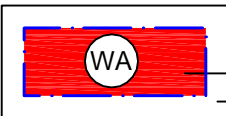


Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Bestandsangaben

 vorhd. Bebauung

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Fläche



2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
0,4 Geschosflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse
max. TH = 4,3 m Traufhöhe als Höchstmaß
max. OKF= 0,5m maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschosßfußbodens über der Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte
o Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

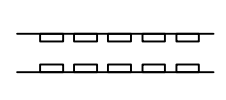
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

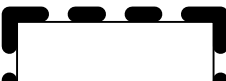
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Sonstige Planzeichen

 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen: Wegerecht zugunsten der im Grundbuch des mit Geh- und Fahrrecht überlagerten Flurstücks 256/52, Flur 27, Gemarkung Papenburg, Begünstigten.

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. (1) BauGB)

- Anzahl der Wohnungen:** Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohnungen pro Einzelhaus und Doppelhaus zulässig.
- Traufhöhe:** In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird die maximale Traufenhöhe auf 4,30 m festgelegt. Diese Traufenhöhe darf nicht überschritten werden. Dabei darf die Trauflinie durch untergeordnete Dachabschleppungen (z. B. Eingangsüberdachung), Anbauten und Zwischgiebeln unterbrochen werden. Die Traufenhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut über der Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße.
- Bezugspunkt:** Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnachse vor der jeweiligen Gebäudemitte.

Örtliche Bauvorschriften:

- Versickerung von Oberflächenwasser:** Das auf den Grundstücken anfallende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser von versiegelten Flächen muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Einhaltung dieser örtlichen Bauvorschrift zu einer ungewollten Härte führen würde. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes sind zu beachten.
- Dachneigung:** Die Hauptgebäude sind mit geeigneten Dachflächen zu errichten. Die Dachneigung der Hauptbaukörper darf nicht weniger als 25 Grad betragen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 7 b NBauO, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO, untergeordnete Dachflächen der Hauptgebäude sowie einseitig geneigte Pultdächer.

Nachrichtliche Hinweise:

- Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
- Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung umliegender Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs.2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Tagen 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, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen.
- Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.
- Tiefbaumaßnahmen: Sollten sich bei Tiefbaumaßnahmen organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverfärbungen mit Abfallstoffen oder schädliche Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen) ergeben, ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise mit dem Landkreis Emsland abzustimmen.

- Bodenaushub:** Bei Baumaßnahmen und Tiefbauarbeiten anfallender Bodenaushub ist in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, von einem Sachverständigen gemäß den Techn. Regel Boden (LAGA, Stand: 2004) zur Prüfung des Entsorgungs-/Verwertungsweges repräsentativ zu beproben und zu untersuchen. Der Untersuchungsbericht des Sachverständigen ist dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, zur Prüfung und Abstimmung des zulässigen Entsorgungsweges (Verwertung oder Beseitigung) unverzüglich vorzulegen.
- Bodenandeckung:** Im Bereich von Hausgärten ist eine Andeckung/Überdeckung mit einer mindestens 0,3 m mächtigen Mutterbodenschicht vorzunehmen.
- Grundwasserentnahme:** Eine Grundwasserentnahme innerhalb des Plangebietes zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser ist unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen. Aufgrund möglicher lokaler Grundwasserbeeinträchtigungen wird empfohlen, auf Grundwasserentnahmen im Plangebiet zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser zu verzichten.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 13a und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Papenburg diesen Bebauungsplan Nr. 250 "Bethlehem rechts - an der alten Kapelle" bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen in der Sitzung am 28.02.2013 als Satzung beschlossen.

Papenburg, den 01.03.2013 **L.S.** gez. Lutz
Erster Stadtrat

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat in seiner Sitzung am 13.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 250 "Bethlehem rechts - an der alten Kapelle" Stadt Papenburg beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Papenburg, den 27.07.2012 **L.S.** gez. Lutz
Erster Stadtrat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren/Ems
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Haren / Ems, den 06.11.2012

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat in seiner Sitzung am 13.06.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 250 "Bethlehem rechts - an der alten Kapelle" Stadt Papenburg und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 250 "Bethlehem rechts - an der alten Kapelle" Stadt Papenburg und der Begründungsentwurf haben vom 03.08.2012 bis 03.09.2012 (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Papenburg, den 04.09.2012 **L.S.** gez. Lutz
Erster Stadtrat

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat in der Sitzung am 07.11.2012 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 4a (3), Satz 1, zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.11.2012 bis 11.12.2012 gem. § 3 Abs. 2 / § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Papenburg, den 12.12.2012 **L.S.** gez. Lutz
Erster Stadtrat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Papenburg hat in seiner Sitzung am 28.02.2013 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 250 "Bethlehem rechts - an der alten Kapelle" Stadt Papenburg sowie die Begründung als Satzung (§10 BauGB) beschlossen.

Papenburg, den 01.03.2013 **L.S.** gez. Lutz
Erster Stadtrat

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Landkreis Emsland, Stadt: Papenburg, Gemarkung: Papenburg, Flur: 27, Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2012 IGLN
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt Papenburg, den 21.03.2013 **L.S.** Kuncke

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 250 "Bethlehem rechts - an der alten Kapelle" Stadt Papenburg ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.03.2013 im Amtsblatt Nr. 6 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 250 "Bethlehem rechts - an der alten Kapelle" Stadt Papenburg ist damit am 15.03.2013 rechtsverbindlich geworden.

Papenburg, den 18.03.2013 **L.S.** i.A. Schwede
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel des Abwägungsvorganges

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 250 "Bethlehem rechts - an der alten Kapelle" Stadt Papenburg sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 250 "Bethlehem rechts - an der alten Kapelle" Stadt Papenburg nicht geltend gemacht worden.

Papenburg, den _____ Bürgermeister



Stadt Papenburg

Landkreis Emsland


Bebauungsplan Nr. 250

"Bethlehem rechts - an der alten Kapelle"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Stand: November 2012

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
 Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort * Nordring 21 * 49733 Haren/Ems