

# Satzung der Gemeinde Wensin über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet in Garbek, nördlich der K 1 / östlich des Eichenweges.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet in Garbek, nördlich der K 1/östlich des Eichenweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

---

## Teil B - Text

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 In dem in der Planzeichnung - Teil A festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA-Gebiet) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 4 Gartenbetriebe, Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

2.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der Bezugshöhe angeordnet werden. Bezugshöhe für alle festgesetzten Höhenlagen baulicher Anlagen bildet die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen/Wege (§ 18 Abs. 1 BauVNO).

Bezugspunkt ist

- a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte,
- b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäude-seite,
- c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäude-seite.

2.2 Werden Garagen in Verbindung mit Einzelhäusern errichtet, so bezieht sich der Garagenfußboden auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens.

### 3. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksfläche (Sichtdreieck) ist jegliche sichtbehindernde Nutzung 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig.

### 4. Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4.1 Je Einzelhaus muß die Grundstücksgröße mindestens 650 m<sup>2</sup> betragen.

4.2 Je Doppelhaushälfte muß die Mindestgrundstücksgröße 650 m<sup>2</sup> betragen.

### 5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind zwischen Straßengrenzungsline und straßenseitiger Baugrenze unzulässig.

## 6. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB)

6.1 Je Einzelhaus ist höchstens eine Wohnung zulässig.

Ausnahmsweise ist eine zweite Wohnung zulässig, wenn ihre Wohnfläche nicht mehr als 70 % der Hauptwohnung umfaßt.

6.2 Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

## 7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 Abs. 4 LBO)

7.1 Flachdächer sind nicht zulässig. Die Dacheindeckung ist mit Pfannen in den Farben rot, braun und anthrazit oder als Grasdach zulässig. Glasierte Pfannen sind unzulässig.

7.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 35° - 45°, für Grasdächer darf sie auch darunter liegen.

7.3 Die Außenwandgestaltung der Wohngebäude ist mit rotem Verblendmauerwerk oder in Holz auszuführen. Untergeordnete Teilflächen aus anderen Materialien sind zulässig.

7.3 Garagen sind hinsichtlich Gestaltung, Material und Farbe dem Hauptbaukörper anzupassen, wobei Flachdächer zulässig sind.

Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind Holzkonstruktionen zulässig.

## 8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

8.1 **Bäume:** Die gem. Pflanzgebot zu setzenden Bäume müssen mind. 14 - 16 cm Stammumfang in 3x verschulter Baumschulqualität haben. Es dürfen nur Laubbaumarten verwendet werden. Der unversiegelte Wurzelraum der Neupflanzung muß mind. 12 m<sup>2</sup> betragen.

8.2 **Sträucher:** Für die Gehölzbepflanzung sind heimische Sträucher der Arten Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Feldahorn (*Acer campestre*) in 2x verschulter Qualität und einer Höhe von 60 - 80 cm, 2 - reihig, Reihenabstand 0,8 - 1,0 m, Pflanzabstand 1,0 m, zu verwenden. Der Knickwall ist mit einer Höhe von ca. 1,0 m aus dem vorhandenen Boden aufzusetzen. Kronenbreite: ca. 1,0 m, Wallsohlbreite: ca. 3,0 m.

8.3 **sonstige Bepflanzungen (Hecken):** Als straßenseitige Einfriedigung sind Hecken aus Laubgehölzen z.B. Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*), 3 Pflanzen pro lfdm, fachgerecht zu pflanzen. Die Errichtung von Mauern oder Sichtschutzwänden anstelle der Hecke ist unzulässig.

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

9.1 Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (S) wird eine gärtnerische oder landwirtschaftliche Bodennutzung oder Gestaltung unterlassen. Die Fläche unterliegt der natürlichen Selbstentwicklung. Die Sukzessionsflächen sind gegenüber benachbarten Bodennutzungsflächen ortsüblich abzuzäunen.

9.2 Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (G) wird der Graben entrohrt und naturnah gestaltet.

9.3 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E) wird als extensiv bewirtschaftetes Dauergrünland genutzt.

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

- 10.1 Fahrflächen, Zuwegungen und PKW-Stellplätze, befestigte Gartenwege, Hauszugänge und sonstigen Zuwegungen auf den privaten Grundstücken sowie PKW-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen.
- 10.2 Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (Knickschutzstreifen K) sind Nebenanlagen und solche Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch oder den den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. (§ 14 Abs. 1 i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO).

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 4 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Wensin



Wensin, den 13. Feb. 2001

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschuß der Gemeinde Wensin zum Bebauungsplan Nr. 4 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am (vom 21.02.01 bis zum 09.03.2001) ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 09.03.01 in Kraft getreten.

Gemeinde Wensin



Wensin, den 09. März 2001

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

