

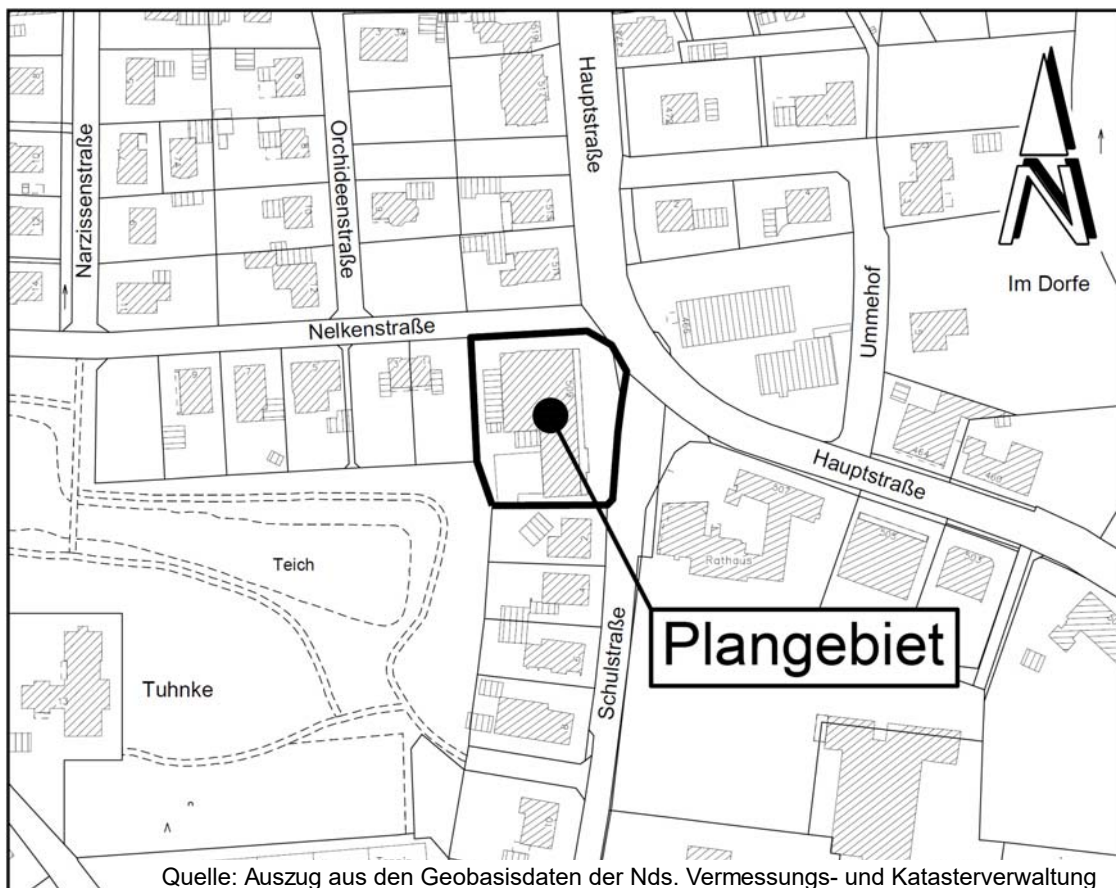


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 76, 5. Änderung „Hauptstraße“

Mit örtlicher Bauvorschrift

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Stand: Vorlage Satzungsbeschluss



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 593655
Fax: 0441 591383
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND VORGABEN.....	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	3
2.2 VEREINFACHTES VERFAHREN.....	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
2.5 IMMISSIONSSITUATION	5
3 INHALT DES PLANES	5
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	5
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	6
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 84 Abs. 3 NBAUO).....	7
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	7
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	8
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	8
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	8
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	9
6 HINWEISE.....	9
7 VERFAHREN.....	10
ANLAGE.....	11

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 76 „Hauptstraße“ befindet sich im Ortsteil Ramsloh der Gemeinde Saterland und umfasst Teile des Ortskerns südlich bzw. südwestlich der Hauptstraße.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 umfasst die Flurstücke Nr. 148/1 und 148/2 der Flur 18, Gemarkung Ramsloh im zentralen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Im Südosten bezieht er zudem eine Teilfläche der Schulstraße mit ein. Neben der Schulstraße im Osten wird das Gebiet im Norden durch die Nelkenstraße und im Nordosten durch die Hauptstraße begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Gebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungserfordernis und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Plangebiet ist Teil des Ortszentrums von Ramsloh, Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 76, rechtskräftig seit dem 19.09.1997, setzt das Plangebiet, wie auch die angrenzenden Flächen entlang der Hauptstraße, entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur als Mischgebiet fest (s. Anlage 1). In den vorhandenen Gebäuden befindet sich eine Eisdiele/Pizzeria und ein Haushaltswarengeschäft.

