

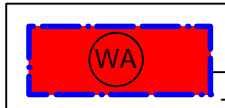
Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist i. V. m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Bestandsangaben

 vorhd. Bebauung


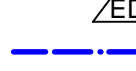
1. Art der baulichen Nutzung

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



2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Geschosflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. TH = 4,3 m Traufhöhe als Höchstmaß
max. OKF = 0,5m maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens

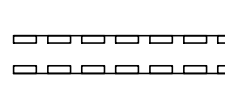

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
--- 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 Traufhöhe auf 4,30 m festgelegt. Diese Traufhöhe darf nicht überschritten werden. Dabei darf die Traufhöhe durch untergeordnete Dachabschleppungen (z. B. Eingangsüberdachung), Anbauten und Zwerchiebelen unterbrochen werden. Die Traufhöhe 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 Fahrbahnmitte vor der jeweiligen Gebäudemitte.

Örtliche Bauvorschriften:

- Versickerung von Oberflächenwasser:** Das auf den Grundstücken anfallende und nicht als Brauchwasser genutzte Oberflächenwasser 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 geneigten 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 Geruchsbelastungen vorbelastet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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, Offener 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 Kampfmittelbe-seitigungsdezernat 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 Bodenverfälschungen 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 Entsorgung-/ 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

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 die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 250 "Bethlehem rechts - an der alten Kapelle" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Papenburg, den 16.12.2014

L.S.

gez. Bechtluft
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.10.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 beschlossen.
Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Papenburg, den 10.10.2014

L.S.

gez. Landeck
Bürgermeister i.V.
Stadtbaurat

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Geschäftsbuch Nr.:
Gemarkung: Papenburg Flur: 27
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom September 2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den 28.05.2015

L.S.

Katasteramt Papenburg
gez. Kunkke

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung 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 17.12.2014

gez. Honnigfort

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.10.2014 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom 17.10.2014 bis 17.11.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Papenburg, den 18.11.2014

L.S.

gez. Landeck
Bürgermeister i.V.
Stadtbaurat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Papenburg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2014 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Papenburg, den 17.12.2014

L.S.

gez. Bechtluft
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.01.2015 im Amtsblatt des Landkreises Emsland Nr. 2 bekannt gemacht worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 30.01.2015 rechtsverbindlich geworden.

Papenburg, den 02.02.2015

L.S.

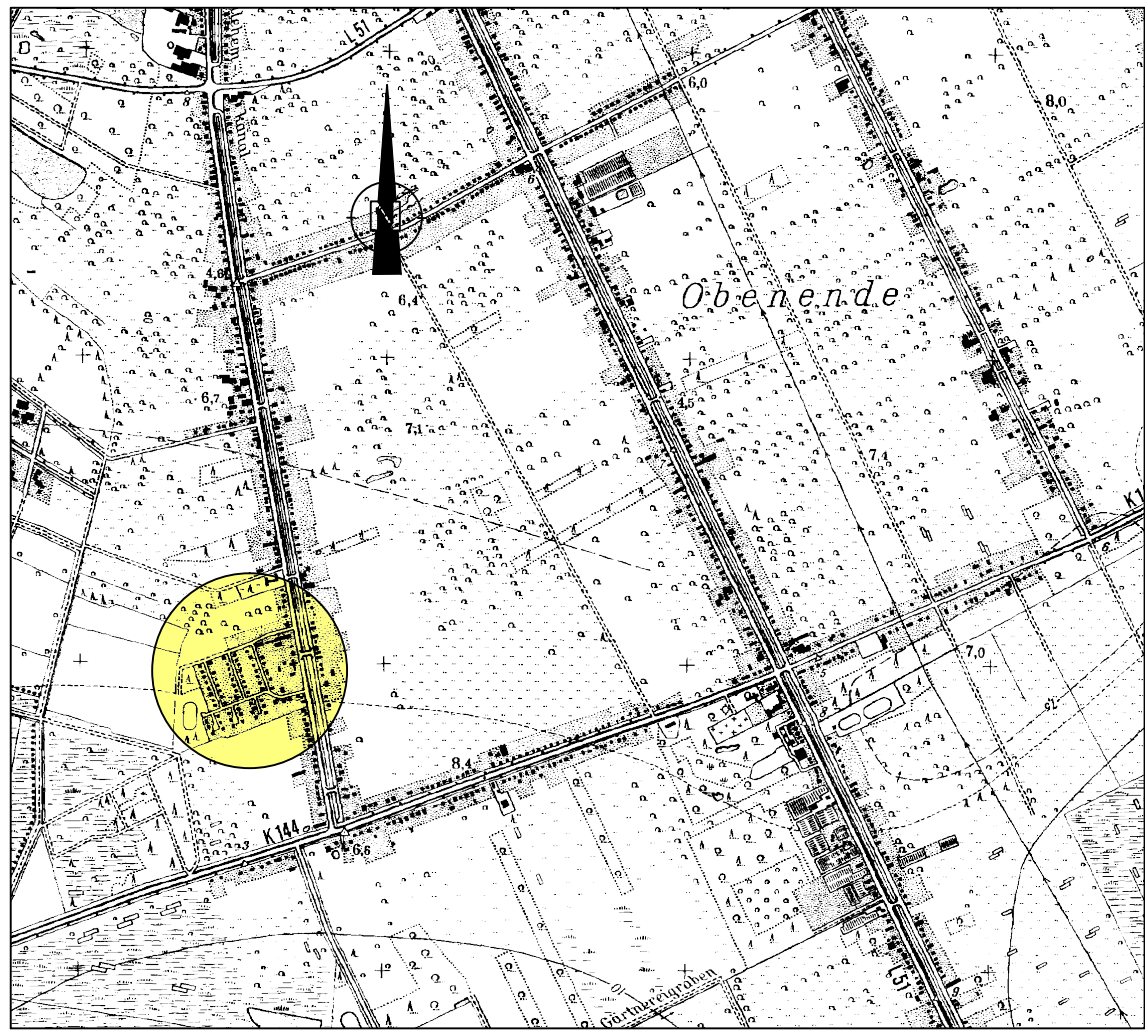
gez. Schwede
Bürgermeister i.A



Stadt Papenburg Landkreis Emsland


Bebauungsplan Nr. 250 "Bethlehem rechts - an der alten Kapelle, 1. Änderung"

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



TK 1:25.000 Blatt 2910 Papenburg

Stand: Dezember 2014

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