1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Vergnügungsstätten
Im Gewerbegebiet (GE) werden die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Einzelhandelsbetriebe
Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig soweit sie keine zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Hauptsortimente gemäß der "Sortimentsliste der Gemeinde Saterland" (s. Hinweis Nr. 2.2) führen.

1.3 Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen
Photovoltaikanlagen sind in dem festgesetzten 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 festgesetzte maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Fahrbahnachse der Hauptstraße 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 ausnahmsweise größere Höhen zulässig. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 20 m festgesetzt.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 Nr. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (§ 14 Nr. 2 BauNVO) sind im nicht überbaubaren Bereich zulässig.

1.6 Einziehung von Verkehrsflächen
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 2 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) wird bestimmt, dass der Straßenabschnitt des "Krähenbusch" als eingezogen gilt, wenn dieser keine Verkehrsbedeutung mehr hat oder überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls für die Beseitigung vorliegen.

2 Hinweise

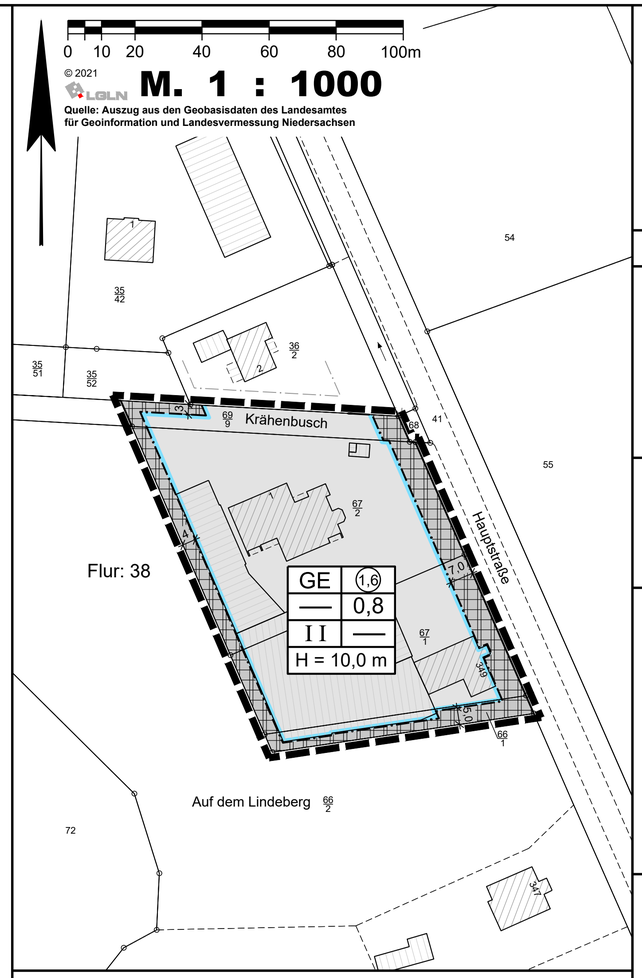
2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "An der Ziegelei" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 22, rechtskräftig seit dem 03.02.1984, außer Kraft.

2.2 Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Saterland (GMA 2018)

Zentrenrelevante Sortimente:
- Sanitätswaren (kleinteilig)
- Bücher, Spiel-, Schreibwaren, Bastelartikel
- Bekleidung (Herren, Damen, Kinder/Säuglinge), Wäsche
- Sportbekleidung und -geräte
- Schuhe, Lederwaren
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Baby-/Kinderartikel, Kinderwagen, Autokindersitze
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Korbwaren, Wohnaccessoires
- Kunstgegenstände, Bilder/Rahmen
- Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken)
- Uhren, Schmuck, Optik, Akustik
- Fahrräder/Zubehör
- Reitsportartikel, Angel- und Jagdbedarf

Nahversorgungsrelevante Sortimente:
- Nahrungs-/ Genussmittel
- Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren
- Zeitschriften, Zeitungen
- Schnittblumen
- Tiernahrung

Nicht zentrenrelevante Sortimente:
- Elektrogroß- und -kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer/Zubehör, Telekommunikation, Foto
- Tierpflegemittel, Tierbedarf, zoologischer Bedarf
- Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel
- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten, Leitern
- baumarktrelevante Haushaltswaren (Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer)
- Sanitär/Fliesen
- Rolläden, Rollos, Markisen
- Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung
- Matratzen, Matratzenschoner
- Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken)
- Gardinen/Zubehör
- Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenmöbel
- Gartengeräte, Rasenmäher
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Campingartikel
- Auto-/Motorradzubehör
- Sanitätswaren (großteilig)



2.3 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.

2.4 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 Artenschutz
Bauflächenvorbereitungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht von 15. März bis 31. Juli) stattfinden. Notwendige Fällungs- und Rodungsarbeiten dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

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. 22 "An der Ziegelei", 2. 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. 22 "An der Ziegelei", 2. 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 und § 3 Abs. 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 und § 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 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. 22 "An der Ziegelei", 2. Änderung beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 22, 2. 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, Maßstab: 1:1000 — Gemarkung: Scharrel, Flur: 38

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

© 2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Katasteramt Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters **(Stand vom 17.06.2021)**. 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

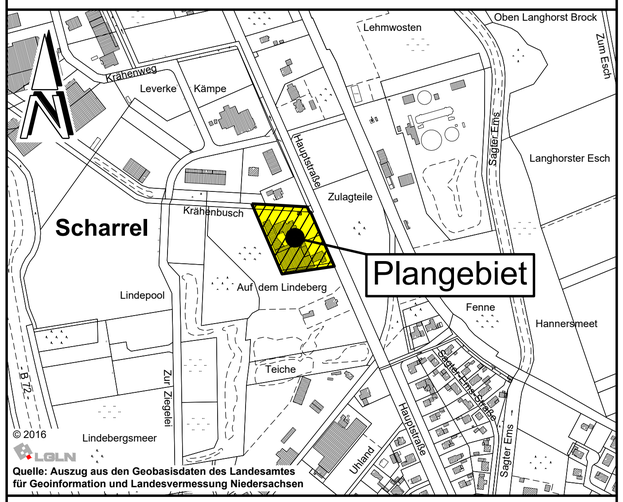
Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und Baunutzungsverordnung 2017

	GE	Gewerbegebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(1,6)	GFZ	Geschossflächenzahl
0,8	GRZ	Grundflächenzahl
II	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
H = 10,0 m	H	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
		Baugrenze
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

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

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Saterland
Landkreis Cloppenburg

Stand: 01.07.2021

Bebauungsplan Nr. 22
" An der Ziegelei ", 2. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

- Entwurf -

BP22-2Ae.DWG