

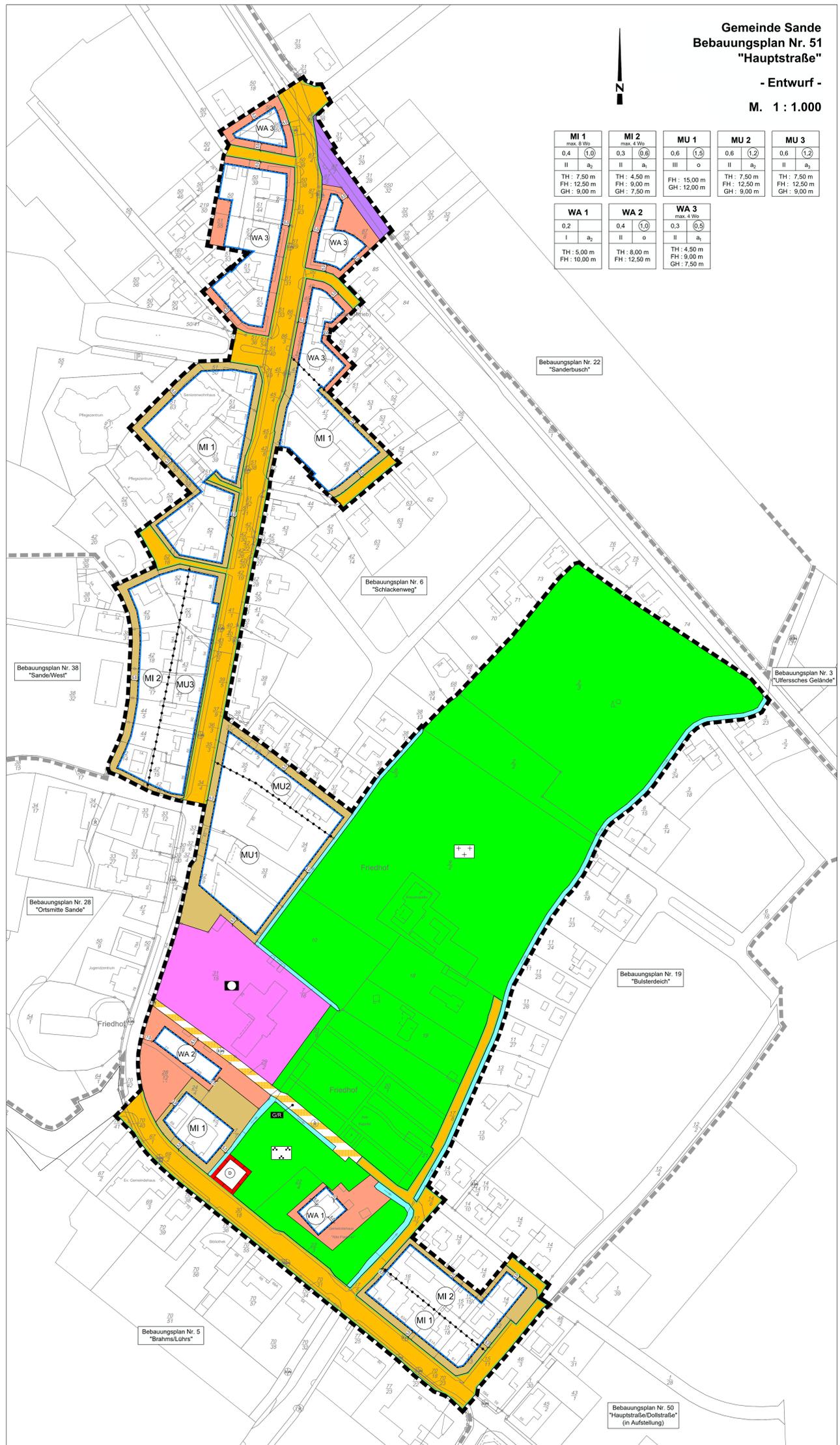
Gemeinde Sande
Bebauungsplan Nr. 51
"Hauptstraße"

- Entwurf -
M. 1 : 1.000



MI 1 max. 6 Wo	MI 2 max. 4 Wo	MU 1	MU 2	MU 3
0,4 (1,0)	0,3 (0,6)	0,6 (1,5)	0,6 (1,2)	0,6 (1,2)
II a ₂	II a ₁	III o	II a ₂	II a ₂
TH: 7,50 m FH: 12,50 m GH: 9,00 m	TH: 4,50 m FH: 9,00 m GH: 12,00 m	TH: 15,00 m FH: 12,00 m GH: 9,00 m	TH: 7,50 m FH: 12,50 m GH: 9,00 m	TH: 7,50 m FH: 12,50 m GH: 9,00 m

