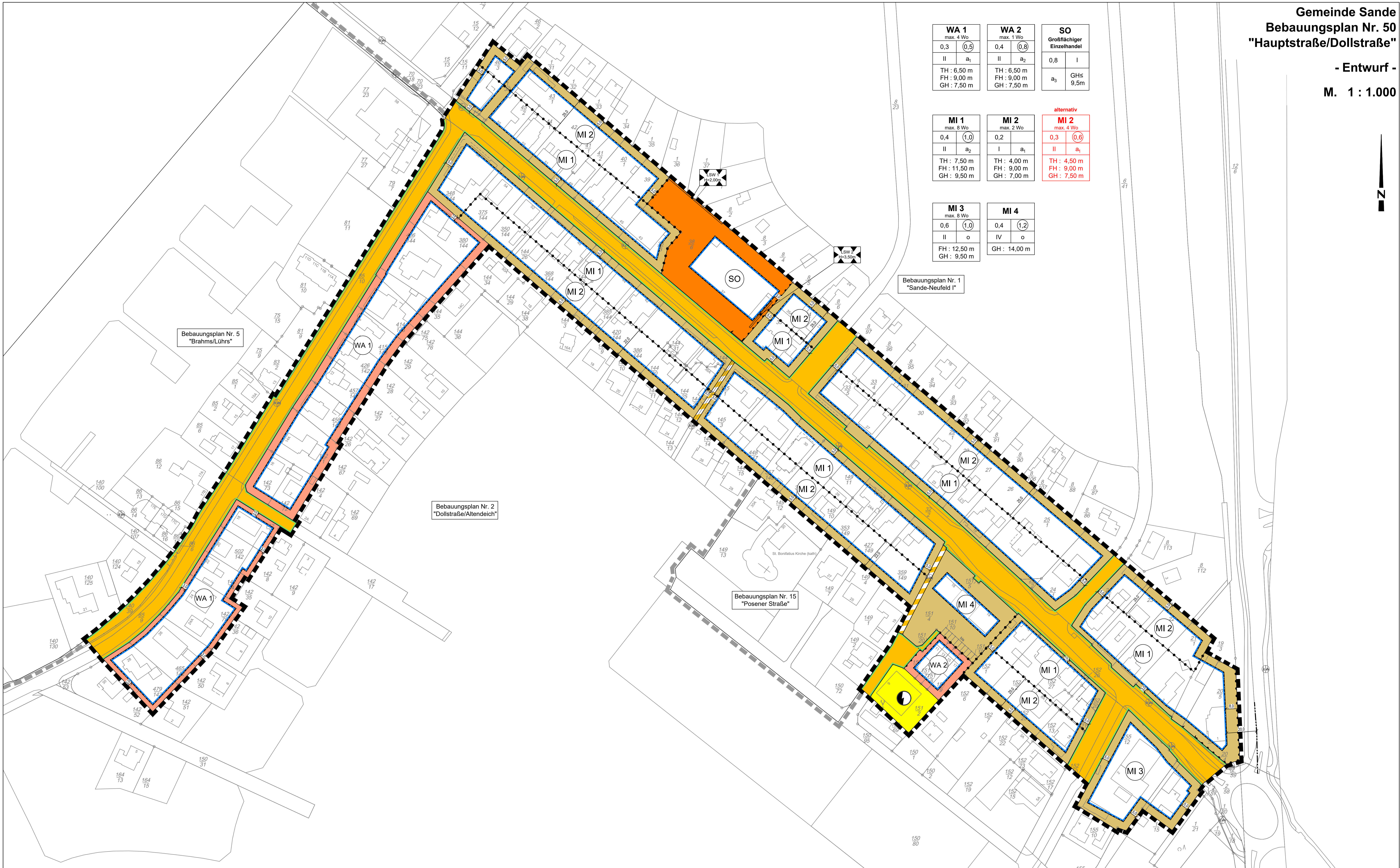




Gemeinde Sande Bebauungsplan Nr. 50 "Hauptstraße/Dollstraße"

