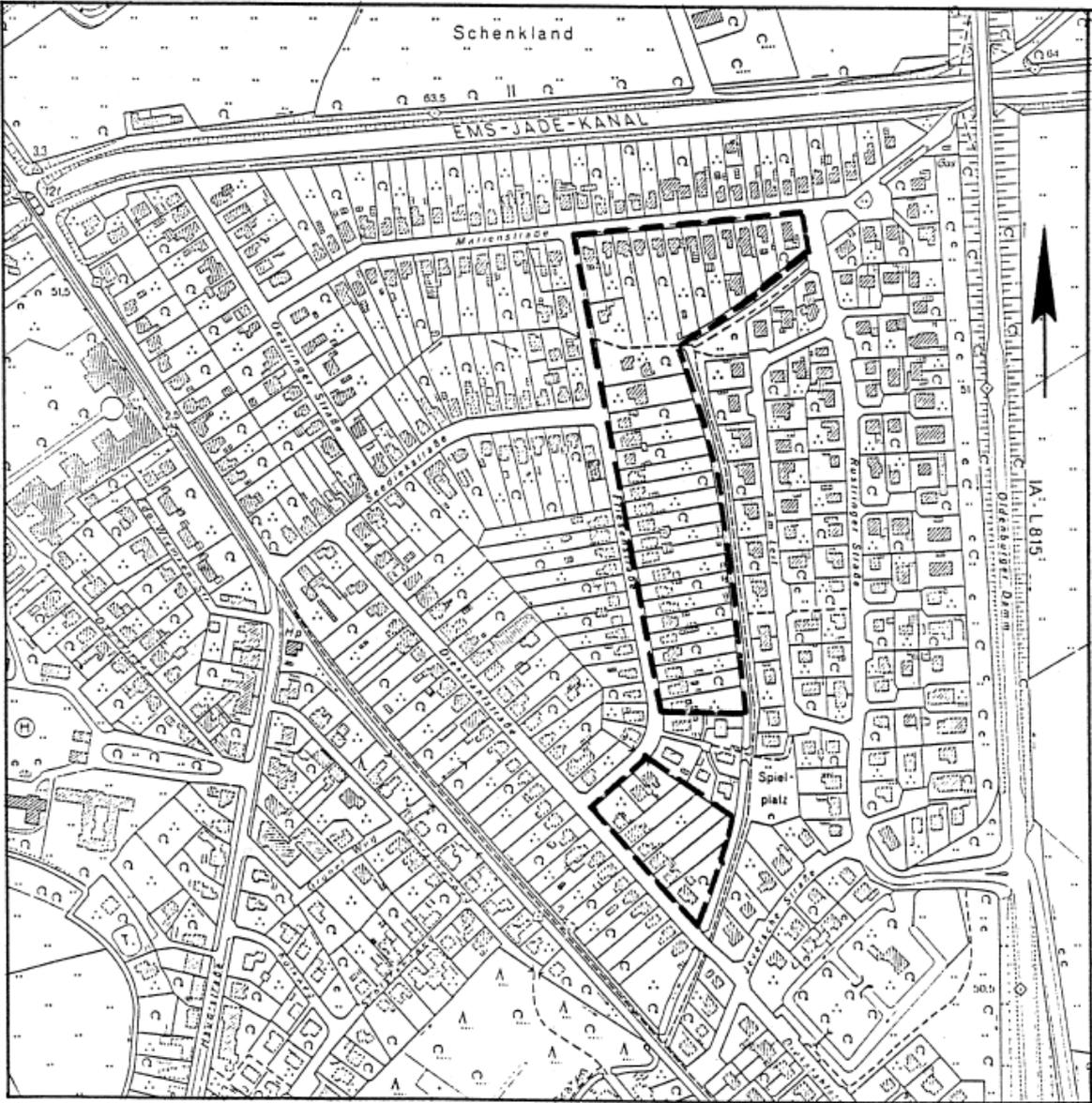


**Geltungsbereich der  
6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Ulfersches Gelände –**



(Entwurf)

**Begründung**  
**zur 6. Änderung Bebauungsplanes Nr. 3 - Ulferssches Gelände –**  
**der Gemeinde Sande**

1. Planunterlage und Geltungsbereich

Als Planunterlage dient die für die 5. Änderung des Bebauungsplanes vom Katasteramt Varel erstellte Planunterlage im Maßstab 1 : 1.000.

Die Planänderung umfasst die Teilbereiche der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Ulferssches Gelände - die am 16.10.1998 rechtswirksam geworden ist. Betroffen von der Änderung ist ausschließlich der aus dem Altbaubereich Sanderbusch in den Bebauungsplan Nr. 3 einbezogene Bereich zwischen der Marienstraße, der Friesenstraße und der Diekstahlstraße und dem Gewässer II. Ordnung Nr. 60 mit Ausnahme der Grundstücke mit den ungeraden Hausnummern Friesenstraße 3-5 (Bereich der 3. Bebauungsplanänderung).

2. Anlass und Ziel der Planung

Grund der letzten (5.) Änderungen des Bebauungsplanes war die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Ziel war es, die Ansiedlung innerörtlich (nach-) zu verdichten und somit den Flächenverbrauch für neues Bauland möglichst gering zu halten. Die Grundstücke die ca. eine Tiefe von 70m aufweisen, waren ursprünglich für die Eigenversorgung durch gärtnerische Nutzung ausgelegt. Die Möglichkeit der Eigenversorgung wird heute kaum noch oder wenn, dann nur im geringen Umfang genutzt. Stattdessen ist durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit geschaffen worden, das Hintergrundstück zu bebauen. Gleichzeitig wurden mit den Änderungen baugestalterische Festsetzungen getroffen, damit sich Neubauten in das charakteristische Ortsbild einfügen.

Anlass für die 6. Änderung ist die vermehrte Nachfrage nach Bebauung der in der 5. Änderung des Bebauungsplanes ausgewiesenen Bauflächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Es hat sich gezeigt, dass die gestalterische Festsetzung der Dachneigung von mindestens 40<sup>0</sup> dem Bedürfnis nach einer sparsamen Bauweise der Bauwilligen entgegensteht. Insbesondere für die ältere Generation besteht Bedarf an eher kleinerem und altersgerechtem Wohnraum. Bauflächen im hinteren Bereich der Grundstücke bieten sich für diese Personengruppe an. Gleichzeitig kann so der generationenübergreifende Familienzusammenhalt gestärkt werden. Hinzu kommt, dass allgemein die Haushaltsgröße sinkt und somit die Nachfrage an eher kleineren Häusern steigen dürfte.

Nach § 1 a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Durch die Planänderung wird das Ziel der Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich unterstützt, indem dem Bedürfnis nach dem Bau von Gebäuden im kleineren Maßstab Rechnung getragen wird.

Die Planänderung bezieht sich nur auf die baugestalterischen Festsetzungen für Wohngebäude, die mit einem Abstand von mehr als 30m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden (Änderung der Festsetzung für die Dachneigung).

### 3. Inhalt und Auswirkungen der Planung

#### Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

#### Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 56 NBauO

Durch die 6. Änderung wird die baugestalterische Festsetzung im Bezug auf die Dachneigung für die Wohngebäude, die mit einem Abstand von mehr als 30m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, erweitert auf eine Dachneigung von 30° bis 55°, sodass eine „sparsame“ Bebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ermöglicht wird.

### 4. Auswirkung der Änderung auf Belange des Umweltschutzes

Die 6. Änderung bezieht sich ausschließlich auf die baugestalterische Festsetzung der Dachneigung. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB, sodass von einer Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 abgesehen werden kann.

Sande, den ....

Wesselmann  
Bürgermeister

(Entwurf)

**Satzung**  
**zur 6. Änderung Bebauungsplanes Nr. 3 - Ulferssches Gelände –**  
**der Gemeinde Sande**

Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung ebenfalls in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Sande in seiner Sitzung am ... folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Die Planänderung umfasst die Teilbereiche der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Ulferssches Gelände - die am 16.10.1998 rechtswirksam geworden ist. Betroffen von der Änderung ist ausschließlich der aus dem Altbaubereich Sanderbusch in den Bebauungsplan Nr. 3 einbezogene Bereich zwischen der Marienstraße, der Friesenstraße und der Diekstuhlstraße und dem Gewässer II. Ordnung Nr. 60 mit Ausnahme der Grundstücke mit den ungeraden Hausnummern Friesenstraße 3-5 (Bereich der 3. Bebauungsplanänderung).

§ 2

Die baugestalterische Festsetzung gemäß § 56 NBauO wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB dahingehend geändert, dass für Bauvorhaben im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, die mit einem Abstand von mehr als 30m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, Dächer mit Dachneigungen von mindestens 30° bis höchstens 55° zulässig sind.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sande, den ...

Wesselmann  
Bürgermeister