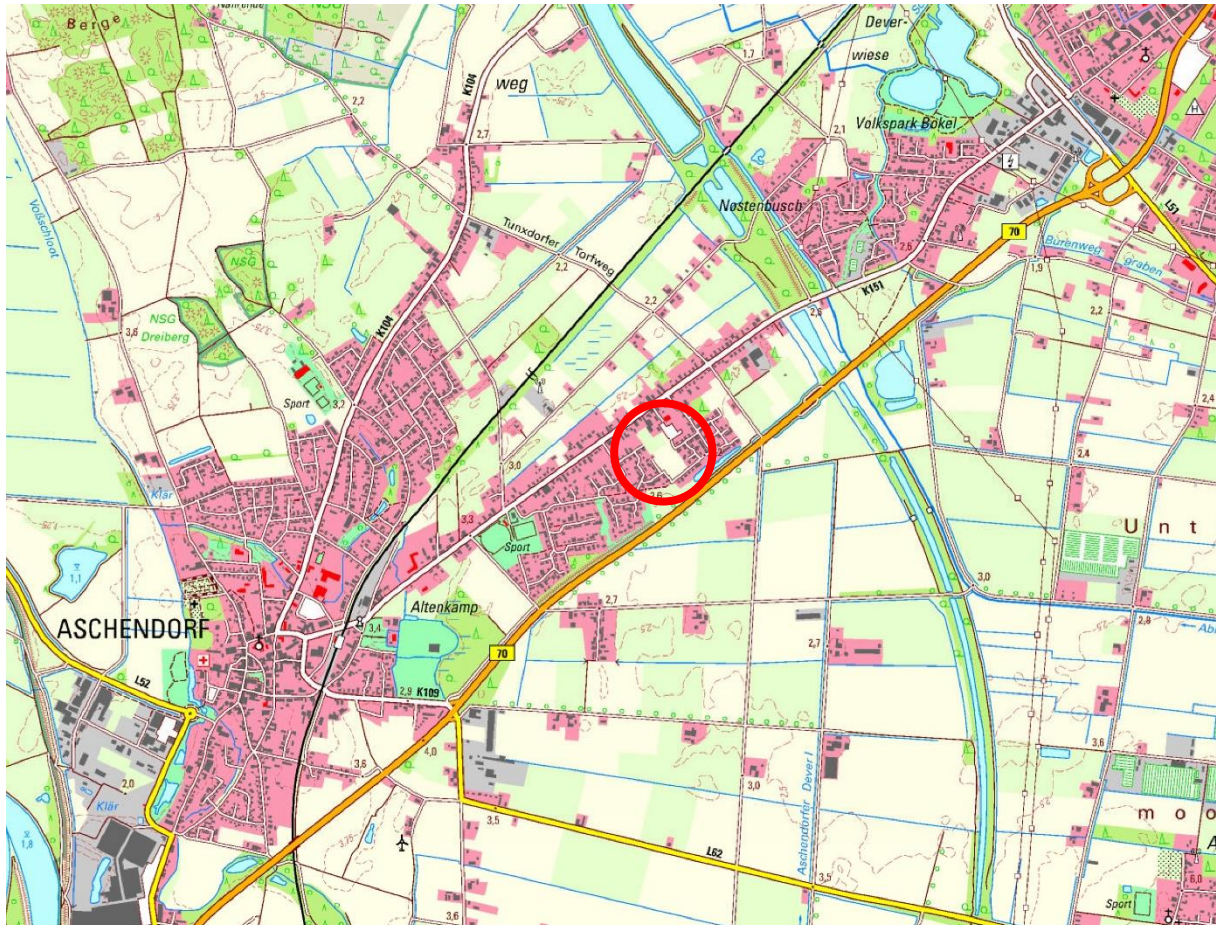




### Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan



### ABSCHRIFT



Niedersächsische  
Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Meppen

Am Nachtigallenwäldchen 2 | 49716 Meppen

Tel. 05931-93580 | Fax 05931-9358-50

E-Mail: [info-meppen@nlg.de](mailto:info-meppen@nlg.de)

[www.nlg.de](http://www.nlg.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass .....	4
1.2	Lage und Anbindung.....	5
1.3	Geltungsbereich .....	6
<b>2</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>7</b>
2.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) .....	7
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) – Landkreis Emsland .....	7
2.3	Wirksamer Flächennutzungsplan.....	8
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Daten .....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Belange des Umweltschutzes.....</b>	<b>9</b>
5.1	Natur und Landschaft .....	9
5.2	Artenschutz.....	9
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz und Restriktionen .....</b>	<b>10</b>
6.1	Grundwasser .....	11
6.2	Geräuschemissionen .....	11
6.3	Hochwasserrisiko.....	14
6.4	Jettieffflugkorridor .....	14
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>15</b>
7.1	Trinkwasserversorgung.....	15
7.2	Brandschutz.....	15
7.3	Abwasserbeseitigung.....	15
7.4	Oberflächenentwässerung .....	15
7.5	Abfallbeseitigung .....	15
7.6	Gas- und Elektrizitätsversorgung .....	15
7.7	Telekommunikation.....	15
<b>8</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes .....</b>	<b>16</b>
8.1	Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung .....	16
8.2	Straßenverkehrsflächen.....	17
8.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	18
8.4	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	19
8.5	Regelungen zur Oberflächenentwässerung .....	19

<b>9</b>	<b>Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>20</b>
9.1	Allgemeines Wohngebiet .....	20
9.2	Abweichende Bauweise .....	20
9.3	Überschreitung der Grundflächenzahl .....	21
9.4	Höhe baulicher Anlagen .....	21
9.5	Begrenzung der Zahl der Wohnungen .....	21
9.6	Grundstückszufahrten .....	22
9.7	Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze .....	22
9.8	Versickerung Oberflächenwasser .....	22
9.9	Pflanzgebot auf Wohnbaugrundstücken .....	23
9.10	Dachbegrünung .....	23
9.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	24
<b>10</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>25</b>
10.1	Dachneigung .....	25
10.2	Einfriedung .....	25
10.3	Vorgartenbereiche .....	25
<b>11</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>26</b>
11.1	Baunutzungsverordnung .....	26
11.2	Außer Krafttreten .....	26
11.3	Emissionen ausgehend von der Bundesstraße 70 .....	26
11.4	Bodenfunde .....	26
11.5	Ablagerungen .....	26
11.6	Erkundigungspflicht .....	26
11.7	Artenschutz .....	27
11.8	Grundwasser .....	27
<b>12</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>27</b>
12.1	Hochwasser .....	27
<b>13</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>28</b>

Anlage 1: Biototypkartierung und artenschutzfachliche Potenzialanalyse Brutvögel 2021

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 4624.1/02)

Anlage 3: Entwässerungskonzept

# **1 Allgemeines**

## **1.1 Planungsanlass**

Der Demografiebericht der Stadt Papenburg (2015) prognostiziert für die Gesamtstadt bis 2030 ein erkennbar positives Potenzial junger Menschen und empfiehlt in diesem Zusammenhang die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Auch aus dem Wohnraumversorgungskonzept (2017) wird ein weiterer Bedarf an Flächen für Neubaugebiete begründet. Somit ist es für die Stadt Papenburg erforderlich, neben dem Erhalt bestehender Strukturen neue Wohnmöglichkeiten zu schaffen.

Im Stadtteil Aschendorf übersteigt die Nachfrage derzeit das Angebot von öffentlichen Wohnbaugrundstücken. Daher möchte die Stadt Papenburg ihren Bürgerinnen und Bürgern mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 „Wohnbebauung Hermann-Anton-Straße“ die Möglichkeit eröffnen, ein Eigenheim zu errichten. Es handelt sich dabei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (Vereinfachtes Verfahren) gem. § 13a BauGB, da die bestehende Wohnsiedlung zwischen Emdener Straße (K151) und Meppener Straße (B70) im Innenbereich gelegen ist und so erweitert wird.

