

**Hinweise:**

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGB I S. 132)
- 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 Naturschutzbehörde 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 Arbeiten gestattet.
- 110 kV-Leitung Abzweig Papenburg, Mast 29-30 (LH-14-021):**  
Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit dem Leitungsträger im Detail abzustimmen. Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen ständig, auch mit schwerem Gerät wie z. B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen - Höhe über alles - der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukräne und andere Hebefahrzeuge, Baugerüste, Förderbänder etc.) und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben (Beleuchtungsanlagen, etc.) zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung.

Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen dem Leitungsträger die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) zur Prüfung der Sicherheitsabstände zugesandt werden.

Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches abzustimmen.

Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitung nur bis zu der vom Leitungsträger zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden, da andernfalls Lebensgefahr besteht.

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze, wie Büsche und Straucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leitersäulen einhalten.

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 22.04.1993 (BGBL I S. 466)

**Art der baulichen Nutzung**

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete

**Maß der baulichen Nutzung**

- z.B. 1,2 Geschoßflächenzahl (GFZ)
- z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II m, HB Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit Höhenbeschränkung

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

**Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

- oberirdisch 110kV Leitung
- Freileitungsschutzbereich

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

**Verfahrensmerkmale**

**Aufstellungsbeschluss**

Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am ...11.06.2008... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. ...234... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vom ...29.09.2008... ortsüblich bekannt gemacht.

Papenburg, den ...30.09.2008...  
Bürgermeister i.V.  
gez. Landeck  
Stadtbaurat



**Planunterlagen für einen Bebauungsplan**

Gemeinde: Papenburg  
Gemarkung: Papenburg  
Flur: 21 und 29  
Maßstab 1:1000

Die Veröffentlichung ist nur für eigens, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (Niedersächsisches Gesetz über das Vermessungswesen (NVerG) vom 1. Februar 2003).  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutendsten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

(Stand vom Dez. 2008)

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragung der neu zu bildenden Planunterlagen auf die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

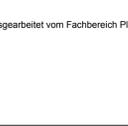
Papenburg, den 17.03.2008...  
Behörde für Geoinformation  
Laurentwastler und Liegenschaften Meppen  
Katasteramt Papenburg -  
gez. Kuncke



**Planverfasser**

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

Papenburg, den ...05.08.2008...  
Bürgermeister i.V.  
gez. Landeck  
Stadtbaurat



**Öffentliche Auslegung**

Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am ...24.08.2008... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ...29.09.2008... ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ...07.10.2008... bis ...07.11.2008... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Papenburg, den ...10.11.2008...  
Bürgermeister i.V.  
gez. Landeck  
Stadtbaurat



**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf 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 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 ausliegen.

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



**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ...26.02.2009... als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Papenburg, den ...27.02.2009...  
bez. Bechtluft  
Bürgermeister



**Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ...31.03.2009... im Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. ...8... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ...31.03.2009... in Kraft getreten.

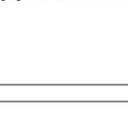
Papenburg, den ...02.04.09...  
Bürgermeister i.V.  
gez. Schwede



**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel des Abwägungsvorganges**

Innerhalb von einem Jahr 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 ...  
Bürgermeister i.V.



**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Papenburg diesen Bebauungsplan Nr. 234

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

Papenburg, den 26.02.2009  
gez. Bechtluft  
Bürgermeister



**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 234 „Johann-Bunte-Straße zwischen Splitting und Umländerwiek“**

**A Städtebauliche Festsetzungen**

- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und innerhalb der Mischgebiete sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus und Doppelhaushälfte zulässig.
- Die Oberkante des Fertigfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über fertig ausgebauter Erschließungsstraße liegen.
- Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO vorgesehene Ausnahme (Tankstellen) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- In den Mischgebieten sind Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nicht und Vergnügungstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

**B Ökologische Festsetzungen**

- Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist, soweit möglich, aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB).
- Für die zusätzlich versiegelte Grundstücksfläche ist auf dem jeweiligen Grundstück zur freien Landschaft hin eine Anpflanzung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Pro qm neu versiegelter Fläche (Gebäude, Zuwegungen) sind zur freien Landschaft hin 0,6 qm mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Die Anpflanzung ist mindestens 3-reihig auszuführen. Als Anfangspflanzung ist mindestens ein Gehölz pro qm Fläche zu setzen. Es sind mind. 4 Arten zu mindestens 15% zu verwenden.

