

Textliche Festsetzungen

A. Städtebauliche Festsetzungen

1. **Begrenzung der Zahl der Wohnungen**
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
2. **Verlegung von Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen**
Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
3. **Schallschutz**
Innerhalb der mit WA* gekennzeichneten Wohngebiete dürfen aus Gründen des Schallschutzes im Obergeschoss keine Schlafräume mit Fenstern auf der dem Festplatz der Schließanlage bzw. der B 70 zugewandten Seite angeordnet werden. In sonstigen Wohnräumen sind Fenster mit Schallschutzverglasungen der Schallschutzklasse 2 anzuordnen.

B. Ökologische Festsetzungen

4. **Kosten für Kompensationsmaßnahmen**
Die auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehenen Maßnahmen sind wie im Grünordnungsplan beschrieben durchzuführen. Sie werden den einzelnen Baugrundstücken anteilmäßig gem. § 135 c BauGB i.V.m. der Satzung der Stadt Papenburg zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach §§ 135 a - 135 c BauGB vom 26.3.1998 zugeordnet.
5. **Beseitigung standortfremder Gehölze und Entwicklung naturnaher Gehölzbestände**
Innerhalb der gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Fläche wird zur Aufwertung des Standortpotentials für Arten und Lebensgemeinschaften nach den Maßgaben des Fachbeitrages Natur und Landschaft der vorhandene Pappelbestand beseitigt und durch standortgerechte heimische Gehölzarten ersetzt. In den übrigen Flächen wird die Entwicklung naturnaher Gehölzbestände nach den Maßgaben des Fachbeitrages Natur und Landschaft sichergestellt.
6. **Naturnaher Gestaltung des Regenrückhaltebeckens**
Innerhalb der gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen werden Bereiche für die Abführung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorgehalten und nach Maßgaben des Fachbeitrages naturnah gestaltet und randlich bepflanzt.
7. **Bepflanzung der Lärmschutzwälle**
Die Lärmschutzwälle sind gemäß § 9 (1) 25 a BauGB vollflächig mit standortheimischen Gehölzen der im Fachbeitrag enthaltenen Artenliste zu bepflanzen.

C. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO

8. **Dachneigung**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Dächer mit einer Mindestdachneigung von 30° zulässig. Bei Puttdächern gilt eine Mindestdachneigung von 20°. Dieses gilt nicht für Garagen gem. § 12 BauNVO, für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Anbauten bis zu einer Grundfläche von 30 m².

Hinweise:

Auf den Flurstücken 13 und 1411 am Cramereweg befindet sich eine Altanlage (frühere Hausmülldeponie). In Abstimmung mit dem Amt für Bodenschutz beim Landkreis Emsland wurden Gefährdungsabschätzungen durchgeführt. Danach sind negative Auswirkungen auf die geplante Nutzung nicht zu erwarten. Eine Trinkwassernutzung des Grundwassers sollte allerdings unterbleiben.

Planzeichen nach PlanzV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschößflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V Verkehrsberuhigt

Ww Wohnweg

F Fußweg

Grünflächen

private Grünfläche Gartenland

Zweckbestimmung: Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Abgrenzung sonstiger Nutzung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (öffentliche Fläche)

Sichtdreieck

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahme

Richtfunkverbindung
Die maximal zulässige Bauhöhe von 24 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden.

Verfahrensvermerke.

Aufstellungsbeschluss.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.03. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 208 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.10.2003 örtlich bekanntgemacht.

Papenburg, den 31.03.04

gez. Landeck L.S.
Stadtbaurat

Planunterlage für einen Bebauungsplan

Gemeinde: Papenburg
Gemarkung: Aschendorf
Flur: 17, 51
Maßstab 1:1000

Gesichtsbuch Nr.: 14-116/2003

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- u. Katastergesetzes vom 12.07.1985, Nds. GVBl. S. 187; geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
(Stand vom November 2003)

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den 25.03.04

Vermessungs- u. Katasterbehörde Emsland
- Katasteramt Papenburg -
gez. Natelberg

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Planung der Stadt Papenburg.

Papenburg, den 31.03.04

gez. Landeck L.S.
Stadtbaurat

Öffentliche Auslegung.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.1.04 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 5.02.04 örtlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.02.04 bis 12.03.04 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Papenburg, den 31.03.04

gez. Landeck L.S.
Stadtbaurat

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 (3), Satz 1, zweiter Halbsatz, BauGB, beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am dem örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 / § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Papenburg, den

Bürgermeister i.V.
Stadtbaurat

Vereinfachte Änderung.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.03.04 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Papenburg, den 31.03.04

gez. Landeck L.S.
Stadtbaurat

Satzungsbeschluss.

