



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° und 48° .

Hinweis

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