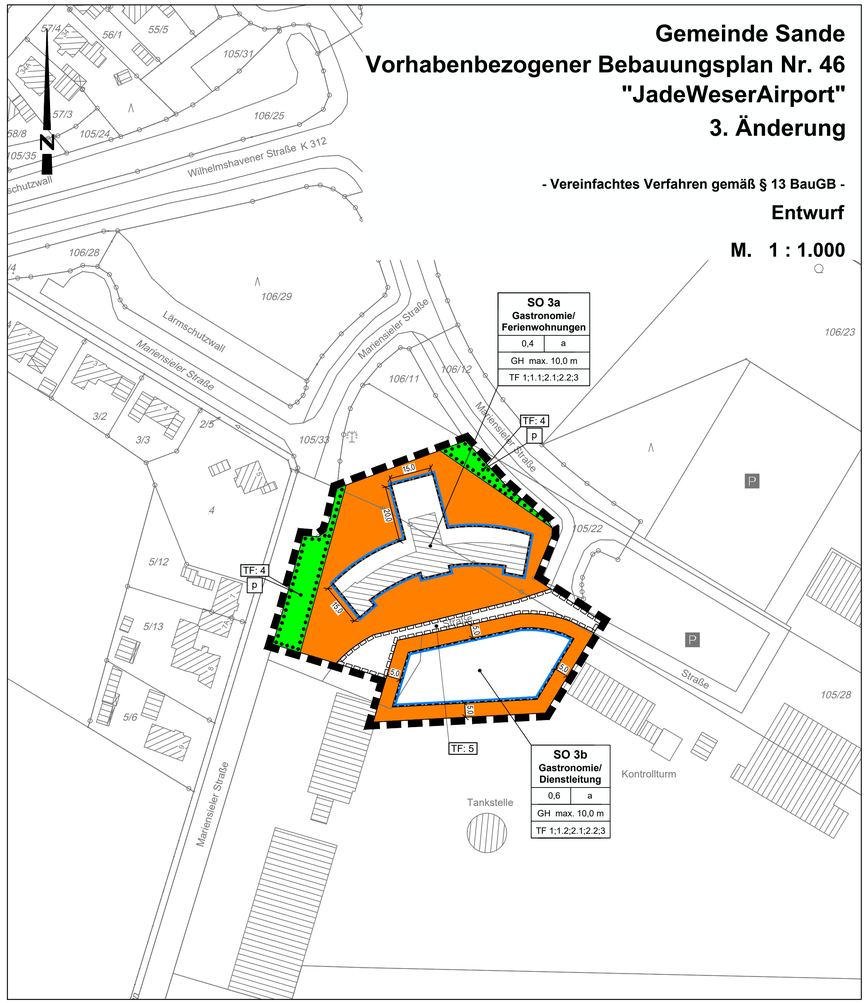
Gemeinde Sande
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 46 "JadeWeserAirport"
3. Änderung

- Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB -

Entwurf

M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiete (SO 3a und SO 3b)

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,5 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. GH: 10,0 m — maximal zulässige Gebäudehöhe; vgl. TF 2.1; 2.2

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Grünflächen

p — private Grünfläche; vgl. TF 4

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem § 9 Abs. 1 Nr. 25 a; vgl. TF 4

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; vgl. TF 5

Textliche Festsetzungen

1. Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 2 BauNVO, SO 3 a und SO 3 b

In den beiden festgesetzten Sondergebieten SO3 a und 3 b sind Einrichtungen und Anlagen für den Betrieb des Verkehrslandeplatzes zulässig. Nachfolgend werden die in den Sondergebieten SO 3 a und SO 3 b zulässigen Anlagen und Einrichtungen aufgeführt:

1.1 SO 3 a, Sondergebiet Gastronomie/Ferienwohnungen

Im festgesetzten Sondergebiet SO 3 a sind zulässig:

- gastronomische Betriebe (Restaurant, Bar, Cafe, Catering Service)
- bis zu 12 Ferienwohnungen/Appartements
- bis zu 2 Wohnungen für den Inhaber, Betriebsleiter oder Personal

1.2 SO 3 b, Sondergebiet Gastronomie/Dienstleistungen

Im festgesetzten Sondergebiet SO 3 b sind zulässig:

- gastronomische Betriebe (Restaurant, Bistro, Bar, Cafe)

Dienstleistungsbetriebe mit Bezug zum Verkehrslandeplatz (z.B. Coworking-Station, Flugschulen, Zimmervermittlung, Autovermietung, Taxiunternehmen, Reisebüro, techn. Service für den Flugbetrieb)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gebäudehöhen allgemein und Bezugspunkt

Generell stehen alle festgesetzten Gebäudehöhen aufgrund des im gesamten Geltungsbereich geltenden beschränkten Bauschutzbereichs gem. § 17 LuftVG unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Oldenburg). Die genauen Bezugspunkte sind im Einzelfall für jedes Bauvorhaben gesondert mit der Deutschen Flugsicherung abzustimmen.

