

# **Gemeinde Sande**

**Überarbeitung von drei Bebauungsplänen  
im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung**

- Bebauungsplan Nr. 3 „Ulfersches Gelände“**
  - Bebauungsplan Nr. 22 „Sanderbusch“**
- Bebauungsplan Nr. 7 „Dollstraße/Hauptstraße“**

## **Hier: Städtebauliche Analyse**

**Vorstellung der Ergebnisse der Analyse  
sowie Empfehlungen zu den Änderungen  
im Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt  
am 13.12.2016**

**Planteam WMW GmbH & Co. KG  
Oldenburg**

## **Ausgangslage für die Planung**

- 1. In der Gemeinde Sande herrscht, wie in der gesamten Region, eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken.**
- 2. Die Gemeinde stellt Überlegungen an, dieser Nachfrage zum Teil durch verträgliche Nachverdichtungen in bestehenden Siedlungsbereichen nachzukommen.**
- 3. Diesbezüglich hatten die politischen Gremien Ende 2015 Maßnahmen zur Nachverdichtung in drei Bebauungsplänen diskutiert.**
- 4. Für die jeweiligen Bebauungspläne wurden konkrete Änderungsvorschläge unterbreitet.**
- 5. Die Vorschläge wurden seitens der Verwaltung aufgegriffen und durch einen Planer auf Ihre Wirkungen hin überprüft.**
- 6. Bevor nun die konkreten Änderungen in den drei Plänen durchgeführt und die formalen Bauleitplanverfahren eröffnet werden, werden die Analyseergebnisse und Empfehlungen nochmals zur Diskussion gestellt.**

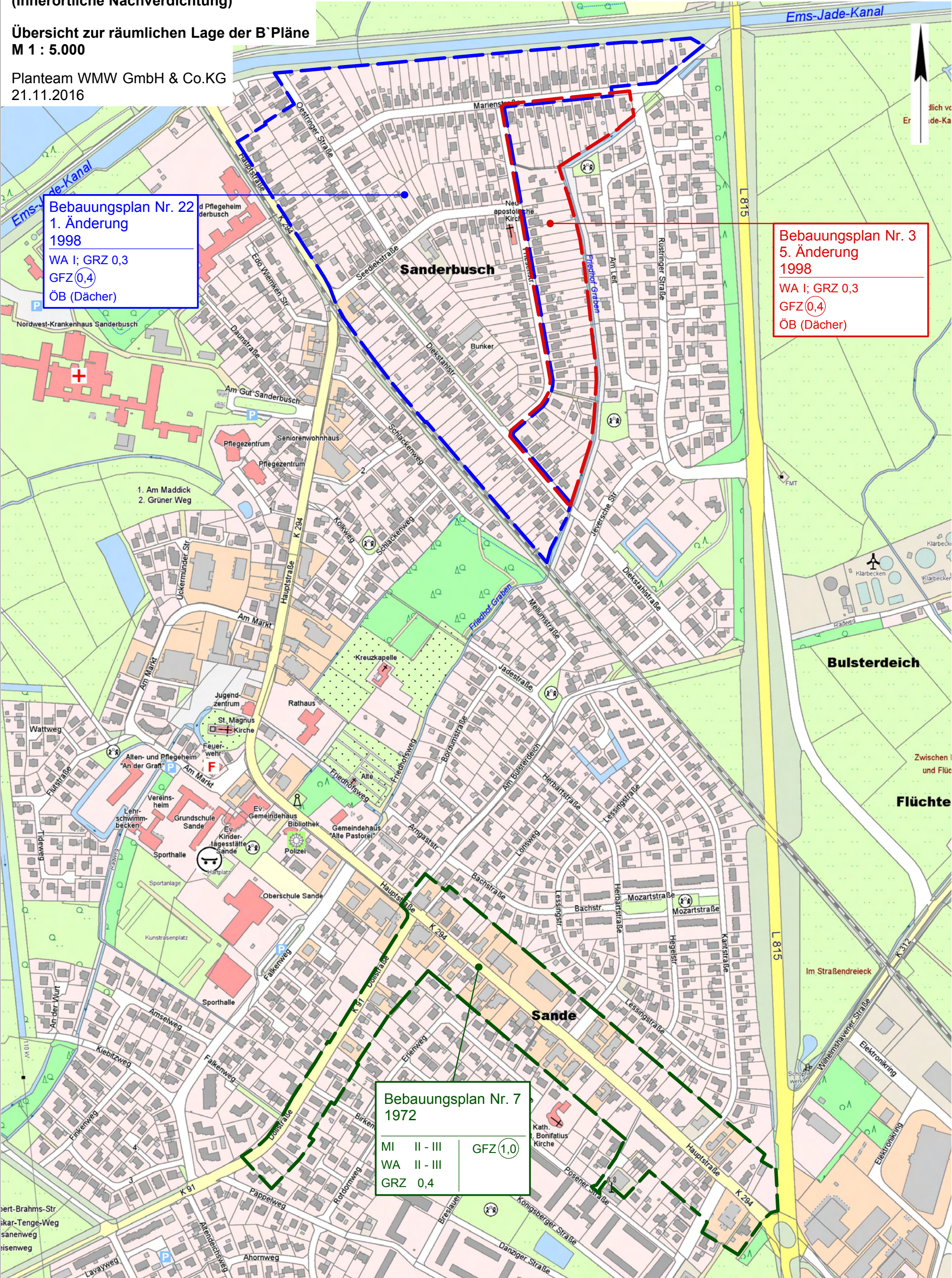


# Gemeinde Sande

Überarbeitung von drei Bebauungsplänen  
(Innerörtliche Nachverdichtung)

Übersicht zur räumlichen Lage der B-Pläne  
M 1 : 5.000

Planteam WMW GmbH & Co.KG  
21.11.2016





# **Restriktionen und Potentiale, Abwägungsrelevante Belange**

## **Aspekte der Analyse Teil 1**

### **1. Darstellungen FNP**

### **2. Aktuelles Planungsrecht**

- Nutzungsart**
- Baugrenzen**
- Nutzungsmaß (Z; GRZ; GFZ)**
- örtliche Bauvorschriften**

### **3. Bestandsaufnahme, Analyse**

- Aktuelle Bebauung**
- Ralnutzung (Wohnen, Läden, Gastro, Dienstleistungen)**
- Grundstücksgrößen**
- Erreichte Dichte (GRZ)**
- Überschreitungen der Baugrenzen**



# **Restriktionen und Potentiale, Abwägungsrelevante Belange**

## **Aspekte der Analyse; Teil 2**

### **4. Vorschläge der Politik vom 04.04.2016**

- Änderung der Baugrenzen**
- Grundstücksteilungen (mindestens 600 m<sup>2</sup>)**

### **5. Vorschläge des Planers**

- Nutzungsart**
- Baugrenzen**
- Nutzungsmaß (Z; GRZ; GFZ)**
- örtliche Bauvorschriften**
- Ergänzungsbauten, Hinterlieger- Bebauung**

### **6. Planerische Zwänge:**

- Abstand zur Verkehrswegen**
- Mindestgrundstücksgröße (600 m<sup>2</sup>)**

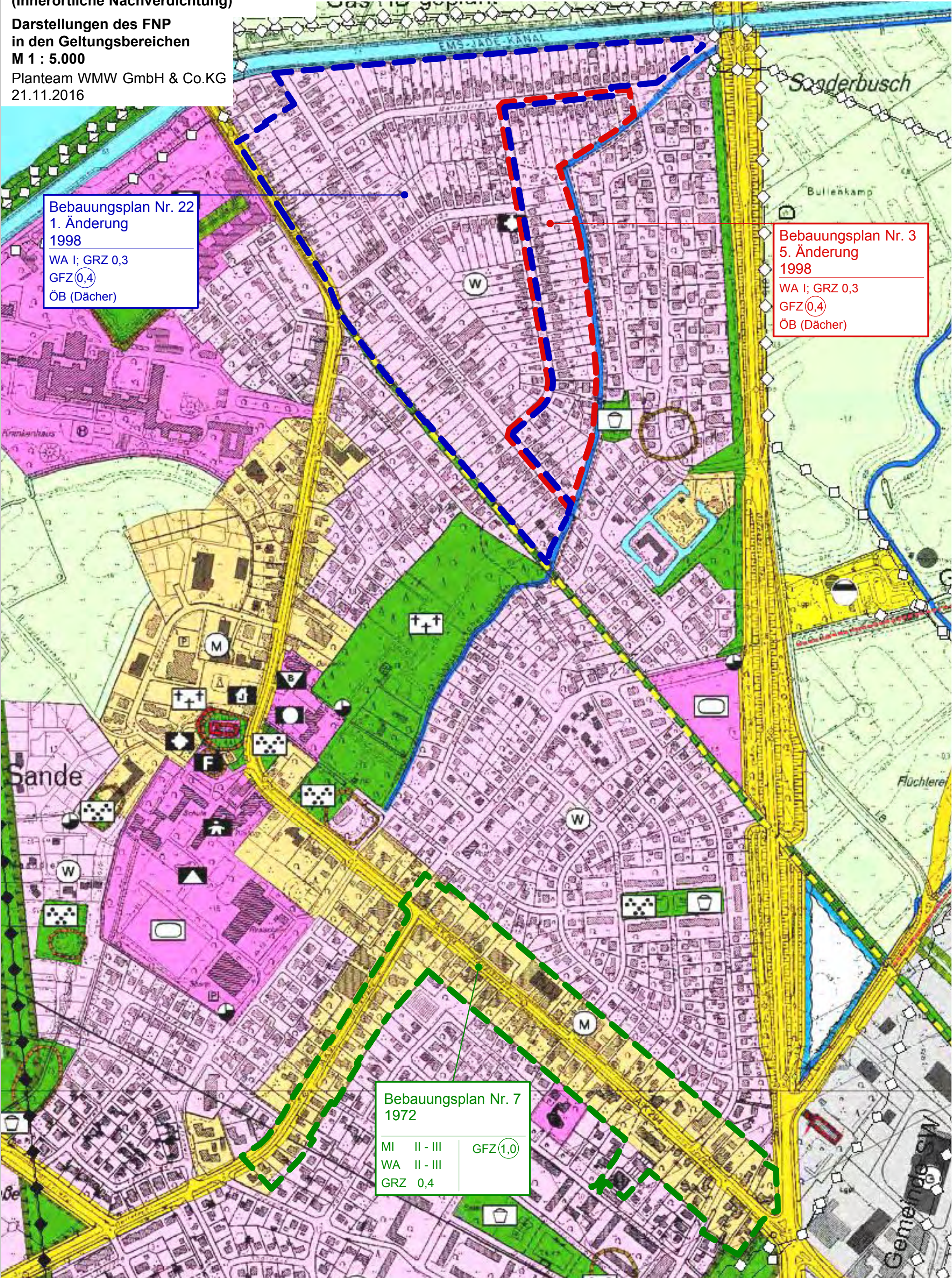


# Gemeinde Sande

Überarbeitung von drei Bebauungsplänen  
(Innerörtliche Nachverdichtung)

Darstellungen des FNP  
in den Geltungsbereichen  
M 1 : 5.000

Planteam WMW GmbH & Co.KG  
21.11.2016







| WA | I                         |
|----|---------------------------|
|    | 0,3                       |
|    | TH: 2,5 - 3,7<br>FH: 9,00 |

## Gemeinde Sande

Überarbeitung von drei Bebauungsplänen  
(Innerörtliche Nachverdichtung)

