

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

1. Art der baulichen Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl als Höchstmaß

Gechossflächenzahl als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl TH: 2,5 - 3,7 maximal zulässige Traufhöhe maximal zulässige Firsthöhe

_----

nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Flächen für Gemeinbedarf

überbaubare Grundstücksfläche

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächer

öffentliche Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Die TF 1-7 wurde unverändert aus dem Ursprungsplan, Stand 16.10.1998 übernommen. Die TF 8 (Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen) wurde im Zuge der Änderung aufgenommen:

1. BAULICHE ANLAGEN UND NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 23 (5) BauNVO

SIND ZWISCHEN DEN VORDEREN STRASSENSEITIGEN BAUGRENZEN UND DEN STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN NICHT ZULÄSSIG.

2. DIE DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENENDEN LÄDEN SOWIE SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN IM SINNE DES § 4 (2) NR. 2 BauNVO SIND GEMÄß § 1 (5) BauNVO NICHT

3. DIE AUSNAHMEN DES § 4 (3) BauNVO WERDEN GEMÄß § 1 (6) BauNVO NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES, SIND ALSO NICHT ZULÄSSIG.

4. SCHALLSCHUTZ/BAHNLÄRM

IN DEM WA-GEBIET SIND BEI ERRICHTUNG VON WOHNGEBÄUDEN ODER ANBAUTEN FÜR WOHNZWECKE WEGEN DER LAGE AN DER BAHNANLAGE PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

5. MAX. ZULÄSSIGE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE; AUSNAHME

VON DER FESTGESETZTEN ZAHL DER VOLLGESCHOSSE KANN EINE AUSNAHME DAHINGEHEND ZUGELASSEN WERDEN; DASS EIN ÜBER DIE ZAHL DER FESTGESETZTEN VOLLGESCHOSSE HINAUSGEHENDES VOLLGESCHOSS ZUGELASSEN WERDEN KANN; WENN DADURCH DIE GESCHOSSFLÄCHENZAHL NICHT ÜBERSCHRITTEN UND DAS ZUSÄTZLICHE DURCH DEN AUSBAU DES DACHGESCHOSSES ERREICHT WIRD.

6. ANZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

IN WOHNGEBÄUDEN, DIE MIT EINEM ABSTAND VON MEHR ALS 30 m VON DEN STRASSENBEGRENZ-UNGSLINIEN ERRICHTET WERDEN, IST GEM. § 9 (1) ZIFF. 6 BauGB HÖCHSTENS 1 WOHNUNG ZULÄSSIG, EIN DOPPELHAUS MIT 2 WOHNUNGEN IST ZULÄSSIG, WENN AN EINE VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE BEIDSEITIG GEBÄUDEHÄLFTEN MIT JE 1 WOHNUNG ANEINANDERGEBAUT

7. FESTSETZUNG DER HÖHE BAULICHER ANLAGEN GEM. §§ 16 u. 18 BauNVO

TH 2,50 m - 3,70 m: TRAUFENHÖHE ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE, BEZOGEN AUF DEN BEFESTIGTEN RAND DER AN DAS GRUNDSTÜCK ANGRENZENDEN VERKEHRSFLÄCHE. MAßGEBEND IST DER SCHNITTPUNKT DER AUßENKANTE DES MAUERWERKS MIT DER DACHHAUT. FH 9,00 m: FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE, BEZOGEN AUF DEN BEFESTIGTEN RAND DER AN DAS GRUNDSTÜCK ANGRENZENDEN VERKEHRSFLÄCHE.

8. MINDETSGRUNDSTÜCKSGRÖSSE GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

8.1 GRUNDSTÜCKE MIT DIREKTER LAGE AN DEN STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN MÜSSEN FÜR EINZELHÄUSER MINDESTENS 600 m²; FÜR DOPPELHÄUSER MINDESTENS 700 m² GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN AUFWEISEN.

8.2 GRUNDSTÜCKE IN ZWEITER REIHE; ALSO HINTERLIEGER; MÜSSEN FÜR EINZELHÄUSER MINDESTENS 600 m² UND FÜR DOPPELHÄUSER MINDESTENS 800 m² GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Nachrichtliche Übernahme

GEMÄß SATZUNG DES ENTWÄSSERUNGSVERBANDES IST VOM OBEREN BÖSCHUNGSANSATZ DER GEWÄSSER II. ORDNUNG EIN GEWÄSSERRÄUMSTREIFEN VON 10 M VON JEGLICHER BEBAUUNG FREIZUHALTEN, SOFERN DER BEBAUUNGSPLAN KEINE ÜBERBAUBAREN STREIFEN FESTSETZT.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 NBauO)

Baugestalterische Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 84 NBauO (unverändert aus Gebäude sind mit Satteldächern mit Dachneigungen von mindestens 40° und höchstens 55° zu errichten. Dies gilt nicht für Garagen, Nebenanlagenanlagen sowie für rückwärtige Anbauten am Wohngebäude. Rückwärtig in diesem Sinne sind Anbauten, die einen Abstand von mehr als m8 m von der straßenseitigen Außenwand des Hauptgebäudes haben.

3. Dachausbauten (wie z.B. Gauben, Zwerchgiebel) dürfen 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dachgauben sind mitSchleppdach mit einer Dachneigung von mindestens 20° zu errichten.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 27. Januar 1990 2. Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §4 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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. (vgl. Nds. Denkmalschutzgesetz, zuletzt geändert am 05.11.2004)

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover zu informieren.

Durch die Überdeckung werden die bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich ersetzt.

Präambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEIMEINDE SANDE DIESE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BÜRGERMEISTER

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB: 1:1000

1. PLANUNTERLAGE

QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 21.11.2016).

VAREL, DEN _____

Verfahrensvermerke

- KATASTERAMT VAREL -

(UNTERSCHRIFT) 2. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

OLDENBURG, DEN _____ Planteam **WMW** GmbH & Co. KG Donnerschweer Str. 90 • 26123 Oldenburg

ENTWURF:

SATZUNG:

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H: WEYDRINGER

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE SANDE HAT IN SEINER SITZUNG AM UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ___ WURDE IN DER VERÖFFENTLICHUNG DARAUF HINGEWIESEN. DASS ZUM BEBAUUNGSPLAN KEIN UMWELTBERICHT GEFERTIGT WURDE, DA ES SICH UM EIN VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB HANDELT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ____

GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. SANDE, DEN _____

BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS DER RAT DER GEMEINDE HAT DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 -SANDERBUSCH-NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER

SANDE, DEN _____

BÜRGERMEISTER

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM

IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS FRIESLAND BEKANNTGEMACHT WORDEN. DIE

SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 -SANDERBUSCH- IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN. SANDE, DEN _____

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

SANDE, DEN _____

Übersichtsplan

Gemeinde Sande Landkreis Friesland

3 . Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 - Sanderbusch -

mit örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan gem. § 13 BauGB vereinfachtes Verfahren)

M. 1: 1.000