

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

1.1 Mischgebiet (MI)
Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

1.2 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. des § 14 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Immissionsschutz
Teile des Plangebietes sind durch den Verkehrslärm der Hauptstraße belastet. In den in der Planzeichnung generalisiert dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV sind mind. folgende resultierende Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ (gem. DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau, Januar 2018) erforderlich:

Lärmpegelbereich IV	
Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,ges}$ = 40 dB
Büro Räume u. ä.:	erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB
Lärmpegelbereich III:	
Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB
Büro Räume u. ä.:	erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB

Schallschutz von Schlafräumen
Für offenbare Fenster von empfindlichen Wohnräumen (Schlafräumen und ggf. Kinderzimmern) muss die erforderliche Gesamtschallschirmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z. B. über schallgedämpfte Lüftungssysteme oder eine Belüftung über die lärmabgewandten Fassadenseiten sichergestellt sein. In der Regel halten Neubauten und sanierte Gebäude nach der aktuellen Wärmeschutzverordnung die Anforderungen nach DIN 4109-1 des Lärmpegelbereiches III bei geschlossenen Fenstern ein.

Außenwohnbereiche
Im Plangebiet sind schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone oder Loggien in den Lärmpegelbereichen III und IV auf den lärmabgewandten Seiten im Schallschatten der Gebäude anzuordnen. Auf der der Hauptstraße zugewandten Seite sind sie nur zulässig, sofern sie durch zusätzliche schallschirmende Maßnahmen (z.B. lärmschützende Brüstung, Wand oder Gebäude) geschützt werden. Die schallschirmenden Maßnahmen müssen geeignet sein, die Beurteilungspegel um das Maß der Überschreitung zu reduzieren.

Allgemeine Regelung
Bei einer Unterschreitung der oben festgesetzten resultierenden Bau-Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ im Einzelfall nachzuweisen.

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Bei der Schule“ treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen der 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 15.07.1994, und der 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 28.02.2011, 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 Artenschutz
Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde zulässig.

2.4 Sichtdreiecke
Die dargestellten Sichtdreiecke sind 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).

2.5 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.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Saterland diesen Bebauungsplan Nr. 14 "Bei der Schule", 3. Änderung, 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. 14 "Bei der Schule", 3. 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 öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 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 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. 14 "Bei der Schule", 3. Änderung beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 14, 3. 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 Gemarkung: Strücklingen
Maßstab: 1:1000 Flur: 13

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 03.11.2020). 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

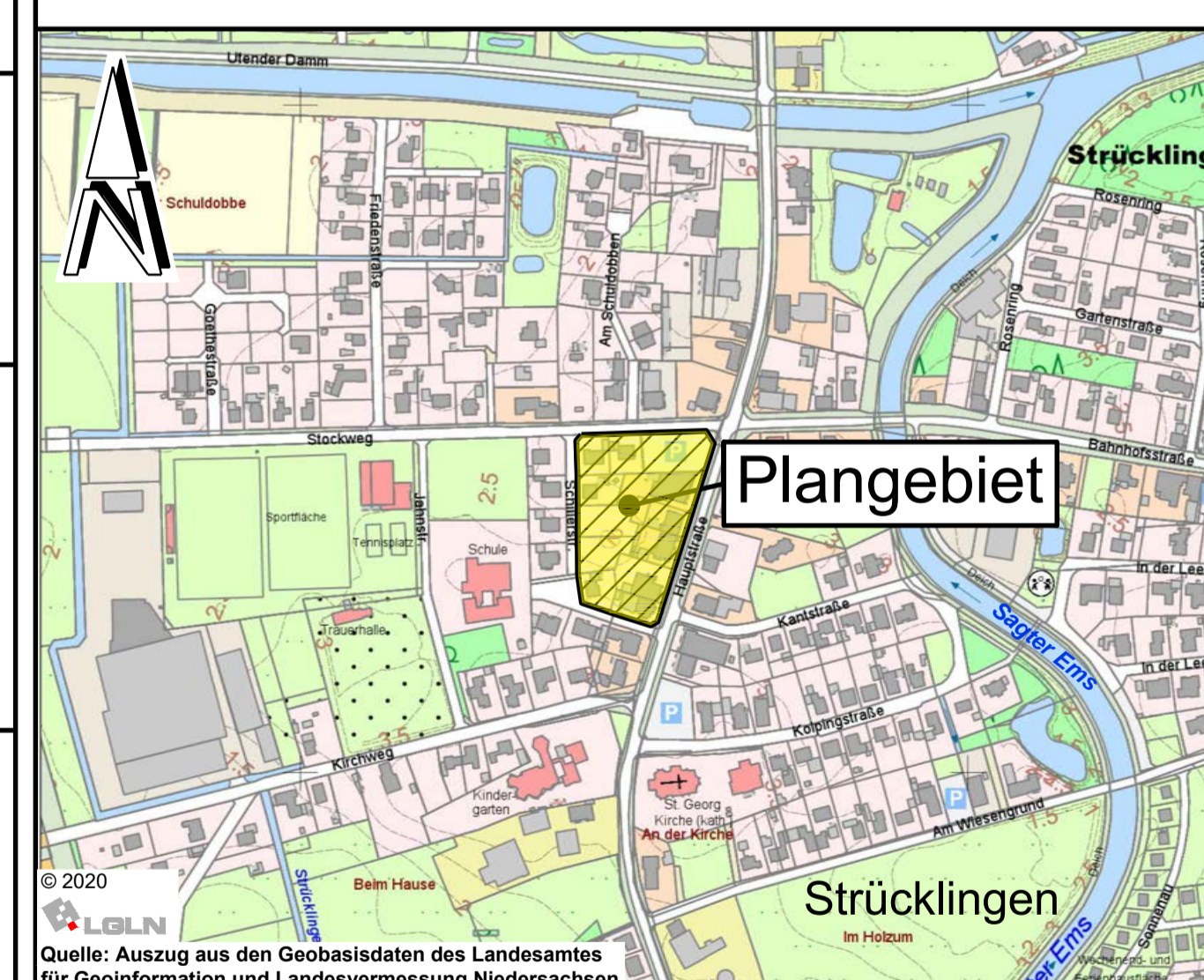
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und Baunutzungsverordnung 2017

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ Grundflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III, LPB IV)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Saterland
Landkreis Cloppenburg

Stand: 24.02.2021

Bebauungsplan Nr. 14

" Bei der Schule "

3. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

- Entwurf -