



## **Gemeinde Wensin**

### Bebauungsplan Nr. 1, 3. Änderung und Ergänzung

für das Gebiet

„Im Glin Haus-Nr. 16, 18, 20, 22 und 24“

Text

**Entwurf August 2022**

Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 4 (2) BauGB  
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 4 Abs. 2 und 3, 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

**1.1** In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 (2) BauNVO Nr. 2 und Nr. 3 nicht zulässig.

**1.2** In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die max. Firsthöhe wird mit 8,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die mittlere Fahrbahnachse der erschließungsseitigen Straße im Bereich des jeweiligen Baugrundstückes.

### **3. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)**

Je Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig.

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 BauNVO)**

Carports, Garagen und Nebenanlagen müssen zur Straße einen Abstand von mind. 3 m einhalten. Ausgenommen sind Carports, Garagen und Nebenanlagen, die am 1. Mai 2022 bereits zulässig vorhanden sind sowie deren Ersatzbauten in gleicher Grundfläche.

### **5. Stellplätze (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen.

### **6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

**6.1** Gegenüber mindestens einer Außenwand oder Teilen einer Außenwand zurückgesetzte Geschosse oberhalb des zulässigen Vollgeschosses (sog. „Staffelgeschosse“) sind unzulässig. Dies gilt nicht für Außenwandflächen von Dachgauben und Loggien.

**6.2** Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Splittflächen ist außerhalb von Terrassen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen unzulässig. Ein Streifen von 50 cm um ein Gebäude ist zulässig.

**6.3** Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen  $15^\circ$  und  $48^\circ$ .

**Hinweis**

Im Plangeltungsbereich werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes und seiner bisherigen Änderungen durch die 3. Änderung ersetzt.