

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Gewerbegebiet (GE)

Gewerbelärm – Emissionskontingente (L<sub>EK</sub>)

Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691 Emissionskontingentierung" weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die zulässigen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> tags / nachts entsprechend den nachfolgend aufgeführten Zusatzkontingenten.

Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A)

Table with 3 columns: L<sub>EK</sub> tags / nachts, Winkel (0° Nord), and values for Sektor A, B, and C.

Der Bezugspunkt (B) der Richtungssektoren im Plangebiet hat folgende Koordinaten Rechtswert: 32411635 Hochwert: 5887300

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006 - 12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort j im Richtungssektor k L<sub>EKj</sub> durch L<sub>EKj</sub> + L<sub>EK, zus.k</sub> zu ersetzen ist.

Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung (Schalltechnische Prognose) nachzuweisen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> j den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Einzelhandelsbetriebe Auf der Grundlage des § 1 (5) und (9) BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der "Sortimentsliste der Gemeinde Saterland" (s. Hinweis Nr. 2.2) nicht zulässig sind.

Vergnügungsstätten Im Gewerbegebiet (GE) werden die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen Photovoltaikanlagen sind in dem festgesetzten Gewerbegebiet als Freiflächenanlagen ausgeschlossen.

1.2 Höchstzulässige Höhen (H) Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (H) im Gewerbegebiet beträgt 12,0 m.

Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses.

Für untergeordnete Anlagen, wie z. B. Schornsteine oder Silos, sind ausnahmsweise größere Höhen zulässig.

1.3 Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse Für die gemäß § 8 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) sowie für die gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) sind die Zahl der Vollgeschosse untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zweigeschossige Gebäude zulässig.

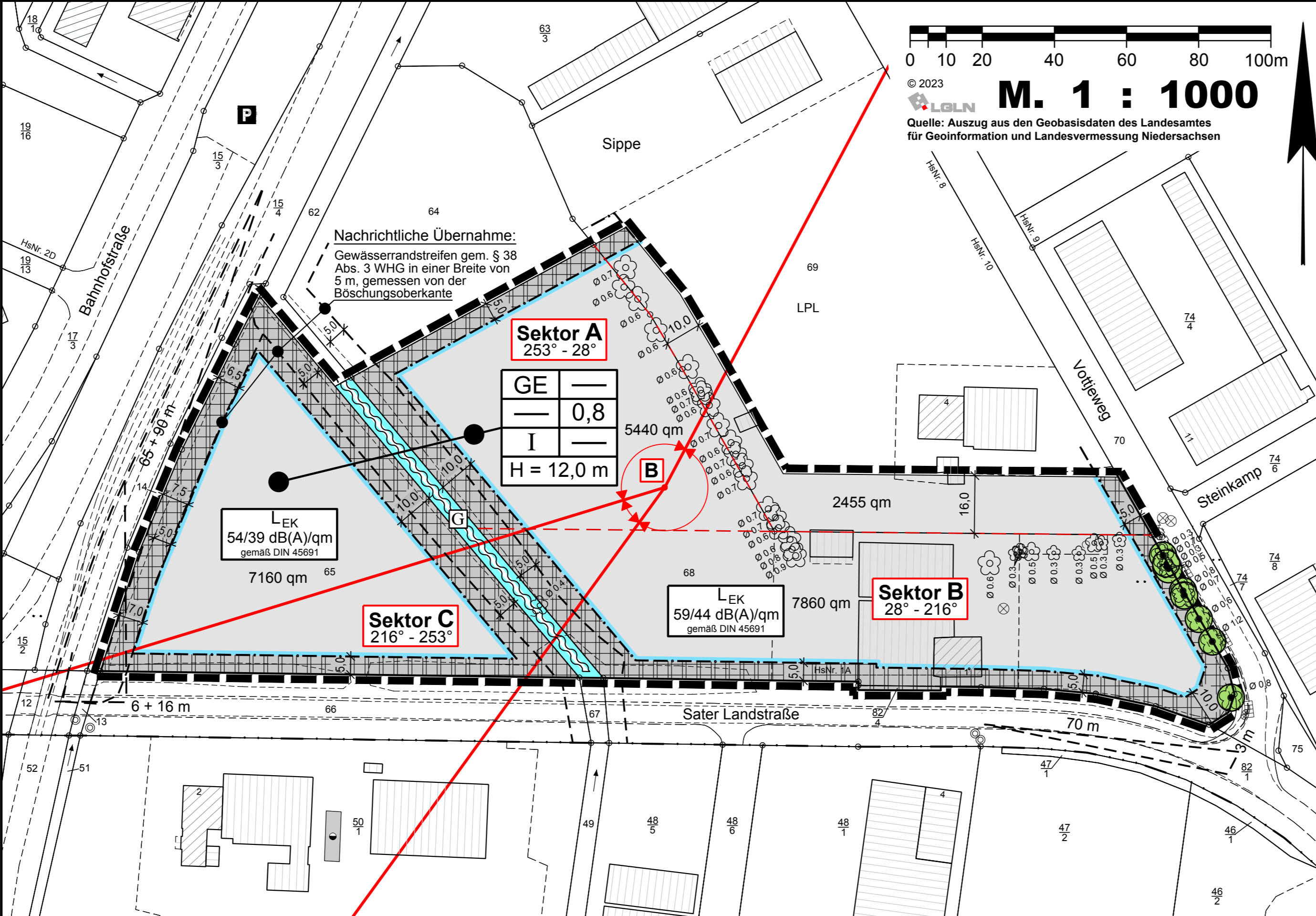
1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der Gewässerrandstreifen und bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m. § 8 a BNatSchG

