

Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 249 „Wohngebiet zwischen Mittelkanal, Hümmlinger Weg und Wiek“, 1. Änderung

A. Städtebauliche Festsetzungen

- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohnungen pro Einzelhaus und Doppelhaus zulässig.
- Die Oberkante des Fertigfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über fertig ausgebautem Erschließungsstraßenniveau NN liegen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO). Die NN-Höhen sind beim Fachbereich Tiefbau der Stadt Papenburg zu erfragen.
- Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten (§ 5 (8) NBauO) sowie Solaranlagen, die nicht Teil eines Gebäudes sind, sind nicht direkt an Grundstücksgrenzen zulässig, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen.
- Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO vorgesehene Ausnahme (Tankstellen) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 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 Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschragen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109, Tabelle 10 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschausschlag $L_{wA,10}$ in dB(A)	Erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz $d_{nT,w}$ in dB	
		Wohn- und Schlafräume	Unterrichts- und Arbeitsräume
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenz (erf. $d_{nT,w}$ in dB) ist auf der Grundlage oder als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen. Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern in den Lärmpegelbereichen II - IV die dem vollen Schalleinfall durch die Straßen Mittelkanal rechts und Wiek rechts unterliegen sind schalldämmende 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.

B. Ökologische Festsetzungen

- Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist, soweit möglich, aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Überschüssiges Wasser ist über den Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.
- Bei einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) sind für die zusätzlich versiegelte Fläche ausschließlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.
- Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen M1 werden Bereiche zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorgehalten.

C. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 84 NBauO

- Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.
- Die Dachflächen der Hauptbaukörper dürfen nur einheitlich mit roten, braunen, anthrazitfarbenen und schwarzen Dacheindeckungen versehen 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.

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

© 2015 LGLN

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

WA Allgemeine Wohngebiete
überbaubarer Bereich
nichtüberbaubarer Bereich

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Geschößflächenzahl (GFZ)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Lärmpegelbereich

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. 249 mit baugesetzerischen Festsetzungen

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

Papenburg, den 07.10.2015

gez. Bechtluft

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat in seiner Sitzung am 15.12.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 249 beschlossen.

Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB am 10.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Papenburg, den 12.01.2015

gez. Landeck

Stadtbaurät

Planunterlagen für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemeinde: Papenburg
Gemarkung: Papenburg
Flur: 37
Maßstab 1:1000

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

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Februar 2013). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den 04.11.2015

gez. Künke

Katasteramt Papenburg (Amtliche Vermessungsstelle)

(Amtliche Vermessungsstelle)

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 249 wurde ausgearbeitet vom Fachdienst Planung der Stadt Papenburg.

Papenburg, den 15.09.2015

Bürgermeister i.V.

gez. Landeck

Stadtbaurät

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.06.2015 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließen. Zeit und Dauer der öffentlichen Auslegung werden am 20.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.07.2015 bis zum 20.08.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Papenburg, den 31.08.2015

Bürgermeister i.V.

gez. Landeck

Stadtbaurät

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Papenburg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB in der Sitzung vom 10.10.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Papenburg, den 08.10.2015

gez. Bechtluft

Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB am 15.10.2015 im Amtsblatt des Landkreises Emsland Nr. 29 bekannt gemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 15.10.2015 rechtsverbindlich geworden.

Papenburg, den 16.10.2015

Gez. Schwede

Bürgermeister i.A.

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

Die textlichen und baugesetzerischen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 249 „Wohngebiet zwischen Wiek, Mittelkanal und Hümmlinger Weg“ bleiben weiterhin gültig.

Hinweise:

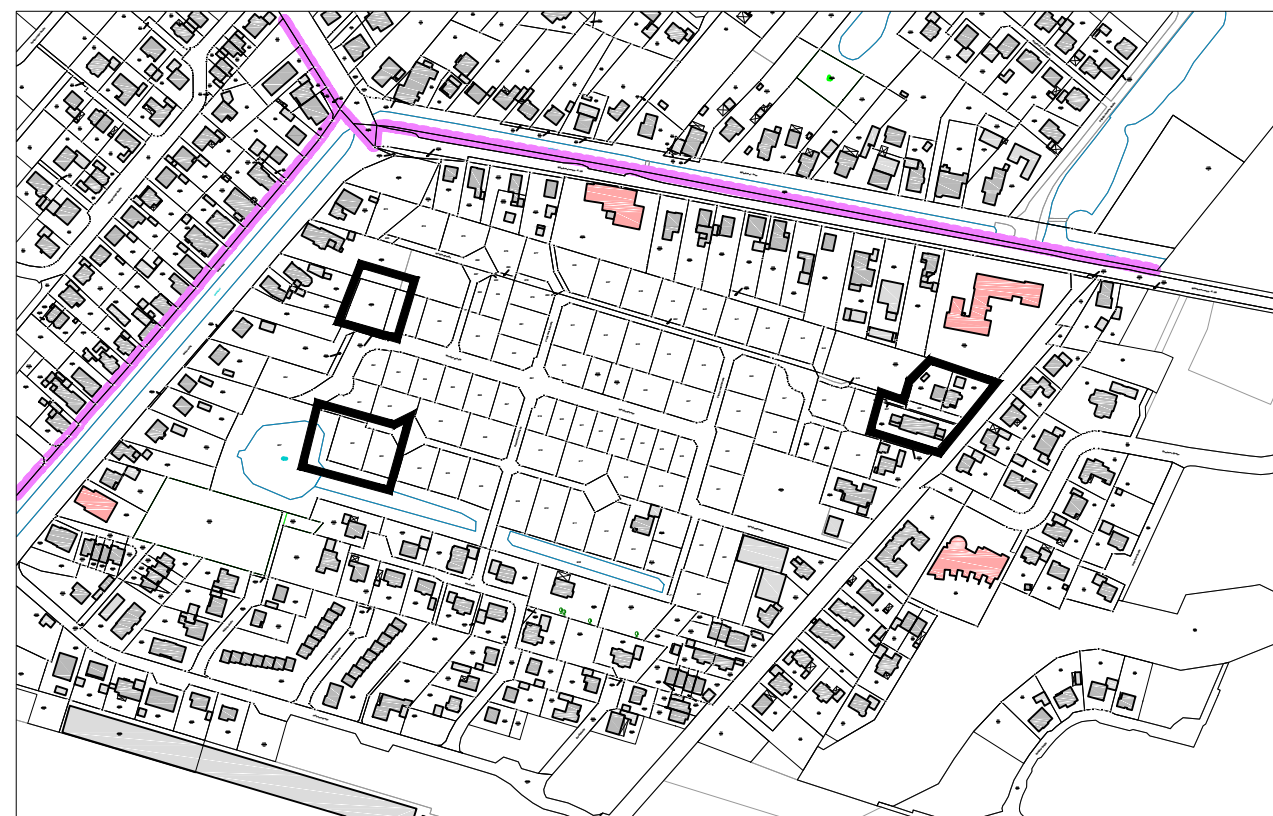
- Durch den Geltungsbereich der 1. Änderung sind Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 249 „Wohngebiet zwischen Wiek, Mittelkanal und Hümmlinger Weg“ betroffen. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden die betroffenen Teilbereiche des Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt; die textlichen und baugesetzerischen Festsetzungen für diese Teilbereiche sind weiterhin gültig.
- 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 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548). Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Papenburg, Baudezernat, Zimmer 56, eingesehen werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkehrlochzentrationen, 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, Oldener Straße 15, Tel. 0441/799-2100 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, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungszentrum in Hannover direkt zu benachrichtigen.
- Die Anwohner von Stichstraßen ohne Wendepflanz bzw. von Wohnwegen müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Papenburg, Baudezernat Zimmer 56, eingesehen werden.
- Zur Vermeidung von Tier- bzw. Gefahrgutverlusten von Arten der Vorwarnliste, von gefährdeten bzw. streng geschützten Arten (z. B. Vögel, Fledermäuse) erfolgt die Gehölzumschneidung innerhalb des Zeitraums Anfang Oktober bis Ende Februar. Während der Fall- und Rodungsarbeiten erfolgt eine ökologische Bauleitung. Es werden insgesamt fünf Fledermaushöhlen/Fledermaus-Rundkästen und fünf Fledermausfachkästen im Umfeld des Geltungsbereiches angebracht.

Ordnungswidrigkeiten:

Ordnungswidrig handelt gem. § 60 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der in Bebauungsplan getroffenen bauleitplanerischen Festsetzungen. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 60 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Papenburg
Offen für mehr

Bebauungsplan Nr. 249
"Wohngebiet zwischen Wiek, Mittelkanal und Hümmlinger Weg", 1. Änderung
- mit baugesetzerischen Festsetzungen -



FACHDIENST PLANUNG

MAßSTAB: 1:1000
DATUM: 15.06.2015
GEZ.: Hanekamp
PLAN-NR.: 249
BEARB.: Sandmann
STADTBAURAT: Landeck

V:\Planung\B-Plan\B-Plan Nr. 249 - Wiek, Mittelkanal u. Hümml. Weg - 1.Änd. - Entwurf - Plan - 249 - 1.Änd. - rechtschäftig.dwg