

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO 2017)

1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

1.2 Zahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet

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

1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nicht zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) angrenzen, dürfen die o.g. Anlagen abweichend von Satz 1 mit einem Abstand von mind. 1,0 m zur Verkehrsfläche errichtet werden.

1.4 Höhe der baulichen Anlagen

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,35 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (H) beträgt 9,0 m. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.5.1 Private Grünfläche (PG) "Grünanlage"

Innerhalb der privaten Grünfläche (PG) "Grünanlage" sind im Bereich der Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen der Pflanzliste 1 zu ersetzen. Im übrigen Bereich der privaten Grünfläche ist die Anlage eines maximal 3 m breiten befestigten Weges zulässig.

1.5.2 Öffentliche Grünfläche (ÖG) "Regenwasserrückhaltebecken (RRB)"

Die öffentliche Grünfläche (ÖG) "Regenwasserrückhaltebecken (RRB)" dient der Anlage eines naturnah gestalteten Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung. Innerhalb der Fläche ist der am Ostrand gesondert gekennzeichnete Bereich nach § 30 BNatSchG geschützt (GB-CLP 2912/53) und darf nicht beeinträchtigt werden. Die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten (s. a. nachrichtliche Übernahme Nr. 4.2).

Im Übrigen, nicht als Schutzobjekt gekennzeichneten Bereich, ist eine Befestigung (Bodenversiegelung) auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und die Grünfläche im Übrigen extensiv zu pflegen.

1.5.3 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Es sind dabei mindestens 4 Arten der Pflanzliste 2 in Anteilen zu je 15 % zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Weiterhin zulässig ist die Herstellung von Anlagen zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

1.5.4 Festgesetzte Einzelbäume

Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölz-anpflanzung gemäß Pflanzliste 1 vorzunehmen.

Bei Erdarbeiten im Traufbereich der festgesetzten Einzelbäume, z. B. bei Kabel-verlegungsarbeiten sind die Vorschriften der DIN 18920 Garten- und Landschaftsbau zu beachten.

Pflanzliste 1

Table with 4 columns: Species name, German name, Latin name, and other details.

Pflanzliste 2

Table with 4 columns: Species name, German name, Latin name, and other details.

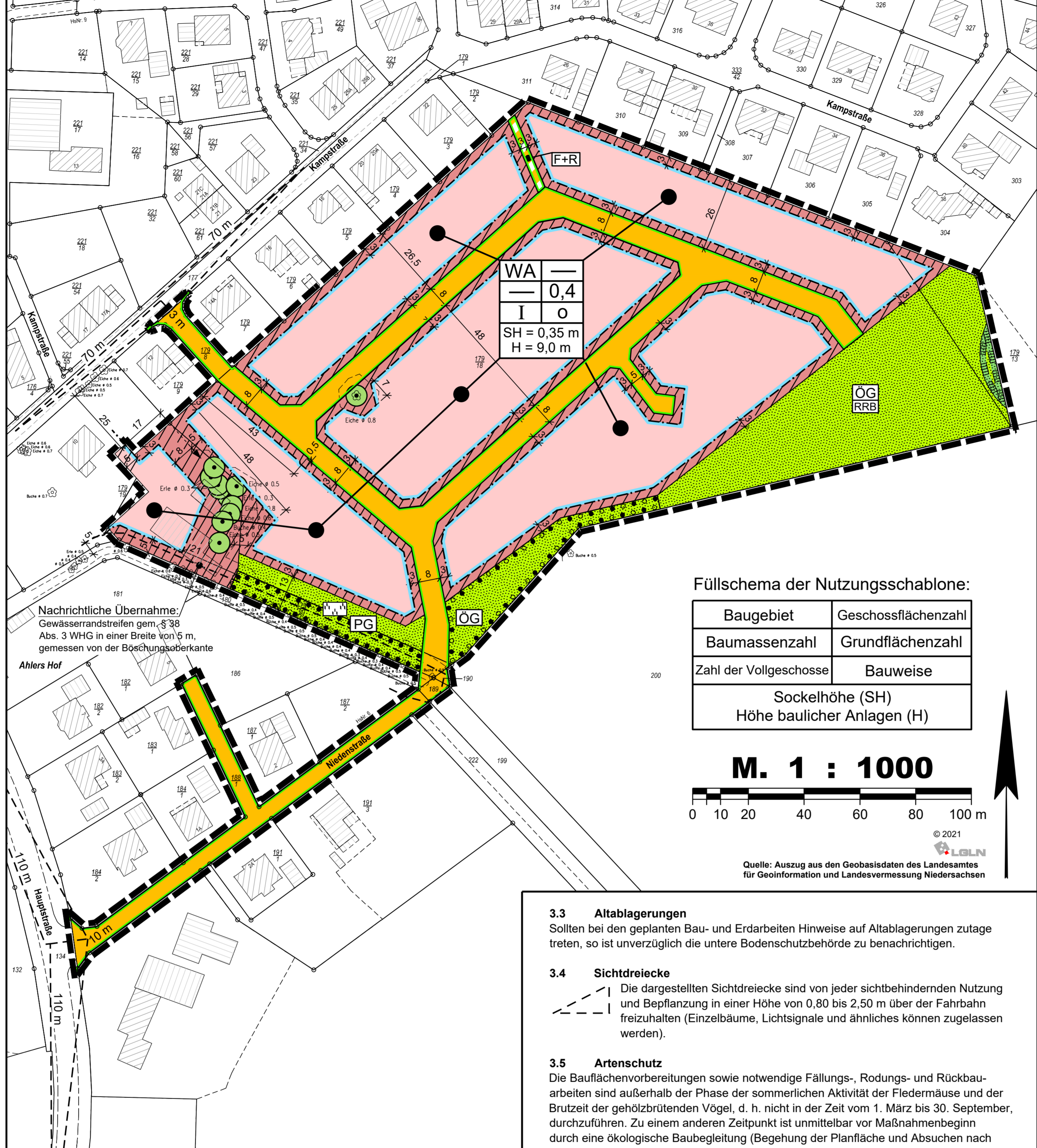
2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Einfriedung

