

# Präambel

Auf Grund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Sande diese vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, "Dollstraße/Hauptstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Sande, den 28.03.2019  
Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2017 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
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 .....). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),  
Regionaldirektion Aurich  
- Katasteramt Varel -  
Varel den .....

## Planverfasser

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....  
(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sande hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 die Aufstellung der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, "Dollstraße/Hauptstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ab 21.09.2018 (zweiwöchiger Aushang i. d. Bekanntmachungskisten der Gemeinde) ortsüblich bekannt gemacht.

Sande, den .....  
Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sande hat in seiner Sitzung am 29.11.2018 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ab 11.12.2018 (zweiwöchiger Aushang i. d. Bekanntmachungskisten der Gemeinde) ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, "Dollstraße/Hauptstraße" mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 19.12.2018 bis 31.01.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sande, den .....  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sande hat die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, "Dollstraße/Hauptstraße" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.03.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sande, den .....  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Sande ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, "Dollstraße/Hauptstraße" ist damit am ..... in Kraft getreten.

Sande, den .....  
Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

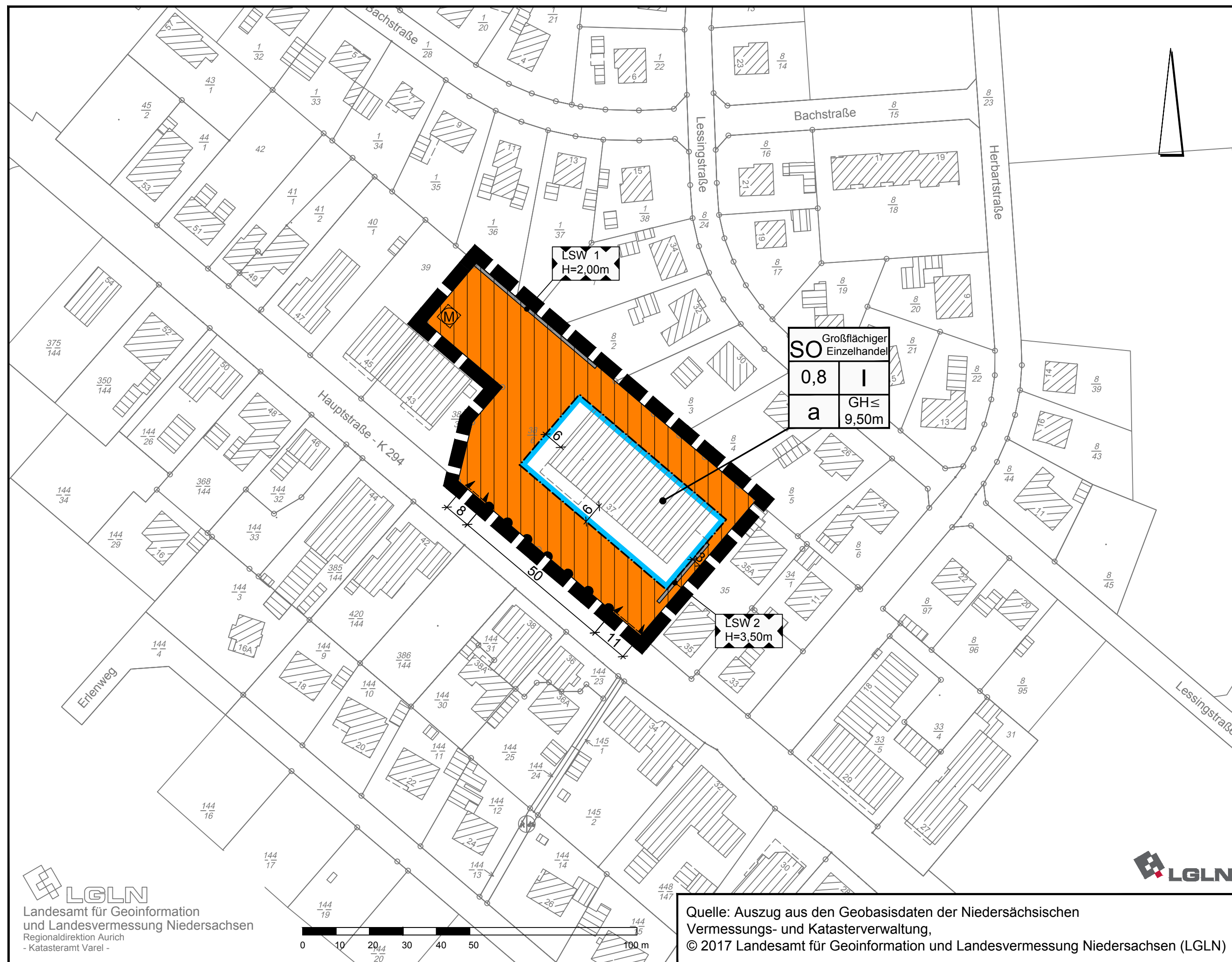
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, "Dollstraße/Hauptstraße" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, "Dollstraße/Hauptstraße" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Sande, den .....  
Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Sande, den .....  
GEMEINDE SANDE  
Der Bürgermeister



