

# 1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

## 1.1 Sondergebiete Einzelhandel

Die Sondergebiete (SO) 1 bis 3 dienen der Unterbringung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben und weiteren Fachmärkten.

### 1.1.1 Sondergebiet Einzelhandel 1 (SO 1)

Im Sondergebiet Einzelhandel 1 (SO 1) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment "Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren (inkl. Getränke)" sowie integrierte Fachshops oder Dienstleistungsangebote mit einer Verkaufsfläche (einschließlich Fachshops) von bis zu 2.050 m² zzgl. einer Gastrofläche von max. 100 m² zulässig.

Der maximale Verkaufsflächenanteil bei aperiodischen (zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten) Sortimenten (s. Hinweis Nr. 3.2) beträgt 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

### 1.1.2 Sondergebiet Einzelhandel 2 (SO 2)

Im Sondergebiet Einzelhandel 2 (SO 2) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment "Drogerie-, Parfümerie- und Kosmetikartikel" mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 800 m² zulässig. Der Verkaufsflächenanteil für das Kernsortiment muss mind. 65 % betragen.

Als dem Kernsortiment zugeordnete nahversorgungsrelevante Randsortimente sind "Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren (inkl. Getränke)" bis zu einem Verkaufsflächenanteil von max. 15 % zulässig.

Der maximale Verkaufsflächenanteil bei aperiodischen (zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten) Sortimenten (s. Hinweis Nr. 3.2) beträgt 20 % der Gesamtverkaufsfläche.

### 1.1.3 Sondergebiet Einzelhandel 3 (SO 3)

Im Sondergebiet Einzelhandel 3 (SO 3) sind Läden bzw. ladenmäßig betriebene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ohne die Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren (inkl. Getränke)“ oder „Drogerie-, Parfümerie- und Kosmetikartikel“ und mit einer Verkaufsfläche von max. 250 m² zulässig.

### 1.1.4 Allgemeine Regelungen für die Sondergebiete (SO 1 bis 3)

In den Sondergebieten Einzelhandel 1 bis 3 sind weiterhin sonstige Anlagen und Nebenanlagen, die der allgemeinen Zweckbestimmung der Sondergebiete dienen, wie zum Beispiel: Lagerräume, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Sozialräume sowie Stellplätze und Zufahrten zulässig, die der Hauptnutzung der Sondergebiete 1 bis 3 zugeordnet sind.

## 1.2 Grundflächenzahl

In den Sondergebieten (SO1-3) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und Anlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

## 1.3 Baugrenzen / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die südliche Baugrenze im SO 1 darf unter Einhaltung einer lichten Höhe von 3 m durch das Vordach des Ladeneinganges auf einer Länge von 7,5 m um bis zu 3,5 m überschritten werden.

Im SO 2 und 3 ist analog eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze um bis zu 1,5 m durch Vordächer der Ladeneingänge auf einer Länge von max. 7,0 m im SO 2 und max. 5,5 m im SO 3 zulässig.

## 1.4 Höhe der baulichen Anlagen (H)

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist der gekennzeichnete Höhen-Nullpunkt (2,01 m NHN).

Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses. Bei der maximalen Gebäudehöhe bleiben Anlagen für die Solarenergienutzung und untergeordnete Bauteile i. S. d. Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), wie z. B. Schornsteine, Antennen oder technische Aufbauten, unberücksichtigt.

## 1.5 Verkehrslärmschutz

### Passiver Schallschutz nach DIN 4109

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

| Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub> in dB(A) (Lärmpegelbereich - LPB) | Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß R <sub>w,ges</sub> der Außenbauteile in dB |    |
|--|--|----|
|  | Büroräume und Ähnliches  | 35 |
| > 65 bis 70 (LPB IV)   |  |    |

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1, Gleichung 6 - Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile R<sub>w,ges</sub> 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 (Stand 2018) nicht unterschritten werden.

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

## 1.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der 20 m-Bauverbotszone und des Gewässerrandstreifens Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

## 1.7 Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

### 1.7.1 Stellplatzbepflanzung

Im Bereich der Stellplatzflächen sind je angefangene 10 Kfz-Stellplätze ein hochstämmiger Laubbäum der Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm auf einem unversiegelten Pflanzbeet von mind. 2,5 m x 2,0 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### Pflanzliste

|                     |            |                     |                     |
|---------------------|------------|---------------------|---------------------|
| Acer campestre      | Feldahorn  | Corylus colurna     | Baumhasel           |
| Acer platanoides    | Spitzahorn | Crataegus in Sorten | Rot-, und Apfeldorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn  | Quercus robur       | Stieleiche          |
| Carpinus betulus    | Hainbuche  | Tilia cordata       | Winterlinde         |

## 2 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

### 2.1 Dachgestaltung

Die Dächer sind als Flachdach bzw. flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung bis max. 10 ° auszubilden.