- Entwurf -

M. 1 : 1.000

WA 1	WA 2	SO
max. 4 Wo	max. 1 Wo	Großflächiger Einzelhandel
0,3 (0,5)	0,4 (0,8)	
II a ₁	II a ₂	0,8 I
TH : 6,50 m	TH : 6,50 m	
PH : 9,00 m	PH : 9,00 m	a ₃ GHs 9,5m
GH : 7,50 m	GH : 7,50 m	

MI 1	MI 2	MI 2 alternativ
max. 8 Wo	max. 2 Wo	max. 4 Wo
0,4 (1,0)	0,2	0,3 (0,6)
II a ₂	I a ₁	II a ₁
TH : 7,50 m	TH : 4,00 m	TH : 4,50 m
PH : 11,50 m	PH : 9,00 m	PH : 9,00 m
GH : 9,50 m	GH : 7,00 m	GH : 7,50 m

MI 3	MI 4
max. 8 Wo	
0,6 (1,0)	0,4 (1,2)
II o	IV o
TH : 12,50 m	GH : 14,00 m
GH : 9,50 m	

Bebauungsplan Nr. 1
"Sande-Neufeld I"

Bebauungsplan Nr. 5
"Brahms/Lührs"

Bebauungsplan Nr. 2
"Dollstraße/Altendick"

Bebauungsplan Nr. 15
"Posener Straße"

Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

- Im Sondergebiet SO werden folgende Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) festgesetzt:
 - Anlieferungszeiten des Lebensmittelmarktes sind außerhalb der Ruhe- und Nachtzeiten (8.00 - 7.00 Uhr, 20.00 - 22.00 Uhr sowie 22.00 - 6.00 Uhr) unzulässig.
 - Die Lärmschutzwand LSW 1 am nördöstlichen Rand des Sondergebietes SO wird mit einer Schirmhöhe H = 2,0 m festgesetzt.
 - Die festgesetzte Lärmschutzwand LSW 2 wird mit einer Schirmhöhe H = 3,5 m südöstlich des Lebensmittelmarktes als Verlängerung der Einhausung der Warenanlieferung bis zum straßenseitigen Ende des Kampenbereiches festgesetzt.
 - Im Sondergebiet SO ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,95 zulässig.
 - Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
 - In den Mischgebieten (MI 1) sind je angefangene 150 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit und je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten (8 WE) zulässig.
 - In den Mischgebieten (MI 2) sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit und je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten (2 WE) zulässig.
 - In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1) sind je angefangene 150 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit und je Wohngebäude maximal 4 Wohneinheiten (4 WE) zulässig.
 - In den allgemeinen Wohngebieten (WA 2) sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit und je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten (2 WE) zulässig.
 - Geschossfläche gem. § 20 (3) Satz 2 BauNVO**

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Außenaltorkäumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme Umfassungswände mitzurechnen.
 - 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): Firsthöhe (FH): Gebäudehöhe (GH):	Schnittpunkt zwischen aufstehendem Mauerwerk und Dachlauf obere Firstkante obere Gebäudekante (bei Dächern mit einer Dachneigung < 5°)
Unterer Bezugspunkt:	Straßenoberkante (Fahrbahnmittel) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur Erschließungsstraße zugewandten Gebäudesseite
 - Sockelhöhen gemäß § 18 BauNVO**

Es dürfen die straßenseitigen Sockelhöhen (OKFF im EG) und insgesamt max. 60% des Hauptgebäudes 0,3 m über Oberkante der angrenzenden nächstliegenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.
 - Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**
 - 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
 - bei der Bauweise a3 Gebäudelängen von über 50 mDer seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.
 - Garagen gem. § 12 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
 - 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 Straßengrenzlinie einen Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten. Überdeckte Stellplätze (Carports) haben einen Abstand von mind. 2,50 m Straßengrenzlinie einzuhalten.
 - Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze haben von den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, "Hard-Fullways" einen Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.
 - Auf den nichtüberbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. der §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
 - Zu- und Abfahrten**