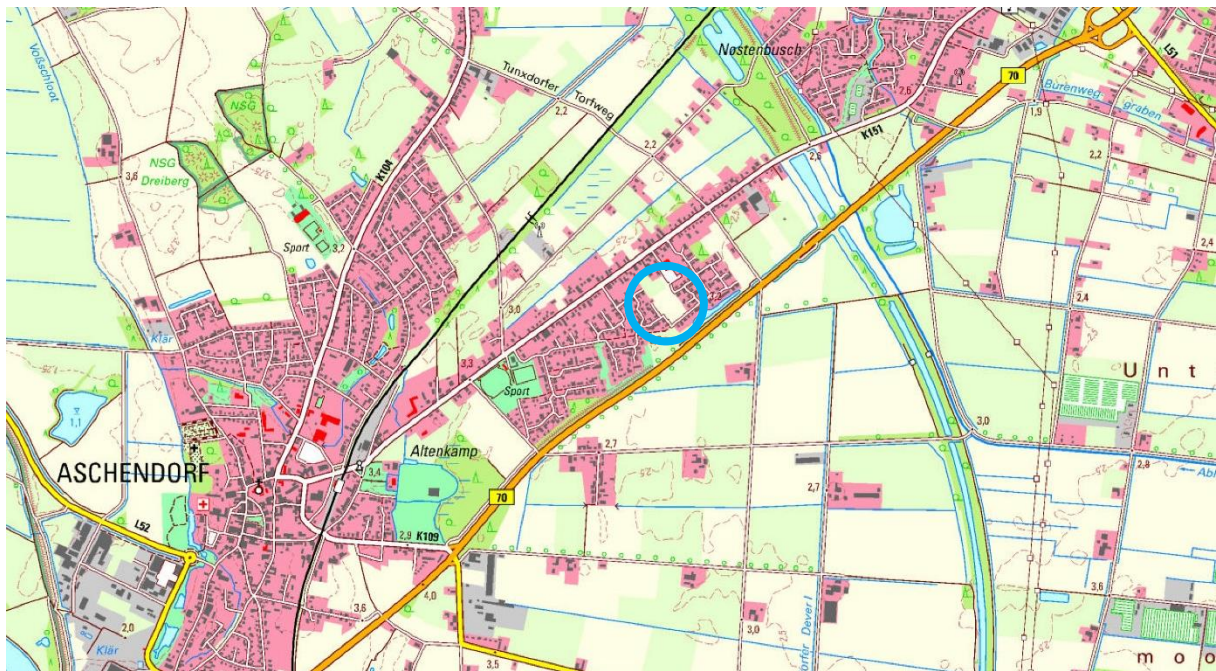
In erster Linie sollen Einzel- und Doppelhäuser errichtet, aber ebenso Hausgruppen und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Die zukünftige Bebauung soll sich an den bereits vorhandenen Wohngebäuden in der Umgebung orientieren und sich damit an das bestehende Wohngebiet anpassen.



## 1.2 Lage und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Stadtteils Aschendorf, zwischen dem Kernort von Aschendorf und der Kernstadt Papenburg (siehe Abbildung 1, blaue Markierung). Die geplante Wohnbebauung soll inmitten einer bestehenden Wohnsiedlung entstehen und über eine neue Erschließungsstraße und die angrenzenden Wohnstraßen an die „Emdener Straße“ (K151) angebunden werden. Nordöstlich des Plangebietes verläuft ein Fuß- und Radweg, welcher in nördlicher Richtung entlang des Schützenhauses und des Festzeltplatzes an die „Emdener Straße“ heranführt.

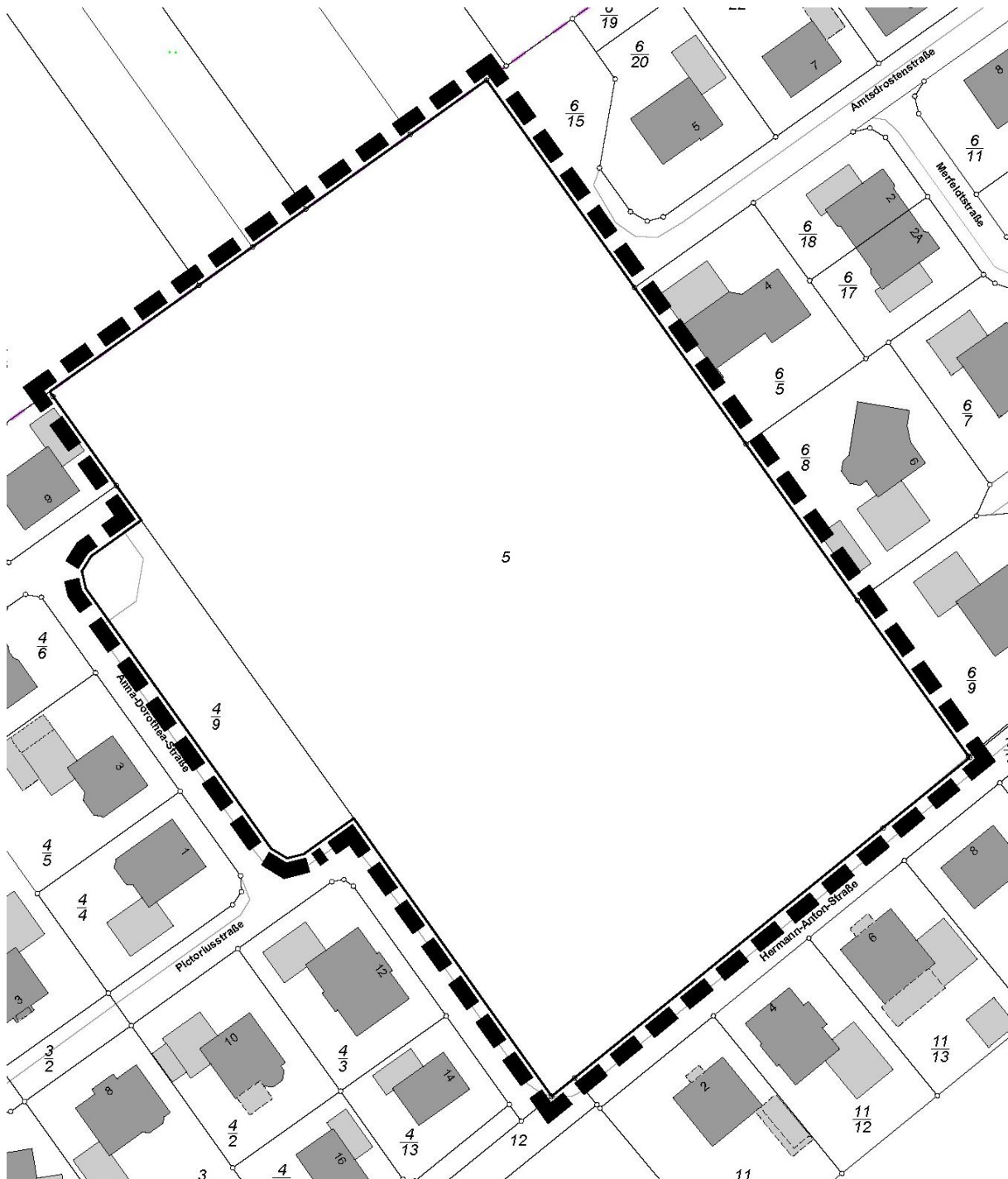
Über die Kreisstraße 151 ist der Kernort von Aschendorf und die Kernstadt Papenburg gut zu erreichen. Die Bundesstraße 70 stellt eine gute überörtliche Verkehrsverbindung dar, da u.a. über die Landesstraße 52 in westlicher Richtung eine Verbindung zur Autobahn 31 besteht.



**Abbildung 1: Lage des Plangebietes "Wohnbebauung Hermann-Anton-Straße"**  
Quelle: Verändert nach LGLN 2020

### 1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist in mitten einer bestehenden Wohnsiedlung gelegen. Der rund 1,43 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 274 „Wohnbebauung Hermann-Anton-Straße“ wird östlich, südlich und westlich von bestehender Wohnbebauung sowie nördlich von einer derzeit als Weide genutzten Fläche begrenzt. Von der Planung betroffen ist die Gemarkung Aschendorf, Flur 51 mit den Flurstücken 5 und teilweise 4/9.



**Abbildung 2: Geltungsbereich B-Plan Nr. 274 "Wohnbebauung Hermann-Anton-Straße"**  
Quelle: Verändert nach LGLN



## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Die Stadt Papenburg ist im LROP als Mittelzentrum benannt. In den mittelzentralen Verflechtungsbereichen sollen u.a. Planungen und Maßnahmen zur Siedlungs-, Freiraum- und Versorgungsinfrastruktur untereinander bzw. aufeinander abgestimmt werden. Das LROP in der Fassung der Fortschreibung 2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

### 2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) – Landkreis Emsland

Die Stadt Papenburg ist im RROP 2010 als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren haben die Versorgung der Bevölkerung im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich zu sichern. Darüber hinaus sind Mittelzentren verkehrlich ausreichend an die nächstgelegenen Oberzentren anzubinden.

Das Plangebiet mit der umliegenden Wohnbebauung wird im RROP als „vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereiche“ dargestellt (siehe Abbildung 3, orange Markierung). Die südlich der Wohnbausiedlung verlaufende Bundesstraße 70 wird im RROP als „Vorranggebiet für Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Im weiteren Umfeld des Plangebietes verläuft noch die Signatur für eine „Haupteisenbahnstrecke (elektrischer Betrieb)“, ein „regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren)“ und eine „Rohrfernleitung (Gas)“.

