

## 1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

### 1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.

### 1.2 Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen sind in den festgesetzten Gewerbegebieten (GE und GEe) 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.

### 1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen und bis zu einem Abstand von 10 m zur oberen Böschungskante des "Strücklinger Hauptgrabens", sind Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

### 1.4 Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

### 1.5 Maximal zulässige Gebäudehöhe (H)

Innerhalb der GE- und GEe-Gebiete darf gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO eine max. zulässige Bauhöhe von 12 m über der Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind Schornsteine, Silos, Kesselhäuser und Trocknungsanlagen.

### 1.6 Verkehrslärmschutz

#### Passiver Schallschutz nach DIN 4109

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die jeweiligen Außenlärmpegel zu berücksichtigenden Bau-Schalldämm-Maße aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP) $L_a$ in dB(A) (Lärmpegelbereich - LPB)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
bis 65 (LPB III)	35	30
bis 70 (LPB IV)	40	35

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1, Gleichung 6 - Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile  $R'_{w,ges}$  von schutzbedürftigen Räumen

Die in der Tabelle aufgeführten Bau-Schalldämm-Maße dürfen vom Bau-Schalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenster und Lüftungssystem) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 (Stand 2018) nicht unterschritten werden.

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer sind die Anforderungen auch bei Belüftung sicherzustellen (z.B. durch Lüftungseinrichtungen oder Anordnung auf den schallabgewandten Fassaden).

Bei Unterschreitung der resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109-1 im Einzelfall nachzuweisen.

### 1.7 Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

#### 1.7.1 Private Grünflächen - Gewässerrandstreifen

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gewässerrandstreifen" (GRS) sind als Ruderalflur zu entwickeln und extensiv durch max. eine Mahd pro Jahr zu pflegen.

## 2 Hinweise

### 2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Utender Kanal / Kirchweg / Stockweg" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 39, rechtskräftig seit dem 07.01.1994, der 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 09.11.2001 und der 6. Änderung, rechtskräftig seit dem 14.02.2012, 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, Holzkohleensammlungen, 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 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.

### 2.3 Artenschutz

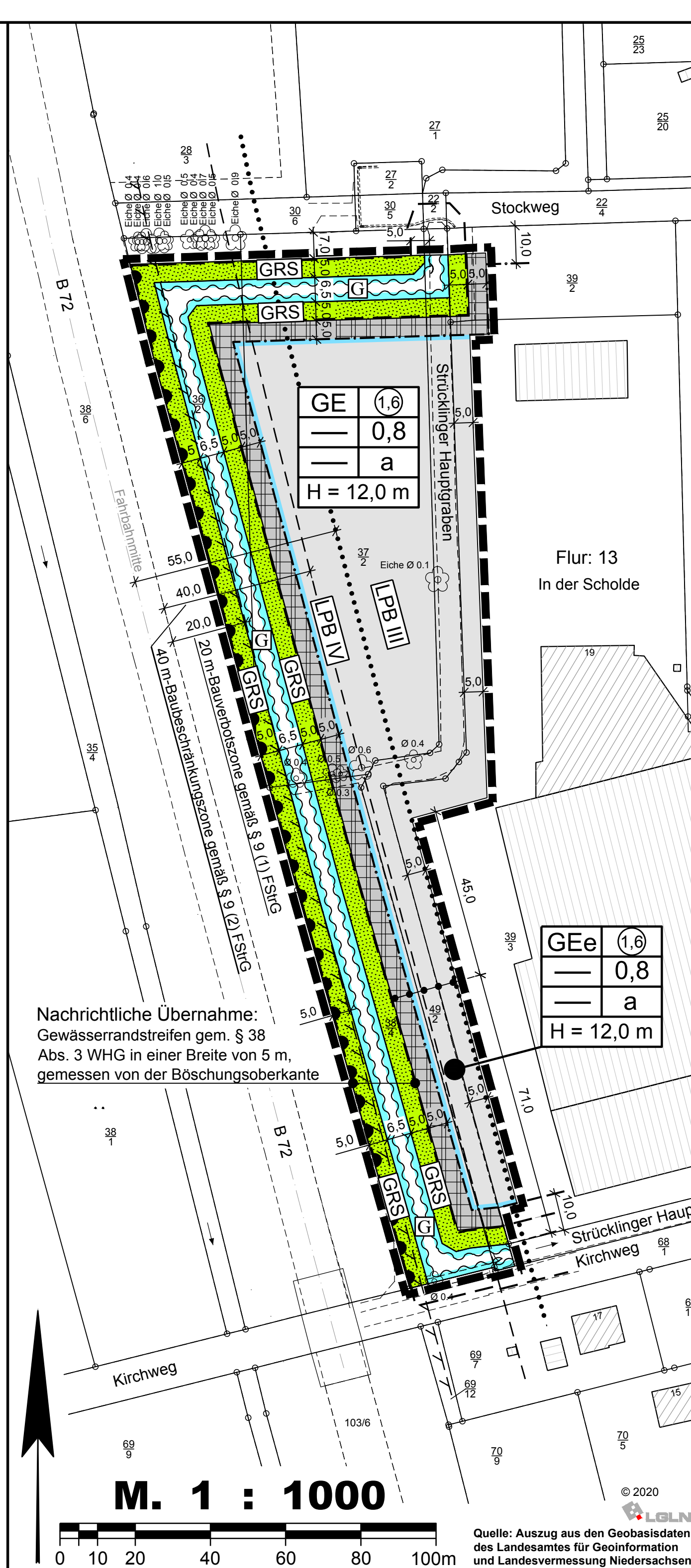
Eine Beseitigung von Gehölzen oder die Baufächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. August) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

### 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 Einfriedung

Die Gewerbegrundstücke sind entlang der Bundesstraße 72 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 Abs. 2 und 3 FStrG i. V. m. § 16 NBauO).