**Hier: BP Nr. 3**  
**Aktuelle Festsetzungen**  
**des rechtskräftigen Planes**  
**1 : 2.000**

Planteam WMW GmbH & Co.KG

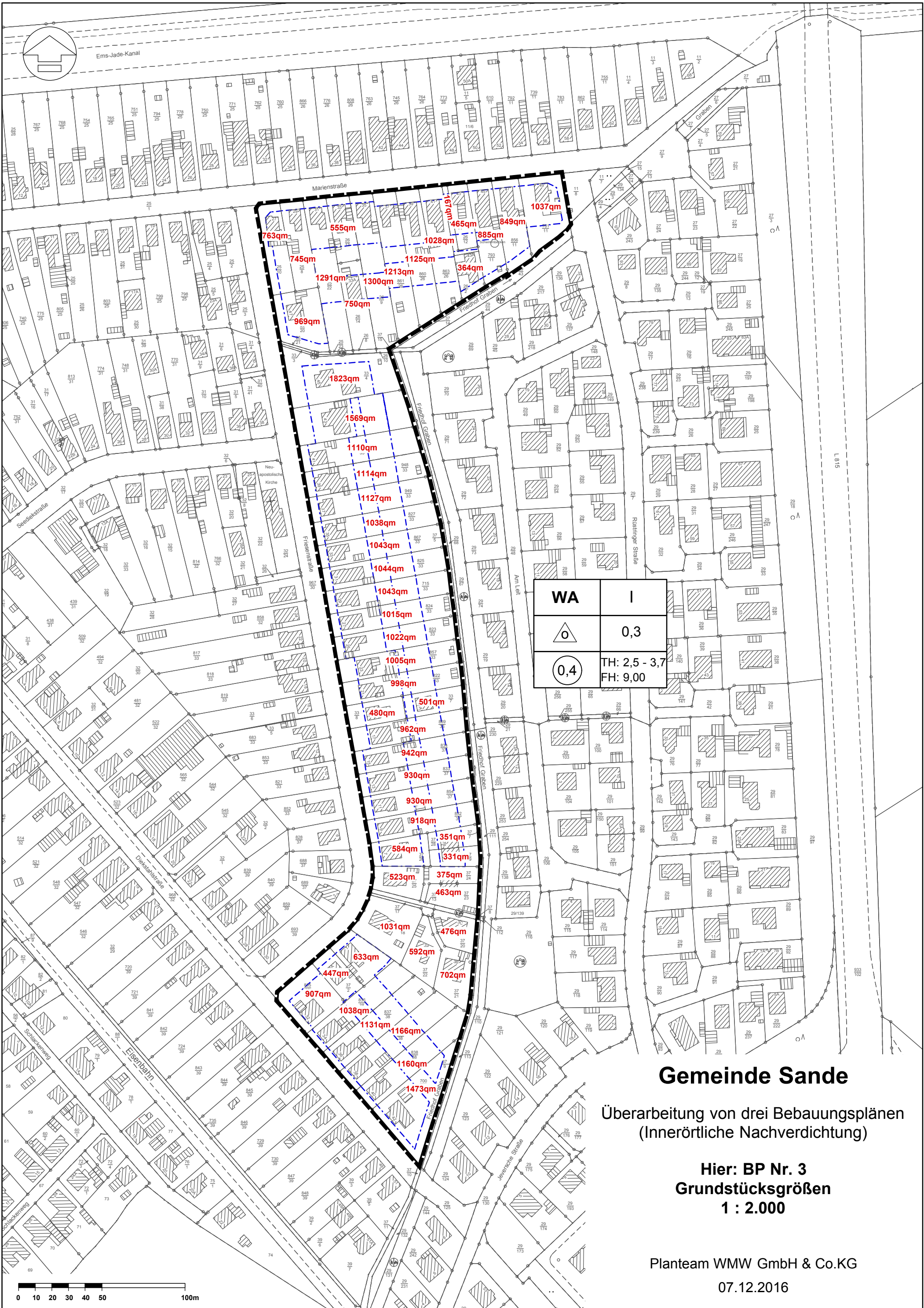
07.12.2016

0 10 20 30 40 50 100m

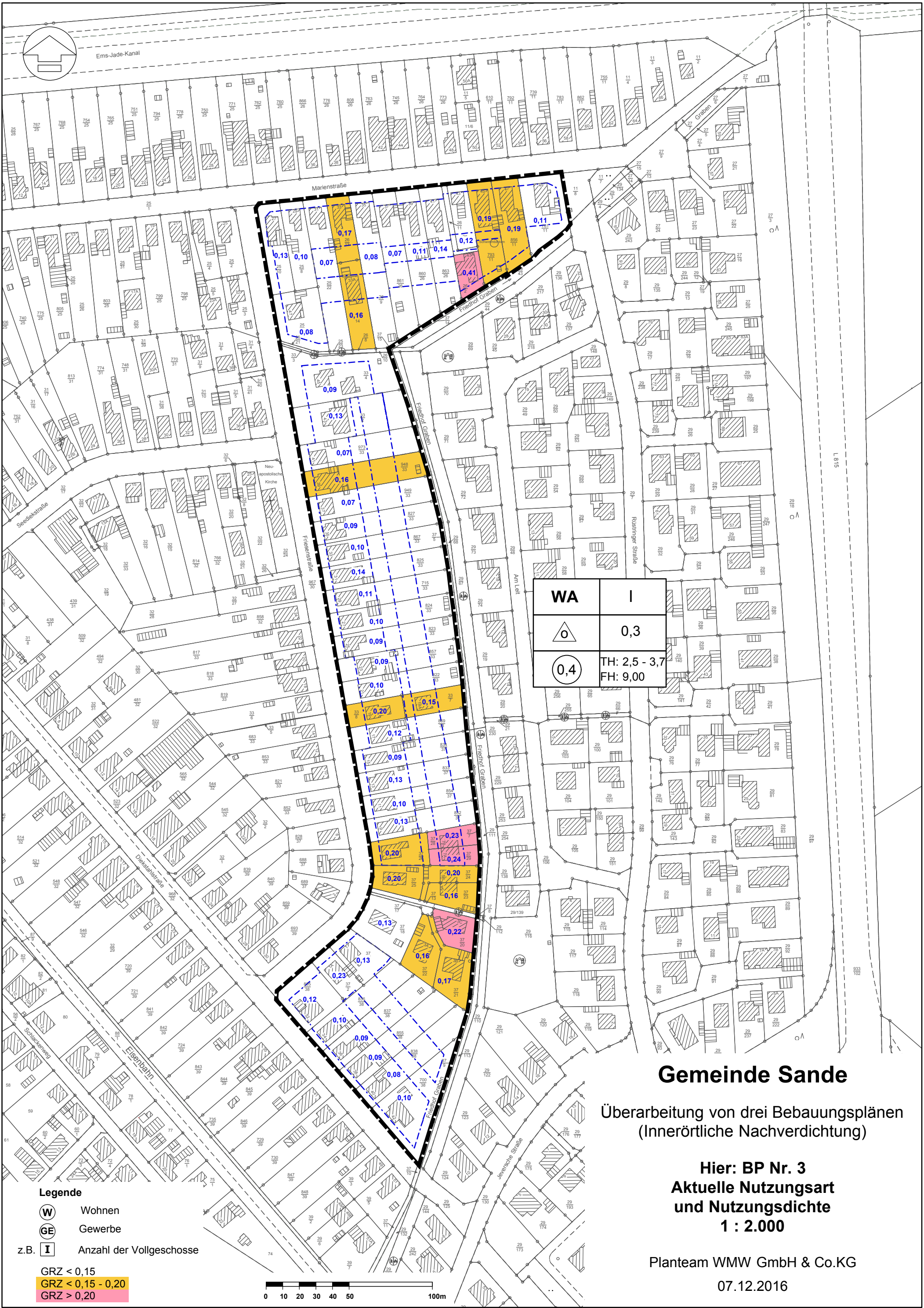












| WA | I                         |
|----|---------------------------|
|    | 0,3                       |
|    | TH: 2,5 - 3,7<br>FH: 9,00 |

Gemeinde Sande

Überarbeitung von drei Bebauungsplänen  
(Innerörtliche Nachverdichtung)

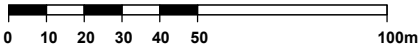
Hier: BP Nr. 3  
Aktuelle Nutzungsart  
und Nutzungsdichte  
1 : 2.000

Planteam WMW GmbH & Co.KG  
07.12.2016

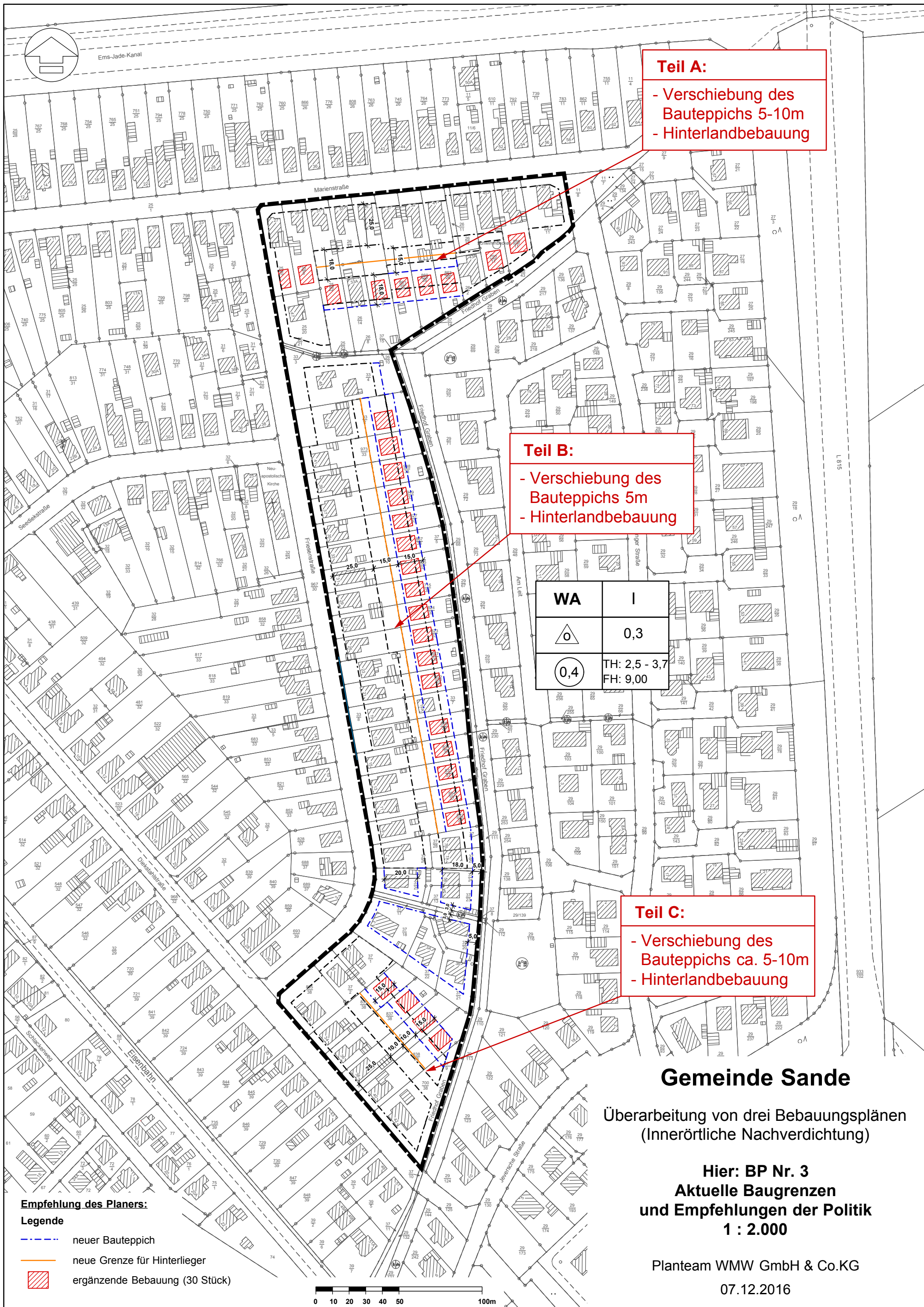
**Legende**

Wohnen  
 Gewerbe  
z.B. Anzahl der Vollgeschosse

GRZ < 0,15  
GRZ < 0,15 - 0,20  
GRZ > 0,20







**Teil A:**

- Verschiebung des Bauteppichs 5-10m
- Hinterlandbebauung

**Teil B:**

- Verschiebung des Bauteppichs 5m
- Hinterlandbebauung

| WA | I                         |
|----|---------------------------|
|    | 0,3                       |
|    | TH: 2,5 - 3,7<br>FH: 9,00 |

**Teil C:**

- Verschiebung des Bauteppichs ca. 5-10m
- Hinterlandbebauung

# Gemeinde Sande

Überarbeitung von drei Bebauungsplänen  
(Innerörtliche Nachverdichtung)

**Hier: BP Nr. 3**  
**Aktuelle Baugrenzen**  
**und Empfehlungen der Politik**  
**1 : 2.000**

Planteam WMW GmbH & Co.KG

07.12.2016

- Empfehlung des Planers:**
- Legende**
- - - - - neuer Bauteppich
  - - - - - neue Grenze für Hinterlieger
  - ergänzende Bebauung (30 Stück)



# **Empfohlene Änderungen im BP Nr. 3**

- 1. Die Baugrenzen können weitgehend entsprechend den Vorstellungen der Politik angepasst werden.**
- 2. Hierdurch verbessert sich die Bildung von ca. 30 gut geschnittenen Hinterlieger –Grundstücken.**
- 3. Die Einhaltung der Mindestgrundstücksgrößen von 600 m<sup>2</sup> kann überwiegend nicht erreicht werden.**
- 4. Für Vordergrundstücke sollten mindestens 500 m<sup>2</sup>; für Hinterlieger mindestens 450 m<sup>2</sup> angestrebt werden.**
- 5. Die Nutzungsdichte (GRZ = 0,3) und die Baugrenzen sind auf beiden Grundstücken zwingend einzuhalten.**
- 6. Das Änderungsverfahren kann als Textbebauungsplan (Satzung zur Änderung) gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.**
- 7. Der „Beiplan“ zur Satzung mit Verschiebung der Baugrenzen wird auf einer vorläufigen Planunterlage gezeichnet.**



