



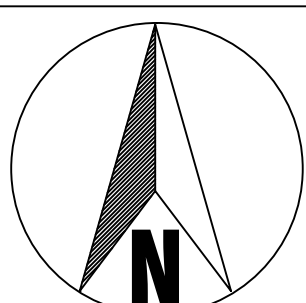
GEMEINDE UBSTADT-WEIHER
ORTSTEIL WEIHER

BEBAUUNGSPLAN

"WEIHER NORD"

17.07.2017 Maßstab = 1:500

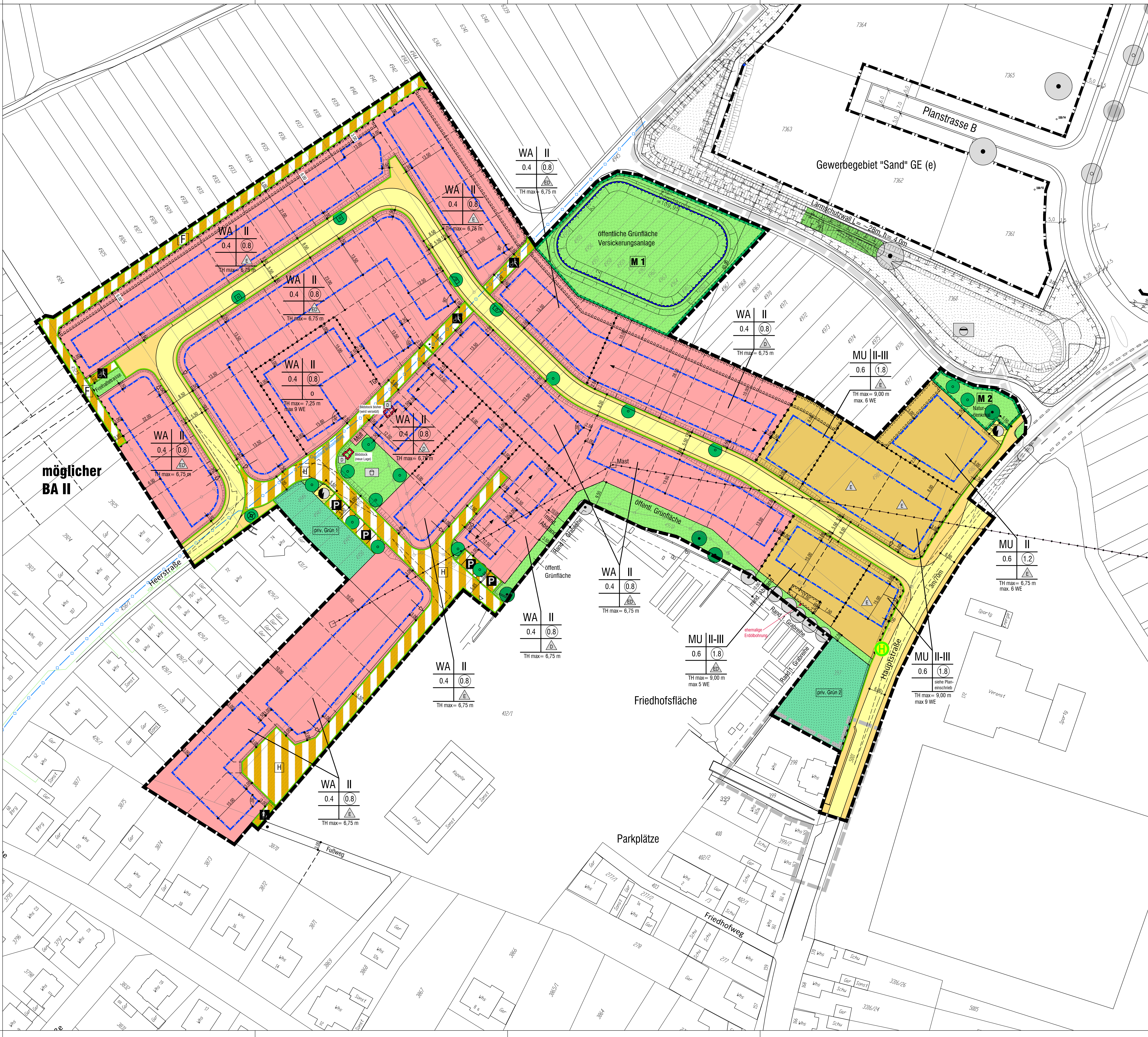
STERNEMANN
UND GLUP
FREE ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER
ZWINGERGASSE 10 74899 SIEBENHILF
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 54
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-UND-GLUP.DE



Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GendO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581).
Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

