



Gemeinde Wensin

Bebauungsplan Nr. 5

für das Gebiet

„Nördlich des Eichenweges“

Text

ENTWURF, Oktober 2019

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 - der Versorgung des Plangebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,

Nr. 3 – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

Nr. 1 – Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,

Nr. 4 – Gartenbaubetriebe,

Nr. 5 - Tankstellen

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 Firsthöhe wird mit maximal 9,00 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Grundstücke 1, 7, 8, 13, 14 und 15 ist die mittlere Fahrbahnachse der erschließungsseitigen Straße im Bereich des jeweiligen Baugrundstückes. Für die übrigen, über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossenen Grundstücke ist der Bezugspunkt die Oberkante des Stichweges 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. Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 750 m², für eine Doppelhaushälfte 450 m².

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen auf den Grundstücken 1, 7, 8, 13, 14 und 15 müssen zur öffentlichen Erschließungsstraße einen Abstand von mind. 5 m einhalten.

6. Stellplätze (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Je Wohneinheit sind 3 Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien mit einer Durchlässigkeit von 270 l/s x ha anzulegen.

7.2 Je Wohneinheit ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang 10 bis 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen

7.3 Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Splittflächen ist außerhalb von Terrassen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen unzulässig.

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

8.1 Zulässig sind Sattel-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45°.

8.2 Abweichende Dachneigungen sind bei Nebenanlagen, Wintergärten, Eingangsüberdachungen, vortretenden Bauteilen, Garagen und Carports zulässig.

8.3 Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot, braun, anthrazit, schwarz oder als Gründach herzustellen. Dies gilt nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

8.4 Gegenüber mindestens einer Außenwand oder Teilen einer Außenwand zurückgesetzte Geschosse oberhalb des zulässigen Vollgeschosses sind unzulässig. Dies gilt nicht für Außenwandflächen von Dachgauben und Loggien.