**Pflanzliste:**

Bäume	Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Corylus avellana
Betula pendula	Hängebirke	Crataegus monogyna
Carpinus betulus	Hainbuche	Ilex aquifolium
Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus spinosa
Fraxinus excelsior	Eiche	Rosa canina
Quercus robur	Sieleiche	Rubus fruticosus agg.
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sambucus nigra
Tilia cordata	Winterlinde	Viburnum opulus
		Roter Hartnigel
		Haselnuss
		Weißdorn
		Stechpalme
		Schlehe
		Hundrose
		Brombeere
		Schw. Holunder
		Gem. Schneeball

**Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gem. § 56, 97 und 98 BauNVO (gültig für die Allgemeinen Wohngebiete und die Mischgebiete MI 2 und 3)**

- Gebäude dürfen nur giebelständig errichtet werden. Dies gilt nicht  
- für Bauflächen, wenn der Abstand zwischen zwei vorhandenen traufständigen Hauptbaukörpern weniger als 50 m beträgt  
- für rückwärtige Hauptbaukörper, wenn der Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze mindestens 30 m beträgt.  
Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO.  
Bei der Erweiterung baulicher Anlagen kann von der Giebelstellung abgewichen werden, wenn:  
- bereits eine Traufentstellung vorhanden ist oder  
- die Erweiterung im Verhältnis zum Hauptbaukörper von untergeordneter Bedeutung ist.  
An- und Erweiterungsbauten giebelständiger Gebäude müssen um mindestens 3 m hinter der vorderen Flucht des Hauptbaukörpers zurückbleiben.
- Die Gebäude dürfen nur aus rotem bis rotbraunem Verblendenmauerwerk errichtet werden.
- Dächer sind nur als symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit 35 Grad - 60 Grad Dachneigung zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachgauben, für Anbauten bis zu einer Grundfläche von 14 qm des Hauptbaukörpers, jedoch höchstens bis 50 qm Grundfläche sowie für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.
- Die Dachflächen eines Gebäudes dürfen nur einheitlich mit roten, braunen und schwarzen Dachpfannen gedeckt werden. Dies gilt nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie für Garagen.
- Die Traufenseiten der Hauptdachflächen parallel zum First müssen bei einem Gebäude auf beiden Seiten gleich hoch sein. Dabei darf die Traufentiefe durch untergeordnete Dachabschleppungen (z. B. Eingangsüberdachung) unterbrochen werden. Die Traufentiefe ab Fahrbahnoberkante darf, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes, höchstens 4,10 Meter und muss mindestens 1,60 Meter betragen. Die Traufentiefe wird im Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit Oberkante der Sparren gemessen.
- Die Breite von Dachgauben darf bei Gebäuden in der Summe nicht mehr als zwei Drittel der jeweiligen Traufentiefe betragen. Für die Bemessung der Breite sind die äußeren Punkte der Giebel maßgeblich. Einzelgauben dürfen 1/3 der jeweiligen Traufentiefe nicht überschreiten. Sie müssen mindestens 1/10 der jeweiligen Länge des zugehörigen Hauptbaukörpers von den Ortsgängen (Windfedern) entfernt sein.
- In den straßenseitigen Fassaden giebelständiger Gebäude sowie in den straßenseitigen Fassaden und Dächern traufständiger Gebäude sind Loggien unzulässig. Balkone dürfen in einer Breite bis zu 3 m errichtet werden.
- Diese Örtliche Bauvorschrift gilt nicht für baurechtlich zulässige Nebengebäude und Garagen ab einer Entfernung von 15 Meter von der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

**Papenburg**  
*Offen für mehr*

**Bebauungsplan Nr. 234**  
**(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)**

**Johann-Bunte-Straße, zwischen Splitting und Umländerwiek**

- Mit baugestalterischen Festsetzungen -



**FACHBEREICH PLANUNG**

<b>MAßSTAB:</b> 1:2000	<b>DATUM:</b> 05.08.2008	<b>GEZ.:</b> Blaurock
<b>PLAN-NR.:</b> 234	<b>BEARB.:</b> Sandmann	<b>STADTBAURAT:</b> Landeck

V:\Planung\B-P\BauNVO\B-Plan Nr. 234 „Johann-Bunte-Straße, zwischen Splitting und Umländerwiek“\B-Plan 234-Aktuell.dwg