- A. Verfahren
- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 02.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen und am 25.07.2017 dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 11.01.2018.
- II. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 31.01.2018 inform eines Bürgergesprächs. Parallel hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig angehört.
- III. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.02.2019 eine Abwägung über die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert.
- IV. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.07.2022 den mehrfach überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und hieraufhin die öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- V. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom 11.08.2022 in der Zeit vom 19.08.2022 bis 23.09.2022 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.10.2022.
- VI. Nach der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat am 13.12.2022 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und in seiner Sitzung am 27.02.2024 dem inhaltlich fortgeschriebenen Entwurf zugestimmt.
- VII. Nach der Veröffentlichung am 14.03.2024 lag der Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs.3 BauGB in dem Zeitraum vom 14.03.2024 bis 23.04.2024 erneut öffentlich aus. Die von den Planänderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.03.2024 um ihre erneute Stellungnahme gebeten.
- VIII. Die Beratung über die im Zuge dieses Verfahrensschrittes eingegangenen Stellungnahmen fand in der öffentlichen Gemeinderatsitzung am 24.09.2024 statt. Aufgrund des fortgeschriebenen artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzeptes und der damit in Verbindung stehenden Festsetzungen, wurde eine nochmalige öffentliche Auslegung der hiervon betroffenen Planungsinhalte erforderlich.
- IX. Die von der Fortschreibung des Entwurfes betroffenen Teile des Bebauungsplanes wurden, nach der öffentlichen Bekanntmachung vom 10.10.2024, gemäß § 4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom 10.10.2024 bis 12.11.2024 nochmals öffentlich ausgestellt. Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom 16.10.2024 die erneute Beteiligung der von der Änderung des Entwurfes betroffenen Träger öffentlicher Belange. Eine Abwägung über die im Zuge dieses Verfahrensschrittes eingegangenen Stellungnahmen fand in der Gemeinderatsitzung vom 26.11.2024 statt.
- X. Der Bebauungsplan, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 26.11.2024 als Satzung beschlossen worden.
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.
- Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiermit ausgeteilt.
- Ubstadt-Weiher, 27.11.2024
- Tony Löffler, Bürgermeister
- XI. Durch die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung am ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.
- XII. Der Bebauungsplan "Weiher Nord" wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am durch das Baurechtsamt des Landkreises Karlsruhe genehmigt.

möglicher
BA II



Legende

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

- 1.1. Wohnflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)
- 1.1.1. WA Allgemeines Wohngebiet
- 1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) 2. BauNVO)
- 1.2.1. MU Urbanes Gebiet

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

- 2.1. 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.2. 0.8 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 2.3. II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.4. II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- 2.5. Höhe baulicher Anlagen inm über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)
- 2.5.1. TH max. maximal zulässige Traufhöhe
- 2.5.2. → für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Verkehrsfachse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

- 3.1. 0 offene Bauweise
- 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig
- 3.1.2. nur Doppelhäuser zulässig
- 3.1.3. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.2. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

- 4.1. → Hauptrichtung

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)

- 5.1. Umwandlungszone

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

- 6.1. max. WE maximale Zahl zulässiger Wohneinheiten

7. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 7.1. Straßenbegrenzungslinien
- 7.2. Straßenverkehrsfläche
- 7.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
H=behälterförmiger Straßenausbau
- 7.3.1. Fußweg
- 7.3.2. Feldweg
- 7.3.3. öffentlicher Parkplatz
- 7.3.4. Fuß- und Radweg
- 7.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche
- 7.4.1. -Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 7.5. Konstruktion der Sichtfelder nach RAS 06, Anfahrtschweife 3 m / 30 m bzw. 3 m / 70 m

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)

- 8.1. unterirdisch
- 8.2. oberirdische Stromleitung

9. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

- 9.1. Öffentliche Grünfläche
- 9.1.1. Spielplatz
- 9.2. Private Grünflächen: privates Grün 1 / privates Grün 2

10. Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16. BauGB)

- 10.1. Versickerungsanlage

11. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

- 11.1. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen M1, M2

12. Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 (1) 24. BauGB)

- 12.1. hier: Sicherheitsabstand zu einer verfallenen Erdöl-Rohrleitung

13. Anpflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

- 13.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25. a BauGB)
- 13.2. Pflanzung von Einzelbäumen, Abweichungen zu den dargestellten Standorten sind im Einzelfall bis zu einem Maß von 5,0 m zulässig
- 13.3. Erhalt von Einzelbäumen

14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Erstellung des Strassenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. u. 6 BauGB)

- 14.1. Aufschüttung
- 14.2. Abgrabung

15. Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)

- 15.1. neuer Standort Kulturdenkmal gemäß DSchG - Wägenzug
- 15.2. bestehender Standort

16. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

- 16.1. Grenze

17. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

- 17.1. Abgrenzung