In den allgemeinen Wohngebieten WA ist bei einer Bebauung mit Einzelhäusern eine max. 4,00 m breite Zu- bzw. Abfahrt zulässig, bei einer Doppelhausbebauung sowie einer Bebauung von Einzelhäusern mit zwei Wohnheiten ist eine Zufahrt mit max. 5,00 m zulässig.
- Dachbegrenzung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

Flachdächer sind mit einem Anteil von 80% der Dachflächen bei einer Substratschicht von mindestens 10cm mit Gräsern mit bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
- Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
 - Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material (Fugenpflaster, Rasengitterstein) herzustellen.
 - Sammelstellplätze sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch eine Laubreihe ohne Lücken einzugrenzen. Die Mindesthöhe beträgt 0,8 m über Oberkante Stellplatzanlage. Es sind standortgerechte heimische Gehölze.
 - Bei notwendigen Stellplatzanlagen ist je fünf Stellplätze ein standortgerechter und klimangepasster Laubbaum in hochstens 3 m Entfernung zur Stellplatzanlage anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumhöhe, unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 Quadratmeter betragen. Abgelaufene Bäume sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In die Kronen- und Laubbereiche der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leitbäume der Bäume sind nicht zulässig.
- Zu verwendende Pflanzarten:
Bäume: Eberesche, Hanthebe, Rotbuche, Steileiche, Traubeneiche, Winterlinde, Walnus, heimische Obstbäume
Qualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
- Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 600 m² ein hochstämmiger Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) und des § 68 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoV) hat der Rat der Gemeinde Sande den Bebauungsplan Nr. 50 "Hauptstraße/Dollstraße" basierend auf der Planung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Sitzung beschlossen.

Sande, den _____

Der Bürgermeister _____

Verfahrensvermerke

- Plangrundlage**

Kartengrundlage: Legende: Karte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2022 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Legendezeichens 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Varel, den _____

Katasteramt Varel _____

(Unterschrift) _____

- Aufhebungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Sande hat in seiner Sitzung am _____ die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Hauptstraße/Dollstraße" beschlossen.
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2022 LGLN

Sande, den _____

Der Bürgermeister _____

- Entwurfs- und Verfahrensmerkmale**

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: J. Lauch
Oldenburg, den 22.03.2023

- Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Sande hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes 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 _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Sande, den _____

Bürgermeister _____

- 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 _____

- Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 50 "Hauptstraße/Dollstraße" ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt 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 Bebauungsplanes Nr. 50 "Hauptstraße/Dollstraße" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Sande, den _____

