

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Nutzungen im Mischgebiet (MI 1 und 2)

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

1.2 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

(§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.3 Zahl der Wohnungen

Im Mischgebiet (MI 1 und 2) sind je Einzel-, Doppel- oder Reihenhauses insgesamt höchstens 4 Wohnungen zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus höchstens 3 Wohnungen und je Doppelhaushälfte höchstens 2 Wohnungen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.4 Grundflächenzahl

Im Mischgebiet 2 (MI 2) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und Anlagen i.S.v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig.

Im Mischgebiet 1 (MI 1) ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch solche Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.6 Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind auch Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m zulässig.

1.7 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich im MI 1 auf die Höhe der Fahrbahnachse der Straße „Raiffeisendamm“ und im MI 2 und WA auf die Höhe der Fahrbahnachse der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper. Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

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

1.8.1 Private Grünfläche – Grünanlage

Innerhalb der privaten Grünfläche (PG) mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen der Pflanzliste zu ersetzen.

1.8.2 Öffentliche Grünfläche "Regenwasserrückhaltebecken" (RRB)

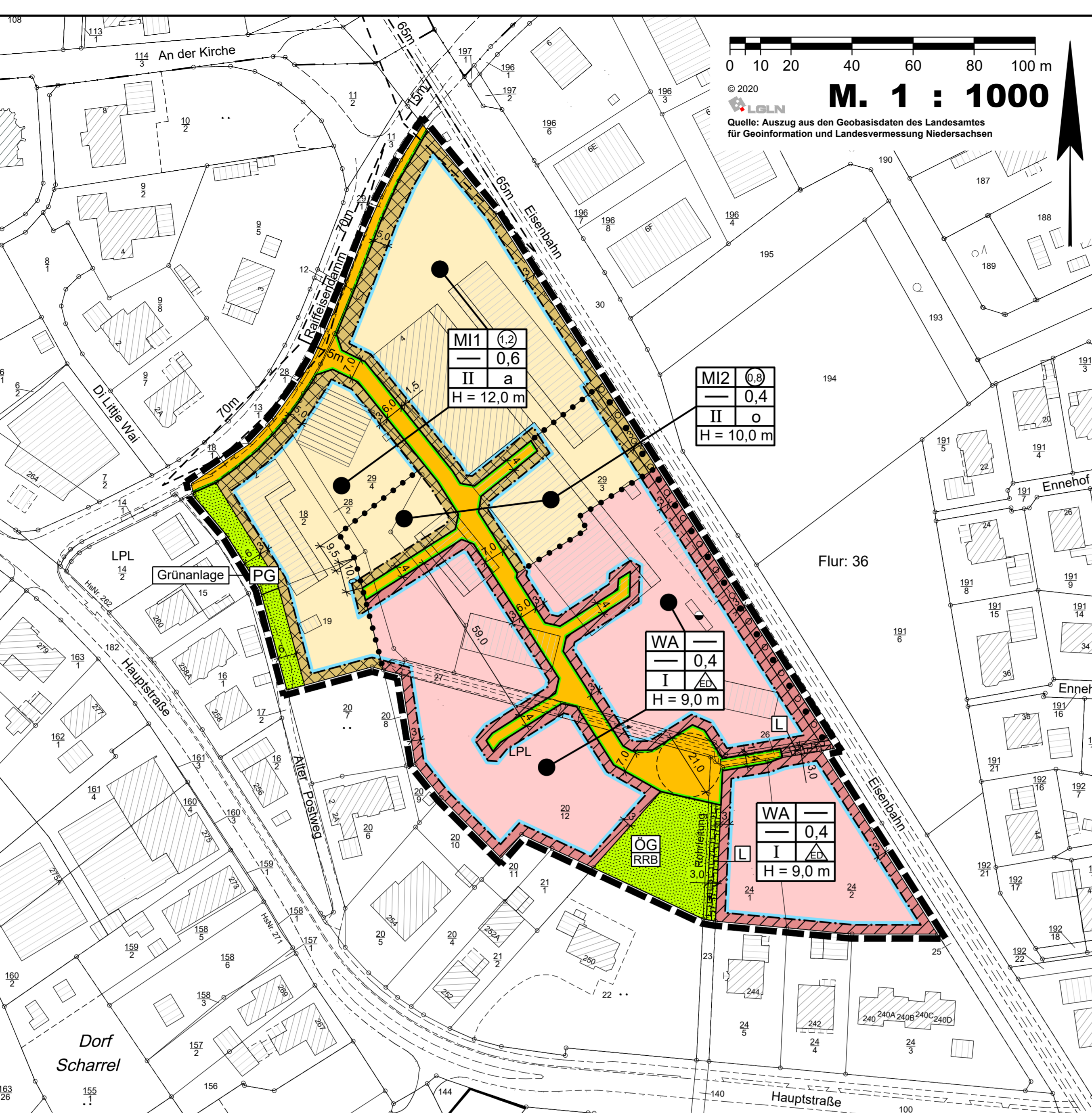
Die öffentliche Grünfläche (ÖG) dient der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung. Das Regenwasserrückhaltebecken ist naturnah mit unterschiedlichen Böschungsneigungen zu gestalten und extensiv zu pflegen. Eine Befestigung der Böschungen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

1.8.3 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Strauchgehölze der Pflanzliste zu ergänzen. Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % beträgt. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste

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



2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Ortsteil Scharrel" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen der Bebauungspläne

Nr. 15 "Ortsteil Scharrel", rechtskräftig seit dem 23.03.1980,

Nr. 15, 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 29.10.1993,

Nr. 15, 4. Änderung, rechtskräftig seit dem 16.11.1999,

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, Holzkohlenansammlungen, 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 Altlasten