# Gemeinde Sande

Überarbeitung von drei Bebauungsplänen  
(Innerörtliche Nachverdichtung)

Hier: BP Nr. 22  
Aktuelle Festsetzungen  
des rechtskräftigen Planes  
1 : 3.000

Planteam WMW GmbH & Co.KG  
07.12.2016



0 10 20 30 40 50 100m



# Gemeinde Sande

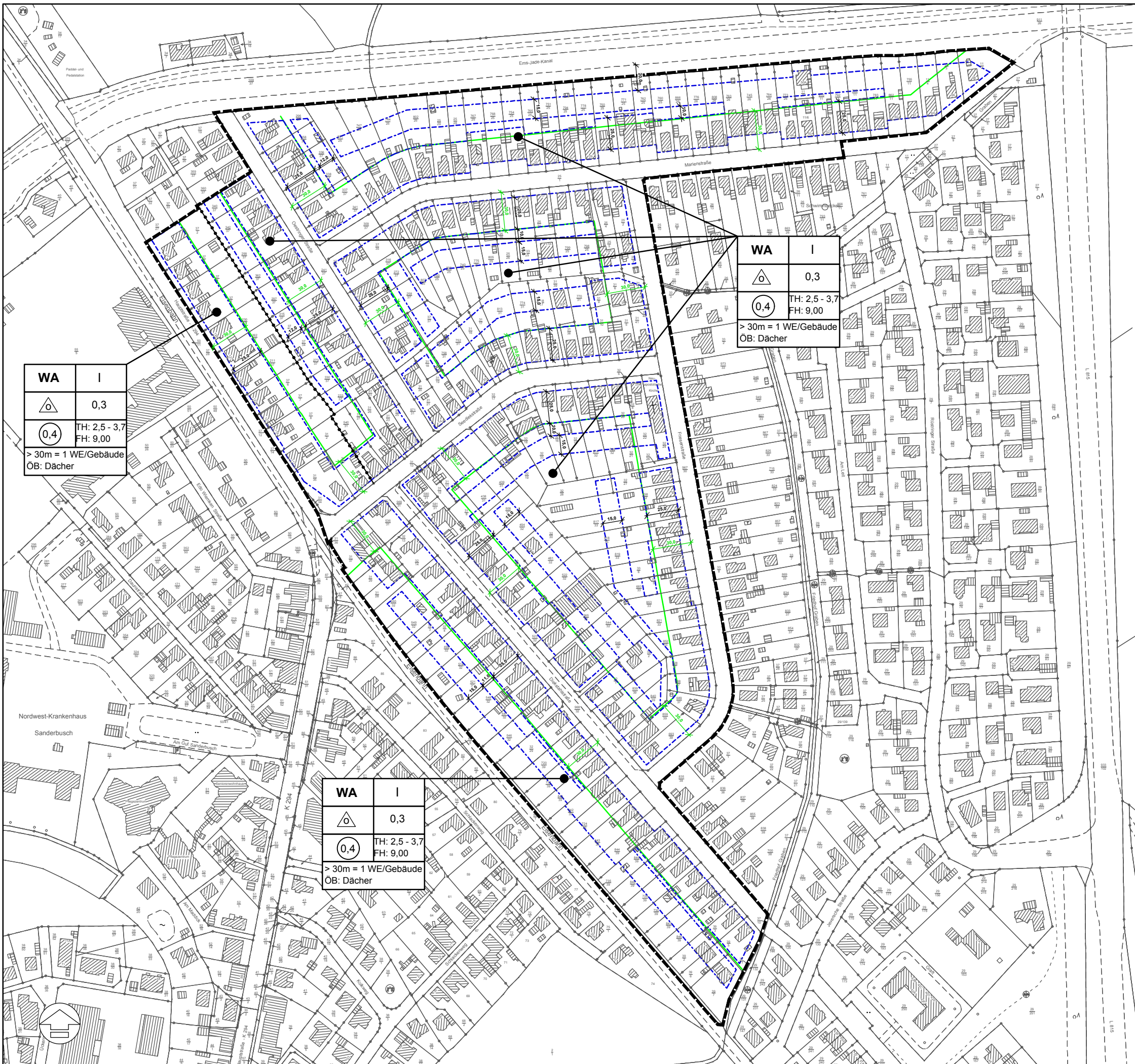
Überarbeitung von drei Bebauungsplänen  
(Innerörtliche Nachverdichtung)

Hier: BP Nr. 22  
Aktuelle Festsetzungen  
des rechtskräftigen Planes  
1 : 3.000

Planteam WMW GmbH & Co.KG  
21.11.2016

Bautiefe 30,0 Meter

0 10 20 30 40 50 100m



| WA                                 | I                         |
|------------------------------------|---------------------------|
|                                    | 0,3                       |
|                                    | TH: 2,5 - 3,7<br>FH: 9,00 |
| > 30m = 1 WE/Gebäude<br>ÖB: Dächer |                           |

| WA                                 | I                         |
|------------------------------------|---------------------------|
|                                    | 0,3                       |
|                                    | TH: 2,5 - 3,7<br>FH: 9,00 |
| > 30m = 1 WE/Gebäude<br>ÖB: Dächer |                           |

| WA                                 | I                         |
|------------------------------------|---------------------------|
|                                    | 0,3                       |
|                                    | TH: 2,5 - 3,7<br>FH: 9,00 |
| > 30m = 1 WE/Gebäude<br>ÖB: Dächer |                           |

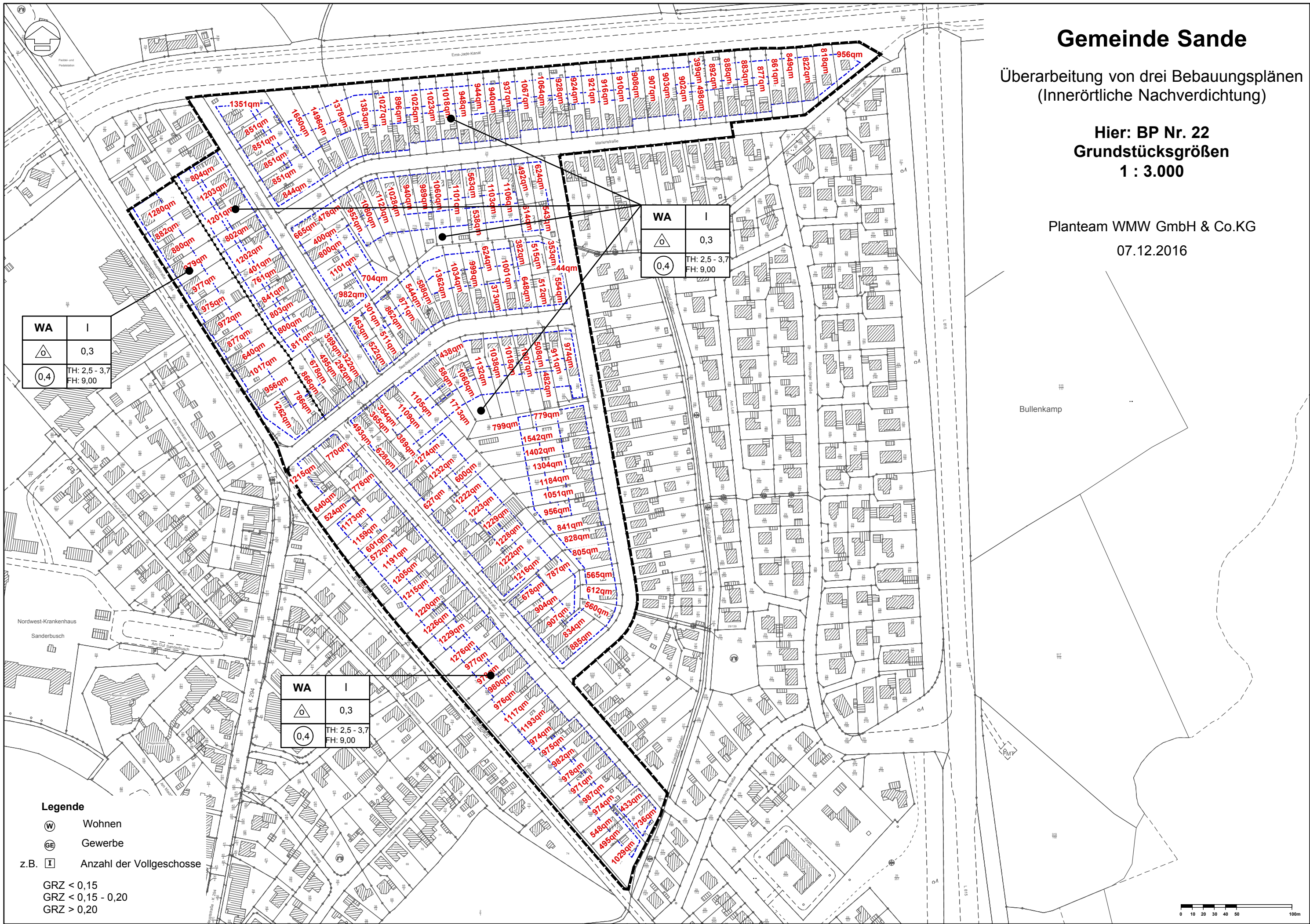


# Gemeinde Sande

Überarbeitung von drei Bebauungsplänen  
(Innerörtliche Nachverdichtung)

