

## zum Bebauungsplan "KIRCHMATT II"

der Gemeinde Malsburg-Marzell

für die Gewanne: "Kirchmatt" und  
"Höfe" (beide teilweise)

auf Gemarkung Malsburg  
(teilweise Änderung des "Teilbebauungsplanes 'Paradiesbuck'  
und 'Kirchmatt'")

## A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 - 4, 8 - 12 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBI., I S. 2253) -- BauGB.
2. §§ 1 - 24 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBI. I S. 1763) -- BauNVO.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30.07.1981 (BGBI. I S. 833) -- PlanzV 81.
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28. November 1983 (GBI. S. 770) -- LBO.
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.07.1955 i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBI. S. 577).

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zur Planzeichnung (Bebauungsplan Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
gem. § 9 (1) BauGB

## 1. BEREICHE UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan besteht aus Teilbereichen mit unterschiedlich umfangreichen textlichen und planungsrechtlichen Festsetzungen:

- 1.1 Bereich des "normalen" Bebauungsplanes gem. § 30 (1) BauGB.  
Hier gelten, soweit anzuwenden, alle im Planteil (Bl. 2) und im folgenden Text aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen.

Dieser Bereich ist erkenntlich an den im Planteil eingetragenen Nutzungsschablonen.

- 1.2 Bereich des "einfachen" Bebauungsplanes i.S.v. § 30 (2) BauGB.  
Hier gelten nur die im Text aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung (Nr. 1.2), außerdem die im Planteil (Bl.2) enthaltenen Festsetzungen (z.B. über die Flächen mit gegenseitigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Flächen für Pflanzbindungen, Uferbegleitgrün etc.).

Alle Vorhaben in diesem Bereich sind daher darüber hinaus nach § 34 BauGB zu beurteilen.  
Der Bereich ist erkenntlich an dem im Planteil aufgelegten Raster.

## 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

- 2.1 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO  
2.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO  
2.2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf 3 beschränkt.  
2.3 Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18 a) BauGB  
2.4 Verkehrsflächen, incl. der zugehörigen Verkehrsgrünflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
2.5 Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

## 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Eintragung (Bl.2) der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Bei der Berechnung von GRZ und GFZ ist der als landwirtschaftliche Fläche festgesetzte Grundstücksanteil nicht zu berücksichtigen.

Die Festsetzung der Geschoßzahl mit  $II = I + DG$  bedeutet, daß zusätzlich zu einem voll ausgebauten Erdgeschoß ein Vollgeschoß im Dachraum (DG) ausgebildet werden kann.



#### 4. BAUWEISE

Die Bauweise wird gem. § 22 (1) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

#### 5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

#### 6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planzeichen im Plan festgesetzt. Die im Plan eingetragenen Gebäuderichtungen sind einzuhalten. Abweichungen von +/- 5 Grad sind jedoch zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile können rechtwinklig angeschlossen werden.

#### 7. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE gem. § 9 (2) BauGB

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf über der im Mittel gemessenen vorhandene Geländeoberfläche, gemessen an der bergseitigen Gebäudekante, höchstens 0,80 m betragen.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, daß gem. § 3 (2) Nr. 3 Bauvorlagen-Verordnung Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.07.85 (GBl.S. 234) bei Bauanträgen für Einzelbauvorhaben der vorhandene und künftige Geländeverlauf in den Schnitten darzustellen ist.

#### 8. NEBENANLAGEN gem. § 14 BauNVO

8.1 Im gesamten Grundstücksbereich sind ebenerdige bauliche Kleinanlagen, Spielplätze, Gartenhäuschen, Lauben und Pergolen zulässig.

8.2 Nebengebäude sind bis zu einer Größe von insgesamt 20 qm Grundfläche zulässig. Sie sind mit Satteldach und dem gleichen Dachdeckungsmaterial wie das Hauptgebäude auszuführen. Für die Fassaden ist Putz oder Holz zulässig.

8.3 Versorgungsanlagen i.S. des § 14 (2) BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

9. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN  
gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

An der Straßeneinmündung sind die eingezeichneten Sichtdreiecke von jeglicher Anlage, Einfriedigung und Bepflanzung mit mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.

