



Bebauungsplan Nr. 47

„Gewerbegebiet Neuwall“

8. Änderung

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

- Entwurf -

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Saterland diese 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Neuwall“, bestehend aus der nachfolgenden Übersichtskarte, dem Planauszug und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Saterland, den

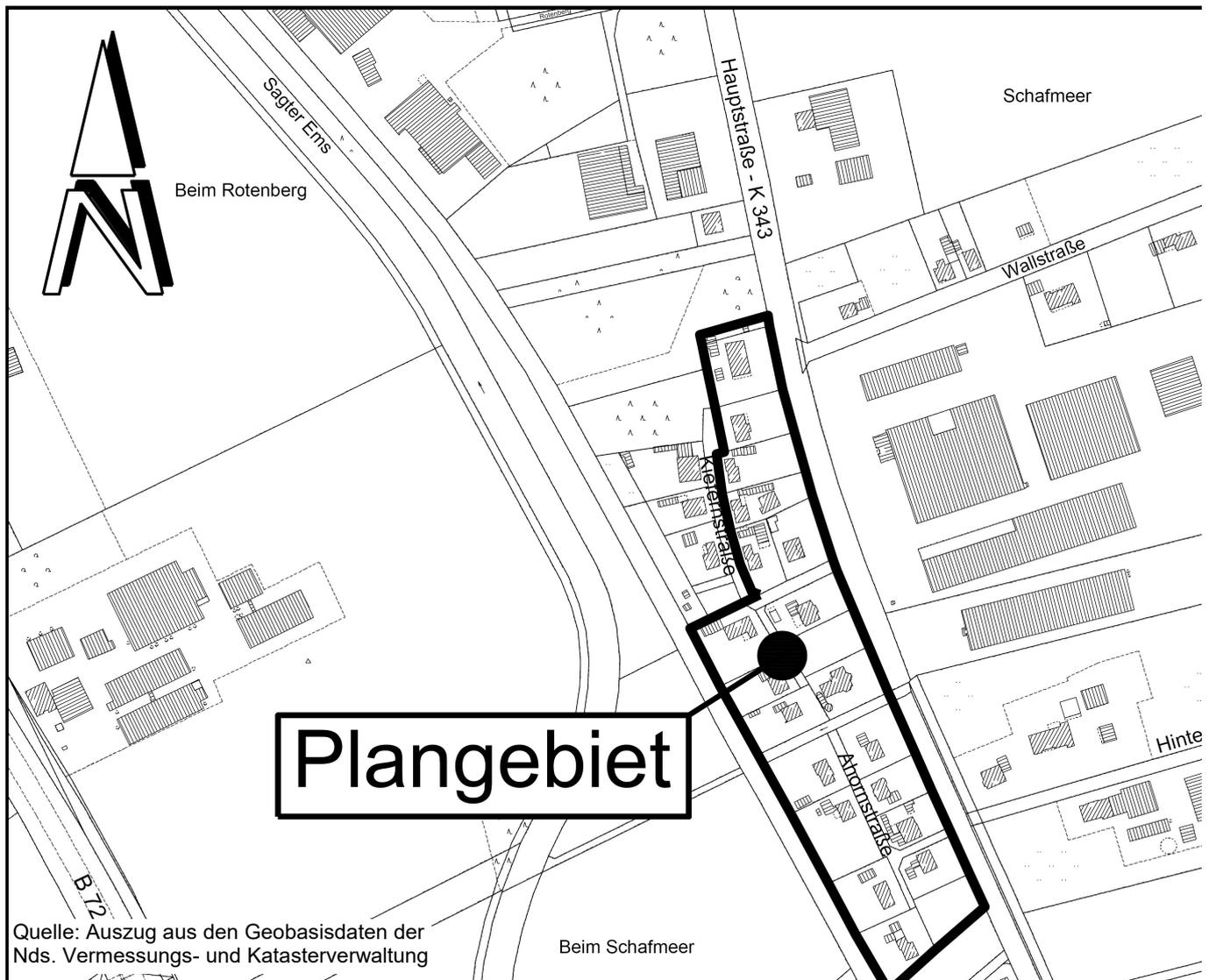
Bürgermeister

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 8. Änderung befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Gemeindeteils Scharrel. Es umfasst Flächen beidseitig der Ahornstraße und nördlich bzw. östlich der Kiefernstraße und damit Teilflächen im westlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Neuwall“, rechtskräftig seit dem 16.12.1994. Das Gebiet wird im Osten durch die Hauptstraße (K 343) begrenzt.

