

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO 2017)

1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Im reinen Wohngebiet (WR) sind die gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

1.2 Zahl der Wohnungen

Im reinen Wohngebiet (WR) ist je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahnachse der Eschstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Unter der Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt des Daches. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

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

1.5.1 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen der Pflanzliste zu ersetzen.

1.5.2 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Pflanzen der Pflanzliste zu ergänzen. Es sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 % zu verwenden. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz zu setzen. Die Erhaltung vorhandener Laubgehölze kann bei dem Pflanzgebot angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

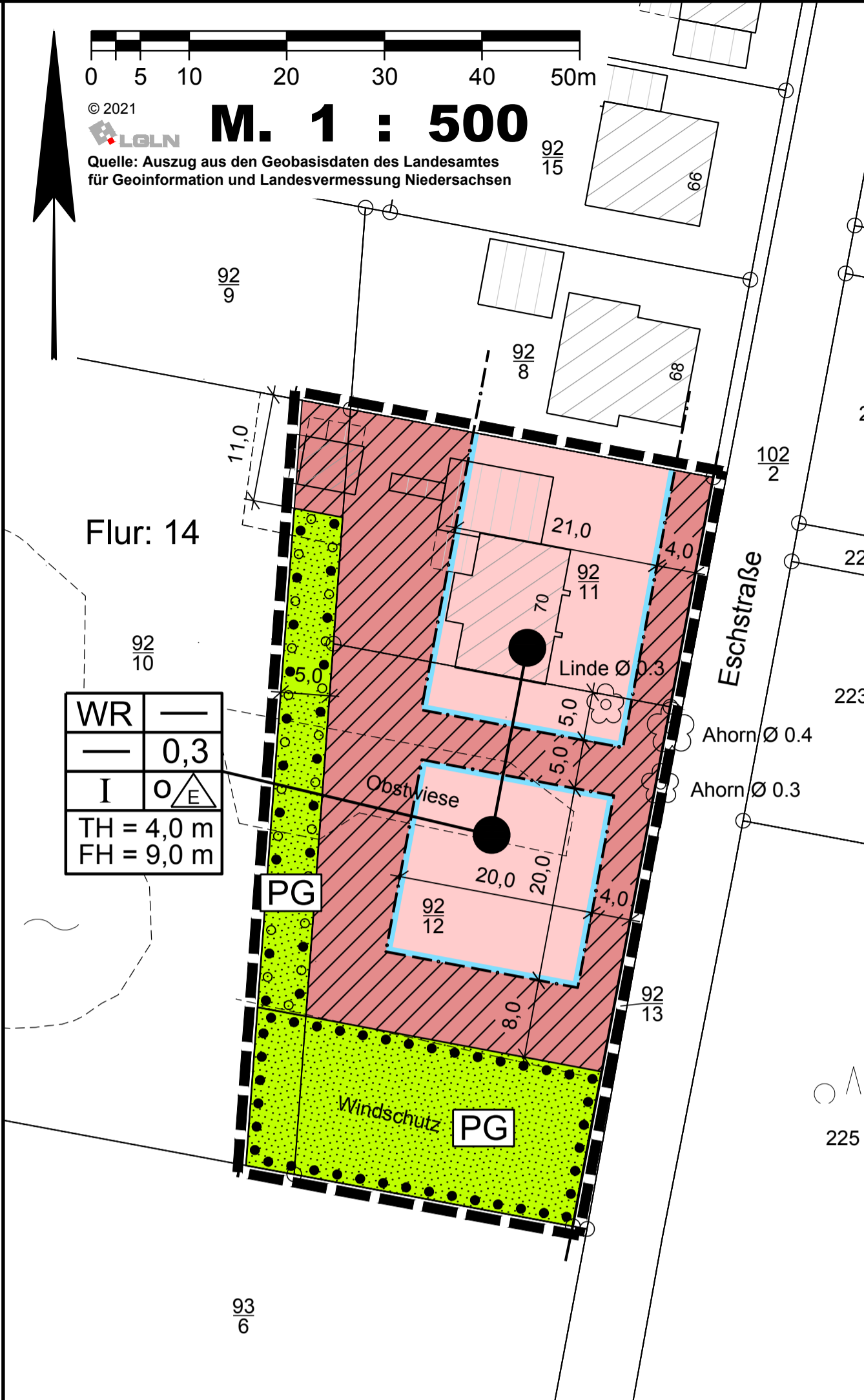
Pflanzliste

Acer campestre	Feld-Ahorn	Populus tremula	Zitter-Pappel
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Prunus spinosa	Schlehe
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Hänge-Birke	Rosa canina	Hunds-Rose
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix aurita	Ohr-Weide
Cornus mas	Kornelkirsche	Salix caprea	Sal-Weide
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Salix cinerea	Grau-Weide
Corylus avellana	Haselnuss	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Tilia cordata	Winterlinde
Fagus sylvatica	Rotbuche	Ulmus minor	Feld-Ulme
Frangula alnus	Faulbaum	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Fraxinus excelsior	Esche		

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 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 69, 2. Änderung "Südlich Fännkering" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 69, rechtskräftig seit dem 15.07.1994 und der 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 04.07.2008, 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, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und 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 Nds. 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 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Saterland (Hauptstraße 507, 26683 Saterland) eingesehen werden.

3.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Soweit die Flächen nicht mit Hauptgebäuden oder Nebenanlagen bebaut werden dürfen, sind sie daher als Grün- und Gartenfläche auszubilden.

3.5 Artenschutz

Eine Beseitigung von Gehölzen oder die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

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. 69 "Südlich Fännkering", 2. 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. 69 "Südlich Fännkering", 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
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Saterland hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 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 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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. 69 "Südlich Fännkering", 2. Änderung beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 69, 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: Strücklingen Flur: 14

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 und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.08.2021).

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

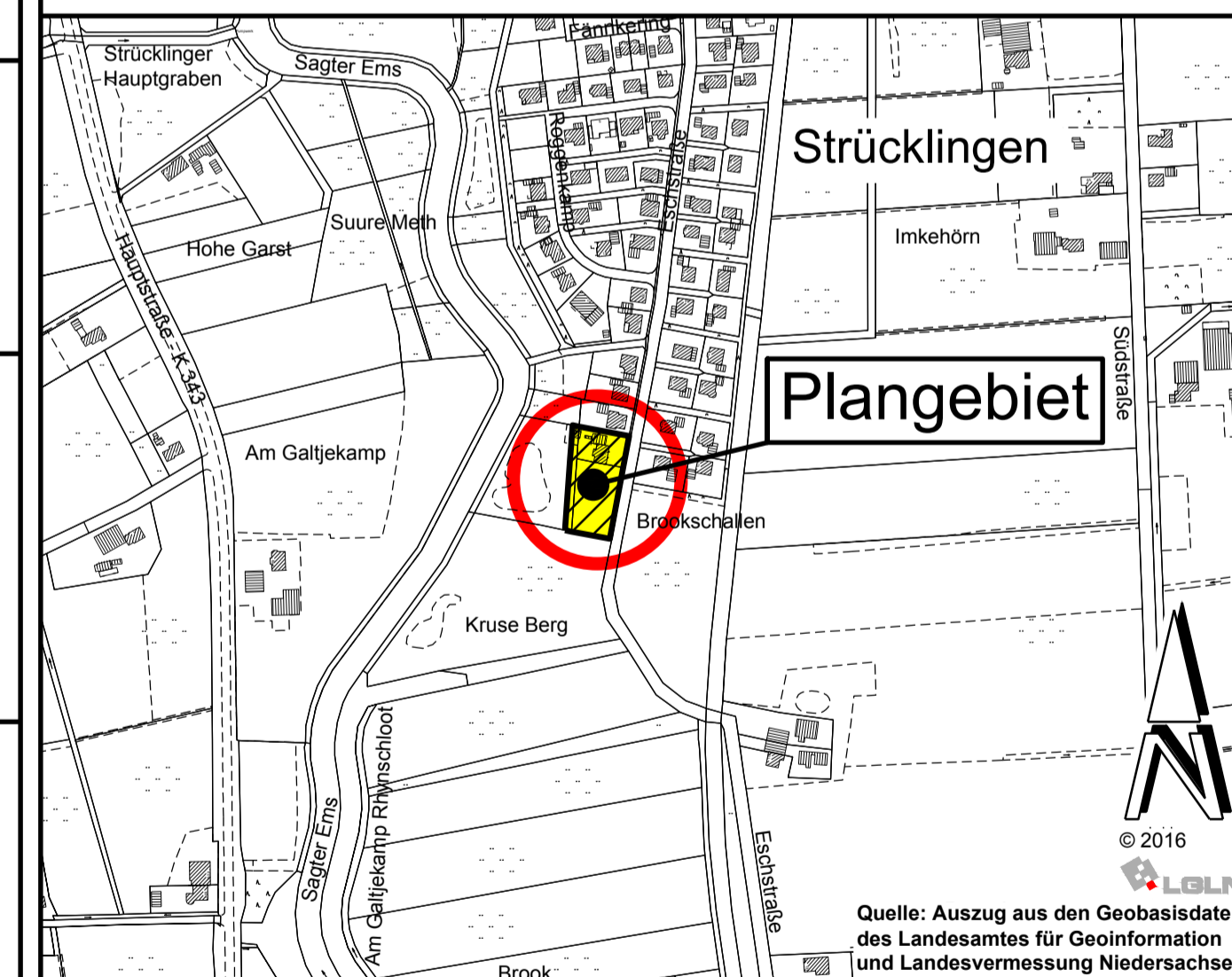
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und Baunutzungsverordnung 2017

	WR	Reines Wohngebiet
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
0,3	GRZ	Grundflächenzahl
I	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
O		Offene Bauweise
		nur Einzelhäuser zulässig
TH = 4,0 m	TH	Traufhöhe als Höchstmaß
FH = 9,0 m	FH	Firsthöhe als Höchstmaß
		Baugrenze
		Private Grünfläche (PG)
		Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe (TH) Firsthöhe (FH)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Saterland
Landkreis Cloppenburg

Stand: 23.08.2021

Bebauungsplan Nr. 69

" Südlich Fännkering ", 2. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB
Mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -