

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Nutzungen im Mischgebiet (MI 1-3)

In den Mischgebieten (MI 1-3) sind folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)

Im Mischgebiet 3 (MI 3) sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig.

1.2 Grundflächenzahl

Im Mischgebiet 1 (MI 1) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen i.S.v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

Im Mischgebiet 2 (MI 2) darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch solche Anlagen nicht überschritten werden.

1.3 Zahl der Wohnungen

Im Mischgebiet 2 und 3 (MI 2 und 3) sind je Einzelhaus höchstens 3 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte höchstens 1 Wohnung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 5 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen Garagen und überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nicht zulässig.

1.5 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

Unter der Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.

Unter der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante des Firstes zu verstehen. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.6 Verkehrslärmschutz

Passiver Schallschutz nach DIN 4109

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

Maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP) La in dB(A) (Lärmpegelbereich - LPB)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß R'w.ges der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
bis 65 (LPB III)	35	30
bis 70 (LPB IV)	40	35
bis 75 (LPB V)	45	40

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 (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 Terrassen, Balkone oder Loggien sind außerhalb des LPB V anzuordnen. In den Lärmpegelbereichen III und IV sind solche Anlagen zulässig:

- auf den der Hauptstraße abgewandten Seiten im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude oder,
 - auf der der Hauptstraße zugewandten Seite nur, sofern sie durch zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen (z.B. Wand oder Gebäude) geschützt werden.
- Die schallabschirmenden Maßnahmen müssen geeignet sein, die Beurteilungspegel um das Maß der Überschreitung zu reduzieren.

Allgemeine Regelung

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

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

1.7.1 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 Gehölzanzpflanzung gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

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

Pflanzliste

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

1.7.2 Private Grünfläche „Teichanlage“ (PG)

In der privaten Grünfläche (PG) mit der Zweckbestimmung "Teichanlage" ist das vorhandene Stilgewässer zu erhalten.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Dachform und -neigung

Die Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von mind. 30° ausführen. Unterbrechungen der Dachfläche durch Gauben sind höchstens auf der Hälfte ihrer Gesamfläche zulässig. Gauben oder Dacheinschnitte müssen zu den Dachrändern, Grad oder Kehlinien einen Abstand von mindestens einem Meter einhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen, Carports und Nebengebäude sowie Wintergärten, wenn die Grundfläche jeweils weniger als 30 m² beträgt.

2.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der geneigten Hauptdächer sind ausschließlich Tondachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachteile sowie Solaranlagen und Wintergärten (mit verglasten Außenwänden).

2.3 Fassaden

Die Außenfassaden sind in Ziegelsichtmauerwerk auszuführen. Untergeordnete Bauteile und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien verkleidet werden. Auf bis zu 10 % der Außenwandfläche sind als besondere Gestaltungselemente auch abweichende Materialien und Farben zulässig.

2.4 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. 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.

2.5 Gartengestaltung

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

2.6 Dach- und Oberflächenwasser

Bei Baumaßnahmen ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z.B. Versickerungsmulden) sicherzustellen, dass die Entwässerungssituation nicht verschärft wird.

2.7 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften.

Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

3 Hinweise

3.1 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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.

3.2 Altablagerungen

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

3.3 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).

3.4 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli) durchzuführen. 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. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.



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. 147 „Nördlich der Brinkstraße“, 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. 147 „Nördlich der Brinkstraße“ 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 öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 § 4 a 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. 147 „Nördlich der Brinkstraße“ beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 147 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, 36

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

c 2022 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Katasteramt Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters - und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach - (Stand vom 21.11.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der 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

