

- A. Städtebauliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO 2017)**
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind in den Bereichen, in denen eine I-Geschossigkeit festgesetzt ist, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohnungen je Einzel- oder Doppelhaus zulässig.
 - Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO vorgesehene Ausnahme (Tankstellen) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 - Die Oberkante des fertigen Fußbodens (SH = Sockelhöhe) darf nicht höher als 0,30 m über der Fahrbahnoberkante der jeweiligen ausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper liegen. Die Höhe der fertig ausgebauten Straße kann beim Fachbereich Tiefbau der Stadt Papenburg nachgefragt werden.
 - Die Traufhöhe darf bei einer eingeschossigen Bebauung nicht höher als 4,3 m und bei einer zweigeschossigen Bebauung nicht höher als 6,3 m über der Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper liegen. Die Traufenhöhe wird im Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Sparren gemessen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen. Die Höhe der fertig ausgebauten Straße kann beim Fachbereich Tiefbau der Stadt Papenburg nachgefragt werden.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen - zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze - und bis zu einem Abstand von 5 m zur Fläche für die Wasserwirtschaft "Graben" Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o.g. Anlagen zulässig.

B. Ökologische Festsetzungen

- Bei einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind für die zusätzlich versiegelte Fläche ausschließlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern ist die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Gehölze der Pflanzliste 1 zu ergänzen. Es sind mindestens 4 Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % betragen muss. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm 1 Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist mindestens ein hochstämmiger Laubbau je 200 qm Straßenverkehrsfläche zu pflanzen und zu erhalten. Das unversiegelte Pflanzbeet pro Baum darf eine Fläche von 7 qm nicht unterschreiten. Es sind Baumarten der Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste

Bäume	Schwarzzerle	Sträucher	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ainus glutinosa	Feldahorn	Haselnuss	Corylus avellana	Weißdorn
Acer campestre	Bergahorn	Illex aquifolium	Prunus padus	Stechpalme
Acer pseudoplatanus	Hängebuche	Prunus spinosa	Rosa canina	Traubenkirsche
Betula pendula	Rotbuche	Esche	Rubus fruticosus agg.	Hundsrose
Carpinus betulus	Stieleiche	Quercus robur	Salix aurita	Brombeere
Fagus sylvatica	Winterlinde	Sorbus aucuparia	Sambucus nigra	Ohnweide
Fraxinus excelsior			Sorbus aucuparia	Schw. Holunder
Quercus robur				Eberesche
Tilia cordata				

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

- Die Dächer der Hauptbaukörper sind nur als symmetrisch geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 30° - 60° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachgauben. Flachdachanteile des Baukörpers dürfen maximal 1/4 der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen. Für gewerblich genutzte Gebäude können Ausnahmen zugelassen werden.
- Die Breite von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachfenstern darf in ihrer Länge nicht mehr als 1/2 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche einnehmen. Für die Bemessung der Breite sind die äußersten Punkte der Gaube maßgeblich. Sie müssen zum Ortsgang (Windfeder) einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Die Abstände der Dachaufbauten untereinander sollen mindestens 1,0 m betragen.
- Die örtlichen Bauvorschriften Nr. 1-2 gelten nicht für baurechtlich zulässige Nebengebäude und Garagen.
- Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.
- Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.
- Die geneigten Dachflächen eines Gebäudes dürfen nur einheitlich mit roten, braunen und schwarzen Dachpfannen gedeckt werden. Dies gilt nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO.
- Als Grundstückseinfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur lebende Hecken zulässig.
- 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.

D. Hinweise

- Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 264 "Wohnen zwischen Bethlehem, Splitting und Rheiderlandstraße" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 211/I "Bethlehem rechts und links, Teil 1", rechtskräftig seit dem 13.08.2004, und Nr. 212/I "Splitting rechts und links, Teil 1", rechtskräftig seit dem 15.11.2004, außer Kraft. Ebenfalls außer Kraft tritt für den Geltungsbereich die "Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Bebauung an den Kanälen" i. d. F. vom 15.12.1988, zuletzt geändert am 12.10.2000.
- Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO, Neufassung vom 21.11.2017). Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Papenburg, Fachdienst Planen und Umwelt, im Vorraum zu den Zimmern 204/205, eingesehen werden.
- Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird oder entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen ist, soweit möglich, aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Überschüssiges Wasser ist über den Regenwasserkanal den festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft zuzuführen.