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.03.04 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Papenburg, den 31.03.04

gez. U. Nehe L.S.
Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.04 im Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 6 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.03.04 rechtsverbindlich geworden.

Papenburg, den 10.5.04

gez. Schwede

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Papenburg, den

Bürgermeister i.A.

Mängel der Abwägung.

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Papenburg, den

Bürgermeister i.A.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 96, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Papenburg diesen Bebauungsplan Nr. 208

bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

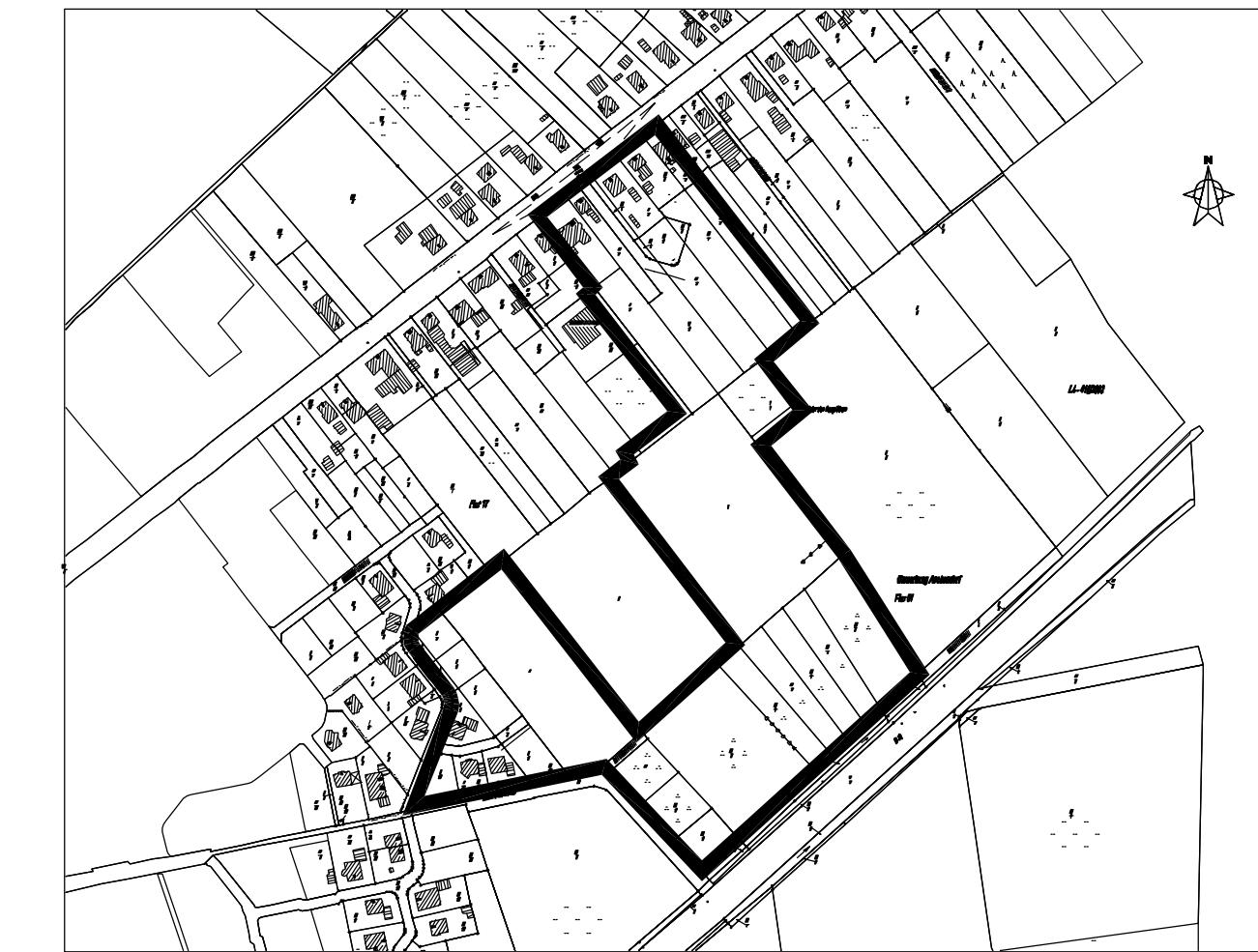
Papenburg, den 31.03.04

gez. Landeck L.S.
Bürgermeister

Papenburg
Offen für mehr

Bebauungsplan Nr. 208
"Emdener Str. - Teil IV"

- mit baugestalterischen Festsetzungen -



FACHBEREICH PLANUNG

MASSSTAB:
1 : 1000

PLAN-NR.:
208

DATUM:
7.05.04

BEARB.:
Landeck

GEZ.:
Schulte/Blaurock/Hanekamp

STADTBAURAT:
Landeck