und Übergangsbereich des Plangebiets zu beeinträchtigen.

Über die Höhenfestsetzungen und die Bezugshöhe in Meter über Normalhöhenull wird die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand gesichert. Zur Ausbildung des o.g. städtebaulich wünschenswerteren lockeren Übergangs zum Landschaftsraum hin wird in den Teilbereichen 2b und 3 eine etwas reduzierter Traufhöhe von 6,0 m festgesetzt. In Anlehnung an die gewachsenen dörflichen Strukturen und zur planungsrechtlichen Bestandssicherung der vorhandenen Bebauung werden die festgesetzten Traufhöhen in den Teilbereichen 2a und 1 (Kernbereich) auf 6,5 m und 7 m leicht erhöht.

Im Teilbereich 1 soll mit begrünten Flachdächern und flachgeneigten Dächern ein größerer Spielraum in den Dachformen ermöglicht werden. Die für diese Dachformen festgesetzten maximalen Gebäudehöhen lassen ein zurückversetztes Staffelgeschoss zu, das durch den Rücksprung in seiner Kubatur mit dem Dachgeschoss der steiler geneigten Dächer vergleichbar ist. So ist auch für diese Dachformen die Einpassung in das städtebauliche Gesamtkonzept gesichert.

Die Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhe sowie zum zulässigen Höhenversatz bei Doppelhäusern dienen der Sicherung einer geordneten, maßstäblichen Höhenentwicklung der Bebauung und der Wahrung eines harmonischen Orts- und Straßenbildes. Zugleich ermöglichen die begrenzten Überschreitungsmöglichkeiten bei Dachaufbauten eine gestalterische Vielfalt, ohne den festgesetzten städtebaulichen Höhenrahmen insgesamt zu beeinträchtigen.

9.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten durchgehenden Baufenster sind, dem Gebietscharakter entsprechend, nur Einzel- und Doppelhäuser in der abweichenden Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und einer Beschränkung der Gebäudelänge auf 16.00 m für ein Einzelhaus und 9.50 m pro Doppelhaushälfte zulässig.

Die durchgehenden Baufenster ermöglichen eine Flexibilität bei der Bildung der neuen Grundstücke. Die im Bebauungsplan enthaltenen potenziellen Grundstücksteilungen dienen nur der Veranschaulichung einer möglichen Ausgestaltung und sind nicht bindend.

Aufgrund der über die Grundstücksgrenzen hinweg durchgehenden Baufenster ist im Hinblick auf die Wahlmöglichkeit zwischen Einzel- und Doppelhäusern dafür Sorge zu tragen, dass an die Grundstücksgrenze einer errichteten Doppelhaushälfte auch nur eine zweite Hälfte angebaut werden kann - und kein Einzelhaus mit entsprechendem Grenzabstand. Deshalb ist die Errichtung eines Doppelhauses aus Gründen der Rechtssicherheit nur dann zulässig, wenn der Grenzanbau zweier Doppelhaushälften gesichert ist.

Die Ausnahmeregelungen zur Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen sowie zur Zulässigkeit bestimmter Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung und Müllbehälter außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dienen der funktionalen Nutzbarkeit der Grundstücke und der Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse.

9.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO, ausgenommen Versorgungseinrichtungen, Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten, ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den festgesetzten Flächen für Garagen / Carports zulässig. Die entsprechend festgesetzten Flächen sind so bemessen, dass diese baulichen Anlagen untergebracht werden können und die nicht bebaubaren Flächen zur Durchgrünung der Siedlung von einer Überbauung frei bleiben.

Nebenanlagen und Gewächshäuser sollen sich gegenüber dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen und werden insofern hinsichtlich der Traufhöhe und Kubatur begrenzt.

9.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Neubaugebiets und im umgebenden Bestand, der Einordnung in die bereits bestehende Wohnbebauung sowie einer geordneten verkehrlichen Erschließung soll eine zu starke Verdichtung vermieden werden.

Deshalb wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 2 Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt.

9.7 Anschluss der Grundstücke an öffentliche 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.

9.8 Flächen mit Pflanzgeboten / Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang.

Die Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern mindert die Aufheizung und verbessert so das Kleinklima, dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser und bietet zudem einen Lebensraum für Insekten.

9.9 Aufschüttungen (§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Zur Gewährleistung der Grundstückerschließung sind im Plangebiet Aufschüttungen bis auf das Höhenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig.

9.10 Flächen mit Geh-, Fahr und ein Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Da in der Neuwiesenstraße eine Verdolung liegt, die für eine Querung mit anderen Leitungen nicht ausreichend Überdeckung hat, müssen für die Gebietsver- und entsorgung Leitungen längs der Neuwiesenstraße verlegt werden, die entsprechend der Festsetzungen durch ein entsprechendes Leitungsrecht im Teilbereich 3 (LR 1) zu schützen sind.

