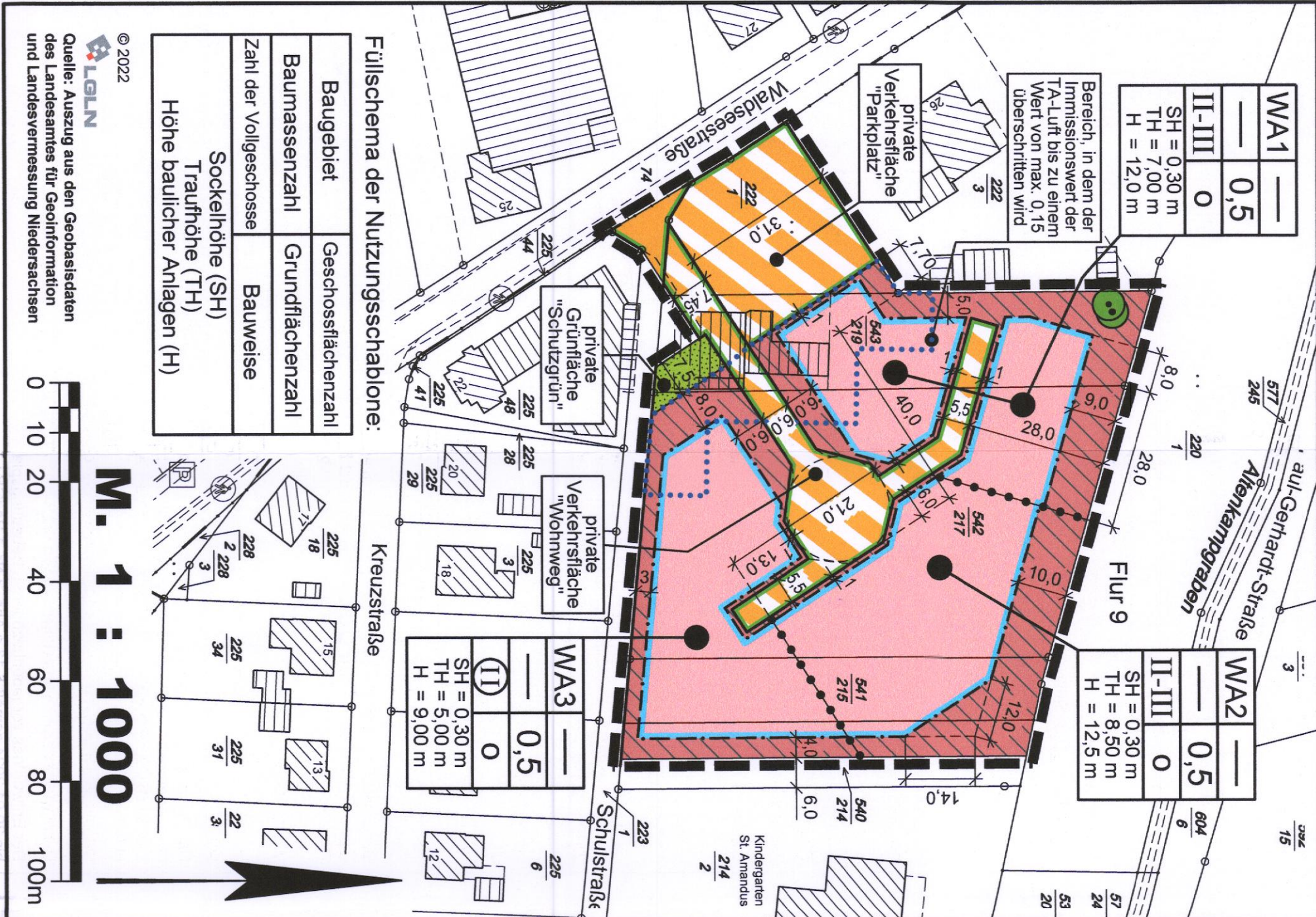


Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan



A Vorhaben- und Erschließungsplan
Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst 4 Wohnhäuser und 1 Gebäude mit Wohnungen und ergänzenden Dienstleistungen. Die dazugehörigen Stellplätze sind im Wesen des Plangebietes sowie entlang der Erschließungsstraßen vorgesehen. Die Freiraumgestaltung ist entsprechend der Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen. Geringfügige Abweichungen, die die Grundzüge der Planung nicht betreffen, sind zulässig.

B Textliche Festsetzungen vorhabenbezogener Bebauungsplan (gemäß § 9 (1) BauGB, BauNVO 2017)

- Durchführungsvertrag gemäß § 9 (2) i. V. m. § 12 (3 a) BauGB**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 (2) i. V. m. § 12 (3 a) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages sind möglich, soweit das Vorhaben den folgenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen entspricht.
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 4 Abs. 3 BauNVO)**
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstelle
 - Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)**
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gilt eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf maximal bis zu einer GRZ von 0,55 durch Stellplätze, Nebenanlagen sowie dazugehörige Zufahrten (§§ 12 und 14 BauNVO) überschritten werden.
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf maximal bis zu einer GRZ von 0,6 durch Stellplätze, Nebenanlagen sowie dazugehörige Zufahrten (§§ 12 und 14 BauNVO) überschritten werden, insofern hierfür wasserdurchlässige Materialien (z. B. Rasengittersteine, breitflächig verlegtem Rasenpflaster o. ä.) verwendet werden.
 - Höhe baulicher Anlagen**
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) die Oberkante der Fahrbahn der im Plangebiet festgesetzten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.
Die Traufhöhe beträgt im WA1 maximal 7,00 m, im WA 2 maximal 8,50 m und im WA 3 maximal 5,00 m über den Bezugspunkt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen. Die maximale Traufhöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile, wie Treppenhäuser, Aufzugschächte, Dachan- und Dachanbauten.
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf im Plangebiet maximal 0,30 m über den Bezugspunkt liegen.
- Die maximale Gebäudehöhe darf, gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, im WA 1 eine Höhe von 12,00 m, im WA 2 von 12,50 m und im WA 3 von 9,00 m nicht überschreiten. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.
- Anpflanzen und Erhalten von sonstigen Bepflanzungen (Dachbegrünung)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Flachdächer bzw. nach geneigte Dächer (0 Grad - 15 Grad) sind im Plangebiet als Grundächer auszuweisen.

Dabei sind mindestens 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachanbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Grassamen, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unter- halten (§ 9 (1) 25 a BauGB). Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

C Hinweise

- Bodenkunde**
Vor der Bauteilfreilegung ist das Plangebiet auf archäologische Fundstellen zu untersuchen und eine Ausgrabung in Abstimmung mit der Denkmalbehörde durchzuführen. Mit Bauarbeiten darf erst nach der Freigabe der Denkmalbehörde begonnen werden.
Darüber hinaus gilt: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frungsgeologische sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodeneindeutungen (das können u. a. sein: Tongefäß-scherben, Holzkonstruktionsreste, Schlackens sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stein-konzentrationen, 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, Otter Straße 15, Tel. 0441/205786-15 unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
Bodenkunde 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.
- Artenschutz**
Brutvögel und Fledermäuse
Die Bauteilfreilegung und der Gebäudeabriss hat außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 30. September (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gemäß § 39 BNatSchG) zu erfolgen (Bauzeitenbeschränkung).
 - Erfolgen die Bauteilvorbereitung und Vegetationsentfernung während der Haupt-aktivitätszeit der Fledermäuse und während der Brutzeit der Brutvögel, hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotssatzes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) für in Quartieren befindliche Individuen eine Überprüfung von Bäumen und Gebäuden im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.
 - Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust von Fledermausquartieren sind 2 Fledermaus-höhlen (selbstreinigende Kleinlehmarmutshöhlen-Schmelzquartiere aus Holzbohlen) in der Umgebung (ab etwa 50 m Abstand zur Vorhabenfläche) in geeigneten, aus der Nutzung genommenen Gehölsen) anzubringen. Bezüglich der Auswahl der Bäume und der Montage der Kästen vor Ort ist den Vorgaben des Herstellers zu folgen.
- Kampfmittel**
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist sofort die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittel-räumdienst des Landes Niedersachsen zu benachrichtigen.
- 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-Schulte-Straße 22, 26871 Papenburg) eingesehen werden.
- Bodenverunreinigungen**
Sollten sich bei Bodenuntersuchungen organoleptische (visuell/geruchliche) Hinweise auf Boden-verunreinigungen mit Abfallstoffen oder schädliche Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen) ergeben, ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

