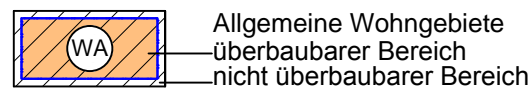


Planzeichen nach PlanzV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 in Verbindung mit der 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



Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
△ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
2 W E Wohneinheiten
--- Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

Straßenverkehrsflächen

Ww Wohnweg

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
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Aufschüttung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 252 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO vom 20.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Papenburg, den 21.02.2013
Bürgermeister
gez. Bechtluft



Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemeinde: Papenburg
Gemarkung: Aschendorf
Flur: 61
Maßstab 1:1000

Geschäftsbuch Nr.: L4-67-2013

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

© DATUM LGLN
Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Mapping

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2013).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch eingetragend.

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

Papenburg, den 13.11.2013
(Ort) (Datum)

Katasteramt Papenburg
(Amtliche Vermessungsstelle)

gez. Kunke
(Unterschrift)



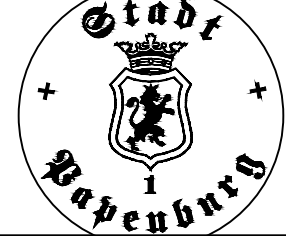
Planverfasser

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

Papenburg, den 25.02.2013

Bürgermeister

gez. Bechtluft



Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.06.2013 dem 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 29.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.07.2013 bis 09.08.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Papenburg, den 12.08.2013

Bürgermeister

gez. Bechtluft



Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 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 öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 / § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Papenburg, den

Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Die Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Papenburg, den

Bürgermeister

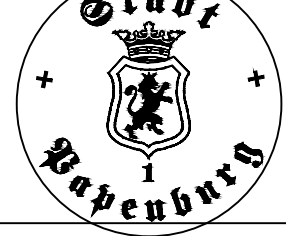
Satzungsbeschluss

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



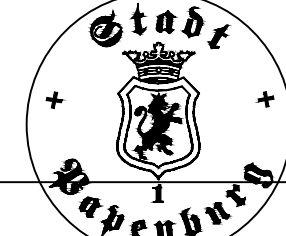
Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.10.2013 im Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 23 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.10.2013 rechtsverbindlich geworden.

Papenburg, den 16.10.2013

Bürgermeister i.A.

gez. Schonebeck



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

Bürgermeister i.A.

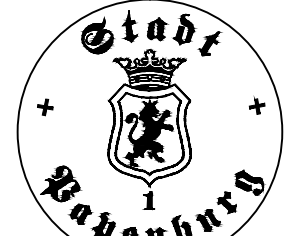
Präambel

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 diesen Bebauungsplan Nr. 252 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Papenburg, den 16.10.2013

Bürgermeister

gez. Bechtluft



Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 252 „Emdener Straße - Teil V“

A. Städtebauliche Festsetzungen

- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA1 und WA2) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohnungen pro Einzelhaus und Doppelhaus zulässig.
- Die Oberkante des Fertigfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über fertig ausgebautem Erschließungsstraßenniveau (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO).
- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind nur Dächer mit einer Mindestdachneigung von 30° zulässig. Bei Pultdächern gilt eine Mindestdachneigung von 20°. Dieses gilt nicht für Garagen gem. § 12 BauNVO, für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Anbauten bis zu einer Grundfläche von 30 m².
- Innerhalb der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Garagen/ Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig. Bei Eckgrundstücken ist die Seite des Haupteingangsbereiches maßgebend.
- Bei Grundstücken mit seitlich angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche (z.B. Eckgrundstück, Fuß- und Radweg) müssen Garagen/Carports gem. § 12 BauNVO und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, wenn sie an der Grenze zu den Verkehrsflächen errichtet werden, einen Mindestabstand von 1 m halten.
- Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahme (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Bei einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) sind für die zusätzlich versiegelte Fläche ausschließlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.
- 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, Dachschragen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109, Tabelle 10 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschausgleich L _{wa} in dB(A)	Erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz ert. DnT,w in dB	
		Wohn- und Schlafräume	Unterrichts- und Arbeitsräume
I	bis 55	30	30
II	56 bis 60	30	30

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenz (ert. DnT,w in dB) ist auf der Grundlage der als Technische Baubeschreibung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.
Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern in den Lärmpegelbereichen II, die dem vollen Schalleinfall durch die Meppener Straße unterliegen sind schalldämmende 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. Außerdem sind im Lärmpegelbereich II alle Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit der Schallschutzklasse 2, die ohnehin durch die Wärmeschutzverordnung gefordert wird, auszuführen.

9. Balkone dürfen in der ersten Bauzeile (WA1) nicht an der Hausseite angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall infolge Straßenverkehrslärms durch die Meppener Straße unterliegen (Südfassade) oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z. B. 1,80m hohe feste Umfassung) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt 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 Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

10. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden innerhalb der als WA1 festgesetzten Flächen kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (zum Beispiel Schlafzimmer) im Bereich der Meppener Straße auf die lärmabgewandten Nordseiten bis zu 10 dB und auf die seitlichen West- und Ostseiten bis zu 3 dB an Lärminderung gegenüber der Südseite erreicht werden. Auch bei der Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o.a. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

B. Ökologische Festsetzungen

- Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen werden Bereiche zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorgehalten. Die Anlage ist naturnah mit flachen und wechselnden Böschungseignungen von 1:3 bis 1:5 zu gestalten und extensiv zu pflegen. Eine Befestigung 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.
- Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b) BauGB festgesetzten Flächen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Anlegung von Zufahrten, Aufschüttungen, Abgrabungen oder sonstigen Versiegelungen jeglicher Art und Durchbrüche nicht zulässig. Die angrenzenden Grundstücke dürfen nur von den direkt angrenzenden Straßenverkehrsflächen erschlossen werden.
- Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25b) BauGB festgesetzten Flächen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Anlegung von Zufahrten, Aufschüttungen, Abgrabungen oder sonstigen Versiegelungen jeglicher Art und Durchbrüche nicht zulässig. Die angrenzenden Grundstücke dürfen nur von den direkt angrenzenden Straßenverkehrsflächen erschlossen werden.

Pflanzliste
Corylus avellana (Haselnuß)
Cornus sanguinea (Roter Hainriege)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Gewöhnlicher Spindelstrauch)
Malus sylvestris (Wildapfel)
Prunus spinosa (Schlehdom)
Rosa canina (Hundsrose)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Schneeball)

C. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 84 NBauO

- Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.
- Die Dachflächen der Hauptbaukörper dürfen nur einheitlich mit roten, braunen, anthrazitfarbenen und schwarzen Dachendeckungen versehen werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachaufbauten, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/3 der Breite der jeweiligen Dachfläche in Anspruch nehmen, sowie Solar- oder Photovoltaikanlagen und Wintergärten.

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). Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Papenburg, Bauamt, Zimmer 56, eingesehen werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlkonzentrationen, 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 - 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.
- 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.
- Die Anwohner von Stichstraßen ohne Wendeplätze bzw. von Wohnwegen müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

Ordnungswidrigkeiten:

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 bauleitplanerischen Festsetzungen. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Papenburg

Offen für mehr

Bebauungsplan Nr. 252 "Emdener Straße - Teil V"

- mit baugestalterischen Festsetzungen -



FACHDIENST PLANUNG

MAßSTAB:
1:1000

DATUM:
25.2.2013

GEZ.:
Hanekamp

PLAN-NR.:

BEARB.:
Sandmann

STADTBAURAT:
Landeck

V:\Planung\B-Plan\BPlan Nr. 252 - Emdener Straße - Teil V\Aktuelle\BPlan 252_rechtskräftig.dwg