

Bebauungsplan Nr. 51 „Hauptstraße“

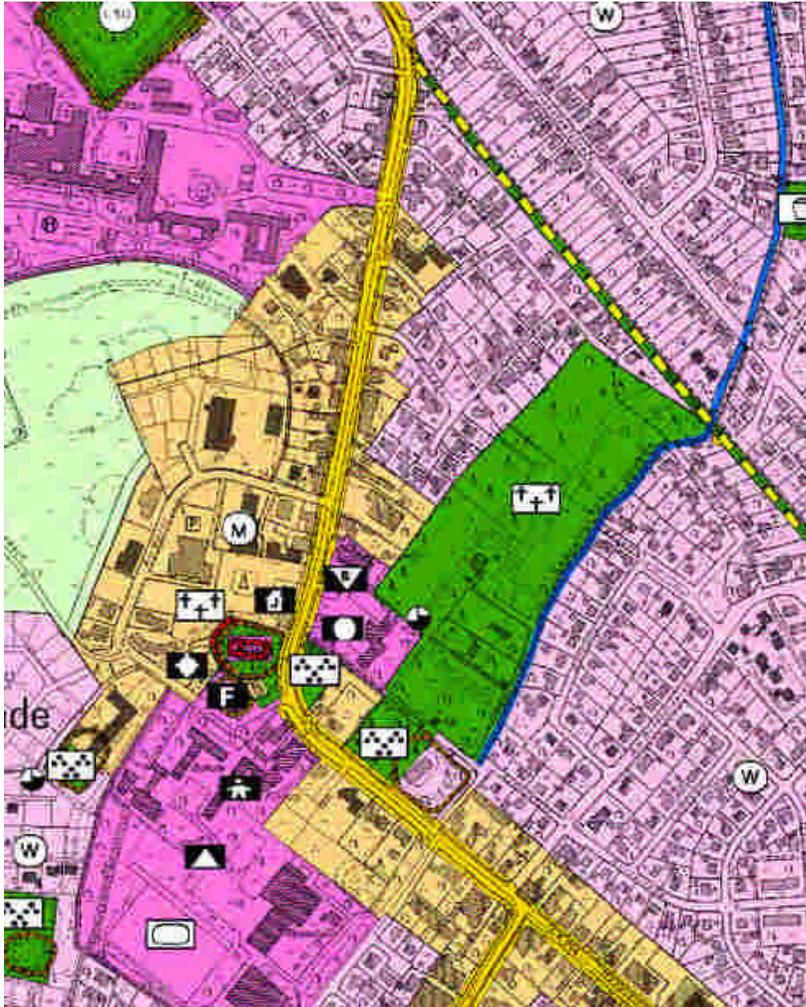
Auslegungsbeschluss

Gemeinde Sande

Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

21-03-2023

Flächennutzungsplan



Bestands-Festsetzungen

Mischgebiete

II – III Vollgeschosse

Grundflächenzahl GRZ 0,4, Geschossflächenzahl 1,0

offene Bauweise (Gebäudelängen bis 50 m), geschlossene Bauweise

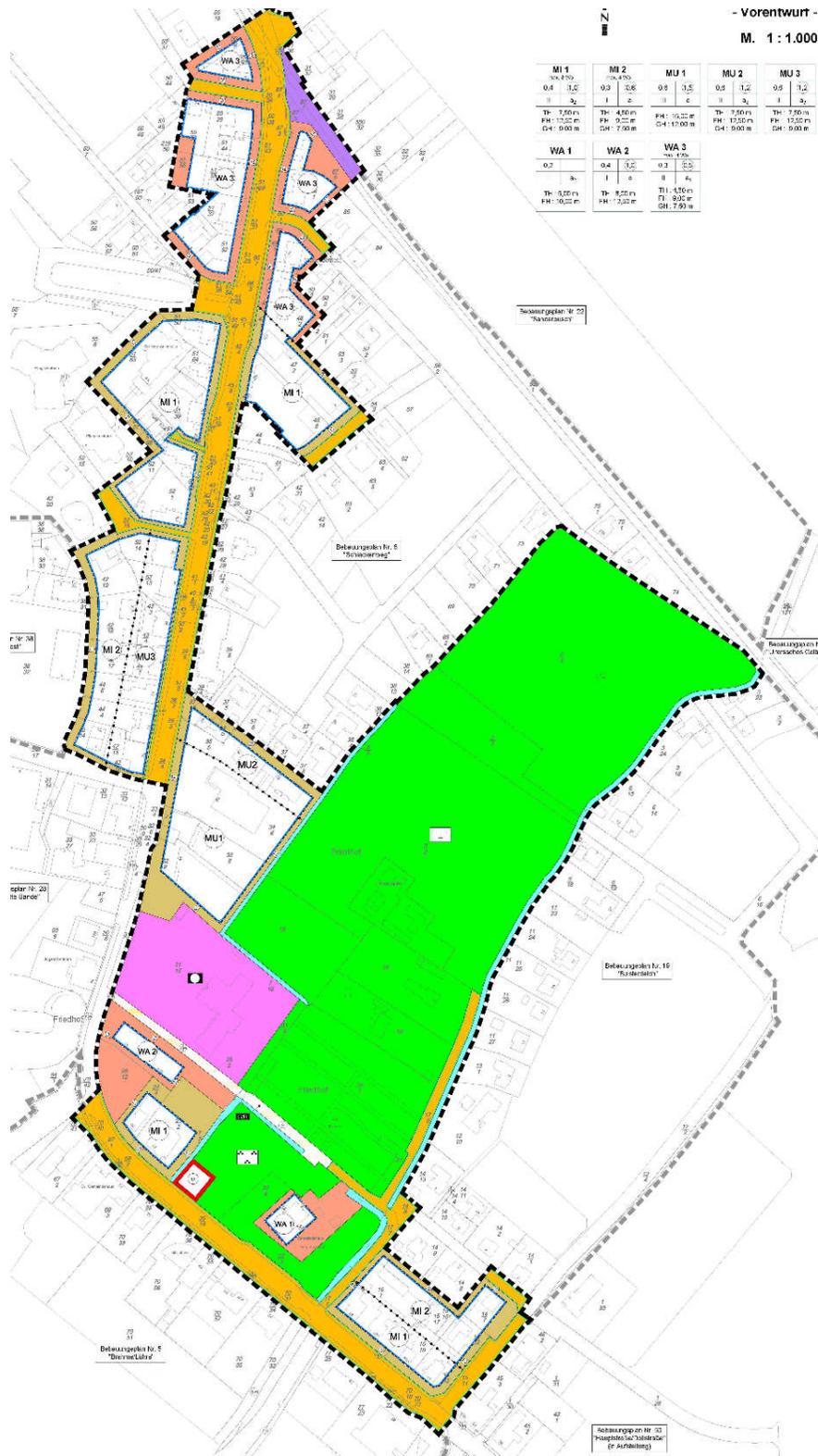
Allgemeine Wohngebiete

II Vollgeschosse

Grundflächenzahl GRZ 0,3 / 0,4, Geschossflächenzahl 0,6/0,8

offene Bauweise (Gebäudelängen bis 50 m)





Festsetzungen

4. Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 4.1 In den Mischgebieten (MI 1) sind je angefangene 150 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit und je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten (8 WE) zulässig.
- 4.2 In den Mischgebieten (MI 2) sind je angefangene 150 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit und je Wohngebäude maximal 4 Wohneinheiten (4 WE) zulässig.
- 4.3 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1) sind je angefangene 150 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit und je Wohngebäude maximal 4 Wohneinheiten (4 WE) zulässig.
- 4.4 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 2) sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit und je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten (2 WE) zulässig.

6. Bezugspunkte zur Ermittlung der First-, Trauf- und Gebäudehöhen gemäß § 18 BauNVO

Es gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:

Traufhöhe (TH):	Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachlauf
Firsthöhe (FH):	obere Firstkante
Gebäudehöhe (GH):	obere Gebäudekante (bei Dächern mit einer Dachneigung < 5°)

Unterer Bezugspunkt:

Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließen Straße zugewandten Gebäudeseite

7. Sockelhöhen gemäß § 18 BauNVO

Es dürfen die straßenseitigen Sockelhöhen (OKFF im EG) und insgesamt max. 60% des Hauptgebäudes 0,3 m über Oberkante der angrenzenden nächstliegenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.

8. Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

- 8.1 Innerhalb der abweichenden Bauweisen a1 bis a3 sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch

- bei der Bauweise a1 mit einer Länge von max. 20 m
- bei der Bauweise a2 mit einer Länge von max. 25 m
- bei der Bauweise a3 Gebäudelängen von über 50 m

Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.

- 8.2 Garagen gem. § 12 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.