

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 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.3 Abweichende Bauweise
Innerhalb der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

1.4 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).

1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)
1.5.1 Private Grünfläche 1 „Parkanlage“ (PG 1)
In der privaten Grünfläche 1 (PG 1) mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist das vorhandene Stilleck zu erhalten und extensiv zu unterhalten. Zudem können innerhalb der Grünfläche „Parkanlage“ Wegeflächen in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden. Weiterhin zulässig ist die Ausstattung der Parkanlage mit der Zweckbestimmung dienenden Anlagen, wie Ruhemöbel oder Beleuchtung.

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

1.5.3 Private Grünfläche „Gewässerrandstreifen“
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ ist als Ruderalflur zu entwickeln und extensiv durch max. eine Mahd pro Jahr zu pflegen. Innerhalb der Fläche sind befestigte Flächen als Wegefläche zulässig.

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):

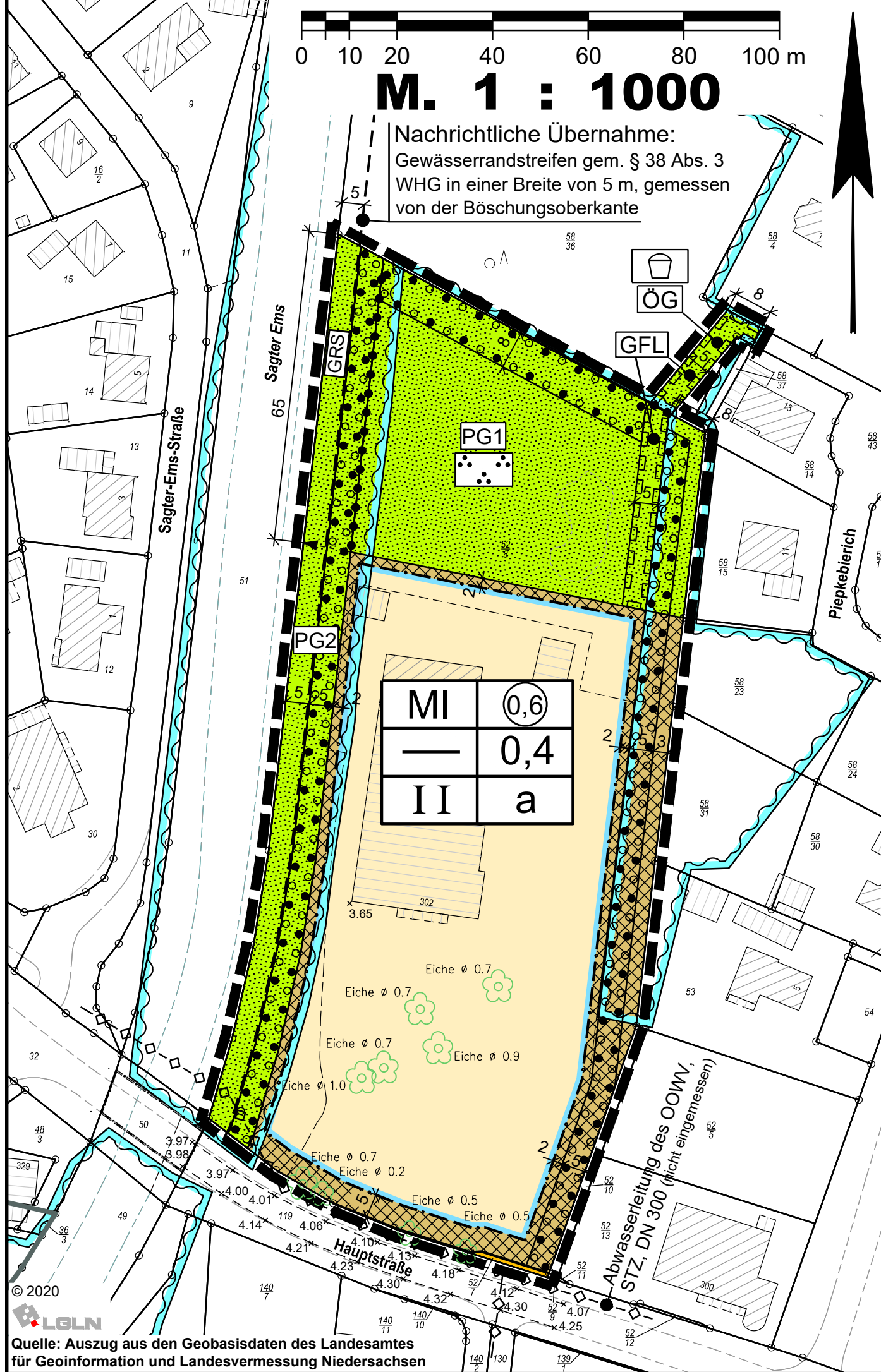
Farbton „Rot“	Farbton „Rotbraun“	Farbton „Anthrazit“
2001 (rotorange)	3003 (rubinrot)	7012 (Basaltgrau)
2002 (blutorange)	3005 (Weinrot)	7015 (Schiefergrau)
3000 (feuerrot)	3009 (oxidrot)	7024 (Graphitgrau)
3002 (kaminrot)	3011 (braunrot)	
3004 (Purpurrot)	8004 (kupferbraun)	
3007 (Schwarzrot)	8012 (rotbraun)	
3013 (tomatenrot)	8015 (kastan.braun)	
3016 (korallenrot)		

