



Bebauungsplan Nr. 38

Gemeinde Sande Bebauungsplan Nr. 28 "Ortsmitte Sande"

mit örtlichen Bauvorschriften

- Vorentwurf -

M. 1 : 1.000

SO	
Verbrauchermarkt	
0,6	
a	
TH: mind. 3,00 m, max. 7,50 m	
FH: 12,00 m	

MI	
0,4	(1,0)
o	II-III

MI	
0,4	(0,4)
o	II
TH: 7,50 m	
FH: 12,00 m	

MI	
0,4	(0,8)
o	II-III
TH: 7,50 m	
FH: 12,00 m	

MK	
0,6	(1,2)
a	III-IV

MI	
0,4	II
o	
TH: 7,50 m	
FH: 12,00 m	

MI	
0,4	II
a	
TH: 7,50 m	
FH: 12,00 m	

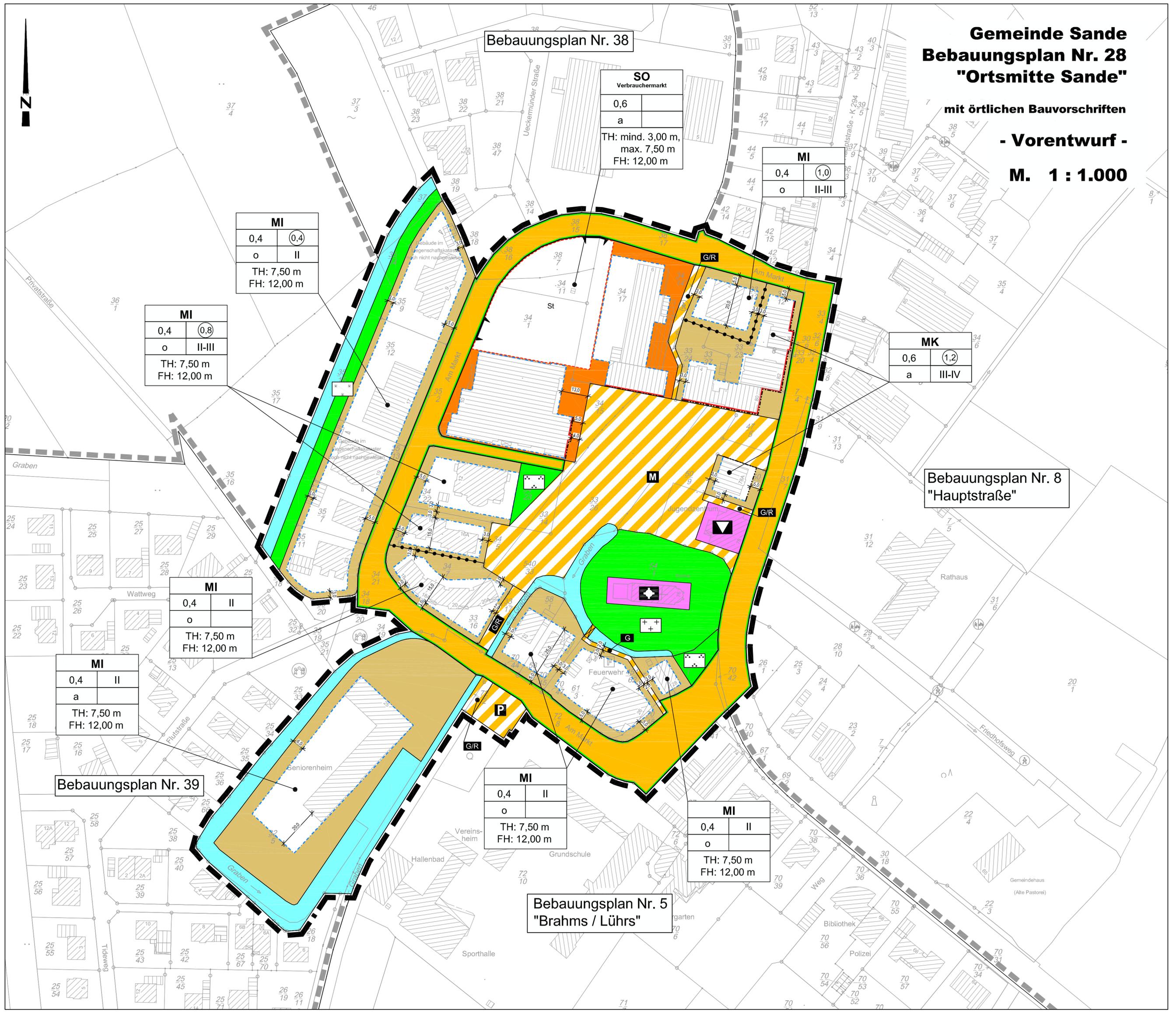
MI	
0,4	II
o	
TH: 7,50 m	
FH: 12,00 m	

MI	
0,4	II
o	
TH: 7,50 m	
FH: 12,00 m	

Bebauungsplan Nr. 5 "Brahms / Lührs"