Zur Anbindung des privaten nördlichen Flurstücks an die öffentliche Verkehrsfläche (Teilbereich 2b) um im späteren Genehmigungsverfahren die Erschließung sicherzustellen wird zur Vorbereitung einer privat-rechtlichen Einigung (bei unterschiedlichen Eigentümer) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GR/FR/LR) festgesetzt. Zur Ver- und Entsorgung des nach Osten hin abfallenden Teilbereichs 2b wird in Ergänzung hierzu noch ein südliches Leitungsrecht (LR2) festgesetzt.

9.11 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen (§ 9(1) Nr. 16c BauGB)

Aus den örtlichen Erfahrungen besteht bei Regenereignissen die Gefahr, dass Abwasser in die Gebäude zurückfließt und dort zu Gebäudeschäden führt. Um dies zu vermeiden, sollen bei Neubauten und umfassenden Sanierungen Einrichtungen („Rückschlagklappen“) eingebaut werden, die diesen Rückfluss verhindern.

9.12 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Die Festsetzung abweichender Tiefen der Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB trägt den unterschiedlichen städtebaulichen Zielsetzungen und vorhandenen baulichen Strukturen innerhalb des dörflichen Wohngebiets Rechnung. In den Teilbereichen 1, 2b sowie teilweise 2a wird mit der Festlegung einer Abstandsflächentiefe von mindestens 0,4 der Wandhöhe eine für ein dörfliches Wohngebiet sehr aufgelockerte Bebauungsstruktur gesichert, die dennoch dem dörflichen Charakter des Gebiets entspricht und zugleich einen angemessenen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet. Hierdurch werden städtebauliche Maßstäblichkeit, ausreichende Belichtung und Belüftung sowie eine landschaftsverträgliche Ortsrandgestaltung gefördert.

Demgegenüber dient die Beibehaltung der Abstandsflächentiefe auf 0,2 der Wandhöhe im Teilbereich 2a (MDW) der Sicherung der bestehenden dörflichen Bebauungsstruktur entlang der Neuwiesenstraße, die durch eine historisch gewachsene, straßenbegleitende Bauweise mit geringeren Gebäudeabständen geprägt ist. Die Festsetzung ermöglicht es, diese ortsbildprägende Struktur zu erhalten und eine maßvolle Weiterentwicklung im Bestand zu gewährleisten, ohne einen städtebaulichen Bruch herbeizuführen.

Die ergänzende Regelung zur Zulässigkeit von Abweichungen nach § 56 Abs. 2 Nr. 5 LBO stellt sicher, dass bei der Ersetzung rechtmäßig errichteter Bestandsgebäude an gleicher Stelle die bestehenden Gebäudeabmessungen und die Gebäudestellung beibehalten werden können. Dadurch wird eine Bestandssicherung erreicht, die sowohl dem Erhalt der gewachsenen Dorfstruktur als auch den berechtigten Interessen der Grundstückseigentümer Rechnung trägt, ohne die städtebauliche Ordnung oder nachbarliche Belange unzumutbar zu beeinträchtigen.

9.13 Bestandsschutz nach § 1(10) BauNVO

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen baulichen Bestands in den betroffenen Teilbereichen des dörflichen Wohngebiets (MDW), in denen die

bestehenden Gebäude aufgrund historisch gewachsener Strukturen geringere Abstandsflächen aufweisen als nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg regelmäßig erforderlich. Ziel der Regelung ist es, rechtmäßig errichtete Bestandsgebäude in ihrer gegenwärtigen Kubatur und Stellung zu erhalten und im Falle eines Ersatzbaus an gleicher Stelle eine Wiedererrichtung unter Beibehaltung der bestehenden Gebäudeabmessungen, der Gebäudehöhe sowie der Firstrichtung zu ermöglichen. Gleichzeitig soll jedoch ausgeschlossen werden, dass aus der Abweichung von den Abstandsflächen neue planungsrechtliche Entwicklungsmöglichkeiten für weitergehende oder höhere Bebauung abgeleitet werden können. Die Festsetzung beschränkt sich daher ausdrücklich auf den Bestandsschutz und auf Ersatzbauten in höchstens gleicher Ausdehnung und verhindert eine städtebaulich nicht gewünschte Nachverdichtung oder Höhenentwicklung, die mit den Maßstäben der umgebenden Bebauung und dem angestrebten Ortsbild nicht vereinbar wäre. Auf diese Weise wird ein angemessener Ausgleich zwischen dem berechtigten Interesse am Erhalt bestehender baulicher Strukturen und den städtebaulichen Zielsetzungen einer maßvollen und ortsbildverträglichen Entwicklung gewährleistet.

9.14 Immissionsschutz

Gemäß schalltechnischer Untersuchung sind zur Sicherstellung zukünftig gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Errichtung von baulichen Anlagen zum Schallschutz in den gekennzeichneten Flächen (LSW) entlang der Grundstücksgrenzen zum nordwestlich gelegenen Bauhof der Gemeinde ohne Nachweis von Abstandsflächen gemäß den im zeichnerischen Teil festgesetzten Höhen zulässig.

10 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

10.1 Dächer

Mit Blick auf die städtebauliche Situation und die Eingliederung in den dörflichen Bestand werden in den Randbereichen (Teilbereich 2a, 2b und 3) für Hauptgebäude sowie Garagen und Carports nur Satteldächer und versetzte Pultdächer mit Dachneigungen von 35 bis 45° zugelassen.

Die Regelungen zur Dachausbildung der Doppelhaushälften dienen der Sicherstellung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes von Doppelhausanlagen sowie der Vermeidung gestalterischer Brüche durch unterschiedliche Dachausbildungen und übermäßige Höhenversprünge.

Für Garagen und Carports sind darüber hinaus auch begrünte Flachdächer zulässig. Die Einfügung der Neubauten in das Ortsbild soll auch über Beschränkungen der Farbigkeit von Dachdeckungen erreicht werden. So sind Dachziegel / Dachsteine nur in den Farben Rot, Braun, Grau und Schwarz zulässig. Metaldachdeckungen sind nur für nebengeordnete Baukörper und Dachaufbauten zulässig. Sie sind auch nur dann zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung).

Allgemein verfolgt die örtliche Bauvorschrift das städtebauliche Ziel der Sicherung des Einfügens in den umgebenden Bestand und in die freie Landschaft.

10.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten sollen als untergeordnete Bauteile gestalterisch gegenüber dem Hauptdach zurücktreten. Daher ist die Länge einzelner Dachaufbauten auf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge begrenzt. Aus dem gleichen Grund darf die Länge aller Dachaufbauten zusammen max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen. Zwischen einzelnen Dachaufbauten sowie deren Abstand zum Ortsgang (giebelseitige Dachkante) muss jeweils mind. 1.25 m Abstand eingehalten werden. Der Abstand zwischen Oberkante Dachaufbauten und First des Hauptdaches muss vertikal gemessen mind. 0.5 m betragen. Dacheinschnitte in Kombination mit Gauen oder Gegengiebeln sind auf derselben Dachseite nicht zulässig. Bei Doppelhäusern

beziehen sich die in dem Absatz 1 genannten zulässigen Längen der Dachaufbauten jeweils auf die Dachlänge der einzelnen Doppelhaushälfte.

10.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Veranlagung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich - gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Mit der Erhöhung des Stellplatznachweis auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit soll erreicht werden, dass die Anwohner weitestgehend ihre PKW's auf ihren eigenen privaten Grundstücken abstellen und die Konflikte im öffentlichen Verkehrsraum damit minimiert werden. Gefangene Stellplätze ermöglichen das Parken sowohl vor als auch gleichzeitig in einer Garage ohne Störeffekte wenn diese der gleichen Wohneinheit zugeordnet sind.

10.4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

10.5 Vorgärten

Vorgärten im Sinne dieser Vorschrift sind die Flächen zwischen der erschließender Verkehrsfläche und den Fassaden der Hauptgebäude, bzw. deren gedachter Verlängerung auf gesamter Grundstücksbreite. Für ein ansprechendes Siedlungsbild und zur Umsetzung baugestalterischer Absichten sind die Vorgärten – abgesehen von Fußwegen und Zufahrten und den ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen - gärtnerisch zu gestalten. Die Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.

10.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich- gestalterischen Gründen 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.

10.7 Einfriedungen

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch zu hohe Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen entstehen können, dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1.00 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 3.00 m ab vorderer Grundstücksgrenze.

10.8 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Im Plangebiet soll vermieden werden, dass Böschungen und Einfriedungen in unangemessen dominanter Weise in Erscheinung treten. Deshalb wird die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen auf 45° begrenzt. Böschungen sind zu begrünen. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks sind, den umgebend vorhandenen Beispielen folgend, in Naturstein bzw. mit Natursteinvorsatz auszuführen und dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante Gelände. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1.00 m zu terrassieren. Die Vorschriften beziehen sich

ausdrücklich auf die Privatgrundstücke gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

10.9 Niederspannungsfreileitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen kann zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb der Anschluss einer oberirdischen Verkabelung geboten ist.