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 Ausföhrung als Putzfassade mit hellen Farbanstrichen der Farbtöne Weiß bis Grau 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):

Farbton „Hellgrau“	Farbton „Weiß“
7032 (Kieselgrau)	1013 (Perlweiß)
7035 (Lichtgrau)	1014 (Elfenbeinweiß)
7038 (Achatgrau)	1015 (Hellelfenbeinw.)
7044 (Seidengrau)	9001 (Cremeweiß)
	9002 (Grauweiß)
	9010 (Reinweiß)



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

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Nördlich der Mühlenstraße" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes, rechtskräftig seit dem 28.04.1989, der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 17, rechtskräftig seit dem 15.07.1994, 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, Holzkohlensammlungen, 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.

4 Nachrichtliche Übernahme

4.1 Überschwemmungsgebiet Sagter Ems
Der westliche und Teile des östlichen Plangebietsrandes sind Bestandteil des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Sagter Ems. Im Überschwemmungsgebiet gelten die Schutzvorschriften des § 78a 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.

4.3 Entsorgungsleitung
-o-o-o- Abwasserleitung STZ 300 des OOWV (nicht eingemessen)
Das DVWG Arbeitsblatt W400-1 ist zu beachten. Im Fall von konkret anstehenden Baumaßnahmen ist die Leitung bei Bedarf in Abstimmung mit dem OOWV zu verlegen.

4.4 Geländehöhen - Orientierungspunkt
x 3.65 Geländehöhenpunkt - Orientierungspunkt in Meter Normalhöhennull

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", 5. 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", 5. 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
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 ausgelegen.

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. 17 "Nördlich der Mühlenstraße", 5. Änderung beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 17, 5. 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,
© 2020

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 30.09.2020).
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