Im Abstandstreifen mit 10 m Breite zur K 6350 sind keinerlei bauliche Anlagen und Nebenanlagen zulässig.

10. GARAGEN UND STELLPLÄTZE gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

10.1 Garagen sind zulässig:

- Als An- oder Vorbau an das Hauptgebäude, wenn sie unter einem Dach in das Hauptgebäude einbezogen werden oder mit geneigtem Dach an das Hauptgebäude angegliedert werden.

- Als freistehende Nebengebäude mit Satteldach (entsprechend Nr. 8.2 der Bebauungsvorschriften).

10.2 Der Mindestabstand der Garagen von den Straßenkanten beträgt 6,0 m, geringere Abstände sind nur dann zulässig, wenn die Zufahrt zur Garage nicht über die verringerte Abstandsfläche erfolgt.

11. PFLANZGEBOT FÜR FLÄCHEN  
gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Im Plan sind für einzelne Flächen Pflanzgebote zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zulässig sind orts- und landschaftstypische, standortgerechte Laubgehölze. Koniferen - mit Ausnahmen einzelner Tannen und Lärchen - sind im ganzen Baugebiet nicht zulässig. Auf die Pflanzempfehlungen als Anlage zur Begründung wird verwiesen.

12. PFLANZBINDUNG FÜR FLÄCHEN  
gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Im Plan sind Pflanzbindungen für den Erhalt des bestehenden Baumbestandes festgesetzt.

13. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN  
gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Die durch den Straßenausbau entstehenden Böschungen werden mit einem Neigungswinkel von ca. 1:1,5 auf den Privatgrundstücken angelegt. Die entsprechenden Flächen sind im Plan festgesetzt.



14. MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN  
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- 14.1 Im Plan sind Flächen für Leitungsrechte zugunsten der betroffenen Angrenzer und der öffentlichen Versorgungsträger festgesetzt.

Der Eigentümer des Grundstücks darf keine Vorrichtungen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden, Schächte sind freizuhalten.

- 14.2 Für die von den Anliegern gemeinsam genutzten Flächen im Zufahrtsbereich zu den Grundstücken wird gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB ein gegenseitiges Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

- 14.3 Für die Hoffflächen angrenzend an die südliche Stichstraße werden gegenseitige Geh- und Fahrrechte zugunsten der Nachbarn festgesetzt, damit ein Wenden von Fahrzeugen jederzeit möglich ist.

15. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Im Hinblick auf die bereits im Gebiet vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen soll die Möglichkeit bestehen, von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu befreien i.S.v. § 31 (2) BauGB unter den dort genannten Voraussetzungen und soweit die angestrebte Gestaltqualität des Baugebietes wie der einzelnen Gebäude gewahrt bleibt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN  
gem. § 9 (4) BauGB und § 73 LBO

1. Dachform - Dachneigung

- 1.1 Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 25 - 36 Grad. Das Dachdeckungsmaterial ist in der Farbe Rot bis Rotbraun zu verwenden. Solaranlagen sind nur zulässig, wenn sie sich in die Gesamtgestaltung der Dachflächen einfügen.

- 1.2 Dachgauben sind nur bei den Hauptgebäuden bis zu einer Länge von 1/2 der Gebäudelänge zulässig, sofern die Dachneigung 36 Grad oder mehr beträgt. Bei mehr als einer Gaube darf die max. Breite der Einzelgaube 2,0 m nicht überschreiten.

- 1.3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

- 1.4 Dachgauben müssen von der Giebelwand einen Abstand von mind. 2,5 m einhalten.

- 1.5 Asymmetrische Dächer sind nur zulässig, wenn beide Dachflächen die gleiche Neigung aufweisen.
- 1.6 Bei allen Hauptgebäuden ist ein Dachvorsprung von mind. 0,80 m an der Traufe und am Ortgang vorzusehen.

