

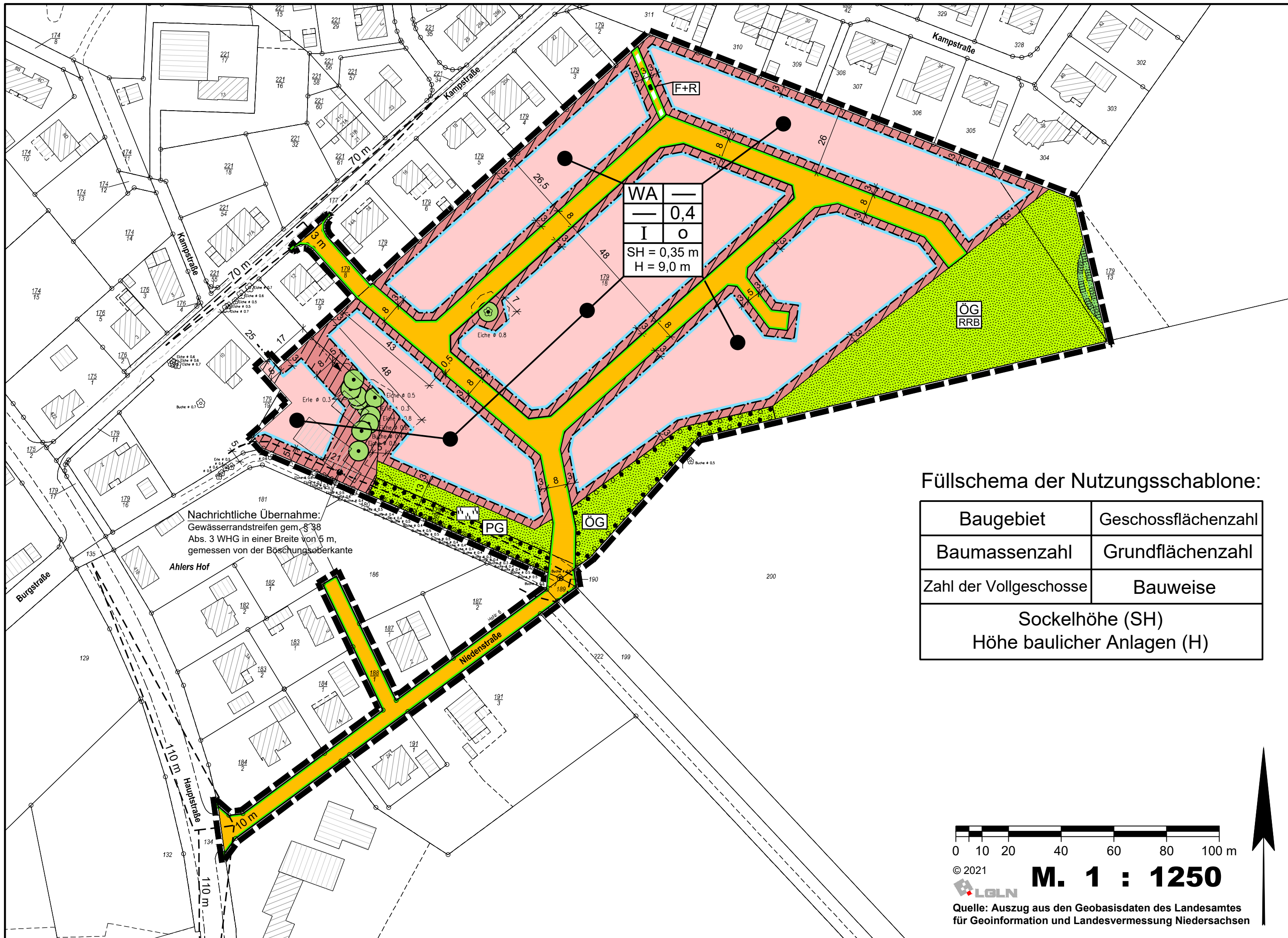
Gemeinde Saterland
Landkreis Cloppenburg

