Gemeinde Ubstadt-Weiher
vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Stettfeld – Ortserweiterung Süd, 15. Änderung - Neufassung“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen
§ 4 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Bauweise der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 BauGB

2.1 Bauweise
§ 22 BauNVO

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzelhäuser zulässig.

2.2 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen sind untergeordnete Nebengebäude mit einer Grundfläche von max. 40 m² und einer Traufhöhe von 3,00 m zulässig.

2.3 Terrassen

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Firstrichtung der Hauptbaukörper sind im zeichnerischen Teil eingetragen.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken
§ 9 Abs. 1 Satz 4 BauGB

3.1 Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen PKW-Stellplätze richtet sich nach den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministeriums von Baden-Württemberg und sind auf dem Baugrundstück herzustellen.

3.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Garagen und Carports sind auf dem Baugrundstück so anzuordnen, dass zwischen Carport bzw. Garage und der Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5,00 m verbleibt. Bei einer Parallelstellung zur Straße beträgt der Mindestabstand 4,00 m.

4. Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO

4.1	Höhenlage baulicher Anlagen § 18 BauNVO	Als EFH gilt die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss. Die Oberkante Traufhöhe wird als Schnittpunkt aufgehender Wand mit der Außenkante Dachhaut definiert. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die max. zulässige Traufhöhe über der EFH EG festgesetzt. Die max. zulässige EFH ergibt sich aus der Höhenlage der Gehweghinterkante der Hohermuthstraße in der Mitte des einzelnen Baukörpers gemessen zuzüglich 0,90 m.

5. Zulässige Zahl von Wohnungen
§ 9 Abs. 1 Satz 6 BauGB

5.1	Höchstgrenze von Wohnungen	Die Anzahl der max. zulässigen Wohnungen wird auf max. 2 Wohnungen je Gebäude festgelegt.

Nußloch, den 11.03.2021

INGENIEURBÜRO
WEESE + ZUBER GmbH

Die Übereinstimmung der Planungsrechtlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Stettfeld – Ortserweiterung Süd, 15. Änderung - Neufassung“ mit Satzungsdatum 27.07.21 mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt :

Ubstadt-Weiher, den 27.07.21

T. Mink

Der Bürgermeister

Gemeinde UBSTADT-WEIHER