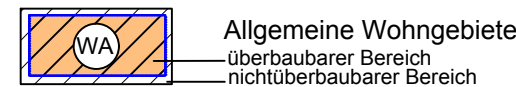


Planzeichen nach PlanzV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Art der baulichen Nutzung



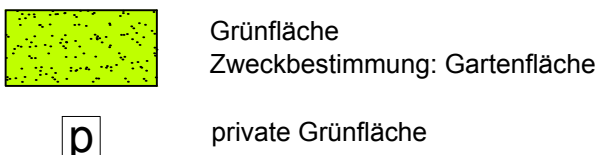
Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl
0,5	Geschoßflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

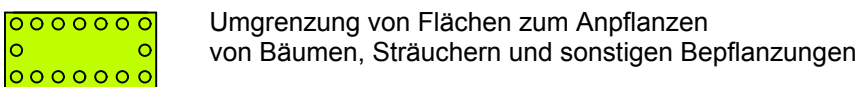
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

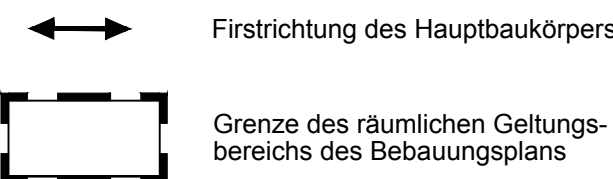
Grünflächen



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Sonstige Planzeichen



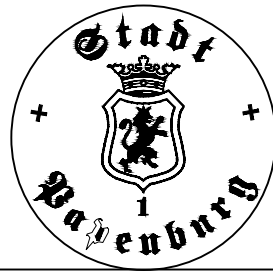
Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Papenburg die Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 91

bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Papenburg, den 15.07.2015

gez. Bechtluft
Bürgermeister



Verfahrensvermerke

Änderungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg in seiner Sitzung am 21.10.2014 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Emdener Straße - Teil II“ beschlossen.
Der Änderungsbeschuß ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 10.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Papenburg, den 13.04.2015
Bürgermeister i.V.

gez. Landeck
Stadtbaurat



Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemeinde: Papenburg
Gemarkung: Aschendorf
Flur:51
Maßstab 1:1000

Geschäftsbuch Nr.: L4-94-2014

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



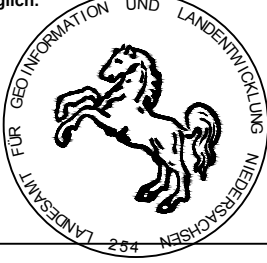
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2014).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den 10.09.2015
(Ort)

Katasteramt Papenburg
(Amtliche Vermessungsstelle)

gez. Kuncke
(Unterschrift)



Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Planung der Stadt Papenburg.

Papenburg, den 09.04.2015
Bürgermeister i.V.

gez. Landeck
Stadtbaurat

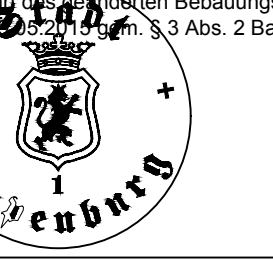


Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.10.2014 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.04.2015 bis zum 22.04.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Papenburg, den 20.04.2015
Bürgermeister i.V.

gez. Landeck
Stadtbaurat



Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 4a (3), Satz 1, zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis
gem. § 3 Abs.2 / § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Papenburg, den
Bürgermeister i.V.

Stadtbaurat

Vereinfachte Änderung

Der Rat der Stadt Papenburg hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Papenburg, den
Bürgermeister i.V.

Stadtbaurat

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Papenburg hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Papenburg, den 16.07.2015

gez. Bechtluft
Bürgermeister



Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.07.2015 im Amtsblatt des Landkreises Emsland Nr. 21 bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 31.07.2015 rechtskräftig geworden.

Papenburg, den 03.08.2015

gez. Schwede
Bürgermeister i.V.



Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel des Abwägungsvorganges

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

Papenburg, den

Bürgermeister i.A.

Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 91 „Emdener Straße - Teil II“, 2. Änderung

A. Städtebauliche Festsetzungen

- Die Oberkante des Fertigfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über fertig ausgebautem Erschließungsstraßeniveau (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) liegen.
Die Höhe des Fertigfußbodens kann beim Fachbereich Tiefbau der Stadt Papenburg nachgefragt werden.
- Von der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse kann die Stadt Papenburg eine Aus-nahme um + 1 Geschoss zulassen, wenn sich dieses Geschoss im Dachraum befindet (§ 31 (1) BauGB).
- Innerhalb der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Garagen/Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.
- Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Lärmpegelbereich II.
Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109, Tabelle 10 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel L _{wa} in dB(A)	Erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz erf. DnT,w in dB	
		Raumart Wohn- und Schlafräume	Raumart Unterrichts- und Arbeitsräume
II	56 bis 60	30	30

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenz (erf. DnT,w in dB) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern, die dem vollen Schalleinfall durch die Meppener Straße unterliegen sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenzen müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen. Außerdem alle Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit der Schallschutzklasse 2, die ohnehin durch die Wärmeschutzverordnung gefordert wird, auszuführen.

6. Balkone oder Loggien oberhalb des Erdgeschosses dürfen im WA nicht an der Hausseite angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall infolge Straßenverkehrslärms durch die Meppener Straße unterliegen (Südfassade) oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z. B. 1,80 m hohe feste Umfassung) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschränkt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80 m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

7. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden innerhalb der als WA festgesetzten Flächen kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (zum Beispiel Schlafzimmer) im Bereich der Meppener Straße auf die lärmabgewandten Nordseiten bis zu 10 dB und auf die seitlichen West- und Ostseiten bis zu 3 dB an Lärminderung gegenüber der Südseite erreicht werden. Auch bei der Anordnung der Außenwohnbereiche auf die o.a. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

B. Ökologische Festsetzungen

- Innerhalb der Fläche zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen“ sind standortgerechte heimische Laubgehölze der Pflanzliste zu pflanzen.

Die Anpflanzung ist 2-reihig auszuführen. Als Anfangspflanzung ist mindestens ein Gehölz pro qm Fläche zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 4 Arten zu mindestens 15 % zu verwenden.

Pflanzliste

Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ilex aquifolium	Stechpalm
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

C. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 84 NBauO

- In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Dächer mit einer Mindestdachneigung von 30 Grad zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht nur für Garagen gemäß § 12 BauNVO, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Anbauten.

Hinweise:

- Der durch den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung betroffene Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 „Emdener Straße, Teil II“ tritt mit Inkrafttreten der 2. Änderung des v. g. Bebauungsplanes außer Kraft.
- Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I Seite 1548).
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege
o Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen 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 Arbeit gestattet.

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

- Die Anwohner von Stichstraßen ohne Wendeplätze bzw. von Wohnwegen müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhrbereitstellen.

- Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Papenburg, Baudezernat, Zimmer 56, eingesehen werden.

Ordnungswidrigkeiten:

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen bauteilplanerischen Festsetzungen. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Papenburg

Offen für mehr

Bebauungsplan Nr. 91

"Emdener Straße- Teil II", 2. Änderung

gemäß § 13a BauGB mit baugestalterischen Festsetzungen



FACHDIENST PLANUNG

MAßSTAB: 1:1000	DATUM: 09.04.2015	GEZ.: Hanekamp
PLAN-NR.: 91	BEARB.: Humpsch	STADTBURAT: Landeck
V:\Planung\B-Pläne\BPlan Nr. 91 „Emdener Str. Teil II „Ändr.“\Aktuell\Emdenstr Teil II 2. Änd.docx		