

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Mischgebiet (MI)
Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

1.2 Sockelhöhe
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) muss im Plangebiet aus Gründen des Hochwasserschutzes mind. 3,70 m Normalhöhen-null (NHN) betragen (Bemessungshochwasser HQ100 im Plangebiet 3,5 m NHN).

1.3 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)
1.3.1 Private Grünfläche 1 "Anpflanzung und Regenrückhaltung" (PG 1)
In der privaten Grünfläche 1 (PG 1) mit der Zweckbestimmung "Anpflanzung und Regenrückhaltung" sind die Böschungsbereiche des im südlichen Bereich vorhandenen Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens naturnah mit unterschiedlichen Neigungen zu gestalten und extensiv zu pflegen.

Im übrigen Bereich sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen mit Gehölzen der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

1.3.2 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 Pflanzen der Pflanzliste 1 zu ergänzen.

Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz zu setzen.

Innerhalb der privaten Grünfläche 2 (PG 2) ist die am Ostrand vorhandene Hainbuchenhecke zu erhalten.

Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

1.3.3 Öffentliche Grünfläche "Gewässerrandstreifen"
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerrandstreifen" (GRS) ist als Ruderalflur zu entwickeln und extensiv durch max. eine Mahd pro Jahr zu pflegen.

1.3.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Ostrand des Plangebietes ist als geschlossene Hecke mit mind. 4 Pflanzen auf 1 m gem. Pflanzliste 2 zu bepflanzen, mit einer Höhe 180-200 cm zu entwickeln, und dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im westlichen Bereich des Plangebietes ist als Streuobstwiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Je 70 qm Fläche ist ein regionaltypischer, hochstämmiger Obstbaum (Kronenansatz bei mindestens 1,80 m, Pflanzabstand mindestens 8,00 m) zu pflanzen. Die zwei gekennzeichneten vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Die Krautschicht ist maximal zweimal jährlich zu mähen, unter Abtransport des Mähgutes. Abgängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Pflanzliste 1
Table with 4 columns: Plant name, German name, Latin name, and common name. Includes Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Cornus sanguinea, etc.

Pflanzliste 2
Table with 4 columns: Plant name, German name, Latin name, and common name. Includes Acer campestre, Carpinus betulus, Crataegus monogyna, etc.

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

2.1 Dachneigung
Die Hauptdächer im Plangebiet sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 22 ° und höchstens 35 ° herzustellen. Flachdächer sind zulässig, sofern sie einen untergeordneten Anteil der Dachfläche eines Gebäudes einnehmen.

Ebenfalls ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen und Nebengebäude sowie Wintergärten.

2.2 Dacheindeckung
Für die Eindeckung der geneigten Dachflächen sind nur unglasierte Dachziegel in den Farbtönen Rot, Rotbraun und Anthrazit zulässig. Die angegebenen Farbtöne sollen sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Liste nach dem Farbbregister RAL 840 HR halten. Zwischentöne sind zulässig. Wintergärten, Dachgauben und Solaranlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

RAL- Farbwerte (Farbtöne Rot, Rotbraun und Anthrazit):

Table with 3 columns: Farbtone Rot, Rotbraun, Anthrazit. Lists RAL color codes and names like 2001 (rotorange), 3003 (rubinrot), 7012 (Basaltgrau).

2.3 Umfassungswände
Die Außenflächen der Umfassungswände sind als Ziegelsichtmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun auszuführen. Es sind nur Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der unter 2.2 aufgeführten RAL-Farbwerte halten. Eine Ausführung als Putzfassade mit hellen Farben ist zulässig, sofern sie am jeweiligen Gebäude einen untergeordneten Fassadenanteil einnimmt. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebengebäude.

Farbmuster für Putzbauweise:
Für die Außenwandflächen in Putzbauweise sind Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbbregister RAL 840 HR halten. Zwischentöne sind zulässig.

RAL Farbwerte (Farbtöne Hellgrau, Weiß)
Table with 3 columns: Farbtöne Hellgrau, Weiß. Lists RAL color codes and names like 7032 (Kieselgrau), 1013 (Perlweiß), 9001 (Cremeweiß).



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

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Nördlich der Mühlenstraße" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen der 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 15.07.1994, der 5. Änderung, rechtskräftig seit dem 21.02.2022 und der eigenständigen Gestaltungssatzung vom 24.06.1996, 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 Artenschutz
Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli) erfolgen.

Eine Beseitigung von Gehölzen 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. Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde zulässig.

Das Verfüllen des Stillgewässers darf nur außerhalb der Laichzeit der Amphibien, d. h. nicht in der Zeit von Februar bis August, erfolgen. Eine Verfüllung muss bis einschließlich Oktober von einer Seite aus beginnend in mehreren tageweise aufeinander folgenden Schritten erfolgen. Sofern Baggerarbeiten im Winterhalbjahr (zwischen Anfang Oktober bis Ende März) stattfinden, ist nach Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde zusätzlich das Baggergut sowie das Gewässer während der Arbeiten nach winterschlafenden Amphibien, abzusuchen oder das Stillgewässer im Herbst leergepumpt und die Frösche versetzt werden.