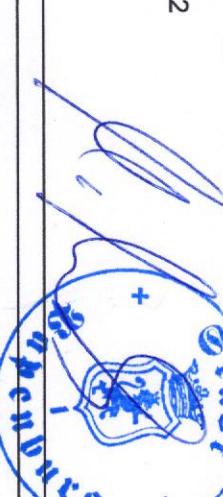
Präambel / Satzung der Stadt Papenburg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60
Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 56 des Niedersächsischen Kommunal-verfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Papenburg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 „Wohn- und Pflegequartier an der Waldseestraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen.

Papenburg, den 21.06.2024

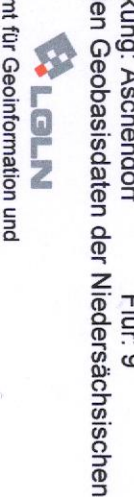
Bürgermeisterin



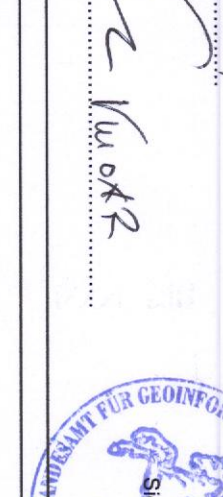
Verfahrensvermerk
Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.05.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 „Wohn- und Pflegequartier an der Waldseestraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.10.2022 öffentlich bekannt gemacht.
Papenburg, den 27.10.2022



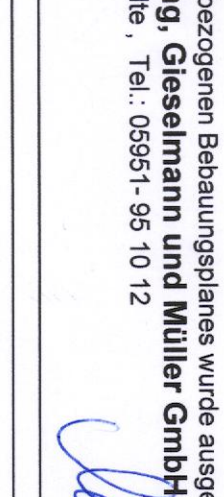
Planunterlage für den Bebauungsplan
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus dem Geodaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 1-4-131/2022
Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen (GLN)
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskarten 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 gemessen einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzlinie der Ortsteile ist einwandfrei möglich.
Papenburg, den 16.08.2024



Planverfasser
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Giesemann und Müller GmbH
Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951-95 10 12
Werlte, den 20.06.2024



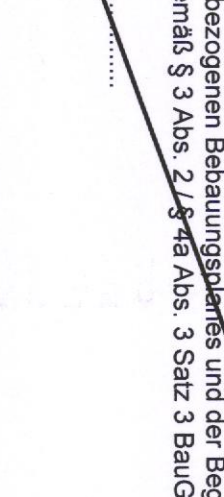
Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 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 öffentlich 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 ausgestellt.
Papenburg, den 30.01.2024

Bürgermeisterin IV



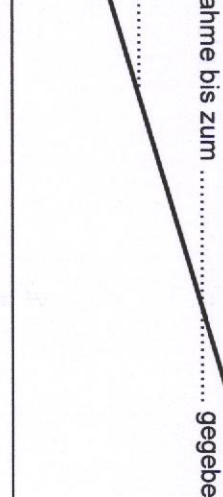
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a (3) Satz 1, zweiter Satz, BauGB, beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.2023 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung haben vom 27.12.2023 bis 29.01.2024 gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Papenburg, den 30.01.2024

Bürgermeisterin IV

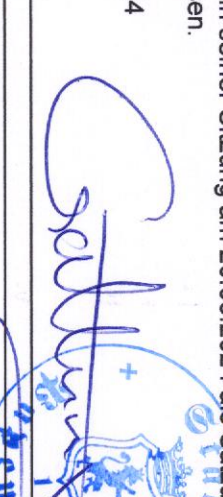


Verfahren Änderung
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde mit Schreiben vom 20.12.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20.01.2024 gegeben.
Papenburg, den 20.01.2024