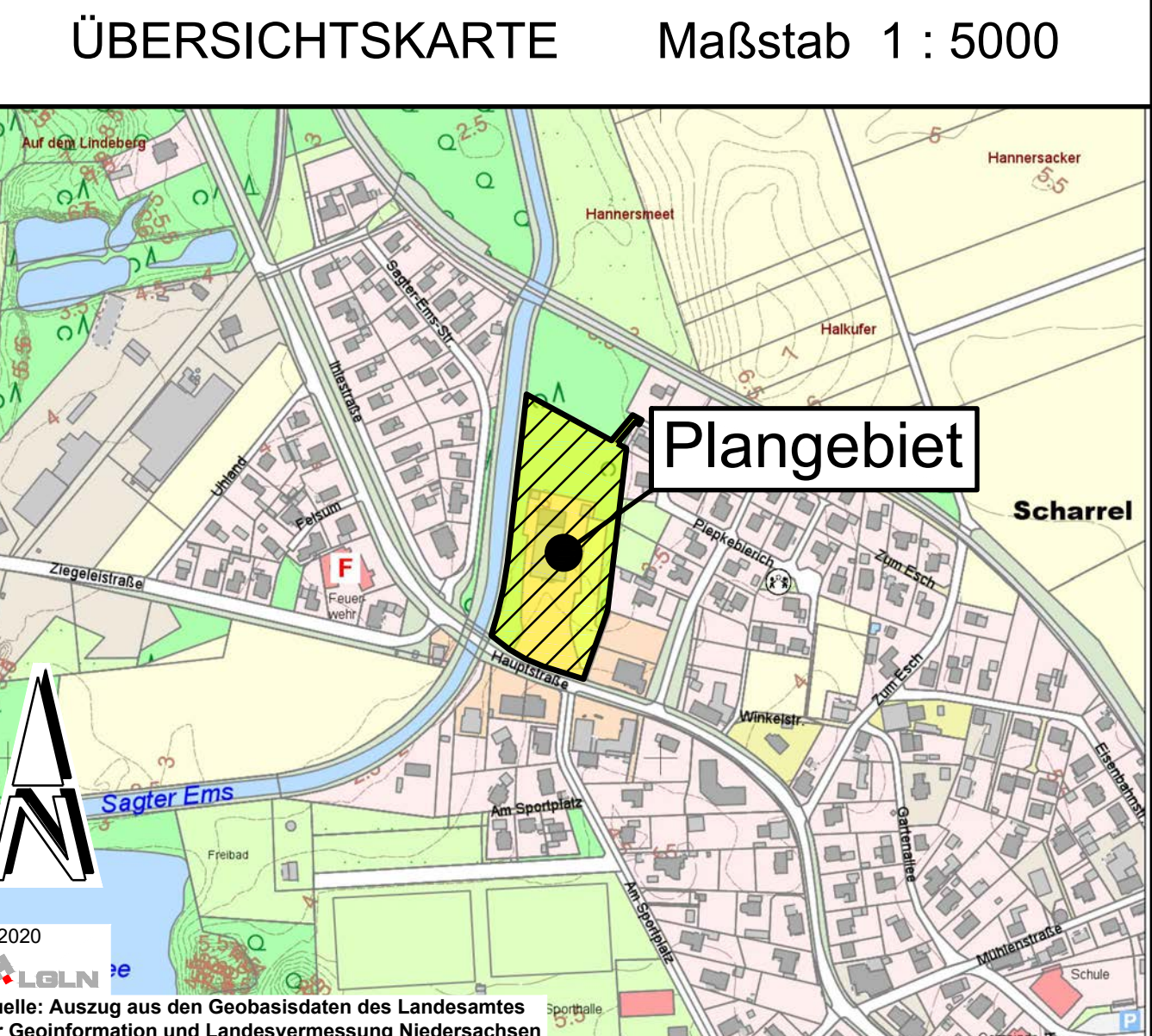
Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und Baunutzungsverordnung 2017

	MI	Mischgebiete
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	GFZ	Geschossflächenzahl
	GRZ	Grundflächenzahl
	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
		Abweichende Bauweise
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie
	ÖG / PG	Öffentliche / Private Grünflächen
		Zweckbestimmung: Spielplatz
		Parkanlage GRG Gewässerrandstreifen
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, Rettungsfahrzeuge und Leitungsträger zu belastende Flächen
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Saterland
Landkreis Cloppenburg
Stand: 19.10.2021

Bebauungsplan Nr. 17 " Nördlich der Mühlenstraße ", 5. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB
Mit Änderung der örtlichen Bauvorschriften

- Entwurf -
(Stand: Erneute Öffentliche Auslegung)