

© 2023



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



## **Gemeinde Saterland Landkreis Cloppenburg**

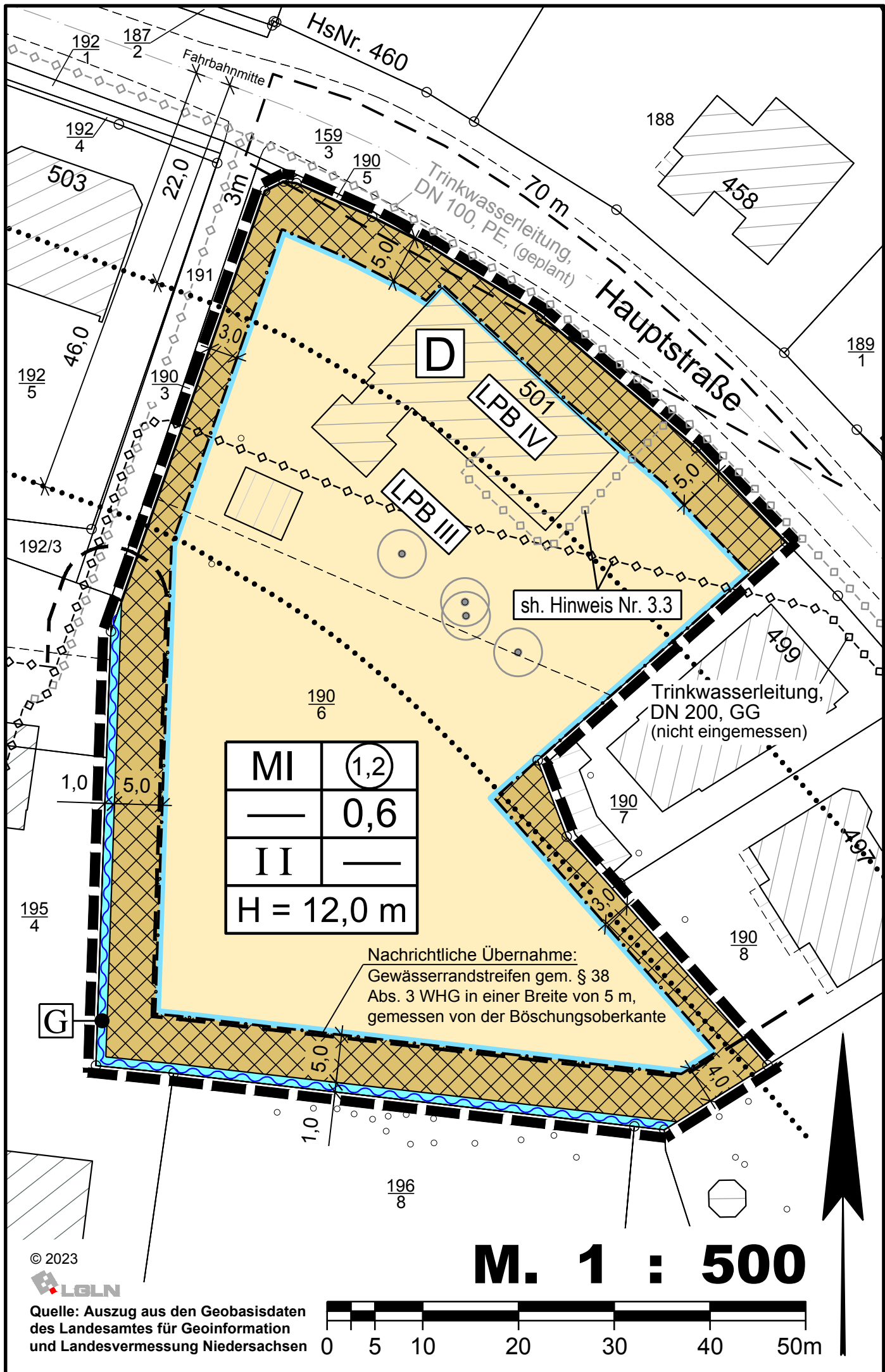
Stand: 13.12.2023

# **Bebauungsplan Nr. 76**

## **" Hauptstaße ", 6. Änderung**

Mit örtlicher Bauvorschrift  
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