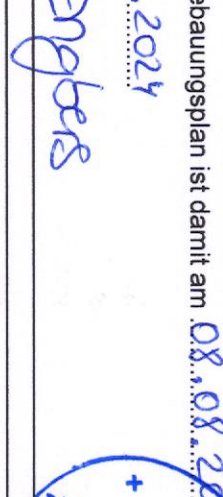
Bürgermeisterin IV



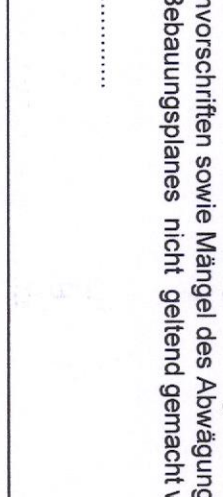
Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Papenburg, den 21.06.2024



Inkrafttreten des Bebauungsplans
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 08.08.2024 im digitalen Amtsblatt der Stadt Papenburg Nr. 1222 bekannt gemacht worden.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am 08.08.2024 rechtsverbindlich geworden.
Papenburg, den 15.08.2024



Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Papenburg, den 15.08.2024



Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Bau nutzungsverordnung 2017, beide zuletzt geändert am 14.06.2021

Art der baulichen Nutzung

WA 1	Allgemeine Wohngebiete
WA 2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
WA 3	Überbaubare Grundstücksflächen

Maß der baulichen Nutzung

0,5	GRZ	Grundflächenzahl
II-III	Z	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
II	Z	Zahl der Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben
SH = 0,30 m	SH	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
TH = 7,00 m	TH	Traufhöhe als Höchstmaß
H = 12,0 m	H	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0	Offene Bauweise
—	Baugrenze

Flächen für den öffentlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

Strassenverkehrsfläche	Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
private Verkehrsfläche "Parkplatz"	private Verkehrsfläche "Parkplatz"
private Verkehrsfläche "Wohnweg"	private Verkehrsfläche "Wohnweg"

Grünflächen

Private Grünfläche Zweckbestimmung "Schutzgrün"	Private Grünfläche Zweckbestimmung "Schutzgrün"
---	---

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

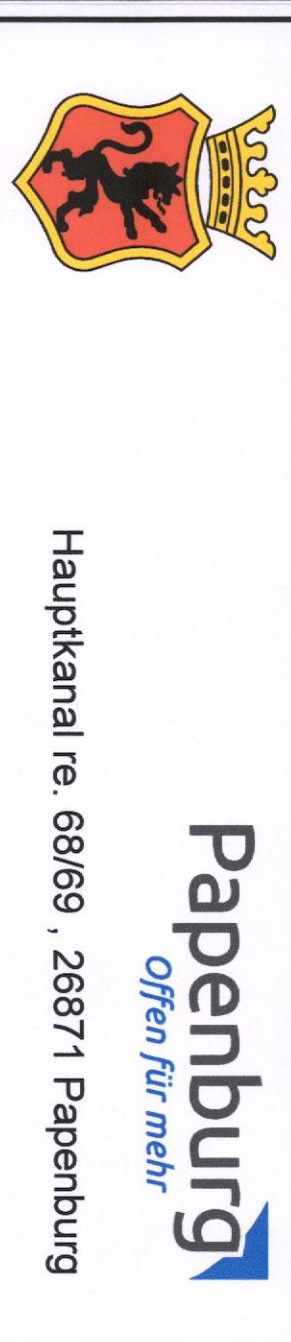
zu erhaltender Einzelbaum	zu erhaltender Einzelbaum
---------------------------	---------------------------

Sonstige Planzeichen

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
.....	Bereich, in dem der Immissionswert der TA-Luft bis zu einem Wert von 0,15 überschritten wird

ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1 : 5000



Papenburg
Offen für mehr

Hauptkanal re. 68/69, 26871 Papenburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60

"Wohn- und Pflegequartier an der Waldseestraße"

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB