

Planzeichen nach PlanzV 90

Gemäß 28 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

- Gewerbegebiete
- Gewerbegebiete/eingeschränkt

Maß der baulichen Nutzung

- Geschoßflächenzahl (GFZ)
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen in 15 m über einem Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg / Radweg

Zweckbestimmung:

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen
 - Grünflächen (s. textl. Fests. Nr. 2.4)
- Regenrückhaltebecken

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (öffentliche Fläche) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (s. textl. Fests. Nr. 2.1 und 2.2)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (öffentliche Fläche) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (s. textl. Fests. Nr. 2.3)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (s. textl. Fests. Nr. 1.6.2)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bezogen auf die Lärmkontingente
 - Hinweis: Sichtdreieck mit Höhenbeschränkung 0,80 m ü. NN Verkehrsfläche (für Zäune, Bewuchs u.s.w.)
- 40m Baubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStRG
- 20m Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStRG
- Sektorengrenze

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.10.2010/00.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240/1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.01.2011 03.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Papenburg, den 05.12.2012

Bürgermeister i.V.

gez. Landeck

Stadtbaurat

Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemeinde: Papenburg
Gemarkung:
Flur:
Maßstab 1:1000

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

© DATUM LGLN
Landesamt für Geo-Information und Landesentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und wird als städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.01.11).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Papenburg, den 23.12.2012
Citi
LGLN RD Mappen
Katasteramt Papenburg
(Örtliche Vermessungsstelle)

gez. Kunkel
(Stadtbaurat)

Planverfasser

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

Papenburg, den 30.11.2011

Bürgermeister i.V.

gez. Landeck

Stadtbaurat

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.11.2012 den 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 03.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.12.2011 bis 13.01.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Papenburg, den 16.01.2012

Bürgermeister i.V.

gez. Landeck

Stadtbaurat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Papenburg, den 16.03.2012

gez. Bechtluft

Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.07.2012 im Amtsblatt Landkreise Emsland Nr. 16 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 13.07.2012 rechtskräftig geworden.

Papenburg, den 16.07.2012

gez. Schwede

Bürgermeister i.A.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel des Abwägungsvorganges

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, den 15.03.2012

Bürgermeister

gez. Bechtluft

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Papenburg diesen Bebauungsplan Nr. 240/1

bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Papenburg, den 15.03.2012

Bürgermeister

gez. Bechtluft

Hinweise:

- Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schalen sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkehlsteinkonzentrationen), auch geringe Spuren solcher Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Otterer 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.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen.
- Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Papenburg, Bauamt, Zimmer 56, eingesehen werden.
- Innerhalb der 20 m-Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStRG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdeckte Stellplätze im Sinne von § 13 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO. Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden innerhalb der 40 m-Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbausträgers der B70 erforderlich.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 240/1 „Nienhauser Bogen, Teil I“

1 Städtebauliche Festsetzungen

- Nutzungsbeschränkungen im Gewerbegebiet (GE) und eingeschränkter Gewerbegebiet (GEe) (§ 1 (5) BauNVO)

Im GE und GEe sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Ausgenommen hiervon sind:

- Gewerbebetriebe aller Art mit Verkaufsfächern für den Verkauf an letzte Verbraucher sowie für Einzelhandelsbetriebe für nachfolgende zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Branchen und Sortimente

nahversorgungsrelevant

Lebensmittel (incl. Getränke), Reformwaren
Drogerieartikel/Parfümerieartikel (inkl. Apotheken)
Schnittblumen
Kiosbedarf/Zeitschriften

zentrenrelevant

Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)
Bücher
Computer und Zubehör, Telekommunikation
Elektrogeräte, Leuchten, Foto/Film
Geschenkartikel/Glas/ Porzellan/Keramik,
Hausrat, Heimtextilien,
Kurzwaren, Handelsbedarfsbedarf,
Kunstgegenstände, Antiquitäten,
Lederwaren, Kürschnerwaren
(inkl. Pelze, Taschen, Schürzen)
Musikinstrumente, Optik,
Hörakustik, Schuhe Sportartikel Sportschuhe,
Sportbekleidung (inkl. Jagd-, Reit- und Anglerausstattung, Waffen)
Schwervern Spielwaren
(inkl. Hobbybedarf, Basten) Sanitätswaren, Uhren und Schmuck, Unterhaltungselektronik
(TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger/Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

- Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (§ 1 (5) und (9) BauNVO)

Im GE und GEe sind - abweichend von der Regelung in 1.1 - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an letzte Verbraucher zulässig, wenn die 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.

