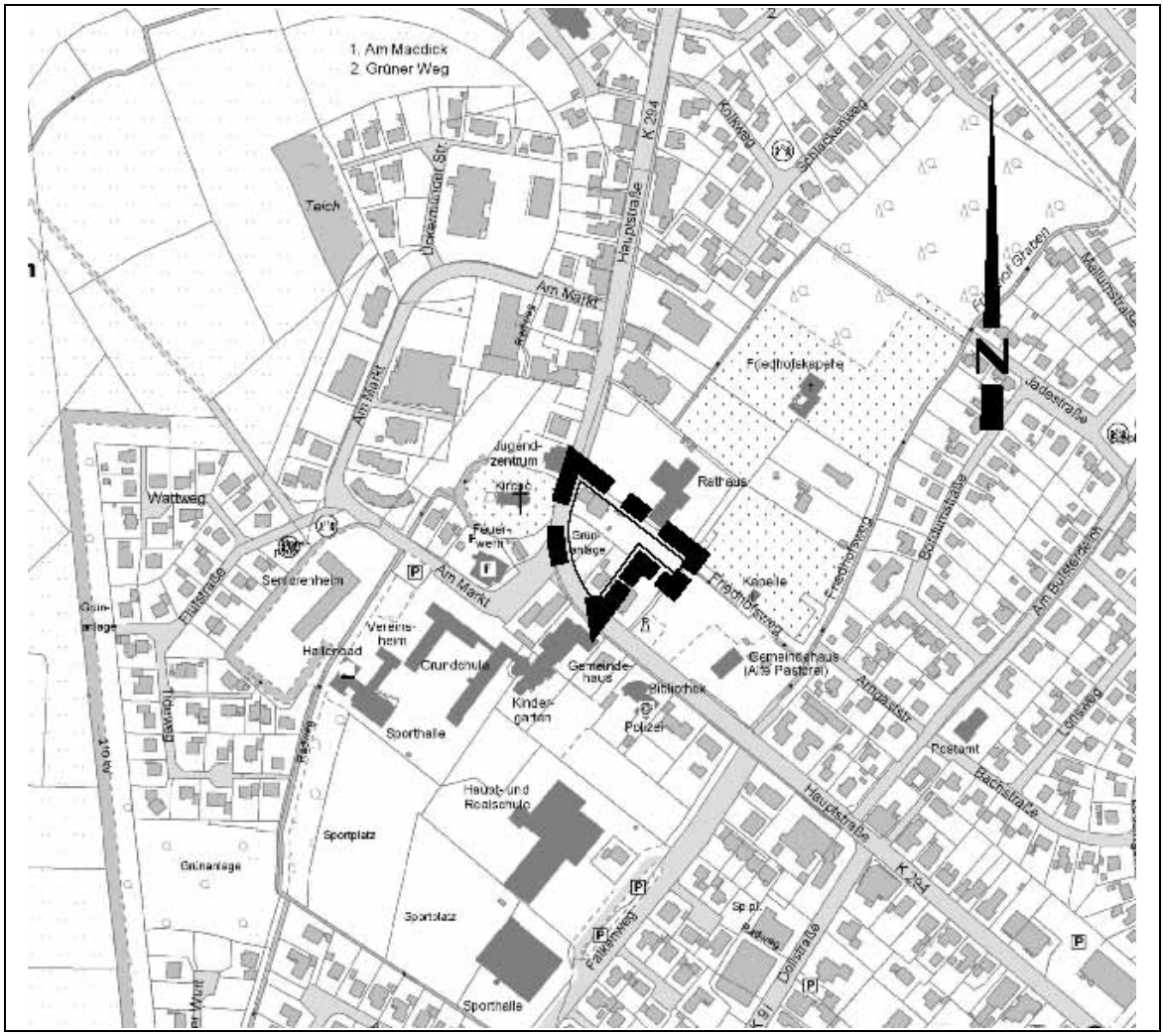
Gemeinde Sande

Vorhabenbezogene 5. Änderung
des
Bebauungsplanes Nr. 8 „Hauptstraße“
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch –



INHALTSVERZEICHNIS

1 GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG 3

1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 3
1.2 GELTUNGSBEREICH 3
1.3 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 3

2 PLANERISCHE VORGABEN 3

2.1 RAUMORDNUNG 3
2.2 BEBAUUNGSPLÄNE 4

3 BESTAND 5

3.1 STÄDTEBAULICHE SITUATION 5
3.2 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 5

4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 6

4.1 VORHABENPLANUNG 6
4.2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET 6
4.3 DENKMALSCHUTZ 7
4.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 7

5 ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 9

6 VER- UND ENTSORGUNG 9

6.1 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG 9
6.2 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG 9
6.3 ABFALLENTSORGUNG 9
6.4 TRINKWASSERVERSORGUNG 9
6.5 GAS- UND STROMVERSORGUNG 9
6.6 TELEKOMMUNIKATION 9

7 HINWEISE 10

7.1 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 10
7.2 BODENFUNDE 10
7.3 ALTABLAGERUNGEN 10
7.4 ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN 10

8 BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SANDE 11

9 VERFAHRENSABLAUF 13

ANLAGEN: GEBÄUDEPLANUNG (LAGEPLAN UND ANSICHTEN)

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Sande beabsichtigt eine Fläche südlich des Rathauses mit einem Mehrfamilienhaus zu bebauen. Der Baukörper soll aus Gründen des Ortsbildes einen ausreichenden Abstand zur Hauptstraße einhalten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Hauptstraße“, diese Planung erfordert daher die Änderung des Bebauungsplans Nr. 8. Das Planvorhaben dient der Nachverdichtung der Innenentwicklung, daher wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch angewandt. Dieses Verfahren ist bei Bauleitplanverfahren vor allem innerhalb der Ortslagen sinnvoll. Der Flächennutzungsplan wird durch die 3. Berichtigung angepasst werden.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist durch die zentrale Lage im Ortskern von Sande geprägt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

1.3 Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sande in seiner Sitzung am … die Aufstellung der vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Hauptstraße“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am .. .. …… ortsüblich bekannt gemacht.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung

Das Landesraumordnungsprogramm 2003 des Landkreises Friesland legt die Gemeinde Sande als Grundzentrum fest. Das Grundzentrum Sande ist als Standort mit den beiden Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie von Arbeitsstätten belegt.

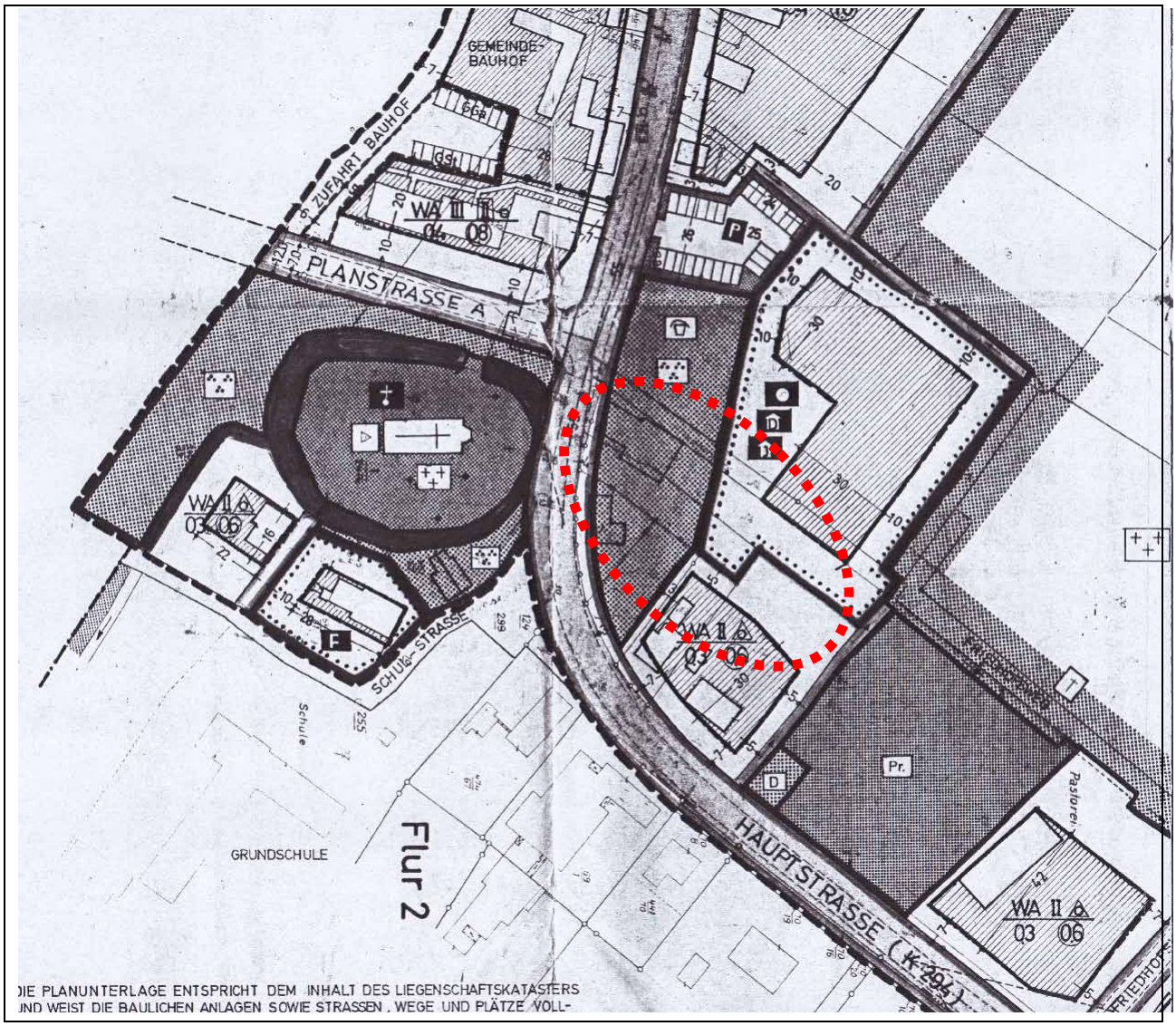
Die Hauptstraße ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung festgelegt.

Die vorliegende Planungsaufgabe entspricht den regionalplanerischen Zielen, da die Planung u.a. der Wohnversorgung im zentralen Innenbereich dient.

2.2 Bebauungspläne

Die vorhabenbezogene 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 „Hauptstraße“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Hauptstraße“.

Bebauungsplan Nr. 8 Hauptstraße



Der Bebauungsplan Nr. 8 setzt für den Änderungsbereich im Westen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und östlich anschließend eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Verwaltung, Dorfgemeinschaftshaus und Jugendheim fest.

3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Die Lage des Plangebietes ist durch die vorhandene Bebauung und allgemein durch die Nutzungsvielfalt des Ortszentrums von Sande geprägt. Direkt nördlich des Plangebietes liegt das Rathaus der Gemeinde Sande. Das Plangebiet stellt sich im Wesentlichen als Grünfläche/Parkanlage dar.