Mit der geplanten Neuausweisung von Wohnbauflächen wird er Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ gefolgt. Zudem stehen die beschriebenen Vorbehalts- und Vorranggebiete des RROP dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan nicht entgegen.

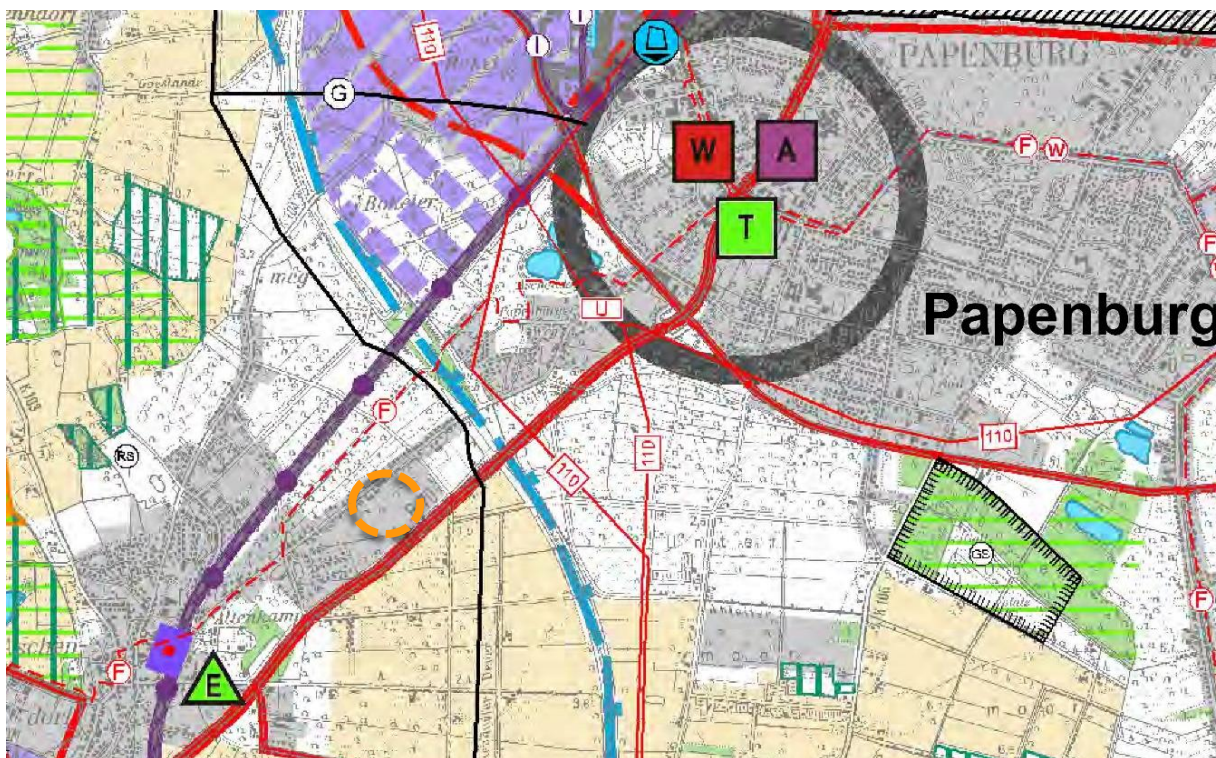


Abbildung 3: Ausschnitt RROP LK Emsland 2010, zeichnerische Darstellung

Quelle: Verändert nach Landkreis Emsland 2010

## 2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg ist der Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Da das geplante Wohnbaugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, erfolgt eine Entwicklung aus dem rechts-wirksamen Flächennutzungsplan.

## 3 Städtebauliches Konzept

Die geplanten Wohnbauflächen sollen inmitten eines bestehenden Wohngebietes ausgewiesen werden und stellen damit eine Ergänzung der vorhandenen Siedlung dar. Die Erschließung der Grundstücke wird zum einen über die bestehenden Straßen „Amdrostenstraße“, „Anna-Dorothea-Straße“ und „Hermann-Anton-Straße“ sowie über eine neu herzustellende Wohnstraße erfolgen, welche an die vorgenannten Straßen anschließen wird. Außerdem wird in nördlicher Richtung eine Stichstraße vorgesehen, falls es zukünftig zu einer Erweiterung der Siedlung kommt.

Der Großteil der Grundstücke wird für die Bebauung mit klassischen Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Daneben können aber auch Hausgruppen (Reihenhäuser) entstehen. Im Nordosten soll es zudem eine Fläche geben, die sich für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses eignet, um ebenso bezahlbaren Wohnraum etablieren zu können.

Neben den unterschiedlichen Bauformen erachtet die Stadt Papenburg aufgrund der aktuellen Diskussionen um die Abnahme der Artenvielfalt bei den Insekten und insbesondere das Bienensterben eine artenreiche Gartengestaltung als wichtig. Sämtliche Grundstücksflächen, die unbebaut sind, sollen daher als Grünflächen hergestellt werden. Dies gilt insbesondere für die Vorgartenbereiche, welche entgegen der Niedersächsischen Bauordnung häufig als sog. „Steinbeete“ angelegt werden. Zudem sollen örtliche Bauvorschriften erlassen werden, um das in sich geschlossene, harmonische Siedlungsbild zu erhalten.



**Abbildung 4: Städtebauliches Konzept – Entwurf**  
Quelle: NLG verändert nach LGLN 2020



## 4 Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,43 ha. In der folgenden Auflistung sind die einzelnen Flächenanteile der unterschiedlichen Nutzungen zusammengefasst (Flächengrößen zeichnerisch ermittelt und gerundet):

Flächenbezeichnung	Größe [m²]
Allgemeines Wohngebiet (WA)	12.587
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.714
Gesamter Geltungsbereich	14.301

## 5 Belange des Umweltschutzes

### 5.1 Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 „Wohnbebauung Hermann-Anton-Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Neben einer maximalen Grundfläche von 20.000 m² sind hierbei auch die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB zu erfüllen.

Für die beabsichtigte Erschließung eines Wohngebietes mit einer maximalen Grundfläche von 20.000 m² ist gem. Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten sind nicht zu erwarten. Eingriffe die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 1a Abs. 3 BauGB).

### 5.2 Artenschutz

Für europarechtlich geschützte Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten ist zu prüfen, ob im Rahmen der vorliegenden Planung Verbotstatbestände (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

Eine entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung wurde von dem Büro für Landschaftsplanung aus Werlte durchgeführt. Im Folgenden werden die daraus resultierenden Erkenntnisse kurz dargelegt. Weitere Details sind dem Fachbeitrag (vgl. Anlage 1) zu entnehmen.

Im Frühjahr 2021 erfolgte eine Begehung und Beurteilung des Plangebietes hinsichtlich Brut- und Lebensstätte europäischer Brutvögel. Es ist keine Kartierung, sondern eine Brutvogelerfassung über sog. Zufallsfunde durchgeführt worden. Auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche wurden keine aktuellen Brutreviere von bodenbrütenden Arten festgestellt. Ebenso wurden in den Randbereichen, welche von Sträuchern oder Staudenvegetation geprägt sind, keine brütenden Vögel nachgewiesen. Am nördlichen Rand des Plangebietes befinden sich zwei Einzelbäume, welche Höhlen aufweisen. Dort konnten zwei Brutnachweise für die Kohlmeise und den Star erbracht werden. Daher ist eine Baufeldvorbereitung nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten, also nicht in der Zeit von März bis September, zulässig.

Die Entwicklung des geplanten Wohngebietes ist unter Beachtung von einer artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme als nicht bedenklicher Eingriff für die betrachtete Artengruppe einzustufen. Es kann davon ausgegangen werden, dass für die im Plangebiet potenziell ansässigen europäischen Vogelarten bei Eingriffen nicht mit populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen ist und somit nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG verstoßen wird. Dem allgemein gültigen Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann durch die beschriebene Maßnahme entsprochen werden. Die Baufeldvorbereitung auf dem durch das Vorhaben beanspruchten Bereich muss vor oder nach der Zeit der Etablierung der Brutreviere (01.03. bis 30.09.) oder mit ökologischer Baubegleitung erfolgen.

## 6 Immissionsschutz und Restriktionen

Auf der folgenden Abbildung 5 sind (ehemalige) Nutzungen zu erkennen, welche Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet haben könnten. Die weiteren Erkenntnisse hierzu sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

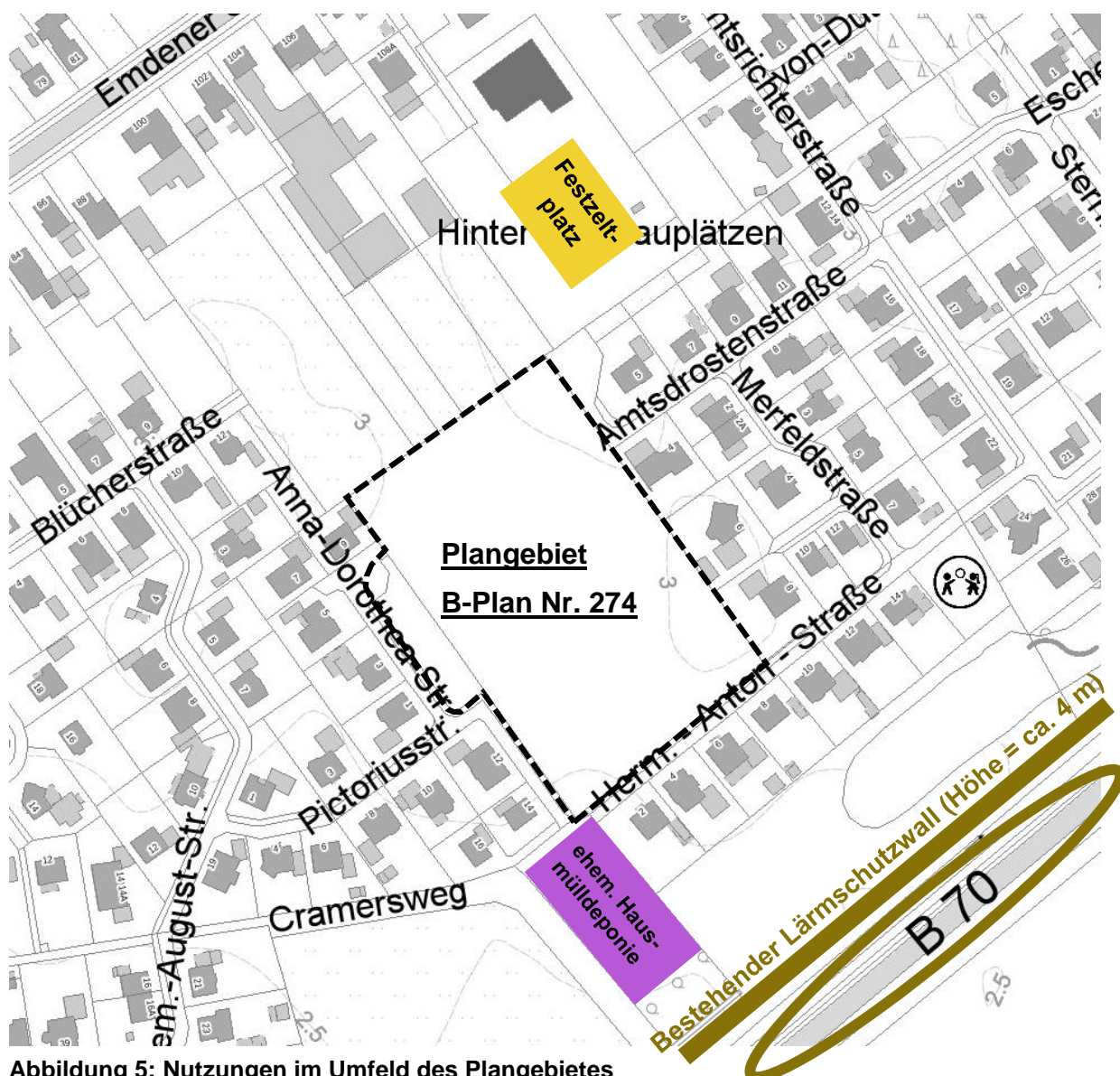


Abbildung 5: Nutzungen im Umfeld des Plangebietes  
Quelle: Verändert nach LGLN 2020

## 6.1 Grundwasser

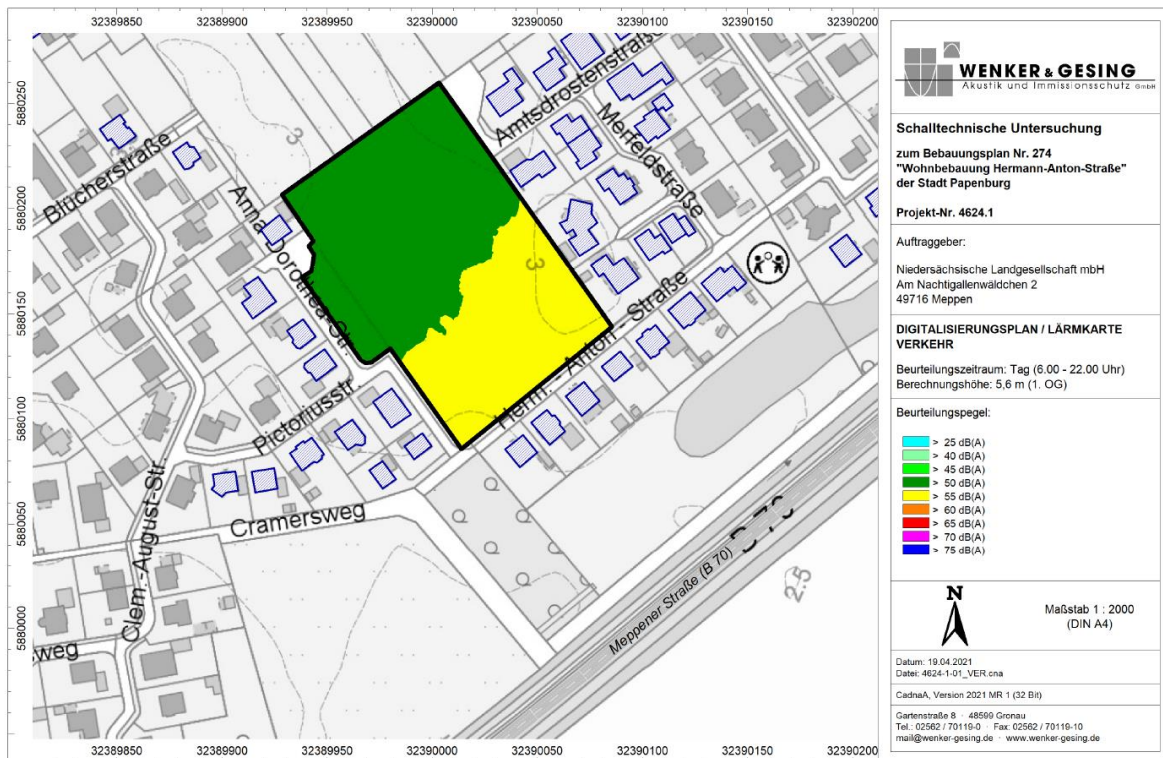
Südwestlich des geplanten Wohngebietes befindet sich der Standort einer ehemaligen Hausmülldeponie (siehe Abbildung 5, lila Markierung). Dieser Standort ist im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagennummer 454 041 417 „Papenburg, Zw. B70 u Emdener Str.“ vermerkt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Landkreis Emsland in seiner Stellungnahme u.a. auf folgende Aspekte hingewiesen.

Es ist von einem süd-südöstlichen Grundwasserstrom auszugehen, sodass dieser nicht in Richtung des geplanten Wohngebietes verläuft. Damit ist eine Beeinträchtigung über den Grundwasserpfad wenig wahrscheinlich, aber kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher ist vorsorglich ein entsprechender Hinweis (vgl. Kap. 11.8) in den Planunterlagen enthalten.

## 6.2 Geräuschimmissionen

Aufgrund der weiter südlich verlaufenden Bundesstraße 70 „Meppener Straße“ (siehe Abbildung 5) wurde seitens der Wenker & Gelsing Akustik und Immissionsschutz GmbH ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Im Folgenden werden die daraus resultierenden Erkenntnisse kurz dargelegt. Weitere Details sind dem Gutachten (vgl. Anlage 2) zu entnehmen.

Die von der B70 ausgehenden Verkehrslärmemissionen haben im Bereich des geplanten Wohnbaugebietes Beurteilungspegel von 51 bis 58 dB (A) im Tageszeitraum und 44 bis 51 dB (A) im Nachtzeitraum zur Folge. Der tagsüber in allgemeinen Wohngebieten anzustrebende schalltechnische Orientierungswert von 55 dB (A) wird in den ebenerdigen Außenwohnbereichen im gesamten Plangebiet und in der Erdgeschosebene, außer im äußersten Südwesten, eingehalten. Ab dem 1. Obergeschoss ergeben sich hingegen Überschreitungen von bis zu 3 dB (A), wie in der folgenden Abbildung 6 zu erkennen ist.

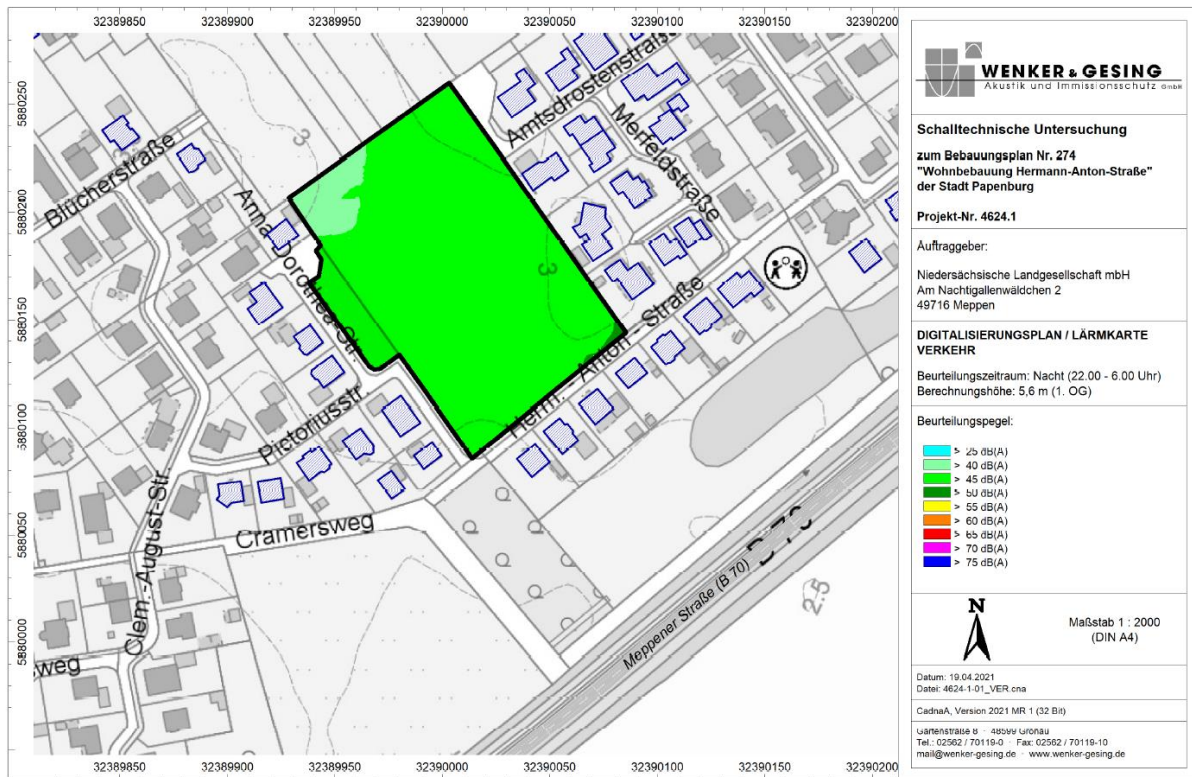


**Abbildung 6: Lärmkarte Verkehr, Tagzeitraum, 1. OG**

**Quelle: Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 4624.1/02), Anhang 8.1**



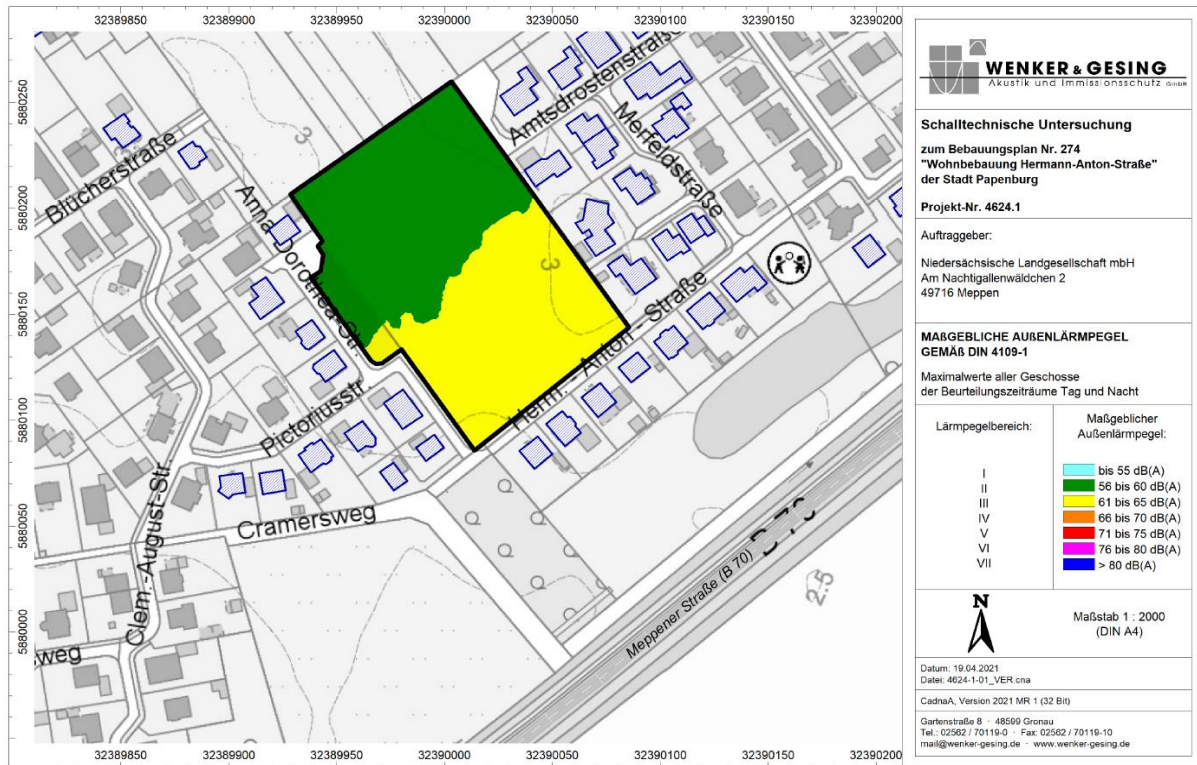
Für den Nachtzeitraum ist ein Orientierungswert von 45 dB (A) anzustreben. Dieser wird auf Höhe des ersten Obergeschosses in Teilbereichen, welche in der geringsten Entfernung zur B70 liegen, um bis zu 6 dB (A) überschritten. Die folgende Abbildung 7 zeigt sämtliche Bereiche, welche von einer Überschreitung des Orientierungswertes betroffen sind.



**Abbildung 7: Lärmkarte Verkehr, Nachtzeitraum, 1. OG**

**Quelle: Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 4624.1/02), Anhang 8.2**

Dennoch können bei Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Lebensverhältnissen gewährleistet werden. Die Grundlage hierfür ist die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und bei Bedarf die Einrichtung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer. Innerhalb des Plangebietes sind im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die Lärmpegelbereiche II und III ermittelt worden (vgl. Abbildung 8). In den Kapiteln 8.4 und 9.11 sind die vorzunehmenden Schutzmaßnahmen näher erläutert.



**Abbildung 8: Maßgebliche Außenlärmpegel**

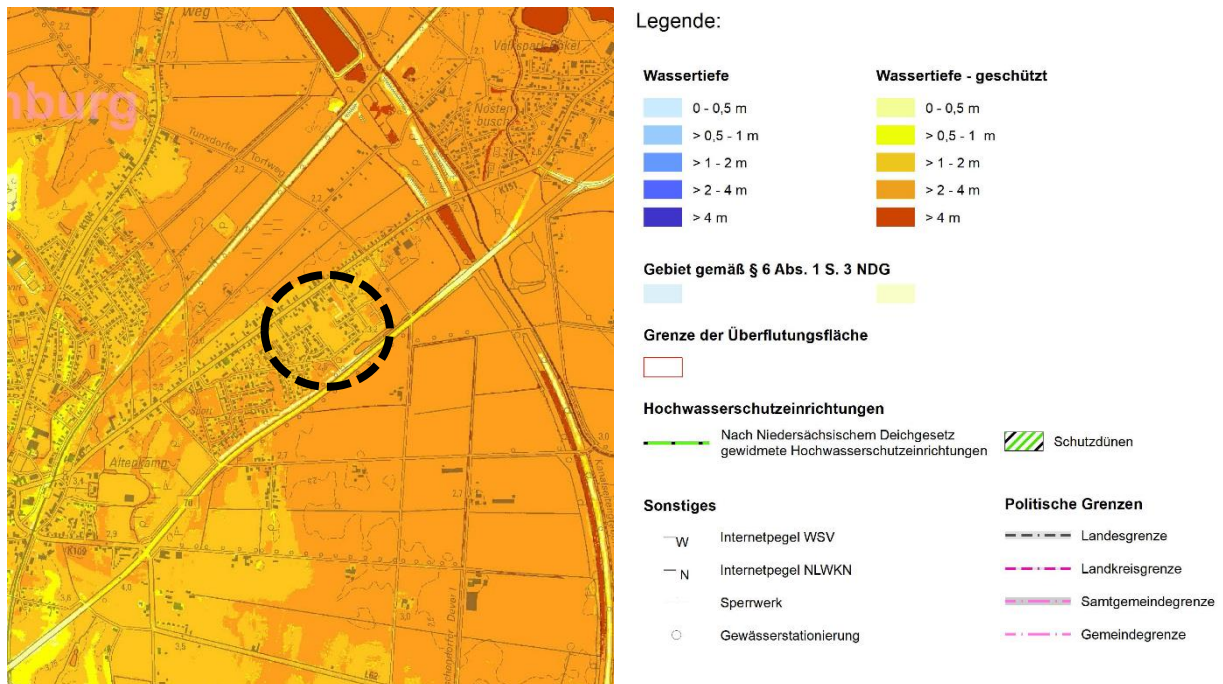
**Quelle: Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 4624.1/02), Anhang 8.3**