Stand: 28.08.2024

Bebauungsplan Nr. 145
" Kohlthun "

Mit örtlichen Bauvorschriften

- Entwurf -

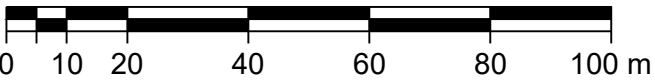


WA	—
—	0,4
I	o
SH = 0,35 m	
H = 9,0 m	

Nachrichtliche Übernahme:
 Gewässerrandstreifen gem § 38
 Abs. 3 WHG in einer Breite von 5 m,
 gemessen von der Böschungsoberkante

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH)	
Höhe baulicher Anlagen (H)	



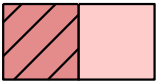





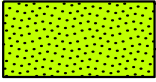
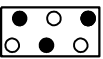

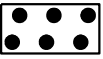


© 2021 **M. 1 : 1250**

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

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

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 Kabelverlegungsarbeiten sind die Vorschriften der DIN 18920 Garten- und Landschaftsbau zu beachten.

Pflanzliste 1

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Fagus sylvatica	Rotbuche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Fraxinus excelsior	Esche
Betula pendula	Sandbirke	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzliste 2

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Populus tremula	Zitter-Pappel
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Prunus spinosa	Schlehe
Betula pendula	Hänge-Birke	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa canina	Hunds-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Salix aurita	Ohr-Weide
Corylus avellana	Haselnuss	Salix caprea	Sal-Weide
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Salix cinrea	Grau-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Frangula alnus	Faulbaum	Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

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. Zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" sind solche Einfriedungen auch mit größeren Höhen bis 2 m zulässig. In die Einfriedung dürfen Mauern nur als Pfeiler integriert werden. Die Zäune sind als überwiegend offene, blickdurchlässige Einfriedung zu gestalten. Die Verwendung von Kunststoff als Fertigelement oder als Flechtmaterial ist unzulässig.

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.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 145 "Kohlthun" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 "Südlich Mühlendamm - Hollen", rechtskräftig seit dem 20.05.1998, der 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 23.12.2010 und des Bebauungsplanes Nr. 78 (Teilbereich Mischgebiet Hauptstraße), rechtskräftig seit dem 11.10.2005, außer Kraft.

3.2 Bodenfunde

Der östliche Teil des Plangebietes wird von einem Plaggenesch überlagert. Vor Beginn der Erdarbeiten ist in Abstimmung mit der Denkmalbehörde auf den östlichen Teilflächen eine archäologische Voruntersuchung in Form eines Suchstreifens durchzuführen.

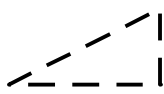
Sollten bei den weiteren geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Nds. 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.

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 (Einzelbäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

3.5 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitungen sowie notwendige Fällungs-, Rodungs- und Rückbauarbeiten sind außerhalb der Phase der sommerlichen Aktivität der Fledermäuse und der Brutzeit der gehölzbrütenden Vögel, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September, durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern und Höhlen) sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.

Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen von Gehölzbrütern sind Höhlenbrüternistkästen (3 Kästen Star, Schlupflochdurchmesser 45 mm und 3 Kästen Blau- meise/Sumpfmeise, Schlupflochdurchmesser 26 mm) in der nicht überplanten Umgebung (ab etwa 50 m Abstand zum Baufeld in geeigneten Gehölzstrukturen) sowie zwei Fledermausquartiere an einem Baum oder ein Gebäude anzubringen. Es muss darauf geachtet werden, dass die Kästen den jeweiligen Bedürfnissen der Arten entsprechen.

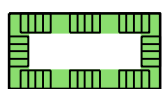
4 Nachrichtliche Übernahmen

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 worden.

Saterland, den

.....
Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Ramsloh
Maßstab: 1:1000 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