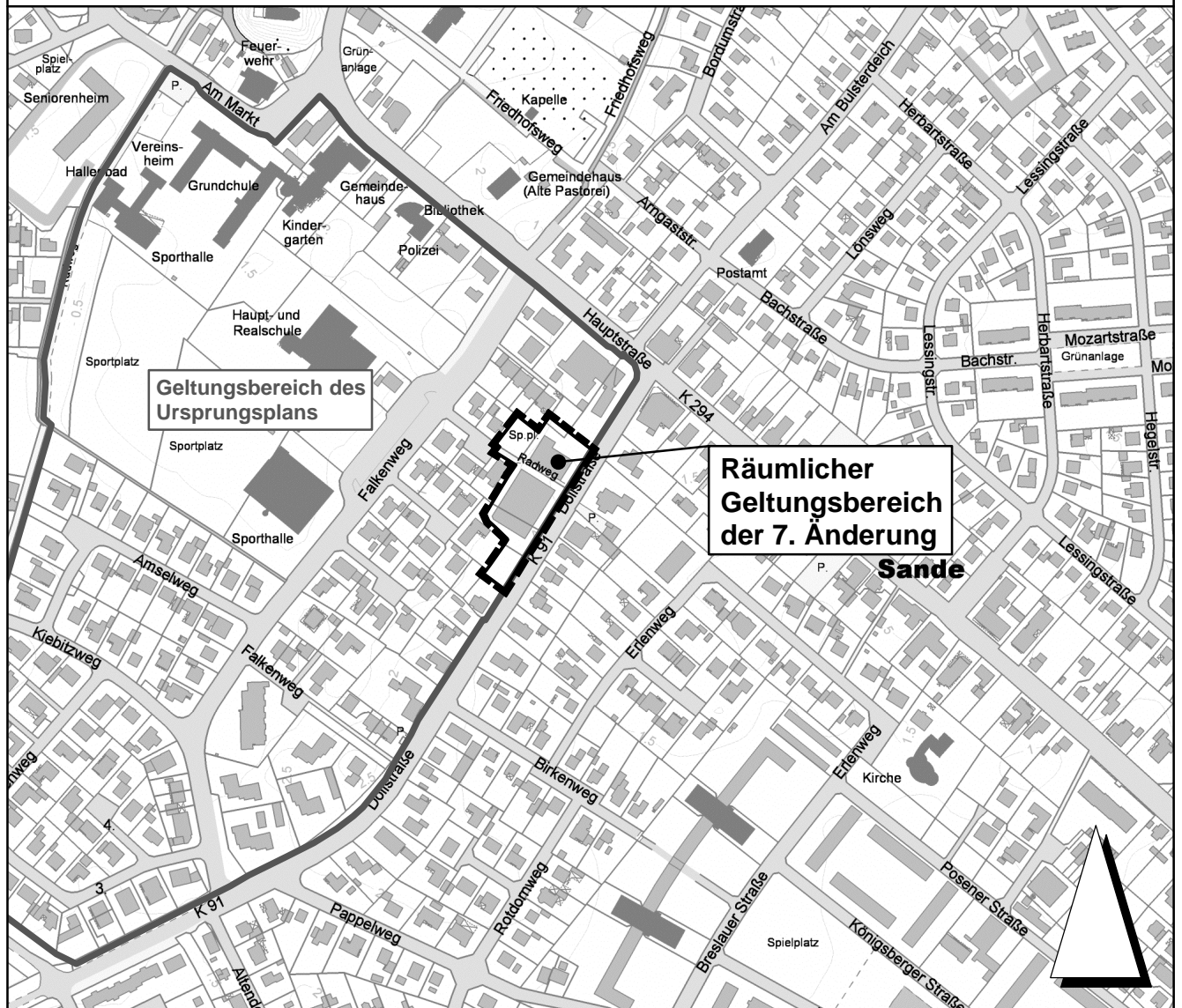


Übersichtsplan

1 : 5.000



Gemeinde Sande Landkreis Friesland

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 - Brahms/Lührs -

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Entwurf
M. 1 : 1.000

Gemeinde Sande
Landkreis Friesland

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 - Brahms/Lührs -

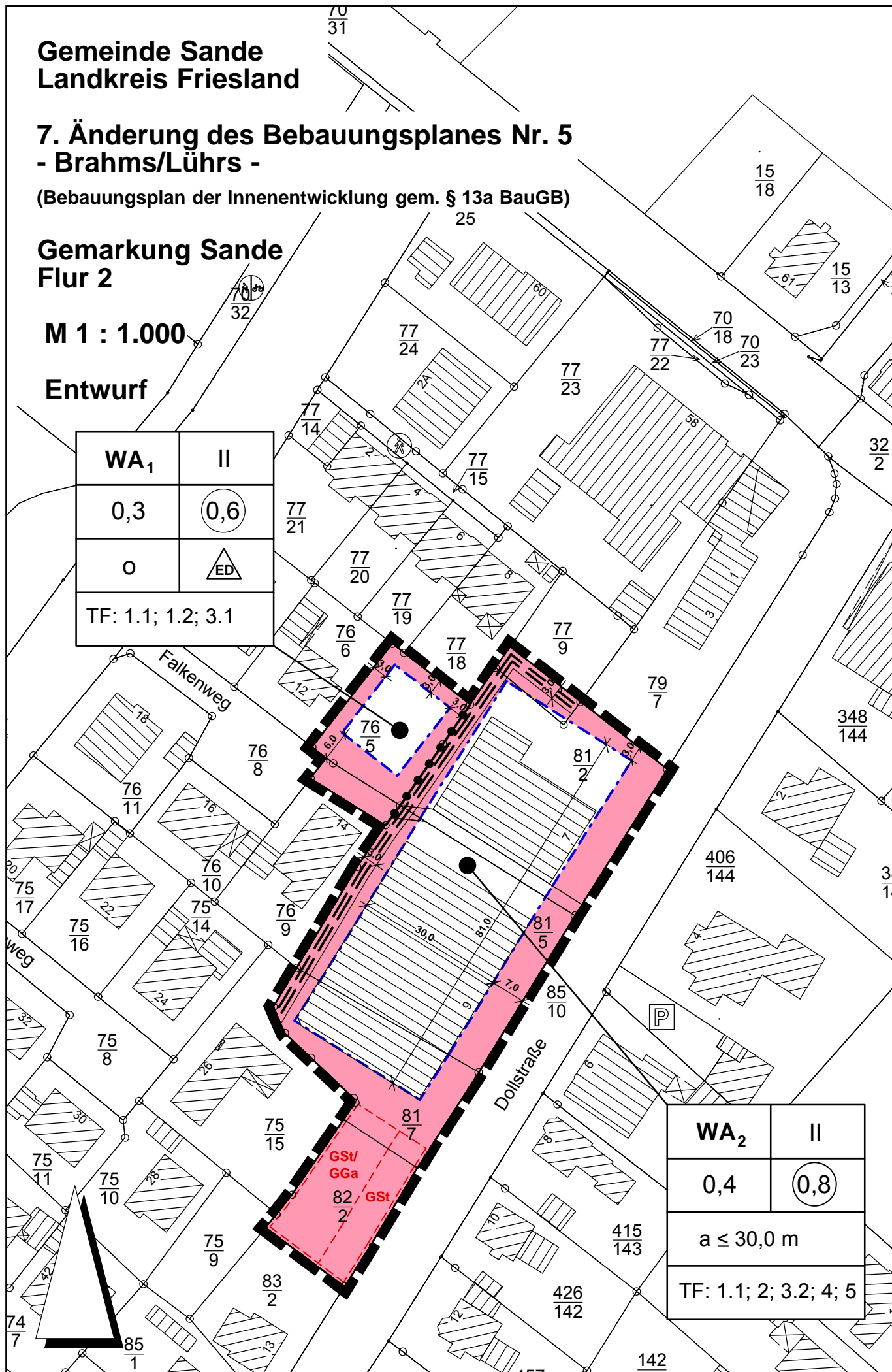
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Gemarkung Sande
Flur 2

M 1 : 1.000

Entwurf

WA ₁	II
0,3	0,6
0	ED
TF: 1.1; 1.2; 3.1	



WA ₂	II
0,4	0,8
a ≤ 30,0 m	
TF: 1.1; 2; 3.2; 4; 5	

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet, vgl. TF 1

2. Maß der baulichen Nutzung

(0,6)

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

0,3

Grundflächenzahl als Höchstmaß

3. Baugrenzen, Bauweise

o

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a

abweichende Bauweise, vgl. TF 2



Baugrenzen, vgl. TF 4

4. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für
Gemeinschaftsanlagen, vgl. TF 4

Zweckbestimmung:

GGa = Gemeinschaftsgaragen

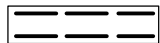
GSt = Gemeinschaftsstellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Leitungsrechten zu gunsten der Anlieger, vgl. TF 5

TF: 1

gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart WA 1 und WA 2, gem. § 4 BauNVO

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 und WA 2** sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig; dies sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die unter § 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO genannte Anlagen (Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

2. Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise im WA 2 dürfen Hauptgebäude (Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen) eine maximale Länge bzw. Tiefe oder Breite von 30,0 Metern erreichen. Garagen und Carports bleiben bei diesen Beschränkungen unberücksichtigt. Die seitlichen Grenzabstände gem. NBauO sind einzuhalten.

3. Beschränkung der Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3.1 Im WA 1 sind je Wohngebäude, d.h. je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte, maximal 2 Wohnungen zulässig.

3.2 Im WA 2 sind je Einzelhaus oder Hausgruppe maximal 4 Wohnungen zulässig.

4. Garagen, überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche der Dollstraße (Vorgartenbereich) sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

5. Leitungsrecht

Innerhalb des festgesetzten Leitungsrechtes ist ein Graben zu unterhalten bzw. ein RW-Kanal für die Entwässerung der angrenzenden Grundstücke vorzuhalten. Die Anlieger haben Anspruch auf Nutzung dieser Entwässerungsanlage und können Drainagen anschließen.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 27. Januar 1990

2. Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §4 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. (vgl. Nds. Denkmalschutzgesetz, zuletzt geändert am 05.11.2004)

3. Kampfmittelfunde

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover zu informieren.

4. Überdeckung von Bebauungsplänen

Durch die Überdeckung werden die bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich ersetzt.

Präambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEIEMEINDE SANDE DIESE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

SANDE, DEN _____

BÜRGERMEISTER

(SIEGEL)

Verfahrensvermerke

1. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1 : 1000

QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN
VERMESSUNGS- UND KATASTAERVERWALTUNG

© 2012



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM _____). SIE SIND HINSICHTLICH DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

VAREL, DEN _____

- KATASTERAMT VAREL -

(UNTERSCHRIFT)

SIEGEL

2. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

OLDENBURG, DEN _____

Planteam **WMW** GmbH & Co. KG
Donnerschweer Str. 90 · 26123 Oldenburg

Tel.: 0441-361363-0
Fax: 0441-361363-63

ENTWURF: 16.01.2013
SATZUNG: _____

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H: WEYDRINGER

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE SANDE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM ENTWURF DER 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. ES WURDE IN DER VERÖFFENTLICHUNG DARAUFGEWIESEN, DASS ZUM BEBAUUNGSPLAN KEIN UMWELTBERICHT GEFERTIGT WURDE, DA ES SICH UM EIN VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB (B-PLAN DER INNENENTWICKLUNG) HANDELT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

SANDE, DEN _____

BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 -BRAHMS/LÜHRS- NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

SANDE, DEN _____

BÜRGERMEISTER

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS FRIESLAND BEKANNTGEMACHT WORDEN. DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 -BRAHMS/LÜHRS- IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

SANDE, DEN _____

BÜRGERMEISTER

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DER 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

SANDE, DEN _____

BÜRGERMEISTER