Als Grundstückseinfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur lebende Hecken oder Zäune aus Metall bzw. Holz bis zu einer Höhe von 1,5 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Fahrbahn, zulässig.

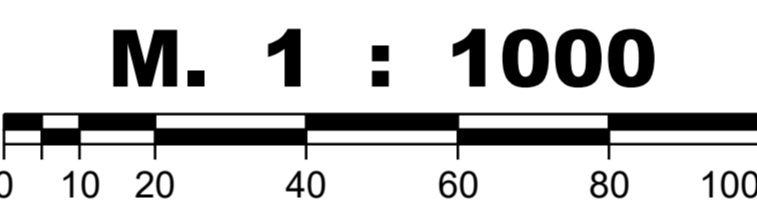
2.2 Gartengestaltung

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- oder Schotterbeete sind nicht zulässig.



Füllschema der Nutzungsschablone:

Table defining symbols for building area, floor area, number of floors, and building height.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

3.3 Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.4 Sichtdreiecke

Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten.

3.5 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitungen sowie notwendige Fällungs-, Rodungs- und Rückbauarbeiten sind außerhalb der Phase der sommerlichen Aktivität der Fledermäuse...

Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Gehölzbrütern sind Höhlenbrutnistkästen...

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG

Entlang des Grabens (Gewässer III. Ordnung) ist ein Streifen von 5,0 m Breite als Gewässerrandstreifen von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten.

4.2 Umgrenzung von Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts

Gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. § 24 Abs. 2 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG)

Es dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, die das gesetzlich geschützte Biotop zerstören oder sonst erheblich beeinträchtigen können.

Auch wer aus Unkenntnis ein besonders geschütztes Biotop zerstört oder schädigt, handelt rechtswidrig und muss damit rechnen, dass ihn die Naturschutzbehörde zur Wiederherstellung des vorherigen Zustandes heranzieht (§ 2 Abs. 2 NNatSchG).

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Saterland diesen Bebauungsplan Nr. 145 "Kohlthun", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Saterland, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Saterland hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 "Kohlthun" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Saterland, den Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das: **Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**

Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55 Oldenburg, den

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Saterland hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Saterland, den Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Saterland hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Saterland, den Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Saterland hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Saterland, den Bürgermeister

Am ist ortsüblich bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Saterland diesen Bebauungsplan Nr. 145 "Kohlthun" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 145 in Kraft. Saterland, den Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Saterland, den Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Ramsloh Flur: 30 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg Katasteramt Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskasters (Stand vom 09.12.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Friesoythe, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

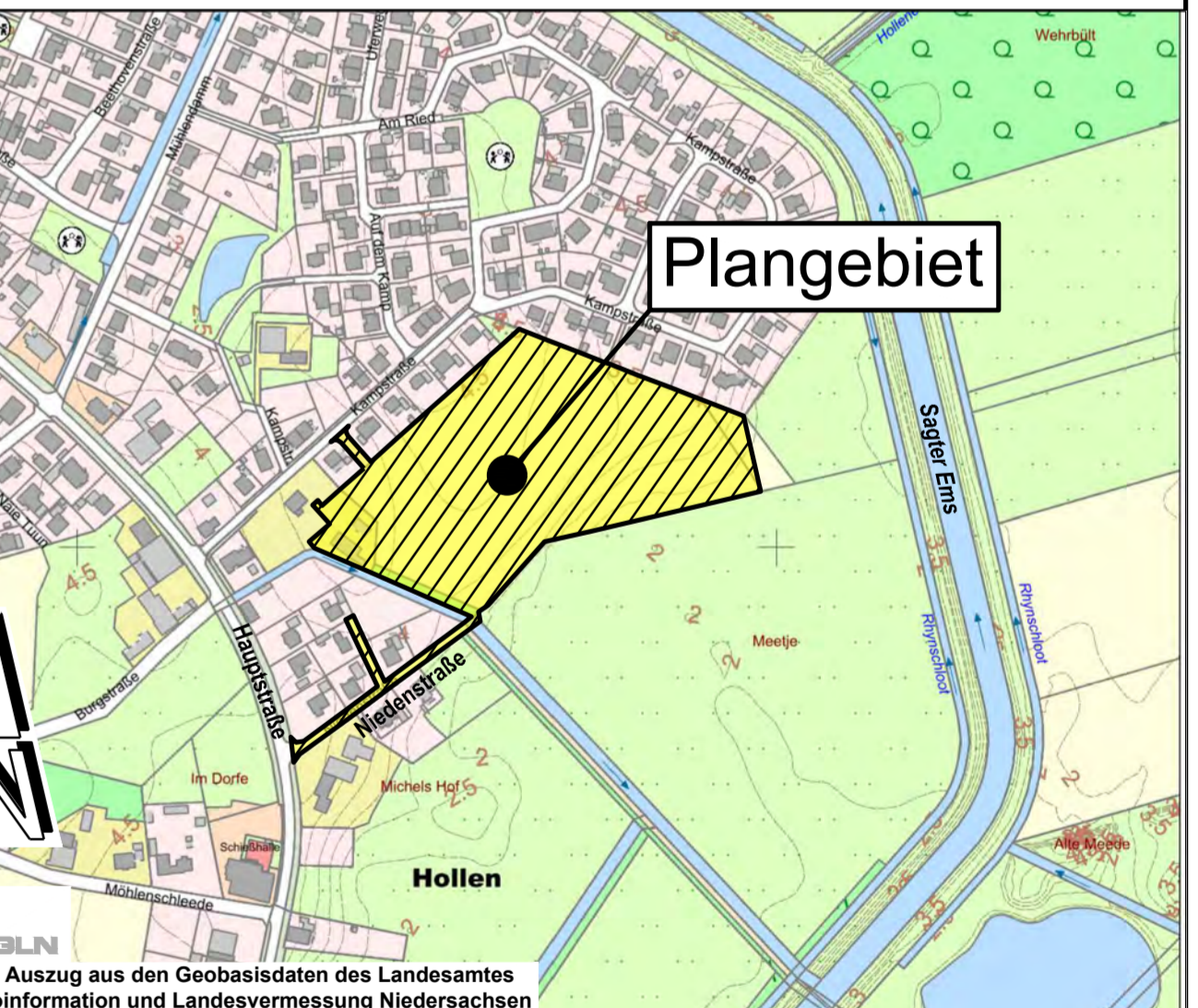
..... Julius Dieckmann

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und Baunutzungsverordnung 2017

- WA Allgemeines Wohngebiet
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,4 GRZ Grundflächenzahl
I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
O Offene Bauweise
SH = 0,35 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
H = 9,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
Baugrenze
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Hier: [F+R] = Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Grünfläche [ÖG]
Zweckbestimmung: [RRB] Regenwasserrückhaltebecken
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
Private Grünflächen [PG]
Zweckbestimmung: Grünanlage
Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Saterland
Landkreis Cloppenburg
Stand: 28.08.2024

Bebauungsplan Nr. 145
" Kohlthun "

Mit örtlichen Bauvorschriften

- Entwurf -