Die Lage des Geltungsbereiches geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte hervor.

Übersichtskarte zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47
„Gewerbegebiet Neuwall“ im Maßstab 1: 5.000



§ 2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Neuwall“ wird die Art der baulichen Nutzung (§ 1 (2) BauNVO) von einem Kleinsiedlungsgebiet (WS) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) geändert.

§ 3 Zahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig.

§ 4 Verkehrslärmschutz

Die im Ursprungsplan Nr. 47 zum Verkehrslärm getroffene textliche Festsetzung Nr. 1 wird aufgehoben und durch folgende Festsetzung ersetzt:

Teile des Plangebietes sind durch den Verkehrslärm der Hauptstraße (K 343) belastet. Der Bereich mit einem Abstand bis 30 m zur Fahrbahnmitte der K 343 ist dem Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel – MALP > 65 bis 70 dB) und ein weiterer Bereich bis 63 m zur Fahrbahnmitte der K 343 dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) zuzuordnen.

Passiver Schallschutz nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die jeweiligen Außenlärmpegel zu berücksichtigenden Bau-Schalldämm-Maße aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP) L_a in dB(A) (Lärmpegelbereich - LPB)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
> 65 bis 70 (LPB IV)	40	35
> 60 bis 65 (LPB III)	35	30

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1, Gleichung 6 - Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ von schutzbedürftigen Räumen

Die in der Tabelle aufgeführten Bau-Schalldämm-Maße dürfen vom Bau-Schalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenster und Lüftungssystem) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau (Stand 2018) nicht unterschritten werden.

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer sind die Anforderungen auch bei Belüftung sicherzustellen (z. B. durch Lüftungseinrichtungen oder Anordnung auf den schallabgewandten Fassaden).

Schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone oder Loggien sind im Lärmpegelbereich IV auf den der Lärmquelle abgewandten Fassadenseiten anzuordnen. Auf der der K 343 zugewandten Seite sind sie nur zulässig, sofern sie durch zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen (z.B. Wand oder Gebäude) mit einer Höhe von mind.

2 m geschützt werden. Diese Maßnahmen müssen geeignet sein, die Beurteilungspegel um das Maß der Überschreitung zu reduzieren.

Bei einer Unterschreitung der resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109-1 im Einzelfall nachzuweisen.

§ 4 Übrige Festsetzungen, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen

Die übrigen Festsetzungen, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Neuwall“, einschließlich der bisherigen Änderungen, bleiben unberührt.

Hinweise

Geruchsimmissionen

Im überbaubaren Bereich des allgemeinen Wohngebietes werden die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL als Anhang 7 der TA Luft) bis zum Wert von 0,13 % überschritten (s. Anlage 1 der Begründung - Bericht Nr. 8000685548 / 123IPG071 vom 04.09.2023, dort: Abb. 2 „Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen“). Für Wohnnutzungen können gemäß Kap. 3.1 des Anhang 7 der TA Luft Übergangswerte gebildet werden.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom

Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel.: 0441-593655

Oldenburg, den

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Saterland hat am die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Neuwall“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der z.Zt. geltenden Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Saterland, den

Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Saterland hat am dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Neuwall“ und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich und über das Internet bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Neuwall“ und der Begründung wurden vom bis im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Saterland, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Saterland hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Neuwall“ nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Saterland, den

Bürgermeister

Am ist ortsüblich bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Saterland die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 beschlossen hat. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Neuwall“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Saterland, den

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Neuwall“ sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 bis 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Saterland, den

.....
Bürgermeister