Schriftliche Festsetzungen
§ 9 (1) Baugesetzbuch

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch und § 1 Baunutzungsverordnung. Das gesamte Plangebiet wird nach § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

1.1 Nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind folgende Ausnahmen zulässig:
   1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   2. Sonstige nichtstörenden Gewerbebetriebe
   3. Anlagen für Verwaltungen
   4. Gartenbaubetriebe

   Tankstellen sind nicht zulässig.

1.2 Bei der Bebauung an der K 3523 sind zum Schutze von Lärm folgende Maßnahmen vorgeschrieben:
   a) Bei Neuplanungen sind Schlafräume zu den der Lärmquelle abgewandten Seite zu orientieren,
   b) Aufenthaltsräume, die zur Straße orientiert sind, sind mit Schallschutzfenstern der Klasse 2 auszustatten.

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

2.1 Der Ausbau von Dachgeschossen ist im Rahmen der Bestimmungen des § 2 Abs. 5 LBO möglich. Die Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach den Planeinträgen.
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen.
Generell ist eine maximal zweigeschossige Bebauung möglich.

2.2 Eine Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil stellt sowohl das Maß der baulichen Nutzung, wie auch die Gestaltung der Wohngebäude dar.

2.3 Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen der Hauptfirste sind einzuhalten. Nebenfirste sind als untergeordnete Bauteile zulässig. Sofern keine Firstrichtung angegeben ist, können die Gebäude sowohl trauf- als auch giebelständig errichtet werden.

./..

3. Bauweise (§) (1) Nr. 2 BauGB § 22 (1 u.4) BauNVO und § 73 LBO).

3.1 Als Bauweisen werden nach Planeintrag festgelegt:
- Die offene Bauweise.
  Es sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
- Als abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) wird einseitiger Grenzanbau als halboffene Bauweise gemäß Planeintrag festgesetzt.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 LBO)

4.1 Sockelhöhe:
Die Sockelhöhe ist das Maß, gemessen an der Gebäudemitte zwischen Oberkante Erdgeschoß Fußboden und der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Sie darf eine Höhe von 1,20 m im Mittel nicht übersteigen.

4.2 Bei der Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen müssen die einzelnen Gebäude folgende Festsetzungen einhalten, um eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten:

	bei eingeschoss. Bauweise	bei zweigeschoss. Bauweise
Traufhöhe	3,70 m	6 m
Dachneigung	35 Grad	32 Grad

rote bis rotbraune Dacheindeckung.

4.3 Notwendige Anböschungen, Fußmauern und Stützmauern, soweit sie der Sicherung des Baugrundstückes dienen, sind durch die Grundstückseigentümer zu errichten.

5. Nebenanlagen:

5.1 Im gesamten Plangebiet sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis max. 40 m^2 Grundfläche zulässig. Die untergeordneten Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.2 Die max. Traufhöhe von Nebenanlagen beträgt 3,50 m über dem gewachsenen Boden, gemessen in Gebäudemitte.

./..

5.3 Die Dachneigung von Nebenanlagen darf die max. Neigung des Daches des dazugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB):

6.1 Die Errichtung von Garagen ist im gesamten Grundstücksbereich zulässig.

6.2 Straßenabstände von Garagen:
Senkrecht zur Straße errichtete Garagen mind. 5 m.
Im übrigen gelten die Bestimmungen der jeweiligen LBO.

7. Gestaltung der Außenanlagen:

7.1 She. örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Ubstadt-Weiher über die Gestaltung von Einfriedigungen und Vorgärten vom 4.7.1974.

7.2 An den Grenzen zur freien Landschaft sind gemäß Planeintrag Bäume und Sträucher zu Pflanzen (Auswahl she. Pflanzliste). In Verbindung damit sind einwachsende Maschendrahtzäune zulässig.

7.3 Beläge:

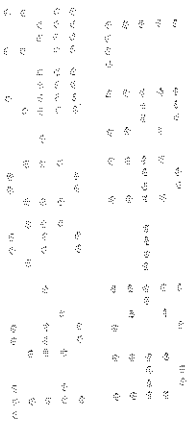
Hof, Gehweg und Parkplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflasterung, wassergebundene Schotterdecken) zu gestalten, um den Versiegelungsgrad der Oberflächen gering zu halten und die Regenwasserabflußspitzen zu verringern.

7.4 Pflanzliste:

a) Freiwachsende Strauchpflanzungen
Hundsrose (Rosa cania)
Schottische Zaunrose (Rosa rubiginosa)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Holunder (Sambucus nigra)
Schlehe (Prunus spinosa)
Weißdorn (Crataegus/monogyna/oxycantha)
Kornelkirschen (Cornus mas)
Kreuzdorn (Rhamnus chatarticus)

./..

sowie vereinzelte Blütensträucher
z.B. Flieder (Syringa vulgaris)
Spierstrauch /Spirea arguta)
Forsythie (Forsythia intermedia)
Aschweide (Salix cinerea) u.a.



b) Bäume
Feldahorn (Acer campestre)
Sandbirke (Betula verrucosa)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Oxelbeere (Sorbus intermedia)
Baumhasel (Corylus colurna)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Mandelbaum (Prunus amygdalus)
Japanische Zierkirsche (Prunus serrulata)
Zierapfel (Malus)
Silberahorn (Acer sacharinum)
Obstbaumhochstämme

8. Versorgungseinrichtungen:

8.1 Elektrizitätsversorgungseinrichtungen, wie Kabelverteilerschränke, Masten und Maststationen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auch auf nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, dürfen jederzeit und mit Zustimmung der Gemeinde errichtet werden.

8.2 Niederspannungs- und Postleitungen sind zu verkabeln. (§73 (1) Nr. 4 LBO).

9. Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Ausnahmen nach folgender Art und Umfang können zugelassen werden:

9.1 Änderung der Dachneigung bis max. 10 %.
9.2 Änderung der Dachform in ein Walmdach.
9.3 Änderung der Sockelhöhe bis max. 10 %.
9.4 Überschreitung der rückwärtigen (hinteren) Baugrenze bis 10 % der Bebauungstiefe.

10. Ordnungswidrigkeiten:
Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer dieser Satzung zuwiderhandelt.

Ubstadt-Weiher, den 26. Febr. 1991

Kritzer, Bürgermeister

GEMEINDE 3 UBSTADT-WEIHER