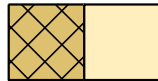
### **- Entwurf -**



# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und Baunutzungsverordnung 2017



MI Mischgebiete



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1,2

GFZ Geschossflächenzahl

0,6

GRZ Grundflächenzahl

II

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0

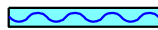
Offene Bauweise

H = 12,0 m

H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß



Baugrenze



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

Hier: G = Graben



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III und LPB IV)

### Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	

### Hinweise:



bislang als zu Erhalten festgesetzte Einzelbäume, die bei Abgang zu ersetzen sind (s. textl. Fests. Nr. 1.5.1)



Wasserversorgungsleitung des OOWV (geplant) (s. Hinweis Nr. 3.3)

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

## 1.1 Nutzungen im Mischgebiet (MI)

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, die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind bis zu einer Tiefe von 3 m - zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze - Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

## 1.3 Höhe der baulichen Anlagen (H)

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhe der Fahrbahnoberkante der nächst- gelegenen Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

## 1.4 Verkehrslärmschutz

### Passiver Schallschutz nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau)

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

Maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP) $L_a$ in dB(A) (Lärmpegelbereich - LPB)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
Über 60 bis 65 (LPB III)	35	30
Über 65 bis 70 (LPB IV)	40	35

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 Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Loggien und Balkone, sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen, um eine Einhaltung des entsprechenden Orientierungswertes der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für den Tagzeitraum von 60 dB(A) im Mischgebiet zu gewährleisten.
- Abweichungen von den oben genannten Regelungen sind zulässig, wenn der ausreichende Lärmschutz, z. B. durch Gebäudeabschirmung, im Einzelfall gemäß DIN 4109 nachgewiesen werden kann.

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

### **1.5.1 Pflanzgebot für Einzelbäume**

Das Erhaltungsgebot der bislang festgesetzten Einzelbäume wird aufgehoben. Bei Abgang oder einer Beseitigung ist je Einzelbaum auf dem Flurstück eine Ersatzpflanzung mit einem standortgerechten heimischen Laubbaum oder einem regionaltypischen Obstbaum (als Hochstamm mit Stammumfang 14 - 16 cm) vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten.

## **2 Örtliche Bauvorschrift (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)**

### **2.1 Dachneigung**

Die Hauptdächer im MI sind als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 ° und höchstens 48 ° herzustellen. Bei Mansarddächern ist oberhalb der Mansardlinie (Oberdach) auch eine geringere Dachneigung zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 51 qm sowie Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile.

## **3 Hinweise**

### **3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Hauptstraße" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76, rechtskräftig seit dem 12.07.2004, außer Kraft.

### **3.2 Bodenfunde**

#### **Baudenkmal**

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich mit dem Haus Hauptstraße Nr. 501 ein Baudenkmal. Für das Gebäude sind die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Bauvorhaben in der unmittelbaren Umgebung von Baudenkmalen sind so zu erstellen, dass das Erscheinungsbild des Baudenkmalen nicht beeinträchtigt wird.

Baumaßnahmen am Baudenkmal oder Neubauvorhaben in der Umgebung von Baudenkmalen sind daher mit der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg abzustimmen.

#### **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 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.

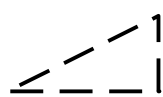
### **3.3 Versorgungsleitung**

- ◇-◇-◇-◇- Wasserversorgungsleitung, DN 200, des OOWV (nicht eingemessen, wird verlegt)
- ◇-◇-◇-◇- Wasserversorgungsleitung des OOWV (geplant)

### **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 Sichtdreieck**



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).

### **3.6 Artenschutz**

Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und außerhalb der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

## **4 Nachrichtliche Übernahme**

### **4.1 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 3 WHG**

- — — Entlang des Grabens (Gewässer III. Ordnung) ist ein Streifen von 5,0 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. 76 "Hauptstraße", 6. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Saterland, den .....

.....  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Saterland hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Hauptstraße", 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 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB 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.

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom ..... bis ..... gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB 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 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. 76 "Hauptstraße", 6. Änderung beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 76, 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  
Maßstab: 1:1000

Gemarkung: Ramsloh  
Flur: 18

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

© 2023



**Landesamt für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen,**  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg  
Katasteramt Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (**Stand vom 04.10.2023**).

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

Siegel

.....  
Julius Dieckmann