Hier: BP Nr. 22  
Grundstücksgrößen  
1 : 3.000

Planteam WMW GmbH & Co.KG  
07.12.2016



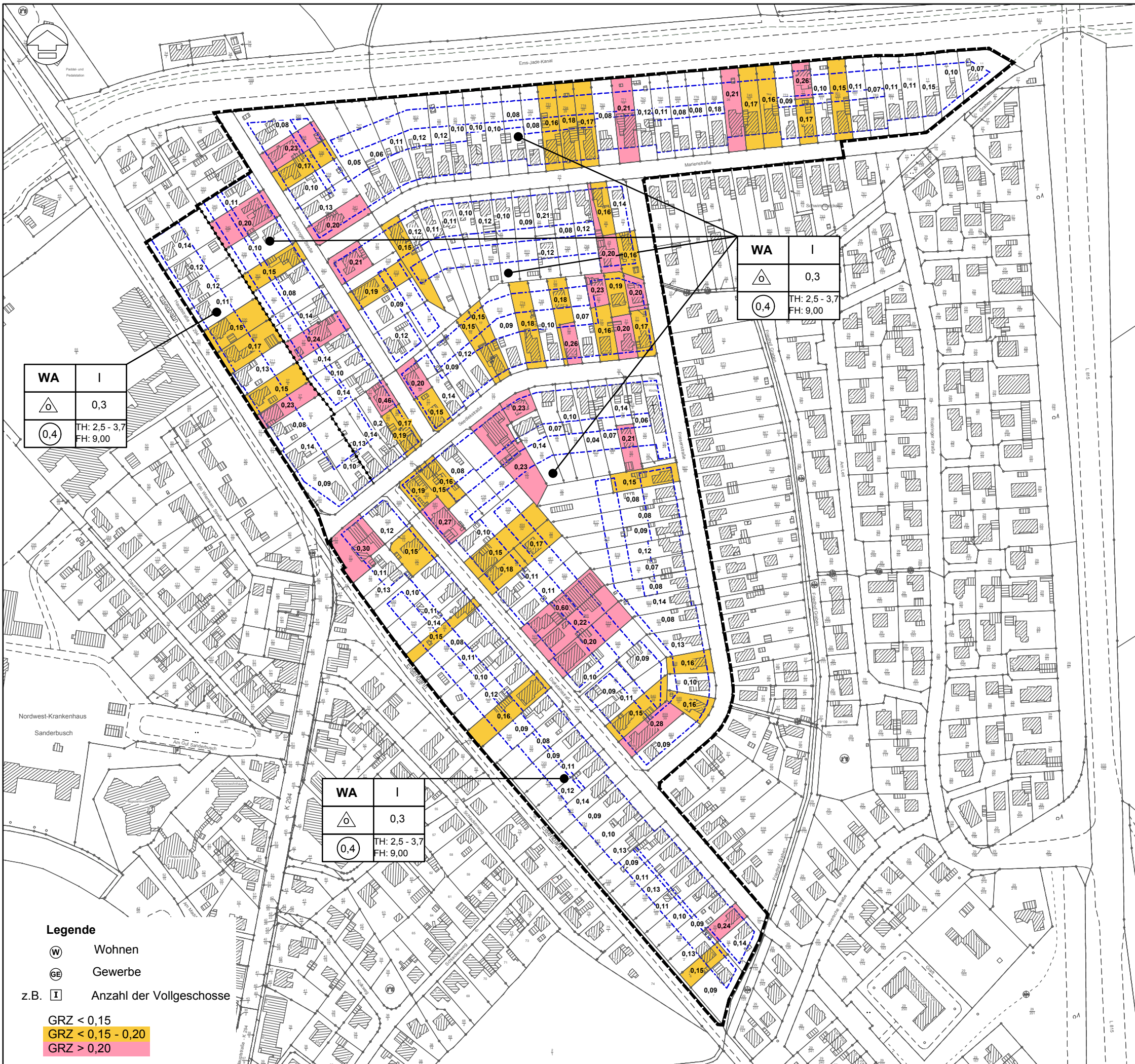


# Gemeinde Sande

Überarbeitung von drei Bebauungsplänen  
(Innerörtliche Nachverdichtung)

Hier: BP Nr. 22  
Aktuelle Nutzungsart  
und Nutzungsdichte  
1 : 3.000

Planteam WMW GmbH & Co.KG  
07.12.2016



| WA | I                         |
|----|---------------------------|
|    | 0,3                       |
|    | TH: 2,5 - 3,7<br>FH: 9,00 |

| WA | I                         |
|----|---------------------------|
|    | 0,3                       |
|    | TH: 2,5 - 3,7<br>FH: 9,00 |

| WA | I                         |
|----|---------------------------|
|    | 0,3                       |
|    | TH: 2,5 - 3,7<br>FH: 9,00 |

### Legende

- Wohnen
- Gewerbe
- z.B. Anzahl der Vollgeschosse

- GRZ < 0,15
- GRZ < 0,15 - 0,20
- GRZ > 0,20





# Gemeinde Sande

Überarbeitung von drei Bebauungsplänen  
(Innerörtliche Nachverdichtung)

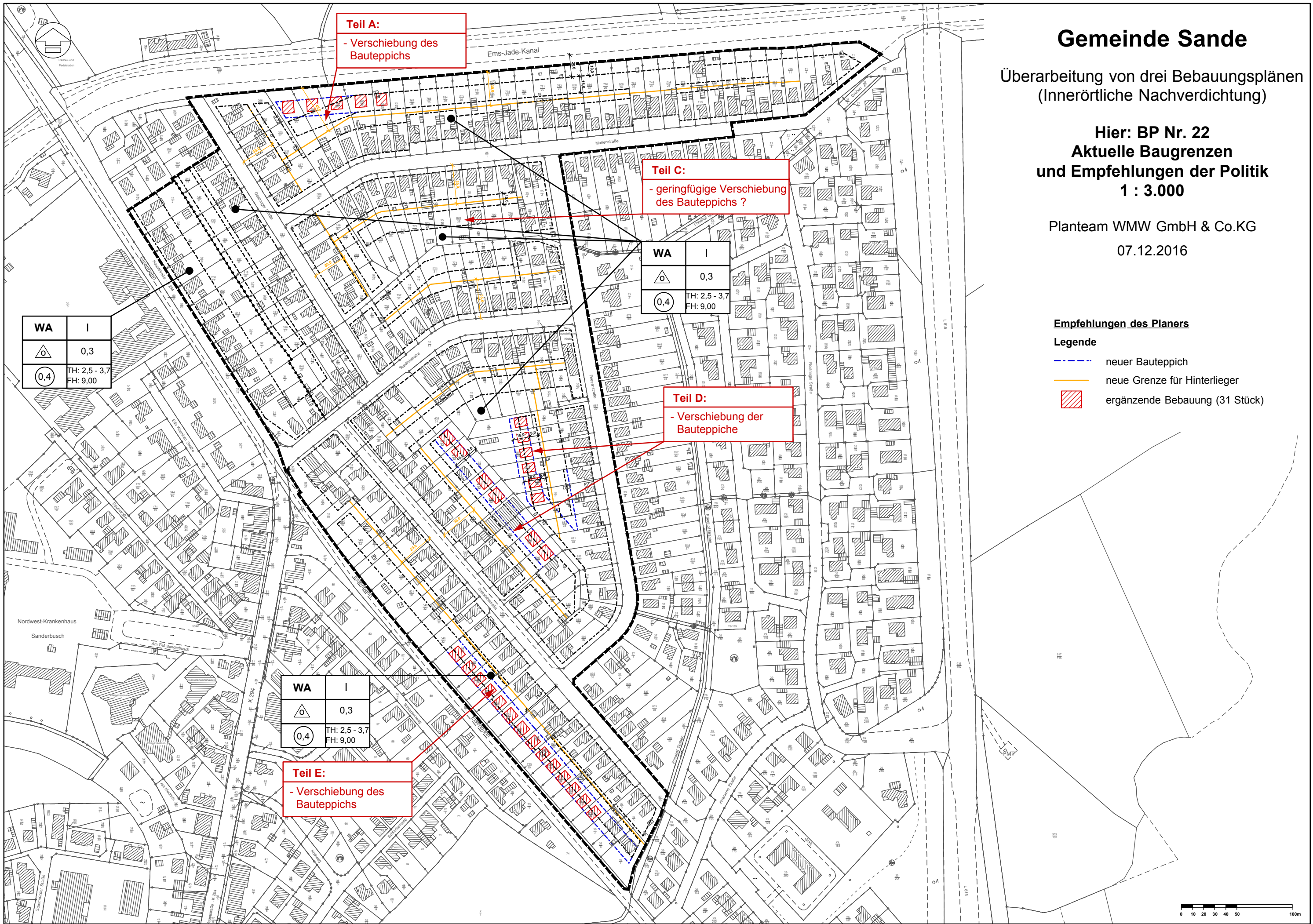
Hier: BP Nr. 22  
Aktuelle Baugrenzen  
und Empfehlungen der Politik  
1 : 3.000

