



## **GEMEINDE MALSCH KREIS KARLSRUHE**

---

**Planungsrechtliche Festsetzungen,  
Örtliche Bauvorschriften und Hinweise**

**zum**

**Bebauungsplan**

**„Rotäcker und Gewerbegebiet“**

**im Ortsteil Waldprechtsweier**

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Malsch durch:

---



**Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH**

Heinrich-Hertz-Str.9  
Rheinstraße 99.4

• 76646 Bruchsal  
• 64295 Darmstadt

• Tel.: 07251-98198-0  
• Tel.: 06151-81297-768

• Fax: -98198-29  
• Fax: -81297-769

[www.bhmp.de](http://www.bhmp.de)

In Kooperation mit :

Büro für Stadt- und Regionalplanung  
Hangarter + Partner . Architekten . Stadtplaner . BDA

Bearbeiter:  
Projekt 200952

Wiesehügel / Walter  
22.08.2013

<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
<b>1. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften .....</b>	<b>1</b>
<b>A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>2</b>
A1 Art der baulichen Nutzung .....	2
A2 Maß der baulichen Nutzung .....	2
A3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen .....	3
A4 Nebenanlagen .....	3
A5 Garagen, Carports und Stellplätze .....	3
A6 Anzahl von Wohnungen .....	4
A7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind .....	4
A8 Geh-, Fahr, und Leitungsrecht.....	4
A9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG .....	5
A10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	6
A11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	7
A12 Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und von wertvollen Habitatbäumen .....	8
<b>B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>9</b>
B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	9
B1.1 Dachgestaltung.....	9
B1.2 Fassadengestaltung .....	9
B2 Werbeanlagen .....	9
B3 Grundstücksgestaltung.....	10
B4 Einfriedigungen.....	10
B5 Antennenanlagen.....	10
B6 Versorgungsleitungen.....	11
B7 Stellplatzverpflichtung.....	11
B8 Umgang mit Niederschlagswasser .....	11
<b>C HINWEISE .....</b>	<b>12</b>
C1 Anlagen zum Bauantrag .....	12
C2 Einhaltung von Festsetzungen .....	12
C3 Verkehrsflächen.....	12
C4 Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr.....	12
C5 Baugrund und Grundwasser.....	12
C6 Bodenfunde und Denkmalschutz.....	13
C7 Altlasten, schädliche Bodenveränderungen .....	13
C8 Bodenschutz .....	13
C9 Auffüllungen.....	14
C10 Grundwasserschutz .....	14
C11 Beleuchtung und Elektrische Anlagen.....	15
<b>D PFLANZLISTE.....</b>	<b>16</b>

## 1. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) , geändert durch Art. 2 G v 22.7.2011 I 1509
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 21.1.2013 I 95
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 26.09.2002 (BGBl I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 27.6.2012 I 1421
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G v. 24.2.2012 I 212
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 21.1.2013 I 95
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz – StrG)** vom 11.05.1992, GBl. S. 330, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3, 50 und 63 geändert durch Artikel 69 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73)
- **Wassergesetz für Baden – Württemberg (WG)** vom 20.01.2005, zuletzt geändert durch Artikel 41 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. Nr. 3, S. 65)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 12, 28 und 69 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

## 2. Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3, 46 und 73 geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73)

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **A1 Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO genannten Nutzungsarten (Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Mischgebiet (MI) ist die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannte Nutzungsart (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Gewerbegebiet (GE) werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wie folgt geregelt:

- Eine betriebsbezogene Wohnung auf demselben Grundstück.
- Wohnnutzfläche höchstens 40 % der gewerblichen Nutzfläche jedoch maximal 160 m<sup>2</sup>

Im Gewerbegebiet (GE) ist die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO richtet sich die Zulässigkeit der betrieblichen Nutzungen in den jeweiligen Gewerbegebieten (GE) nach den festgesetzten Emissionskontingenten „LEK“.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einschließlich der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück insgesamt die in der Nutzungsschablone aufgeführten Emissionskontingenten „LEK“ weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Im Genehmigungsverfahren ist zum Nachweis der Zulässigkeit des Vorhabens der Beurteilungspegel der Anlage nach TA-Lärm zu ermitteln. Dieser darf das zulässige Emissionskontingent unter Berücksichtigung von ggf. bereits bestehenden Anlagen auf dem Betriebsgrundstück nicht überschreiten.

### **A2 Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Die Obergrenzen der Traufhöhe (TH), der Firsthöhe (FH), der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GFZ) im Gewerbegebiet (GE) beziehen sich auf die jeweilige Gesamtfläche des Firmenareals.

