

## 1 Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BauGB, BauNVO 2017)

### 1.1 Fläche für den Gemeinbedarf - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die Fläche für den Gemeinbedarf - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dient der Unterbringung einer Sporthalle einschließlich Freiflächenanlagen für eine sportliche Betätigung und erforderlicher Stellplätze und Nebenanlagen.

### 1.2 Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - mit der Zweckbestimmung „Schule“ dient der Errichtung von Gebäuden und Anlagen einer Schule, einschließlich erforderlicher Gemeinschafts- und Verwaltungsräume, Stellplätze und Nebenanlagen.

### 1.3 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 Abs. Nr. 25 b) BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgehölz“ zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern, sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Zum Schutz der Wurzelbereiche ist eine Versiegelung, Anschnittung und Abgrabung innerhalb dieser Flächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Nebenanlagen. Abgängige Gehölze sind der Art nach zu ersetzen.

### 1.4 Anpflanzen und Erhalten von sonstigen Bepflanzungen (Dachbegrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (0 Grad-15 Grad) sind im Plangebiet als Gründächer auszubilden. Dabei sind mindestens 10 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten (§ 9 (1) 25 a BauGB).

### 1.5 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn des zwischen den Gemeinbedarfsflächen „Schule“ und „Sportanlagen“ bestehenden Fuß- und Radweges in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die maximale Gebäudehöhe darf, gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut eine Höhe von 12,00 m nicht überschreiten. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

## 2 Örtliche Bauvorschrift (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

### 2.1 Oberflächenwasser

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird oder entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen ist, oberflächlich 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 und entsprechend dem natürlichen Abfluss gedrosselt der örtlichen Vorflut zuzuleiten.

## 3 Hinweise

### 3.1 Überplanung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 49 „Am Spillmannsweg“, 5. Änderung mit baugestalterischer Festsetzung, treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 „Am Spillmannsweg“ und seiner 1. Änderung außer Kraft.

### 3.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, 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.

### 3.3 Artenschutz

Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich in der Zeit von Oktober bis Februar (einschließlich) erfolgen.

Vor der Fällung potentieller Nist- und Höhlenbäume ist von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen und/oder Brutvögeln genutzt oder bewohnt werden und ob sie Brut- und Lebensstätten geschützter Arten beherbergen. Ergibt sich in der Bau- und Umsetzungsphase Hinweise auf die Anwesenheit geschützter Arten, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu suchen.

Für den Verlust potenzieller Brutplätze von Höhlenbrütern sowie potenzieller Quartierstätten von Fledermäusen muss pro gefälltem Baum 1 Höhlenbrüternistkasten und 1 Fledermauskasten (Sommerquartiere, wartungsfreie Flachkästen) an Bäumen der direkten Umgebung angebracht werden (etwa 50 - 100 m Abstand zum Baufeld).

### 3.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Papenburg (Dechant-Schütte-Straße 22, 26871 Papenburg) eingesehen werden.

### 3.5 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

### 3.6 Baumschutzsatzung

Im Plangebiet ist bei der Entnahme von geschützten Bäumen die Baumschutzsatzung der Stadt Papenburg in der Fassung vom 6. November 2008 anzuwenden.

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Papenburg den Bebauungsplan Nr. 49 „Am Spillmannsweg“, 5. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Papenburg, den 08.03.2024

Bürgermeisterin

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Am Spillmannsweg“, 5. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Papenburg, den 21.12.2023

Bürgermeisterin i.V.

## Planunterlage für den Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemarkung: Papenburg Flur: 7 Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © L4-70/2023

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 2023). 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 16.08.2024

Katasteramt Papenburg

(Unterschrift)

## Planverfasser

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**

Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951-95 10 12

Werlte, den 07.03.2024

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom 27.12.2023 bis 29.01.2024 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt.

Papenburg, den 30.01.2024

Bürgermeisterin i.V.

## Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung 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 haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 / § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Papenburg, den .....

Bürgermeisterin i.V.

## Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem vereinfachten geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Papenburg, den .....

Bürgermeisterin i.V.

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.03.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Papenburg, den 08.03.2024

Bürgermeisterin

## Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 08.08.2024 im digitalen Amtsblatt der Stadt Papenburg Nr. 12/2024 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 08.08.2024 rechtsverbindlich geworden.

Papenburg, den 15.08.2024

Bürgermeisterin i.A.

## 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 .....

Bürgermeisterin i.A.

# Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Bauordnungsverordnung 2017, beide zuletzt geändert am 14.06.2021

	Flächen für den Gemeinbedarf Einrichtungen und Anlagen:
	Schule
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen "Sportanlage"
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	GRZ Grundflächenzahl
	GR Grundfläche mit Flächenangabe
	Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche "Stellplatzfläche"
	Private Grünfläche (PG) Zweckbestimmung: "Siedlungsgehölz"
	zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

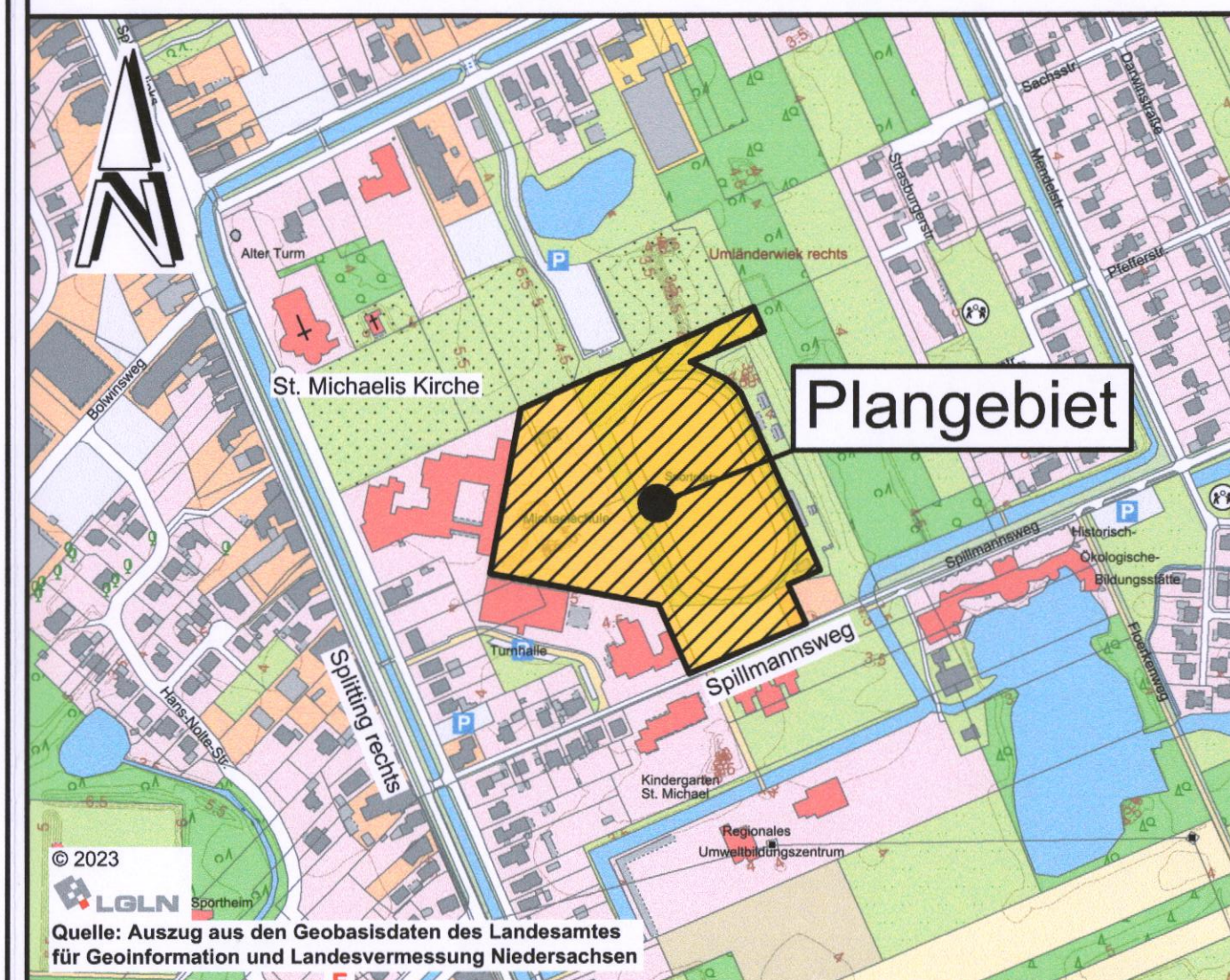
## Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet
Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl

## Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet
Grundfläche
Höhe baulicher Anlagen

## ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5.000



**Papenburg**  
Offen für mehr

Hauptkanal re. 68/69, 26871 Papenburg

# Bebauungsplan Nr. 49 " Am Spillmannsweg " 5. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift  
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB