

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Cäciliengroden“

§ 1 Bestandteile

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Cäciliengroden“ besteht aus der vorliegenden Satzung sowie den Beiplänen 1 und 2.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Cäciliengroden“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 als Teilgeltungsbereich A und den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 als Teilgeltungsbereich B. Eine entsprechende Übersicht ist im Beiplan 1 (Teilgeltungsbereiche) dargestellt.

§ 3 Inhalt für den Teilgeltungsbereich A

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für den räumlichen Teilgeltungsbereich A. Dieser ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25

1. Dachform

Es sind nur geneigte, symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 42° und höchstens 55° zulässig. Dächer der freien Giebelseiten sind mit einem Walm zu versehen. Der Walm muss in Höhe der Dachtraufe oder um eine Ziegelreihe höher versetzt beginnen und eine Neigung von mind. 75° und höchstens 80 ° aufweisen.

Bei einem Walmdach müssen die Walme die gleiche Neigung und Traufhöhe erhalten.

Dachüberstände sind an der Längsseite der Gebäude bis höchstens 30 cm und an der Schmalseite bis höchstens 15 cm zulässig.

Nebenanlagen als Gebäude gem. §14 BauNVO und Garagen gem. §12 BauNVO sind hiervon ausgenommen und mit geringerer Dachneigung oder als Flachdach zulässig. Das gleiche gilt für Anbauten, die in einem Abstand von 8 m zur straßenseitigen Baugrenze errichtete werden.

2. Dachaufbauten

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind nur Dachaufbauten als Schleppgauben, dessen Einzellänge darf 1/4 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Bei mehreren Dachgauben darf die Gesamtlänge 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Trauflänge bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände. Die Dachneigung beträgt mind. 30°.

Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände) muss mind. 1,0m betragen.

Der Abstand des Dachaustrittes zum First bzw. Walmgrat - in Dachneigung gemessen - und der Abstand der Dachgauben untereinander darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten.

Der Abstand des Fußpunktes zur Dachrinne darf das Maß von 0,9 m nicht unterschreiten.

In gem. Beiplan 2 gekennzeichneten Bereichen, sind auf den von Verkehrsflächen einsehbaren Dachhälften, Dachaufbauten ausgeschlossen.

3. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen über 50° Dachneigung sind mit rot-orangefarbenen, unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (keine Edelengoben) mit gewellter Oberfläche (z.B. Hohlziegel) vorzunehmen.

Als rot-orange gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 2002 bis 2004. Einschränkungen sind möglich.

Ausnahmsweise kann von der Dacheindeckung abgewichen werden,

- wenn es sich um Wintergärten oder Überdachungen von Terrassen handelt, die mit transparenten Materialien überdacht werden

oder

- wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen).

oder

- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO handelt.

4. Außenwände der Gebäude

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL - Farben 2001 bis 2004, 3000, 3002 verwendet werden. Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig.

Wintergärten, die in einem Abstand von mehr als 8 m zur straßenseitigen Baugrenze errichtet werden, dürfen aus transparenten Baustoffen errichtet werden.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden,

1. wenn für weniger als 10 % einer jeweiligen Fassadenseite als Material Holz- oder Putzmaterial verwendet werden soll

oder

2. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO handelt und diese dem Farbton des Hauptgebäudes angepasst sind.

5. Fassadengestaltung

Fensteröffnungen in den straßenseitigen Außenwandflächen dürfen in der Breite 5/6 der Fensterhöhe nicht überschreiten (stehende Formate).

Türen in den straßenseitigen Außenwandflächen dürfen in der Breite $\frac{1}{2}$ Türhöhe nicht überschreiten.

Von außen sichtbare Rolladenkästen (Vorbauten) sind nicht zulässig.

6. Einfriedungen und Zufahrten

Einfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind nur in Form von standortgerechten Hecken zulässig. Für das Errichten von Toranlagen sind nur Verblendmauerwerk, Holz- und Metallbaustoffe zulässig. Toranlagen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Für Zuwegungen und Auffahrten ist kleinteiliges Ziegel-, Natur- oder Betonsteinpflaster zu verwenden.

§ 4 Inhalt für den Teilgeltungsbereich B

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für den räumlichen Teilgeltungsbereich B. Dieser ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16

1. Dachform

Es sind nur geneigte, symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 45° und höchstens 55° zulässig.

Bei einem Walmdach müssen die Walme die gleiche Neigung und Traufhöhe erhalten.

Nebenanlagen als Gebäude gem. §14 BauNVO und Garagen gem. §12 BauNVO sind hiervon ausgenommen und mit geringerer Dachneigung oder als Flachdach zulässig. Das gleiche gilt für Anbauten, die in einem Abstand von 8 m zur straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.

2. Dachaufbauten

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind nur Dachaufbauten als Schleppgauben, dessen Einzellänge darf 1/4 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Bei mehreren Dachgauben darf die Gesamtlänge 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Trauflänge bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände. Die Dachneigung beträgt mind. 30°.

Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände) muss mind. 1,0m betragen.

Der Abstand des Dachaustrittes zum First bzw. Walmgrat - in Dachneigung gemessen - und der Abstand der Dachgauben untereinander darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten.

3. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen über 10° Dachneigung sind mit rot-orangefarbenen, unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (keine Edelingoben) mit gewellter Oberfläche (z.B. Hohlziegel) vorzunehmen.

Als rot-orange gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 2002 bis 2004. Einschränkungen sind möglich.

Ausnahmsweise kann von der Dacheindeckung abgewichen werden,

- wenn es sich um Wintergärten oder Überdachungen von Terrassen handelt, die mit transparenten Materialien überdacht werden

oder

- wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen).

oder

- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO handelt.

4. Außenwände der Gebäude

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL - Farben 2001 bis 2004, 3000, 3002 verwendet werden. Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig. Anbauten in Form von Wintergärten sind von dieser Gestaltungsvorschrift ausgenommen.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden,

1. wenn für weniger als 10 % einer jeweiligen Fassadenseite als Material Holz- oder Putzmaterial verwendet werden soll

oder

2. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO, handelt und diese dem Farbton des Hauptgebäudes angepasst sind.

5. Einfriedungen und Zufahrten

Einfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind nur in Form von standortgerechten Hecken zulässig. Für das Errichten von Toranlagen sind nur Verblendmauerwerk, Holz- und Metallbaustoffe zulässig. Toranlagen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Für Zuwegungen und Auffahrten ist kleinteiliges Ziegel-, Natur- oder Betonsteinpflaster zu verwenden.

Sande, den

Siegel

.....

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11. 06.2013 (BGBl. I S.1548) und § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. 12. 2010 (Nds. GVBl. S. 576) geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) hat der Rat der Gemeinde Sande diese Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Cäciliengroden“, als Satzung beschlossen.

Sande, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

2. Planverfasser

Der Entwurf dieser Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Cäciliengroden“ wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro Weinert
Norddeicher Str. 7
26506 Norden

3. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sande hat in seiner Sitzung am XX.XX.2013 die Aufstellung dieser Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Cäciliengroden“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sande, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sande hat in seiner Sitzung am XX.XX.2014 dem Entwurf dieser Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Cäciliengroden“ und der Begründung zugestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieser Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Cäciliengroden“ und die Begründung haben vom XX.XX.2014 bis einschließlich XX.X.2014 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sande, den
Siegel

.....
Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sande hat diese örtlichen Bauvorschriften „Cäciliengroden“ mit der Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.2014 als Satzung beschlossen.

Sande, den
Siegel

.....
Der Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Diese Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Cäciliengroden“ ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Friesland bekannt gemacht worden.

Diese Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Cäciliengroden“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Sande, den
Siegel

.....
Der Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten dieser Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Cäcilienroden“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Sande, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

8. Mängel des Abwägungsvorganges

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten dieser Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Cäcilienroden“ sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Sande, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister



Gemeinde Sande

Örtliche Bauvorschriften

"Cäciliengröden"

Beiplan 1:

Teilgebietungsbereiche

Legende



Teilgebietungsbereich A



Teilgebietungsbereich B

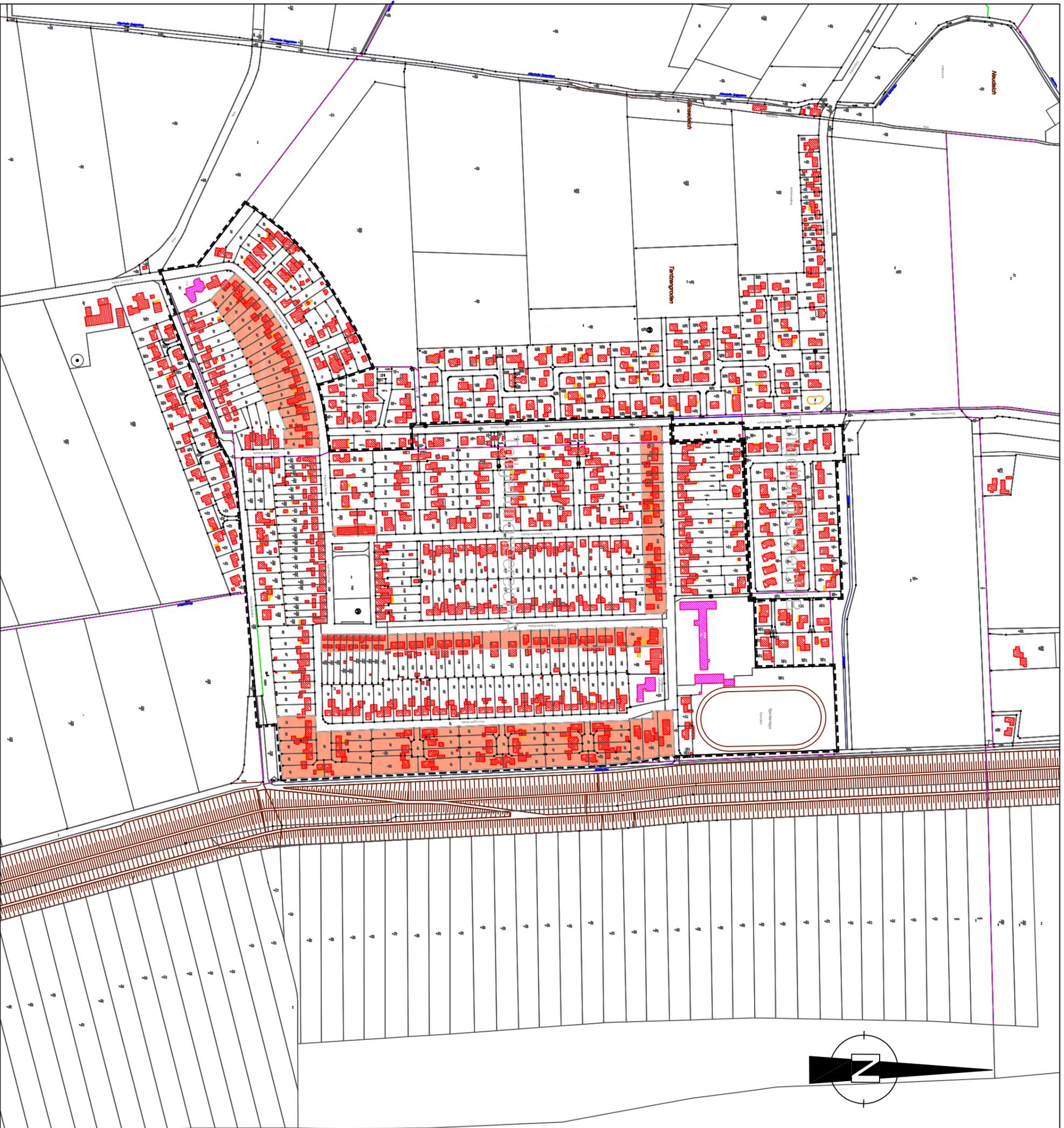


Grenze des Plangebietes

Bearbeitet: WEINERT Maßstab ohne

Datum: 08.12.2013 Anlage 1

Planungsbüro Norddeicher Straße 7 28 506 Norden
 Weinert Tel.: 04931 / 98366-0 Fax.: 04931 / 98366-29



Gemeinde Sande

Örtliche Bauvorschriften
"Cäciliengroden"

Beiplan 2:
Bereiche mit Ausschluss
vom Dachaufbauten

Legende



Bereich mit Ausschluss von straßen-
seitig einsehbaren Dachaufbauten



Grenze des Plangebietes

Bearbeitet: WEINERT Maßstab ohne

Datum: 08.12.2013 Anlage 2

Planungsbüro Norddeicher Straße 7 28 506 Norden
Weinert Tel.: 04931 / 98366-0 Fax.: 04931 / 98366-29