



### 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 Bauzonierungsverordnung 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

Allgemeine Wohngebiete überbauener Bereich nichtüberbauener Bereich

#### Maß der baulichen Nutzung

Geschosflächenzahl (GFZ) z. B. 0,4

Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z. B. 1

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

#### Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

- Verkehrsflächen
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
  - FuB und Radweg

#### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Grünflächen
  - Grünflächen
  - Zweckbestimmung: Spielplatz
  - Zweckbestimmung: Parkanlage
- öffentliche Grünanlagen
- G 1 siehe textliche Festsetzung
- private Grünanlagen

#### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Graben

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**Verfahrensvermerk**  
**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.06.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 133/V beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB am 09.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Papenburg, den 10.07.2014  
 Bürgermeister i. V.  
 gez. Landeck  
 Stadtbaurat

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
 © 2014 LGLN

**Planunterlagen für einen Bebauungsplan**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Gemeinde: Papenburg  
 Ort: Papenburg  
 Flur: 7  
 Maßstab: 1:1000  
 Geschäftsbuch Nr.: 14-261-2014  
 © 2014 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen  
 Papenburg, den 28.05.2015  
 Kollisionsfrei  
 (Ärztliche Vermessungsstelle) gez. Küncke  
 (Lütersdorf)

**Planverfasser**  
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde erarbeitet vom Fachdienst Planung der Stadt Papenburg.  
 Papenburg, den 27.11.2014  
 Bürgermeister i. V.  
 gez. Landeck  
 Stadtbaurat

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.12.2014 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 06.01.2015 bis 06.02.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Papenburg, den 09.02.2015  
 Bürgermeister i. V.  
 gez. Landeck  
 Stadtbaurat

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 44 Abs. 1, zweites Halbsatz, BauGB, beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 § 44 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 Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.  
 Den Beteiligten im Sinne von § 44 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 hat den Bebauungsplan in der Fassung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.03.2015 als Satzung beschlossen.  
 Papenburg, den 20.03.2015  
 gez. Bechtluft  
 Bürgermeister

**Inkrafttreten des Bebauungsplans**  
 Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauGB am 15.04.2015 im Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 9 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist am 15.04.2015 rechtsverbindlich geworden.  
 Papenburg, den 16.04.2015  
 Bürgermeister i. V.  
 gez. Schwede

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel des Abwägungsvorganges**  
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.  
 Papenburg, den  
 Bürgermeister i. V.

**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 diesen Bebauungsplan Nr. 133/V „Zwischen Umländerwiek und Spillmannsweg, Teil V“, mit baugestalterischen Festsetzungen, Bestandteil aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.  
 Papenburg, den 19.03.2015  
 gez. Bechtluft  
 Bürgermeister

**Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 133/V „Zwischen Umländerwiek und Spillmannsweg - Teil V“**  
**A. Städtebauliche Festsetzungen**  
 1. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind in den Bereichen, in denen eine i-Geschossigkeit festgesetzt wird, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohnungen pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte zulässig.  
 2. Die Oberkante des Fertigfußbodens darf nicht höher als 0,30 m über fertig ausgebautem Erschließungsstraßeniveau (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) liegen. Die Höhe der fertig ausgebauten Straße können dem Fachbereich Tiefbau der Stadt Papenburg nachgefragt werden.  
 3. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin dürfen versiegelte Flächen, wie Garagenzufahrten und Hausengänge, eine Breite von insgesamt 5,00 m nicht überschreiten.  
 Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zuleitet wird.  
 4. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit einer festgesetzten i-Geschossigkeit wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 6,30 m festgelegt. Diese Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. Dabei darf die Traufhöhe durch untergeordnete Dachabstufungen (z. B. Eingangsüberdachung), Anbauten und Zwischengiebeln unterschritten werden. Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut über der Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugewandten Erschließungsfläche.  
 Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn das Hauptgebäude mit einem Staffelschloss versehen werden soll und durch diese Gestaltung das Umfeld nicht negativ beeinflusst wird. Eine negative Beeinträchtigung kann gegeben sein, wenn z. B. eine optische Durchsichtigkeit oder eine Verschiebung durch das Staffelschloss verursacht werden.

