

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

**1.1 Sondergebiet „Pferdehof - Reiten, Freizeit und Erholung“**

Das Sondergebiet (SO) „Pferdehof - Reiten, Freizeit und Erholung“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für die Pferdehaltung bzw. den Reitsport sowie gastronomischen Einrichtungen, Ferienwohnungen und dem Wohnen.

Zulässig sind

- a) Pferdeställe für bis zu 20 Pferde, Reithallen, Reitplatz und Paddock sowie Weideflächen,
  - b) Lagergebäude und -flächen für Futtermittel und Stroh sowie Werkstätten, Lager- und Stellflächen für landwirtschaftliche bzw. reitsportbezogene Maschinen und Geräte,
  - c) bis zu insgesamt 3 Ferienwohnungen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 100 m²,
  - d) eine Schank- und Speisewirtschaft,
  - e) Verkaufsstelle/Laden für Geschenk- und Dekoartikel, Nahrungs- und Genussmittel mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m²,
  - f) bis zu insgesamt 2 Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, dessen Angehörige sowie Aufsichtspersonen und
- sonstige untergeordnete Anlagen und Nebenanlagen, die der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, dazu zählen zum Beispiel: Büro- und Dienstleistungseinrichtungen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten, Spielgeräte und Spielplätze.

**1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche und 10 m zur oberen Böschungskante des „Langhorster Grabens“ Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im i.S.d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

**1.3 Abweichende Bauweise**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude bis zu einer Gesamtlänge von 60 m zulässig.

**1.4 Höhe der baulichen Anlagen**

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 9,0 m bezieht sich auf die Höhe der Fahrbahnseite der Hauptstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Gebäude.

**1.5 Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Hauptstraße belastet. In den in der Planzeichnung generalisiert dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV sind mind. folgende resultierende Schalldämm-Maße R<sub>w,res</sub> (gem. DIN 4109) erforderlich:

<b>Lärmpegelbereich IV</b>	
Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. R' W <sub>res</sub> = 40 dB
Bürräume u. ä.:	erf. R' W <sub>res</sub> = 35 dB
<b>Lärmpegelbereich III:</b>	
Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. R' W <sub>res</sub> = 35 dB
Bürräume u. ä.:	erf. R' W <sub>res</sub> = 30 dB

**Schallschutz von Schlafräumen**

Für offenbare Fenster von empfindlichen Wohnräumen (Schlafräumen und ggf. Kinderzimmern) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z. B. üb. halbgedämmte Lüftungssysteme oder eine Belüftung über die lärmabgewandten Fassadenseiten sichergestellt sein.

**Außenwohnbereiche**

Schützenswerte Außenwohnbereiche sind auf den der Lärmquelle abgewandten Fassadenseiten anzuordnen. Auf der der Lärmquelle zugewandten Seite sind sie nur zulässig, sofern sie durch zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen (z.B. Wand oder Gebäude) entsprechend geschützt werden.

Die schallabschirmenden Maßnahmen müssen geeignet sein, die Beurteilungspegel um das Maß der Überschreitung zu reduzieren.

**Allgemeine Regelung**

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

Für die übrigen Bereiche ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu beachten.

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

**1.6.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Pflanzen der Pflanzliste 1 zu ergänzen. Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % beträgt. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

**Pflanzliste 1**

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke	Carpinus betulus	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		

**1.6.2 Zu erhaltende 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 oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Laubbaum der potenziell natürlichen Vegetation vorzunehmen. Bei Erdarbeiten im Traufbereich der festgesetzten Einzelbäume, z.B. bei Kabelverlegungsarbeiten sind die Vorschriften der DIN 18920 Garten- und Landschaftsbau zu beachten.

