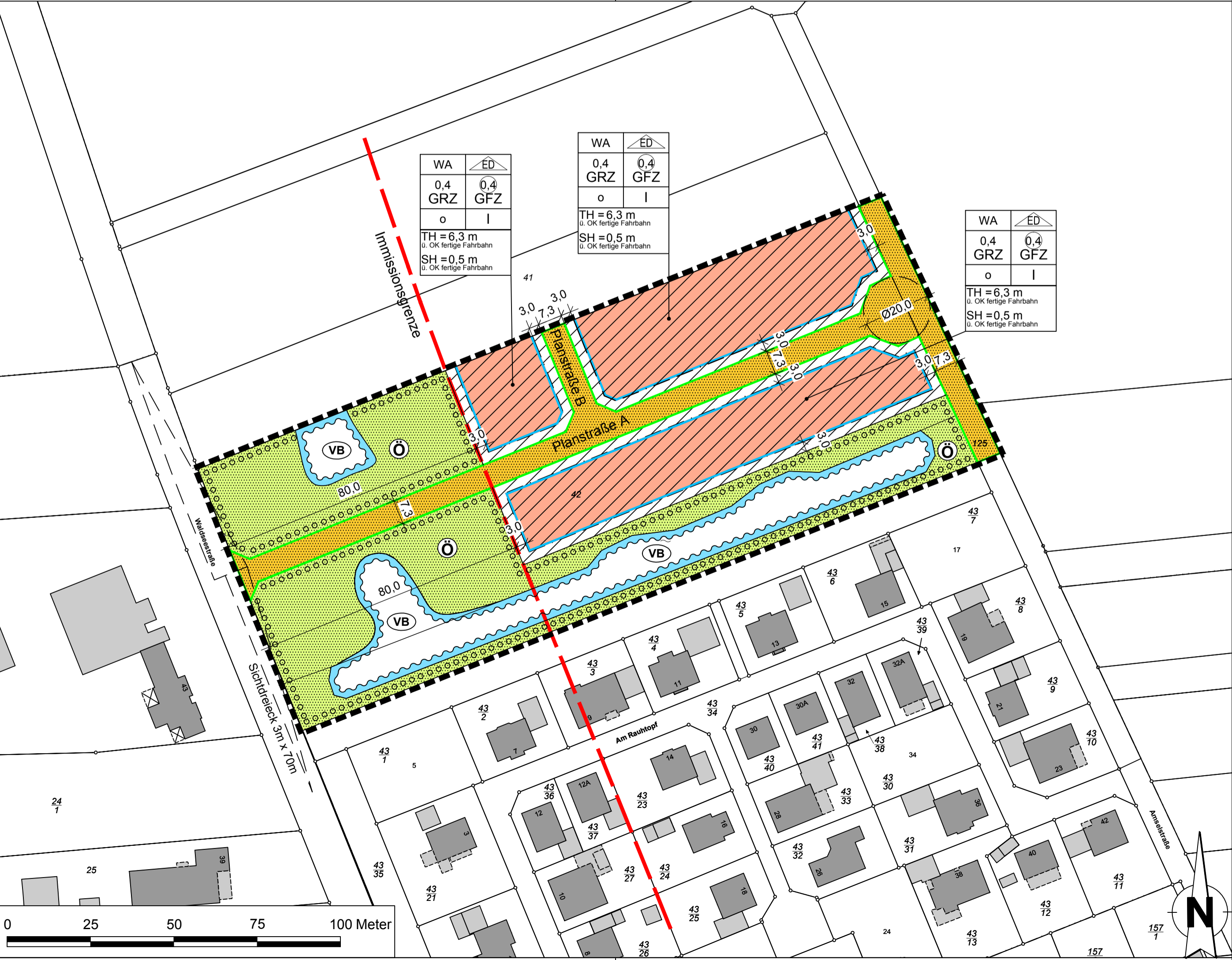




Planzeichen nach PlanZV 90	
Gemaß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).	
Art der baulichen Nutzung <div><div><div>WA</div><div>ED</div></div><div>Überbaubarer Bereich Nicht überbaubarer Bereich</div></div>	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses <div><div><div></div><div></div></div><div>Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses</div></div> <div><div><div>VB</div><div></div></div><div>Versickerungsbecken</div></div>
Maß der baulichen Nutzung <div><div><div>0,0</div><div>0,4</div><div>II</div><div>TH</div><div>SH</div></div><div>Geschossflächenzahl (GFZ) Grundflächenzahl (GRZ) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Traufenhöhe, über OK fertige Fahrbahn Sockelhöhe, über OK fertige Fahrbahn</div></div>	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft <div><div><div>o o o o o o</div><div>o o o o o o</div></div><div>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Auf dieser Fläche erfolgen die gem. ökologische Festsetzungen Nr. 2 festgesetzten Pflanzmaßnahmen)</div></div> <div><div><div></div><div></div></div><div>Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes</div></div> <div><div><div></div><div></div></div><div>Immissionsgrenze < 10% der Jahresstunden gem. GIRL Hinweis: Sichtdreieck mit Höhenbeschränkung 0,80 m ü. NN Verkehrsfläche (für Zäune, Bewuchs u.s.w.)</div></div>
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen <div><div><div>o</div><div>ED</div></div><div>Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</div></div> <div><div><div></div><div></div></div><div>Baugrenze</div></div>	
Verkehrsflächen <div><div><div></div><div></div></div><div>Straßenverkehrsflächen</div></div> <div><div><div></div><div></div></div><div>Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</div></div>	
Grünflächen <div><div><div>Ö</div><div></div></div><div>Grünflächen (öffentlich)</div></div>	
Zweckbestimmung: Sonstige Grünanlage	



Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte Gemarkung: Aschendorf Maßstab: 1: 1000	Flur: 33,55
Quelle:	Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,	
