

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wincheringen, Teilgebiet „Altort Söst“

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

II.

A) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt max. II.

Staffelgeschosse sind unzulässig.

Höhe der baulichen Anlagen / Oberkante:

Die Gebäudehöhe (Oberkante = OK bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes) beträgt max. 11,50 m.

Für Bereiche, in denen durch Planeinschrieb „OK max. ... m“ erfolgt und die durch Perlschnur umgrenzt sind, gilt abweichend davon die jeweils in der Planurkunde festgesetzte Höhe als Höchstmaß für die Oberkante.

Unterer Messpunkt ist die Höhe des vorhandenen Geländes im Baufeld des Gebäudes zum Zeitpunkt des Bauantrages. Die Geländehöhe nach Satz 1 ist als Mittelwert aller bestehenden Geländehöhen um die Gebäudeaußenkanten verlaufend zu bestimmen.

B) MINDESTMAßE FÜR DIE GRÖßE, BREITE UND TIEFE VON BAUGRUNDSTÜCKEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Bei Grundstücksteilung darf eine Mindestbreite des Baugrundstückes von 20,00 m auf einer Mindesttiefe von 25,00 m nicht unterschritten werden. Die Tiefe bemißt sich ab der Straßenbegrenzungslinie bzw. der tatsächlichen Begrenzung der erschließenden Straße. Bei Eckgrundstücken bemißt sich die Tiefe zu allen Straßenbegrenzungen des Baugrundstückes. Die Mindestgröße des Baugrundstückes beträgt bei Teilung 500 qm.

C) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind je angefangene 1.000 qm Baugrundstücksfläche maximal 4 Wohnungen zulässig.

Die Gesamtzahl der Wohnungen pro Baugrundstück darf dennoch 8 Wohnungen nicht überschreiten.

Maßgeblich für die Bemessung ist der Teil des Grundstückes, der im Bauland gelegen ist.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

D) DACHFORM / -NEIGUNG

Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Minstdachneigung von 25° zulässig.

E) STAFFELGESCHOSSE

Ein über die Zahl der Vollgeschosse von II hinausgehendes Staffelgeschoss ist sowohl als Vollgeschoss als auch als Nicht-Vollgeschoss nicht zulässig.

F) ZAHL DER STELLPLÄTZE

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Gefangene Stellplätze sind dabei nicht mitzurechnen. Unter gefangenen Stellplätzen versteht man solche, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht frei anfahrbar sind.