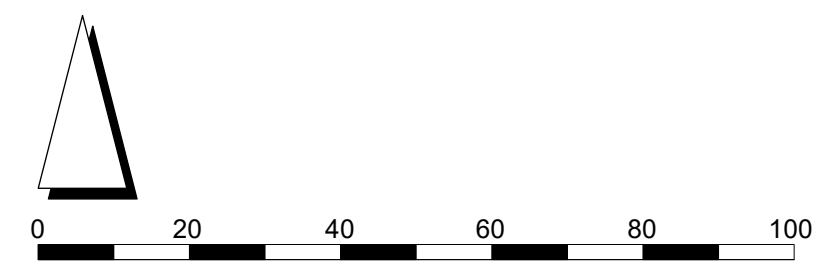


GEMARKUNG GÖDENS
FLUR 12



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die 1. Änderung betrifft die Flächen des Bebauungsplans Nr. 35 a „Neustadtgödens / West (Am Schwarzen Brack)“, die als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt sind.
Die Textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:
Im Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - werden gem. § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Alle übrigen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und nachrichtlichen Übernahmen des rechtswirksamen Bebauungsplanes bleiben unverändert und werden auf der Planzeichnung der Übersichtlichkeit halber nicht wiederholt.

HINWEISE

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 30.01.1990 (BGBl. I. S. 132), in der Fassung vom 13.05.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I. S. 176).
 - Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stainkonzentrationen, 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 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. 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 Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.
 - Alltlasten / Bodenschutz**
Sollten bei Erdbewegungen organoleptisch wahrnehmbare Auffälligkeiten des Bodens anthropogenen Ursprungs wie z.B. Mineralkohlenwasserstoffgeruch oder sichtbare Verunreinigungen durch Abfälle zum Vorschein kommen, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland ist diesem Fall sofort zu verständigen. Die Erdarbeiten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wiederaufgenommen werden.
 - Vorsorgender Bodenschutz**
Die einschlägigen Bestimmungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung sowie Ersatzbaustoffverordnung sind einzuhalten. Das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist somit zu verhindern. Weiterhin sind Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden zu beachten. Auch die Einbauweise der Ersatzbaustoffverordnung sind insbesondere hinsichtlich des hohen zu erwartenden Grundwasserstands einzuhalten. Einschlägige DIN- Normen sind bei der Bauausführung zu befolgen: DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten).
- Alle übrigen Hinweise des rechtskräftigen B-Planes bleiben unverändert, da hier keinerlei Änderungs- oder Ergänzungsbedarf besteht. Sie werden der Übersichtlichkeit halber nicht erneut aufgeführt.
- Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 a "Neustadtgödens / West (Am Schwarzen Brack)" handelt es sich um einen Textbebauungsplan. Er wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES ZUR SOFORTIGEN VERBESSERUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE ERNEUERBAREN ENERGIEN IM STÄDTBAURECHT VOM 04.01.2023 (BGBl. I. Nr. 6) I.V.M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBL. S. 576) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN PERSONALVERSETZUNGSGESETZES UND DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES VOM 22.09.2022 (NDS. GVBL. S. 588) HAT DER RAT DER GEMEINDE SANDE DIESE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 A "NEUSTADTGÖDENS / WEST (AM SCHWARZEN BRACK)" BESTEHEND AUS DER TEXTLICHEN ÄNDERUNG UND DER ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

SANDE, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE SANDE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 A "NEUSTADTGÖDENS / WEST (AM SCHWARZEN BRACK)" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

SANDE, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

2. PLANUNTERLAGE
AMTLICHE PRÄSENTATION (AP5) MASSTAB: 1 : 10.000
LIEGENSCHAFTSKARTE MASSTAB: 1 : 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
© 2025



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH. SIE IST HINSLICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

SANDE, DEN _____
UNTERSCHRIFT _____ (SIEGEL)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE SANDE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

SANDE, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

4. SATZUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER GEMEINDE SANDE HAT DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 A "NEUSTADTGÖDENS / WEST (AM SCHWARZEN BRACK)" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