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

# Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4-10 BauNVO)**  
Innerhalb des gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind die folgenden Nutzungen zulässig:
  - ein Lebensmittelcounters bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung,
  - Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
  - Stellplätze.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 19 BauNVO)**
  - Im Sondergebiet SO ist 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.
  - Als Bezugsfläche für die im Planteil festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante der Fahrbahn der Kreisstraße K 294, gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zur baulichen Anlage, festgelegt.
  - Schornsteine und sonstige Abluft- und Lüftungsanlagen, die für die Funktionalität und den Betrieb des Gebäudes erforderlich sind, sind von der genannten Höhenfestsetzung ausgenommen.
  - Die Zu- und Abfahrt ist ausschließlich innerhalb der im Planteil eingetragenen Einfahrtbereiche zulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Es gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO mit zulässigen Gebäudelängen von über 50 m. Die Bestimmungen der landesrechtlichen Vorschriften zu den Grenzabständen (§ 5 NBauO) sind einzuhalten.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
  - Anlieferungszeiten des Lebensmittelmarktes sind außerhalb der Ruhe- und Nachtzeiten (6.00 – 7.00 Uhr, 20.00 – 22.00 Uhr sowie 22.00 – 6.00 Uhr) unzulässig.
  - Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs eine Lärmschutzwand LSW 1 mit einer Schirmhöhe H = 2,0 m festgesetzt. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die einzelnen Bestandteile der Wand sowie deren Verbindung mit den Pfosten, zum Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.  
Die festgesetzte LSW 2 mit einer Schirmhöhe H = 3,5 m ist südöstlich des Lebensmittelcounters als Verlängerung der Einhausung der Warenanlieferung bis zum straßenseitigen Ende des Rampenbereiches zu errichten.  
Die Lärmschutzwände sind als Lärmschutzanlagen nach Maßgabe des Gutachtens herzustellen.
  - Die festgesetzten Lärmschutzwände sind mit den festgesetzten Höhen vor Inbetriebnahme des umgebauten Marktes zu realisieren.

# Hinweise

- Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.  
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.
- Versorgungsleitungen**  
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen, die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
- Altablagerungen / Altlasten**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreis Friesland zu benachrichtigen. Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Friesland abzustimmen.
- Kampfmittel**  
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.
- Artenschutz**  
Die Vorschriften über den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anzuwenden. Die im Zuge des Bauplanverfahrens vorgenommene vorausschauende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften im konkreten Einzelfall.
- 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.

