

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 (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Saterland diesen Bebauungsplan Nr. 76 "Hauptstraße", 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Saterland, den

 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Saterland hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Hauptstraße", 5. 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 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 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 Umweltsprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 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. 76 "Hauptstraße", 5. Änderung beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 76, 5. 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: Ramsloh
 Maßstab: 1:1000 Flur: 18

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters - und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach - (Stand vom). 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

- MI 1 Mischgebiete
- MI 2 Mischgebiete
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- GFZ Geschossflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Z Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- Offene Bauweise
- H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Nutzungen im Mischgebiet (MI 1 und 2)

Im Mischgebiet 1 (MI 1) sind im Erdgeschoss Wohnungen nur als betriebsbezogene Wohnungen im Zusammenhang mit einer Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis Nr. 7 BauNVO zulässig. In den Obergeschossen sind Wohnungen allgemein zulässig. Im MI 2 sind Wohnungen nicht zulässig.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sind im Mischgebiet (MI 1 und 2) nicht zulässig.

1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (H)

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Fahrbahnoberkante der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.4 Baugrenzen

Im MI 2 darf die östliche Baugrenze im Bereich der Straßenverkehrsfläche (Gehweg) um bis zu 0,20 m überschritten werden.

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

2.1 Dachneigung

Die Hauptdächer im MI 1 sind als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 48° herzustellen. Bei Mansarddächern ist oberhalb der Mansardlinie (Oberdach) auch eine geringere Dachneigung zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 51 qm sowie Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Hauptstraße" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 76, rechtskräftig seit dem 19.09.1997, außer Kraft.

3.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle-ansammlungen, 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 Denkmal-schutzbehörde 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.

3.3 Ver- und Entsorgungsleitungen

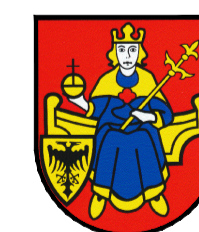
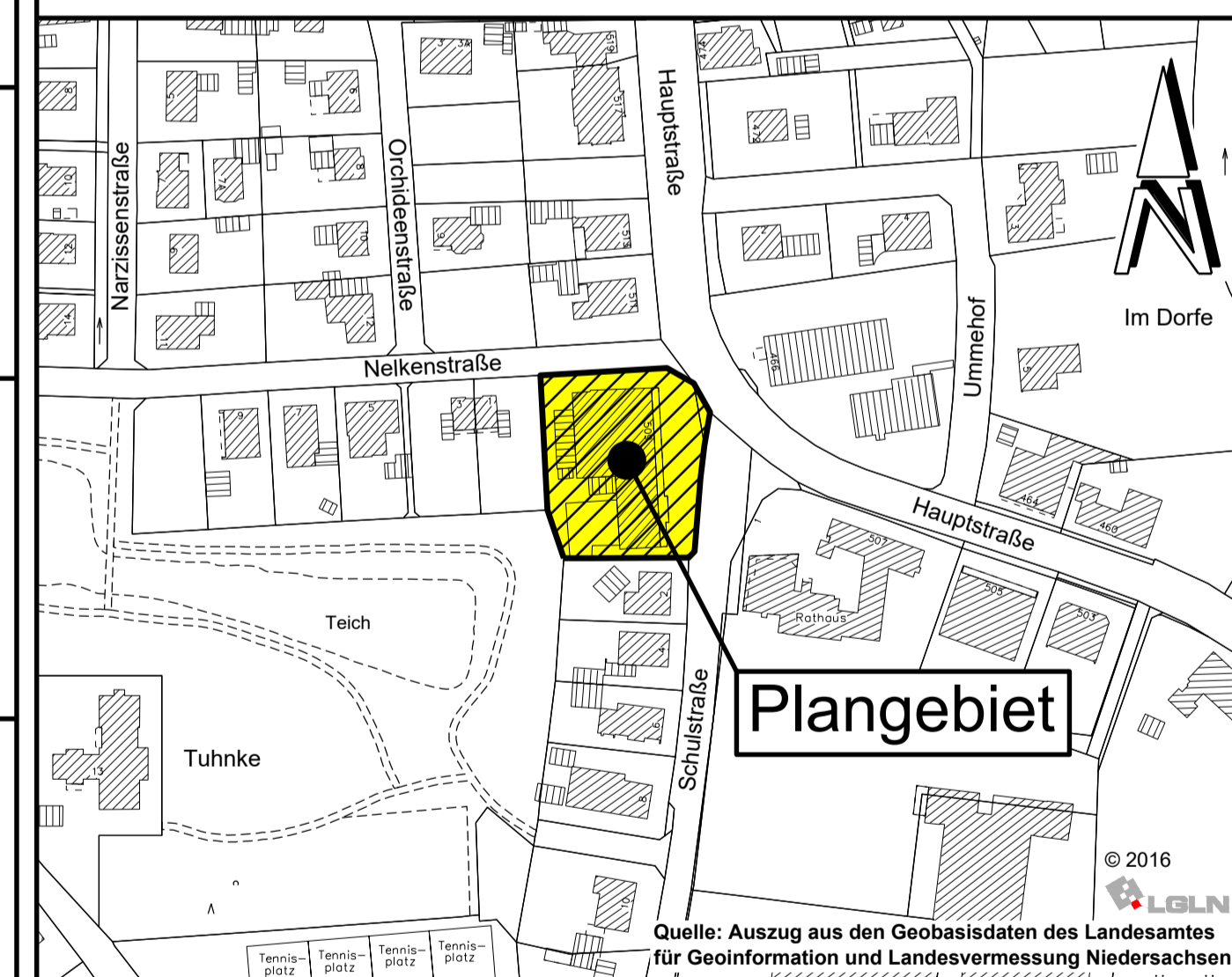
- Wasserversorgungsleitung DN 200 des OOWV (nicht eingemessen)
- Wasserentsorgungsleitung

Die Leitungstrassen dürfen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden. Im Fall von konkret anstehenden Baumaßnahmen ist die Leitung bei Bedarf in Abstimmung mit dem OOWV zu verlegen.

3.4 Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06)

Es wird auf die nach RAST 06 einzuhaltende Mindestbreite für Gehwege von 2,5 m hingewiesen. In diesem Bereich dürfen keine Hindernisse etc. aufgestellt werden.

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 2000



Gemeinde Saterland
Landkreis Cloppenburg

Stand: 25.02.2021

Bebauungsplan Nr. 76

" Hauptstraße ",
5. Änderung

Mit örtlicher Bauvorschrift
 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB
(Stand: Vorlage Satzungsbeschluss)