Der nordöstlich des geplanten Wohngebietes gelegene Festplatz wird im Laufe eines Kalenderjahres für rund sechs Veranstaltungen genutzt (siehe Abbildung 5, gelbe Markierung). Bis in den Nachtzeitraum dauern dabei das Osterfeuer, das Familienfest sowie das Schießfest an. Es gibt bereits vorhandene Wohnbebauung im Umfeld des Festzeltplatzes, welche eine gegenseitige Rücksichtnahme erfordert.

Die vereinzelt stattfindenden Veranstaltungen sind als seltene Ereignisse im Rahmen der Brauchtumspflege zu werten. Daher können die damit in Verbindung stehenden Geräuschimmissionen im Rahmen einer Sonderfallbeurteilung als seltene Veranstaltungen mit hoher Standortgebundenheit und sozialer Adäquanz und Akzeptanz als zumutbar angesehen werden. Somit kann die geplante Erweiterung des Wohngebietes aus Sicht des Schallimmissions-schutzes im Einklang mit der gelegentlichen Nutzung des Festzeltplatzes zu Brauchtumszwecken erfolgen.

### 6.3 Hochwasserrisiko

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sind die Flächen im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 274 als Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vermerkt. Laut dem Ausschnitt der untenstehenden Karte handelt es sich um ein Risiko, welches bei Extremwetterereignissen (HW-extrem) im Bereich der Unteren Ems auftreten könnte. In den gelb und orange dargestellten Bereichen droht eine Überflutung, falls die vorhandenen Schutzreinrichtungen nicht mehr standhalten bzw. der Bemessungswasserstand überschritten würde.



**Abbildung 9: Hochwassergefahrenkarte HW-extrem, Küstengebiet Ems (Untere Ems), Blatt 20 von 22 (Ausschnitt ohne Maßstab)**

Quelle: NLWKN: [https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download\\_OE/HWRMRL/Tideems/Tideems\\_Blatt20\\_HWGK\\_L.pdf](https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/HWRMRL/Tideems/Tideems_Blatt20_HWGK_L.pdf), Stand: 19.01.2021

### 6.4 Jettieffflugkorridor

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in dem Bereich eines Jettieffflugkorridors gelegen ist. Zudem wird darauf hingewiesen, „dass *Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.*“ Da diese zeitweise auftretenden Geräuschimmissionen nicht gesundheitsschädigend sind, erachtet die Stadt Papenburg die Wahrung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse als nicht gefährdet. Somit wird die geplante Wohnnutzung durch den Jettieffflugkorridor nicht eingeschränkt.



## **7 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz des Wasserverbandes Hümmling.

### **7.2 Brandschutz**

Der Wasserverband Hümmling hat lediglich eine eingeschränkte Verpflichtung zu einer Bereitstellung von Löschwasser, bezogen auf die geltenden DVGW-Richtlinien (Arbeitsblatt W 405). Dennoch ist für das geplante Wohngebiet die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden vorhanden ist (Durchmesser der Leitung mindestens 100 mm). Dabei sind die Vorgaben der § 1 und § 2 DVO-NBauO zu beachten und umzusetzen. In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr sind die Standorte der zukünftigen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen abzustimmen. Dabei sollte der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden 150 m nicht überschreiten.

### **7.3 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das zentrale Ortskanalisationsnetz der Stadt Papenburg

### **7.4 Oberflächenentwässerung**

Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Das innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle im öffentlichen Straßenraum abgeführt. Weitere Details sind dem Konzept zur Oberflächenentwässerung zu entnehmen (vgl. Anlage 3).

### **7.5 Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

### **7.6 Gas- und Elektrizitätsversorgung**

Die Gas- und Elektrizitätsversorgung erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Leitungsnetz. Der Platzbedarf für die Versorgungsleitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung nach DIN 1998 vorgesehen.

### **7.7 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen wird durch den Sicherstellungsauftrag gemäß § 77k (4) Telekommunikationsgesetz (TKG) gewährleistet. Die Versorgung kann durch die Telekom AG oder andere Anbieter erfolgen. Die Telekommunikationsleitungen werden im Rahmen der Erschließung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

## 8 Inhalt des Bebauungsplanes

### 8.1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die angrenzende Wohnnutzung wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dabei sind drei Teilbereiche hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse und der zulässigen Art der Gebäude, deren Länge sowie deren Abstand zur Grundstücksgrenze zu unterscheiden.

Der Großteil wird als WA 1 festgesetzt. In diesen Bereichen sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss, einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m und höchstens 2 Wohneinheiten pro Einzel- und Doppelhaus zulässig. Zudem wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, sodass lediglich Gebäude mit einer maximalen Länge von 20 m errichtet werden dürfen. Einzelhäuser müssen einen seitlichen Grenzabstand einhalten, wobei bei Doppelhäusern an einer Grundstücksseite eine Grenzbebauung möglich ist. Zudem sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzel- und Doppelhaus zulässig. Somit werden Bauplätze für die Nachfrage nach einem klassischen Eigenheim geschaffen und dabei an den bestehenden Festsetzungen im Umfeld orientiert.

Im Westen des Plangebietes, angrenzend an die Anna-Dorothea-Straße, wird ein WA 2 festgesetzt. In diesem Bereich sind neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen, sog. Reihenhäuser, zulässig. Bei Einzelhäusern ist ebenfalls ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten, wobei auch an bis zu zwei Grundstückseiten eine Grenzbebauung zulässig ist. Hier wird von den Festsetzungen aus den umliegenden Bereichen abgewichen, da ebenfalls Nachfrage für diese Bau- bzw. Wohnformen besteht. Bei der Errichtung von Hausgruppen können mehr Wohneinheiten geschaffen und dennoch die Schaffung von Eigentum ermöglicht werden.

Im Norden des Plangebietes wird für einen kleinen Teilbereich das WA 3 festgesetzt. Dieser Bereich unterscheidet sich hinsichtlich des WA 2 lediglich in der Firsthöhe, da dort eine Gebäudehöhe von 10,0 m zulässig ist. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Stadt Papenburg die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum anstrebt. Der sog. Geschosswohnungsbau ist mit dem neuen bzw. bestehenden Wohnumfeld vereinbar, da hierfür nur eine verhältnismäßig kleine Fläche vorgesehen ist. Aufgrund der leicht unterschiedlichen Festsetzungen wird ein attraktives Angebot an Wohnbaugrundstücken geschaffen, um der vielfältigen Nachfrage begegnen zu können.

Im gesamten Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Die GRZ kann für die Herstellung von Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden, insofern für die zusätzliche Versiegelung wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Die Breite der zukünftigen Grundstückszufahrten darf bei Einzelhäusern 5 m und je Doppelhaushälfte 4 m nicht überschreiten. Damit soll eine zu hohe Versiegelung des Bodens vermieden werden.

Um der angestrebten Wohnruhe nicht entgegenzuwirken, werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinsichtlich der Einfriedung der Grundstücke, deren Vorgartenbereiche und der Gestaltung der Wohngebäude werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Dies liegt in einer einheitlichen städtebaulichen Struktur begründet und hat einen Beitrag zur Artenvielfalt bzw. zum Klima-

schutz zum Ziel. Es sind nur geneigte Dächer von mindestens 30 ° bzw. bei Pultdächern mindestens 20 ° zulässig. Die Einfriedung auf der der Straßenverkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze ist aus lebendigen Hecken mit einer maximalen Höhe von 80 cm herzustellen. Die Vorgartenbereiche sind gärtnerisch anzulegen und die ausschließliche Verwendung von Steinmaterialien im Gartenbereich ist nicht gestattet.