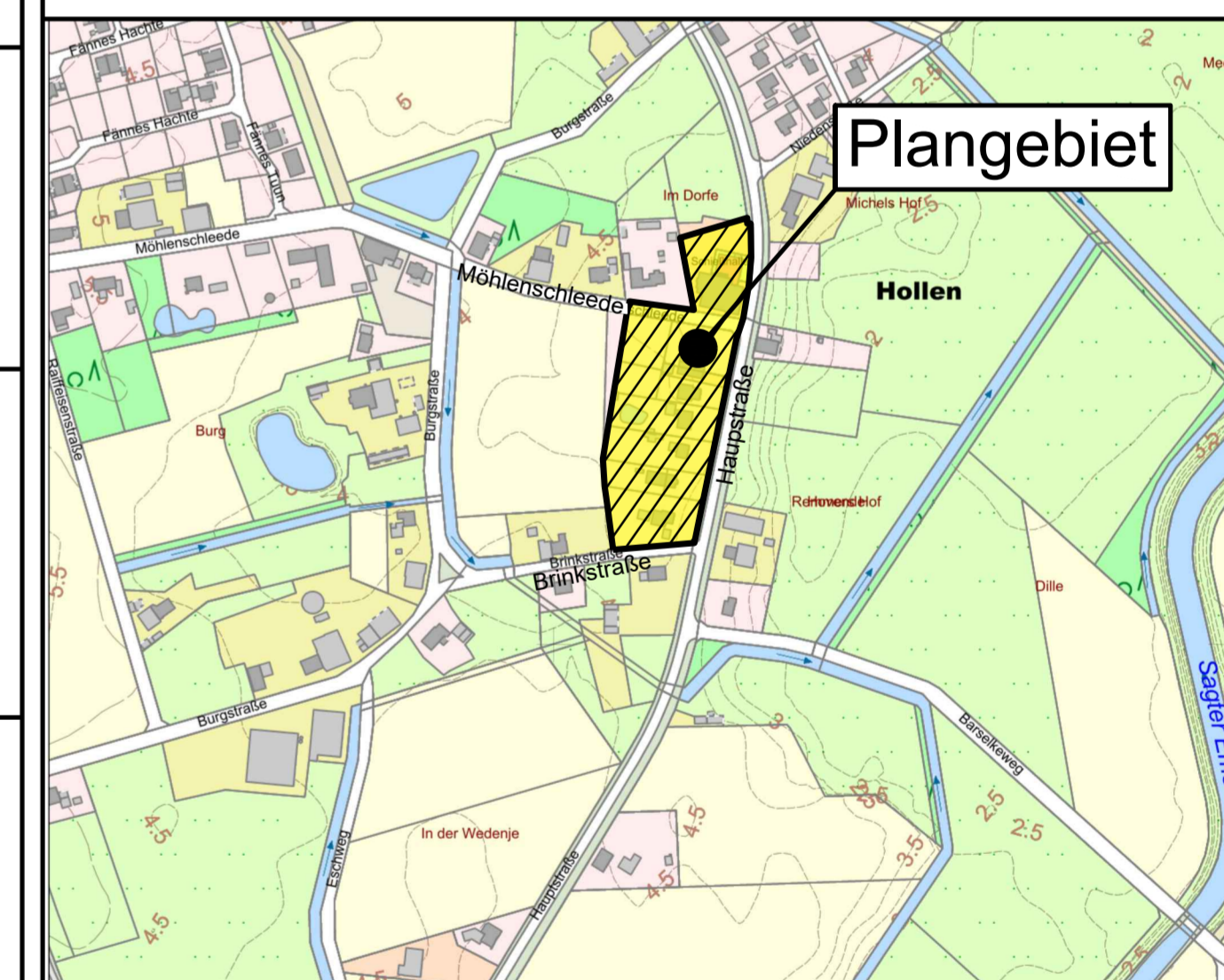
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und Baunutzungsverordnung 2017

- MI Mischgebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 1,0 GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 0,4 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- O Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- TH=4,00m TH Traufhöhe als Höchstmaß
- FH=9,00m FH Firsthöhe als Höchstmaß
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen
- PG = Private Grünflächen Zweckbestimmung: "Teich"
- zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche LPB III - V

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe (TH) Firsthöhe (FH)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Saterland Landkreis Cloppenburg

Stand: 17.01.2023

Bebauungsplan Nr. 147

"Nördlich der Brinkstraße"

Mit örtlichen Bauvorschriften

- Entwurf -