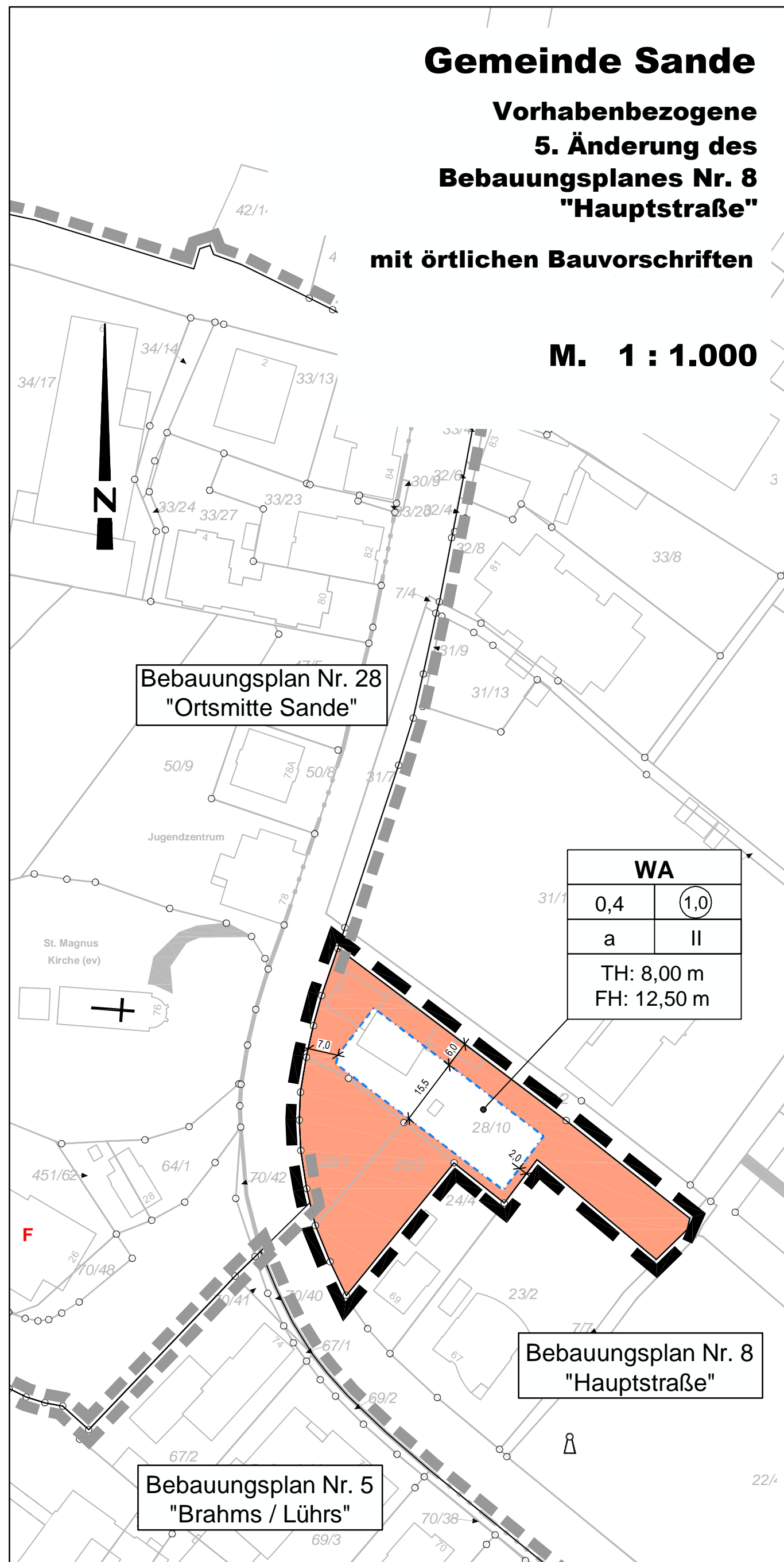


Gemeinde Sande

Vorhabenbezogene 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Hauptstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
1,0 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
a abweichende Bauweise

TH: 8,00 m Traufhöhe als Höchstmaß

FH: 12,50 m Firsthöhe als Höchstmaß

3. Baugrenzen

--- Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze der benachbarten Bebauungspläne

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO

1.1 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).
1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind 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).

2. 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.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 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 in einem Abstand von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.
3.2 Auf den Flurstücken 25/3 und 26/1 sind Garagen und überdachte Einzelstellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

4. Gebäudehöhen 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.

Sande BP Nr. 8 – 5. Änderung

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°, Krüppelwalme sind davon ausgenommen.

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 Gebäudeaußenwänden 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.

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. Holzziegel) bestehen. Nicht zulässig sind glasierte Dachziegel.

3. Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dauchgauben) darf 3/5 der jeweiligen Traufhöhe 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. Einfriedigungen

Einfriedigungen 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. Geschnittene Hecken sowie die Toranlagen dürfen das Maß von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.

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

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.

Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Sande die vorhabenbezogene 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Hauptstraße“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Sande, den _____

Der Bürgermeister

(Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2013 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Varel, den _____

Katasteramt Varel

(Siegel)

2. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sande hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Sande, den _____

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux

Technische Mitarbeit:

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 631 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den _____

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sande hat in seiner Sitzung am _____ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sande, den _____

(Bürgermeister)

5. Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde Sande hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis _____ gegeben.

Sande, den _____

(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sande hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Sande, den _____

(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Friesland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Sande, den _____

(Bürgermeister)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Sande, den _____

(Bürgermeister)

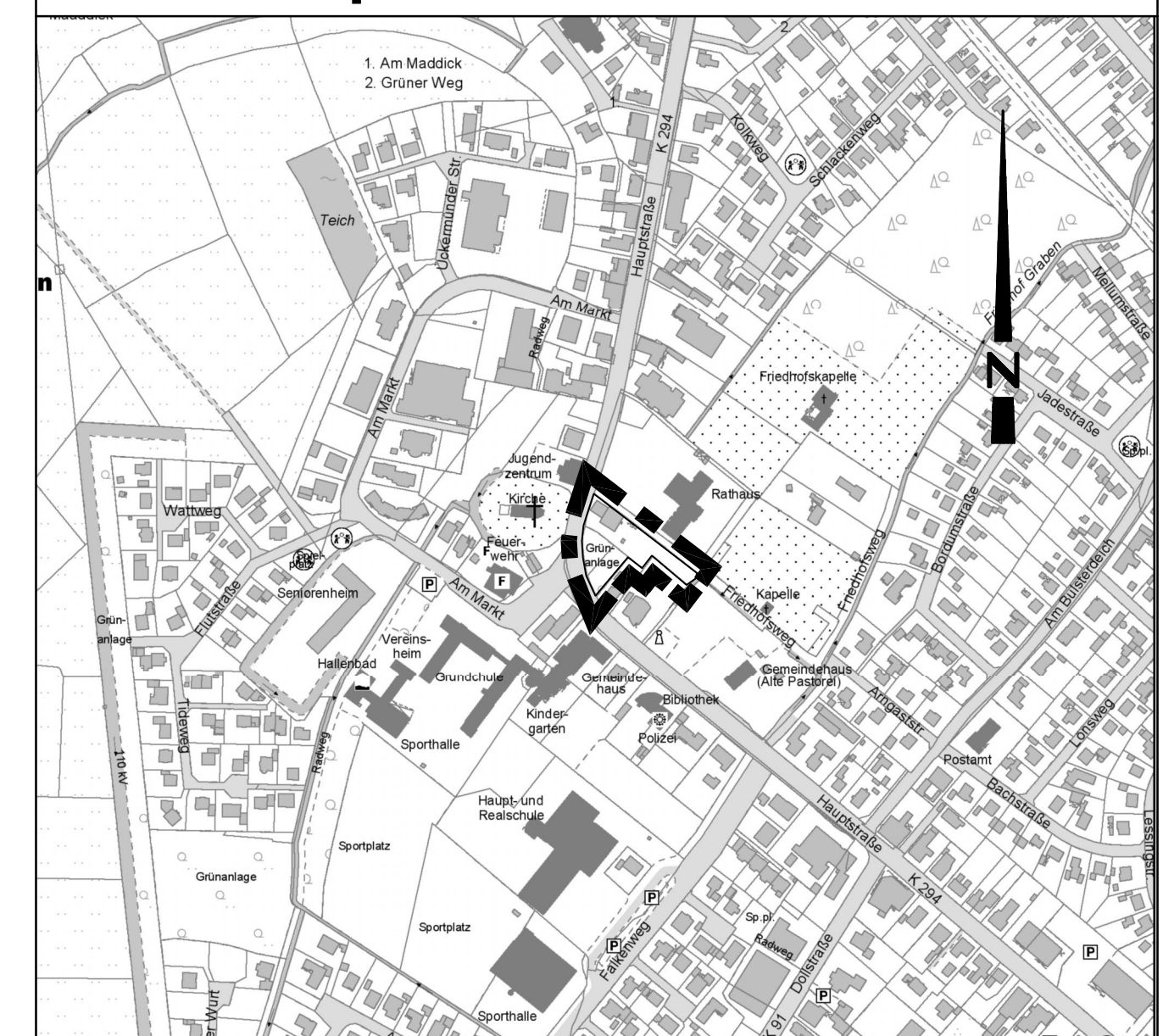
9. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sande, den _____

(Bürgermeister)

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Gemeinde Sande

Vorhabenbezogene 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Hauptstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1 : 1.000

- Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB -