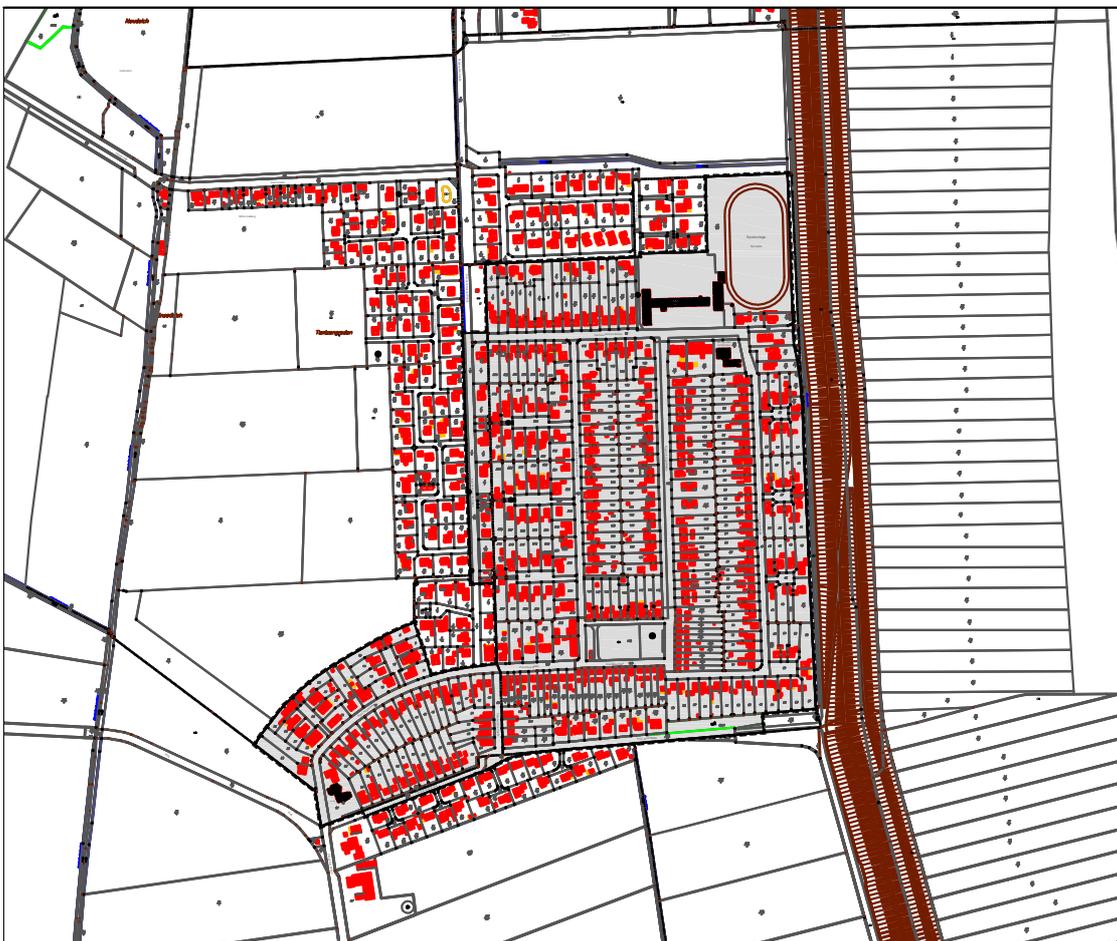


Gemeinde Sande

Bebauungsplan Nr. 25

Neufassung

OT Cäciliengroden



Übersichtskarte 1:10.000

Bearbeitungsstand: 10.12.2013



Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Tel.: 04931 / 983 66 0 Fax.: 04931 / 983 66 29

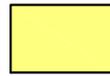
Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

Flächen für Versorgungsanlagen



Flächen für Versorgungsanlagen



Umformerstation

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- FH Firsthöhe (als Höchstmaß)
- TH Traufhöhe (als Höchstmaß)
- I - II Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse

Grünflächen



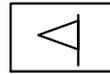
Öffentliche Grünflächen



Spielplatz



Sportplatz



Festplatz

Bauweise und Baugrenzen



Baugrenze

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise



Firstrichtung

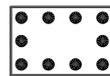


Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Nur Hausgruppen zulässig

Natur und Landschaft

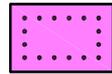


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



zu erhaltender Baum

Flächen für den Gemeinbedarf



Flächen für den Gemeinbedarf



Schule



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

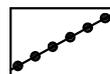


Dorfgemeinschaftshaus

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets



Deichschutzzone 50 m

Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Parkfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:



Fußweg

Textiliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird gem. § 4 Abs. 1 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die allgemein zulässige Nutzung gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) werden ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 2) sind Nutzungen, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen (§ 4 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO sind diese wie folgt eingeschränkt:

- Nebenanlagen zur gärtnerischen Nutzung, die eine Höhe von 3 m und eine Grundfläche von 15 qm nicht überschreiten, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze.
- Garagen und Nebenanlagen müssen von den straßenseitigen Baugrenzen einen Abstand von mind. 2,50 m einhalten.

3. Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Firsthöhe (FH) als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstärkennitte (nachstliegender Punkt zum Gebäude). Ferner wird eine Traufhöhe (TH) als Höchstgrenze festgesetzt, die das festgesetzte Maß - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben, Krüppelwädhnen und Dachaufbauten - an keiner Stelle überschreiten darf. Als Traufkantenhöhe gilt das Maß zwischen Erschließungsstärkennitte (nachstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachstuhl.

4. Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Im gesamten Plangebiet werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude eine Wohnung zugelassen. Bei Doppelhäusern wird je eine Doppelhausnhälfte bei Hausgruppen je eine Hausnhälfte als ein Gebäude angesehen, da es ein eigenständig nutzbarer Gebäudeteil darstellt.

5. Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender gebäudespezifischer Längenbeschränkung:

- Innerhalb der abweichenden Bauweise a1 sind Einzelhäuser mit einer max. Länge von 15 m zulässig
- Innerhalb der abweichenden Bauweise a1 sind Doppelhäuser mit einer max. Länge von 19 m zulässig

In der abweichenden Bauweise a2 - a4 sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der geschlossenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung:

- Innerhalb der abweichenden Bauweise a2 sind Hausgruppen mit einer max. Länge von 30 m zulässig
- Innerhalb der abweichenden Bauweise a3 sind Hausgruppen mit einer max. Länge von 35 m zulässig
- Innerhalb der abweichenden Bauweise a4 sind Hausgruppen mit einer max. Länge von 85 m zulässig

6. Stellung der Gebäude

Innerhalb des Plangebietes sind Firstsichtungen von Hauptgebäuden festgesetzt. Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind ausgenommen.

6. Bestandsschutz

Für bestehende Gebäude, mit Ausnahme von Nebenanlagen und Garagen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder bauliche Anlagen mit einer Firsthöhe von mehr als 8,25 m, gelten die genannten Festsetzungen nur dann, wenn die Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleich kommen.

7. Erhalt von Anpflanzungen

Der Baumbestand innerhalb der Flächen mit Bindungen für Erhaltung von Bäumen und die festgesetzten zu erhaltenden Einzelbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in ihrem Bestand zu sichern.

8. Andere Bebauungspläne

Mit der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 25 - Neufassung - tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Bebauungsplan Nr. 25 (ursprüngliche Fassung) und der überdeckte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 außer Kraft.

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

Deichschutzbereich

Innerhalb der 50 m Deichschutzzone bedürfen neue bauliche Anlagen jeder Art zu den erforderlichen Baugenehmigungen einer zusätzlichen, deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 16 Nds. Deichgesetz.

Von den im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Gewässern sind Abstände nach den wasserrechtlichen Vorschriften einzuhalten. Dieses gilt auch dann, wenn diese Flächen als überbaubar festgesetzt sind.

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.