SANDE, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

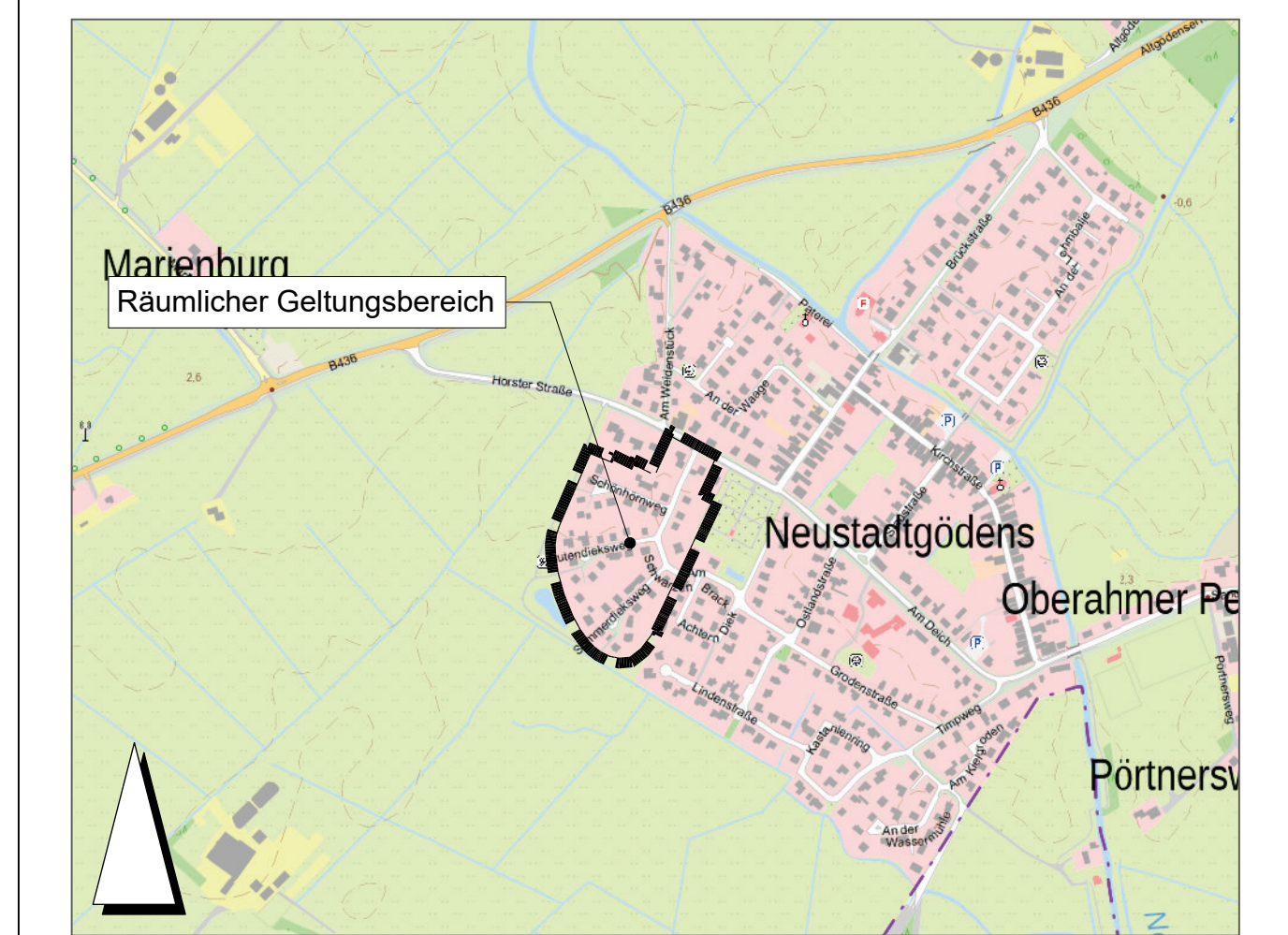
5. INKRAFTTRETEN
DER BESCHLUSS DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE SANDE IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS FRIESLAND BEKANNTGEMACHT WORDEN. DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 A "NEUSTADTGÖDENS / WEST (AM SCHWARZEN BRACK)" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

SANDE, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

SANDE, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 10.000



GEMEINDE
GEMEINDE SANDE
PLANINHALT
MASSTAB 1:1.000



BEBAUUNGSPLAN NR. 35 A "NEUSTADTGÖDENS / WEST (AM SCHWARZEN BRACK)", 1. ÄNDERUNG

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
12668	Botenbruch	Röben		830 x 594	§ 13

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2026_01_26_12668_BP35A.vwx	26.01.2026	