

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO 2017)

1.1 Gewerbelärm – Emissionskontingente (L_{EK})
 Im Gewerbegebiet (GE) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 "Emissionskontingentierung" weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis K erhöhen sich die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} tags / nachts entsprechend den nachfolgend aufgeführten Zusatzkontingenten.

Richtungssektor	Zusatzkontingent L _{EK} in dB (A) tags / nachts	Sektoren beginnend von Nord = 0° im Uhrzeigersinn
Sektoren A-E und I-K	+/- 0 dB (A)	70° - 134° und 32° - 70°
Sektor F	+ 12,0 dB (A)	134° - 183°
Sektor G	+ 15,0 dB (A)	183° - 306°
Sektor H	+ 12,0 dB (A)	306° - 32°

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende Gaus-Krüger-Koordinaten: X = 3411797 Y = 5885728

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006 - 12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen 6 und 7 für Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent L_{EK,j} durch L_{EK,j} + L_{EK,zus,k} zu ersetzen ist.

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

1.2 Vergnügungsstätten

Im Gewerbegebiet (GE) und im Mischgebiet (MI) werden Vergnügungsstätten i. S. d. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO bzw. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

1.3 Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen sind im Gewerbegebiet als Freiflächenanlagen ausgeschlossen, als untergeordnete Nebenanlagen sind sie nur an oder auf Gebäuden zulässig. Sie sind auch unzulässig an oder auf Gebäuden oder baulichen Anlagen, deren Errichtung vorrangig zu Zwecken der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie erfolgt.

1.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe (H)

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhe der Fahrbahnachse der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

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

Für untergeordnete Anlagen und Immissionsschutzanlagen zur Luftreinhaltung, wie z. B. Schornsteine oder Silos, sind im Gewerbegebiet ausnahmsweise größere Höhen zulässig. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 20 m festgesetzt.

1.5 Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse

Für die gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) sowie für die gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind im Gewerbegebiet (GE) ausnahmsweise zweigeschossige Gebäude zulässig.

1.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 5 m zur privaten Grünfläche "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.

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

1.7.1 Private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung

Anpflanzung
 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Gehölze der Pflanzliste zu ergänzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

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

Regenwasserrückhalteanlage (RRA)
 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhalteanlage" (RRA) dient dem Erhalt des vorhandenen Gewässers zur Regenwasserrückhaltung / -ableitung und der vorhandenen Laubgehölze.

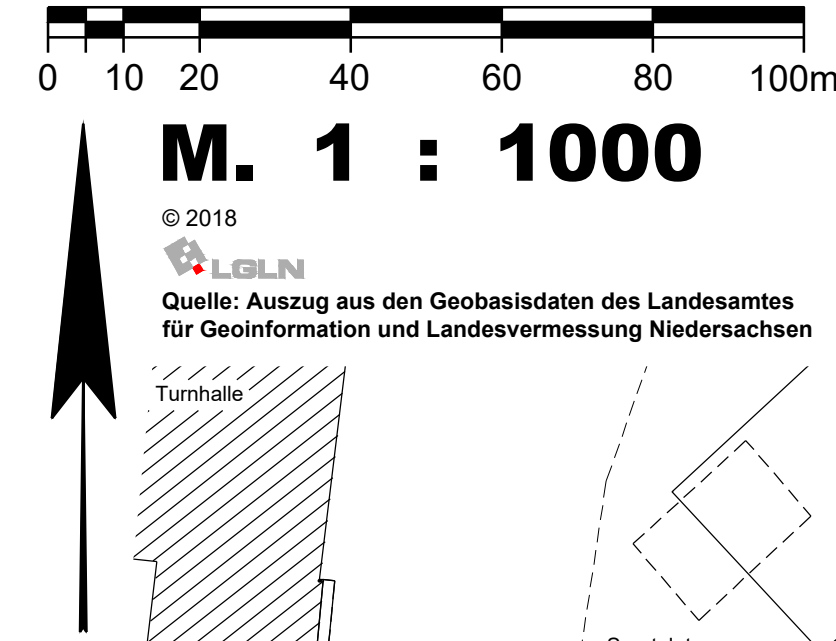
Die Regenwasserrückhalteanlage ist wie bisher extensiv zu pflegen und zu unterhalten. Die für eine Erweiterung eventuell zu entnehmenden Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen der Pflanzliste zu ersetzen.

Teich
 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Teich" dient dem Erhalt des hier vorhandenen Gewässers und der vorhandenen Laubgehölze. Bei einer Nutzung des Gewässers zur Regenwasserrückhaltung ist die Erweiterung so auszuführen, dass die vorhandenen Laubgehölze weitestgehend erhalten und die neugestalteten Uferbereiche langgezogen und flach ausgestaltet werden. Die für eine Erweiterung eventuell zu entnehmenden Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen der Pflanzliste zu ersetzen.

Gehölz
 In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölz" sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen der Pflanzliste zu ersetzen.