Für Einzelhäuser werden die Traufhöhen als Obergrenze festgelegt, für Doppelhäuser werden die Traufhöhen verbindlich festgesetzt. Eine Abweichung von der verbindlichen Traufhöhe nach unten ist zulässig, soweit Doppelhäuser mit einer einheitlichen Traufhöhe errichtet werden. Die Firsthöhe von Doppelhäusern kann bis zu max. 0,5 m von einander abweichen.

Im Mischgebiet MI 2 (vgl. Planeinschrieb) bezieht sich die festgesetzte Traufhöhe nur auf die der erschließenden Straße zugewandten Traufe.

Die Trauf- und Firsthöhe wird bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Der obere Bezugspunkt für die Traufe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. die Oberkante Attika bei Flachdächern.

Der obere Bezugspunkt für den First ist die Oberkante der Dachhaut des Firstes.

Als unterer Bezugspunkt für den First und die Traufe gilt die Höhenlage der Straßenachse der das Grundstück erschließenden Straße.

Im Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) kann ausnahmsweise mit sonstigen baulichen Anlagen wie Technikzentralen, Fahrstuhlschächten, Krananlagen, Silos etc., die zulässige Firsthöhe um max. 3,50 m überschritten werden.

### **A3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

Die Bauweise ist in der Planzeichnung der Nutzungsschablone zu entnehmen.

o = offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen und Abstandsregelungen der LBO



= offene Bauweise; nur Doppelhäuser mit den Längenbeschränkungen und Abstandsregelungen der LBO



= offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser mit den Längenbeschränkungen und Abstandsregelungen der LBO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Hauptfirstrichtung entspricht der Richtung des Doppelpfeils in der Planzeichnung. Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

### **A4 Nebenanlagen**

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und Einrichtungen die dem Nutzungszweck des Grundstückes dienen, sind auf der Grundstücksfläche zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Grundstück nur eine Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit bis zu 30 cbm und einer Höhe von bis zu 2,5 m zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen zulässig.

### **A5 Garagen, Carports und Stellplätze**

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen, Carports und Stellplätze nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der zu erschließenden Straße und der hinteren Baugrenze zulässig. (Ausnahme siehe A7.)

Im Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) sind Stellplätze, Garagen und Carports auf der gesamten privaten Grundstücksfläche zulässig. (Ausnahme siehe A7. und A10.4)

Mit der Garageneinfahrtsseite ist ein senkrecht gemessener Mindestabstand von 6 m zur Straßenbegrenzungslinie der zu erschließenden Straße einzuhalten, mit den übrigen Seiten der Garagen ist ein Mindestabstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Bei Carports beträgt der Abstand an allen Seiten zu Straßenbegrenzungslinie mind. 1,0 m.

## **A6 Anzahl von Wohnungen**

§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

## **A7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB

An Straßeneinmündungen sind in den im Plan als „freizuhaltendes Sichtfeld“ gekennzeichneten Flächen baulichen Anlagen und Pflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über die Fahrbahn zulässig.

In den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO unzulässig.

## **A8 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht**

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Entlang der Westkante des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird zugunsten der Gemeinde Malsch und des zuständigen Versorgungsträgers ein 2,5 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, welches eine Entwässerungsmulde mit Kantstein beinhaltet, die das Oberflächenwasser aus dem Außengebiet sammelt und in den Regenwasserkanal ableitet, festgesetzt. Im Bereich der Entwässerungsmulde ist eine Bebauung, Bepflanzung mit Sträuchern oder Bäumen, Einfriedung oder Befestigung unzulässig.

Zwischen den Flurstücken 273 und 275 wird zu Gunsten des zuständigen Versorgungsträgers ein 4,0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für einen Regenwasserkanal festgesetzt.

Zugunsten der Gemeinde wird zur Pflege und Unterhaltung des Gewässerrandstreifens (vgl. A10.4) die als private Grünfläche und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzter Bereich mit einem Geh- und Fahrrecht belegt. Im Bereich des Gewässerrandstreifens ist kleingärtnerische Nutzung, Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie eine Einfriedung oder Befestigung unzulässig.

