

**Gemeinde Saterland
Landkreis Cloppenburg**

Stand: Nov. 2023

**Bebauungsplan Nr. 70
" Nördlicher Ortskern / Florianstraße ",
4. Änderung**

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Mit örtlichen Bauvorschriften

- Entwurf -

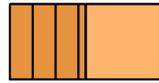
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und Baunutzungsverordnung 2017



SO 1
SO 2
SO 3
SO 4
Sondergebiete



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,4

GFZ Geschossflächenzahl

0,4

GRZ Grundflächenzahl

I

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

a

Abweichende Bauweise, Gebäude über 50 m Länge zulässig



Baugrenze



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Hier: St = Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Abgrenzung der maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche III und IV (MAPB III) u. (MALP IV)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl	Bau- weise
Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO 2017)

1.1 Sondergebiete Einzelhandel 1 bis 3

Die Sondergebiete Einzelhandel 1 bis 3 (SO 1 bis 3) dienen der Unterbringung großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe.

1.1.1 Sondergebiet Einzelhandel 1 (SO 1)

Im Sondergebiet Einzelhandel 1 (SO 1) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie integrierte Fachshops oder Dienstleistungsangebote mit einer Verkaufsfläche (einschließlich Fachshops) von bis zu 1.500 m² zulässig. Der maximale Verkaufsflächenanteil des Haushaltswaren- und Nonfoodsortiments beträgt 25% der Gesamtverkaufsfläche.

1.1.2 Sondergebiet Einzelhandel 2 (SO 2)

Im Sondergebiet Einzelhandel 2 (SO 2) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie integrierte Fachshops oder Dienstleistungsangebote mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² zulässig. Der maximale Verkaufsflächenanteil des Haushaltswaren- und Nonfoodsortiments beträgt 25 % der Gesamtverkaufsfläche.

1.1.3 Sondergebiet Einzelhandel 3 (SO 3)

Im Sondergebiet Einzelhandel 3 (SO 3) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie integrierte Fachshops oder Dienstleistungsangebote mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.100 m² zulässig. Der maximale Verkaufsflächenanteil des Haushaltswaren- und Nonfoodsortiments beträgt 25 % der Gesamtverkaufsfläche.

1.1.4 Sondergebiet Einzelhandel 4 (SO 4)

Das Sondergebiet Einzelhandel 4 (SO 4) dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und von nicht wesentlich störenden Dienstleistungsbetrieben.

Zulässig sind:

- Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 600 m²
- Schank- und Speiswirtschaften
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Gebäude und Räume für freie Berufe
- Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.5 Allgemeine Regelungen für die Sondergebiete (SO 1 bis 4)

In den Sondergebieten Einzelhandel 1 bis 4 sind weiterhin sonstige Anlagen und Nebenanlagen, die der allgemeinen Zweckbestimmung der Sondergebiete dienen, wie zum Beispiel: Lagerräume, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Sozialräume sowie Stellplätze und Zufahrten zulässig. Dies gilt auch dann, wenn die oben genannten baulichen Anlagen der Hauptnutzung eines jeweils anderen Sondergebietes 1 bis 4 zugeordnet sind.

1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Fläche für Stellplätze

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Flächen für Stellplätze sind bis zu einem Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Im Bereich der Fläche für Stellplätze sind auch andere untergeordnete Nebenanlagen, wie z.B. Versorgungsanlagen, E-Ladestationen oder Abstellanlagen für Einkaufswagen, zulässig.

1.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Stellplätze und andere in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannte Anlagen bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

1.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist abweichend von § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO die Geschossfläche in anderen Geschossen mitzurechnen auch soweit es sich nicht um Vollgeschosse handelt.

1.5 Abweichende Bauweise (a)

In der abweichenden Bauweise (a) sind auch Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig.

1.6 Stellplatzbepflanzung

Im Bereich der Stellplatzflächen sind je angefangene 6 Kfz-Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm auf einem unversiegelten Pflanzbeet von mind. 2,5 m mal 2,0 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Pflanzliste:

Acer campestre	Feldahorn	Corylus colurna	Baumhasel
Acer platanoides	Spitzahorn	Crataegus in Sorten	Rot-, und Apfeldorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winterlinde

1.7 Verkehrslärmschutz

Passiver Schallschutz nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)

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 Schallschutz im Hochbau (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.

2 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Dachgestaltung

Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 30 ° herzustellen. Für Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 300 m² können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Dachneigung mind. 20° beträgt oder wenn sie eine mind. 1 m hohe Dachrandausbildung mit einer Dachneigung von mind. 30° und höchstens 60 ° aufweisen.

2.2 Gestaltung der Außenwandflächen

Die Außenflächen der Umfassungswände sind als Ziegelsichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun auszuführen. Auf bis zu 20 % der Flächen der Hauptgebäude sowie für Nebenanlagen und Garagen bis zu einer Grundfläche von 50 m² sind andere Materialien zulässig.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Nördlicher Ortskern / Florianstraße“ treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 70 einschließlich der dort getroffenen örtlichen Bauvorschriften, rechtskräftig seit dem 29.08.2000, 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 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.

3.3 Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

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. 70 "Nördlicher Ortskern / Florianstraße", 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Saterland, den

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Saterland hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Nördlicher Ortskern / Florianstraße", 4. 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, Giesemann 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. 70 "Nördlicher Ortskern / Florianstraße", 4. Änderung beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 70, 4. 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: Ramsloh
Flur: 13

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

© 2021



**Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen**
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Katasteramt Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskasters - und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach -
(Stand vom 23.04.2021).

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