Bürgermeister _____

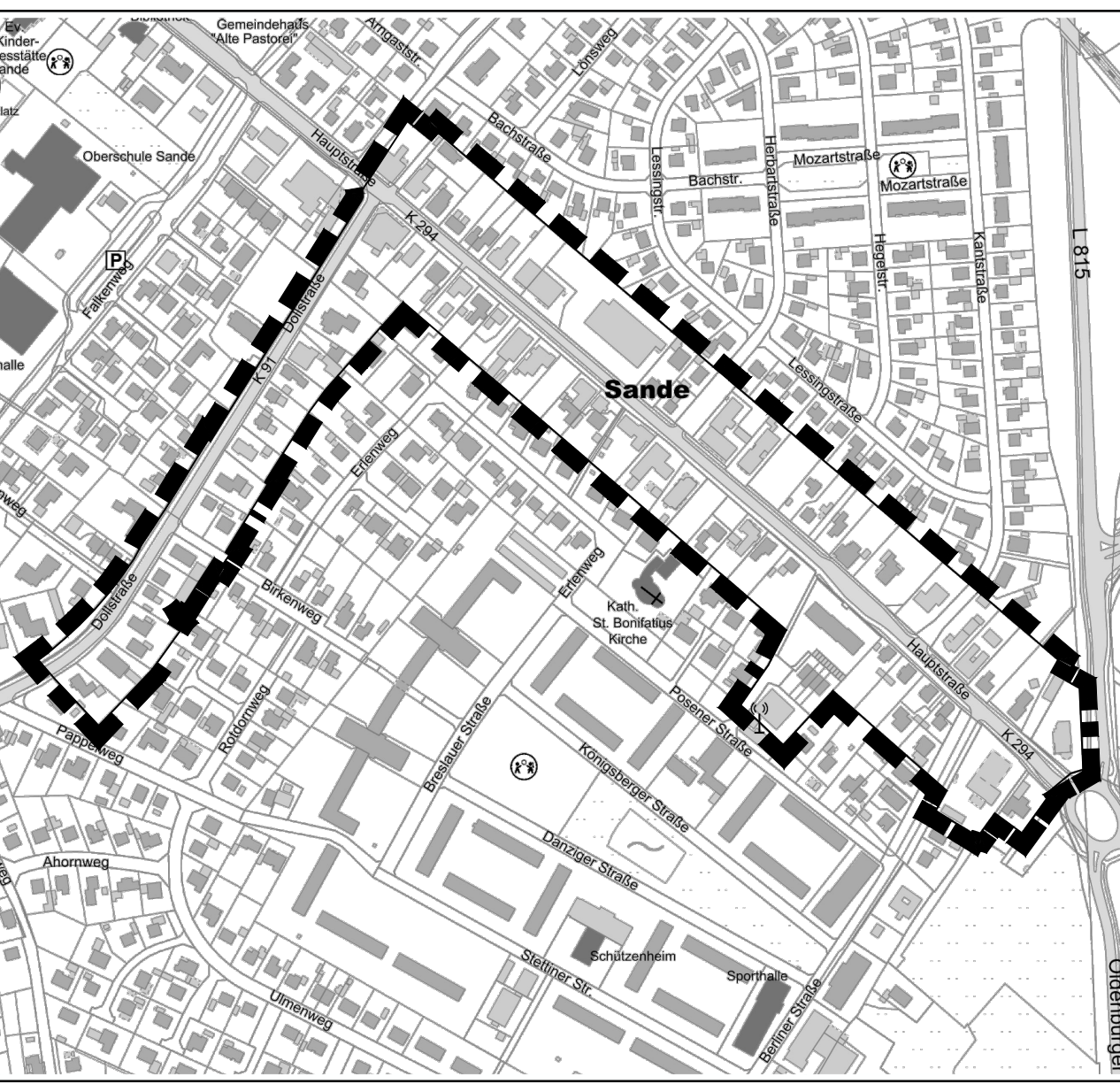
8. Beglaubigungsvermerk

Dieser Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Sande, den _____

Gemeinde Sande
Der Bürgermeister _____

Übersichtsplan



Gemeinde Sande Bebauungsplan Nr. 50 "Hauptstraße/Dollstraße"

- Entwurf -

M. 1 : 1.000

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

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete
MI	Mischgebiete
SO	Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß
0,5	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH: 6,5 m	Traufhöhe als Höchstmaß
PH: 9,0 m	Firsthöhe als Höchstmaß
GH: 7,5 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
—	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Einfahtbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Versorgungsfläche
	Trafostation
	Funkmast

6. 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
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwand
H = 3,50 m	Mindesthöhe der Schirmhöhe (gemäß TF 3.2)

II. Nachrichtliche Übernahme

— 20 m Bauverbotzone gem. § 9 (1) FSrG

Nachrichtliche Übernahmen

- Bauverbotzone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG**

Langs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden:
 - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
 - bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hauptauslass des Absatzes 1 und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 gleich. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hauptauslass des Absatzes 1 und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 gleich. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO**

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 2 sind gem. (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Mischgebiete gem. § 5 BauNVO**
 - Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI 1 bis MI 3 sind die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) BauNVO unzulässig:
 - Carlenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - VergnügungsgaststättenIn den MI 2 Gebieten sind die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig:
 - Vergnügungsgaststätten
 - Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI 3 sind die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) BauNVO unzulässig:
 - Carlenbaubetriebe
 - VergnügungsgaststättenEs sind die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig:
 - Vergnügungsgaststätten
- Sonstiges Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 (3) BauNVO**
 - Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind die folgenden Nutzungen zulässig:
 - ein Lebensmitteldiscounter bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m²
 - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung.
 - Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, ferntechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.
 - Stellplätze.