## A9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

In den im Plan gesondert gekennzeichneten WA-Flächen, in denen Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich sind, werden MI-Orientierungswerte gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zugrunde gelegt. Bei Neuerrichtung oder Erweiterung von Gebäuden mit Wohn- und Schlafräumen sind daher vom Vorhabenträger die auf das jeweilige Vorhaben einwirkenden Lärmimmissionen zu ermitteln. Übersteigen diese die Werte nach DIN 18005 von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A), ist durch passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude sicherzustellen, dass die Innenraumpegel nach VDI-Richtlinie 2719 für Schlafräume während der Nachtzeit von 35 dB(A) und für Wohnräume tagsüber von 40 dB(A) nicht überschritten werden.



WA-Flächen, in denen Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich sind im nördlichen Bereich (schwarze Pfeillinie)



WA-Flächen, in denen Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich sind im südlichen Bereich (Schwarze Pfeillinie)

## **A10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

### **A10.1 Ökologische Begleitung von Baumfällarbeiten**

Die Fällung von Obstbäumen im Allgemeinen Wohnbaugebiet (WA) ist unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen so spät wie möglich vor Planungsbeginn durchzuführen und von einem Fachmann ökologisch zu begleiten. Die nennenswert von Larven des Körnerbocks besiedelten Stämme/Stammbereiche sind auf geeigneten Flurstücken in der näheren Umgebung zu lagern. Die Flurstücke sind im Vorfeld der Fällarbeiten zu ermitteln. Soweit die Planung in mehreren zeitlich getrennten Abschnitten realisiert wird, sind auch die Fällarbeiten dementsprechend zu staffeln.

### **A10.2 Dach- und Fassadenbegrünung**

Für einen Anteil von mind. 70 % der Dachflächen von baulichen Anlagen mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern wird eine Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mind. 8 cm festgesetzt.

Zusammenhängende Fassadenflächen ab 50 m<sup>2</sup> sind zu begrünen.

### **A10.2 Versiegelungsgrad**

Die Befestigungen von befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Der Oberbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken zulässig. In Bereichen, in denen eine Verunreinigung des Grundwassers durch



Schadstoffeintrag nicht auszuschließen ist, sind wasserdurchlässige Beläge nicht zulässig.

### **A10.3 Außenbeleuchtung, Werbeanlagen**

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung und für Werbeanlagen sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel und Lampengehäuse (z.B. Natriumdampflampen) zulässig. Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend, gezielt auf die Nutzflächen auszurichten.

### **A10.4 Gewässerrandstreifen**

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß Planeinschrieb, sind eine kleingärtnerische Nutzung, das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die Errichtung von baulichen Anlagen sowie von Wegebefestigungen und Einfriedigungen nicht zulässig.

### **A10.5 Habitatschutz für Schleiereule und Breitflügelfledermaus**

Die Turmstation auf dem Flst.-Nr. 284 (vgl. Planeinschrieb) ist zu erhalten. Bei Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung der Turmstation ist nachzuweisen, dass eine Beeinträchtigung des Quartiers der Schleiereule und der Breitflügelfledermaus ausgeschlossen ist. Im Radius von 10 m sind Einrichtungen zur Außenbeleuchtung und für Werbeanlagen unzulässig.

## **A11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Im zeichnerischen Teil sind Pflanzgebote für hochstämmige standortgerechte Laubbäume festgesetzt. Die im zeichnerischen Teil dargestellten Baumstandorte sind als Prinziplösung zu verstehen. Der jeweilige Baumstandort darf von der zeichnerischen Darstellung abweichen, solange die Anzahl der Pflanzungen bestehen bleibt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist auf jedem privaten Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ab einer Grundstücksgröße über 600 m<sup>2</sup> müssen mindestens zwei Laubbäume gepflanzt werden. Bei Erhaltung vorhandener Obstbäume kann die Neupflanzung entsprechend reduziert werden bzw. entfallen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Im Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) ist je angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bei Erhaltung vorhandener Obstbäume kann die Neupflanzung entsprechend reduziert werden bzw. entfallen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Für alle Neupflanzungen hat die Auswahl aus der Pflanzenliste zu erfolgen. Die Bepflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage zu erfolgen.

## **A12 Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und von wertvollen Habitatbäumen**

§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

Die im zeichnerischen Teil mit einer Pflanzbindung festgesetzten Bäume Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Abgestorbene Bäume sind gleichwertig gemäß Pflanzliste artengerecht nachzupflanzen. Zu erhaltende Bäume sind nach DIN 18920 zu schützen.

