

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel L <sub>WA</sub> in dB(A)	Erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz ent. DnT,w in dB		
		Wohn- und Schlafräume	Raumarten	Unterichts- und Arbeitsräume
II	56 bis 60	30		30
III	61 bis 65	35		30
IV	66 bis 70	40		35

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenz (ent. DnT,w in dB) ist auf der Grundlage der als Technische Baumaßnahme baulautschützend eingetragenen DIN 4109 und Beibehaltung der DIN 4109 zu führen.  
Für Fenster von Schallwänden und Klinkerwänden in den Lärmpegelbereichen II-IV der vollen Schalleinwirkung durch die Straßen Mittelkanal rechts und Wiek rechts unterliegen sind schallgeschützende 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.

12. Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freizeite, dürfen nicht an der Hausseite angeordnet werden, die dem vollen Schalleinwirkung der Straße Mittelkanal rechts bzw. Wiek rechts unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80 m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrs abgegrenzt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80 m, bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Hallekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.
13. Bei Neu- und Umbau von Wohngebäuden im veränderten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (zum Beispiel Schlafräumen) im Bereich des Mittelkanal rechts auf die lärmabgewandten Südseiten bis zu 10 dB und auf die seitlichen West- und Ostseiten bis zu 3 dB in Lärmreduzierung gegenüber der Nordseite erreicht werden sowie im Bereich der Wiek rechts auf die lärmabgewandten Ostseiten bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB in Lärmreduzierung gegenüber der Westseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o.ä. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

#### B. Ökologische Festsetzungen

1. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist, soweit möglich, aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Überschießendes Wasser ist über den Regenwasserkanal dem Regenrohrablauf zuzuführen.
2. Bei einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) sind für die zusätzlich versiegelte Fläche ausschließlich wasserundurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.
3. Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versteigungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichzeitige Gehölzpflanzung vorzunehmen.
4. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen M1 und M2 werden Bereiche zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorgehalten.

#### C. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 84 BauO

1. Befriedigungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Dächer der Hauptbaukörper nur als asymmetrische Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit 35-60 Grad Dachneigung zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachgauben, Flachdachanteile des Baukörpers dürfen maximal 1/4 der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen.
3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen die Hauptbaukörper nur aus rottem bis rotbraunem Verblendenauwerk in den nachstehend aufgeführten Farbtonen nach dem Farbregister RAL 840 HR errichtet werden. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeanteile bzw. kleinere Schichten (z.B. Giebelstrecke, Anbauten). RAL: Farbwerke 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014.
4. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Breite von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachfenstern darf in ihrer Länge nicht mehr als 1/3 der Traufbreite der zugrundeliegenden Dachfläche einnehmen. Sie müssen zum Giebel einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Die Abstände der Dachgauben untereinander sollen mindestens 1,0 m betragen.
5. Die Dachflächen der Hauptbaukörper dürfen nur einheitlich mit roten, braunen, anthrazitfarbenen und schwarzen Dachdeckungen versehen werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachgauben, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/3 der Breite der jeweiligen Dachfläche in Anspruch nehmen, sowie Solaranlagen und Wintergärten.
6. Für das Mischgebiet gilt die örtliche Bauvorschrift der Stadt Papenburg über die Gestaltung der Bebauung an den Kanälen in der Fassung vom 15.12.1988, zuletzt geändert 12.10.2000.

#### Hinweise:

1. Durch den Bebauungsplan Nr. 249, Wohngebiet zwischen Mittelkanal, Hümmlinger Weg und Wiek wird ein Teilbereich der Bebauungspläne Nr. 165 „Hümmlinger Weg“ und 122 „Wiek rechts und links“ betroffen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 249 treten die Festsetzungen in den betroffenen Teilbereichen außer Kraft.
2. 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 der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Papenburg, Baumt., Zimmer 56, eingesehen werden.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßfragmente, Holzbohlenanordnungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinblekonezentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Sitzpunkt Oldenburg, Oldener Straße 15, Tel. 0441/759-2123 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.
4. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungszentrum in Hannover direkt zu benachrichtigen.
5. Die Anwohner von Stichstraßen ohne Wendeplatze bzw. von Wohnwegen müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelwagen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

#### Ordnungswidrigkeiten:

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 BauNVO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichtbeachtung der im Bebauungsplan getroffenen baulich-planerischen Festsetzungen. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 BauNVO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

### 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

- WA** Allgemeine Wohngebiete überbaubarer Bereich nicht überbaubarer Bereich
- M** Mischgebiete überbaubarer Bereich nicht überbaubarer Bereich

#### Maß der baulichen Nutzung

- z. B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- z. B. 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)
- z. B. 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit Höhenbeschränkung

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

#### Zweckbestimmung:



Schule

#### Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### Zweckbestimmung:

- F+R Fuß- und Radweg
- Ww Wohnweg

#### Grünflächen

- Grünflächen
- Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Spielplatz
- o öffentliche Grünanlagen
- p private Grünanlagen

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
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Anpflanzen von Einzelbäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (öffentliche Fläche)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

#### Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkerkennungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB)