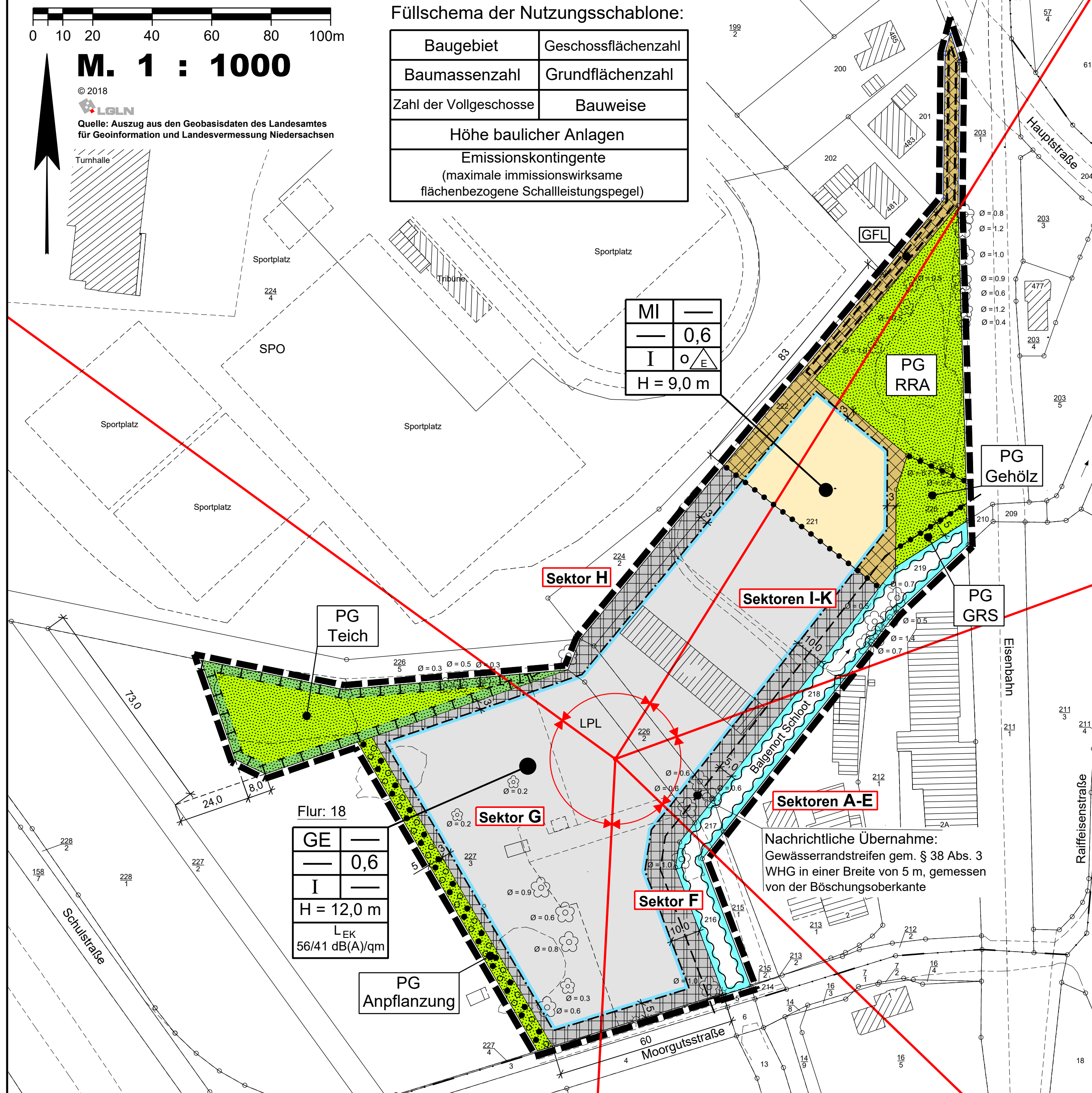
Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und -mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

Private Grünfläche (GRS)
 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerrandstreifen" (GRS) ist als Ruderalflur zu entwickeln und darf maximal zweimal pro Jahr gemäht werden.



Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	
Emissionskontingente (maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel)	



Pflanzliste

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		

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 133 "Gärtnerei Janssen" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4, rechtskräftig seit dem 29.12.1969, und des Bebauungsplanes Nr. 76, rechtskräftig seit dem 19.09.1997, 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, Holzkohleausparungen, 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.

2.3 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
 Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können während der Öffnungszeiten bei der Gemeinde Saterland (Hauptstraße 507, 26683 Saterland) eingesehen werden.

2.4 Artenschutz
 Die Bauflächenvorbereitung auf den Freiflächen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel, d. h. nicht in der Zeit von Mitte März bis Ende Juli durchgeführt werden. Notwendige Baumfällungen sind außerhalb der Phase der sommerlichen Aktivität der Fledermäuse und der Brutzeit der gehölzbrütenden Vögel, d. h. nicht in der Zeit von Anfang März bis Ende September, durchzuführen.
 Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.
 Eine Verfüllung von Wasserflächen darf nur in den Wintermonaten (November bis Januar) stattfinden.

