

**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. 260 "Südlich Oldenburger Straße" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Papenburg, den 24.03.2017

gez. Bechtluft  
Bürgermeister

L.S.

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 260 "Südlich Oldenburger Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Papenburg, den 15.06.2016  
Bürgermeister i.V.

gez. Rautenberg  
Stadtbaurat

L.S.

**Planunterlage für einen Bebauungsplan**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemeinde: Papenburg  
Gemarkung: Aschendorf  
Flur: 12  
Maßstab 1:1000

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

© 2016 LGLN  
Landamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldaten-Maps

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Feb. 2016). 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 22.05.2017  
(Ort)

Katasteramt Papenburg  
(Amtliche Vermessungsstelle)

gez. Küncke  
(Unterschrift)

L.S.

**Planverfasser**

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

Papenburg, den 29.11.2016  
Bürgermeister i.V.

gez. Rautenberg  
Stadtbaurat

L.S.

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 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 29.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.01.2017 bis 08.02.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Papenburg, den 07.02.2017  
Bürgermeister i.V.

Stadtbaurat  
gez. Rautenberg

L.S.

**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 i.V.

Stadtbaurat

**Vereinfachte Änderung**

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

Papenburg, den .....  
Bürgermeister i.V.

Stadtbaurat

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.03.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Papenburg, den 24.03.2017

gez. Bechtluft  
Bürgermeister

L.S.

**Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.05.2017 im Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 13 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.05.2017 rechtsverbindlich geworden.

Papenburg, den 16.05.2017  
Bürgermeister i.A.

gez. Humpsch

L.S.

**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.

- Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 260 „Südlich Oldenburger Straße“ mit baugestalterischen Festsetzungen**
- A. Städtebauliche Festsetzungen**
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohnungen pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte zulässig.
  - Die Oberkante des Fertigfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über fertig ausgebautem Erschließungsstraßenniveau NN liegen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO). Die NN - Höhen und Bezugspunkte der fertig ausgebauten Erschließungsstraße können beim Fachbereich Tiefbau der Stadt Papenburg erfragt werden.
  - Innerhalb der straßenseitigen nicht überbauten Grundstücksflächen (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) sind Garagen/ Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.
  - Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
  - 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 Straßen- und Schienenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachströgen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel L <sub>Mp</sub> in dB(A)	Erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz erf. D <sub>nT,w</sub> in dB	
		Wohn- und Schlafräume	Unterrichts- und Arbeitsräume
I	bis 55	30	30
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

- Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenz (erf. D<sub>nT,w</sub> in dB) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 Entwurf und Beibehalt zur DIN 4109 zu führen.
- Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern im Lärmpegelbereich II und III, die dem vollen Schalleinfall durch die Oldenburger Straße bzw. der Bahnlinie Streckenabschnitt Papenburg-Aschendorf unterliegen, sind schalldämmfähige 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 bis III alle Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit der Schallschutzklasse 2, die ohnehin durch die Wärmeschutzverordnung gefordert wird, auszuführen.
- Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen im Lärmpegelbereich III nicht an der Hausseite (Westfassade) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (zum Beispiel 1,80 m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms bzw. des Schienenverkehrslärms 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.
  - Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verträmmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer)
- im Bereich der Oldenburger Straße auf den lärmabgewandten Südseiten bis zu 10 dB (gemäß DIN 18005) und auf den seitlichen Ost- und Westseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) und
- im Bereich der B 70 auf den lärmabgewandten Westseiten bis zu 10 dB (gemäß DIN 18005) und auf den seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) und
- im Bereich der Bahnlinie Streckenabschnitt Papenburg-Aschendorf auf den lärmabgewandten Westseiten bis zu 10 dB (gemäß DIN 18005) und auf den seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Schiene)
- an Lärminderung gegenüber der Straßen- bzw. Schienenfrontseiten erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o.a. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