- Das Plangebiet grenzt an die westlich gelegene Altablagerung "AEMG Glashütte Papenburg" (Anlagen Nr. 454 041 421). Auf Grundlage der momentan bekannten Sachverhalte sowie aus Gründen der Vorsorge sind im Planungsgebiet:
 - Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
 - Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig.
 - Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorab auf mögliche Verunreinigungen / Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.Sollten sich bei Tiefbauarbeiten organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverunreinigungen und/oder Abfallablagerungen ergeben, ist der Landkreis Emsland - Fachbereich Umwelt - darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege
- Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg
Offener Straße 15, Tel. 0441/799-2120

unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen.

- Von der Landesstraße 51 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionschutz geltend gemacht werden.

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

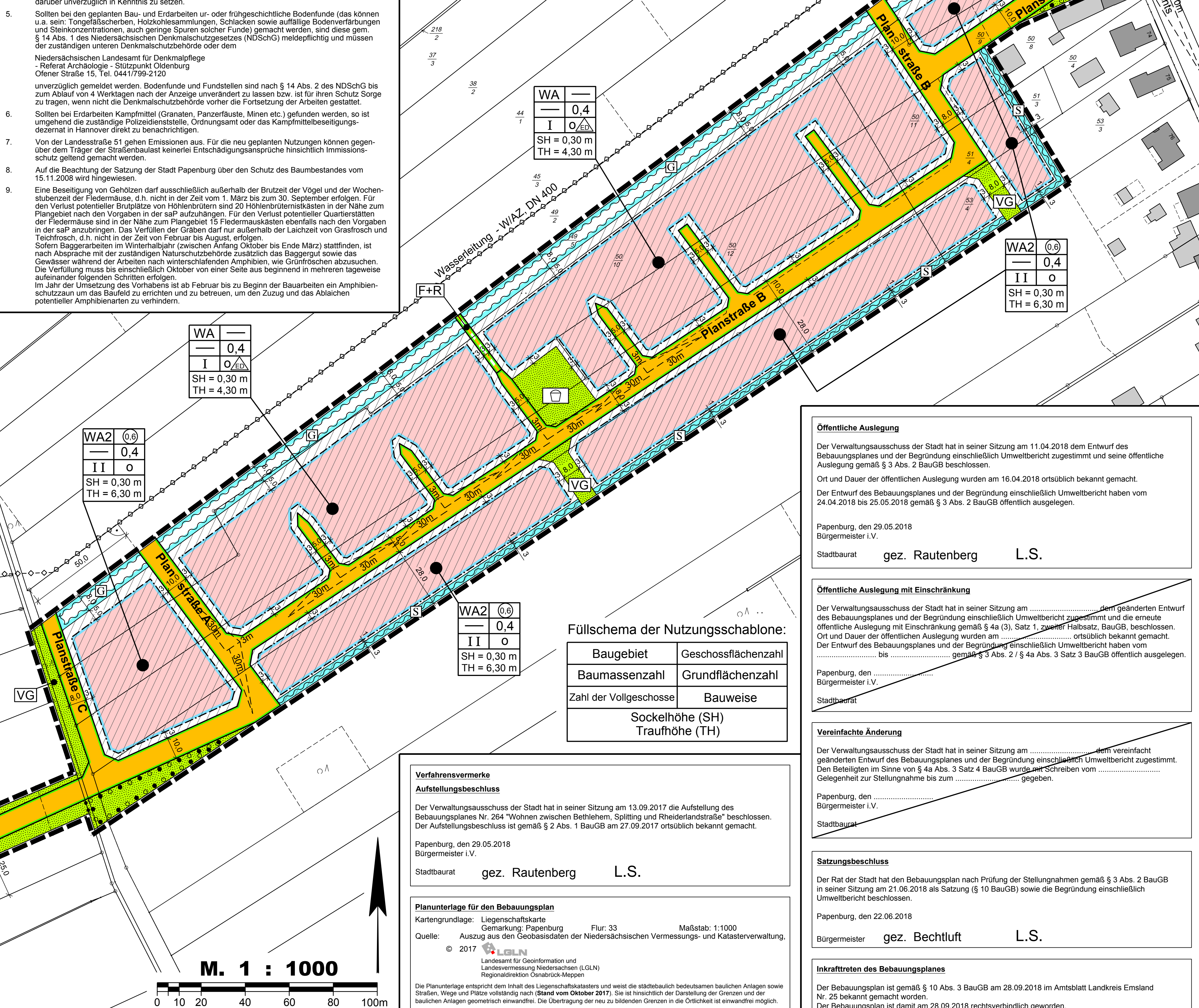
- Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Wochenstubezeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erfolgen. Für den Verlust potentieller Brutplätze von Hohlbrütern sind 20 Hohlbrütermiskästen in der Nähe zum Plangebiet nach den Vorgaben in der saP aufzuhängen. Für den Verlust potentieller Quartierstätten der Fledermäuse sind in der Nähe zum Plangebiet 15 Fledermauskästen ebenfalls nach den Vorgaben in der saP anzubringen. Das Verfüllen der Gräben darf nur außerhalb der Laichzeit von Grasfrosch und Teichfrosch, d.h. nicht in der Zeit von Februar bis August, erfolgen. Sofern Baggerarbeiten im Winterhalbjahr (zwischen Anfang Oktober bis Ende März) stattfinden, ist nach Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde zusätzlich das Baggergut sowie das Gewässer während der Arbeiten nach winterschlafenden Amphibien, wie Grünfröschen abzusuchen. Die Verfüllung muss bis einschließlich Oktober von einer Seite aus beginnend in mehreren tageweise aufeinander folgenden Schritten erfolgen. Im Jahr der Umsetzung des Vorhabens ist ab Februar bis zu Beginn der Bauarbeiten ein Amphibienschutzzaun um das Baufeld zu errichten und zu betreuen, um den Zuzug und das Abbläuen potentieller Amphibienarten zu verhindern.

10. Sichtdreiecke

Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

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



Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH) Traufhöhe (TH)	

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264 "Wohnen zwischen Bethlehem, Splitting und Rheiderlandstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Papenburg, den 29.05.2018
Bürgermeister i.V.
Stadtbaurat **gez. Rautenberg** **L.S.**

Planunterlagen für den Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur: 33 Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Papenburg
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 2017). 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 11.10.2018
Katasteramt Papenburg **L.S.**
gez. Kuncke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951-95 10 12

Werlte, den 28.05.2018 / 21.06.2018 **gez. Müller**

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.04.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 24.04.2018 bis 25.05.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Papenburg, den 29.05.2018
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 einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 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 einschließlich Umweltbericht 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 einschließlich Umweltbericht 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.06.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Papenburg, den 22.06.2018
Bürgermeister **gez. Bechtluft** **L.S.**

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.09.2018 im Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 25 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28.09.2018 rechtsverbindlich geworden.

Papenburg, den 01.10.2018
Bürgermeister i.A. **gez. Sandmann**

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel des Abwägungsvorganges

Innerhalb eines Jahres 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.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

Art der baulichen Nutzung

WA / WA 2	Allgemeine Wohngebiete
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	überbaubare Grundstücksflächen
	Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

	GFZ	Geschossflächenzahl
	GRZ	Grundflächenzahl
	I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
SH = 0,30 m	SH	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
TH = 6,30 m	TH	Traufhöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Offene Bauweise
	Baugrenze
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	F+R = Fuß- und Radweg

Grünflächen

	Öffentliche Grünflächen
	= Kinderspielplatz
	VG = Verkehrsgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
G	= Graben
S	= Sickermulde

