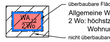
Planzeichen nach PlanZV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802 (1808)) V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Geschoßflächenzahl (GFZ)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH_{max} 4,3 m	Traufhöhe, als Höchstmaß
GH_{max} 10,0 m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß
SH_{max} 0,3 m	Sockelhöhe, als Höchstmaß
HL_{max} 25,0 m	Hauslänge, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Grünflächen
V	Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün
Ö	öffentliche Flächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabfluses
RRB	Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
W	Zweckbestimmung: Wohnweg
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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

© LK-N1/2024

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen und sonstigen Anlagen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 2024). 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.

Papenburg, den. 20.05.2025

Katasteramt Papenburg

Siegel

Gez. Prönie (VmdAR)
(Unterschrift)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 ABS. 1 NR. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Papenburg diesen Bebauungsplan Nr. 254/II "Nördlich Herzogstraße - Teil II", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und der Begründung mit Umweltbericht und Anlagen als als Satzung beschlossen.

Papenburg, 30.09.2024
Gez. Gattung
Bürgermeisterin

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254/II beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Papenburg, 25.04.2024
Gez. Gattung
Bürgermeisterin
L.S.

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
ING. BÜRO W. GROTE GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg

Papenburg, 06.09.2024
Gez. I. A. Moos
Planverfasser

ING. BÜRO W. GROTE GmbH
BERATENDER INGENIEURE
Ing.-Büro W. Grote GmbH — Bahnhofstraße 6-10
26871 Papenburg Tel.: (04961)9443-0 Fax: (04961)9443-50

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 ABS. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.05.2022 bis 17.05.2022 durch öffentliche Auslegung.

Papenburg, 18.05.2022
Gez. Gattung
Bürgermeisterin
L.S.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die von der Planung berührten Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 ABS. 1 BauGB am 28.04.2022 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert.

Papenburg, 29.04.2022
Gez. Gattung
Bürgermeisterin
L.S.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.06.2024 den Beschluss zur Verfahrensumstellung in ein Normalverfahren, gefasst, dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht und Anlagen zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am 28.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht und Anlagen wurden vom 01.07.2024 bis 31.07.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt.

Papenburg, 01.08.2024
Gez. Gattung
Bürgermeisterin
L.S.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht und Anlagen als beschlossen.

Papenburg, 30.09.2024
Gez. Gattung
Bürgermeisterin
L.S.

INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.07.2025 im Amtsblatt Stadt Papenburg Nr. 12 bekannt gemachtworden.
Der Bebauungsplan ist damit am 04.07.2025 rechtsverbindlich geworden.

Papenburg, 07.07.2025
Gez. i.A. Weerts
Bürgermeisterin
L.S

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN UND MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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,

Bürgermeisterin

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gebietsnutzung (§ 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3a BauGB; § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Allgemeine Wohngebiet „WA_{2}“ gem. § 4 BauNVO dient vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind (gem. § 4 Abs. 2 BauNVO):

Nr. 1 Wohngebäude,
Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
Nr. 3 Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (gem. § 4 Abs. 3 BauNVO)

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gem. § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 BauNVO):

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen.

2. Bauweise (§ 22 BauNVO)
Auf den mit „WA_{2}“ festgesetzten Flächen gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass nur Hauslängen bis zu 25 m zulässig sind.

Die Beschränkung der maximalen Hauslänge gilt für Hauptwohngebäude, Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, sofern diese eine bauliche Verbindung zueinander aufweisen.

3. Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Auf den mit „WA_{2}“ festgesetzten Flächen sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Für die Höhe baulicher Anlagen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Gebäude- bzw. Firsthöhe (GH) = max. 10,0 m (WA_1 und WA_2)
Traufhöhe (TH) = max. 4,3 m (nur WA_2)
Sockelhöhe (SH) = max. 0,3 m (WA_1 und WA_2)

Die Bezugshöhe der Gebäude- bzw. Firsthöhe, der Traufhöhe und der Sockelhöhe ist die Fahrbahnoberkante der zu Erschließung des Grundstücks dienenden Straße (gemessen in Fahrbahnmitte und Mitte des Gebäudes). Die Höhe der fertig ausgebauten Straße kann beim Fachbereich Tiefbau der Stadt Papenburg nachgefragt werden.

5. Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten (WA_1 und WA_2) wird die maximale Breite der Grundstückszufahrten und -zufahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen auf 5,0 m je Einzelhaus und 4,0 m je Doppelhaushälfte begrenzt. Die Regelung für Doppelhaushälften gilt auch für Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten, sofern sie optisch wie ein Doppelhaus aufgebaut sind.

6. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA_1 und WA_2) gilt eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

7. Anpflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Je angefangene 700 m² Grundstücksfläche sind auf der Grundstücksfläche mindestens zwei Bäume der Pflanzliste A oder ein Baum der Pflanzliste B zu pflanzen. Der Stammumfang muss zum Zeitpunkt der Anpflanzung mindestens 12 cm betragen. Das unversiegelte Pflanzbeet pro Baum darf eine Fläche von 10 m² nicht unterschreiten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen aus den Pflanzlisten A und/oder B zu ersetzen.

Pflanzliste A

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Betula pubescens	Moorbirke
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide
Tilia cordata	Winterlinde
Malus domestica	Boikenapfel, Grahams Jubiläumsapfel
Pyrus communis	Gallerts Butterbirne, Nordhäuser Forellenbirne
Prunus avium	Kirsche, Große Prinzessinkirsche
Prunus domestica	Bühler Frühzwetschke, Kirkespflaume
Prunus domestica subsp. syriaca	Nancymirabelle

Pflanzliste B (Klimabäume)

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Castanea sativa	Esskastanie
Corylus columa	Baumhasel
Mespilus germanica	Mispel
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Zelkova serrata	Zelkove
Platanus hispanica	Platane

8. Maßnahmen für Natur und Landschaft (§ 9 Nr. 1 Abs. 20 BauGB)
Versiegelte Flächen sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Oberflächenentwässerung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird oder entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen der Niederschlagswasserkanalisation zuzuführen ist, oberflächig auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Wenn aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Oberflächenwasser durch geeignete technische Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierfür muss ein entsprechender Nachweis im Zuge der Entwässerungsgenehmigung eingereicht werden.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Seitenraum der Straßenparzelle (Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün“) mittels Mulden oder Rohre zu versickern und, falls notwendig, dem östlich gelegenen Regenrückhaltegraben (RRB, Graben westlich der Wegeparzelle „Pollerweg 1“) zuzuführen.

Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird.

2. Erneuerbare Energien (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.

3. Einfriedung (gem. 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Als Grundstückseinfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur Heckenanpflanzungen aus standortgerechten, möglichst heimischen Gehölzen und Sträuchern zulässig.
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine andere Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO).

4. Vorgartenbereiche (gem. 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen, der zwischen der Straßenbegrenzungslinie der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße und der straßenzugewandten Baugrenze liegt, ist gärtnerisch anzulegen, vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
Es sind standortgerechte, möglichst heimische Gehölze, Sträucher, Gräser, Blumen und Stauden zu verwenden. Zugänge sowie Zufahrten für Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sowie Beteiligungen bis zu 20 cm Breite sind hiervon (unter Beachtung der TF Nr. 5) ausgenommen.

5. Dachformen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
5.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA_1 und WA_2) sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad zulässig. Diese Dachneigung gilt nicht für Dachgauben, Terrassendächer sowie Winter- und Sommergärten.

5.2 Für Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Anbauten mit einer Grundfläche zwischen 30 m² und 60 m² gilt abweichend von Satz 1 folgende Maßgabe: Die Dachfläche ist zu einem Anteil von mindestens 70 % mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen. Die Substratschicht ist mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen oder Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen dienen oder für die Belichtung, Be- und Entlüftung, Brandschutzeinrichtungen oder Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind.

5.3 Für bauliche Anlagen nach Satz 2, die eine Grundfläche < 30 m² (Flachdach) aufweisen, gilt diese örtliche Bauvorschrift nicht.

6. Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachfenster
Die Breite von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachfenstern darf in ihrer Länge nicht mehr als ½ der Traufläge der zugehörigen Dachfläche einnehmen. Sie müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Die Abstände der Dachaufbauten untereinander sollen mindestens 1,00 m betragen.

7. Farbe/Material der Dacheindeckung (gem. 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Auf den mit WA, festgesetzten Wohnbauflächen sind als Dacheindeckung der Neigungsdächer nur Dachpfannen aus Ton oder Betonstein mit roter bis rotbrauner und dunkler Farbgebung zulässig. Nach der Übersichtskarte zum Farbregister RAL 840 HR ist folgender Farbrahmen festgelegt: Farbton rot, rotbraun: RAL Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012, 8015. Farbton dunkel: RAL Nr. 6022, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 9005, 9017
Zwischentöne sind zulässig.

8. Farbe des Verblendmauerwerks (gem. 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Auf den mit WA, festgesetzten Wohnbauflächen dürfen Gebäude nur mit rotem bis rotbraunen Verblendmauerwerk errichtet werden. Nach der Übersichtskarte zum Farbregister RAL 840 HR ist folgender Farbrahmen festgelegt: RAL Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016.