**1.6.3 Pflanzgebot**

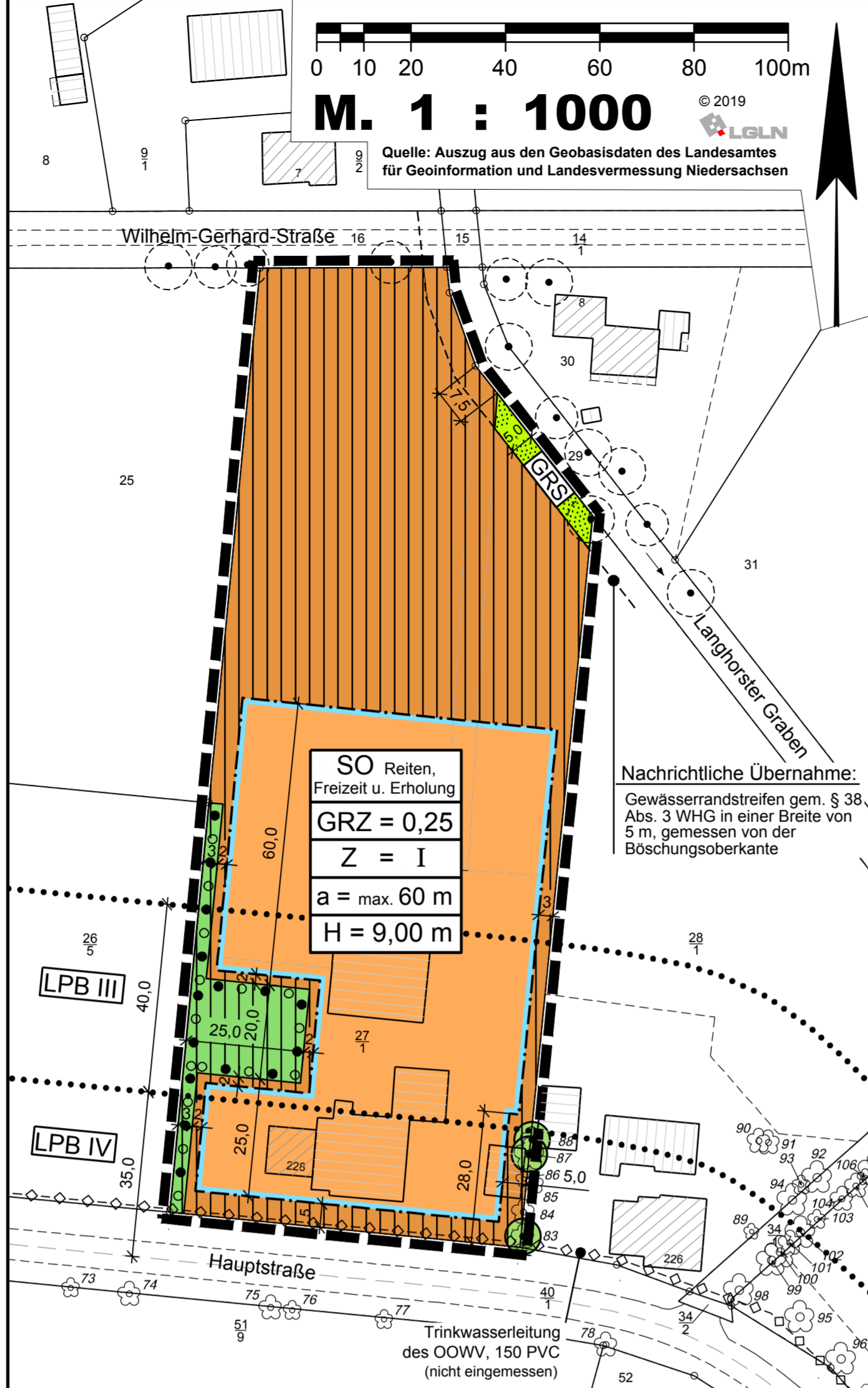
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mind. 15 hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste 2 auf einem unversiegelten Pflanzbeet von mindestens 10 m² zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.

**Pflanzliste 2**

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Betula pendula	(Sandbirke)	Quercus robur	(Stieleiche)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Tilia cordata	(Winterlinde)

**1.6.4 Private Grünfläche - Gewässerrandstreifen**

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ ist als Ruderalflur zu entwickeln und extensiv durch max. eine Mahd pro Jahr zu pflegen.



**2 Hinweise**

**2.1 Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

**2.2 Hauptversorgungsleitung**

—◇—◇— Vorhandene Trinkwasserleitung, 150 PVC, des OOWV (nicht eingemessen)

Die Leitung darf nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden.

**2.3 Artenschutz**

Eine Beseitigung von Gehölzen oder die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. August) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

**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 Oberflächenentwässerung**

Bei Baumaßnahmen sind auf dem jeweiligen Grundstück Regenwasserrückhalteanlagen vorzusehen, die das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser vor einer Einleitung in die Vorflut auf das natürliche Maß drosseln.

**3 Nachrichtliche Übernahme**

**3.1 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG**

--- Entlang des „Langhorster Graben“ (Gewässer II. Ordnung) ist ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5,0 m ab der Böschungsoberkante 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. 139 "Pferdehof Behrends", 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. 139 "Pferdehof Behrends" 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 .....

Am ..... ist ortsüblich bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Saterland diesen Bebauungsplan Nr. 139 "Pferdehof Behrends" beschlossen hat.  
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 139 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 .....

