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 Baunutzungs-verordnung i. d. F. vom 15.09.1977 (BGBL. I S. 1763) zuletzt geändert am 23.01.1990.

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

MI — Mischgebiet

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

I = — Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl

4 Wo — höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen: Wohnstraße verkehrsberuhigt

F — Verkehrsflächen: Fußweg

ST — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: Stellplätze

GR — Fläche für die Wasserwirtschaft : hier Graben

Hinweis: Sichtdreieck mit Höhenbeschränkung 0.80 m Ü. NN Verkehrsfläche (für Zäune, Bewuchs u.s.w.)

LBP III — Lärmpegelbereich gemäß Lärmschutzgutachten

Hinweis: Lärmpegelbereiche I und II wurden nachträglich in diese Zeichnung übernommen

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. 2013 LGLN

Textliche planungsrechtliche Festsetzungen

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Papenburg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Papenburg, den 22.07.2014
Der Bürgermeister gez. Bechtluft L.S.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat in seiner Sitzung am 26.06.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Papenburg, den 11.10.2013
Der Bürgermeister, i.V. gez. Landeck Stadtbaurat L.S.

Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte
Gemarkung: Papenburg
Flur: 3 Maßstab: 1:1000 Geschäftsbuch Nr: L4-130/2013

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

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 2013)

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den 23.10.2014 gez. Kuncke Siegel

Planverfasser

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von Planungsbüro Albers, Aschendorf

Papenburg, den 30.06.2014 gez. Albers

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat in seiner Sitzung am 01.10.2013 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.10.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.10.2013 bis 21.11.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Papenburg, den 22.11.2013
Der Bürgermeister, i.V. gez. Landeck Stadtbaurat L.S.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Papenburg hat in seiner Sitzung am06.03.2014 dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen 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 10.03.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.03.2014 bis 01.04.2014 gemäß § 3 Abs. 2 / § 3 Abs- 3 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Papenburg, den 02.04.2014
Der Bürgermeister, i.V. gez. Landeck Stadtbaurat L.S.

Vereinfachte Änderung

Der Rat der Stadt Papenburg hat in seiner Sitzung am __.__.2014 dem vereinfacht geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom __.__.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Papenburg, den __.__.2014
Der Bürgermeister L.S.

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Papenburg hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungsnahmen gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 in seiner Sitzung am 22.07.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Papenburg, den 23.07.2014
Der Bürgermeister gez. Bechtluft L.S.

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.08.2014 im Amtsblatt Nr. 18 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.08.2014 rechtsverbindlich geworden.

Papenburg, den 18.08.2014
Der Bürgermeister, i.V. gez. Landeck Stadtbaurat L.S.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Papenburg, den .....
Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Papenburg, den .....
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

A. Städtebauliche Festsetzungen

1) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 1 sind nicht mehr als 4 Wohnungen je Gebäude zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 2 und 3 sind nicht mehr als 8 Wohnungen je Gebäude zulässig.

2) Innerhalb des Mischgebietes wird die maximale Gebäudehöhe auf 15,50 m festgelegt. Bezugspunkt für die Höhe ist die jeweilige Straßenachse vor dem Gebäude.

3) Immissionsschutz gemäß § 1BauNVO:

3.1 Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109, Tabelle 10 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegel-bereich	Maßgeblicher Außengeräusch-pegel LAMP in dB(A)	Erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz erf. DnT,w in dB Raumarten Wohn und Schlafräume	Unterrichts und Arbeitsräume
I	bis 55	30	30
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenz (erf. DnT,w in dB) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern (bei Wohngebäuden) im Lärmpegelbereich II - IV, die dem vollen Schalleinfall durch die Kirchstraße unterliegen, sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenzen müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen. Im Lärmpegelbereich II und III sind alle Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit der Schallschutzklasse 2, die ohnehin durch die Wärmeschutzverordnung gefordert wird, auszuführen. Außerdem sind alle Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Lärmpegelbereich IV mit der Schallschutzklasse 3 auszuführen.