## 2.2 Gestaltung der Außenwandflächen

Die Außenflächen der Umfassungswände sind, Fenster- und Türöffnungen ausgenommen, als Ziegelsichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun auszuführen. Auf bis zu 20 % der Fassadenflächen der Hauptgebäude sowie für Nebenanlagen und Garagen bis zu einer Grundfläche von 50 m² pro Gebäude sind andere Materialien zulässig.

## 3 Hinweise

### 3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 66A "Sondergebiet Einzelhandel Ramsloh" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 "Fordeweg", rechtskräftig seit dem 25.10.1996, und des Bebauungsplanes Nr. 120 "Ramsloh Nord", rechtskräftig seit dem 23.05.2014, außer Kraft.

### 3.2 Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Saterland (cima 2023)

#### Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren (inkl. Getränke)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel)
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)

#### Zentrenrelevante Sortimente:

- Sanitätswaren, medizinisch- orthopädischer Bedarf
- Bücher
- Spielwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Bekleidung, Wäsche
- Sportartikel (inkl. Bekleidung und -geräte)
- Schuhe, Lederwaren
- Haus- und Heimtextilien (u. a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen, Zubehör)
- Baby- / Kinderartikel, Kinderwagen, Autokindersitze
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Korbwaren, Wohnaccessoires
- Kunstgegenstände
- Uhren, Schmuck
- Optik, Akustik (Sehhilfen, Hörgeräte)
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Reitsportartikel, Angel- und Jagdbedarf
- Musikalien, Musikinstrumente
- Unterhaltungselektronik
- Elektrokleingeräte
- Computer- und Kommunikationselektronik
- Foto, Zubehör
- Zeitschriften, Zeitungen
- Schnittblumen, Floristik
- Tiernahrung (ohne Nutztierfutter)

#### Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend):

- Elektrogroßgeräte
- Tierpflegemittel, Tierbedarf, zoologischer Bedarf
- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (Pflanzen, Pflegeartikel, Gartengeräte, Pflanzgeräte, Gartenmöbel)
- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten, Leitern
- Baumarktrelevante Haushaltswaren (Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer)
- Sanitär / Fliesen
- Rolläden, Rollos, Markisen
- Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel
- Bettwaren (Decken, Kissen, Tagesdecken, Matratzen, Matratzenschoner)
- Gardinen, Zubehör
- Teppiche, Bodenbeläge
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Sport- und Freizeitgroßgeräte, Campingartikel
- Kfz-Zubehör
- Erotikartikel
- Waffen

## 3.3 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 und 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 sowie Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes. 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.

## 3.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Saterland (Hauptstraße 507, 26683 Saterland) eingesehen werden.



## 3.5 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, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

## 3.6 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung sowie notwendige Fäll- oder Rodungsarbeiten dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen in Absprache mit der zuständigen Fachbehörde zulässig und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde.

## 3.7 Versorgungsleitung

Trinkwasser-Versorgungsleitung des OOWV (nicht eingemessen) Die Leitung darf nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden.

## 3.8 Oberflächenentwässerung

Bei Baumaßnahmen ist vor der Einleitung in die Vorflut auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z. B. Versickerungsmulden, Stauraumkanal sowie die Herstellung von versickerungsfähigem Pflaster, Dachbegrünung etc.) sicherzustellen, dass der Abfluss auf das natürliche Maß gedrosselt wird. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

## 4 Nachrichtliche Übernahmen

### 4.1 Bauverbotszone

20 m-Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStRG bzw. § 24 (1) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Innerhalb der 20 m-Bauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.

### 4.2 Baubeschränkungszone

40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStRG bzw. § 24 (2) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

### 4.3 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 3 WHG

Entlang des Grabens (Gewässer III. Ordnung) ist ein Streifen von 5,00 m Breite als Gewässerrandstreifen von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten.

## 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. 66 A "Sondergebiet Einzelhandel Ramsloh", 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. 66 A "Sondergebiet Einzelhandel Ramsloh" 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 .....

Bürgermeister

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. 66 A "Sondergebiet Einzelhandel Ramsloh" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 66 A 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 Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Ramsloh Flur: 12

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.04.2025).