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

#### Verfahrensmerkmale

**Aufstellungsschluß**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 249 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 10.11.2012 ordentlich bekannt gemacht.  
gez. Bechtluft  
Papenburg, den 08.11.2012  
Bürgermeister

#### Planunterlagen für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Längsschnittkarte  
Gemarkung: Papenburg  
Flur: 37  
Maßstab: 1:1000  
Geodätische Nr.: 14-9-2013  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
2013  
Papenburg, den 27.11.2013  
(Ort)  
Kassawant Papenburg  
(Amtliche Vermessungsstelle)  
gez. Küncke  
(Unterschrift)

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erstellt vom Fachbereich Planung der Stadt Papenburg.  
gez. Bechtluft  
Papenburg, den 12.02.2013  
Bürgermeister

#### Öffentliche Auslegung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Papenburg diesen Bebauungsplan Nr. 249, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.  
Papenburg, den 02.10.2013  
Bürgermeister  
gez. Bechtluft

#### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.11.2012 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 4 Abs. 3, Satz 1, zweiter Halbsatz, BauGB, beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.11.2012 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.07.2013 bis 09.07.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Papenburg, den 07.11.2013  
Bürgermeister I.V.  
Stadtbaure

#### Vereinfachte Änderung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.11.2012 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.  
Der Beteiligten im Sinne von § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde mit Schreiben vom 07.11.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 07.11.2012 gegeben.  
Papenburg, den 07.11.2012  
Bürgermeister I.V.  
Stadtbaure

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.10.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Papenburg, den 02.10.2013  
Bürgermeister  
gez. Bechtluft

#### Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2014 im Amtsblatt der Stadt Papenburg Nr. 2 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.01.2014 in Kraft getreten.  
Papenburg, den 03.02.2014  
Bürgermeister I.A.  
gez. Schwede

#### 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 02.10.2013  
Bürgermeister I.A.

#### Präambel

Papenburg, den 02.10.2013  
gez. Bechtluft  
Bürgermeister

#### A. Städtebauliche Festsetzungen

1. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA3) und dem Mischgebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohnungen pro Einzelhaus und Doppelhaus zulässig.  
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA2) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohnungen pro Einzelhaus und Doppelhaus und 4 Wohnungen pro Hausgruppe zulässig.
2. Die Oberkante des Fertigfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über fertig ausgebautem Erschließungsniveau NN liegen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) Die NN-Höhen sind bei der zuständigen Straßenbehörde zu erfragen.
3. In den WA-Gebieten mit einer festgesetzten II-Geschosszahl wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 10,00 m festgelegt. Diese Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden. Bezugspunkt ist die Höhe der fertig ausgebauten Erschließungsstraße, die dem jeweiligen Grundstück zugeordnet ist.
4. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten (§ 5 (6) BauNVO) sowie Solaranlagen, die nicht Teil eines Gebäudes sind, sind nicht direkt an Grundstücksgrößen zulässig, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Am Mittelkanal und an der Wiek sind diese Gebäude außerhalb der Straßen zu verorten. Überbaubarer Bereich nicht zulässig.
5. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Traufhöhe nicht höher als 3,80 m über der Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper liegen. Die Traufhöhe wird in Schrägpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Sparren gemessen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeanteile oder Gebäuderisprünge ausgenommen.
6. In dem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO vorgesehene Ausnahme (Tankstellen) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
7. Folgende Nutzungen sind im Mischgebiet gemäß § 5 (5) BauNVO nicht zulässig
- Vergnügungstätten (z. B. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit gewerbliche Nutzungen)
  - Tierspinnerei
  - Gärtnereibetriebe
  - Gewerbebetriebe aller Art mit Verkaufsfächern für den Verkauf an letzte Verbraucher sowie für Einzelhandelsbetriebe für nachfolgende zentrenrelevante und nachvergnügungsrelevante Branchen und Sortimente

#### Zentrenrelevante Sortimente

- Beleuchtung  
Bücher  
Computer und Zubehör, Telekommunikation  
Elektronikgeräte, Leuchten  
Fahrräder  
Geschenkartikel  
Glas-/Porzellan-/Keramik, Hausart  
Hemdtelien, Kurzwaren, Handarbeitbedarf  
Kunstgegenstände, Antiquitäten  
Lebenswaren, Kirschwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schürzenen)  
Musikinstrumente  
Optik, Hörakustik  
Schuhe  
Sportartikel, Sportbekleidung (inkl. Jagd-, Reit- und Angelausstattungen, Waffen)  
Schreibwaren  
Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basten)  
Sanitärwaren  
Uhren, Schmuck  
Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)  
Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

#### Nachvergnügungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren  
Drogenartikel/Parfümerieartikel (inkl. Apotheken)  
Schmuck  
Kioskbedarf/Zeitschriften

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

9. Im Mischgebiet - abweichend von der Regelung in Nr. 8 - branchentypische Randsortimente, welche zentral- und nachvergnügungsrelevant sind, zulässig, wenn sie als Randsortiment angeboten werden und der Anteil der Verkaufsfläche für diese Sortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet.