Bebauungsplan Nr. 39

Bebauungsplan Nr. 8 "Hauptstraße"



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete



Kerngebiete



Sondergebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,8 Geschoßflächenzahl -
Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II - III Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß

TH: 7,50 m Traufhöhe als Höchstmaß

FH: 12,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise



Baulinie



Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Fläche für den Gemeinbedarf



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Jugendzentrum

5. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Parkfläche



Marktplatz



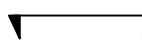
Geh- und Radweg



Gehweg



Fussgängerbrücke



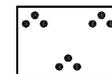
Einfahrtsbereich

6. Grünflächen

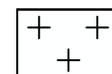


Öffentliche Grünfläche

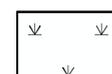
Zweckbestimmung:



Parkanlage



Friedhof



Grünfläche Wiese

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

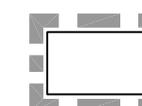


Wasserflächen

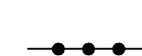
8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze umliegender Bebauungspläne



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



St

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Textliche Festsetzungen

1. Kerngebiete MK gemäß § 7 BauNVO

- 1.1 In den Kerngebieten MK sind Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig, Tanzgaststätten sind hiervon ausgenommen.
- 1.2 In den Kerngebieten MK sind Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässig.

2. Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO

- 2.1 In den Mischgebieten MI sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und Nr. 8 BauNVO genannten allgemein zulässigen „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ sowie „Vergnügungsstätten“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).
- 2.2 In den Mischgebieten MI sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

3. Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Verbrauchermarktes und eines Discounters. Es sind zulässig:

1. ein Verbrauchermarkt mit dem Sortiment Lebensmittel
2. ein Discounter mit dem Sortiment Lebensmittel
3. sonstige Geschäfts- und Einzelhandelsnutzungen
4. Wohnungen sind im 1. ausnahmsweise und 2. Geschoss allgemein zulässig.

4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Innerhalb der abweichenden Bauweise sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten die einem Neubau gleichkommen, sowie für Anbauten Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen werden auf die Gebäudelänge nicht mit angerechnet. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.

5. Nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Einzelstellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

6. Gebäudehöhe gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den äußeren Schnittlinien aus Außenwand und Dachhaut.

Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den Schnittlinien der Dachhaut.

7. Öffentliche Grünfläche - Grünanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Der Gehölzbestand auf der Grünfläche ist zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Folgende örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO (i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) werden festgesetzt:

1. Dachformen und Dachneigungen

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 50°. Bei Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 250 qm können ausnahmsweise Dächer mit weniger als 35° Neigung zugelassen werden. Flachdächer dürfen dabei nur zugelassen werden, wenn sie zu den Gebäudeaußenseiten abgewalmt werden. Für den abgewalmten Teil wird eine Neigung zwischen 50° und 75° und eine Mindesthöhe in der Senkrechten gemessen von 1,50 m festgesetzt. Geneigte Dächer müssen beidseitig die gleiche Neigung und Traufhöhen erhalten, bei einem Walmdach müssen auch die Walme die gleiche Neigung und Traufhöhen erhalten. Von dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Sondergebiete SO ausgenommen.

2. Dachfarben

Die Dacheindeckung muss aus rot- bis rotbraunen Tonziegeln oder Betondachsteinen gem. RAL-Farbtönen Nr. 2001, 2002, 3000 und 8001 bis 8004 mit gewellter Oberfläche (z.B. Hohlziegel) bestehen. Nicht zulässig sind glasierte Dachziegel.

3. Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 3/5 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten und der Abstand des Dachaustrittes zum First in Dachneigung gemessen darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten.

4. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit Verblendmauerwerk (DIN 105) zu verblenden. Es darf nur unglasiertes Verblendmauerwerk entsprechend den RAL-Farben Nr. 2001, 2002, 3000, 3013, 3016 und 8004 verwendet werden.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 in der aktuellen Fassung vom 11. Juni 2013.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Altlasten

Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Überdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Ortsmitte Sande“ überlagert Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 5 „Brahms/Lühns“ und Nr. 8 „Hauptstraße“. Diese Teilbereiche treten jeweils mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Ortsmitte Sande“ außer Kraft.