



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Sondergebiet Vereinsnutzung“,
Gemeinde Ubstadt-Weiher, Ortsteil Weiher

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. „Sondergebiet Vereinsnutzung“ (§ 11 BauNVO)

Die ausgewiesene Fläche dient der Errichtung von Gebäuden, Einrichtungen und Freianlagen, die dem Vereinswesen dienen.

Zulässig sind Versammlungs- und Büroräume sowie Lagerräume sowie alle hierfür erforderlichen Nebenzimmer, wie sanitäre Einrichtungen, Küchen und Technikräume.

Ausdrücklich ausgeschlossen sind Wohngebäude sowie gewerblich betriebene Schank- und Speisewirtschaften.

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

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

entsprechend Planeintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die als „Sondergebiet“ ausgewiesene Fläche des jeweiligen Baugrundstückes maßgebend.

Hierbei nicht angerechnet werden die Flächen, die als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen sind.

2.2. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

entsprechend dem Planeintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes

Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die als „Sondergebiet“ ausgewiesene Fläche des jeweiligen Baugrundstückes maßgebend.

Hierbei nicht angerechnet werden die Flächen, die als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen sind.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es gilt die Definition der „offene Bauweise“ (§ 22 Abs. 2 BauGB) mit der Abweichung, dass die Länge der Gebäude höchstens 25,00 m betragen darf.

4. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

4.1. Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe der Hauptgebäude ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Erschließungsfunktion für den jeweiligen Grundstücksteil.

Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, so ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

Eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 0,50 m durch zurückspringende Gebäudefluchten ist bis zu einem Viertel der Gesamt-Gebäuelänge zulässig.

4.2. Gebäudehöhe

Die nicht zu überschreitende Gebäudehöhe ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Als Gebäudehöhe gilt die Oberkante des Dachfirstes bzw. die Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika.

5. Grünflächen

Die „öffentliche Grünflächen“ sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft einzusäen, extensiv zu pflegen und als Gras-Kraut-Flur zu erhalten.

Bauliche Anlagen sind, bis auf 5,00 m breite, wasserdurchlässig auszugestaltende Ein- und Ausfahrten, unzulässig.

6. Pflanzgebot/Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

6.1. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen ist mit standortheimischen Sträuchern der Artenverwendungsliste (wird nachgereicht) ein geschlossener Grünzug auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

Nicht zugelassen sind Versiegelungen und bauliche Anlagen jeglicher Art. Ebenfalls unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen auf dieser Fläche.

6.2. Erhalt vorhandener Einzelbäume auf der öffentlichen Grünfläche

Auf der „öffentlichen Grünfläche“ sind die in der Planunterlage gekennzeichneten Einzelbäume zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind bei einem Ausfall gleichartig zu ersetzen.

Aufgestellt : Sinsheim, 01.07.2019 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Tony Löffler, Bürgermeister

Architekt