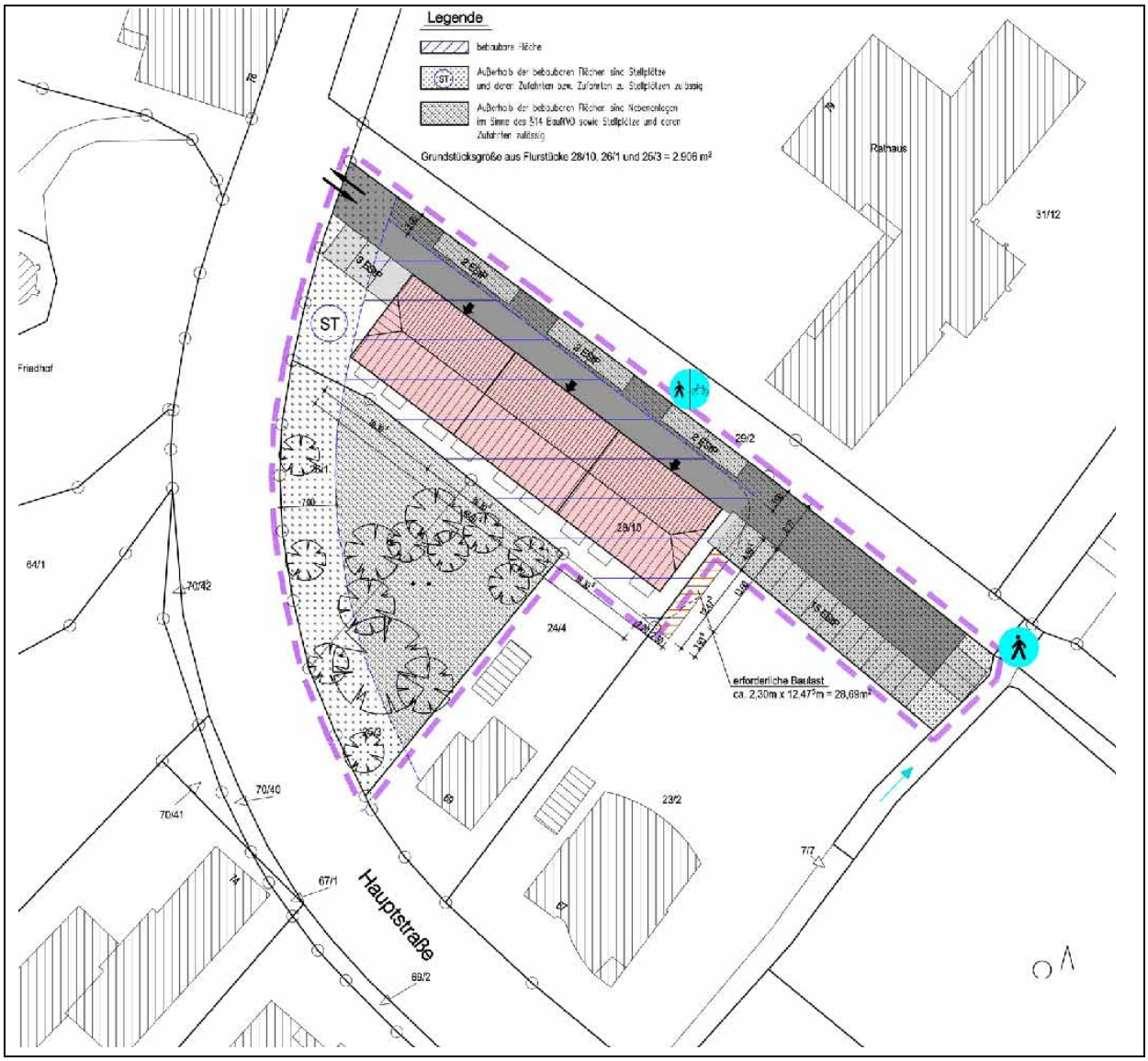
3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die angrenzende „Hauptstraße“ (K 294) direkt an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Vorhabenplanung

Der Abbildung ist die Lage des geplanten Mehrfamilienhauses zu entnehmen.



4.2 Allgemeines Wohngebiet

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen wie die „nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO). Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 bis 5 nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, es sind 2 Vollgeschosse bei einer Geschossflächenzahl von 1,0 vorgesehen. Zudem werden eine Traufhöhe von höchstens 8,0 m und eine

Gebäudehöhe von höchstens 12,5 m festgesetzt. Es gilt eine abweichende Bauweise, hier sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

Der überbaubare Bereich umfasst die vorliegende Gebäudeplanung mit geringen Spielräumen.

Zur Vereinheitlichung des Ortsbildes sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einzelstellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO in einem Abstand von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Auf den Flurstücken 25/3 und 26/1 sind lediglich Garagen und überdachte Einzelstellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, da Nebenanlagen auf Teilbereichen der Grundstücke für die Wohnnutzungen sinnvoll sein können..

4.3 Denkmalschutz

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Baugebietes befinden sich die in der Liste der Kulturgüter des Landes Niedersachsen geführten Einzelbaudenkmale „Kirche" (St. Magnus, ev.- luth.) und „Friedhof". Historisch gesehen wurde der Ausführung von Dachgauben, dem Einsatz von farblich stimmigen Materialien ein großes Augenmerk verliehen. Um die Wirkung auf die Kirche und die straßenseitig gegenüberliegende historische Bebauung stimmiger zu gestalten werden die dargestellten Gauben des neuen Gebäudes als Schleppgauben ausgebildet werden.

Die seitlichen Verkleidungen des neuen Gebäudes werden daher in derselben naturroten Farbe wie das Hauptdach ausgeführt werden. Dadurch wird die gesamte Dachfläche von vorn und von der Seite weiterhin als homogene ruhige Dachfläche empfunden und passt sich besser der Historie an diesem Ort an.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Im Umfeld des Ortskernes hat die Gemeinde Sande bereits ortliche Bauvorschriften erlassen. Die folgenden örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO (i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) leiten sich aus bestehenden Gestaltungssatzungen ab:

1. Dachformen und Dachneigungen

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 50°. Krüppelwalme sind davon ausgenommen.

Geneigte Dächer müssen beidseitig die gleiche Neigung und Traufhöhen erhalten, bei einem Walmdach müssen auch die Walme die gleiche Neigung und Traufhöhen erhalten.

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.

5. Einfriedungen

Einfriedungen sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschnittene Hecke aus standortgerechten, heimischen Hölzern zu gestalten. Mauerwerk, Holz- und Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig. Geschnitten Hecken sowie die Toranlagen dürfen das Maß von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.

5 Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung von Flächen gem. §13 a BauGB. Der Änderungsbereich ist derzeit als Parkanlage und als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Da die geplante Grundfläche deutlich unter 20.000 m² liegt, entfällt die Umweltprüfung.

Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB gelten überdies Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Durch die Planung ergeben sich somit keine erheblichen Umweltauswirkungen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung im Plangebiet ist grundsätzlich geregelt, durch die Planung erfolgt nur eine geringe Neuversiegelung.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Sande angeschlossen.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Friesland.

6.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

6.5 Gas- und Stromversorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

6.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt u. a. durch die Deutsche Telekom AG.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

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

7.2 Bodenfunde

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

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.

7.3 Altablagerungen

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.

