



**PLANUNTERLAGE**

Kreis Friesland, Gemeinde Sande  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1 : 1.000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtvermessungswesen und wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Mai 2016).

Vervielfältigungserlaubnis erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvVermG) vom 12.12.2002.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Varel -

Varel, den .....  
 Unterschrift

**AKTENZEICHEN:**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Nr. 1 Art der baulichen Nutzung**  
 Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sind.  
 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nur ein nahversorgungsrelevantes Hauptortiment führen dürfen.

**Nr. 2 Garagen, Carports und Stellplätze**

**Nr. 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1**  
 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und einer im Abstand von 10 m dazu verlaufenden Parallele Garagen und Carports nicht zulässig sind.

**Nr. 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2**  
 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig sind.

**Nr. 3 Abweichende Bauweise a1**  
 Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise a1 festgesetzt, die wie folgt definiert wird:  
 Zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und einer im Abstand von 10 m dazu verlaufenden Parallele müssen die Gebäude beidseitig einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,3 m und von höchstens 1,0 m einhalten, sofern die festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen dem nicht entgegenstehen. An einer der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von maximal 3,5 m zulässig.  
 In einem Abstand von mindestens 10 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze müssen die Gebäude beidseitig einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,3 m und von höchstens 1,0 m einhalten, sofern die festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen dem nicht entgegenstehen. Zu jeweils einer von beiden seitlichen Grenzen ist auch der nach Landesrecht für die offene Bauweise geltende Grenzabstand zulässig.  
 Eine seitliche Grenzbebauung kann aus denkmalpflegerischen Gründen gefordert werden.  
 Ausnahmen sind ferner zulässig, wenn die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

**Nr. 4 Abweichende Bauweise a2**  
 Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise a2 festgesetzt, die wie folgt definiert wird:  
 Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise, es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 25 m zulässig.

**Nr. 5 Stellung der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1**  
 Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB geneigtlich zur Erschließungsstraße zu stellen. Die Stellung der Gebäude auf den Eckgrundstücken ist durch die im Plan eingetragene Finstrichung festgesetzt.  
 Bei dem zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bebauungsplanänderung bestehenden Gebäuden, die traufseitig zur Erschließungsstraße stehen, kann diese Anordnung auch bei der Errichtung eines neuen Gebäudes beibehalten werden.

**Nr. 6 Traufhöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1**  
 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Traufhöhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der mittleren Höhe der straßenseitigen Verkehrsfläche vor dem Grundstück und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.  
 Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist bei bestehenden Gebäuden die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bebauungsplanänderung vorhandene Traufhöhe zu erhalten.  
 Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 muss bei der Errichtung neuer Gebäude zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und einer im Abstand von 10 m dazu verlaufenden Parallele die Traufhöhe in Bereichen, in denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist, einen Wert von mindestens 2,0 m und höchstens 4,2 m einhalten. In Bereichen, in denen zwei Vollgeschosse zulässig sind, muss die Traufhöhe einen Wert von mindestens 2,0 m und höchstens 6,5 m einhalten.  
 Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 muss bei der Errichtung neuer Gebäude in einem Abstand von mindestens 10 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze die Traufhöhe in Bereichen, in denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist, einen Wert von mindestens 2,0 m und höchstens 3,0 m einhalten. In Bereichen, in denen zwei Vollgeschosse zulässig sind, muss die Traufhöhe einen Wert von mindestens 2,0 m und höchstens 6,5 m einhalten.

**Nr. 7 Firsthöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1**  
 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Firsthöhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der mittleren Höhe der straßenseitigen Verkehrsfläche vor dem Grundstück und der Oberkante des Dachfirstes.  
 Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist bei bestehenden Gebäuden die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bebauungsplanänderung vorhandene Firsthöhe zu erhalten.  
 Im Rahmen einer energetischen Erschließung bestehender Gebäude dürfen die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bebauungsplanänderung vorhandene Firsthöhen um maximal 0,25 m erhöht werden.  
 Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf bei der Errichtung neuer Gebäude die Firsthöhe den Wert von 9,0 m nicht überschreiten.

**Nr. 8 Firsthöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2**  
 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Firsthöhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der mittleren Höhe der straßenseitigen Verkehrsfläche vor dem Grundstück und der Oberkante des Dachfirstes.  
 Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die Firsthöhe den Wert von 9,0 m nicht überschreiten.

**Nr. 9 Nebenanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2**  
 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen grundsätzlich nur innerhalb des überbaubaren Bereichs zulässig sind. Außerhalb des überbaubaren Bereichs sind Nebenanlagen nur dann zulässig, wenn sie der gärtnerischen Nutzung dienen und eine Grundfläche von 15 qm und eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Zwischen den straßenseitigen Baulinien / Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausgeschlossen.

**Nr. 10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
 Der in der Planzeichnung mit GFL gekennzeichnete Bereich entlang des Neustädter Tiefs ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsorgane zu belasten.