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. 133 "Gärtnerei Janssen", 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. 133 "Gärtnerei Janssen" 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. 133 "Gärtnerei Janssen" beschlossen hat.
 Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 133 in Kraft.

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,
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg Katasteramt Cloppenburg © 2018

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.01.2018).
 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

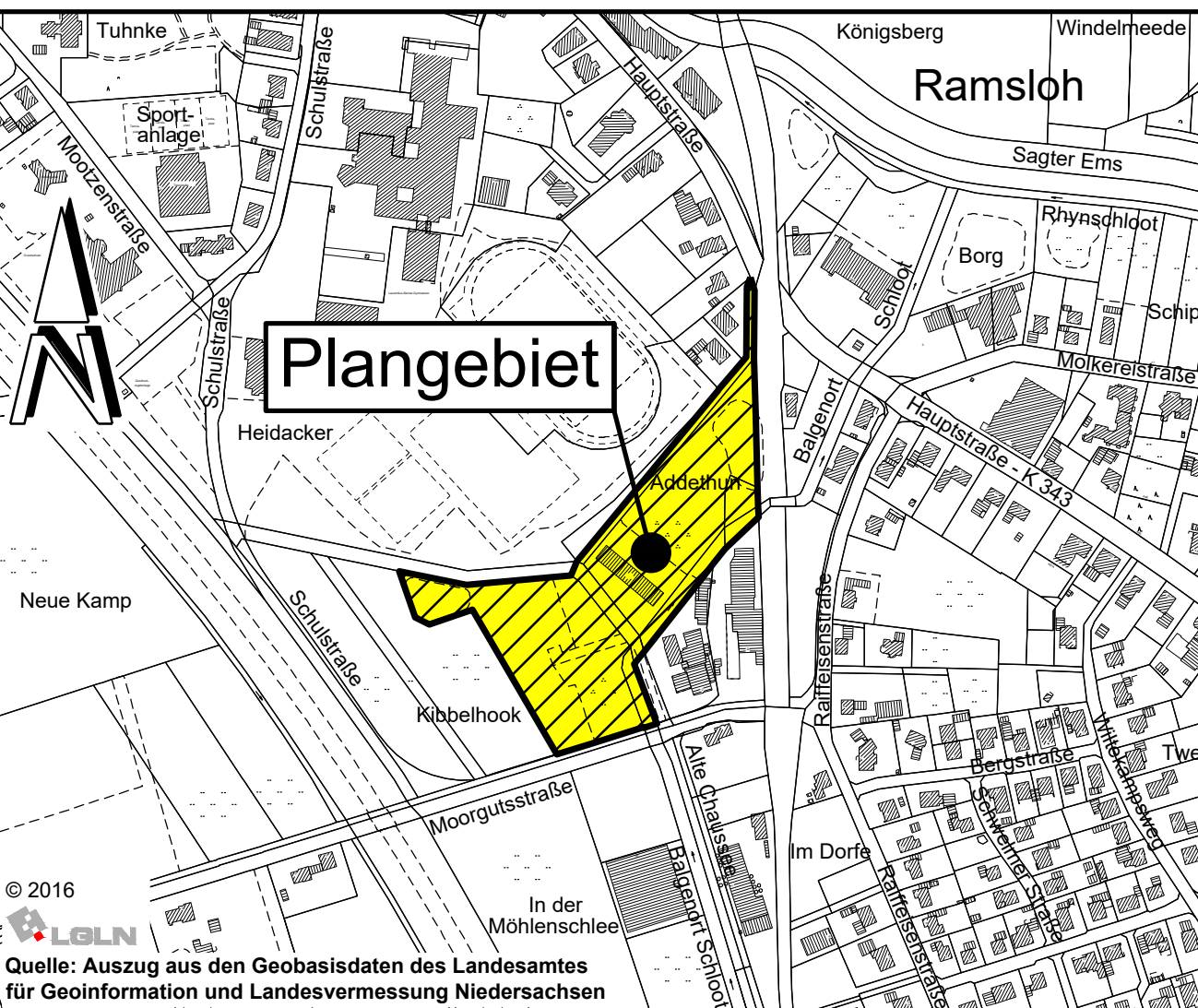
Planzeichenerklärung
 Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und Baunutzungsverordnung 2017
- MI Mischgebiet
 - GE Gewerbegebiet
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - GRZ Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
 - LEK Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691))
 - Sektor A Richtungssektoren (s. textl. Fests. 1.1)
 - Offene Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Grünflächen
 - PG = Private Grünflächen Zweckbestimmung: Anpflanzung, RRA (Regenrückhalteanlage), Gehölz, GRS (Gewässerrandstreifen), Teich
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belastende Flächen
 - GFL
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Graben "Balgenort Schloot", Gewässer II. Ordnung
- Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 3 WHG
- Entlang des "Balgenort Schloot" (Gewässer II. Ordnung) ist ein Streifen von 5,0 m Breite als Gewässerrandstreifen von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten.

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Saterland
 Landkreis Cloppenburg
 Stand: 18.05.2020

Bebauungsplan Nr. 133
" Gärtnerei Janssen "
- Entwurf -

BP133.DWG