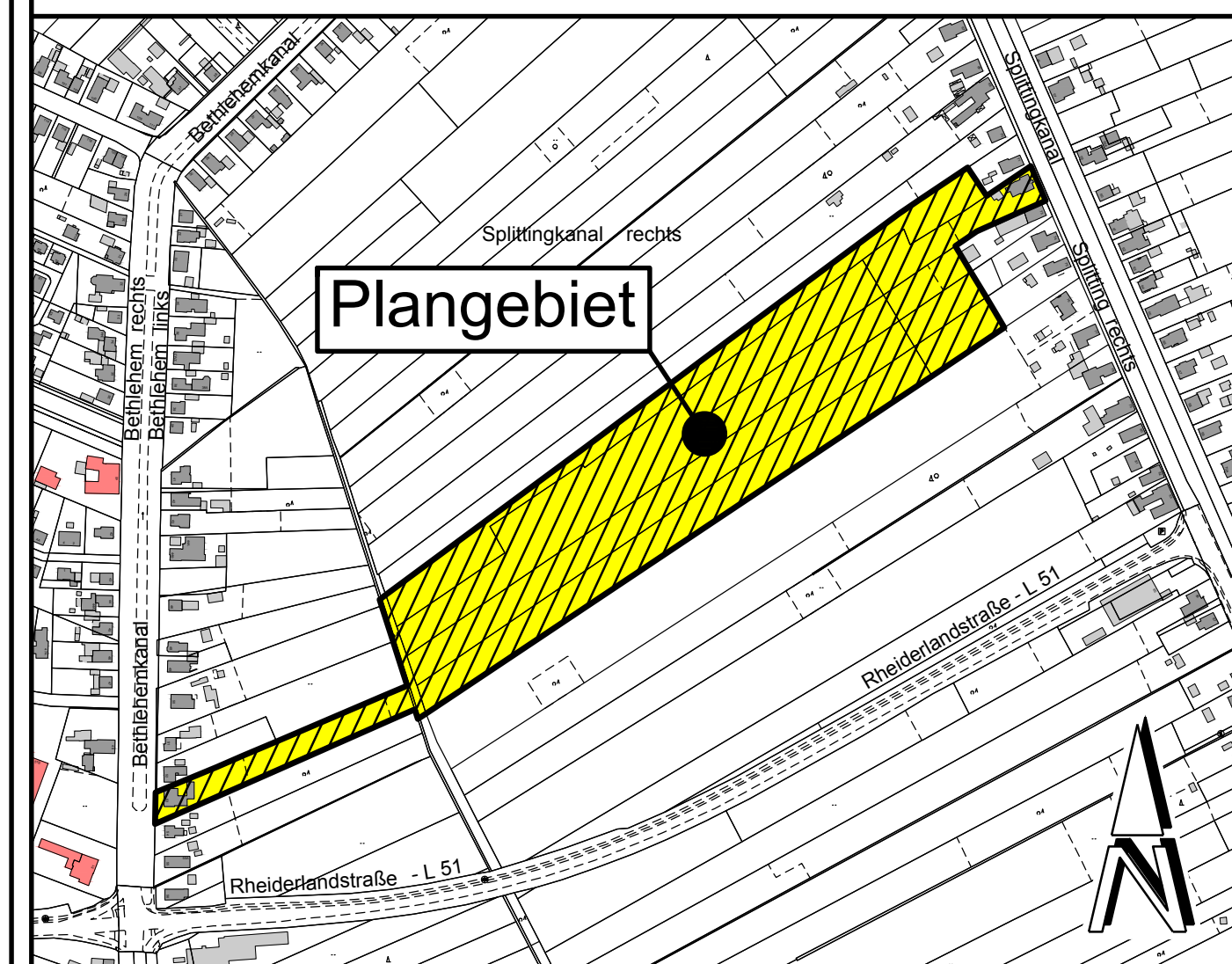
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
--	--

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5.000



Stadt Papenburg
Offen für mehr

Hauptkanal re. 68/69, 26871 Papenburg

Bebauungsplan Nr. 264

" Wohnen zwischen Bethlehem, Splitting und Rheiderlandstraße "

mit örtlichen Bauvorschriften