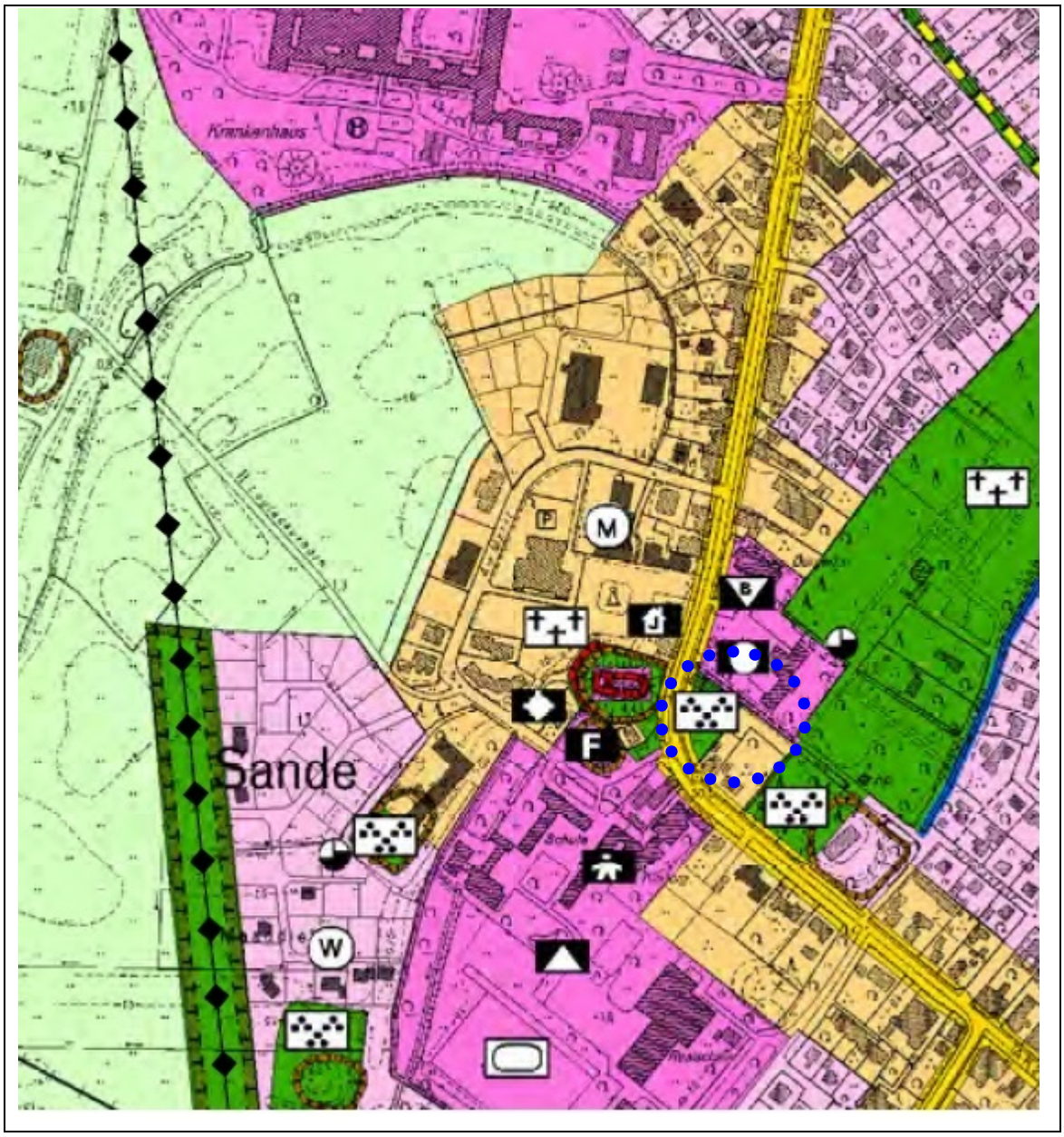
7.4 Überdeckung von Bebauungsplänen

Die vorhabenbezogene 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Hauptstraße“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Hauptstraße“. Dieser Teilbereich tritt mit Bekanntmachung der vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 außer Kraft.

