Planzeichen nach PlanZV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete
Überbaubarer Bereich
Nicht überbaubarer Bereich

Maß der baulichen Nutzung

0,4	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	Traufenhöhe, über OK fertige Fahrbahn
SH	Sockelhöhe, über OK fertige Fahrbahn

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Rad- und Fußweg

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Hinweis:
Sichtdreieck mit Höhenbeschränkung 0,80 m ü. NN Verkehrsfläche (für Zäune, Bewuchs u.s.w.)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Papenburg diesen Bebauungsplan Nr. 202/IV "Erweiterung Habichtshorst - westlich Bokeler Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und der Begründung mit Umweltbericht und Anlagen als Satzung beschlossen.

Papenburg, 28.09.2018

Gez. Bechtluft
Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
ING. BÜRO W. GROTE GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg

Papenburg, 21.08.2018

Gez. I. A. Moos
.....
Planverfasser

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.09.2017 / 11.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202/IV beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.2017 / 19.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Papenburg, 22.08.2018

Bürgermeister i. V. L.S.

Gez. Rautenberg
Stadtbaurat

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.04.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.06.2018 bis 27.07.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Papenburg, 22.08.2018

Bürgermeister i. V. L.S.

Gez. Rautenberg
Stadtbaurat

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Papenburg, 28.09.2018

Gez. Bechtluft L.S.
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.02.2019 im Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 4 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.02.2019 rechtsverbindlich geworden.

Papenburg, 18.02.2019

Gez. i. A. S. Humpsch L.S.
Bürgermeister i.A.

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN UND MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Papenburg, ...
L.S.
Bürgermeister i.A.

A. STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN

1. Traufenhöhe (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal zulässige Traufenhöhe wird auf 6,30 m festgelegt. Diese Traufenhöhen dürfen nicht überschritten werden. Dabei darf die Trauflinie durch untergeordnete Dachabschleppungen (z. B. Eingangsüberdachung), Anbauten und Zwerchgiebeln unterbrochen werden.
Die Traufenhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut über der Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße.
Die NN-Höhen und Bezugspunkte der fertig ausgebauten Erschließungsstraße können beim Fachbereich Tiefbau der Stadt Papenburg erfragt werden.

2. Sockelhöhe (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf nicht höher als 50 cm über fertig ausgebautem Erschließungsniveau NN liegen.
Die NN-Höhen und Bezugspunkte der fertig ausgebauten Erschließungsstraße können beim Fachbereich Tiefbau der Stadt Papenburg erfragt werden.

3. Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 BauNVO, § 14 BauNVO)
Innerhalb der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) sind Garagen/Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.

4. Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.

5. Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (gem. § 1 Abs. 5 und 6 und § 4 Abs. 3 BauNVO)

5.1 Einschränkung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im „Allgemeinen Wohngebiet" (WA):

Die im allgemeinen Wohngebiet nach BauNVO § 4 Abs. 3

– Nr. 4 Gartenbaubetriebe
– Nr. 5 Tankstellen

vorgesehen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

B. ÖKOLOGISCHE FESTSETZUNGEN

1. Bei einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) sind für die zusätzlich versiegelte Fläche ausschließlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.

2. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind 3 hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Das unversiegelte Pflanzbeet pro Baum darf eine Mindestgröße von 7 qm nicht unterschreiten.

Pflanzliste 1 (Straßenbäume)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG
gem. § 84 NBau O

1. Die Dächer der Hauptbaukörper sind nur als Sattel-, Walm- oder Pultdächer zulässig.
Die Dachneigung wird dabei wie folgt festgesetzt:
- Pultdächer mindestens 20 Grad
- Sattel- und Walmdächer zwischen 30 und 55 Grad
- Flachdachanteile des Hauptbaukörpers dürfen maximal ¼ der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen.

2. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin dürfen versiegelte Flächen, wie Garagenzufahrten und Hauseingänge, eine Breite von insgesamt 5,00 m nicht überschreiten.

3. Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird.

4. Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.

5. Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.

6. Als Grundstückseinfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur Heckenanpflanzungen zulässig.

HINWEISE

a) Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.
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.

b) Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Papenburg oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover direkt zu benachrichtigen.

c) Abfallentsorgung
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

d) Versorgungsleitungen
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

e) Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken
Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist, soweit möglich, aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern.

f) Bauflächenvorbereitung
Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September stattfinden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

g) Bauliche Nutzung/ Vorschriften
Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Papenburg, Fachdienst Planen und Umwelt, im Vorraum zu den Zimmern 204/205, eingesehen werden.

h) Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt.
Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen bauleitplanerischen Festsetzungen.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Aschendorf Flur: 33,55
Maßstab: 1: 1000