Im südöstlichen Bereich hat der Pächter der Eisdiele vor ca. 10 Jahren im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine mobile Überdachung für Außensitzplätze errichtet, welche seinerzeit als fliegender Bau und damit verfahrensfreie Baumaßnahme eingestuft wurde. Nach einem Eigentümerwechsel und einer Prüfung der Rechtslage hat sich nunmehr herausgestellt, dass für die Überdachung eine Baugenehmigung erforderlich ist. Der Bebauungsplan Nr. 76 schließt jedoch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen in Form von Gebäuden aus.

Die Pizzeria/Eisdiele ist seit langem im Ortszentrum ansässig und stellt einen wichtigen Baustein im Bereich der Gastronomie dar. Nach Auffassung der Gemeinde ist die Weiterführung des Betriebes in seiner jetzigen Form sinnvoll. Der Erhalt des mobilen Anbaus soll daher durch eine Ausweitung des Bauteppichs ermöglicht werden.

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planänderung umfasst Teilflächen in einer Größe von ca. 2.510 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 76. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang vollständig als Mischgebiet bzw. Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bereich. Für eine Teilfläche im südöstlichen Bereich soll lediglich der Bauteppich ausgeweitet werden, um eine bereits bestehende Bebauung bauleitplanerisch abzusichern. Zusätzlich werden für diesen Teilbereich auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an die Bestandssituation angepasst.

Die Art, Lage und Gesamtgröße des Baugebietes werden, wie auch die im übrigen Bereich für das Gebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht verändert. Durch die daher nur geringfügige Planänderung werden das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 76 nicht in Frage gestellt. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde sind das Plangebiet und die umliegenden Flächen als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet bleibt unverändert als Mischgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan ist somit weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 1)

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 76 setzt das Plangebiet, wie auch die angrenzenden Flächen entlang der Hauptstraße, als Mischgebiet mit der Möglichkeit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung fest (s. Anlage 1). Das östlich gelegene Rathaus und weitere öffentliche Einrichtungen wurden als Fläche für Gemeinbedarf mit der jeweils entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

Aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage war das Plangebiet bereits bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes mit einem Geschäftshaus bebaut, welches zwischenzeitlich um den Bereich der Pizzeria/Eisdiele erweitert wurde. Die oberen Geschosse werden als Lager bzw. wohnbaulich genutzt.

Entlang der Hauptstraße setzt sich eine gemischte Nutzungsstruktur aus Läden, Dienstleistungseinrichtungen, Wohnnutzungen und öffentlichen Einrichtungen fort, an die sich rückwärtig überwiegend wohnbauliche Nutzungen in ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten anschließen.

2.5 Immissionssituation

Gewerbelärm

Mit dem Bebauungsplan Nr. 76 wurden auch die im Umfeld vorhandenen Baugrundstücke als Mischgebiet festgesetzt. Die dort vorhandenen Betriebe haben sich als nicht wesentlich störende Nutzungen in diesen Rahmen einzu-fügen. Wesentlich störende Betriebe sind im Umfeld auch nicht vorhanden. Insgesamt ist im Plangebiet daher nicht mit besonderen Immissionsbelastun-gen zu rechnen.

Sonstige Immissionen

Landwirtschaftliche Betriebe oder sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Inhalt des Planes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits beschrieben, ist das Plangebiet Teil des im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 76 festgesetzten Mischgebietes (MI). Die grundsätzliche Zielsetzung der Gemeinde hat sich nicht geändert. Das Plangebiet bleibt wei-terhin als Mischgebiet (MI) gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest-gesetzt.

Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohnnutzungen und gewerbli-chen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die vorhandenen Nutzungen fügen sich in diesen Rahmen ein.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO wird analog zu den Festsetzungen im Ursprungsplan aufgenommen, um sicherzustellen, dass die Ortszentrumsfunktion des Plangebietes nicht durch störende Nutzungen, die zur Verdrängung von Geschäften oder Wohn-nutzungen führen können, gefährdet wird.

Im Rahmen früherer Bebauungsplanänderungen wurde für Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 76 ergänzend eine Festsetzung aufgenommen, dass Wohnungen im Erdgeschoss nur als untergeordnete betriebsbezogene Woh-nungen im Zusammenhang mit einer Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 2-7 BauNVO zulässig sein sollen. Im Obergeschoss sollen Wohnungen dagegen allgemein zulässig sein. Damit sollte sichergestellt werden, dass auf Teilflä-chen im Mischgebiet keine reine Wohnnutzungen geschaffen werden, son-dern zur Stärkung der Zentrumsfunktion von Ramsloh weiterhin auch gewerb-liche Nutzungen entstehen.

Die Regelung soll im Grundsatz auch für das vorliegende Plangebiet gelten. Die mobile Überdachung im südöstlichen Bereich des Plangebietes reicht im Osten jedoch bis an die Straßenverkehrsfläche heran. Eine Bebauung soll hier auf den Bestand beschränkt werden. Aus diesem Grund wird das Mischgebiet gegliedert und die genannte Regelung für den überwiegenden Teil des Plangebietes (MI 1) übernommen. Im Bereich der Überdachung (MI 2) werden Wohnungen dagegen ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 76 setzt für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest. Die in § 19 (4) BauNVO formulierte Überschreitungsmöglichkeit durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen um bis zu 50 %, jedoch max. bis 0,8 (Kappungsgrenze), wurde nicht eingeschränkt. Diese Regelungen sollen für das vorliegende Plangebiet weiterhin Bestand haben.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes (MI 1) werden auch die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl - GFZ von 1,2 bei zulässigen zwei bis drei Vollgeschossen, maximale Gebäudehöhe 14 m) unverändert festgesetzt.

Im MI 2 ist mit der mobilen Überdachung eine eingeschossige Bebauung mit geringer Höhe vorhanden. Eine Bebauung über den Bestand hinaus soll nicht entstehen. Daher wird für diesen Teilbereich die Geschosszahl auf ein Vollgeschoss und die Gebäudehöhe auf maximal 5 m begrenzt.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wird geringfügig modifiziert und auf die Höhe der Fahrbahnoberkante der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper bezogen. Bei der Bestimmung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, unberücksichtigt.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Die im Plangebiet auch bisher festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter eingeschränkt. Damit sind im Plangebiet weiterhin Einzel- bzw. Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden im Bereich des MI 1 unverändert übernommen.

Der innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Ursprungsplan getroffene Ausschluss von Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden bleibt ebenfalls bestehen.

Die Flächen im MI 2 waren bislang größtenteils dem nicht überbaubaren Bereich zugeordnet. Mit der vorliegenden Änderung wird die hier vorhandene

Bebauung in den Bauteppich einbezogen und die Baugrenze bis an die Straßenverkehrsfläche herangeführt.

Die vorhandene Bebauung im MI 2 ragt in geringem Umfang (ca. 0,15 - 0,20 m) über das Grundstück hinaus in die Straßenverkehrsfläche hinein. Nach Auffassung der Gemeinde ist diese geringfügige Überschreitung der Baugrenze unschädlich. Um den Bestand planerisch zu sichern, wird die Überschreitungsmöglichkeit des Bauteppichs daher durch den teilweisen Einbezug der festgesetzten Straßenverkehrsfläche und einer entsprechenden textlichen Festsetzung sichergestellt.

3.4 Örtliche Bauvorschrift (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden für die Baugebiete gestalterische Festsetzungen in Form von örtlichen Bauvorschriften getroffen. Danach sollten in den Baugebieten nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 30 ° bis 48 ° zulässig sein. Ausnahmen wurden für Garagen und Nebenanlagen sowie für abweichende Dachformen im Gebäudebestand zugelassen. Auch Regelungen zur Einfriedung der Grundstücke wurden vorgesehen, sollten jedoch nur bei einer Neubebauung gelten.