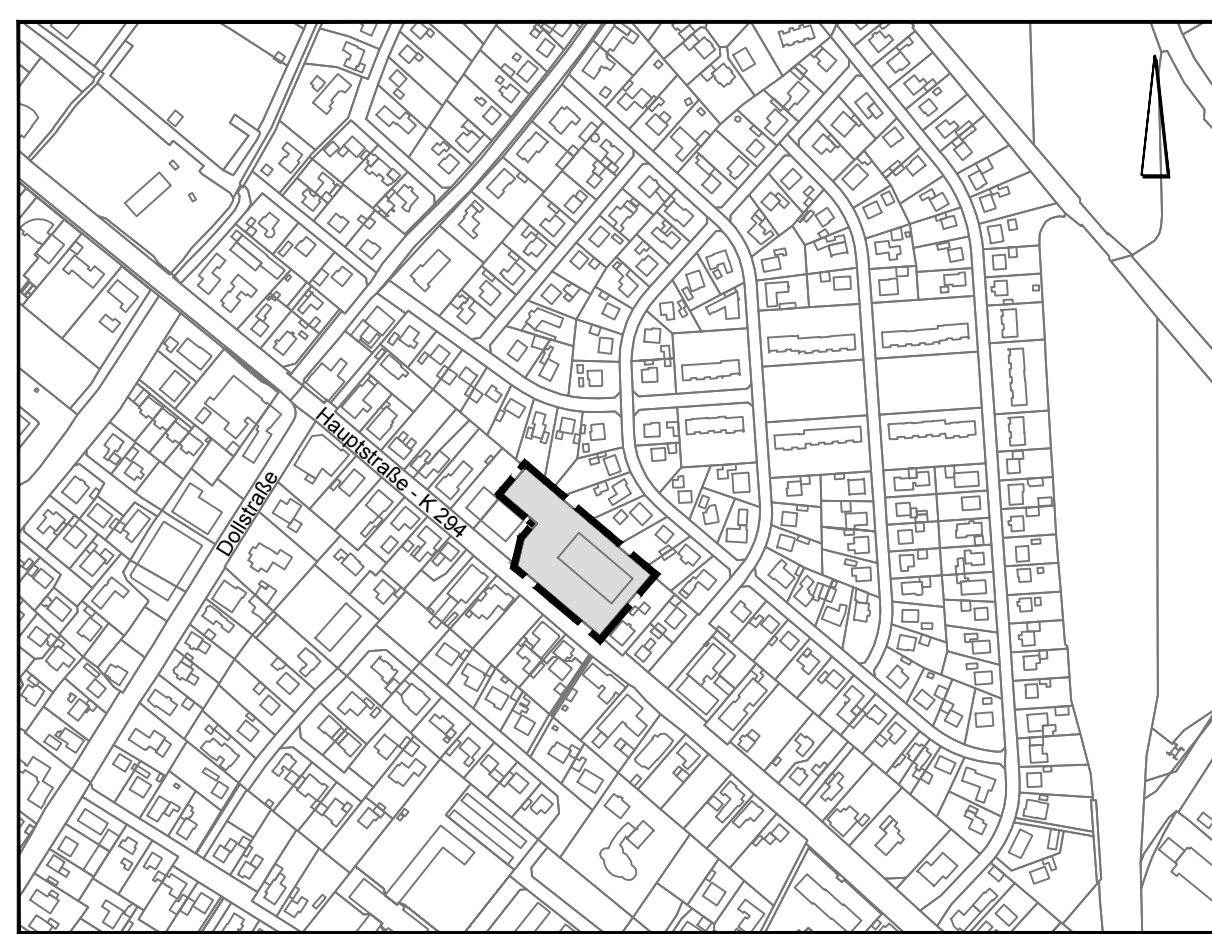
**Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**  
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,8 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
GH ≤ 9,50m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
a Abweichende Bauweise  
 Baugrenze  
 überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**  
 Einfahrtbereich  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Planzeichen**  
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwand (LSW) mit Höhenangabe  
 Müllsammelstelle  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Gemeinde Sande Landkreis Friesland

# Vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, "Dollstraße/Hauptstraße"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000  
URSCHRIFT M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3907  
26028 Oldenburg  
Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de

