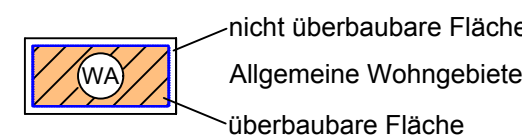




Planzeichen nach PlanzV 90

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



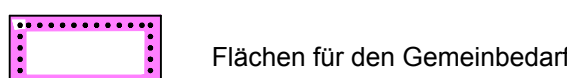
Maß der baulichen Nutzung

- 0.5 Geschosflächenzahl (GFZ)
- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

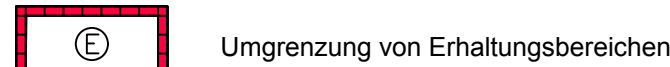


- Zweckbestimmung:
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Betreutes Wohnen)

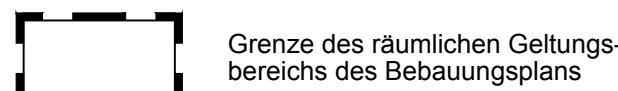
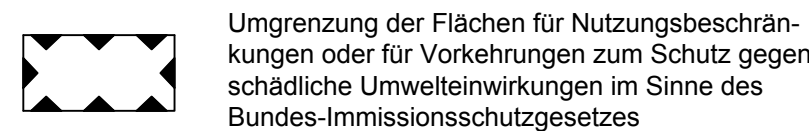
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Erhaltung von Einzelbäumen

Regelung für die Staderhaltung und für den Denkmalschutz



Sonstige Planzeichen



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.6.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 243 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Papenburg, den 28.10.2011
Bürgermeister i.V.
gez. Landeck
Stadtbaurat



Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemeinde: Papenburg
Gemarkung:
Flur: 37
Maßstab 1:1000
Geschäftsbuch Nr.: L4-177/2011

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

© DATUM LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 2011). 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 18.04.2012
(Datum)
Katasteramt Papenburg
(Amtliche Vermessungsstelle)

gez. Kuncke
(Unterschrift)



Planverfasser

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

Papenburg, den 18.8.2011
Bürgermeister i.V.
gez. Landeck
Stadtbaurat



Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.9.2011 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 27.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 4.11.2011 bis 5.12.2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Papenburg, den 6.12.2011
Bürgermeister i.V.
gez. Landeck
Stadtbaurat

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss 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 Abs. 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 ausgelegen.

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 hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.3.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Papenburg, den 16.3.2012
gez. Bechtluft
Bürgermeister



Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.3.2012 im Amtsblatt der Stadt Papenburg und Nr. 8 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.3.2012 rechtsverbindlich geworden.

Papenburg, den 2.4.2012
Bürgermeister i.A.
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.A.

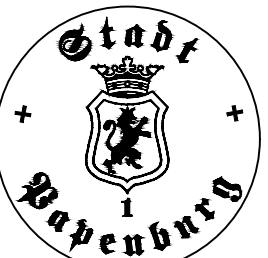
Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Papenburg diesen Bebauungsplan Nr. 243, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Papenburg, den 15.3.2012

gez. Bechtluft

Bürgermeister



Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 243 „Nördlich Grader Weg“

A Städtebauliche Festsetzungen

§ 1 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht mehr als 2 Wohnungen pro Einzel- und Doppelhaus zulässig.

§ 2 Folgende Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

§ 3 In den Erhaltungsbereichen bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 (1) Nr. 1 BauGB) der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 BauGB).

§ 4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, in einem Neubau gleichkommen, in den als Lärmpegelbereich (S1, S2 und S3) gekennzeichneten Flächen Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen sind. 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 _{MAP} in dB (A)	Erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz erf. D _{st,w} in dB	Wohn- und Schlafräume	Unterrichts- und Arbeitsräume
I	Bis 55	30	30	30
II (S3)	56 bis 60	30	30	30
III (S2)	61 bis 65	35	30	30
IV (S1)	66 bis 70	40	35	35

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenz (erf. D_{st,w} in dB) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4709 zu führen.

Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern in den Lärmpegelbereichen II-IV (S1-S3), die dem vollen Schalleinfall durch die Straße Grader Weg 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.

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Südfassade) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z. B. 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt 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.

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) 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 Anordnung der Außenwohnbereiche auf die zuvor angeführten lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

B Ökologische Festsetzungen

§ 1 Bei Abgang eines als zu erhalten festgesetzten Baumes ist der entsprechende Baum durch einen Baum gleicher Art zu ersetzen.

C Baugestalterische Festsetzungen:

- § 1 Gebäude dürfen im Erhaltungsbereich nur giebelständig errichtet werden.
- § 2 Die Gebäude dürfen im Erhaltungsbereich nur aus rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk errichtet werden.
- § 3 Dächer der Hauptbaukörper sind im Erhaltungsbereich nur als symmetrische Satteldächer mit 45 ° - 60 ° Grad und außerhalb des Erhaltungsbereichs mit mindestens 30 ° Grad Dachneigung zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachgauben, für Anbauten bis zu einer Grundfläche von ¼ des Hauptbaukörpers jedoch höchstens bis 50 qm Grundfläche.
- § 4 Die geneigten Dachflächen eines Gebäudes dürfen nur einheitlich mit roten, braunen und schwarzen Dachpfannen gedeckt werden.
- § 5 Die Traufenseiten der Hauptdachflächen parallel zum First müssen bei einem Gebäude im Erhaltungsbereich auf beiden Seiten gleich hoch sein. Dabei darf die Trauffinie durch untergeordnete Dachabschleppungen (z. B. Eingangsüberdachung), Anbauten und Zwerchgiebeln unterbrochen werden. Die Traufenhöhe ab Fahrbahnoberkante muss, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes mindestens 2,00 Meter und darf im Erhaltungsbereich höchstens 4,10 Meter und außerhalb des Erhaltungsbereichs höchstens 6 Meter betragen. Die Traufenhöhe wird im Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit Oberkante der Sparren gemessen.
- § 6 Die Breite von Dachgauben darf bei Gebäuden in der Summe nicht mehr als zwei Drittel der jeweiligen Traufenlänge betragen. Für die Bemessung der Breite sind die äußersten Punkte der Gaube maßgeblich. Einzelgauben dürfen 1/3 der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Sie müssen mindestens 1/10 der jeweiligen Länge des zugehörigen Hauptbaukörpers von den Örtgängen (Windfedern) entfernt sein.
- § 7 In den straßenseitigen Fassaden der Gebäude sind Loggien und Balkone im Erhaltungsbereich unzulässig.
- § 8 Diese Örtliche Bauvorschrift gilt nicht für baurechtlich zulässige Nebengebäude und Garagen außerhalb des Erhaltungsbereichs.
- § 9 Ordnungswidrig nach § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Hinweise:

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132). Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Papenburg, Bauamt, Zimmer 56, eingesehen werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlekonzentrationen, 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, 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle (Polizeikommissariat Papenburg), dem Ordnungsamt der Stadt Papenburg oder dem Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover mitzuteilen.

Papenburg

Offen für mehr

Bebauungsplan Nr. 243 "Nördlich Grader Weg"

- mit baugestalterischen Festsetzungen -



FACHBEREICH PLANUNG

MAßSTAB: 1:1000	DATUM: 18.8.2011	GEZ.: Hanekamp
PLAN-NR.: 243	BEARB.: Sandmann	STADTBAURAT: Landeck

V:\Planung\B-Pläne\B-Plan Nr. 243, Nördliche Grader Weg\B-Plan 243 - Rechtsk\Btltg.dwg