Planteam WMW GmbH & Co.KG  
07.12.2016

## Empfehlungen des Planers

### Legende

- neuer Bauteppich
- neue Grenze für Hinterlieger
- ▨ ergänzende Bebauung (31 Stück)





# **Empfohlene Änderungen im BP Nr. 22**

- 1. Die Baugrenzen können weitgehend entsprechend den Vorstellungen der Politik angepasst werden.**
- 2. Hierdurch verbessert sich die Bildung von ca. 32 gut geschnittenen Hinterlieger –Grundstücken.**
- 3. Die Einhaltung der Mindestgrundstücksgrößen von 600 m<sup>2</sup> kann überwiegend erreicht werden.**
- 4. Für Vordergrundstücke sollten mindestens 600 m<sup>2</sup>; für Hinterlieger mindestens 500 m<sup>2</sup> angestrebt werden.**
- 5. Die Nutzungsdichte (GRZ = 0,3) und die Baugrenzen sind auf beiden Grundstücken zwingend einzuhalten.**
- 6. Das Änderungsverfahren kann als Textbebauungsplan (Satzung zur Änderung) gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.**
- 7. Der „Beiplan“ zur Satzung mit Verschiebung der Baugrenzen wird auf einer vorläufigen Planunterlage gezeichnet.**



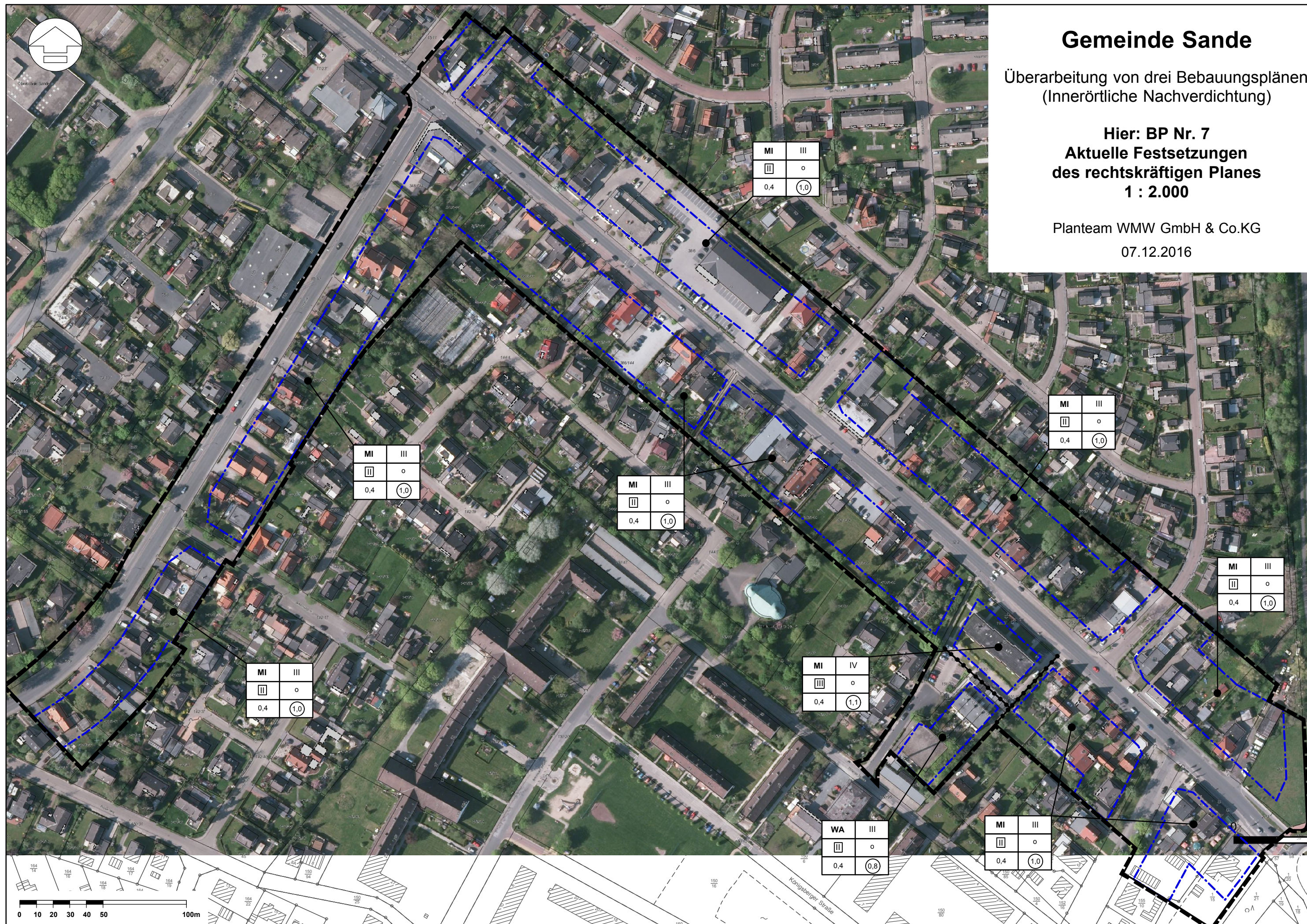


# Gemeinde Sande

Überarbeitung von drei Bebauungsplänen  
(Innerörtliche Nachverdichtung)