WA 1	WA 2	WA 3 max. 4 Wo
0,2	0,4 (1,0)	0,3 (0,5)
I a ₂	II o	II a ₁
TH: 5,00 m FH: 10,00 m	TH: 8,00 m FH: 12,50 m	TH: 4,50 m FH: 9,00 m GH: 7,50 m



Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete
- Urbane Gebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,6 Geschöfflfächenzahl als Höchstmaß
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH: 7,50 m Traufhöhe als Höchstmaß
- FH: 9,00 m Firsthöhe als Höchstmaß
- GH: 7,50 m Gebäudehöhe als Höchstmaß

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- offene Bauweise
- abgewinkelte Bauweise

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Fläche für den Gemeinbedarf - Öffentliche Verwaltungen

4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsätze

- Bahnanlagen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie als gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Geh- und Radweg

6. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:
- Friedhof
- Private Grünfläche Zweckbestimmung:
- Parkanlage

7. Wassereflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Graben

8. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze umliegender Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Textliche Festsetzungen

- 1. Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO**
Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sind gem. (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2. Mischgebiete gem. § 6 BauNVO**
Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) BauNVO zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten
 Es sind die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig:
 - Vergnügungstätten
- 3. Urbane Gebiete gem. § 6 a BauNVO**
Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 3 ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig:
 - Vergnügungstätten
- 4. Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO**
4.1 In den Mischgebieten MI 1 sind je angefangene 150 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit und je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten (8 WE) zulässig.
4.2 In den Mischgebieten MI 2 sind je angefangene 150 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit und je Wohngebäude maximal 4 Wohneinheiten (4 WE) zulässig.
4.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 sind je angefangene 150 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit und je Wohngebäude maximal 4 Wohneinheiten (4 WE) zulässig.
- 5. Geschossfläche gem. § 20 (3) Satz 2 BauNVO**
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließl. der zu ihnen zugehörigen Treppenträume, Terrassen und Loggien mitzuzählen.
6. Bezugspunkte zur Ermittlung der First-, Trauf- und Gebäudehöhen gemäß § 18 BauNVO
Es gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH)
Firnshöhe (FH)
Gebäudehöhe (GH)
Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachauf
oberer Firstkante
oberer Gebäudekante (bei Dächern mit einer Dachneigung < 5°)
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnoberfläche) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschlossenen Straße zugewandten Gebäudekante.
- 7. Sockelhöhen gemäß § 18 BauNVO**
Es dürfen die straßenseitigen Sockelhöhen (CKFF im EG) und insgesamt max. 60% des Hauptgebäudes 0,3 m über Oberkante der angrenzenden nächstliegenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- 8. Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**
8.1 Innerhalb der abweichenden Bauweisen a1 bis a3 sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch:
 - bei der Bauweise a1 mit einer Länge von max. 20 m
 - bei der Bauweise a2 mit einer Länge von max. 25 m
 Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.
Bei der Bauweise a3 sind Gebäude bei einer max. 25 m Gebäudehöhe zulässig, hier ist seitliche Grenzbebauung zulässig, soweit die Baugrenzen dies zulassen.
8.2 Garagen gem. § 12 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudehöhe nicht anzurechnen.
8.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO
Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und Garagen i.S. des § 12 BauNVO haben von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 5,0 m einzuhalten. Überdeckte Stellplätze (Carports) haben einen Abstand von mind. 2,50 m Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
9.1 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze haben von den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Rad-Fußweg" einen Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.
9.2 Auf den nichtüberbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. der §§ 12 (8) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
9.3 Auf den nichtüberbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. der §§ 12 (8) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
10. Dachbegrenzung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Flachdächer sind mit einem Anteil von 80% der Dachflächen bei einer Substratschicht von mindestens 10cm mit Grünem mit bodendeckenden Gehäusen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
11. Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
12.1 Stellplätze sind aus wasserundurchlässigen Material (Fugenpflaster, Rasengitterstein) herzustellen.
12.2 Sammelstellplätze sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch eine Laubhecke ohne Lücken einzugrenzen. Die Mindesthöhe beträgt 0,8 m über Oberkante Stellplatzanlage. Es sind standortgerechte heimische Gehölze.
12.3 Bei ebenerdigem Stellplatzanlagen ist je fünf Stellplätze ein standortgerechtes und klimangepasstes Laubbaum im Hochstamm 3 m Entfernung zur Stellplatzanlage anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare, unterirdische Fläche im Bereich der Baumhöhe muss mindestens 30 Quadratmeter betragen. Abgänger Bäume sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In die Kronen- und Laubschicht der Bäume sind nicht eingreifen werden. Rückschnitt der Leitbäume der Bäume sind nicht zulässig.
12.4 Zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Eberesche, Harlekuhe, Rotbuche, Steleiche, Winterlinde, Wahnuss, heimische Obstbäume
Qualitäten: Hochstamm, 3x verzweigt, Stammumfang 10-12 cm
12. Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 800 m² ein hochstämmiger Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Hinweise