2.2 Gebäudehöhen in den Sondergebieten SO 3a und SO 3 b

Die Gebäudehöhen in den Sondergebieten SO 3 a und SO 3 b sind als Maximalwerte über dem Bezugspunkt festgesetzt. Ausnahmsweise können diese Höhen durch technische Einrichtungen (Funkmasten, Meteorologische Anlagen) überschritten werden.

3. Bauweise

In den Sondergebieten SO 3 a und SO 3 b wird die abweichende Bauweise festgesetzt, d. h. es sind Gebäudelängen von über 50,0 Metern zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der privaten Grünflächen werden Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzt, dementsprechend sind die Vegetationsstrukturen in ihrer natürlichen Ausprägung auf Dauer zu erhalten. Vorhandene Gewässer und die Geländereliefs sind gleichermaßen zu erhalten.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen werden Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit und der Leitungsträger festgesetzt.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO 2017

2. Bodenfunde und archäologischer Denkmalschutz

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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde Landkreis Friesland (Lindenallee 1, 26441 Jever, Tel.: 04461/919-0) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg Tel. 0441 799-2120 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.

3. Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Im Falle eines Auftretens von Verdachtsmomenten ist dieser Verdacht unverzüglich der „Unteren Bodenschutzbehörde" beim Landkreis Friesland zu melden.

4. Kampfmittel

Im Gebiet wurde keine aktuelle Luftbildauswertung vorgenommen, da es sich um bereits baulich genutzte und beplante Bereiche handelt.
Vor Durchführung der erforderlichen Erdarbeiten für den Abbruch und die Gründung der Bauvorhaben wird eine Untersuchung durch eine Fachfirma (Kampfmittelbeseitigung) empfohlen.
Im Übrigen weist die Stadt vorsorglich darauthin, dass im Falle von auftretenden Verdachtsmomenten z. B. im Zuge der Durchführung von Erdarbeiten, unverzüglich die Polizei und der Landkreis einzuschalten sind.

5. Überdeckung von Bebauungsplänen

Mit Rechtskraft der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 46 „JadeWeserAirport" treten die im Geltungsbereich bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 (2. Änderung) außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahme

Beschränkter Bauschutzbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 46 befindet sich innerhalb eines beschränkten Bauschutzbereichs gem. § 17 LuftVG. Die Errichtung sämtlicher Gebäude sind der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Oldenburg) zur Zustimmung vorzulegen. Innerhalb dieses Bereiches darf eine Baugenehmigung nur mit Zustimmung der Nds. Landesbehörde für Für die zulässige Gebäudehöhe ist der Abstand der Gebäude zu den beiden planfestgestellten Start- und Landebahnen maßgebend. Außerhalb der beidseitigen im Bebauungsplan dargestellten Sicherheitsstreifen darf die Gebäudehöhe im Verhältnis 1 : 5 zunehmen.
Die Erteilung oder Versagung einer Zustimmung erfolgt auf Basis einer gutachterlichen Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS) gem. § 31 Abs. 3 LuftVG.

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 3. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 „JadeWeserAirport", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Sande, den _____

_____
(Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sande hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 3. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 „JadeWeserAirport" nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Sande, den _____

_____
(Bürgermeister)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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

© 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Nov. 2022). 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.

Jever, den _____

- ÖbVI -

_____ (Siegel)
(Unterschrift)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. H.Weydringer
Technische Mitarbeit: J. Lausch

Vorentwurf: 16.01.2023

Entwurf: 25.01.2023

Satzung:

HWPLAN-Stadtplanung
Lindenstraße 39
26345 Bockhorn
Telefon: 04453-489 492
Mobil: 01520-899 0 998
hwplan.bockhorn@ewe.net

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 ausgelegen.
In der Veröffentlichung wurde darauf hingewiesen, dass zum Bebauungsplan kein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB gefertigt wurde, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Sande, den _____

_____
(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sande hat die 3. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 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 _____ ortsüblich 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)

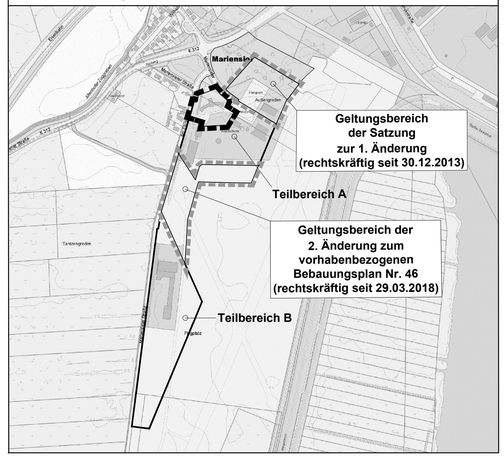
9. Mängel der Abwägung

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

Sande, den _____

_____
(Bürgermeister)

Übersichtsplan M . 1 : 7.500



Gemeinde Sande
Bebauungsplan Nr. 46 "JadeWeserAirport"
3. Änderung

- Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB -

Entwurf

M. 1 : 1.000

HWPlan STADTPLANUNG

25.01.2023