

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Gewerbegebiet (GE)
Gewerbelärm – Emissionskontingente (L_{EK})
 Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 Emissionskontingentierung* weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten. Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 : 2006 - 12 , Abschnitt 5.
 Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung (Schalltechnische Prognose) nachzuweisen.

Betriebswohnungen
 Im Gewerbegebiet (GE) werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Betrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe
 Auf der Grundlage des § 1 (5) und (9) BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der "Sortimentsliste der Gemeinde Saterland" (s. Hinweis Nr. 2.2) nicht zulässig sind.

Vergnügungsstätten
 Im Gewerbegebiet (GE) werden die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen
 Photovoltaikanlagen sind in dem festgesetzten Gewerbegebiet als Freiflächenanlagen ausgeschlossen. Sie sind auch unzulässig an oder auf Gebäuden oder baulichen Anlagen, deren Errichtung vorrangig zu Zwecken der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie erfolgt.

1.2 Höchstzulässige Höhen (H)
 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (H) im Gewerbegebiet beträgt 12,0 m. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahnachse der Sater Landstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
 Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses.

Für untergeordnete Anlagen, wie z.B. Schornsteine oder Silos, sind ausnahmsweise größere Höhen zulässig. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 30 m festgesetzt.

1.3 Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse
 Für die gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) sind ausnahmsweise zweigeschossige Gebäude zulässig.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der Gewässerrandstreifen und bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG
1.5.1 Festgesetzte Einzelbäume
 Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzanzpflanzung gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

Bei Erdarbeiten im Traufbereich der festgesetzten Einzelbäume, z.B. bei Kabelverlegungsarbeiten sind die Vorschriften der DIN 18920 Garten- und Landschaftsbau zu beachten.

Pflanzliste:

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

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 146 "Nördlich der Sater Landstraße" treten für den Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 97 "Gewerbegebiet westlich des Vottjeweget", rechtskräftig seit dem 04.07.2006 und der 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 14.02.2012, außer Kraft.

2.2 Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Saterland (GMA 2018)

- Zentrenrelevante Sortimente:**
- Sanitätswaren (kleinteilig)
 - Bücher, Spiel-, Schreibwaren, Bastelartikel
 - Bekleidung (Herren, Damen, Kinder/Säuglinge), Wäsche
 - Sportbekleidung und -geräte
 - Schuhe, Lederwaren
 - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
 - Baby-/Kinderartikel, Kinderwagen, Autokindersitze
 - Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Korbwaren, Wohnaccessoires
 - Kunstgegenstände, Bilder/Rahmen
 - Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken)
 - Uhren, Schmuck, Optik, Akustik
 - Fahrräder/Zubehör
 - Reitsportartikel, Angel- und Jagdbedarf

- Nahversorgungsrelevante Sortimente:**
- Nahrungs-/ Genussmittel
 - Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren
 - Zeitschriften, Zeitungen
 - Schnittblumen
 - Tiernahrung

- Nicht zentrenrelevante Sortimente:**
- Elektrogroß- und -kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer/Zubehör, Telekommunikation, Foto
 - Tierpflegemittel, Tierbedarf, zoologischer Bedarf
 - Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel
 - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten, Leitern
 - baumarktrelevante Haushaltswaren (Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer)
 - Sanitär/Fliesen
 - Rollläden, Rollos, Markisen
 - Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung
 - Matratzen, Matratzenschoner
 - Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken)
 - Gardinen/Zubehör
 - Teppiche, Bodenbeläge
 - Gartenmöbel
 - Gartengeräte, Rasenmäher
 - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
 - Campingartikel
 - Auto-/Motorradzubehör
 - Sanitätswaren (großteilig)

2.3 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 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 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.

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

2.6 Artenschutz
 Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli) erfolgen.

Notwendige Fällungs-, Rodungs- oder Rückbauarbeiten dürfen 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. Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen zulässig und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde.

3 Nachrichtliche Übernahme

3.1 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 3 WHG
 Entlang der Gräben (Gewässer III. Ordnung) ist 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. 146 "Nördlich der Sater Landstraße", 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. 146 "Nördlich der Sater Landstraße" 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 einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Saterland, den

 Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Saterland hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht 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 einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Saterland, den

 Bürgermeister

Am ist ortsüblich bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Saterland diesen Bebauungsplan Nr. 146 "Nördlich der Sater Landstraße" beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 146 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

Planzeichenerklärung
 Festsetzungen des Bebauungsplanes

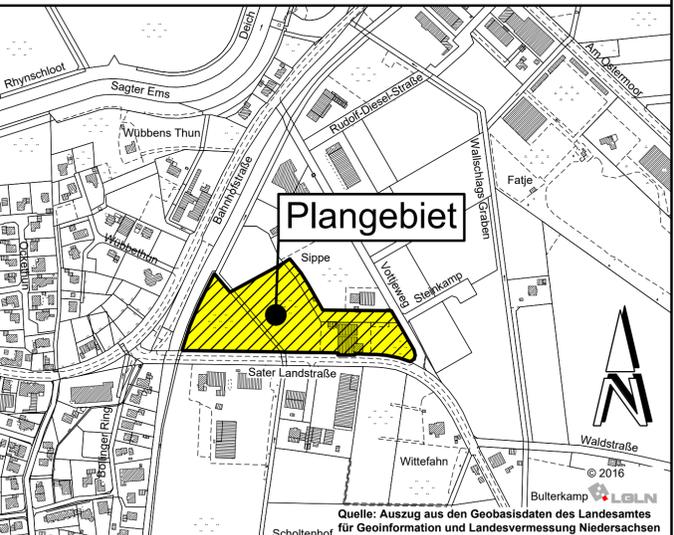
Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- GE Gewerbegebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,8 GRZ Grundflächenzahl
- I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H = 12,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- L_{EK} Emissionskontingent (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691))
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 G = Graben
- zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Parzellierungsvorschlag (mit Flächengröße)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	
Emissionskontingente (maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Saterland
Landkreis Cloppenburg
 Stand: 10.08.2023

Bebauungsplan Nr. 146

" Nördlich der Sater Landstraße "

- Entwurf -