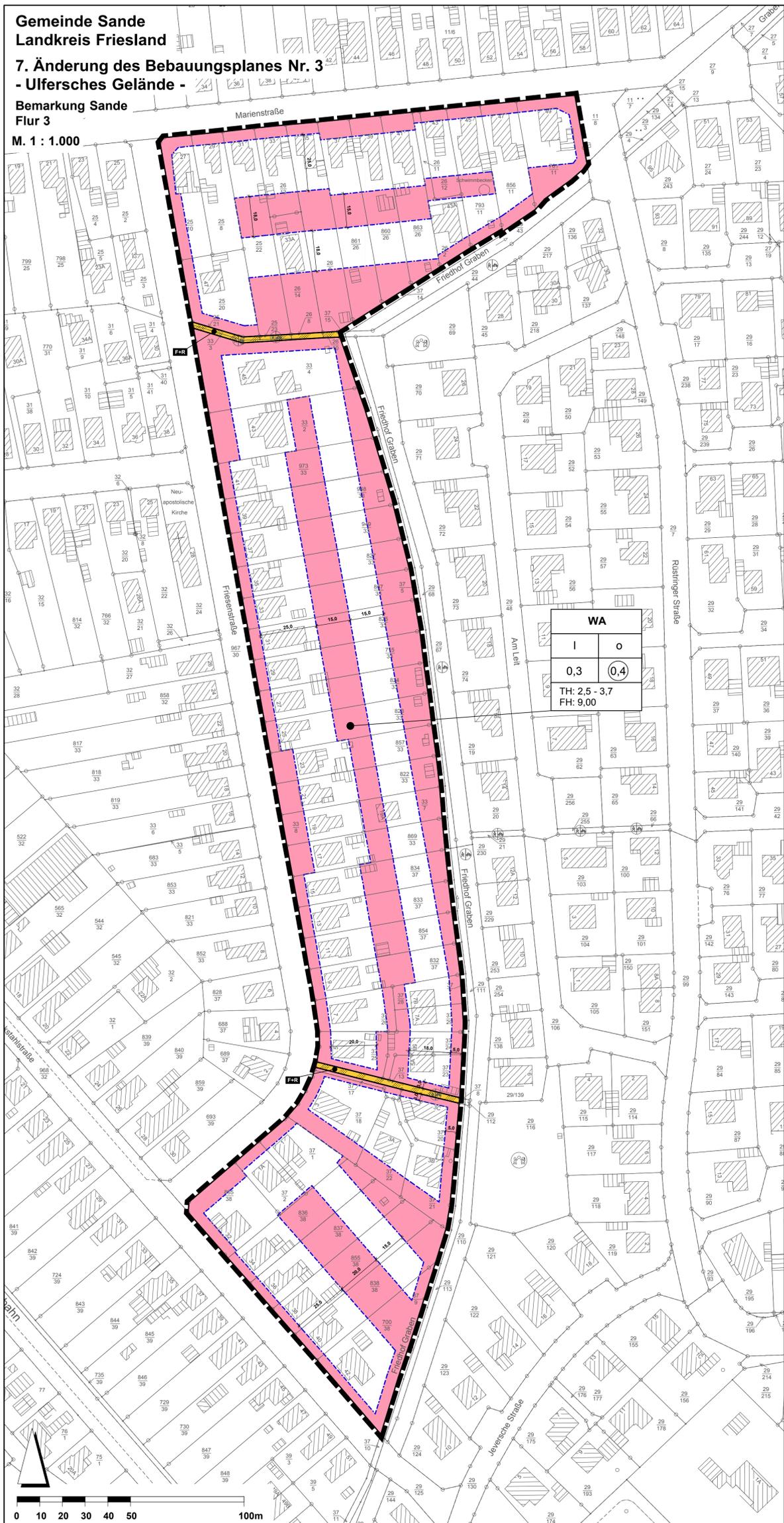


7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
- Ulfersches Gelände -

Bemerkung Sande
Flur 3
M. 1 : 1.000



WA	
I	o
0,3	0,4
TH: 2,5 - 3,7	
FH: 9,00	

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
0,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl
TH: 2,5 - 3,7 maximal zulässige Traufhöhe
FH: 9,00 maximal zulässige Firsthöhe

3. Baugrenzen, Bauweise

o offene Bauweise
- - - - - Baugrenzen

4. Öffentliche Verkehrsflächen

F+R Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Sonstige Planzeichen

TF Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TF: 1 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

Textliche Festsetzungen

Hinweis:

Die TF 1-5 wurde unverändert aus dem Ursprungsplan, Stand 16.10.1999 übernommen. Die TF 6 (Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen) wurde im Zuge der Änderung aufgenommen:

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

SIND ZWISCHEN DEN VORDEREN STRASSESEITIGEN BAUGRENZEN UND DEN STRASSENBEGRÜNZUNGSLINIEN 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 ZULÄSSIG.

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

4. BESCHRÄNKUNG DER ZULÄSSIGEN 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 STRASSENBEGRÜNZUNGSLINIEN 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 GEBÄUDEHÄLFEN MIT JE 1 WOHNUNG ANEINANDERGEBAUT WERDEN

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

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

6. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 3 BauGB

6.1 GRUNDSTÜCKE MIT DIREKTER LAGE AN DEN STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN MÜSSEN FÜR EINZELHÄUSER MINDESTENS 600 m², FÜR DOPPELHÄUSER MINDESTENS 700 m² GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN AUFWEISEN

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

Nachrichtliche Übernahme

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

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

Baugesalterliche Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO (unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen)

1. Gebäude sind mit Satteldächern mit Dachneigungen von mindestens 40° und höchstens 55° zu errichten. Dies gilt nicht für Caragen, Nebenanlagenanlagen sowie für rückwärtige Anbauten am Wohngebäude. Rückwärtig in diesem Sinne sind Anbauten, die einen Abstand von mehr als 8 m von der straßenseitigen Außenwand des Hauptgebäudes haben.
2. Geneigte Dächer müssen beidseitig die gleiche Neigung und Traufhöhe haben.
3. Dachausbauten (wie z.B. Gauben, Zwerggiebel) dürfen 1/3 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Dachgauben sind mit Schieppdach 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, Holzkohlesammlungen, Schlacke 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)

3. Kampfmittelkunde

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

4. Überdeckung von Bebauungsplänen

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 GEMEINDE SANDE DIESE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

SANDE, DEN _____

(SIEGEL)

Verfahrensvermerke

1. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1 : 1000

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

© 2016
LGLN
Landkreis Friesland
Landratsamt Friesland
Postfach 10 15 10
26123 Oldenburg

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

VAREL, DEN _____

(UNTERSCHRIFT)

SIEGEL

2. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

OLDENBURG, DEN _____

Planteam **WMW** GmbH & Co. KG
Donnerschwer Str. 90 · 26123 Oldenburg
Tel: 0441-361363-0
Fax: 0441-361363-83

ENTWURF: 24.02.2017

SATZUNG: _____

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H. WEYDRINGER

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE SANDE HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM ENTWURF DER 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ÖRTLICH BEKANNTMACHT. ES WURDE IN DER VERÖFFENTLICHUNG DARAUFGEWIESEN, 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 _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

SANDE, DEN _____

BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 - ULFERSCHES GELÄNDE - NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

SANDE, DEN _____

BÜRGERMEISTER

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS FRIESLAND BEKANNTMACHT WORDEN. DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 - ULFERSCHES GELÄNDE - IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

SANDE, DEN _____

BÜRGERMEISTER

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

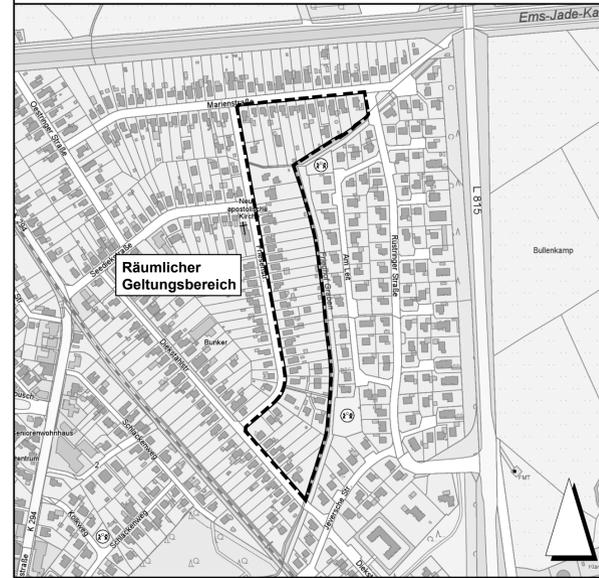
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DER 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

SANDE, DEN _____

BÜRGERMEISTER

Übersichtsplan

1 : 5.000



Gemeinde Sande
Landkreis Friesland

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
- Ulfersches Gelände -

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

M. 1 : 1.000