- B. Ökologische Festsetzungen**
- Bei einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) sind für die zusätzlich versiegelte Fläche ausschließlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.
  - Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzpflanzung oder die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen der potentiell natürlichen Vegetation vorzunehmen. Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB), sind zum Schutz der angrenzenden vorhandenen Bäume, Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.
  - Das festgesetzte Regenrückhaltebecken wird wie folgt gestaltet:  
Das Regenrückhaltebecken wird mit einer langgezogenen, vielgestalteten Unterlinie mit kleinen Buchten und Halbinseln angelegt. Wechselnde Böschungserosionen mit unregelmäßigem Relief und rauer, grobplanierter Oberfläche sowie Flachuferbereiche mit Böschungserosionen von bis zu 1:7 kennzeichnen das neue Rückhaltebecken. Es werden Gewässerrandstreifen, auf denen sich eine ausgeprägte Ufervegetation ausbilden kann, verwirklicht. Durch Ausschleiben flacher Mulden in der Gewässersohle wird ein leichtes Relief geschaffen.
  - Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 4 hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das unveriegelte Pflanzbeet pro Baum darf eine Mindestgröße von 7 qm nicht unterschreiten.
- Pflanzliste 1 (Straßenbäume)
- |                     |             |
|---------------------|-------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn   |
| Alnus glutinosa     | Roterle     |
| Carpinus betulus    | Heimbuche   |
| Fagus sylvatica     | Rotbuche    |
| Fraxinus excelsior  | Esche       |
| Quercus robur       | Stieleiche  |
| Tilia cordata       | Winterlinde |

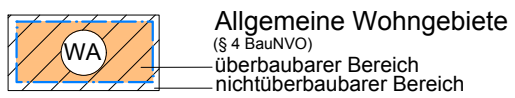
- C. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 84 NBauO**
- Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin dürfen versiegelte Flächen, wie Garagenzufahrten und Hauseingänge, eine Breite von insgesamt 5,00 m nicht überschreiten.
  - Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird.
  - Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist, soweit möglich, aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Überschüssiges Wasser ist über den Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.
  - Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.
  - Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Hauptbaukörper nur als Sattel-, Walm- oder Pultdächer zulässig. Die Dachneigung wird dabei wie folgt festgesetzt:
    - Pultdächer mindestens 20 Grad,
    - Sattel- und Walmdächer zwischen 30 und 55 Grad
    - Flachdachanteile des Hauptbaukörpers dürfen maximal 1% der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Breite von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachfenstern in ihrer Länge nicht mehr als 1/4 der Traufbreite der zugehörigen Dachfläche einnehmen. Sie müssen zum Ortsgang einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Die Abstände der Dachaufbauten untereinander sollen mindestens 1,0 m betragen.

- 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), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I Seite 1548). Die 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, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlekonzentrationen, 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, das Ordnungsamt der Stadt Papenburg oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen.
  - Die Anwohner von Stichstraßen ohne Wendeplatz bzw. von Wohnwegen müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.
  - Von der Kreisstraße 109 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
  - Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
  - Eine Grundwasserentnahme innerhalb des Plangebietes zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser ist unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.
  - Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet zum Zweck der Brauchwasser ist nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/ Kontaminationen untersucht und eine Unbedenklichkeit durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.
  - Die Rodungsarbeiten und Bauflächenvorbereitungen sind im Zeitraum von Anfang Oktober bis Anfang März und damit vor der folgenden Brut- und Fortpflanzungszeit der Vögel und Fledermäuse durchzuführen. In Ausnahmefällen ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen. Je gefälltem potentiellen Brutbaum (Laubbäume ab Brusthöhendurchmesser > 30 cm) sind im Umfeld von 100 m zum Plangebiet an geeigneten Gehölzen zwei Höhenbrüteniskästen (1x für Kohlmeise und 1x für Blaumeise) und zwei Fledermauskästen anzubringen. Die Kästen müssen den jeweiligen Bedürfnissen der Arten entsprechen.
- 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 bauleitplanischen Festsetzungen. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-, §§1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

- 0,4 Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

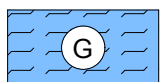
**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



**Zweckbestimmung:**

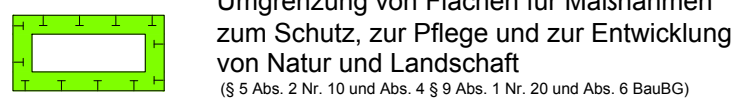
- o öffentlich
- p privat
- Sp (Spielplatz)

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

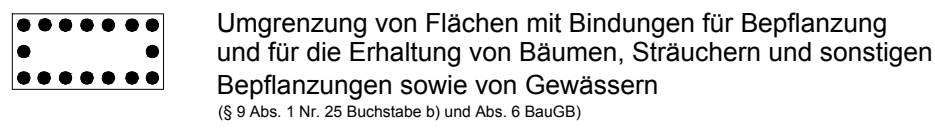


Graben

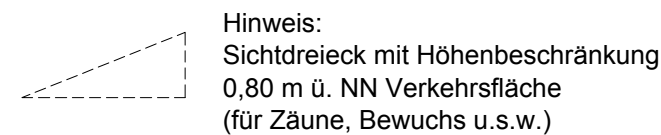
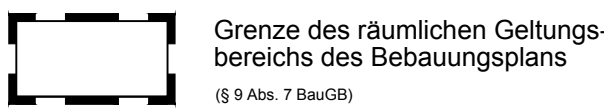
**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



**Sonstige Planzeichen**

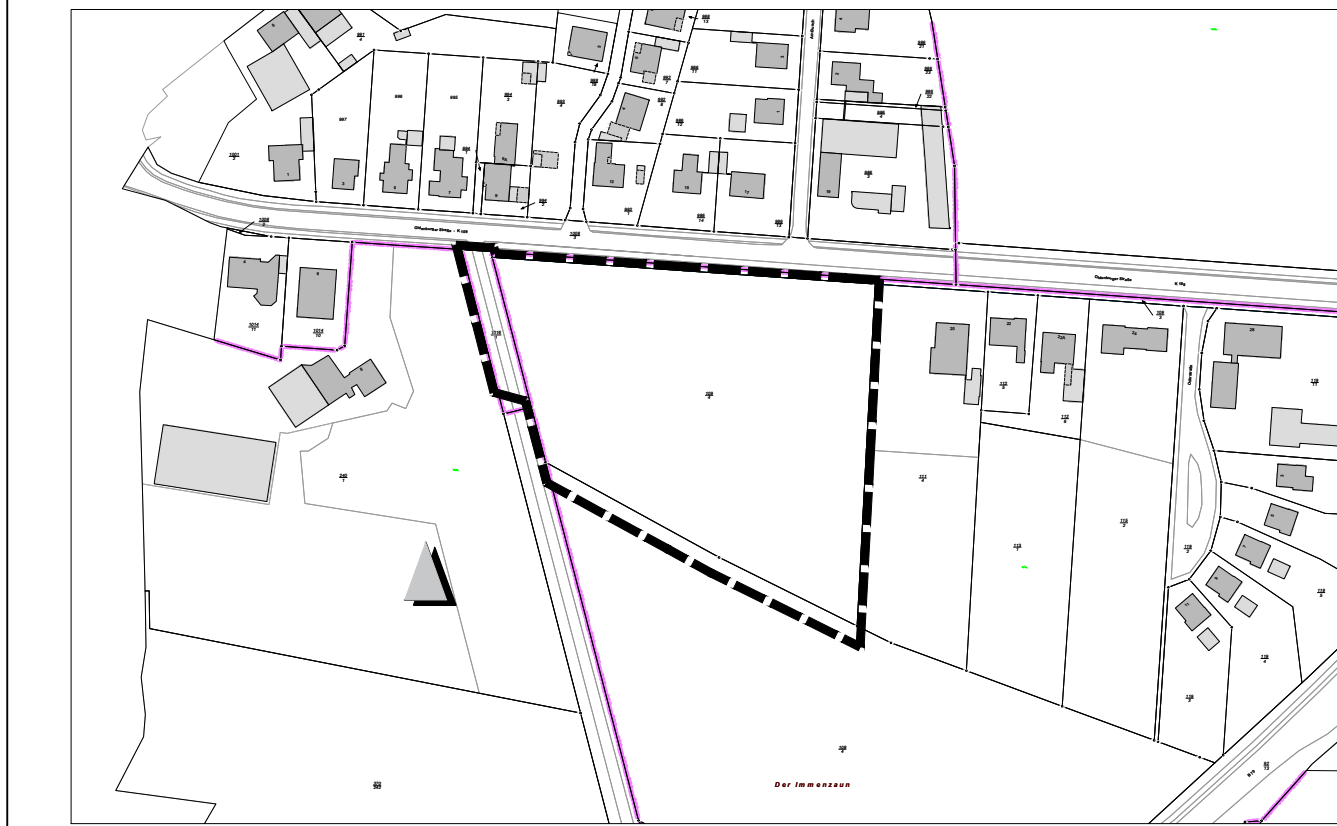


# Papenburg

Offen für mehr

## Bebauungsplan Nr. 260 "Südlich Oldenburger Straße"

- mit baugestalterischen Festsetzungen -



FACHDIENST PLANUNG		
<b>MABSTAB:</b> 1:1000	<b>DATUM:</b> 29.11.2016	<b>GEZ.:</b> Hanekamp
<b>PLAN-NR.:</b> 260	<b>BEARB.:</b> Humpsch	<b>STADTBRAURAT:</b> Rautenberg

V:\Planung\B-Plan\B-Plan Nr. 260 - Südlich Oldenburger Str., Aktualis. B-Plan 260 - Oldenburger Str., rechts@lgl.nied.schleswig-holst.de