

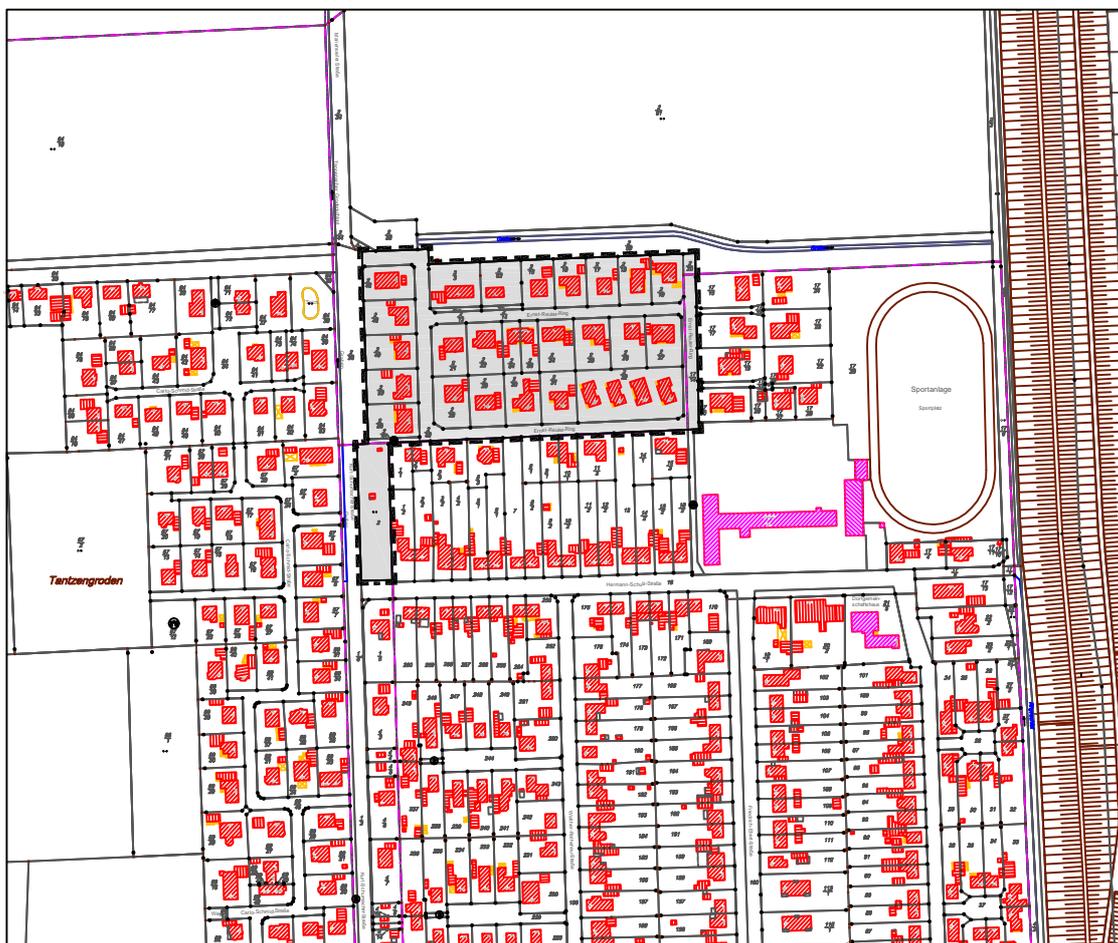
Gemeinde Sande

Bebauungsplan Nr.16

Cäciliengroden

Hermann - Schulz - Straße

Neufassung



Bearbeitungsstand: 10.12.2013

Übersichtskarte 1:5.000

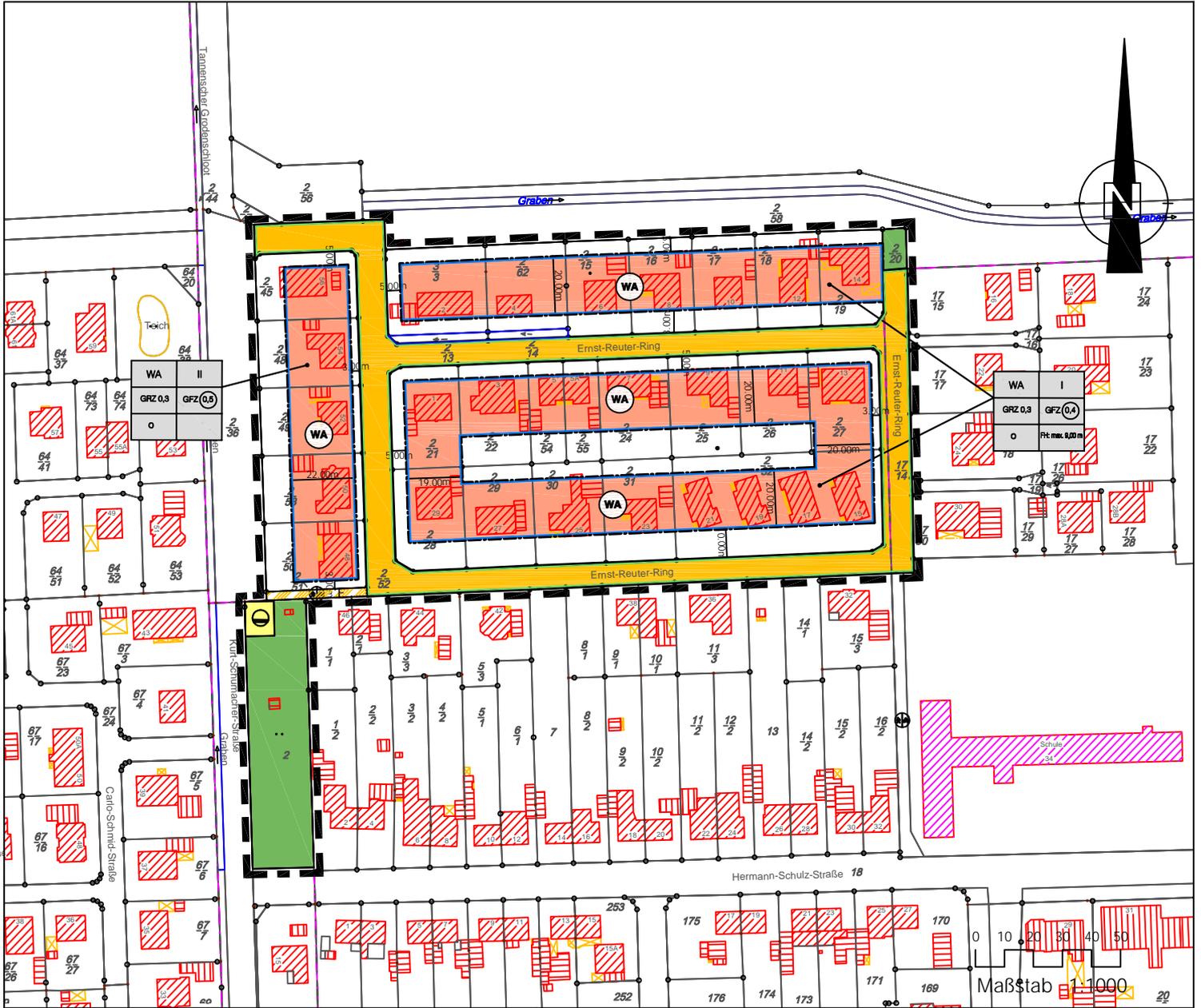


Norddeicher Straße 7

26 506 Norden

Tel.: 04931 / 983 66 0

Fax.: 04931 / 983 66 29



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung:

F

Fußweg

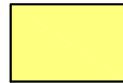
Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

I - II Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse

Flächen für Versorgungsanlagen



Flächen für Versorgungsanlagen



Pumpstation

Grünflächen



Öffentliche Grünflächen

Bauweise und Baugrenzen



Baugrenze

o

offene Bauweise

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind hiervon Nebenanlagen zur gärtnerischen Nutzung (Gartenlauben) mit einer max. Grundfläche von 15 m² und einer max. Höhe von 3 m über Geländeoberkante.

3. Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Firsthöhe (FH) als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

4. Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 25 m in jeder Richtung.

5. Bestandsschutz

Für bestehende Gebäude, mit Ausnahme von Nebenanlagen und Garagen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder bauliche Anlagen mit einer Firsthöhe von mehr als 9,00 m, gelten die genannten Festsetzungen nur dann, wenn die Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleich kommen.

Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Friesland- Untere Denkmalschutzbehörde 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. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Altablagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Örtliche Bauvorschriften

Es bestehen örtliche Bauvorschriften nach § 84 Niedersächsische Bauordnung, die für das Plangebiet anzuwenden sind.

Nachrichtliche Übernahme

Überwachungsbereich

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb eines Überwachungsbereiches gem. §§ 12, 17 LuftVG. Die Errichtung sämtlicher Gebäude sind der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Oldenburg) anzuzeigen.