

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



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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Mischgebiete überbaubarer Bereich nichtüberbaubarer Bereich

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. (1,2) Geschloßflächenzahl (GFZ)
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

- Grünflächen

Zweckbestimmung:

- privat private Grünanlagen
- Schutzgrün Schutzgrün

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (Spaltgraben)

Zweckbestimmung:

- Spaltgraben

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdisch (Gasleitung)

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 1. Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 10 "Molkereistraße" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Sitzung beschlossen.

Papenburg, den 17.06.2016
gez. Bechtluft
Bürgermeister L.S.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.10.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen.
Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Papenburg, den 29.02.2016
gez. Rautenberg
Stadtbaurat L.S.

Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemeinde: Papenburg
Gemarkung: Aschendorf
Flur: 7
Maßstab: 1:1000
Geschäftsbuch Nr.: L4-17-2015
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2015 LGLN
Landamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regierungsregion Meppen
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2015).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Papenburg, den 21.07.2016
(Ort)
Katasteramt Papenburg (Amtliche Vermessungsstelle) gez. Hackmann-Volkühl (Unterschrift) L.S.

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachdienst Planung der Stadt Papenburg.
Papenburg, den 29.02.2016
Bürgermeister i.V.
gez. Rautenberg
Stadtbaurat L.S.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.03.2016 dem Entwurf der 1. 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 08.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom 16.03.2016 bis 15.04.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Papenburg, den 18.04.2016
Bürgermeister i.V.
gez. Rautenberg
Stadtbaurat L.S.

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 erneuerte 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 ausgelegt.
Papenburg, den
Bürgermeister i.V.
Stadtbaurat

Vereinfachte Änderung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht 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
Bürgermeister i.V.
Stadtbaurat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Papenburg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.06.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Papenburg, den 17.06.2016
Bürgermeister
gez. Bechtluft L.S.

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.07.2016 im Amtsblatt des Landkreises Ernststadt Nr. 17 bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 15.07.2016 rechtsverbindlich geworden.
Papenburg, den 18.07.2016
Bürgermeister i.A.
gez. Schwede L.S.

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 mit baugestalterischen Festsetzungen

- A. Städtebauliche Festsetzungen**
- Nutzungsbeschränkungen im Mischgebiet (MI) gemäß § 1 (5) BauNVO:
Für das MI 1 und 2 sind hiervon ausgenommen:
Sonsige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sowie für Einzelhandelsbetriebe für nachfolgende zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Branchen und Sortimente
Zentrenrelevant:
Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)
Bücher
Computer und Zubehör, Telekommunikation
Elektronikgeräte, Leuchten
Foto, Film
Geschenkartikel
Gas / Porzellan / Keramik, Hausrat
Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
Kunstsgegenstände, Antiquitäten
Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schularzenen)
Musikinstrumente
Optik, Hörakustik
Schuhe
Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung (inkl. Jagd-, Reit- und Anglerausstattung, Waffen)
Schreibwaren
Spielware (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
Sanitärwaren
Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)
Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
Nahversorgungsrelevant:
Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
Drogerieartikel / Parfümerieartikel (inkl. Apotheken)
Schnittblumen
Kioskbedarf / Zeitschriften
 - Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (§ 1 (5) und (9) BauNVO)
Im MI 1 und 2 sind - abweichend von der Regelung in 1.1. - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment branchentypisch ist und der Vertrieb der Waren nicht die Hauptnutzung darstellt. Für das Einzelortort darf eine Verkaufsfäche von 100 m² nicht überschritten werden.
 - Zulässige branchentypische Randsortimente (§ 1 (5) und (9) BauNVO)
Im MI 1 und 2 sind - abweichend von der Regelung in 1.1. - branchentypische Randsortimente, welche zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant sind, zulässig, wenn sie maximal 10 % der Gesamtverkaufsfäche einnehmen.
 - Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Im Mischgebiet (MI) sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Ausgenommen hiervon sind:
- Vergnügungststätten
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
 - Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 (6) BauNVO)
Die im MI nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungststätten) vorgesehene Ausnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Die Oberkante des Fertigfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über fertig ausgebautem Erschließungsstraßeniveau liegen. Die NN - Höhe der Erschließungsstraße kann beim Fachbereich Tiefbau der Stadt Papenburg nachgefragt werden.
- Innerhalb der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bereich zwischen Straßengrenzungslinie und Baugrenze) sind Garagen / Carports gem. § 12 BauNVO und sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig.
- Im Plangebiet befindet sich ein Spaltgraben. Bevor Erdarbeiten durchgeführt werden, sind entsprechende Gefährdungsmaßnahmen (Sondierung) durch eine geeignete Räumfirma, die über eine Zulassung gemäß § 7 Sprengstoffgesetz verfügt, durchzuführen. Sollten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen (s. auch Hinweis Nr. 4).
- Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel LMAP in dB(A)	Erforderliche Standard-Schalldifferenzbereich -erf. Dn T, w in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Standard-Schalldifferenz (erf. Dn T, w in dB) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.
Für Schlafräume und Kinderzimmer mit schrägen Fenstern sind im gesamten Geltungsbereich schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen.
Die erforderlichen resultierenden Standard-Schalldifferenzen müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.
Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (zum Beispiel Schlafzimmer) auf die lärmabgewandten Westseiten bis zu 10 dB und auf den seitlichen Nord- und Süsseiten bis zu 3 dB an Lärminderung gegenüber der Ostseite erreicht werden.

