

**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 (NKMVG), hat der Rat der Gemeinde Saterland diesen Bebauungsplan Nr. 141 "Nördlich des Wieselweges II", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Saterland, den .....

.....  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Saterland hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 "Nördlich des Wieselweges II" 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. 141 "Nördlich des Wieselweges II" beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 136 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: Scharrel  
Maßstab: 1:1000 Flur: 45

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

© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg Katasteramt Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 21.01.2020). 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

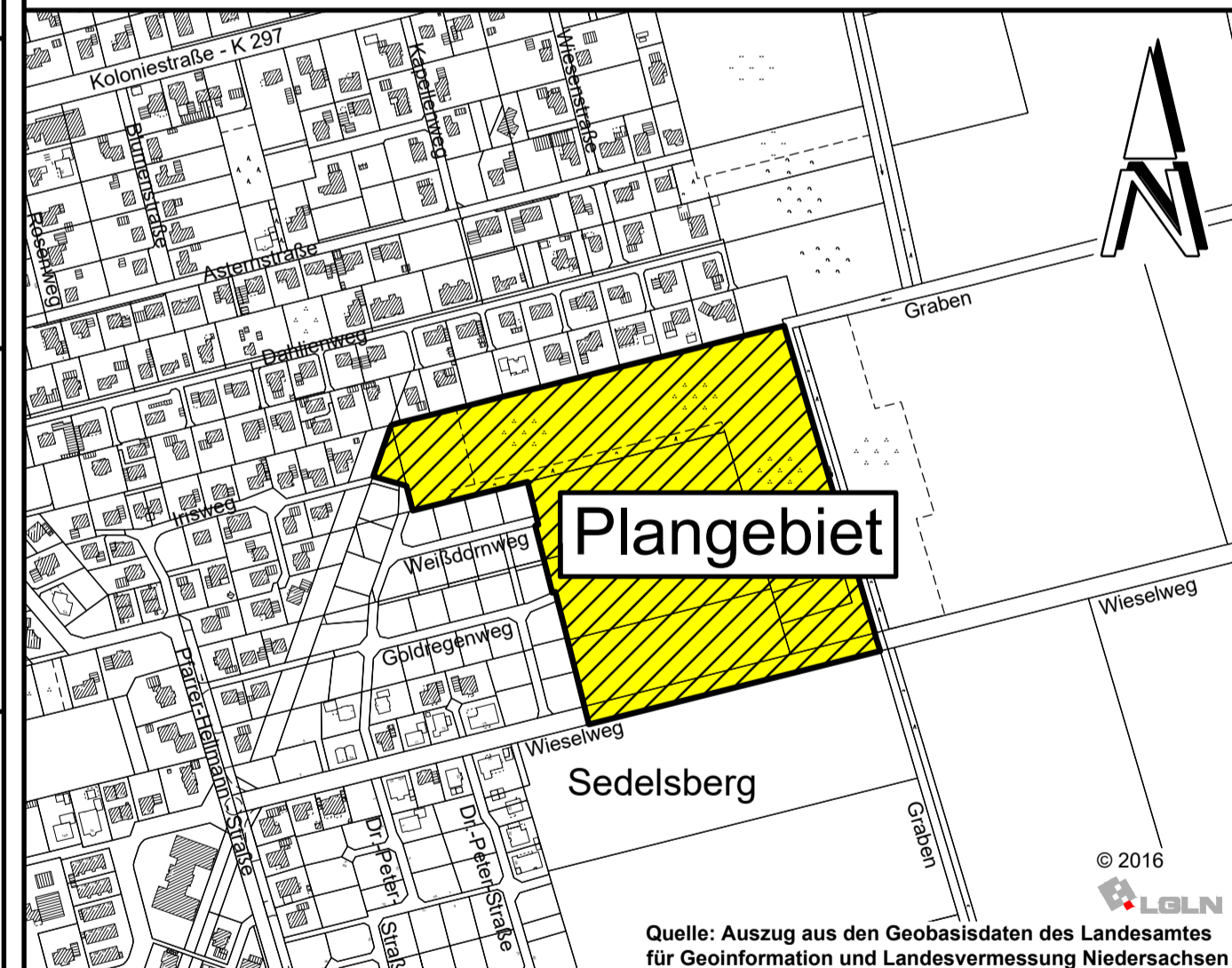
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,4 GRZ Grundflächenzahl
- I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- SH = 0,5 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
- H = 9,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- = Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Grünflächen (ÖG) (ÖG1) (ÖG2)
- = Spielplatz
- = Regenrückhaltebecken
- = Gewässerrandstreifen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

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

## ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



**Gemeinde Saterland**  
**Landkreis Cloppenburg**

Stand: 06.10.2020

# Bebauungsplan Nr. 141

## "Nördlich des Wieselweges II"

Mit örtlicher Bauvorschrift

**- Entwurf -**

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

**1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet**  
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 13 a BauNVO,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

(§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

**1.2 Zahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet**  
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen und je Hausgruppe maximal drei Wohnungen zulässig.

**1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nicht zulässig.

**1.4 Höhe der baulichen Anlagen**  
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (H) beträgt 9,0 m. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

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

**1.5.1 Öffentliche Grünfläche 1 (ÖG 1) "Regenwasserrückhaltebecken (RRB)"**  
Die öffentliche Grünfläche 1 (ÖG 1) "Regenwasserrückhaltebecken (RRB)" dient der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung. Eine Befestigung (Bodenversiegelung) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

**1.5.2 Öffentliche Grünflächen 2 (ÖG 2) "Gewässerrandstreifen (GRS)"**  
Die öffentliche Grünfläche 2 (ÖG 2) mit der Zweckbestimmung "Gewässerrandstreifen" ist als Ruderalflur zu entwickeln und extensiv durch max. eine Mahd pro Jahr zu pflegen.

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

**2.1 Einfriedung**  
Als Grundstückseinfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur lebende Hecken oder Zäune aus Metall bzw. Holz bis zu einer Höhe von 1,5 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Fahrbahn, zulässig. In die Einfriedung dürfen Mauern nur als Pfeiler integriert werden. Die Zäune sind als überwiegend offene, blickdurchlässige Einfriedung zu gestalten.

**3 Hinweise**

**3.1 Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, 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.

**3.2 Altablagerungen**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

**3.3 Artenschutz**  
Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen 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 5,00 m Breite als Gewässerrandstreifen von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten.

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

Flur: 45

Flur: 43

Graben

Wieselweg

Sedelsberg