## **8.2 Straßenverkehrsflächen**

Die neuen Erschließungsstraßen werden an die vorhandenen Straßen „Anna-Dorothea-Straße“ im Westen, „Amtdrostenstraße“ im Norden und „Hermann-Anton-Straße“ im Südosten anschließen. Der Ausbau erfolgt analog zu den angrenzenden Straßen mit einem seitlich verlaufenden Mehrzweckstreifen, welcher für die Verlegung der Versorgungsleitungen dient. Für eine mögliche Erweiterung des Wohngebietes in nördlicher Richtung ist eine kurze Stichstraße vorgesehen. Die neu anzulegenden Erschließungsstraßen werden nach Rechtskraft des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes als öffentliche Straßen gewidmet.



### 8.3 Grünordnerische Festsetzungen

Um einen Beitrag zur Artenvielfalt bzw. dem Klimaschutz zu leisten, werden neben der Gestaltung der Vorgartenbereiche noch grünordnerische Festsetzungen getroffen. Diese beziehen sich zum einen auf die Dachbegrünung von Nebenanlagen. Daraus ergeben sich Vorteile bei Starkregenereignissen, starker Sonneneinstrahlung und für die Artenvielfalt. Zum anderen beziehen sich die Festsetzungen auf die privaten Gartenbereiche. Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist daher ein (Obst-) Baum zu pflanzen. Hierbei sollten standortgerechte hochstämmige heimische Bäume verwendet werden. Die folgende, nicht abschließende, Pflanzliste kann dabei einen Überblick über mögliche Arten geben:

Obstbäume (Auswahl):	Laubbäume (Auswahl):
<b>Apfel</b> Schöner von Boskop Roter Boskop Landsberger Renette Großer Rheinischer Bohnapfel Roter Winterstettiner Halberstädter Jungfernapfel	Bergahorn Schwarzerle Sandbirke Hainbuche Rotbuche Vogelkirsche Stieleiche Eberesche
<b>Pflaume</b> Hauszwetschge Czar Ontario-Pflaume Wangenheim Emma Lepperheim	
<b>Süßkirsche</b> Büttners Rote Knorpel Große Schwarze Knorpel Querfurter Königs-kirsche Werdersche Frühe	
<b>Sauerkirsche</b> Schattenmorelle Fanal Werdersche Glaskirsche	
<b>Birne</b> Gellerts Butterbirne Frühe aus Trávoux Großer Katzenkopf Gute Luise Doppelte Phillipsbirne	

#### **8.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Südlich des geplanten Wohnbaugebietes, entlang der B70, befindet sich ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4 m. Dieser soll die vorhandene sowie geplante Wohnbebauung vor schädlichen Verkehrslärmimmissionen schützen. Dennoch bedarf es zusätzlich noch der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleisten zu können.

Zum einen werden die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Lärmpegelbereiche II und III in der Planzeichnung zum Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Diese geben bestimmte Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1 vor. Zum anderen müssen schutzbedürftige Schlaf- und Kinderzimmer zusätzlich vor schädlichen Verkehrslärmimmissionen geschützt werden. In Bereichen mit einer Überschreitung des angestrebten Orientierungswerts von 45 dB (A) während des Nachtzeitraumes, sind diese Räume mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten, um einen ungestörten Schlaf gewährleisten zu können (vgl. Kap. 9.11).

#### **8.5 Regelungen zur Oberflächenentwässerung**

Innerhalb des Plangebietes liegen Bodenverhältnisse vor, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen. Daher wird das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken zu verrieseln sein. Das innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser wird über die Regenwasserkanalisation abgeführt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird hierfür ein Konzept zur Oberflächenentwässerung erarbeitet und entsprechend ein wasserrechtlicher Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland gestellt. Im Vorfeld hat zwischen der Stadt Papenburg, dem Landkreis Emsland und dem Erschließungsträger eine einvernehmliche Abstimmung hierzu stattgefunden. Weitere Details sind dem angefügten Entwässerungskonzept zu entnehmen (vgl. Anlage 3).

## 9 Textliche Festsetzungen

### 9.1 Allgemeines Wohngebiet

#### **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 4 Abs. 3 Abs. BauNVO**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

*Begründung:*

*Das geplante Wohngebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Daher sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen worden, weil diese u. U. der ruhigen Wohnlage entgegenstehen würden.*

### 9.2 Abweichende Bauweise

#### **§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO**

Für das allgemeine Wohngebiet (WA 1, WA 2 und WA 3) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Im Bereich des WA 1 darf die Hauslänge höchstens 20 m betragen. Die Beschränkung der maximalen Hauslänge gilt für Hauptwohngebäude, Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, insofern diese eine bauliche Verbindung zueinander aufweisen. Einzelhäuser sind im Bereich des WA 1 mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 3) ist bei Doppelhäusern an jeweils einer Grundstücksseite kein Grenzabstand erforderlich. Im Bereich des WA 2 und WA 3 ist bei der Errichtung von Hausgruppen an bis zu zwei Grundstücksgrenzen kein Grenzabstand erforderlich.

*Begründung:*

*Mit dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet erreicht werden. Im Umfeld befinden sich in erster Linie Einzel- und Doppelhäuser, die i. d. R. eine Hauslänge von 20 m unterschreiten. Daher erfolgt für den Großteil des geplanten Wohngebietes (WA 1) eine Einschränkung hinsichtlich der Hauslänge. Als Grundlage zur Ermittlung der maximalen Hauslänge zählen ebenfalls Garagen und Nebenanlagen, die mit dem Hauptwohngebäude baulich verbunden sind. Für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und dem Angebot von vereinzelt verdichtetem Wohnraum ist in Teilbereichen (WA 2 und WA 3) keine Einschränkung der Hauslänge vorgesehen.*

*Im Großteil des geplanten Baugebietes wird eine aufgelockerte Bebauung, im Sinne der offenen Bauweise, angestrebt. Für die Errichtung von Doppelhäusern, Hausgruppen bzw. Reihenhäusern ist eine Grenzbebauung erforderlich. Aufgrund der unterschiedlichen Teilbereiche und den daraus resultierenden spezifischen Anforderungen, erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise.*

Ausgearbeitet von der NLG | Geschäftsstelle Meppen

### 9.3 Überschreitung der Grundflächenzahl

#### § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) gilt eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf zusätzlich um bis zu 50 % durch Stellplätze, Nebenanlagen sowie dazugehörige Zufahrten (§§ 12 und 14 BauNVO) überschritten werden, insofern hierfür wasserdurchlässige Materialien (z B. Rasengittersteine, breittüfig verlegtem Rasenpflaster o. ä.) verwendet werden. Bei der Verwendung von ausschließlich wasserundurchlässigen Materialien ist keine Überschreitung der Grundflächenzahl zulässig.

#### *Begründung:*

*Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ist bereits eine Versiegelung von 40% der Grundstücksfläche möglich. Daher erfolgt eine Einschränkung hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl. Hierbei ist lediglich eine Überschreitung der Grundflächenzahl um maximal 50% zulässig, wenn wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Diese Einschränkung soll trotz partieller Versiegelung weiterhin eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen, um so einen positiven Beitrag zum Wasserhaushalt zu leisten.*

### 9.4 Höhe baulicher Anlagen

#### § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2, 3, 4 und § 18 BauNVO

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) darf die maximale Höhe von 3,70 m über Normalhöhennull (m ü NHN) nicht überschreiten.

Die maximale Firsthöhe (FH) darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 das Maß von 9,0 m und in dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 das Maß von 10,00 m nicht überschreiten.

Als maximale Firsthöhe gilt das Maß zwischen OKFFEG in m NHN (unterer Bemessungspunkt) und dem höchsten Punkt der Dachhaut (oberer Bemessungspunkt).

#### *Begründung:*

*Da es sich um ein klassisches Wohngebiet handelt und die neu entstehenden Gebäude sich in die umliegende Struktur einfügen sollen, erachtet es die Stadt Papenburg als sinnvoll die maximal zulässige Firsthöhe sowie Höhe der OKFFEG zu begrenzen.*

### 9.5 Begrenzung der Zahl der Wohnungen

#### § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des WA 1 sind je Einzel- und Doppelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

#### *Begründung:*

*Die Einschränkung der Anzahl der Wohnungen innerhalb des WA 1 rührt daher, dass diese Bereiche in erster Linie für den klassischen Ein- und Zweifamilienhausbau zur Verfügung stehen sollen. Diese Einschränkung gilt nicht für die Bereiche des WA 2 und WA 3, weil dort ein verdichtetes Bauen für die Schaffung einer größeren Anzahl von Wohneinheiten erzielt werden soll.*



## 9.6 Grundstückszufahrten

### § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

In dem WA 1 wird die maximale Breite der Grundstückszufahrt bzw. -zuwegung auf eine Breite von insgesamt 5 m pro Einzelhaus und 4 m pro Doppelhaushälfte begrenzt.