	<div>©2017</div> <div></div> <div>Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung Niedersachsen (GLN) Regionaldirektion Meppen</div>	
	Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2017). 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 11.10.2018		
Katasteramt Papenburg		
Gez. Kuncke (VmOAR) (Unterschrift)	Siegel	
P R Ä M B E L		
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Stadt Papenburg diesen Bebauungsplan Nr. 262 "Nördlich Am Rauhtopf", 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 Satzung beschlossen.		
Papenburg, 28.09.2018		
Gez. Bechtluft Bürgermeister		
PLANVERFASSER		
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von ING. BÜRO W. GROTE GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg		
Papenburg, 21.08.2018		
Gez. I. A. Moos Planverfasser		
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS		
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.09.2017 / 11.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 262 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.2017 / 19.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.		
Papenburg, 22.08.2018	L.S.	
Bürgermeister i. V. Gez. Rautenberg Stadtbaurat		
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG		
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.04.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.06.2018 bis 27.07.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.		
Papenburg, 22.08.2018	L.S.	
Bürgermeister i. V. Gez. Rautenberg Stadtbaurat		
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 27.09.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.		
Papenburg, 28.09.2018	L.S.	
Gez. Bechtluft Bürgermeister		
INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES		
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.02.2019 im Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 4 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.02.2019 rechtsverbindlich geworden.		
Papenburg, 18.02.2019	L.S.	
Gez. I. A. S. Humpch Bürgermeister i.A.		
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,	L.S.	
Bürgermeister i.A.		

A. STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN																																																	
1. Traufenhöhe (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO) Die maximal zulässige Traufenhöhe wird auf 6,30 m festgelegt. Diese Traufenhöhen dürfen nicht überschritten werden. Dabei darf die Trauflinie durch untergeordnete Dachabschleppungen (z. B. Eingangsüberdachung), Anbauten und Zwerggiebeln unterbrochen werden. Die Traufenhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut über der Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße. Die NN-Höhen und Bezugspunkte der fertig ausgebauten Erschließungsstraße können beim Fachbereich Tiefbau der Stadt Papenburg erfragt werden.																																																	
2. Sockelhöhe (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO) Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf nicht höher als 50 cm über fertig ausgebautem Erschließungsniveau NN liegen. Die NN-Höhen und Bezugspunkte der fertig ausgebauten Erschließungsstraße können beim Fachbereich Tiefbau der Stadt Papenburg erfragt werden.																																																	
3. Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 BauNVO, § 14 BauNVO) 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.																																																	
4. Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.																																																	
5. Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (gem. § 1 Abs. 5 und 6 und § 4 Abs. 3 BauNVO)																																																	
5.1 Einschränkung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA): Die im allgemeinen Wohngebiet nach BauNVO § 4 Abs. 3 – Nr. 4 Gartenbaubetriebe – Nr. 5 Tankstellen vorgesehen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.																																																	
B. ÖKOLOGISCHE FESTSETZUNGEN																																																	
1. Bei einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) sind für die zusätzlich versiegelte Fläche ausschließlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.																																																	
2. Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" erfolgen Anpflanzungen zur Anordnung des Versickerungsbeckens. Diese festgesetzten Flächen sind zu einem Anteil von 50 % mit den unten angegebenen Straucharten zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % betragen muss. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm eine Pflanze zu setzen. Pro 60 qm Strauchpflanzung ist dabei ein Baum, der in der Pflanzliste angegebenen Baumarten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzungen angrenzend zum Sickerbecken sind so herzustellen, dass ein 5 m breiter Räumstreifen zur Gewässerunterhaltung von Anpflanzungen, Zäunen und sonstigen baulichen Anlagen freigehalten wird. Die verbleibenden Freiflächen sind nur extensiv zu pflegen und nur einmal jährlich zu mähen. <u>Pflanzliste „Sickerbecken“:</u> <table><tr><th colspan="2">Bäume</th></tr><tr><td>Acer pseudoplatanus</td><td>(Bergahorn)</td></tr><tr><td>Alnus glutinosa</td><td>(Schwarzzerle)</td></tr><tr><td>Betula pendula</td><td>(Hängebirke)</td></tr><tr><td>Betula pubescens</td><td>(Moorbirke)</td></tr><tr><td>Fagus sylvatica</td><td>(Rotbuche)</td></tr><tr><td>Populus tremula</td><td>(Zitterpappel)</td></tr><tr><td>Quercus petraea</td><td>(Traubeneiche)</td></tr><tr><td>Quercus robur</td><td>(Stieleiche)</td></tr><tr><td>Tilia cordata</td><td>(Winterlinde)</td></tr></table> <table><tr><th colspan="2">Sträucher</th></tr><tr><td>Acer campestre</td><td>(Feldahorn)</td></tr><tr><td>Carpinus betulus</td><td>(Hainbuche)</td></tr><tr><td>Cornus sanguinea</td><td>(Blutroter Hartriegel)</td></tr><tr><td>Corylus avellana</td><td>(Haselnuß)</td></tr><tr><td>Crataegus monogyna</td><td>(Weißdorn)</td></tr><tr><td>Frangula alnus</td><td>(Faulbaum)</td></tr><tr><td>Prunus spinosa</td><td>(Schlehe)</td></tr><tr><td>Rosa canina</td><td>(Hundsrose)</td></tr><tr><td>Salix aurita</td><td>(Ohrweide)</td></tr><tr><td>Salix caprea</td><td>(Salweide)</td></tr><tr><td>Salix cinerea</td><td>(Grauweide)</td></tr><tr><td>Sambucus nigra</td><td>(Schwarzer Holunder)</td></tr><tr><td>Sorbus aucuparia</td><td>(Eberesche)</td></tr></table>		Bäume		Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Alnus glutinosa	(Schwarzzerle)	Betula pendula	(Hängebirke)	Betula pubescens	(Moorbirke)	Fagus sylvatica	(Rotbuche)	Populus tremula	(Zitterpappel)	Quercus petraea	(Traubeneiche)	Quercus robur	(Stieleiche)	Tilia cordata	(Winterlinde)	Sträucher		Acer campestre	(Feldahorn)	Carpinus betulus	(Hainbuche)	Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)	Corylus avellana	(Haselnuß)	Crataegus monogyna	(Weißdorn)	Frangula alnus	(Faulbaum)	Prunus spinosa	(Schlehe)	Rosa canina	(Hundsrose)	Salix aurita	(Ohrweide)	Salix caprea	(Salweide)	Salix cinerea	(Grauweide)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Bäume																																																	
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)																																																
Alnus glutinosa	(Schwarzzerle)																																																
Betula pendula	(Hängebirke)																																																
Betula pubescens	(Moorbirke)																																																
Fagus sylvatica	(Rotbuche)																																																
Populus tremula	(Zitterpappel)																																																
Quercus petraea	(Traubeneiche)																																																
Quercus robur	(Stieleiche)																																																
Tilia cordata	(Winterlinde)																																																
Sträucher																																																	
Acer campestre	(Feldahorn)																																																
Carpinus betulus	(Hainbuche)																																																
Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)																																																
Corylus avellana	(Haselnuß)																																																
Crataegus monogyna	(Weißdorn)																																																
Frangula alnus	(Faulbaum)																																																
Prunus spinosa	(Schlehe)																																																
Rosa canina	(Hundsrose)																																																
Salix aurita	(Ohrweide)																																																
Salix caprea	(Salweide)																																																
Salix cinerea	(Grauweide)																																																
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)																																																
Sorbus aucuparia	(Eberesche)																																																
3. Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind 3 hochstämmige Laubbäume gemäß der unter Nr. 2 der ökologischen Festsetzungen aufgeführten Pflanzliste „Sickerbecken“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das unversiegelte Pflanzbeet pro Baum darf eine Mindestgröße von 7 qm nicht unterschreiten.																																																	
C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gem. § 84 NBau O																																																	
1. Die Dächer der Hauptbaukörper sind nur als Sattel-, Waln- 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 ¼ der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen.																																																	
2. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin dürfen versiegelte Flächen, wie Garagenzufahrten und Hauseingänge, eine Breite von insgesamt 5,00 m nicht überschreiten.																																																	
3. Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird.																																																	
4. Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.																																																	
5. Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.																																																	
6. Als Grundstückseinfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur Heckenanpflanzungen zulässig.																																																	