10. Im Mischgebiet - abweichend von der Regelung in Nr. 8 - Handwerksbetriebe mit Verkaufsfächern für den Verkauf von zentral- und nachvergnügungsrelevanten Sortimenten an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment branchentypisch ist und der Vertrieb der Waren nicht die Hauptnutzung darstellt. Für das Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von 100 m² nicht überschritten werden.

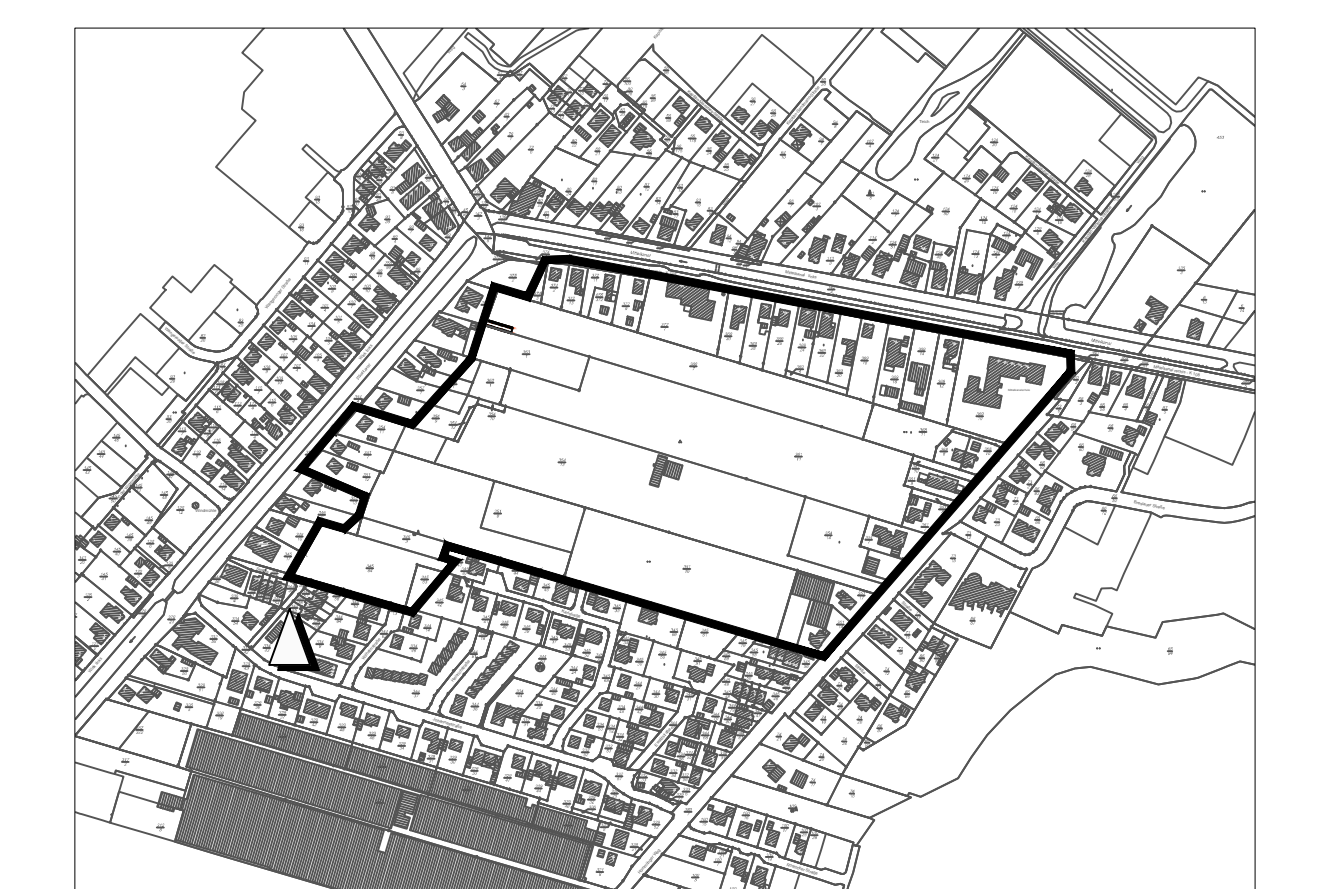
11. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einen Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachgauben) müssen mindestens folgenden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

# Papenburg

Offen für mehr

## Bebauungsplan Nr. 249 Zwischen Mittelkanal, Wiekkanal und Hümmlinger Weg

- mit baugestalterischen Festsetzungen -



FACHDIENST PLANUNG		
<b>MAßSTAB:</b> 1:1000	<b>DATUM:</b> 12.02.2013	<b>GEZ.:</b> Hanekamp/Blaurock
<b>PLAN-NR.:</b> 249	<b>BEARB.:</b> Sandmann/Brinker	<b>STADTBAURAT:</b> Landeck

V:\Planung\Bebauungsplan Nr. 249, Zwischen Mittelkanal, Wiekkanal und Hümmlinger Weg\Bebauungsplan aktuell mit Katasterplan, UTM .dwg