*Begründung:*

*Die Einschränkung der Zufahrtsbreite hat ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zum Ziel. Durch die Begrenzung der Zufahrtsbreite wird somit ein größerer Raum im Vorgartenbereich geschaffen, welcher der gärtnerischen Gestaltung zur Verfügung steht. In den übrigen Bereichen des geplanten Wohngebietes (WA 2 und WA 3) sollte für die Zufahrtsbereiche mehr Fläche zur Verfügung stehen, weil dort eine verdichtete Bebauung mit einer größeren Anzahl an Wohneinheiten vorgesehen ist. Für die betroffenen Grundstücke wird daher eine höhere Anzahl von PKW resultieren.*

## 9.7 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze

### § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 1, 2, 3, 6, § 14 Abs. 1 ff. und § 23 Abs. 5 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 3) sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück erschlossen wird und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.

Bei Eckgrundstücken mit seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche sowie Fuß- und Radweg) müssen Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen einen Mindestabstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Bei Eckgrundstücken ist die Seite des Haupteingangsbereiches die maßgebende Vorderseite des Grundstücks.

*Begründung:*

*Die nicht überbaubaren Bereiche sollen in erster Linie einer gärtnerischen Gestaltung dienen und daher nicht durch Nebenanlagen versiegelt werden. Damit wird ein Beitrag zu einer größeren ökologischen Vielfalt geleistet und eine einheitliche städtebauliche Struktur erzielt.*

## 9.8 Versickerung Oberflächenwasser

### § 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 16 BauGB

Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte anfallende Oberflächenwasser muss auf den jeweiligen privaten Grundstücken versickert werden.

*Begründung:*

*Die Baugrunduntersuchung hat ergeben, dass die Bodenverhältnisse vor Ort eine Versickerung des Oberflächenwassers zulassen. Um einer Belastung des Grundwassers vorzubeugen, darf jedoch lediglich unbelastetes Wasser vor Ort versickert werden. Ein Ableiten in den öffentlichen Raum ist dabei nicht zulässig.*

## 9.9 Pflanzgebot auf Wohnbaugrundstücken

### § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter hochstämmiger heimischer Laubbaum oder ein standortgerechter hochstämmiger Obstbaum alter regionaltypischer Sorten (Stammumfang bei Pflanzung mindestens 10/12 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### *Begründung:*

*Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB ist der Eingriff in Natur und Landschaft nicht durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Dennoch hat sich die Stadt Papenburg aufgrund unterschiedlicher positiver Aspekte für diese Festsetzung entschieden. Durch die Pflanzung der Bäume wird eine Auflockerung des Wohngebietes erzielt und gleichzeitig eine Verbesserung der Luftqualität erreicht. Zudem wird dadurch ein positiver Beitrag zur Artenvielfalt geleistet.*

## 9.10 Dachbegrünung

### § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Dachflächen von Nebengebäuden mit mindestens 25 m<sup>2</sup> Grundfläche und einem Neigungswinkel bis maximal 15° sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen (vegetationsfähige Substratschicht mind. 5 cm). Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen zu Belichtungszwecke, für eine begehbare Dachterrasse, für technische Aufbauten).

#### *Begründung:*

*Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB ist der Eingriff in Natur und Landschaft nicht durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Dennoch hat sich die Stadt Papenburg aufgrund unterschiedlicher positiver Aspekte für diese Festsetzung entschieden. Durch eine Begrünung von Dachflächen wird ein temporärer Wasserspeicher geschaffen. Dieser kann bei Starkregenereignissen Wasser aufnehmen, speichern und gedrosselt wieder abgeben. Auf der anderen Seite erhitzen sich bepflanzte Oberflächen nicht so stark, wie versiegelte Dachflächen, sodass ein positiver Beitrag zum Mikroklima geleistet wird. Zudem wird dadurch ein positiver Beitrag zur Artenvielfalt geleistet.*

## 9.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1:

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind aufgrund der maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 64 dB (A) beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsflächen in Wohnungen und Ähnlichem bzw. Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,ges}$ ) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches      erf.  $R'_{w,ges} = 30$  dB

Büroräume und Ähnliches      erf.  $R'_{w,ges} = 30$  dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches      erf.  $R'_{w,ges} = 34$  dB

Büroräume und Ähnliches      erf.  $R'_{w,ges} = 30$  dB

Darüber hinaus sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von nachts > 45 dB (A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Die DIN 4109-1 kann zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Papenburg (Dechant-Schütte-Straße 22, 26871 Papenburg) eingesehen werden.

*Begründung:*

*Eine Erhöhung des vorhandenen Lärmschutzwalles ist aufgrund der Gegebenheiten vor Ort nicht möglich. Somit müssen zudem passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden. Die Erfüllung des LPB II ist i. d. R. bereits mit der Erfüllung der aktuellen ENEV gegeben, sodass lediglich in den Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte innerhalb des LPB III mit einem größeren Aufwand für die späteren Hauseigentümer auszugehen ist. Diese erhöhten Auflagen sind dennoch verhältnismäßig und müssen lediglich in einem Teilbereich des Wohngebietes umgesetzt werden.*

## 10 Örtliche Bauvorschriften

### 10.1 Dachneigung

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 3) sind nur Dächer mit einer Mindestneigung 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 jeweils 30 m<sup>2</sup>.

*Begründung:*

*Mit dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet erreicht werden. Damit sich die geplante Wohnbebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt, wird mit dieser Vorgabe an den gestalterischen Rahmen der vorhandenen Bebauung angeknüpft.*

### 10.2 Einfriedung

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 3) sind Grundstückseinfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen nur als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Metallbaustoffe, Mauerwerk und andere Baustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig.

*Begründung:*

*Für das Erscheinungsbild von ländlichen Wohngebieten ist es typisch, dass die Grundstückseinfriedungen niedrig gehalten sind. Daher erachtet die Stadt Papenburg diese gestalterische Vorgabe als notwendig, um diesem offen Charakter gerecht zu werden. Zudem können zu hohe Einfriedungen zu Einschränkungen der verkehrlichen Sichtbeziehungen führen.*

### 10.3 Vorgartenbereiche

Der nicht überbaute Grundstücksstreifen, der zwischen der Straßenbegrenzungslinie der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße und der straßenzugewandten Baugrenze liegt, ist gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sowie Beeteinfassungen bis 20 cm Breite sind hiervon ausgenommen. Stein-, Schotter-, Kiesbeete oder sonstige versiegelte Flächen sind nur zulässig, soweit deren Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige überbaubare Grundfläche des Baugrundstücks nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschreitet.

*Begründung:*

*Um eine einheitliche Gestaltung in den Vorgartenbereichen der Wohnbaugrundstücke erreichen zu können, erachtet die Stadt Papenburg es als notwendig diese gestalterische Vorgabe zu machen. Neben dem gestalterischen Aspekt wird durch die gärtnerische Nutzung ein Beitrag zur Artenvielfalt und dem Klimaschutz angestrebt.*



## **11 Hinweise**

### **11.1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die BauNVO in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

### **11.2 Außer Krafttreten**

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 274 „Wohnbebauung Hermann-Anton-Straße“ treten die bislang gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 208 „Emdenner Straße – Teil IV“ für die überlagerten Bereiche außer Kraft.

### **11.3 Emissionen ausgehend von der Bundesstraße 70**

Von der Bundesstraße 70 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

### **11.4 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.

### **11.5 Ablagerungen**

Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung deuten, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Emsland umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.

### **11.6 Erkundigungspflicht**

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

### **11.7 Artenschutz**

Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

### **11.8 Grundwasser**

Aus Gründen der Vorsorge sind innerhalb des Geltungsbereiches

- eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

## **12 Nachrichtliche Übernahmen**

### **12.1 Hochwasser**

Gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB werden die Flächen im Plangebiet als Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vermerkt.

## 13 Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat in seiner Sitzung am 30.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 274 „Wohnbebauung Hermann-Anton-Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

### Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat in seiner Sitzung am 15.07.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 03.08.2021 bis einschließlich 03.09.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.07.2021 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 03.09.2021 ihre Stellungnahme abzugeben.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Papenburg hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 den Bebauungsplan Nr. 274 „Wohnbebauung Hermann-Anton-Straße“ und die Begründung in seiner Sitzung am 14.10.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Papenburg, den 15.10.2021

**L.S.**

.....**Gez. Gattung**.....

Bürgermeister/-in