8 Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sande

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sande werden für den Änderungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und gemischte Bauflächen dargestellt. Nördlich liegt die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Rathaus“. Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Planungsabsicht widerspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

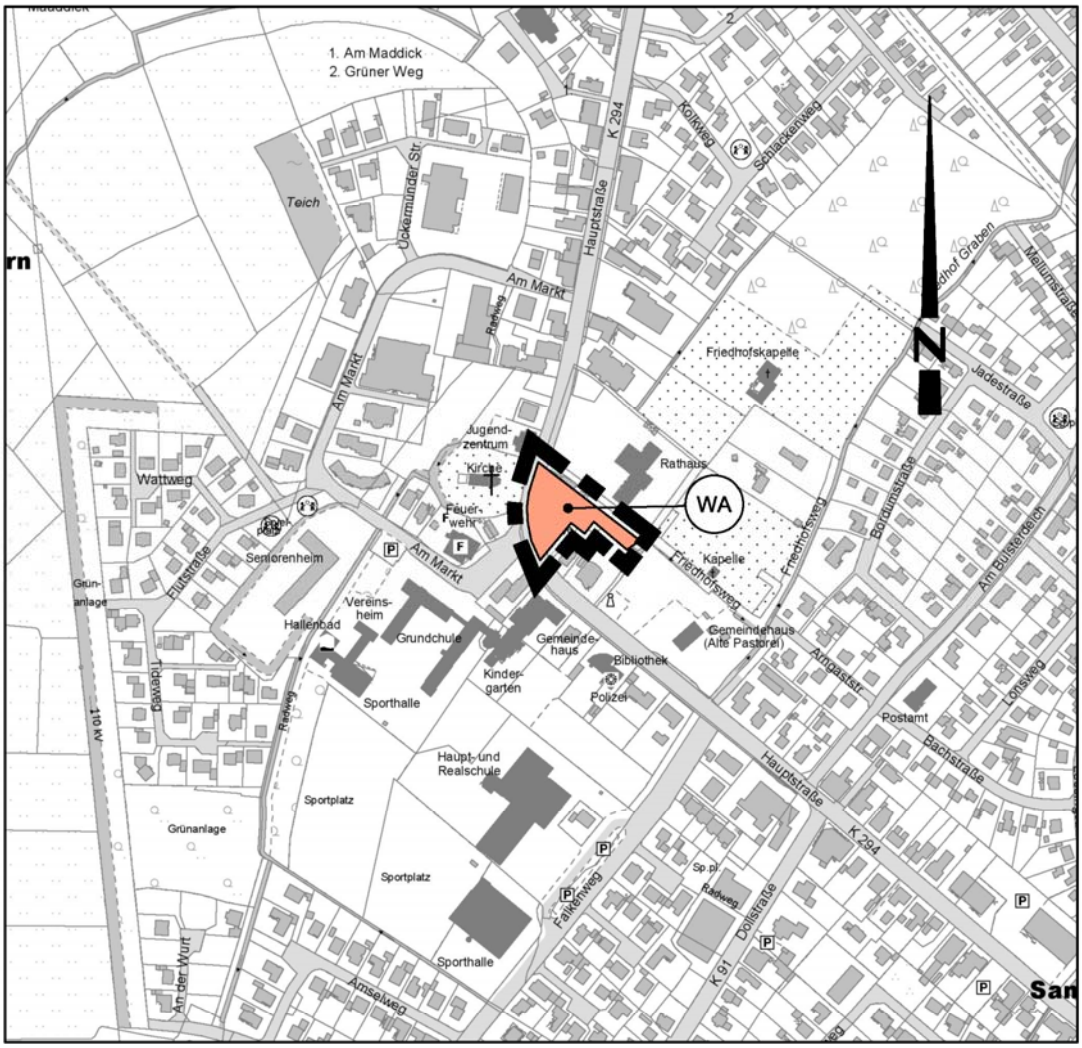
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sande



Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können, ist der Flächennutzungsplan den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen. Bei einem Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch wird in diesem Falle die 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Gemeinde Sande

3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes **M . 1 : 5.000**



Planzeichenerklärung

I. Darstellung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplanes

9 Verfahrensablauf

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. .. …. bis .. .. …. öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Sande in seiner Sitzung am .. .. …. den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Sande, den .. ..

.....
Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

Oldenburg, den 04.05.2017

Dipl.-Ing. M. Lux