Eine Beseitigung der im zeichnerischen Teil besonders gekennzeichneten zu erhaltende Habitatbäume der streng geschützten Holzkäferart „Körnerbock“ ist nur zulässig wenn fachlich festgestellt ist, dass eine Besiedelung von Larven des Körnerbocks nicht mehr vorliegt. Die fachliche Begutachtung ist in Abstimmung mit der Gemeinde Malsch vorzunehmen. Der Habitatbaum im Süden des Flst.-Nr. 491 ist bis zu seinem natürlichen Zusammenbruch zu erhalten.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg

### **B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

#### **B1.1 Dachgestaltung**

Die Dachform der Hauptgebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Garagen und Carports sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 7° auszuführen. Die Dachform und Dachneigung bei Nebenanlagen ist freibleibend.

Pultdächer sind ausschließlich als gegeneinander versetzten Pultdächer zulässig. Der Höhenversatz darf max. 1,5 m betragen. Der Abstand des Firstes zur Traufe muss mindestens ein Drittel der Gebäudetiefe betragen.

Die Dachneigung für Hauptgebäude bei geneigten Dächern wird auf mind. 12° und max. 40° festgesetzt. Bei Doppelhäusern beträgt die Dachneigung einheitlich 38°. Eine Ausnahme hiervon ist innerhalb der Grenzwerte 12°-40° zulässig, soweit Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden. Bei Zeltdächern wird die Dachneigung auf mind. 12° und max. 20° festgesetzt.

Dächer sind mit anthrazitfarbigem, nicht glänzendem Dacheindeckungsmaterial zu bedecken. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

Als Dachaufbauten sind Schlepp-, und Giebelgauben zulässig. Bei Einzel- und Doppelhäusern dürfen Dachgauben in ihrer Summe pro Gebäudeseite die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten. Der Mindestabstand zum First beträgt 0,5 m.

Solaranlagen sind als In-Dach- oder Auf-Dach-Montage mit maximaler Aufbauhöhe von 0,2 m zulässig und als zusammenhängende Modul-Fläche anzulegen. Anlagen zur Solarenergiegewinnung auf Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nicht zulässig.

#### **B1.2 Fassadengestaltung**

Für die Außenfassade der Hauptgebäude wird ein helles Farbspektrum von Sandtönen, beige und abgetöntes Weiß festgesetzt.

Nebengebäude und Garagen sind in der Farblichkeit den Hauptgebäuden anzupassen; ein Farbspektrum von Sand- bis Brauntönen wird festgesetzt.

Carports sind mit Kletterhilfen aus Holz oder einer filigranen Metallkonstruktion zu versehen und mit Rank- oder Kletterpflanzen nach Pflanzliste einzugrünen.

### **B2 Werbeanlagen**

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Unzulässig sind: Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie Werbeanlagen, die die Höhe der Gebäude überragen.

### **B3 Grundstücksgestaltung**

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist. Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen (Böschungsneigung max. 1:1,5) sowie die, für die Versetzung der Randsteine notwendigen Betonrückenstützen innerhalb der Privatgrundstücke, sind von den Angrenzern zu dulden. Anstelle von Böschungen können Angrenzer auf eigene Kosten Stützmauern bis 1,2 m Höhe erstellen.

Stützmauern sind zu begrünen oder mit Natursteinverblendung zu versehen. Im seitlichen und rückwärtigen Bereich gilt im WA eine maximale Höhe von 0,8 m und im Mischgebiet (MI) sowie im Gewerbegebiet (GE) gilt eine maximale Höhe von 1,8 m.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Stützmauern gilt die Höhenlage der Straßenachse der das Grundstück erschließenden Straße bzw. die Geländeoberfläche im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

### **B4 Einfriedigungen**

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

In allen Baugebieten sind entlang den landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie den öffentlichen Grünflächen Einfriedigungen nur als Laubhecken aus einheimischen Gehölzen mit oder ohne eingelegtem Metallgeflecht zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) sind Einfriedigungen nur als Laubhecken aus einheimischen Gehölzen mit oder ohne eingelegtem Metallgeflecht oder als stehender Holzlattenzaun zulässig.

Im Gewerbegebiet (GE) sind Einfriedigungen nur als Metallgeflecht oder als Laubhecken aus einheimischen Gehölzen mit oder ohne eingelegtem Metallgeflecht zulässig.

