## Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Tunxdorf Flur: 12
Maßstab: 1:1000

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

© L4-134/2022

LGLN

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 2022). 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 25.05.2025

Katasteramt Papenburg

(Unterschrift)

## Planzeichen nach PlanZV 90

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

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

WA — überbaubare Fläche
2 Wo — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
ED — 2 Wo: höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
— nicht überbaubare Fläche

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

| | |
|---|---|
| GRZ 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ) |
| GFZ 0,4 | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| HL | Hauslänge, max. 25,0 m |

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

o Offene Bauweise
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung. Wohnweg bzw. Weg
V Verkehrsberuhigter Bereich

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

Grünflächen
V Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün
Ö öffentliche Flächen

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
GRÜ Grüppe
RRG Regenrückhaltegraben

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
P private Flächen

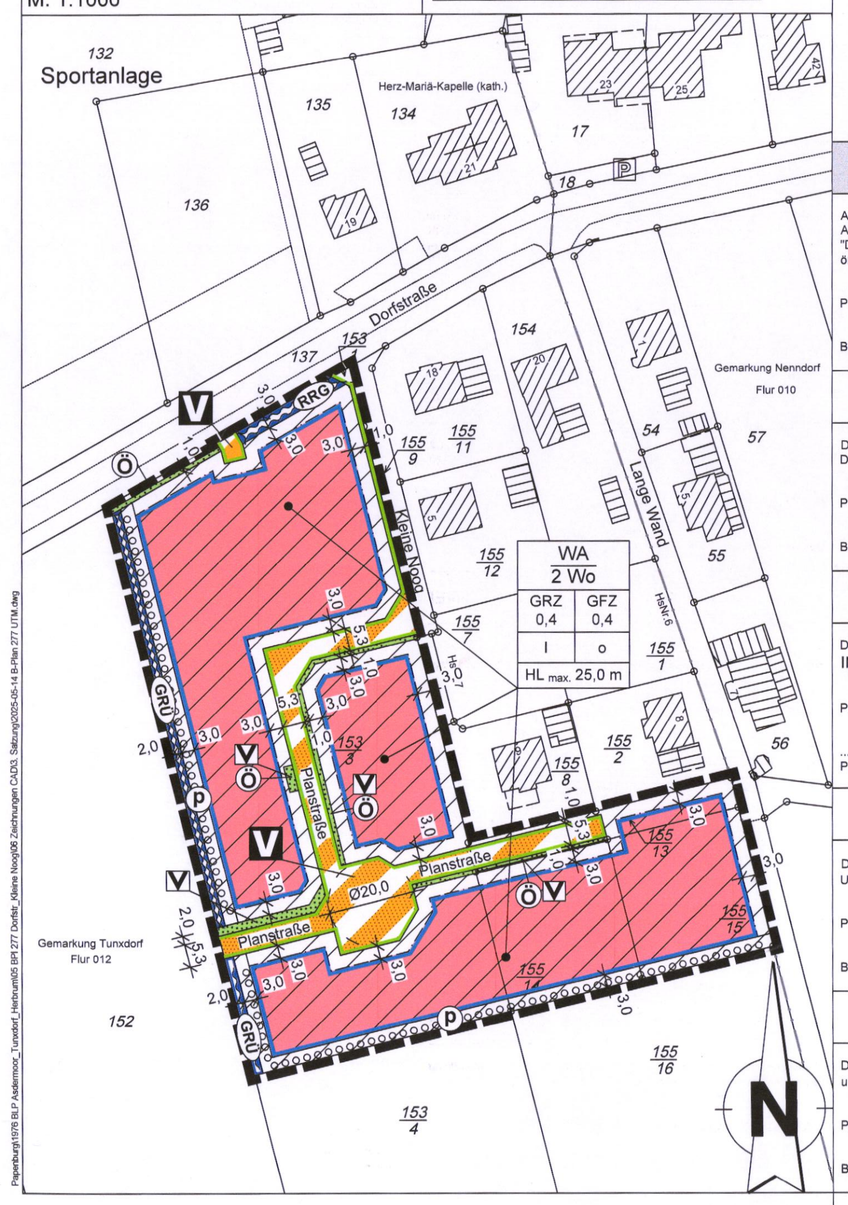
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Planzeichnung Bebauungsplan

M. 1:1000

0 25 50 75 Meter




## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Papenburg diesen Bebauungsplan Nr. 277 "Dorfstraße, Kleine Noog", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und der Begründung mit Umweltbericht und Anlagen als Satzung beschlossen.