4 Nachrichtliche Übernahme

4.1 Überschwemmungsgebiet Sagter Ems
Teile des Plangebietes sind Bestandteil des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Sagter Ems. Im Überschwemmungsgebiet gelten die Vorschriften der § 78 und § 78 a WHG.

4.2 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG
Entlang der "Sagter Ems" (Gewässer II. Ordnung) ist ein Streifen von 5,0 m Breite als Gewässerrandstreifen von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten.

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. 17 "Nördlich der Mühlenstraße", 6. 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. 17 "Nördlich der Mühlenstraße", 6. 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 Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 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. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom ..... bis ..... gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB 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 zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 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. 17 "Nördlich der Mühlenstraße", 6. Änderung beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 17, 6. 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: 35
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

Logo of Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Cloppenburg. Includes copyright notice © 2024.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.09.2024). 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

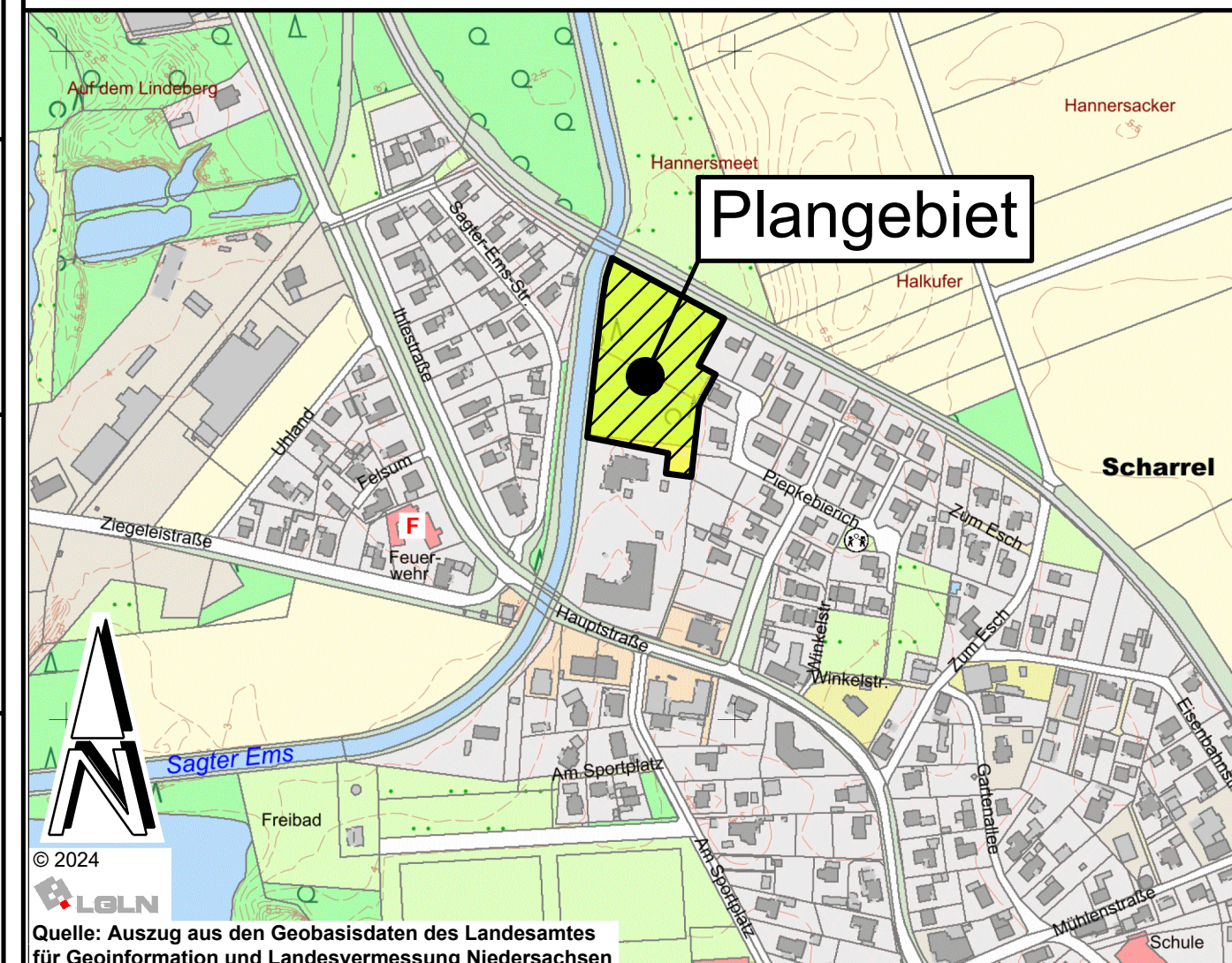
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und Baunutzungsverordnung 2017

Legend for planning symbols: MI (Mischgebiete), GFZ (Geschossflächenzahl), GRZ (Grundflächenzahl), Z (Zahl der Vollgeschosse), etc. Includes symbols for green spaces, water bodies, and boundaries.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Table mapping symbols to planning parameters: Baugebiet, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise.

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Logo of Gemeinde Saterland, Landkreis Cloppenburg. Includes coat of arms and date: Stand: 28.10.2024

Bebauungsplan Nr. 17
"Nördlich der Mühlenstraße",
6. Änderung
Mit örtlichen Bauvorschriften
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB
- Entwurf -