Die Höhe der Einfriedigungen wird wie folgt begrenzt:

- im Vorgartenbereich zur Erschließungsstraße (außerhalb der freizuhaltenden Sichtfeld vgl. A7) max. 1,0 m,
- im seitlichen und rückwärtigen Bereich im Allgemeine Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) max. 1,5 m und im Gewerbegebiet (GE) max. 2,0 m

Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedigung gilt die Höhenlage der Straßenachse der das Grundstück erschließenden Straße bzw. die Geländeoberfläche im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

### **B5 Antennenanlagen**

§ 74 Abs.1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig. Satelliten-Empfangsanlagen sind farblich an die Hauptfassade anzupassen.

**B6 Versorgungsleitungen**

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabeln zu verlegen.

**B7 Stellplatzverpflichtung**

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Im allgemeinen Wohngebiet wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf mind. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bruchzahlen sind aufzurunden. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

**B8 Umgang mit Niederschlagswasser**

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Für neu zu errichtende Gebäude sind für anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen Retentionszisternen zum Sammeln und Verwenden mit einem Rückhaltevolumen von 25 l je Quadratmeter Dachgrundfläche herzustellen.

Ist eine Regenwassernutzung beabsichtigt, so ist ein zusätzlicher Speicherraum vorzusehen. Sofern eine Regenwassernutzung im Haushalt vorgesehen und eine Trinkwassernachspeisung notwendig ist, ist durch den Einbau geeigneter Rohrtrenner die strikte Trennung zwischen Trinkwasser und Brauchwasser im Sinne der Trinkwasserversorgung einzuhalten.

Der Retentionszisternenüberlauf darf nur an die Niederschlagswasserkanalisation angeschlossen werden. Die Drosselabflussmenge beträgt max. 0,4 l / s.

Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

## **C HINWEISE**

### **C1 Anlagen zum Bauantrag**

Dem Bauantrag sind mindestens zwei amtliche Geländeschnitte (längs und quer) mit eingetragener Erdgeschossfußbodenhöhe und bestehendem und zukünftigem Geländeverlauf beizufügen.

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit den Eintragungen der Belagsmaterialien, der Bepflanzung und der Funktion der Freifläche vorzulegen.

Im Bauantrag sollen die Materialien der Fassade und Dächer erkenntlich sein.

### **C2 Inhalt von Festsetzungen**

Die Gemeinde behält sich die Prüfung der Grün- und Gestaltungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken vor. Die Baufertigstellung ist der Gemeinde anzuzeigen.

### **C3 Verkehrsflächen**

Die im zeichnerischen Teil dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich und kann im Rahmen der Erschließungsplanung noch verändert werden. Dies gilt auch für die Lage von Querungshilfen.

### **C4 Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr**

Die Satzungen der Gemeinde Malsch und des Landkreises Karlsruhe über Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

### **C5 Baugrund und Grundwasser**

Zur Klärung der Standsicherheit von Gebäuden und Anlagen im Planungsgebiet wird grundsätzlich eine ingenieurgeologische Untersuchung der Untergrundverhältnisse und Betreuung der Gründungsmaßnahmen empfohlen.

Gebäudeteile, die in wasserführende Hangschichten einbinden, sind wasserdicht auszubilden.

Bei Grundstücken, angrenzend an den Waldprechtsbach, sind Gebäudeunterkellerungen wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist zentrale Planungsaufgabe des Architekten. Auch wenn der Architekt die Grundlagenermittlung nicht im Auftrag hat, muss er die vom Bauherrn beizubringenden Unterlagen über die Grundwasserverhältnisse prüfen und beim Entwurf berücksichtigen. Dabei ist vom höchsten bekannten Grundwasserstand auszugehen (OLG Düsseldorf, Urteil vom 30.03.1990, 22 U 203/89). Für die mangelfreie Erbringung der Architektenleistungen ist die genaue Kenntnis der Boden- und Grundwasserverhältnisse notwendig. Der Architekt ist deshalb grundsätzlich verpflichtet, vor Beginn der Bauarbeiten Bodenuntersuchungen vorzunehmen, um sich Klarheit über die Grundwasserverhältnisse zu verschaffen. (OLG Düsseldorf, Urteil vom 09.07.1992, 5 U 249/91).

## **C6 Bodenfunde und Denkmalschutz**

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, Karlsruhe, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keiner Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

## **C7 Altlasten, schädliche Bodenveränderungen**

Werden im ausgewiesenen Bereich „Umgrenzung der Böden, die erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ (vgl. Planzeichnung) Rückbaumaßnahmen von Bauwerken notwendig, so ist dies dem Landratsamt Karlsruhe - Umweltamt - schriftlich mitzuteilen.

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o. ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe - Umweltamt - zu informieren. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung bleiben bei Bedarf vorbehalten und sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe - Umweltamt - abgestimmt werden.