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

©2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Meppen

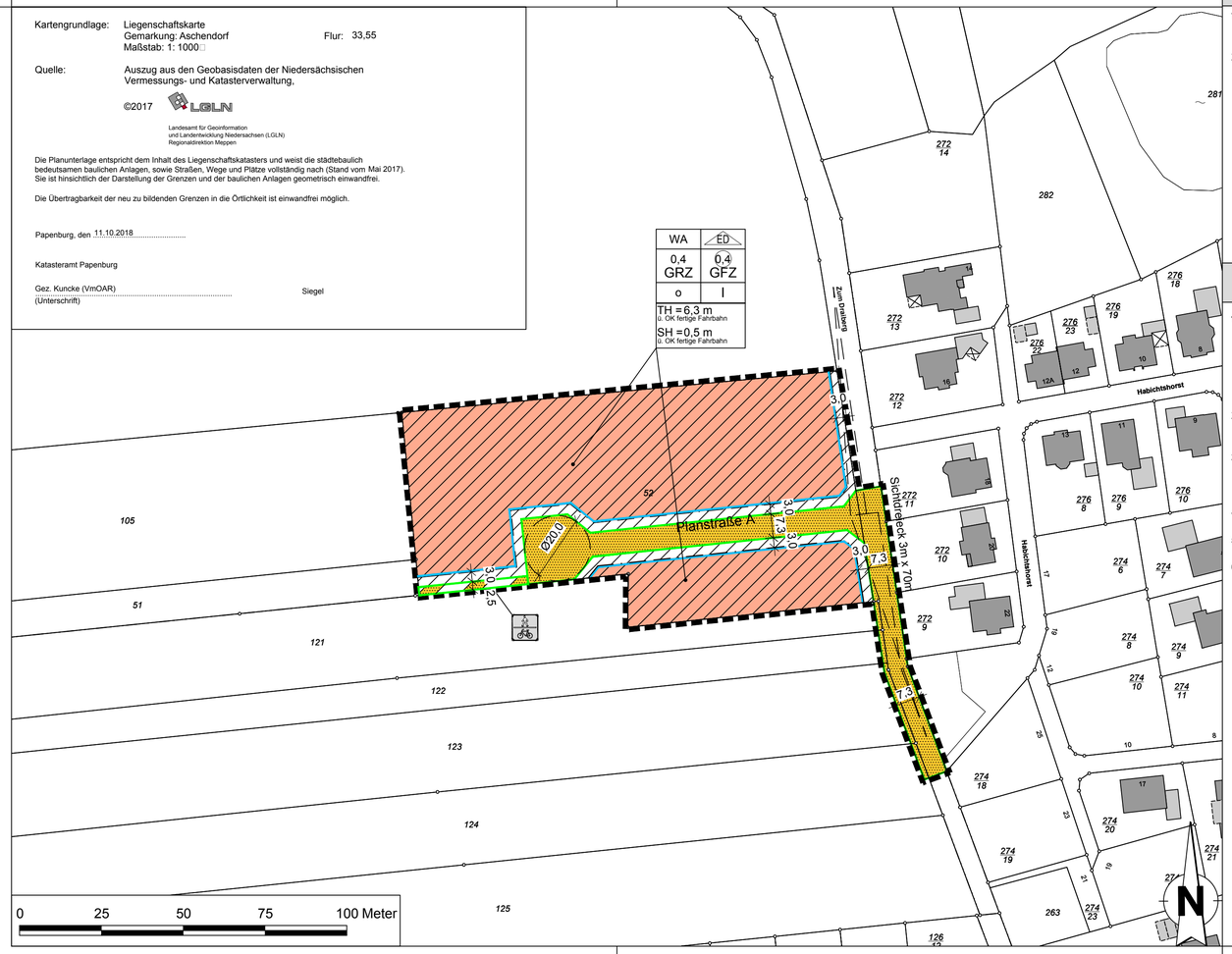
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den 11.10.2018

Katasteramt Papenburg

Gez. Kuncke (VmOAR) Siegel
(Unterschrift)



Stadt **Papenburg**
Offen für mehr
Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

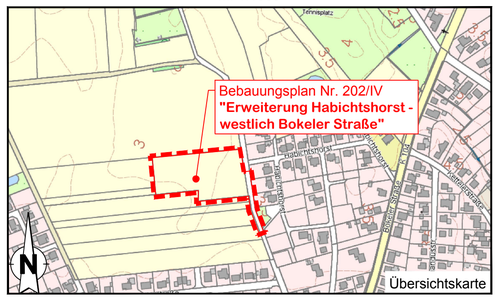
Bebauungsplan Nr. 202/IV

"Erweiterung Habichtshorst- westlich Bokeler Straße"

Stadtteil Aschendorf

- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung -

PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN
M. 1:1000



Datum: 21.08.2018 - A B S C H R I F T -

Telefon: (04961)9443-0 - Telefax: (04961)9443-50 - mail@ing-buero-grote.de
Bahnhofstraße 6-10 - D-26871 Papenburg

Telefon: 04961 82293 - Telefax: 04961 82234 -
E-mail: Stefanie.Humpsch@papenburg.de
STADT PAPENBURG
Hauptkanal rechts 68/69 - 26871 Papenburg

Projekt-Nr.: 1342
P:\Papenburg\1342 BPlan 202-IV Erw Habichtshorst-westl Bokeler Str\08 Zeichnungen CAD\3. Satzungsbeschluss\BPlan Nr.202 IV.dwg