- Zulässige branchentypische Randsortimente (§ 1 (5) und (9) BauNVO)

Im GE und GEe sind - abweichend von der Regelung in 1.1 - branchentypische Randsortimente, welche zentren- oder nahversorgungsrelevant sind, zulässig, wenn sie maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen.

- Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 (6) BauNVO)

Die im GE und GEe nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungstätten) vorgesehene Ausnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Höhe der baulichen Anlage (§ 17 BauNVO)

Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) darf die maximale Höhe der Gebäude, gemessen in der Mitte der Gebäude, 15 m über Oberkante Fahrbahn der Planstraße nicht überschreiten. Technische An- und Aufbauten sind von dieser Festsetzung unberührt.

- Emissionskontingente LEK (§ 1 (4) BauNVO)

Im GE und GEe sind Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten:

Emissionskontingente LEK der Teilflächen gemäß DIN 45691			
Teilfläche	LEK in dB(A) pro m²	LEK in dB(A) pro m²	
	tags	nachts	
GE 1	58	43	
GE 2	60	45	
GE 3	57	42	
GE 4	55	40	
GE 5	52	37	

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die jeweiligen Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente nach DIN 45691 für Richtungssektoren			
Richtungssektor	Sektor	LEK, zus. in dB(A)tags	nachts
A	289 / 167	0	0
B	167 / 232	7	7
C	232 / 289	3	3
Bezugspunkt:	x = 2500501 y = 5879763		

Bezugssache 0° Nord

Der Bezugspunkt hat folgende Gauß-Krüger-Koordinaten:

X = 2500501

Y = 5879763

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass bei Gebäuden in den als

Lärmpegelbereich IV (S2)

Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichts- und Arbeitsräume u. a.: erf. R.w. res. 40 dB

Büro- und Arbeitsräume u. a.: erf. R.w. res. 35 dB

Lärmpegelbereich V (S1)

Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichts- und Arbeitsräume u. a.: erf. R.w. res. 45 dB

Büro- und Arbeitsräume u. a.: erf. R.w. res. 40 dB

Im gesamten Geltungsbereich sind nachts im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämmte Lüftungssysteme vorzuziehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ kann auf schallgedämmte Lüftungssysteme verzichtet werden, wenn ein entsprechender Einzelschweis für gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Räume geführt werden kann.

In der Fläche S 1 sind Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallschirmende Maßnahme nicht zulässig. Als schallschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmbegünstigten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzelementen oder Nebengebäuden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzelemente so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken.

- Ökologische Festsetzungen

2.1 Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Regenwasser ist, soweit möglich, aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Überschüssiges unbelastetes Wasser ist über Gräben und Grabenaufweilungen gedrosselt dem nächsten Vorfluter zuzuführen. Die hierfür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist vom Grundstücks Eigentümer einzuholen.

2.2 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzte Fläche G1 ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Es sind mind. 4 Arten zu berücksichtigen. Der Mindestanteil je Art muss 10 betragen. Als Anfangspflanzung ist ein Gehölz je 15 m zu setzen. Abgibtige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Innerhalb der Pflanzfläche G1 ist die Anlage von Entwässerungsgräben zulässig.

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzte Fläche G2 ist mit bodendeckenden Gehölzen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen und dauerhaft als Gehölzfläche zu erhalten.

2.3 Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Fläche G3 sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Abgibtige Gehölze sind gemäß der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

2.4 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung“ dient der Herstellung einer naturnah gestalteten Anlage zur Regenwasserrückhaltung bzw. zur Versickerung und Ventilation von Oberflächenwasser. Die Anlage ist naturnah mit flachen und wechselnden Böschungserneuerungen von 1 : 3 bis 1 : 5 zu gestalten und extensiv zu pflegen. Eine Bepflanzung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Die übrige Fläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen und darf maximal einmal im Jahr gemäht werden, unter Abtransport des Mähgutes.