**Nr. 11 Erhaltungsgebot für Bäume**  
 In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind alle Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von 10 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, zu erhalten. Die Bäume dürfen weder entfernt, zerstört, geschädigt noch in ihrer Gestalt wesentlich verändert werden.  
 Von diesen Verboten ist eine Ausnahme zulässig, wenn  
 - der Eigentümer oder ein sonstiger Berechtigter aufgrund von Vorschriften des öffentlichen Rechts verpflichtet ist, die Bäume zu entfernen oder zu verändern,  
 - von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise und mit zumutbarem Aufwand zu beheben sind,  
 - ein Baum krank ist und die Erhaltung auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses daran mit zumutbarem Aufwand nicht möglich ist,  
 - die Beseitigung eines Baumes aus überwiegenden, auf andere Weise nicht zu verwirklichenden öffentlichen Interessen erforderlich ist,  
 - das Verbot zu einer nicht beabsichtigten Härte für den Eigentümer führen würde.  
 Sofern die zu erhaltenen Bäume innerhalb der überbaubaren Bereiche stehen, ist der Bereich der Baumkrone von Bebauung freizuhalten.

**Nr. 12 Passiver Lärmschutz**  
 Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist durch Lärmimmissionen von der B 436 vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) werden in Teilen des Geltungsbereiches überschritten. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmgebiete (LPB) II bis IV gekennzeichnet.  
 Die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) sind in diesen Bereichen so auszubilden, dass folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß R<sub>tr</sub> von der Außenbauteile eingehalten werden:  
 - für Außenbauteile in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterzimmern und ähnliches im LPB II 30 dB, im LPB III 35 dB und im LPB IV 40 dB;  
 - für Bioräume und Ähnliches im LPB II 30 dB, im LPB III 30 dB und im LPB IV 35 dB.  
 Für die der Bundesstraße abgewandten Seiten gelten jeweils die Anforderungen für den nächst niedrigeren Lärmgebietbereich.

**Nr. 13 Maßnahmen zum Artenschutz**  
 Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

**Nr. 14 Außerkräfttreten anderer Bebauungspläne**  
 Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Ortskern Neustadtgödens" treten im überplanten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung außer Kraft.

- Planzichenerklärung (gem. PlanVZ 90)**
- Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 Grundflächenzahl
  - 0,6 Geschossflächenzahl
  - I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o offene Bauweise
  - a1 erste abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)
  - a2 zweite abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - überbaubarer Bereich bei Zahl der Vollgeschosse I
  - überbaubarer Bereich bei Zahl der Vollgeschosse II
- Flächen für den Gemeinbedarf**
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - Zweckbestimmung "Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - R. u. F. Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
  - Zweckbestimmung: Parkplatz
  - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
- Private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Wasserflächen (Neustädter Tief und Entwässerungsgräben)
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Baudenkmal)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
  - Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzung
  - Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse
  - Stellung baulicher Anlagen (Finstrichung)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Flächen für Vorkerumungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung Nr. 12)
  - Lärmgebietbereich (LPB)
  - Umgrenzung der Fläche, für die die textliche Festsetzung Nr. 11 gilt
- Planeintragen zu nachrichtlichen Übernahmen**
- Begrenzung des Räumlertreffens am Neustädter Tief
  - Begrenzung der Anbauverbotszone gemäß Straßengesetz

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG**

**§ 1 Geltungsbereich**  
 Die §§ 2 bis 7 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauVO gelten für den Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1.  
 Die §§ 8 bis 9 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauVO gelten für den Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 2.

**§ 2 Dachform und Dachneigung**  
 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Hauptgebäude mit einem Satteldach zu errichten.  
 Bei bestehenden Gebäuden ist die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bebauungsplanänderung vorhandene Dachneigung zu erhalten. Bei der Errichtung neuer Gebäude sind nur Dachneigungen von mindestens 30 Grad und höchstens 50 Grad zulässig.  
 Garagen und Nebengebäude mit einer geringeren Bruttogrundfläche als 50 qm, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freizeite sowie transparente Gebäude (Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung als 30 Grad oder als Flachdach ausgebildet werden soweit denkmalpflegerische Gründe dem nicht entgegenstehen.

**§ 3 Dacheindeckungsmaterialien / Dachfarben**  
 Bei Bauvorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die geneigten Dächer mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 2001, 2002, 2004, 3000, 3016) auszuwählen. Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine (Tonziegel, Betondachsteine) mit gewellter Oberfläche (z. B. Holzziegel) zulässig. Dies gilt nicht für von den Verkehrsflächen aus nicht sichtbare Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie für Nebenanlagen, Nebengebäude und Garagen, soweit denkmalpflegerische Gründe dem nicht entgegenstehen.  
 Glasierte oder sonstige das Licht reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig.  
 Baudenkmal sind mit getarnten natürlichen Tonziegeln zu decken. In Ausnahmefällen, z. B. bei historischen Sonderbauten, können andere Materialien eingesetzt werden.

**§ 4 Fassadengestaltung**  
 Bei Bauvorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Außenwände der Hauptgebäude in Ziegelmauerwerk zu errichten. Dabei sind rote bis rotbraune Ziegel (angelehnt an die RAL-Töne 2001, 2002, 2004, 3000, 3002, 3003, 3004, 3011, 3013, 3016, 3017, 8004, 8012, 8015) mit weißer Verfärbung zu verwenden.  
 Weißen können die Außenwände als Putzfassade gestaltet werden. Dabei sind helle Farbtöne (angelehnt an die RAL-Töne 1000, 1001, 1002, 1011, 1013, 1014, 1015, 1016, 1020, 3012, 3014, 3015, 3016, 6011, 6019, 6021, 7000, 7001, 7023, 7030, 7032, 7034, 7035, 7036, 8001, 9002, 9010) zu verwenden.  
 Für Giebelbereiche sind Holzverkleidungen zulässig, soweit denkmalpflegerische Gründe dem nicht entgegenstehen.

**§ 5 Sockelhöhen**  
 Bei Bauvorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes nicht höher als 50 cm über die Mitte der fertigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes, liegen. Bei Eckgrundstücken ist die Grundstücksmitte anzunehmen, von der die vertikale Erschließung des Grundstücks erfolgt.

**§ 6 Rolladenkonstruktionen**  
 Bei Bauvorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Rolladenkonstruktionen so herzustellen, dass sie von außen nicht sichtbar sind.

**§ 7 Solaranlagen**  
 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Solaranlagen auf den Dächern nur dann zulässig, wenn denkmalpflegerische Gründe dem nicht entgegenstehen.  
 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Solaranlagen auf den Dächern allgemein zulässig.

**§ 8 Dachkonstruktion**  
 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 20 Grad zulässig. Garagen und Nebengebäude mit einer geringeren Bruttogrundfläche als 50 qm, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freizeite sowie transparente Gebäude (Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung als 20 Grad oder als Flachdach ausgebildet werden.

**§ 9 Dacheindeckung**  
 Bei Bauvorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die geneigten Dächer mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen rotbraun bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 8004, 8012, 8015) auszuwählen. Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine (Tonziegel, Betondachsteine) mit gewellter Oberfläche (z. B. Holzziegel) zulässig. Dies gilt nicht für von den Verkehrsflächen aus nicht sichtbare Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie für Nebenanlagen, Nebengebäude und Garagen, soweit denkmalpflegerische Gründe dem nicht entgegenstehen.  
 Glasierte oder sonstige das Licht reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig.

**HINWEISE**

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenanrührungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDStDG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441-799-2120 unverzüglich gemeldet werden.  
 Meldepflichtig ist der Finder, der Leiler oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfund- und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDStDG 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.
- Bei der Tiefbauarbeiten ist ggf. auf eventuelle Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtabarbeiten in der Nähe von EL- und Gasversorgungsleitungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Ortskarte anzeigen zu lassen.
- Beidseitig des Gewässers II. Ordnung (Neustädter Tief) sind gemäß Satzung der Seilach, Räumstufen in einer Breite von 10,00 m von jeglicher Bebauung und Befahrung freizuhalten.
- Die im Plangebiet vorhandenen Graben II. Ordnung (z. B. Grenzgräben und Gräben) sind gem. Niedersächsischem Wasserrecht (NWG) in ihrer Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt gem. § 60 des Niedersächsischen Wasserrechts grundsätzlich dem Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Aufrechterhaltung der Gewässer ist regelmäßig zur Sicherung des Wasserzweckes zu erfolgen.
- Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Ausübung dieser Bebauungsplanänderung durchgeführte Prüfung zur archaischen/technischen Verträglichkeit der Planung erfordert nicht von den auf Umsetzungsgebiete anzuwendenden archaischen/technischen Bestimmungen.
- Entlang der Bundesstraße 436 dürfen gemäß § 9 (1) FStG in einer Entfernung bis 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs.
- Von der Bundesstraße 436 gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufene Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen sind als örtlich hinzunehmen.
- Bei der Errichtung der Gebäude ist die Verordnung über ersparenden Wärmeschutz und ersparende Anlagenrechtlich bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - ENEC) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWRWG) zu beachten.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 54 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), hat der Rat der Gemeinde Sande diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Ortskern Neustadtgödens", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Es gelten die Bestimmungen der Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Sande, den .....

Bürgermeister .....

**PLANVERFASSER**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Ortskern Neustadtgödens" wurde ausgearbeitet von:

**BONER + PARTNER**  
 ARCHITECTS URBAN PLANNING  
 Oldenburg, den .....

Planverfasser .....

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ....., dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Ortskern Neustadtgödens" zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ....., ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Ortskern Neustadtgödens" und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Sande, den .....

Bürgermeister .....

Der Rat der Gemeinde Sande hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Ortskern Neustadtgödens" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sande, den .....

Bürgermeister .....

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Ortskern Neustadtgödens" ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Friesland bekanntgemacht worden. Sie ist damit rechtsverbindlich geworden.

Sande, den .....

Bürgermeister .....

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Ortskern Neustadtgödens" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Sande, den .....

Bürgermeister .....

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Ortskern Neustadtgödens" sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sande, den .....

Bürgermeister .....