- 1. Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768).
- 2. Bodenfunde**
Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (des können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzblechremontagen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Mengen alter Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olfener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 der 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
Sollen während der Bauarbeiten Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekannt Abfallablagerungen oder auf eine deutlich größere Fläche einer Abfallablagerung als bisher bekannt schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittingen unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
4. Kampfmittel
Sollen bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeibehörde, das Ordnungsdienst oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.
5. Schotter- und Steingärten
Unverregelte Gartenflächen haben eine hohe Funktion für das Kleinklima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften.
Es wird darauf hingewiesen, dass unzulässige Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch befestigte Schotter- oder Steingärten nach § 9 Abs. 2 NdschG in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NdschG kostenpflichtig gehandhabt werden können.
6. Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG
Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmsweise. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zureichende Alternativen nicht gegeben sind und sich der Einigungsstand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landkreis Friesland zu beantragen.
Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehobenanlagen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.
7. Überdeckung von Bebauungsplänen
Der Bebauungsplan Nr. 51 "Hauptstraße" überlagert den Bebauungsplan Nr. 50 "Hauptstraße" sowie die 1. und 2. Änderung.
Die überdeckten Bebauungspläne treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplan Nr. 51 "Hauptstraße" außer Kraft.
8. DIN-Normen und technische Regelwerke
Die zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Sande während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NdschO) und des § 38 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NdschKV) hat der Rat der Gemeinde Sande den Bebauungsplan Nr. 50 "Hauptstraße/Dollstraße" befreit aus der Planzeichnung und den referenzierten textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.
Sande, den _____
Der Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerk

1. Plangrundlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltg.
© 2022 LGLN
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die erteilte Baubehauptung baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Übereinstimmend mit dem Inhalt der Planunterlage ist die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Überlagerung der neu zu bildenden Grenzen in der Ortskarte ist einwandfrei möglich.
Vorel, den _____
Katasteramt Vorel (Siegel)

2. Auftragsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Sande hat in seiner Sitzung am _____ die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 50 "Hauptstraße/Dollstraße" beschlossen.
Der Auftragsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ rechtskräftig bekanntgemacht.
Sande, den _____
Der Bürgermeister

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung
Projektleitung: Dipl.-Ing. Mathias Lux
Technische Mitarbeit: z. Laufen
Oldenburg, den 22.03.2023
In: Technisches Gutachten Nr. 4
10101 Oldenburg
1. und 2. Stock
mld@mathiaslux.de
www.mathiaslux.de

4. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Sande hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 50 "Hauptstraße/Dollstraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ als Sitzung bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplan und der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Sande, den _____
Bürgermeister

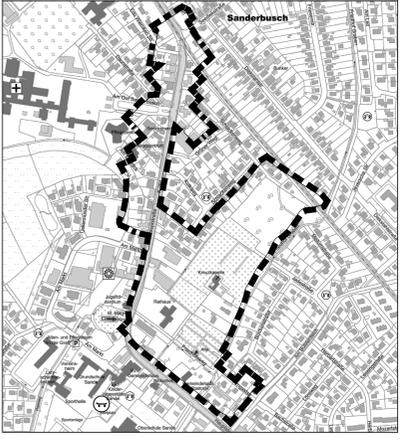
5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Sande hat den Bebauungsplan Nr. 50 "Hauptstraße/Dollstraße" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Sande, den _____
Bürgermeister

6. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 50 "Hauptstraße/Dollstraße" ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsbüro für den Landkreis Friesland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ in Kraft getreten.
Sande, den _____
Bürgermeister

7. Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 50 "Hauptstraße/Dollstraße" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplan nicht geltend gemacht worden.
Sande, den _____
Bürgermeister
Gemeinde Sande
Der Bürgermeister

8. Begründungsvermerk
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
Sande, den _____
Gemeinde Sande
Der Bürgermeister

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Gemeinde Sande
Bebauungsplan Nr. 51
"Hauptstraße"

- Entwurf -
M. 1 : 1.000
- Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -