



## Schriftliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Andreasplatz Nr. 8“,  
Gemeinde Ubstadt-Weiher, Ortsteil Ubstadt

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Festgesetzt wird ein „Urbane Gebiet“ gemäß § 6 a BauNVO.

Von den gemäß § 6 a Abs. 2 genannten allgemein zulässigen Nutzungen **darf nur das Vorhaben realisiert werden, zu dem sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.**

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit generell unzulässig sind die im § 6 a Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, Öl- und Gas-Tankstellen).

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

##### **2.1. TH max – maximal zulässige Traufhöhe**

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion. Die Angaben erfolgen in ...m über Normalhöhennull (NHN).

##### **2.2. FH max – maximal zulässige Firsthöhe**

Die maximal zulässigen Firsthöhen sind dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Angaben erfolgen in ...m über Normalhöhennull (NHN).

##### **2.3. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl ist dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes, einschließlich der als „private Grünfläche“ ausgewiesenen Bereiche.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen wie folgt überschritten werden :

- „Urbane Gebiet“ : bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90

### **3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)**

#### **3.1. geschlossene Bauweise**

Die Bebauung entlang des „Andreasplatz“ / der „Röhrichstraße“ ist in einer geschlossenen Bauweise auszuführen.

Zu den Flurstücken Nr. 53 und Nr. 35 ist das Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

### **4. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baulinien bzw. Baugrenzen definiert.

### **5. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**

Die als „private Grünflächen“ ausgewiesenen Flächen sind gärtnerisch bzw. als Spielplatz anzulegen und als solche dauerhaft zu pflegen.

Bauliche Anlagen sind, bis auf Spielgeräte und Sitzgelegenheiten, sowie transparente Einfriedigungen, unzulässig.

### **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)**

#### **6.1. Bauzeiten-Regelung**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG dürfen das Fällen von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres erfolgen.

#### **6.2. “CEF-Maßnahme – Brutvögel und Fledermäuse“**

Für die entfallenden Einzelquartiere bzw. Brutstätten von Fledermäusen sowie Haussperling, Bachstelze und Mehlschwalbe sind in räumlicher Nähe folgende Nistkästen-Typen (Material : Holzbeton) zu installieren :

- 3 x Halbhöhlen-/Nischenbrüterkästen für die Bachstelze
- 6 x Fledermaus-Flachkästen

Die Kästen für Haussperling und Hausrotschwanz müssen an Gebäuden angebracht werden.

#### **6.3. “CEF-Maßnahme – Fledermäuse – Schaffung von Winterhangplätzen“**

In räumlicher Nähe des Geltungsbereiches ist eine Aufwertung einer geeigneten Struktur als Winterquartier für Fledermäuse gemäß dem Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorzunehmen.

Alle Kästen sind dauerhaft zu unterhalten und jährlich außerhalb der Brutzeit (im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar) zu reinigen.

#### **6.4. begrünte Dachflächen**

Die Dachflächen der überdachten Pkw-Stellplätze (Carports) sowie mögliche Nebengebäude sind auf einer Substratstärke von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen.

Sie sind zu pflegen und als begrünte Dächer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.

## 6.5. Zuwegungen, Zufahrten auf privaten Grundstücken, PKW-Stellplätze

Zuwegungen und offene PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Dieses sind z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge.

## 7. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – objektgebundener Lärmschutz (§ 9 (1) 23. BauGB)

Bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Beherbergungsstätten sowie bei Büroräumen sind die Außenbauteile von Gebäuden (Wand-, Fenster- und Dachflächen) so auszuführen, dass diese den im zeichnerischen Teil angegebenen Lärmpegelbereichen gerecht werden (objektgebundener Lärmschutz nach DIN 4109, Tabellen 8-10).

Für die Fassadenabschnitte, für die keine Angaben getroffen wurden, gilt der Lärmpegelbereich II.

Anhand der **nachfolgenden Tabelle** ist das in Abhängigkeit der Raumnutzung erforderliche „resultierende Schalldämmmaß“ zu bestimmen. Dieser Wert ist von der Fassadenkonstruktion, d. h., dem Außenmauerwerk und/oder dem Dach, einschließlich der Fenster, als Mittelwert zu erbringen :

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.	Büroräume u. ä.
		erforderliche $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles	
I	bis 55	30 dB	---
II	56 bis 60	30 dB	30 dB
III	<b>61 bis 65</b>	<b>35 dB</b>	<b>30 dB</b>
IV	<b>66 bis 70</b>	<b>40 dB</b>	<b>35 dB</b>
V	<b>71 bis 75</b>	<b>45 dB</b>	<b>40 dB</b>
VI	76 bis 80	50 dB	45 dB

Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke, wie z. B. Normen, können im Rathaus der Gemeinde Ubstadt-Weiher eingesehen werden.

Aufgestellt : Sinsheim, 15.12.2020/23.11.2021/24.05.2022 – 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