3.2 Außenwohnbereiche dürfen von der Kirchstraße bis zur Grenzwertlinie 55dB(A) der geplanten WA-Nutzung sowie von der Kirchstraße bis zur Grenzwertlinie 60 dB(A) der geplanten MI-Nutzung nicht an der Hausseite (Ostfassade) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall infolge Straßenverkehrslärms durch die Kirchstraße unterliegen oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z. B. 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall z.B. Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

3.3 Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (zum Beispiel Schlafzimmer) im Bereich der Kirchstraße auf die lärmabgewandten Westseiten bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB an Lärmminderung gegenüber der Ostseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o.a. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

4) Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 werden Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 121 "Zwischen Kirchstraße und Dietrich-v.-Velen-Straße" betroffen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes außer Kraft.

5) Folgende Nutzungen sind im Mischgebiet gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2. BauNVO in überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Mischgebietes
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Gewerbebetriebe aller Art mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sowie für Einzelhandelsbetriebe für nachfolgende zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Branchen und Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente:
Bekleidung
Bücher
Computer und Zubehör, Telekommunikation
Elektrokleingeräte, Leuchten
Foto, Film
Geschenkartikel
Glas-/Porzellan-/Keramik, Hausrat
Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
Kunstgegenstände, Antiquitäten
Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen)
Musikinstrumente
Optik, Hörakustik
Schuhe
Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung (inkl. Jagd-, Reit-und Angelausstattung, Waffen)
Schreibwaren
Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
Sanitätswaren
Uhren, Schmuck
Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)
Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

Nahversorgungsrelevante Sortimente
Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
Drogerieartikel/Parfümerieartikel (inkl. Apotheken)
Schnittblumen
Kioskbedarf/Zeitschriften

6) Die im MI gemäß §§ 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß §§ 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

7) Im MI sind - abweichend von der Regelung in Nr. 1. - branchentypische Randsortimente, welche zentren- und nahversorgungsrelevant sind, zulässig, wenn sie als Randsortiment angeboten werden und der Anteil der Verkaufsfläche für diese Sortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet.

8) Im MI sind -- abweichend von der Regelung in Nr. 1. -- Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment branchentypisch ist und der Vertrieb der Waren nicht die Hauptnutzung darstellt. Für das Einzelsortiment darf eine Verkaufsfläche von 100 m² nicht überschritten werden.

9) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich 1m hinter der Straßenbegrenzungslinie sind Garagen i.S.d § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Flächen sind die o.g. Anlagen zulässig.

10) In diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden aufgrund des § 12 Abs. 3 a BauGB nur solche Bauvorhaben zugelassen zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Hinweise:

a) Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen 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 Arbeit gestattet.

b) Baugrund
Dem Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 vornehmen zu lassen.

c) Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen.

d) Brandschutz
Die Sicherung des Brand- und Feuerschutzes für den Planbereich wird durch die ortsansässige Feuerwehr gewährleistet. Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der örtlichen Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau sind einvernehmlich die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall, die Lage von Feuerwehrzufahrten und weitere Details zu regeln.
Das Merkblatt "Feuerwehrzufahrten - Löschwasserversorgung" ist zu beachten.

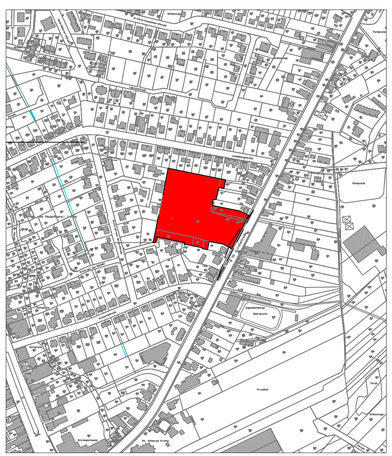
e) Emissionen Bundesstraße 70
Von der Bundesstraße 70 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

f) Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL I S. 132)

g) Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Papenburg Bauamt Zimmer 56 eingesehen werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 "Innerstädtisches Wohnen an der Kirchstraße" gem. § 13a BauGB

Stadt Papenburg
Landkreis Emsland
Stand: 30.06.2014 Maßstab 1: 1000



Deutsche Grundkarte - Übersichtskarte Maßstab 1:5000