HINWEISE
a) Bodenfunde Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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, Otener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. 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) Kampfmittelbeseitigung Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Papenburg oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover direkt zu benachrichtigen.
c) 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 Bereich der Planstraße B müssen ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße „Planstraße A“ zur Abfuhr bereitstellen.
d) Versorgungsleitungen Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkkehrungen 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.
e) Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist, soweit möglich, aufzufangen, zu verwerfen oder zu versickern. Überschüssiges Wasser ist über den Regenwasserkanal dem Versickerungsbecken zuzuführen.
f) Bauflächenvorbereitung Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September stattfinden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.
g) Bauliche Nutzung/ Vorschriften 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Papenburg, Fachdienst Planen und Umwelt, im Vorraum zu den Zimmern 204/205, eingesehen werden.
h) Ordnungswidrigkeiten Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen bauleitplanerischen Festsetzungen. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.



Stadt **Papenburg**
Offen für mehr
Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

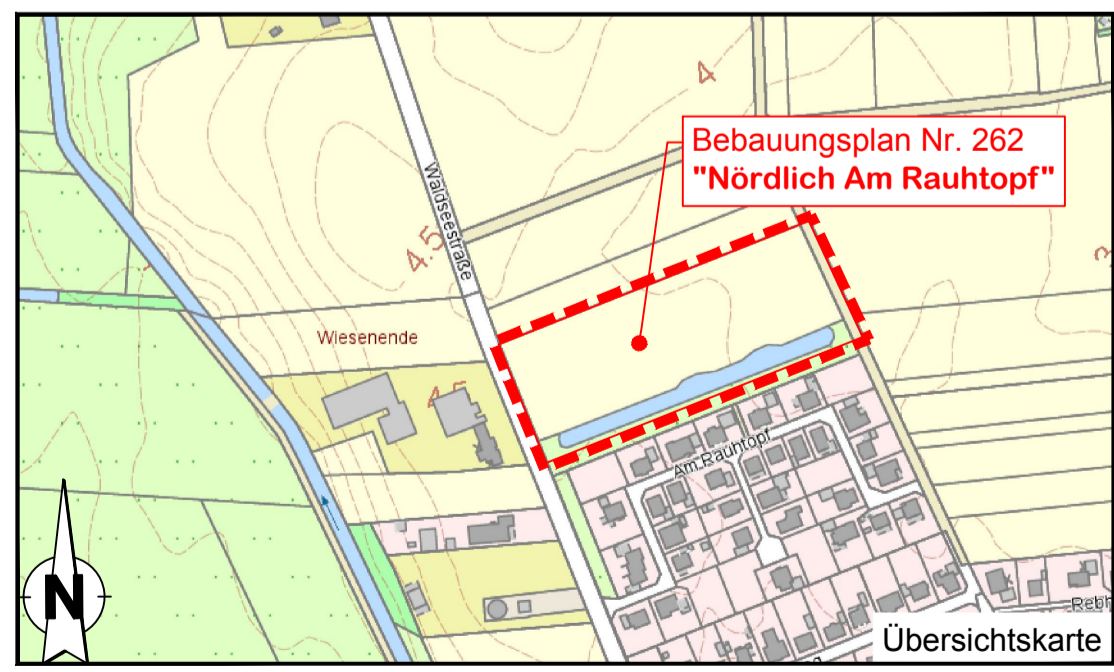
Bebauungsplan Nr. 262

"Nördlich Am Rauhtopf"

Stadtteil Aschendorf
- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung -

PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN


M. 1:1000



Datum: 21.08.2018

- ABSCHRIFT -

Telefon: (04961)9443-0 · Telefax: (04961)9443-50 · mail@ing-buero-grote.de



Bahnhofstraße 6-10 · D-26871 Papenburg

Telefon: 04961 82293 · Telefax: 04961 82234 · E-mail: Stefanie.Humpch@papenburg.de

STADT PAPPENBURG

Hauptkanal rechts 68/69 · 26871 Papenburg

Projekt-Nr.: 1341

P:\Papenburg\1341 BPlan 262 Nördlich Am Rauhtopf\08 Zeichnungen CAD\3. Satzungsbeschluss\BPlan Nr.262.dwg