

1. Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO 2017)

1.1 Nutzungen im Mischgebiet
Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Grabens „Walthers Schloot“ und bis zu einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.3 Abweichende Bauweise
In der abweichenden Bauweise (a) können auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

1.4 Höhe der baulichen Anlagen (H)
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 12,0 m bezieht sich auf die Höhe der Achse der Fahrbahnoberkante der Friedhofstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.5 Verkehrslärmschutz
Passiver Schallschutz nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau)
Teile des Plangebietes sind durch den Verkehrslärm der Friedhofstraße (K 299) belastet. In den in der Planzeichnung generalisiert dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) III - IV sind mind. folgende resultierende Schalldämm-Maße R'w,ges (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, Stand 2018) erforderlich:

Lärmpegelbereich IV
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R' W,ges = 40 dB
Büro Räume u. ä.: erf. R' W,ges = 35 dB

Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R' W,ges = 35 dB
Büro Räume u. ä.: erf. R' W,ges = 30 dB

Schallschutz von Schlafräumen
Für offenbare Fenster von empfindlichen Wohnräumen (Schlafräumen und Kinderzimmern) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z. B. über schalldämmte Lüftungssysteme oder eine Belüftung über die lärmabgewandten Fassadenseiten sichergestellt sein, sodass im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) ein mittlerer Schalldruckpegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.

Außenwohnbereiche
Im südlichen Bereich des Plangebietes sind im Abstand von weniger als 20 m zur Verkehrsfläche der Friedhofstraße schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone oder Loggien nur zulässig, sofern sie durch schallabschirmende Maßnahmen (z.B. Wand, Gebäude, Brüstung oder Ähnliches) entsprechend geschützt sind, sodass der Orientierungswert für die Verkehrslärmbelastung in Mischgebieten von 60 dB(A) eingehalten werden kann.

Allgemeine Regelung
Bei einer Unterschreitung der oben festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.

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

1.6.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Pflanzen der Pflanzliste zu ergänzen. Zu pflanzen sind mind. 4 Arten in Anteilen zu mind. 10 %. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch Neuanpflanzungen der Pflanzliste zu ersetzen. Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27A „Nördlich der Friedhofstraße II“ treten für deren Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 27A, rechtskräftig seit dem 13.09.2005, und der 4. Änderung, rechtskräftig seit dem 20.08.2020, außer Kraft.

2.2 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. 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.

2.3 Artenschutz
Erforderliche Baumfällungen oder Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit der 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.

2.4 Sichtdreieck
1 Das dargestellte Sichtdreieck ist 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).

2.5 Grundstücksein- und -ausfahrten
Die Herstellung und Änderung von Grundstücksein- und Grundstücksausfahrten zur K 299 ist in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Friesoythe durchzuführen. Das erforderliche Sichtdreieck ist gem. RAS 06 freizuhalten.

2.6 Gewässerrandstreifen
Entlang des Grabens „Walthers Schloot“ ist ein Streifen von 5,0 m Breite als Gewässerrandstreifen von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten.

2.7 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.

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. 27A "Nördlich der Friedhofstraße II", 6. Änderung, 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. 27A "Nördlich der Friedhofstraße II", 6. Änderung 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 zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 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 wurden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom bis im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Saterland, den
.....
Bürgermeisterin

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Saterland hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung 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 beschlossen.

Saterland, den
.....
Bürgermeister

Am ist ortsüblich bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Saterland diesen Bebauungsplan Nr. 27A "Nördlich der Friedhofstraße II", 6. Änderung beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 27A, 6. Änderung 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: 13

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



Die Unterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 26.04.2024). 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