Hier: BP Nr. 7  
Aktuelle Festsetzungen  
des rechtskräftigen Planes  
1 : 2.000

Planteam WMW GmbH & Co.KG  
07.12.2016



| MI  | III |
|-----|-----|
| III | o   |
| 0,4 | 1,0 |

| MI  | III |
|-----|-----|
| III | o   |
| 0,4 | 1,0 |

| MI  | III |
|-----|-----|
| III | o   |
| 0,4 | 1,0 |

| MI  | III |
|-----|-----|
| III | o   |
| 0,4 | 1,0 |

| MI  | III |
|-----|-----|
| III | o   |
| 0,4 | 1,0 |

| MI  | III |
|-----|-----|
| III | o   |
| 0,4 | 1,0 |

| MI  | IV  |
|-----|-----|
| III | o   |
| 0,4 | 1,1 |

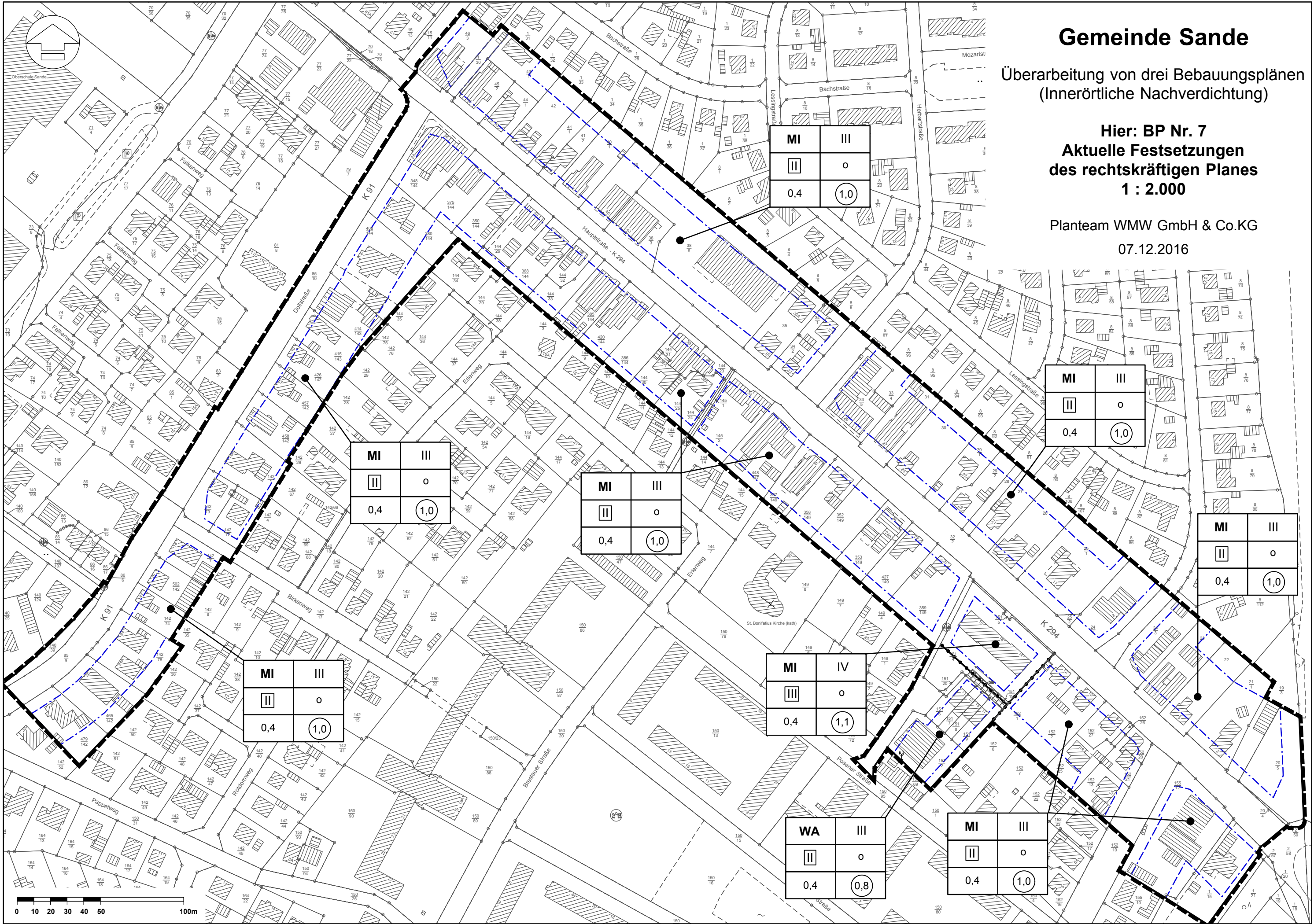
| WA  | III |
|-----|-----|
| III | o   |
| 0,4 | 0,8 |

| MI  | III |
|-----|-----|
| III | o   |
| 0,4 | 1,0 |

0 10 20 30 40 50 100m

Königsberger Straße





# Gemeinde Sande

Überarbeitung von drei Bebauungsplänen  
(Innerörtliche Nachverdichtung)

Hier: BP Nr. 7  
Aktuelle Festsetzungen  
des rechtskräftigen Planes  
1 : 2.000

Planteam WMW GmbH & Co.KG  
07.12.2016

|     |     |
|-----|-----|
| MI  | III |
| II  | o   |
| 0,4 | 1,0 |

|     |     |
|-----|-----|
| MI  | III |
| II  | o   |
| 0,4 | 1,0 |

|     |     |
|-----|-----|
| MI  | III |
| II  | o   |
| 0,4 | 1,0 |

|     |     |
|-----|-----|
| MI  | III |
| II  | o   |
| 0,4 | 1,0 |

|     |     |
|-----|-----|
| MI  | III |
| II  | o   |
| 0,4 | 1,0 |

|     |     |
|-----|-----|
| MI  | III |
| II  | o   |
| 0,4 | 1,0 |

|     |     |
|-----|-----|
| MI  | IV  |
| III | o   |
| 0,4 | 1,1 |

|     |     |
|-----|-----|
| WA  | III |
| II  | o   |
| 0,4 | 0,8 |

|     |     |
|-----|-----|
| MI  | III |
| II  | o   |
| 0,4 | 1,0 |

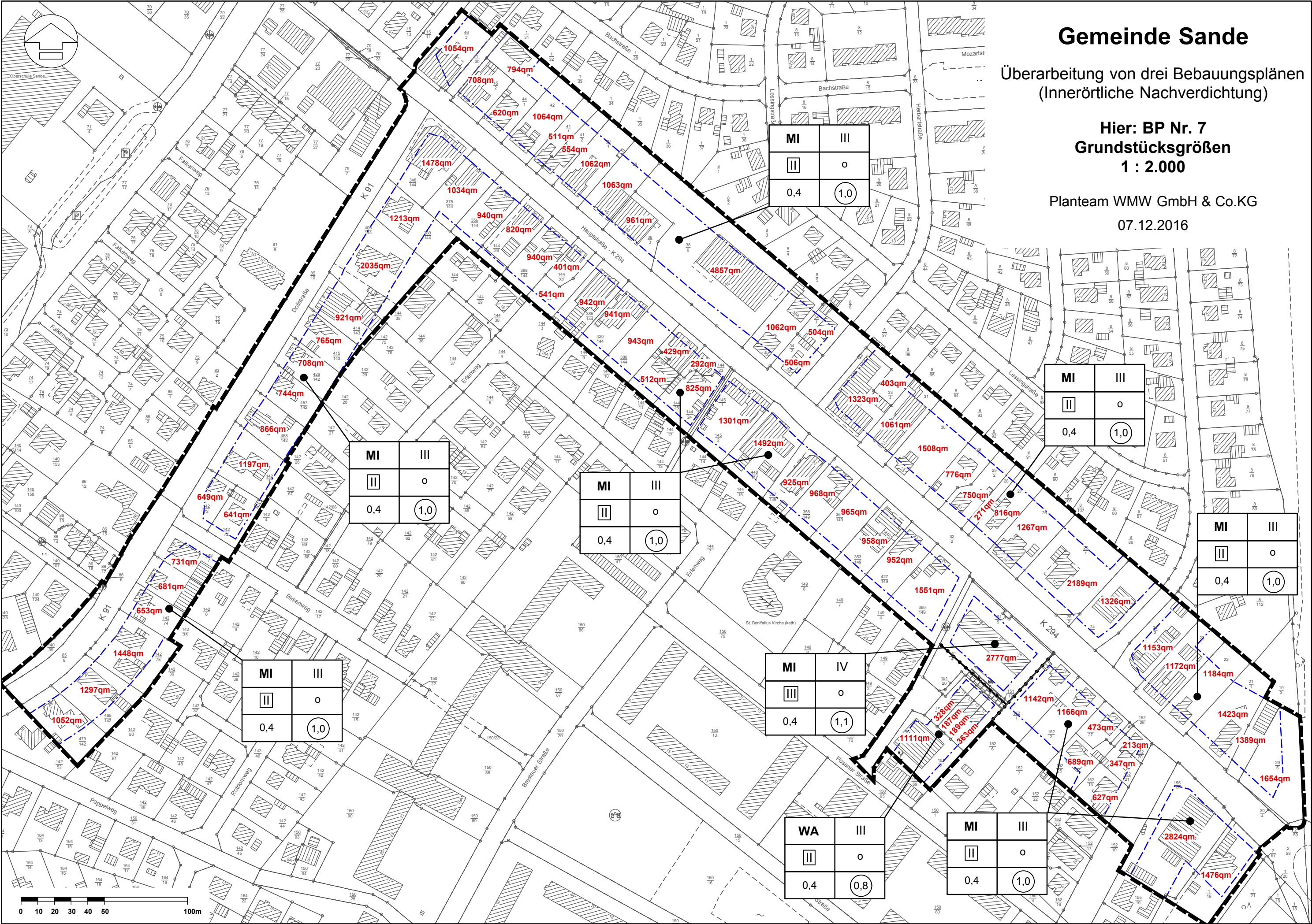


# Gemeinde Sande

Überarbeitung von drei Bebauungsplänen  
(Innerörtliche Nachverdichtung)

