

Gemeinde Saterland
Landkreis Cloppenburg

Stand: 18.05.2020

Bebauungsplan Nr. 133

" Gärtnerei Janssen "

- Entwurf -



M. 1 : 1000

© 2018



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

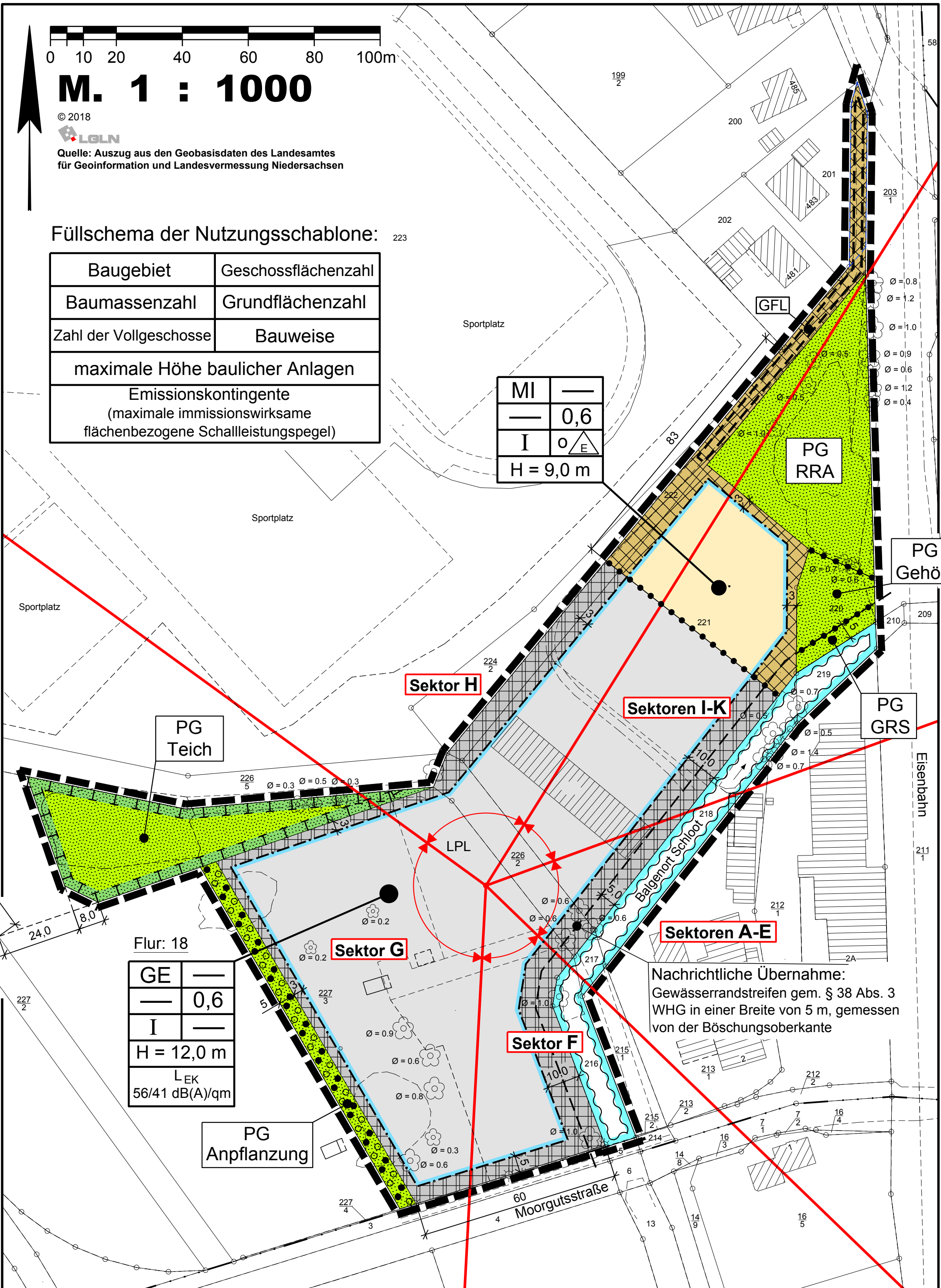
Füllschema der Nutzungsschablone:

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

MI	—
—	0,6
I	0 \triangle E
H = 9,0 m	

Flur: 18

GE	—
—	0,6
I	—
H = 12,0 m	
L _{EK} 56/41 dB(A)/qm	



Nachrichtliche Übernahme:
Gewässerrandstreifen gem. § 38 Abs. 3
WHG in einer Breite von 5 m, gemessen
von der Böschungsoberkante

PG
Gehölz

PG
GRS

Eisenbahn

Sektor F

Sektor G

Sektor H

Sektoren I-K

Sektoren A-E

PG
Teich

PG
Anpflanzung

GFL

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

60
Moorgutsstraße

199
2

200

485

483

481

202

483

481

203
1

Ø = 0,8

Ø = 1,2

Ø = 1,0

Ø = 0,9

Ø = 0,6

Ø = 1,2

Ø = 0,4

PG
RRA

Ø = 0,7

Ø = 0,6

Ø = 0,5

Ø = 0,7

Ø = 0,5

Ø = 1,4

Ø = 0,7

209

210

211

211
1

212

212
1

212
2

212
3

212
4

212
5

212
6

212
7

212
8

212
9

212
10

212
11

212
12

212
13

212
14

212
15

212
16

212
17

212
18

212
19

212
20

226
5

Ø = 0,3

Ø = 0,5

Ø = 0,3

Ø = 0,2

Ø = 0,2

Ø = 0,2

Ø = 0,2

Ø = 0,2

Ø = 0,2

Ø = 0,2

Ø = 0,2

Ø = 0,2

Ø = 0,2

Ø = 0,2

Ø = 0,2

Ø = 0,2

Ø = 0,2

Ø = 0,2

Ø = 0,2

226
2

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

227
3

Ø = 0,9

Ø = 0,6

Ø = 0,8

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

Ø = 0,6

227
4

Ø = 0,3

Ø = 0,6

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

227
5

Ø = 0,3

Ø = 0,5

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

227
6

Ø = 0,3

Ø = 0,5

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

227
7

Ø = 0,3

Ø = 0,5

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

227
8

Ø = 0,3

Ø = 0,5

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

227
9

Ø = 0,3

Ø = 0,5

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

227
10

Ø = 0,3

Ø = 0,5

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

Ø = 0,3

227
11

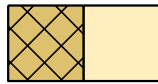
Ø = 0,3

Ø = 0,5

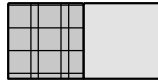
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

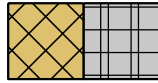
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und Baunutzungsverordnung 2017



MI Mischgebiet



GE Gewerbegebiet



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,6

GRZ Grundflächenzahl

I

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H = 12,0 m

H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

56 / 41
dB(A)

L_{EK} Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691))

Sektor A

Richtungssektoren (s. textl. Fests. 1.1)

O

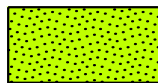
Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



Grünflächen

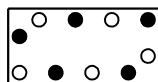


= Private Grünflächen

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



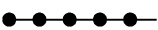
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belastende Flächen

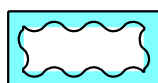


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahmen



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Gaben "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.

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 $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ 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 Bereitschaftspersonen 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) i. c. als Ruderalflur zu entwickeln und darf maximal zweimal pro Jahr gemäht werden.

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, 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.

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 "Gärtnerein 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 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. 133 "Gärtnerein Janssen" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 133 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,

© 2018



**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 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

.....