**B. Ökologische Festsetzungen**  
 1. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist, soweit möglich, aufzufangen, zu verwerfen oder zu versickern. Überschüssiges Wasser ist über den Regenwasserlauf dem Regenkanalbecken zuzuführen.  
 2. Bei einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) sind für die zusätzlich versiegelte Fläche ausschließlich wasserundurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.  
 3. Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig. Bei natürlichem Abgang, bei einer Behinderung oder bei einer wasserrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Geflügelanzahlung gemäß Pflanzliste vorzunehmen.  
**Pflanzliste:**  
 Alnus glutinosa Schwarzerle  
 Betula pendula Sandweide  
 Betula pubescens Moortanne  
 Carpinus betulus Haselnuss  
 Quercus robur Stieleiche  
 Das festgesetzte Regenrückhaltebecken (ca. 5.004 m<sup>2</sup>) wird wie folgt gestaltet:  
 Das Regenrückhaltebecken wird mit einer langgezogenen, wellenlinienförmigen Uferlinie mit kleinen Buchten und Halbinseln angelegt. Wechsellandende Böschungserosionen mit unregelmäßigen Relief und rauer, großplattiger Oberfläche sowie Flachreliefbereiche mit Böschungserosionen von bis zu 110 cm sind zulässig. Das Regenrückhaltebecken ist so zu gestalten, dass es einen guten Gewässercharakter, auf dem sich eine ausgeprägte Ufervegetation ausbilden kann, verleiht werden. Durch Ausschleusen facher Mulden in der Gewässersohle wird ein leichtes Relief geschaffen.  
 4. Das festgesetzte Regenrückhaltebecken (G1) mit der Zweckbestimmung Parkanlage

**C. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gem. §§ 56, 57 und 58 NdBauO**  
 1. Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.  
 2. Die Breite von Dachgängen, Zwischengiebeln und Dachstufen ist in ihrer Länge nicht mehr als 1/3 der Traufbreite der zugehörigen Dachfläche annehmen. Sie müssen zum Übergang einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Die Abstände der Dachaufbauten untereinander sollen mindestens 1,0 m betragen.  
 3. Dächer der Hauptbaukörper sind nur als Sattel-, Waln- oder Pulldächer zulässig. Die Dachneigung wird dabei wie folgt festgesetzt:  
 • Pfälzlicher mindestens 20 Grad  
 • Sattel- und Walndächer zwischen 30 und 45 Grad  
 • Flachdachanteile des Baukörpers dürfen maximal 1/3 der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen.  
 Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn das Hauptgebäude mit einem Staffelschloss versehen werden soll und die unter A Nr. 4 genannten Voraussetzungen für eine Ausnahme vorliegen.  
 4. Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.

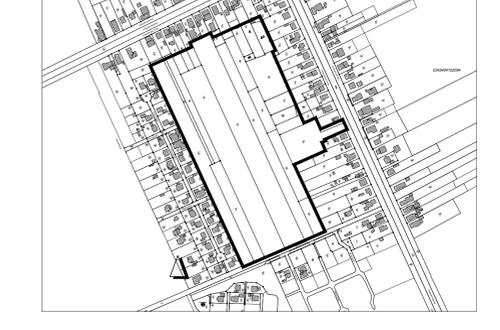
**Hinweise:**  
 • Die durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans betroffenen Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 2134 „Umländerwiek rechts und links, Teil 1“ und 2134 „Umländerwiek rechts und links, Teil 2“ treten mit Inkrafttreten des v. g. Bebauungsplans außer Kraft.  
 • Für diesen Bebauungsplan 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. 20 vom 11.06.2015 (BGBl. I Seite 1545). Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Papenburg, Bauzweck, Zimmer 58, eingesehen werden.  
 • Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und fischgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzleichenanordnungen, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinrestkonzentrationen, auch wenn Spuren solcher Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldungspflichtig und müssen der zuständigen uneren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege  
 - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg/Olener Straße 15, Tel. 0441/780-2120 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 in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.  
 • Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, 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 Wendesitze bzw. von Wohnwegen müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallnahmefahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

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



## Bebauungsplan Nr. 133/V "Zwischen Umländerwiek und Spillmannsweg - Teil V"

- mit baugestalterischen Festsetzungen -



**FACHDIENST PLANUNG**  
**MAßSTAB: 1:1000**  
**PLAN-NR.: 133**  
**DATUM: 27.11.2014**  
**BEARB.: Humpesch**  
**GEZ.: Hanekamp**  
**STADTBAURAT: Landeck**  
 V:\Planung\Bau\BauPlan Nr. 133 V - Zwischen Umländerwiek und Spillmannsweg - Teil V - Umländerwiek u. Spillmannsweg - Teil V - rechtschifflich.dwg