Hier: BP Nr. 7  
Grundstücksgrößen  
1 : 2.000

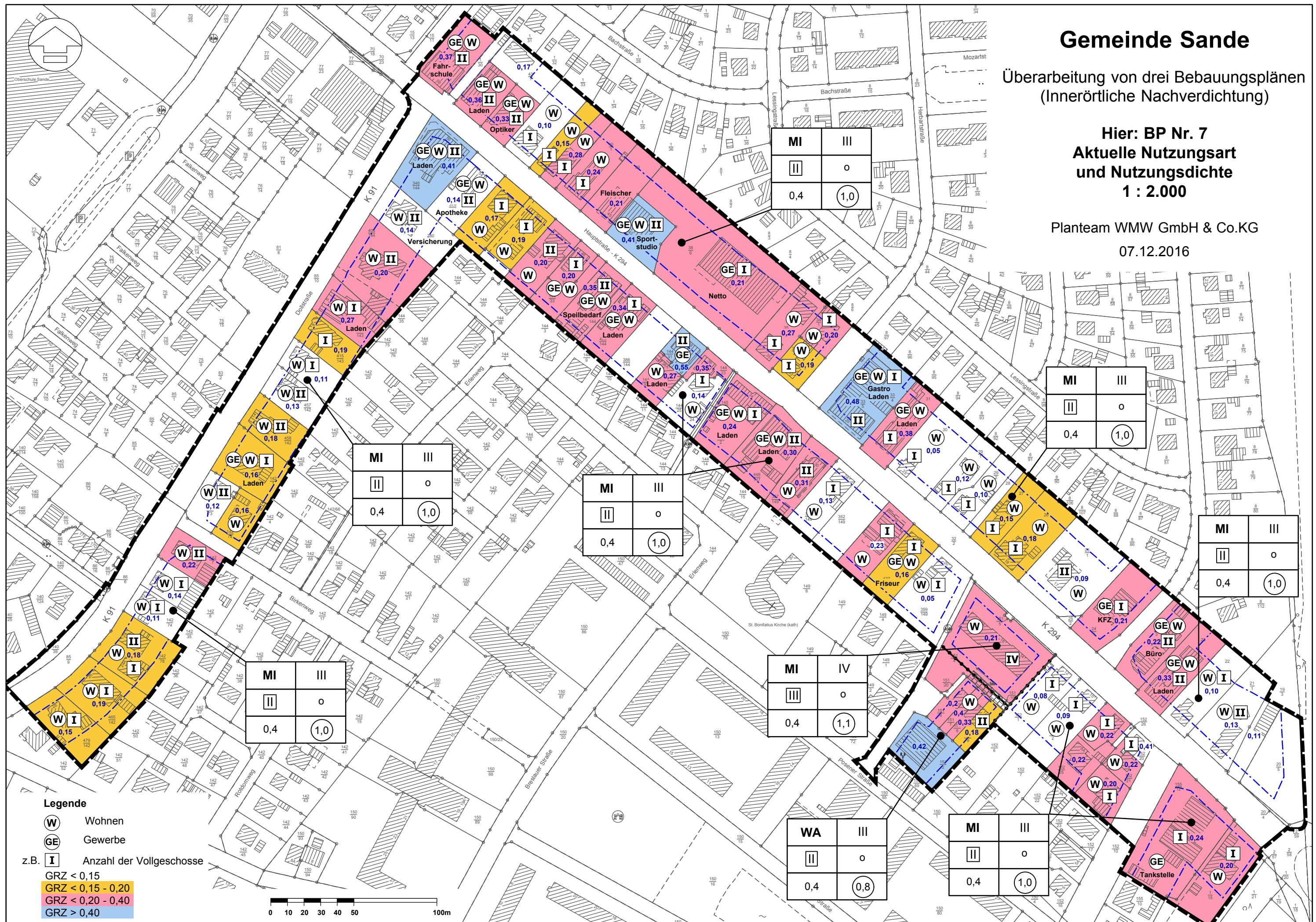
Planteam WMW GmbH & Co.KG  
07.12.2016



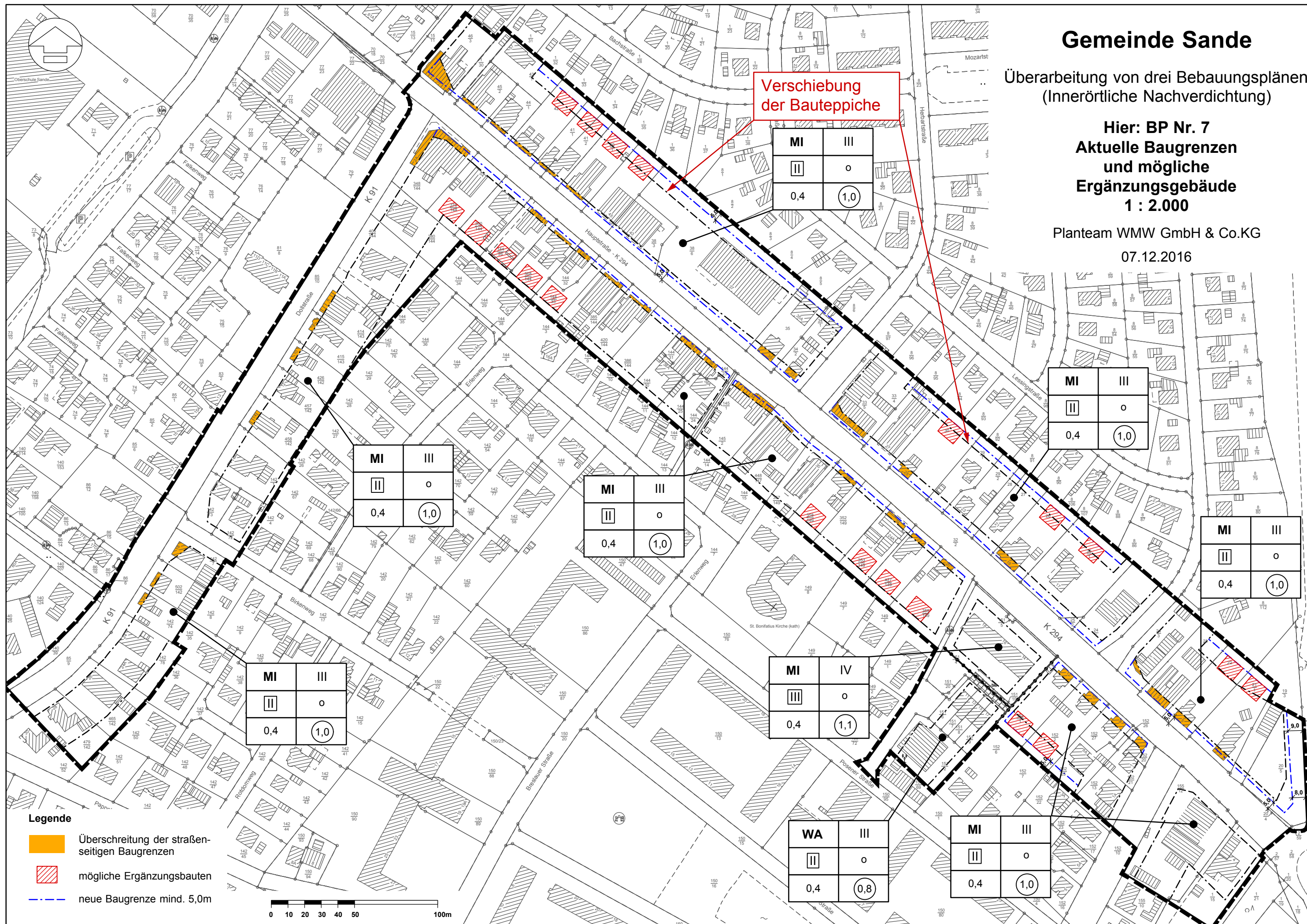


## Überarbeitung von drei Bebauungsplänen (Innerörtliche Nachverdichtung)

Planteam WMW GmbH & Co.KG  
07.12.2016









# **Empfohlene Änderungen im BP Nr. 7**

- 1. Die Baugrenzen können weitgehend entsprechend den Vorstellungen der Politik angepasst werden.**
- 2. Hierdurch verbessert sich die Bildung von ca. 22 gut geschnittenen Hinterlieger –Grundstücken.**
- 3. Entlang der Hauptstraße sind an der Südseite weitere 9 Verdichtungsmöglichkeiten gegeben.**
- 4. An der Dollstraße ergeben sich in Anbetracht des Bestandes kaum Nachverdichtungsmöglichkeiten.**
- 5. Die Bebauungsmöglichkeit an der „Scharfen Ecke“ verbessert sich geringfügig durch Ausweitung der Baugrenzen und Verzicht auf Sichtdreiecke.**
- 6. Die Nutzungsdichte ( $GRZ = 0,4$ ) und die Baugrenzen sind auf beiden Grundstücken zwingend einzuhalten.**
- 7. Das Änderungsverfahren kann als Textbebauungsplan (Satzung zur Änderung) gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.**



# **Zusammenfassende Einschätzung zu den drei Plänen**

- 1. Alle drei Pläne werden als Textbebauungspläne im Verfahren nach § 13 a BauGB geändert.**
- 2. Die Änderungen umfassen nur die Anpassung der Baugrenzen. Alle anderen Festsetzungen werden unverändert übernommen.**
- 3. Die Satzungen zur Änderung werden dem jeweiligen Originalplan beigelegt .**
- 4. Die Beikarten erläutern die im Text beschriebenen Verschiebungen der Baugrenzen.**
- 5. Somit kann der Aufwand für die Plangrundlage auf einem Minimum gehalten werden.**



**Besten Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!!!!**

*...und frohe Weihnacht*