- B. Ökologische Festsetzungen**
- Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Grünstrukturen dauerhaft zu erhalten.
 - Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist ausnahmsweise eine Durchwegung in Richtung Poststraße zulässig, wenn diese für die Nutzung des Grundstücks zwingend erforderlich ist und das Allgemeine Wohngebiet hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

C. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- Im Mischgebiet 1 und 3 sind Dächer der Hauptbaukörper nur als symmetrische Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmächer zulässig mit einer Dachneigung von 30 bis 55 Grad. Diese Festsetzungen gelten nicht für Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und für Nebenanlagen i. S. d. § 4 BauNVO.
- Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.
- Die Breite von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachfenstern darf in ihrer Länge nicht mehr als 1/3 der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche einnehmen. Sie müssen zum Ortsgang einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Die Abstände der Dachaufbauten untereinander sollen mindestens 1,0 m betragen.
- Als Dacheindeckung der Neigungsdächer sind nur Dachpfannen aus Ton oder Betonstein in rotter bis rotbrauner, anthrazit oder schwarzer Farbgebung zulässig.
- Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern.

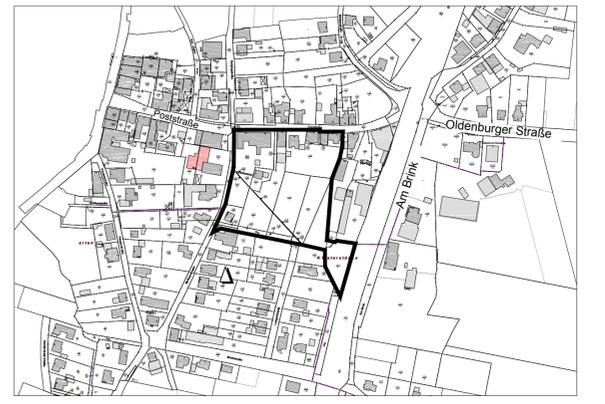
Hinweise:

- Der durch den Geltungsbereich der 10. Änderung betroffene Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Molkereistraße“ tritt mit Inkrafttreten der 1. Änderung außer Kraft.
- Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I Seite 1548). Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Papenburg, Bauamt, Zimmer 206, eingesehen werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und früngeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzhausanbauten, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinrestkonzentrationen, 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
- 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, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen.
- In unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke oder zu den Bahnstromleitungen der Deutschen Bahn ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.
- Vor Baumfällarbeiten ist im Sinne des Artenschutzgesetzes auszuschließen, dass Lebensräume und Nahrungshabitate für besonders und streng geschützte Arten (Fledermäuse, Vögel) nach Anhang 4 FFH-Richtlinie und Anhang 1 EU Vogelschutzrichtlinie nicht betroffen sind. Baumfällarbeiten und die Baureifmachung des Bodens dürfen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nur außerhalb der Vogelzuteilen erfolgen.

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



Bebauungsplan Nr. 10 "Molkereistraße", 1. Änderung gemäß § 13 a BauGB - mit baugestalterischen Festsetzungen -



FACHDIENST PLANUNG

MAßSTAB: 1:1000
DATUM: 29.02.2016
GEZ.: Hanekamp
PLAN-NR.: 10 ASD
BEARB.: Sandmann
STADTBAU-RAT: Rautenberg

V:\Planung\B-Plan\BauPlan Nr 10 ASD_1.Änd_Molkereistraße\AktualB-Plan Nr 10 ASD_Molkereistraße_1.Änd_rechtskräftig.dwg