Die orientierenden Untersuchungen haben keine Hinweise auf erhebliche Bodenbelastungen ergeben, die einer sensiblen Nutzung entgegenstehen. In Teilbereichen des Plangebietes wurden jedoch lokale Bodenbelastungen festgestellt, die eine Beseitigung bzw. fachgerechte Entsorgung/Verwertung des anfallenden Bodenaushubs bzw. der Bausubstanz erfordern. Bei dem Rückbau der Gebäude und den erdbaulichen Maßnahmen sind daher erhöhte abfalltechnische Anforderungen zu beachten. Der Rückbau von Gebäuden und die Bauaufbereitung für das Plangebiet sind fachgerecht und unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

Die vollständige Durchführung dieser Maßnahmen wird vertraglich sichergestellt und im Rahmen der Baulanderschließung vor Beginn der Wohnbebauung durchgeführt. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf umweltgefährdende Stoffe oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

2.4 Artenschutz

Eine Beseitigung von Gehölzen oder die Bauflächenvorbereitung 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.

Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt 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.

2.6 Sichtdreiecke

Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

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. 15 "Ortsteil Scharrel", 7. 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. 15 "Ortsteil Scharrel", 7. 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 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. 15 "Ortsteil Scharrel", 7. Änderung beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 15, 7. 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: Scharrel

Maßstab: 1:1000 Flur: 36

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.06.2020).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und 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 Mischgebiete
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- GFZ Geschossflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Offene Bauweise
- △/△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- a Abweichende Bauweise
- H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen

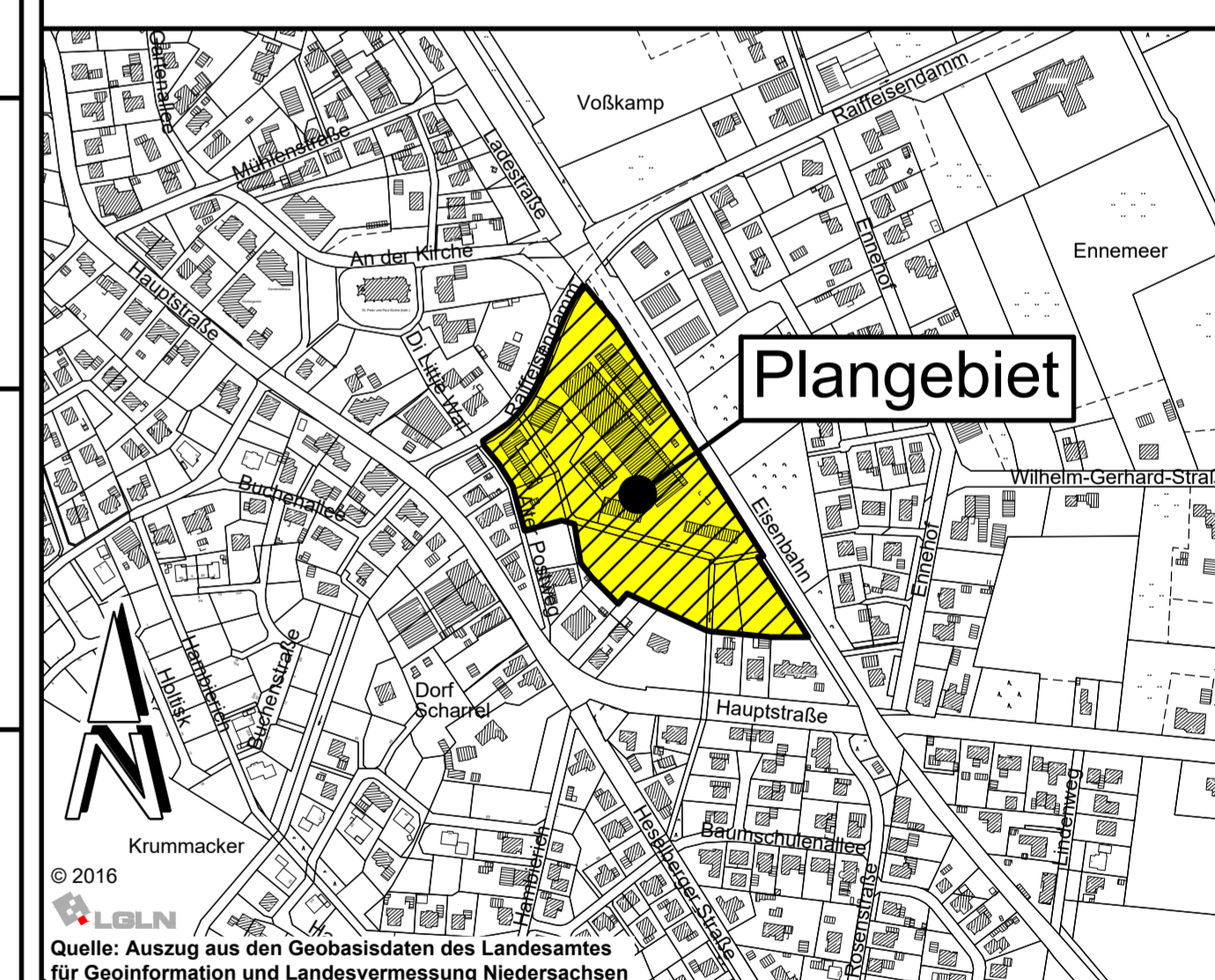
- PG Grünanlage Private Grünfläche: Grünanlage
- ÖG RRB Öffentliche Grünfläche: Regenwasserrückhaltebecken

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

- Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Saterland Landkreis Cloppenburg

Stand: 08.09.2021

Bebauungsplan Nr. 15

" Ortsteil Scharrel ", 7. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

- Entwurf -