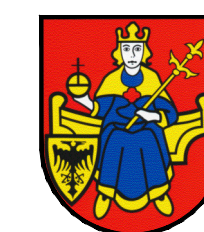
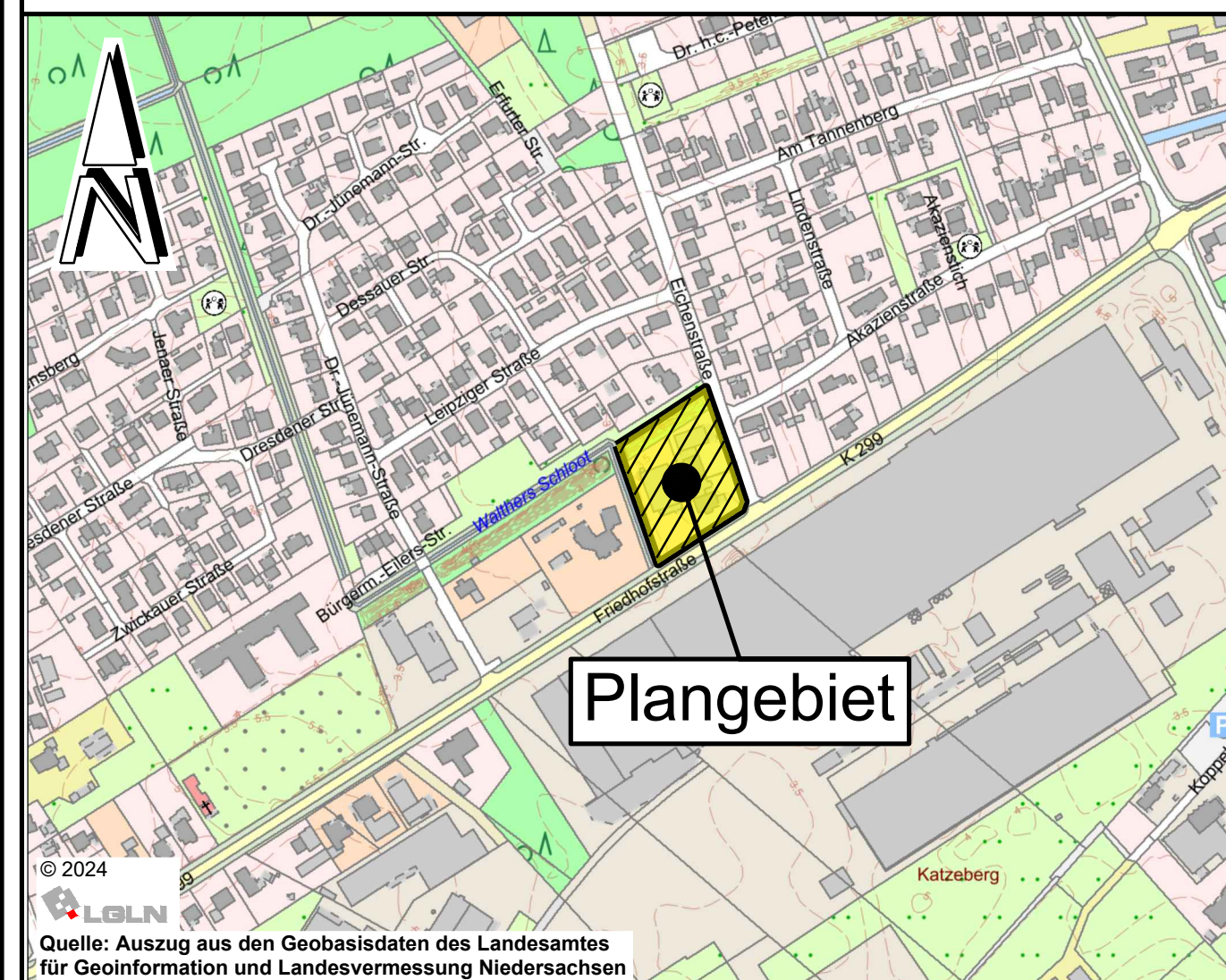
- MI Mischgebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- GFZ Geschossflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- a Abweichende Bauweise, Gebäude über 50 m Länge zulässig
- Baugrenze
- Ver- und Entsorgungsleitungen des OÖVV (unterirdisch), nicht eingemessen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV, (LPB III und IV)

Füllschema der Nutzungsschablone:

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

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

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Saterland
Landkreis Cloppenburg

Stand: 21.08.2024

Bebauungsplan Nr. 27A

" Nördlich der Friedhofstraße II ", 6. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

- Entwurf -