Im Rahmen der bisherigen Änderungen wurde nur die Gestaltungsvorschrift zur Dachneigung (jedoch modifiziert) übernommen. Für das vorliegende Plangebiet soll die Festsetzung im Grundsatz ebenfalls weiterhin gelten. Aufgrund der nur geringen Größe des MI 2 und der untergeordneten Bebauung, wird diese jedoch auf das MI 1 beschränkt. Analog zur in der 3. Änderung im benachbarten Bereich getroffenen Regelung wird festgesetzt, dass die Hauptdächer im MI 1 als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 30 ° und höchstens 48 ° herzustellen sind. Bei Mansarddächern soll oberhalb der Mansardlinie (Oberdach) auch eine geringere Dachneigung zulässig sein.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 51 qm sowie Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile, da sie aufgrund ihrer geringen Größe nur von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Bild sind.

Eine Regelung zur Grundstückseinfriedung wird in diesem vollständig bebauten und überwiegend gewerblich genutzten Bereich nicht für notwendig erachtet. Sie wird daher nicht übernommen.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 76 wurden für das Plangebiet keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Sie werden auch jetzt nicht für erforderlich gehalten.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Planänderung bleibt die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet unverändert erhalten. Die Nutzungsmöglichkeiten entsprechen damit weiterhin denen der angrenzenden Flächen entlang der Hauptstraße.

Durch die Planung wird nur im südöstlichen Bereich des Plangebietes der Bauteppich in geringem Umfang ausgeweitet. Da damit lediglich die bereits bestehende Situation planungsrechtlich nachvollzogen wird und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ebenfalls an die Bestandsbebauung angepasst werden, sind Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen nicht zu erwarten.

Nach Auffassung der Gemeinde werden daher die nachbarlichen Belange durch die Planänderung nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt einen bereits bislang vollständig als Baugebiet bzw. Straßenverkehrsfläche festgesetzten Siedlungsbereich dar. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope sind im Gebiet nicht vorhanden.

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere der § 1 und 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Im vorliegenden Fall bleibt die Grundflächenzahl von 0,6 als Maß der baulichen Nutzung unverändert erhalten. Durch die Planung wird die Nutzungsmöglichkeit somit nicht intensiviert. Es ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im vorliegenden Plangebiet sind jedoch keine Gehölzstrukturen vorhanden. Das Gebiet ist vollständig bebaut bzw. in wesentlichen Teilen versiegelt. Klein-

teilig vorhandene Freiflächen stellen sich als Rasenfläche dar. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind damit nicht zu erwarten.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist Teil eines technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereiches und die vorhandene Bebauung an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Die Belange der Ver- und Entsorgung wurden bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 76 berücksichtigt. Durch die vorliegende Planung soll die bestehende Situation lediglich planungsrechtlich nachvollzogen werden. Die Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungssituation wird dadurch nicht wesentlich geändert.

Ver- und Entsorgungsleitung

Das Plangebiet wird im östlichen Bereich von einer Wasserversorgungsleitung DN 200 des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) durchquert. Entgegen den Darstellungen im Ursprungsplan verläuft die Leitung teilweise auch im Bereich des Bauteppichs und der vorhandenen mobilen Überdachung des Gastronomiebetriebes. Die Zugänglichkeit der Versorgungsleitung für erforderliche Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten ist im Bereich der Überdachung jedoch gewährleistet, da diese nicht in massiver Bauweise errichtet worden ist.

Darüber hinaus quert im östlichen Bereich eine Abwasserleitung des OOWV das Gebiet. Die Leitungstrassen werden in die Planzeichnung aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sie weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Bei Bedarf, d.h. im Fall von konkret anstehenden Baumaßnahmen, ist die jeweilige Leitung in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu verlegen.

6 Hinweise

Denkmalschutz

Der Gemeinde Saterland sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen 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.“

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Durch das GEG werden das bisher gültige Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis öffentlich im Rathaus der Gemeinde Saterland ausgelegt.

Satzungsbeschluss

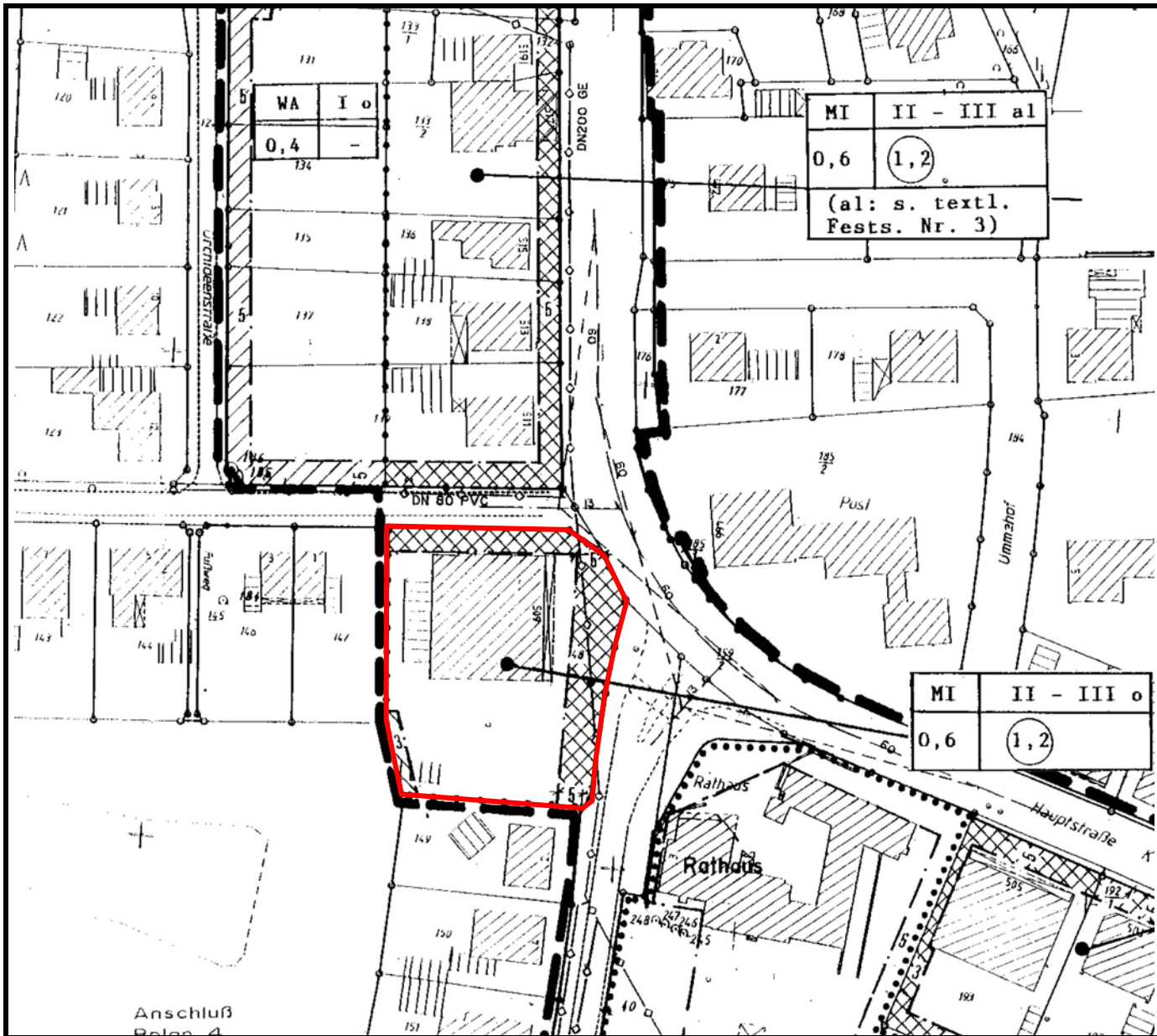
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Saterland, den

Bürgermeister

Anlage

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 76



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 76, 5. Änd.
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 76

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 76:

- MI Mischgebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Fläche für Gemeinbedarf (Rathaus)
- 0,6 Grundflächenzahl
- 1,2 Geschossflächenzahl
- II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- o offene Bauweise

Gemeinde Saterland

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 76,
5. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen
im B.-Plan Nr. 76
- unmaßstäblich -**