## 2. GEBÄUDEHÖHE

Die Höhe der Gebäude darf von der an der jeweiligen Traufseite im Mittel gemessenen vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenhaut - Dachhaut) höchstens betragen:

Beim Haustyp II = I + DG 4,00 m

ausnahmsweise in stärker geneigtem Gelände talseits 5,00 m

Bei freistehenden Garagen und Nebengebäuden am höchsten in Erscheinung tretenden Traufpunkt 2,50 m

## 3. OBERFLÄCHENGESTALTUNG DER GEBÄUDE

Glasflächen mit einem Anteil von über 50 % der Fassadenflächen sowie glänzende und stark reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude nicht zugelassen. Grelle Farben sind unzulässig.

## 4. GARAGEN

- 4.1 Garagen im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude sind mit Satteldach mit annähernd gleicher Neigung und gleichem Dachdeckungs-material zu versehen wie das Hauptgebäude.
- 4.2 Freistehende Garagen sind mit einem Satteldach mit annähernd gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude und mit gleichem Dachdeckungs-material auszuführen.
- 4.3 Zwei Garagen können von Nachbarn an der Grenze zusammengebaut werden, sofern sie ein gemeinsames Dach erhalten. Die Firstrichtung sollte dabei parallel zur längeren Seite des Gesamtgebäudes verlaufen.



## 5. EINFRIEDIGUNGEN

- 5.1 Als Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen sind zulässig Drahtzäune mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune mit oder ohne Heckenhinterpflanzung. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

In stark geneigtem Gelände sind Stützmauern bis maximal 80 cm Höhe zulässig.

- 5.2 Die Hofflächen an der südlichen Stichstraße dürfen nicht durch Einfriedigungen, Ketten oder Pfosten von der Straße abgetrennt werden, damit größere Fahrzeuge jederzeit wenden können.
- 5.3 Die Höhe der Einfriedigung darf außerhalb der Sichtdreiecke max. 1,20 m über Straßenoberkante oder eingeebnetem Gelände liegen. Für Heckenhinterpflanzungen dürfen nur Laubgehölze verwendet werden. Hecken aus Fichten und anderen Koniferen sind unzulässig.
- 5.4 Von diesen Bestimmungen ausgenommen sind bereits bestehende Einfriedigungen im Bereich der bestehenden Bebauung.

## 6. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN

Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Die Freiflächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und zu unterhalten.

Garagenvorplätze, Hofplätze und Stellplätze sind kleingliedrig oder in Form wassergebundener Decken zu befestigen.

## 7. ANTENNEN

Parabol-Antennen sind auf Dächern sowie an Fassaden grundsätzlich nicht zulässig.

Sonstige Antennen sind auf den Dächern nur zulässig, wenn ein zufriedenstellender Empfang bei Anbringung unterhalb der Dachüberstände an der Fassade nicht erreicht werden kann.

8. ZUSÄTZLICHE GENEHMIGUNGSPFLICHT  
gem. § 51 (1) LBO

Abweichend vom § 52 (1) LBO wird eine Baugenehmigungspflicht für folgende Vorhaben eingeführt:

- Die Einrichtung und Änderung von Bauteilen, Anlagen und Einrichtungen, soweit sie von öffentlich zugänglichen Flächen aus einsehbar sind.
- Stützmauern mit über 0,50 m Höhe.
- Errichtung von Automaten und Werbeanlagen mit mehr als 0,5 qm Größe.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN  
gem. § 9 (4) und (6) BauGB

1. STRASSENBAUVERWALTUNG

In dem im Plan festgesetzten 10,0 m breiten Schutzstreifen entlang der Kreisstraße K 6350, gemessen vom Fahrbahnrand, sind keinerlei bauliche Anlagen und Nebenanlagen zulässig. Zufahrten zur Kreisstraße sind im Bereich des im Plan gekennzeichneten Zufahrtsverbots nicht gestattet.

Die im Plan festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzungen über 0,80 m über den Fahrbahnoberkanten freizuhalten.

2. WASSERWIRTSCHAFTSAMT

Entlang des Edenbaches und der Kander sind Uferstreifen von 4 m Breite von jeder Bebauung und Nebenanlage freizuhalten.

Malsburg-Marzell, den 27.02.1989



Der Bürgermeister

*H. V. Hechel*

17. AUG 1989

In Kraft getreten am .....

Landratsamt Lörach  
- Baurechtsamt -



Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB  
durchgeführt 04. AUG 1989  
Landratsamt Lörach  
- Baurechtsamt -