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

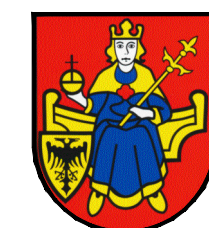
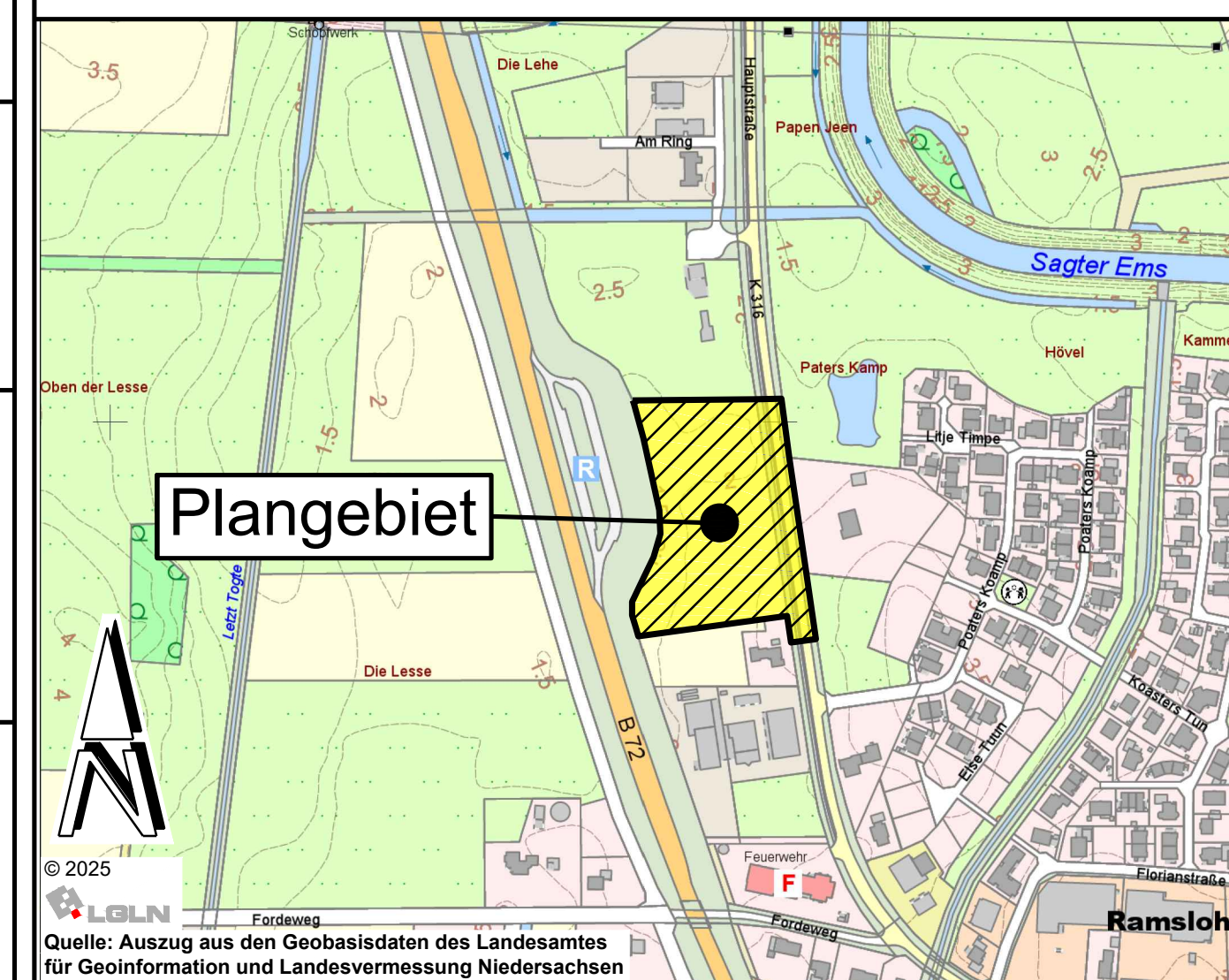
Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und Baunutzungsverordnung 2017

- SO 1 Sondergebiete
- SO 2 Zweckbestimmung:
- SO 3 "Einzelhandel"
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,8 GRZ Grundflächenzahl
- I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H = 8,50 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Hier: St = Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung des Lärmpegelbereiches IV (LPB IV)

## Füllschema der Nutzungsschablone:

| Baugebiet              |                  |
|------------------------|------------------|
| Zahl der Vollgeschosse | Grundflächenzahl |
| Höhe baulicher Anlagen |                  |

## ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Saterland Landkreis Cloppenburg

Stand: 26.08.2025

# Bebauungsplan Nr. 66 A "Sondergebiet Einzelhandel Ramsloh"

Mit örtlichen Bauvorschriften

## - Entwurf -