

Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart WA 1 und WA 2, gem. § 4 BauNVO

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig, dies sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannte Anlagen (Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

2. Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise im **WA 2** dürfen Hauptgebäude (Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen) eine maximale Länge bzw. Tiefe oder Breite von 30,0 Metern erreichen. Garagen und Carports bleiben bei diesen Beschränkungen unberücksichtigt. Die seitlichen Grenzabstände gem. NBauO sind einzuhalten.

3. Beschränkung der Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3.1 Im **WA 1** sind je Wohngebäude, d.h. je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte, maximal 2 Wohnungen zulässig.

3.2 Im **WA 2** sind je Einzelhaus oder Hausgruppe maximal 4 Wohnungen zulässig.

4. Garagen, überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche der Dollstraße (Vorgartenbereich) sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

5. Leitungsrecht

Innerhalb des festgesetzten Leitungsrechtes ist ein Graben zu unterhalten bzw. ein RW-Kanal für die Entwässerung der angrenzenden Grundstücke vorzuhalten. Die Anlieger haben Anspruch auf Nutzung dieser Entwässerungsanlage und können Drainagen anschließen.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 27. Januar 1990

2. Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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. (vgl. Nds. Denkmalschutzgesetz, zuletzt geändert am 05.11.2004)

3. Kampfmittelfunde

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover zu informieren.

4. Verkehrslärm

Von der Dollstraße (Kreisstraße K 91) gehen Immissionen aus. Für das angrenzende Wohngebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast (Landkreis Friesland) keine Ansprüche bzgl. Lärmschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

5. Überdeckung von Bebauungsplänen

Durch die Überdeckung werden die bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich ersetzt.

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet, vgl. TF 1

2. Maß der baulichen Nutzung

II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß

3. Baugrenzen, Bauweise

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a abweichende Bauweise, vgl. TF 2
--- Baugrenzen, vgl. TF 4

4. Sonstige Planzeichen

--- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, vgl. TF 4

Zweckbestimmung:

GGa = Gemeinschaftsgaragen
GSt = Gemeinschaftsstellplätze

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

--- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

--- Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, vgl. TF 5

TF: 1 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

Präambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE SANDE DIESE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

SANDE, DEN _____

_____ (SIEGEL)
 BÜRGERMEISTER

Verfahrensvermerke

1. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
 MAßSTAB: 1 : 1000

QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBEAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM MÄRZ 2013). SIE SIND HINSICHTLICH DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDRFREI.

VAREL, DEN _____

_____ (UNTERSCHRIFT)
 - KATASTERAMT VAREL -

_____ (SIEGEL)

2. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

OLDENBURG, DEN 18.03.2013

Planteam **WMW** GmbH & Co. KG
 Donnerschwer Str. 90 · 26123 Oldenburg

Tel.: 0441-361363-0
 Fax: 0441-361363-63

ENTWURF: 16.01.2013
 SATZUNG: 14.03.2013

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H. WEYDRINGER

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE SANDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 31.01.2013 DEM ENTWURF DER 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 25.01.2013 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. ES WURDE IN DER VERÖFFENTLICHUNG DARAUF HINGEWIESEN, DASS ZUM BEBAUUNGSPLAN KEIN UMWELT-BERICHT GEFERTIGT WURDE, DA ES SICH UM EIN VERFAHREN GEM. § 13a BAUGB (B-PLAN DER INNENENTWICKLUNG) HANDELT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 04.02.2013 BIS 04.03.2013 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

SANDE, DEN _____

_____ (SIEGEL)
 BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 -BRAHMS/LÜHRNACH PRÜFUNG DER STELLUNGNÄHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 14.03.2013 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

SANDE, DEN _____

_____ (SIEGEL)
 BÜRGERMEISTER

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS FRIESLAND BEKANNTGEMACHT WORDEN. DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 -BRAHMS/LÜHRN- IST DAMIT AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

SANDE, DEN _____

_____ (SIEGEL)
 BÜRGERMEISTER

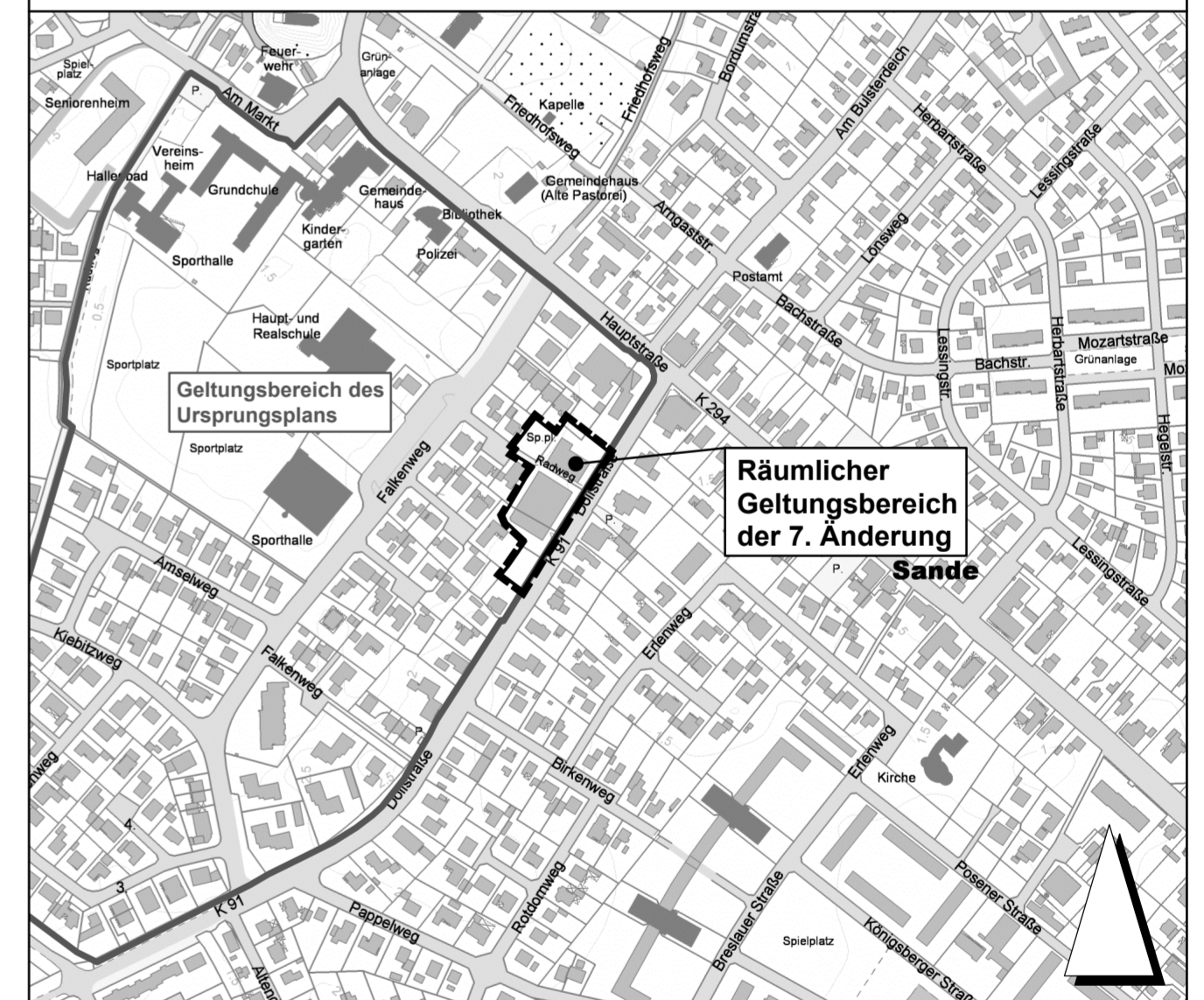
6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DER 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

SANDE, DEN _____

_____ (SIEGEL)
 BÜRGERMEISTER

Übersichtsplan 1 : 5.000



Gemeinde Sande
Landkreis Friesland

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 - Brahms/Lührs -

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

M. 1 : 1.000