1.5.1 Festgesetzte Einzelbäume Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden.

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



2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 146 "Nördlich der Sater Landstraße" treten für den Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 97 "Gewerbegebiet westlich des Vottjweges", rechtskräftig seit dem 04.07.2006 und der 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 14.02.2012, außer Kraft.

2.2 Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Saterland (GMA 2018)

- Zentrenrelevante Sortimente: Sanitätswaren, Bücher, Spiel-, Schreibwaren, Bekleidung, Sportbekleidung, Schuhe, Wolle, Kurzwaren, Baby-/Kinderartikel, Haushaltswaren, Kunstgegenstände, Haus-/Tischwäsche, Uhren, Schmuck, Fahrradzubehör, Reit Sportartikel, Angel- und Jagdbedarf.

- Nahversorgungsrelevante Sortimente: Nahrungsmittel, Drogerie, Zeitschriften, Tiernahrung.

- Nicht zentrenrelevante Sortimente: Elektrogroß- und -kleingeräte, Telekommunikation, Tierpflegemittel, Gartenbedarf, Baustoffe, Farben, Lacke, Tapeten, Leisten, Sanitär/Fliesen, Rolläden, Möbel, Matratzen, Bettwaren, Gardinen, Teppiche, Gartenmöbel, Gartengeräte, Lampen, Campingartikel, Auto-/Motorradzubehör, Sanitätswaren.

2.3 Bodenfunde

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

2.4 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.

2.5 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.

2.6 Artenschutz Die Bauflächenvorbereitung sowie notwendige Fällungs-, Rodungs- oder Rückbauarbeiten 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.

Beim Rückbau der Gebäude hat vorab durch eine ökologische Baubegleitung eine Kontrolle zu erfolgen, ob die Schleiereule sich im Gebäude aufhält.

Als kurzfristiger Ersatz für den Verlust von Brutplätzen für Höhlenbrüter sind insgesamt 20 Höhlenbrüternistkästen in geeigneten verbleibenden Gehölzstrukturen anzubringen.

Als vorsorglicher Ausgleich für den Verlust von potenziellen Fledermausquartieren in rückzubauenden Gebäuden sind 10 Fledermaushöhlen (selbstreinigende Kleinfledermaushöhle aus Holzbeton) in der Umgebung (ab etwa 50 m Abstand zum Baufeld in geeigneten Gehölzstrukturen oder an Gebäuden) anzubringen.

3 Nachrichtliche Übernahme 3.1 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 3 WHG Entlang der Gräben (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) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Saterland diesen Bebauungsplan Nr. 146 "Nördlich der Sater Landstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Saterland, den ..... Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Saterland hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 "Nördlich der Sater Landstraße" 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 § 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. 146 "Nördlich der Sater Landstraße" beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 146 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: Strücklingen Flur: 24

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

© 2023 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 11.08.2023).

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.

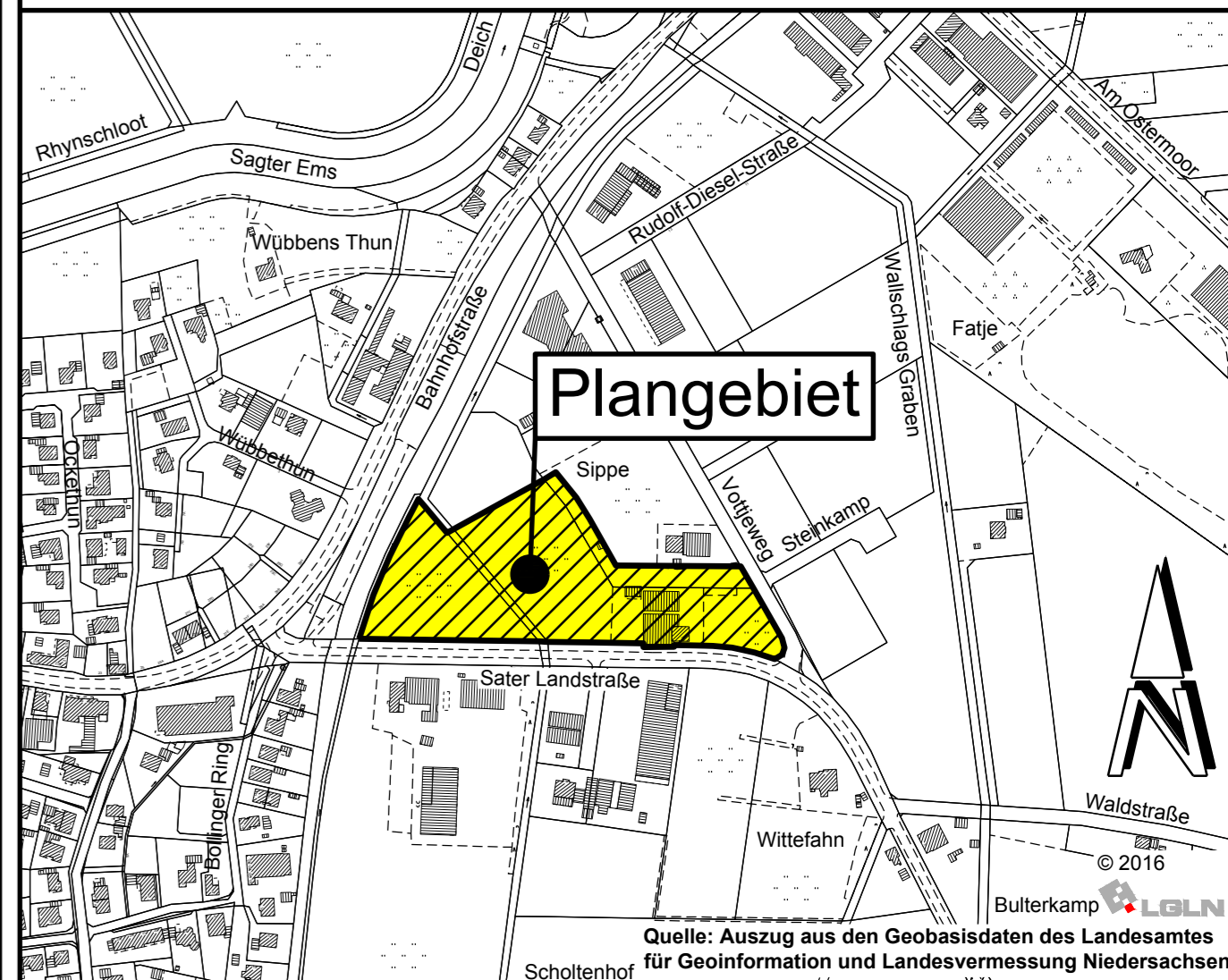
Friesoythe, den ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Julius Dieckmann Siegel

Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

- GE Gewerbegebiet, Nicht überbaubare Grundstücksflächen, 0,8 GRZ Grundflächenzahl, I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, H = 12,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, L<sub>EK</sub> Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691)), Baugrenze, Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (G = Graben), zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, Parzellierungsvorschlag (mit Flächengröße)

Füllschema der Nutzungsschablone: Table with columns for Baugebiet, Baumassenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen, and Emissionskontingente.

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Saterland Landkreis Cloppenburg Stand: 09.04.2024

Bebauungsplan Nr. 146

" Nördlich der Sater Landstraße "

- Entwurf -