

I. Aufgrund des § 10 Bundesbaugesetz vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256) und vom 3.12.1976 (BGBl S. 3281) in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 351) und den dazu ergangenen Änderungsgesetzen und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 18. September 1984 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

II. Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

1. Bebauungsplan M 1:500, zeichnerischer Teil
2. Schriftliche Festsetzungen

III. Als Nichtbestandteile sind beigelegt:

1. Begründung

IV. Der genehmigte Bebauungsplan wird mit der in § 12 BBauG vorgeschriebenen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

#### S C H R I F T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

=====

(§ 9 (1) BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung ( § 9 (1) 1 a BBauG und § 1 BauNVO )

1.1. Das Bauhofgelände des Zweckverbandes Wasserversorgung Kraichbachgruppe Flst.Nr. 4030 wird als Mischgebiet ( § 6 BauNVO ), der gesamte übrige Bereich als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen.

1.2. Nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind folgende Ausnahmen zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen, sowie für sportliche Zwecke
4. Ställe für Kleintierhaltungen als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen
5. Gartenbaubetriebe

Tankstellen sind nicht zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung ( § 9 (1) a BBauG )

- 2.1. Der Ausbau von Dachgeschossen ist im Rahmen der Bestimmungen des § 2 Abs. 5 LBO (neu) möglich. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf die Höchstzahl II begrenzt.
- 2.2. Eine Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil stellt sowohl das Maß der baulichen Nutzung, wie auch die Gestaltung der Wohngebäude dar. Sofern keine Firstrichtung angegeben ist, können die Gebäude sowohl trauf- als auch giebelständig errichtet werden.
- 2.3. Bei 1-geschossiger Bauweise sind die Festsetzungen der entsprechenden Nutzungsschablone in der Legende maßgebend.

3. Bauweise ( § 9 (1) 1 b ) BBauG, § 22 ( 1 u. 4 ) BauNVO und § 73 LBO )

- 3.1. Überwiegend ist eine offene Bauweise festgesetzt.  
In 2 Teilbereichen ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In diesen Teilbereichen müssen die Hauptgebäude an der nordöstlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

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

- 4.1. Sockelhöhe. Die Sockelhöhe ist das Maß, gemessen an der Gebäudemitte zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.
- 4.2. Bei der Errichtung von ~~Hausgruppen- und~~ Doppelhausbebauung müssen die einzelnen Gebäude folgende Festsetzungen einhalten, um eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten:
- Geschoßhöhe 2,75 m  
Kniestockhöhe 0,50 m  
Dachneigung 35 Grad  
rote bis rotbraune Dacheindeckung
- 4.3. Dachaufbauten ( Einzelgauben ) sind zulässig.  
Sie sind möglichst als Schleppgauben auszuführen. Beim stehenden Format dürfen sie bei einem Zwischenraum von mind. 1,40 m nicht breiter als 2,50 m sein, ihre Höhe, gemessen vom Schnittpunkt Vorderkante/Dachhaut, max. 1,20 m.

- 4.4. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mind. 2 m betragen.
- 4.5. Notwendige Anböschungen, Fußmauern und Stützmauern, soweit sie der Sicherung des Baugrundstücks dienen, sind durch die Grundstückseigentümer zu errichten.

5. Nebenanlagen

- 5.1. Im gesamten Plangebiet sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung bis max. 40 qm Grundfläche zulässig.
- 5.2. Die maximale 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) e ) BBauG )

- 6.1. Anzahl entsprechend den jeweiligen gültigen Richtzahlen des Innenministeriums von Baden-Württemberg.
- 6.2. Straßenabstände von Garagen:  
Senkrecht zur Straße errichtete Garagen mindestens 5,0 m.  
Im übrigen gelten die Bestimmungen der jeweiligen LBO.
7. Gestaltung der Außenanlagen ( Einfriedigungen )

- 7.1. Siehe örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Ubstadt-Weiher vom 04.07.1974.

8. Versorgungseinrichtungen

- 8.1. Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen, wie Kabelverteilerschränke, Masten und Maststationen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebaungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auch auf als 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 BBauG und § 57 (1) und (2) LBO )

in allen Bereichen, wo die Firstrichtung des Hauptbaukörpers nicht vorgeschrieben ist, kann als Dachform auch ein Walmdach zugelassen werden. Soweit nachbarliche Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegen stehen, sowie in Härtefällen, können Ausnahmen nach folgender Art und Umfang zugelassen werden:

9.1. Änderung der Dachneigung ( max. 10% ) und geringfügige Änderung der Sockelhöhe ( bis 10 cm ). Bei einer Änderung ist die Ziffer 4.2. unbedingt zu beachten.

9.2. Überschreitung der hinteren Baugrenze bis zu 10% der Bebauungstiefe.

10. Ordnungswidrigkeiten

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

Ubstadt-Weiher, den 18. September 1984

  
Simon  
Bürgermeister

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 75 LBO.)

Karlsruhe, den 28. 02. 85



Both  
Amtsleiter