Saterland, den .....  
Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1 : 1000 Gemarkung: Scharrel Flur: 25  
**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,**  
© 2019 **LGLN** Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg Katasteramt Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 28.01.2019). 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

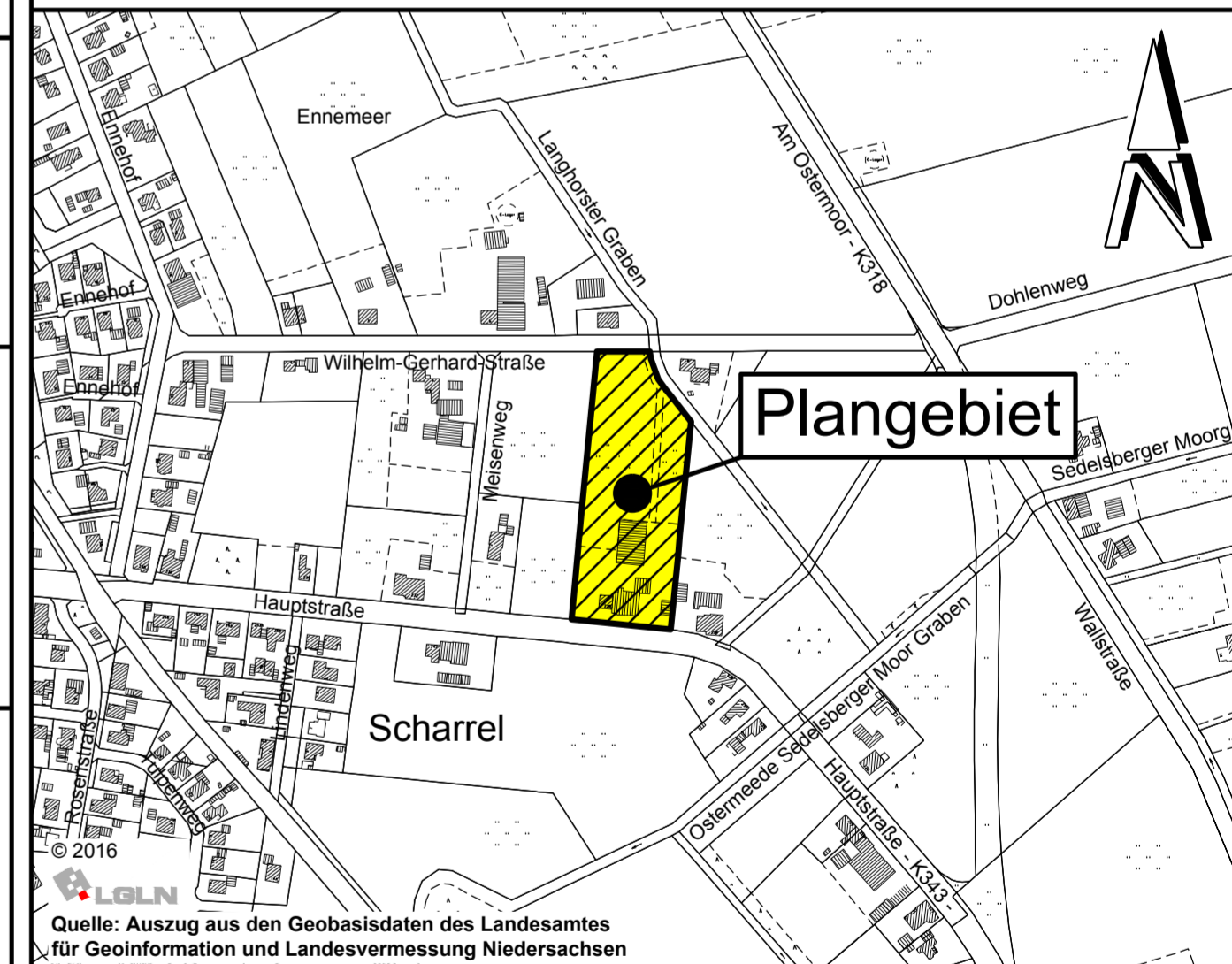
**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017
- SO Sondergebiet "Pferdehof - Reiten, Freizeit u. Erholung"
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - 0,25** GRZ Grundflächenzahl
  - a** abweichende Bauweise, Gebäude bis 60 m Länge zulässig
  - I** Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - H = 9,0 m** H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
  - Baugrenze
  - Private Grünfläche Zweckbestimmung: **GRS** Gewässerrandstreifen
  - zu erhaltender eingemessener Einzelbaum
  - 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 LPB IV)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet
Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse
Bauweise
Höhe baulicher Anlagen

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 5000



**Gemeinde Saterland**  
**Landkreis Cloppenburg**  
Stand: 08.11.2019

**Bebauungsplan Nr. 139**  
**"Pferdehof Behrends"**  
**- Entwurf -**