HINWEISE

a) Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. 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 Arbeiten gestattet.

b) Baugrund
Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

c) Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) der Regionaldirektion Hameln-Hannover mitzuteilen.

d) Brandschutz
Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr gewährleistet. Im Einvernehmen mit der Stadt und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Stadt Papenburg errichtet und unterhalten. Die Vorgaben der §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) sowie des Arbeitsblattes W 405 sind zu beachten und umzusetzen. Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (48 m³/h) vorhanden ist. Der Löscbereich umfasst i.d.R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Stadt- oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

e) Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen der Landwirtschaft
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an. Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten. Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

f) Abfallentsorgung
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Anwohner im Geltungsbereich müssen ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Anwohner im Bereich von Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der von abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

g) Versorgungsleitungen
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

h) Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen
Entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz gilt für neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, dass diese gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

i) Baumschutzsatzung
Auf die Beachtung der Satzung der Stadt Papenburg über den Schutz des Baumbestandes vom 15.11.2008 wird hingewiesen.

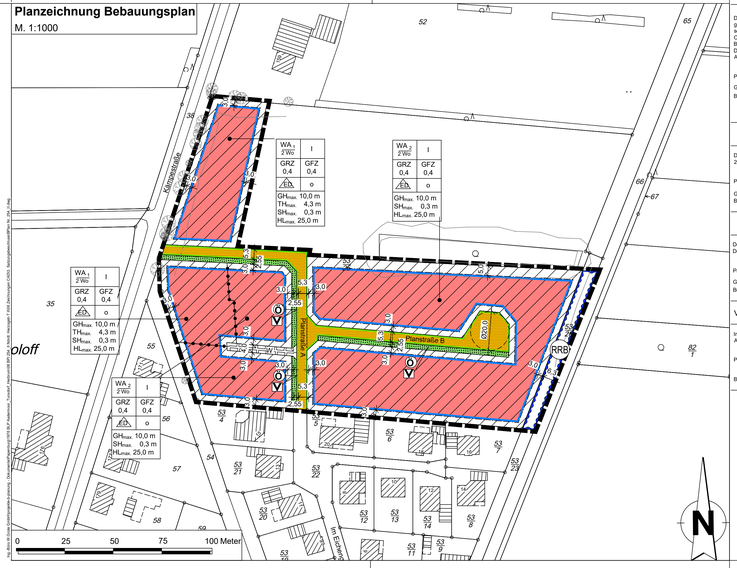
j) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
- Vermeidungsmaßnahme V1: Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unter-schiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Die Herrichtung des Baufeldes erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.
- Vermeidungsmaßnahme V4: Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser über 20 cm sind bei einer Fällung unmittelbar vor der Maßnahme durch fledermauskundliches Personal auf eine Besetzung durch Fledermäuse zu überprüfen (ökologische Baubegleitung).
- Vermeidungsmaßnahme V5: Fledermausfreundliches Beleuchtungs-konzept: Die öffentliche Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der Umgebung vermieden wird.

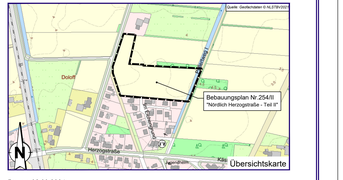
Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von mehr als zwei Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

k) Immissionsschutz
Jetteiflugkorridor
Das Plangebiet befindet sich in einem Jetteiflugkorridor. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Flugläm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Zudem liegt es im Interessengebiet der militärischen LV-Radaranlage Brockzetel.

l) Hochwasserrisikogebiet
Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich in einem Bereich liegen, für den nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und der bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit [HQextrem] über das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ems hinaus überschwemmt werden könnte. Dies sollte entsprechend bei Neubaumaßnahmen berücksichtigt werden.

m) Bauliche Nutzung / Vorschriften
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176). Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Papenburg (Dechant-Schutte-Straße 22, 26871 Papenburg) eingesehen werden.





Datum: 06.09.2024

Papenburg
Offen für mehr

BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 254/II

"Nördlich Herzogstraße - Teil II"

Stadtteil Herbrum

- mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO -

- ABSCHRIFT -

Telefon: (04961)9443-0 - Telefax: (04961)9443-50 -
mail@ing-buero-grote.de
Bahnhofstraße 6-10 - D-26871 Papenburg

Telefon: 04961 82 367
frauke.weerts@papenburg.de
STADT PAPENBURG
Hauptkanal rechts 68/69 - 26871 Papenburg