## **C8 Bodenschutz**

Bei der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass nur soviel humushaltiger Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baubereiches notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von humushaltigem Oberboden (Mutterboden) ist nicht zulässig. Beim Abtrag von Boden ist auf die genaue Trennung von humushaltigem Oberboden und dem kulturfähigen Unterboden zu achten. Der Oberboden darf höchstens 2 m hoch zu Zwischenlagerzwecken geschüttet werden, um eine erforderliche Durchlüftung zu gewährleisten.

Vor Wiederauftrag des humushaltigen Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockern zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

Kulturfähiger Unterboden und der zur anschließenden Andeckung benötigte, humushaltige Oberboden ist möglichst auf dem Grundstück zu belassen.

Bei Geländeaufschüttung innerhalb des Grundstücks, z. B. zum Zweck der Geländemodellierung etc. darf der humushaltige Oberboden des "Urgeländes" nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Aufschüttung ist ein ortseigenes Aushubmaterial (kulturfähiger Unterboden) zu verwenden

Die Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei trockenem oder höchstens schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Die Andeckung mit humushaltigem Oberboden sollte bei Grünflächen 20 cm und bei Gärten 30 cm betragen.

## C9 Auffüllungen

Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorge-sehen sind die folgenden Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Bau-stoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall einge-stuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

## C10 Grundwasserschutz

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.

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang und Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (§ 19g-I WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG und VAwS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Sofern als Brennstoff Heizöl verwendet werden soll, sind bei der Aufstellung oder Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl die Vorschriften des Bundes (§ 19 g - I WHG) und des Landes Baden - Württemberg (§ 25 WG und VAwS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage (ABA) der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden. Bei derartigen Abwasservorbehandlungsanlagen ist die Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z. B. nach Baurecht, Wasserrecht oder Bundes-Immissionsschutzgesetz) einzuholen.

Auf den Dachflächen der Produktionshallen von Gewerbebetrieben dürfen keine Anlagen, in welchen wassergefährdende Stoffe verwendet werden oder Abwasser anfallen kann, aufgestellt werden. Ausnahmen können nur im Einvernehmen mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, erteilt werden.



**C11            Beleuchtung und Elektrische Anlagen**

Straßenbeleuchtungskörper mit Leitungen, Verteilerschränke für die Elektrische- und Telekommunikationsversorgung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind gemäß § 126 BauGB auf den privaten Grundstücken zu dulden.

## D PFLANZLISTE

### Baumarten für Privatgrundstücke

#### Obstbäume

<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Prunus avium</i>	Kirsche
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
<i>Cydonia oblonga</i>	Quitte

#### Heimische Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn (10 bis 15 m)
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn (10 bis 25 m)*
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn (10 bis 35 m)*
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke (10 bis 25)*
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche (10 bis 30)*
<i>Castanea sativa</i>	Edelkastanie (15 bis 20 m)
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche (10 bis 35 m)*
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche (10 bis 35 m)*
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde (10 bis 25 m)*

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm

\* in Sorten mit unterschiedlicher Wuchsstärke und Wuchsform

### Laubbaumarten für Verkehrsbegleitgrün

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn (10 bis 15 m)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn (10 bis 35 m)*
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn (10 bis 25 m)*
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche (10 bis 30 m)*
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel (15 bis 20 m)
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche (10 bis 35 m)*

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

\* in Sorten mit unterschiedlicher Wuchsstärke und Wuchsform

### Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung

<i>Actinida arguta</i> *	Strahlengriffel (max. 5 m)
<i>Clematis orientalis</i> , <i>C. viticella</i> * u.a.	Waldrebe-Hybriden (2 max. 9 m)
<i>Lonicera caprifolium</i> *	Jelängerjelier (3 max. 5 m)
<i>Hedera helix</i>	Efeu (max. 10 m)
<i>Lonicera tellmanniana</i> *	Goldgeißblatt (max. 5 m)
<i>Menispermum canadense</i> *	Mondsamer (max. 5 m)
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein (max. 8 m)
<i>Rosa div. spec.</i> *	Kletterrosen (2 max. 5 m)
<i>Wisteria sinensis</i> *	Blauregen (10 max. 20 m)

\*Rankgitter notwendig

**Schnittverträgliche Arten für Laubholzhecken**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Forsythia x intermedia	Forsythie
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche

**Sedumarten für Dachbegrünung**

Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum aexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer

Malsch, den .....

.....

Elmar Himmel  
Bürgermeister