Pflanzliste 1:

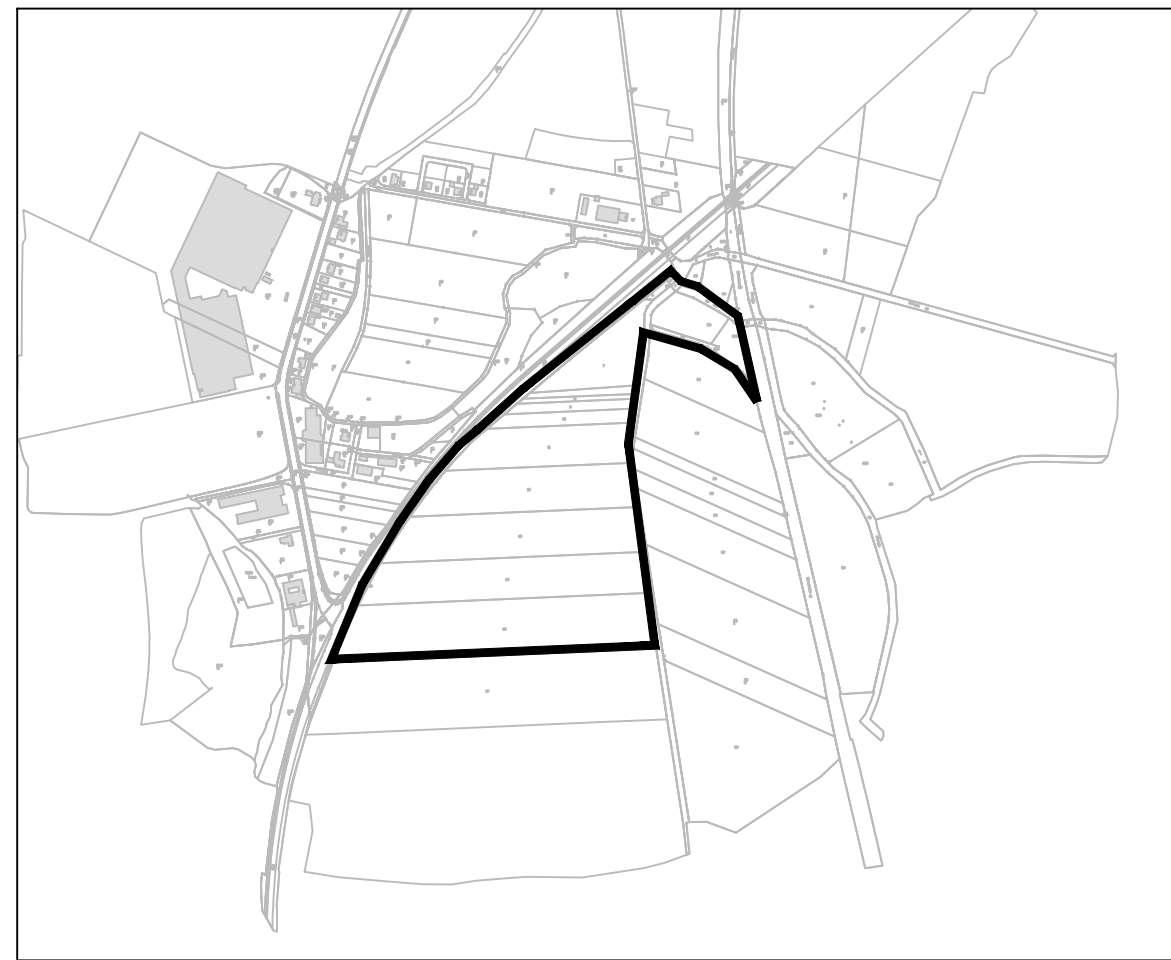
Acer campestre	(Feldahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarzerie)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Fagus sylvatica	(Rothbuche)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Populus tremula	(Zitterpappel)
Prunus spinosa	(Schlehdorn)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Schneeball)

Pflanzliste 2:

Lonicera pileata	(Heckenkirsche)
Symphoricarpos x chenaultii	(Bastardkorsienbeere)
Cotonaster in bodendeckenden Sorten	(Niedrige Zwergnispel)
Potentilla fruticosa in bodendeckenden Sorten	(Fünftingerstrauch)
Spiraea japonica in Sorten	(Zwerg-Spiere)

Papenburg
Offen für mehr

Bebauungsplan Nr. 240/1
"Nienhauser Bogen, Teil I"



FACHDIENST PLANUNG

MAßSTAB: 1:2000	DATUM: 30.11.2011	GEZ.: Hanekamp
PLAN-NR.:	BEARB.: Sandmann	STADTBURAT: Landeck

V:\Planung\Bebauungsplan Nr. 240/1 - Nienhauser Bogen - Teil I\plan-rechtschäftig.dwg

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

© 2012 LGLN