

# Gemeinde Saterland, B.-Plan Nr. 17, 5. Änderung „Nördlich der Mühlenstraße“

## 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 Normalhöhennull (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 Stillgewässer zu erhalten und extensiv zu pflegen. 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 Öffentliche Grünfläche „Gewässerrandstreifen“

Die öffentliche 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 1 nach dem Farbregister 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 (karminrot)	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 Ausführung 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 ungeordnete 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)

### 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, 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.

## 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 Bodenablagerrung freizuhalten.

### 4.3 Entsorgungsleitung

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 4.10** Geländehöhenpunkt - Orientierungspunkt in Meter Normalhöhennull

### Nutzungsschablone

MI	0,6
--	0,4
II	a