Papenburg, 07.04.2025 Bürgermeisterin

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 277 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Papenburg, 18.07.2022 Bürgermeisterin

## PLANVERFASSER

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

Papenburg, 17.03.2023

Planverfasser

Ing.-Büro W. Grote GmbH Bahnhofstraße 6-10
26871 Papenburg Tel.: (04961)9443-0 Fax: (04961)9443-50

## FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 ABS. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.07.2022 bis 24.08.2022 (einschließlich) durch Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Papenburg, 26.08.2022 Bürgermeisterin

## FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die von der Planung berührten Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 ABS. 1 BauGB am 26.07.2022 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert.

Papenburg, 28.07.2022 Bürgermeisterin

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.09.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Anlagen zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am 10.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Anlagen wurden vom 19.10.2022 bis 18.11.2022 (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt.

Papenburg, 22.11.2022 Bürgermeisterin

## ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG I

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.03.2023 die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes nebst Begründung mit Anlagen gemäß § 4a Abs. 3 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am 13.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.
Der ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes und der ergänzte Begründungsentwurf mit Anlagen wurden vom 24.04.2023 bis 09.05.2023 (einschließlich) gem. § 4a Abs. 3 i.V. mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Stadt erneut öffentlich ausgelegt.

Papenburg, 11.05.2023 Bürgermeisterin

## ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG II

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.09.2024 die zweite erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht und Anlagen gemäß § 4a Abs. 3 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am 31.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.
Der ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes und der ergänzte Begründungsentwurf mit Umweltbericht und Anlagen wurden vom 04.02.2025 bis 07.03.2025 (einschließlich) gem. § 4a Abs. 3 i.V. mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Stadt erneut öffentlich ausgelegt.

Papenburg, 11.03.2025 Bürgermeisterin

## 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 03.04.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht und Anlagen beschlossen.

Papenburg, 07.04.2025 Bürgermeisterin

## INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.11.25 im Amtsblatt ~~Landkreis Emsland~~ Nr. 19 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.11.25 rechtsverbindlich geworden.

Papenburg, 10.11.25 i.A. Engbers Bürgermeisterin

d. Stadt Papenburg
red. geändert
10.11.25
i.A. Engbers

## VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN UND MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Papenburg, .....

Bürgermeisterin

## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Gebietsnutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

1.1 **Allgemeines Wohngebiet**

Das Allgemeine Wohngebiet „WA" gem. § 4 BauNVO dient vorwiegend dem Wohnen.

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

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

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

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

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

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

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

3. **Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Auf den mit „WA" festgesetzten Flächen sind max. 2 Wohnungen pro Einzelgebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung pro Einzelgebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.

4. **Gebäudehöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf den Wohnbauflächen „WA" wird auf maximal 10,00 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

5. **Sockelhöhe** (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 50 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der zu Erschließung des Grundstücks dienenden Straße (gemessen in Fahrbahnmitte und Mitte des Gebäudes) hinausgehen.

6. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Abgrenzung zur freien Landschaft mit gemäß der unter Punkt 7 der textlichen Festsetzungen aufgeführten Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

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

**Pflanzliste A**

| | |
|---|---|
| *Alnus glutinosa* | Schwarzerle |
| *Betula pendula* | Sandbirke |
| *Betula pubescens* | Moorbirke |
| *Betula pendula* | Hängebirke |
| *Carpinus betulus* | Hainbuche |
| *Prunus padus* | Traubenkirsche |
| *Sorbus aucuparia* | Eberesche |
| *Acer platanoides* | Spitzahorn |
| *Acer pseudoplatanus* | Bergahorn |
| *Salix alba* | Silberweide |
| *Salix fragilis* | Bruchweide |
| *Malus domestica* | Boikenapfel, Grahams Jubiläumsapfel |
| *Pyrus communis* | Gallerts Butterbirne, Nordhäuser Forellenbirne |
| *Prunus avium* | Kirsche, Große Prinzessinkirsche |
| *Prunus domestica* | Bühler Frühzwetschke, Kirkespflaume |
| *Prunus domestica subsp. syriaca* | Nancymirabelle |

**Pflanzliste B (Klimabäume)**

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

8. **Grundstückszufahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximale Breite der Grundstückszufahrten und -zuwegung zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 5,0 m je Einzelhaus und 4,0 m je Doppelhaushälfte begrenzt. Die Regelung für Doppelhaushälften gilt auch für Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten, sofern sie optisch wie ein Doppelhaus aufgebaut sind.

9. **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gilt eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

10. **Maßnahmen für Natur und Landschaft** (§ 9 Nr. 1 Abs. 20 BauGB)
Versiegelte Flächen, die über die durch Gebäude und überdachte Bereiche bedingte Versiegelung hinausgehen (Gartenwege, Zufahrten, nicht- überdachte Terrassen), sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

## HINWEISE

a) **Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Papenburg (bauverwaltung@papenburg.de) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

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

c) **Kampfmittelbeseitigung**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

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

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

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

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

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

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

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

j) **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

- Vermeidungsmaßnahme V1*: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt (gemäß § 15 Abs.1 BNatSchG bzw. den Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes nach § 39 und § 44 Abs. 5 BNatSchG) außerhalb der Brutzeit brütender Vogelarten, d. h. nicht zwischen dem 1. März und 31. Juli.
- Vermeidungsmaßnahme V2*: Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben), d. h. nicht zwischen dem 1. März und 31. Juli.

*Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen (ökologische Baubegleitung). Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ergeben sich vor und während der Erschließungsarbeiten Hinweise auf die Anwesenheit geschützter Arten inkl. ihrer Entwicklungsstadien (Laich, Kaulquappen, Eier, Küken, Jung- u. Altiere etc.) und ihren Brut- und Lebensstätten (Nester, Gelege etc.), ist zwecks weiterer Vorgehensweise eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu suchen.

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

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

m) **Bauliche Nutzung/Vorschriften**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176). Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Papenburg (Dechant-Schütte-Straße 22, 26871 Papenburg) eingesehen werden.

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 Abs. 3 NBAUO

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

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Seitenraum der Straßenparzelle (Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün") mittels Mulden oder Rohre zu versickern und, falls notwendig, dem nördlich gelegenen Regenrückhaltegraben (RRG) zuzuführen.

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

2. **Erneuerbare Energien**
Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.

3. **Einfriedung**
Als Grundstückseinfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur Heckenanpflanzungen aus standortgerechten, möglichst heimischen Gehölzen und Sträuchern zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine andere Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO).

4. **Vorgartenbereiche**
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. Es sind standortgerechte, möglichst heimische Gehölze, Sträucher, Blumen und Stauden zu ergänzen. Zugänge sowie Zufahrten für Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sowie Beteiinfassungen bis zu 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. 3 BauNVO nicht überschreitet.

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

5.2 Für Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Anbauten mit einer Grundfläche zwischen 30 m² und 45 m² gilt abweichend von Satz 1 folgende Maßgabe: Die Dachfläche ist zu einem Anteil von mindestens 70 % mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen. Die Substratschicht ist mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen oder Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen dienen oder für die Belichtung, Be- und Entlüftung, Brandschutzeinrichtungen oder Aufnahme von technischen Anlagen vorhanden sind.

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

6. **Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachfenstern**
Die Breite von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachfenstern darf in ihrer Länge nicht mehr als ½ der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche einnehmen. Sie müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Die Abstände der Dachaufbauten untereinander sollen mindestens 1,0 m betragen.

7. **Farbe/Material der Dacheindeckung**
Als Dacheindeckung der Neigungsdächer sind nur Dachpfannen aus Ton oder Betonstein mit roter bis rotbrauner und dunkler Farbgebung zulässig. Nach der Übersichtskarte zum Farbregister RAL 840 HR ist folgender Farbrahmen festgelegt. Farbton rot, rotbraun: RAL Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012, 8015.
Farbton dunkel: RAL Nr. 6022, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 9005, 9017
Zwischentöne sind zulässig.

8. **Farbe des Verblendmauerwerks**
Die Gebäude dürfen nur mit rotem bis rotbraunen Verblendmauerwerk errichtet werden. Nach der Übersichtskarte zum Farbregister RAL 840 HR ist folgender Farbrahmen festgelegt: RAL Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016.

Papenburg
*Offen für mehr*

# BAULEITPLANUNG

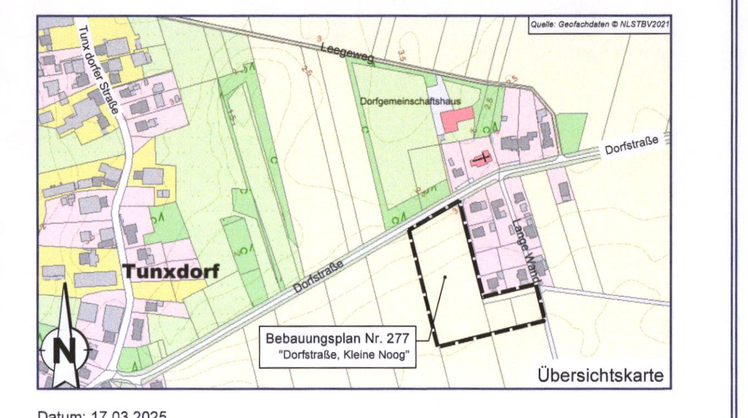
Bebauungsplan Nr. 277

**"Dorfstraße, Kleine Noog"**

Stadtteil Tunxdorf / Nenndorf

- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 NBauO -

- URSCHRIFT -




Datum: 17.03.2025


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

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



Pfad:Bau\2025.02 P.Aalbertsen_Tunxdorf_Nenndorf\B-Plan 277 Dorfstr. Kleine Noog\DE Dachneigung\ CADS Silkscript2025-04-14 B-Plan 277 UTM.dwg