

A Städtebauliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Dorfgebietes-Wohnen (MDw) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohnungen je Einzel oder Doppelhaus zulässig.
- Im Dorfgebiet-Wohnen (MDw) sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie Tankstellen nicht zulässig. Sonstige Gewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie nicht störend sind. Im Dorfgebiet (MD) sind sonstige Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO). Vergnügungsstätten gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind in den Dorfgebieten (MDw und MD) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO vorgesehene Ausnahme (Tankstellen) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Die Oberkante des fertigen Fußbodens (SH = Sockelhöhe) darf nicht höher als 0,50 m über der Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper liegen.
- Die Traufhöhe im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet-Wohnen (MDw) darf nicht höher als 4,30 m über der Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper liegen. Die Traufhöhe wird im Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Sparren gemessen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerggiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Emdener Straße (K 151) angrenzen und im Schutzstreifen der Ferngas-hochdruckleitung, sind Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o.g. Anlagen zulässig.
- Im gekennzeichneten Lärmpegelbereich III sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R' w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich III:
 Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R' w,res = 35 dB
 Büroräume u.ä. erf. R' w,res = 30 dB
 Der gekennzeichnete Lärmpegelbereich gilt bei ungehinderter Schallausbreitung für die der K 151 zugewandten Gebäudeseite.

Baumliste: St-D Kr-D

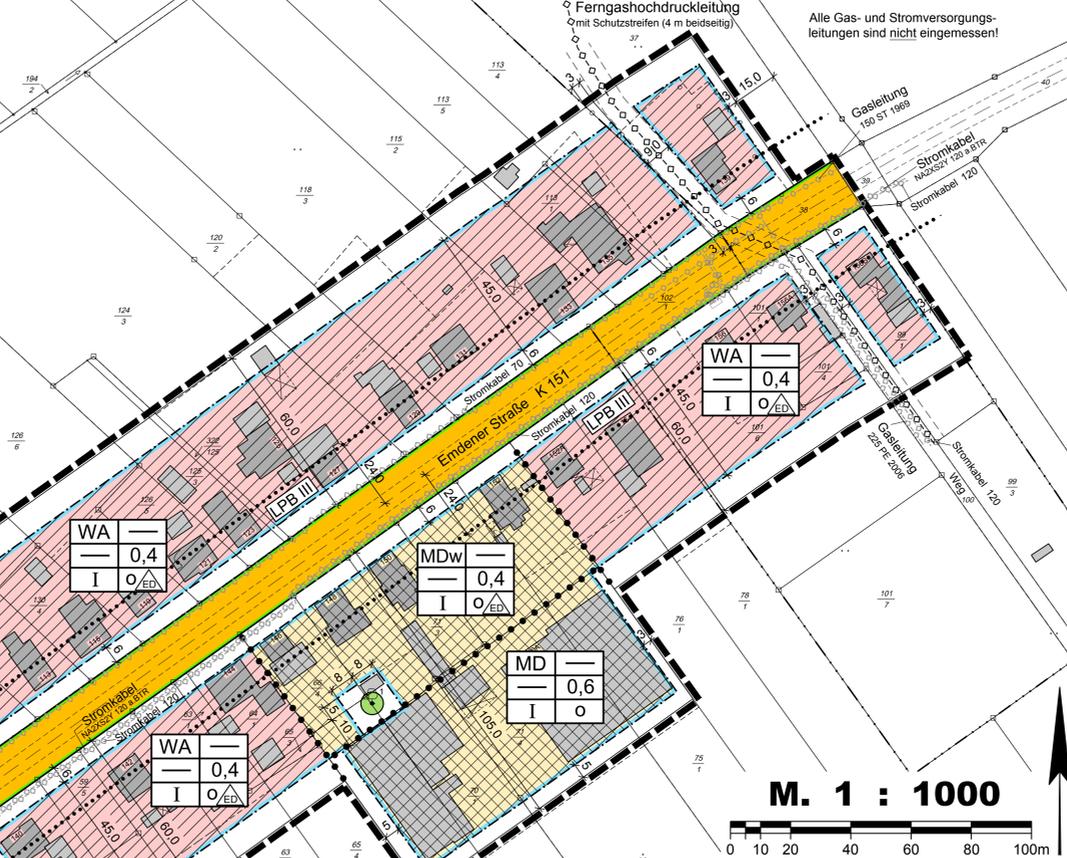
1 Eiche	0,8	14,0
2 Eiche	0,8	5,0
3 Eiche	1,0	10,0
4 Eiche	1,1	11,0
5 Eiche	0,7	5,0

B Ökologische Festsetzungen

- Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird oder entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen ist, soweit möglich, aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Dies ist durch bauliche Maßnahmen (z.B. Versickerungsmulden) sicherzustellen. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Bauanzeigeverfahrens nachzuweisen.
- Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzanpflanzung gemäß Pflanzliste vorzunehmen.
- Für die zusätzlich versiegelte Grundstücksfläche ist auf dem jeweiligen Grundstück zur freien Landschaft hin eine Anpflanzung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Pro neu versiegelter Fläche (Gebäude, Zuwegungen) sind 0,6 qm mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Die Anpflanzung ist mindestens 3-reihig auszuführen. Als Anfangspflanzung sind mindestens ein Gehölz pro qm Fläche zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mind. 4 Arten zu mindestens 15 % zu verwenden. Innerhalb der Anpflanzung sind naturnah gestaltete Anlagen zum Sammeln und Versickern von Oberflächenwasser zulässig. Die Lage und Größe der Anpflanzung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Bauanzeigeverfahrens nachzuweisen.