Nachrichtliche Übernahme:  
Gewässerrandstreifen gem. § 38 Abs. 3 WHG in einer Breite von 5 m, gemessen von der Böschungsoberkante

GEe (1,6)  
0,8  
a  
H = 12,0 m

M. 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

## 3 Nachrichtliche Übernahmen

### 3.1 Bauverbotszone

20 m-Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

### 3.2 Baubeschränkungszone

40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

### 3.3 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 3 WHG

Entlang des "Strücklinger Hauptgrabens" (Gewässer II. Ordnung) ist beidseitig ein Streifen von 5,00 m Breite als Gewässerrandstreifen von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten.

## 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. 39 "Utender Kanal / Kirchweg / Stockweg", 11. 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. 39 "Utender Kanal / Kirchweg / Stockweg", 11. 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 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. 39 "Utender Kanal / Kirchweg / Stockweg", 11. Änderung beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 39, 11. 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: 13  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2020 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 04.11.2020). 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

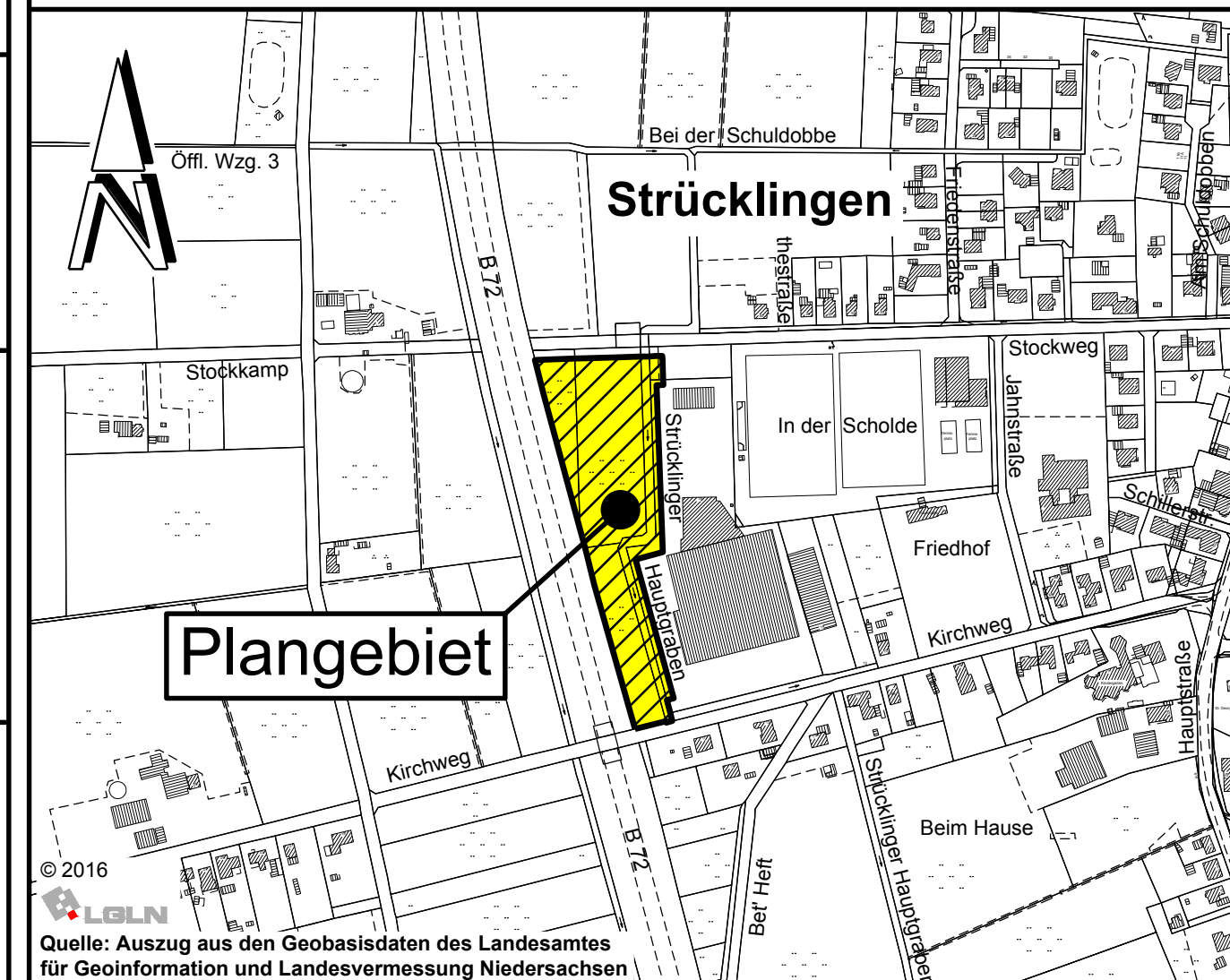
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und Baunutzungsverordnung 2017

	GE	Gewerbegebiete	e = mit Einschränkung
	GEe	Gewerbegebiete	e = mit Einschränkung
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen	
	GFZ	Geschossflächenzahl	
	GRZ	Grundflächenzahl	
	H = 12,0 m	Abweichende Bauweise, Gebäude über 50 m Länge zulässig	
	H	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	
		Baugrenze	
		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
		Private Grünfläche	
	GRS	Gewässerrandstreifen	
		Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
	G	= Graben	
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
		Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III und LPB IV)	

## Füllschema der Nutzungsschablone:

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

## ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



**Gemeinde Saterland**  
**Landkreis Cloppenburg**

Stand: 07.10.2021

# Bebauungsplan Nr. 39

## " Utender Kanal / Kirchweg / Stockweg ", 11. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

**- Entwurf -**