Pflanzliste

Bäume	Sträucher	Roter Hartriegel
Acer campestre	Cornus sanguinea	Haselnuss
Acer pseudoplatanus	Corylus avellana	Weißdorn
Betula pendula	Crataegus monogyna	Stechpalme
Carpinus betulus	Ilex aquifolium	Schlehe
Fagus sylvatica	Prunus spinosa	Hundsrose
Fraxinus excelsior	Rosa canina	Brombeere
Quercus robur	Rubus fruticosus agg.	Schw. Holunder
Sorbus aucuparia	Sambucus nigra	Gem. Schneeball
Tilia cordata	Viburnum opulus	



D Hinweise

- Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132). Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählen in diesem Fall zum Beispiel:
 DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' - November 1989, können bei der Stadt Papenburg (Hauptkanal rechts 68-69, 26871 Papenburg) eingesehen werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem
 Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege
 - Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg
 Offener Straße 15, Tel. 0441799-2120
 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen.
- Auf die Beachtung der Satzung der Stadt Papenburg über den Schutz des Baumbestandes vom 15.11.2008 wird hingewiesen.
- Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.
- Eine Bebauung der vorhandenen Ferngasochdruckleitung der EWE einschließlich des Schutzstreifens von 4 m beidseitig der Achse ist unzulässig. Der Trassenbereich ist von Baum- und Strauchwerk freizuhalten.
- Stromversorgungskabel und Gasversorgungsleitungen
 vorhandene Stromversorgungs- und Gasversorgungsleitungen (nicht eingemessen)
- Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Straßenbau, als Straßenbausträger der Emdener Straße (K 151) zu beteiligen.

C Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) (gelten nicht für das Dorfgebiet (MD))

- Die Gebäude dürfen nur aus rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk in den nachstehend aufgeführten Farbtönen nach dem Farbregister RAL 840 HR errichtet werden. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile bzw. kleinere Sichtflächen (z.B. Giebelbereiche, Anbauten).
 RAL- Farbwerte: 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016
- Die Dächer der Hauptbaukörper sind nur als symmetrisch geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 30 - 60° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachgauben. Flachdachanteile des Baukörpers dürfen maximal 1/4 der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen.
- Die Dachflächen der Hauptbaukörper dürfen nur einheitlich mit roten, braunen und schwarzen Dachpfannen gedeckt werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Dachaufbauten, wenn sie insgesamt nicht mehr als 1/3 der Breite der jeweiligen Dachfläche in Anspruch nehmen, sowie Solaranlagen und Wintergärten.
- Die Breite von Dachgauben darf bei Gebäuden in der Summe nicht mehr als 2/3 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 Ortsgängen (Windfedern) entfernt sein.
- Diese örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für baurechtlich zulässige Neben-gebäude und Garagen ab einer Entfernung von 15 m und für Hauptgebäude ab einer Entfernung von 20 m von der straßenseitigen (Emdener Straße - K 151) Grundstücksgrenze.

Papenburg, den 26.06.2013
 Bürgermeister **gez. Bechtluft** L.S.

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 245 'Beidseitig Emdener Straße' beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
 Papenburg, den 28.02.2012
 Bürgermeister **gez. Bechtluft** L.S.

Planunterlagen für den Bebauungsplan
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Gemarkung: Aschendorf Flur: 14, 15, 17 u. 52 Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2012 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
 Regionaldirektion Meppen
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dezember 2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemessen und einwandfrei.
 Papenburg, den 27.06.2013
 Katasteramt Papenburg L.S.
gez. Kuncke

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Giesemann und Müller GmbH
 Wehmer Straße 3, 49757 Werlte, Tel.: 05951-95 10 12
 Papenburg, den 26.06.2013 **gez. i.V. Müller**

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.02.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umwelprüfung abgesehen wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.03.2013 bis 05.04.2013 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Papenburg, den 06.04.2013
 Bürgermeister **gez. Bechtluft** L.S.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, beschränkt.
 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

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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Papenburg, den 27.06.2013
 Bürgermeister **gez. Bechtluft** L.S.

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
 Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.07.2013 im Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 14 bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 15.07.2013 rechtsverbindlich geworden.
 Papenburg, den 15.07.2013
 Bürgermeister i.A. **gez. Schwede** L.S.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel des Abwägungsvorganges
 Innerhalb eines Jahres 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.

Planzeichenerklärung
 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungs-Verordnung 1990

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MD	Dorfgebiet
MDw	Dorfgebiet - Wohnen -

Maß der baulichen Nutzung

0,4	GRZ	Grundflächenzahl
I	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0	Offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

—	Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

●	zu erhaltender Einzelbaum
---	---------------------------

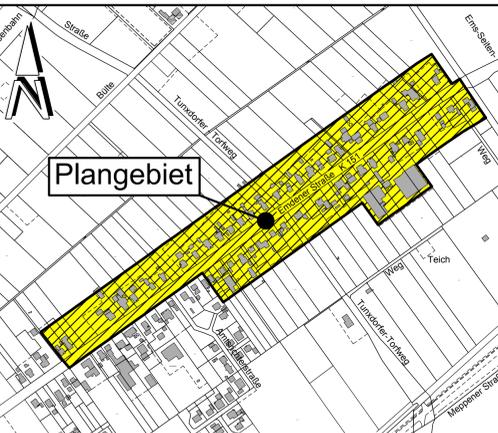
Sonstige Planzeichen

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
—	Abgrenzung des Lärmpegelbereichs III (LPB III)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Papenburg
 Offen für mehr
 Hauptkanal re. 68/69, 26871 Papenburg

Bebauungsplan Nr. 245
" Beidseitig Emdener Straße "

Mit örtlichen Bauvorschriften
 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB
Ausfertigung