

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Papenburg diesen Bebauungsplan Nr. 263 "Innerstädtisches Wohnen zwischen Hermann-Brandi-Straße und Russelstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Papenburg, den 29.03.2019 L.S. gez. Bechtluft
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06 / 2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dipl.-Ing. Uwe Timmermann
Dipl.-Ing. Julius Dieckmann
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Friesoythe, den 15.08.2018 L.S. gez. Dieckmann
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 14.08.2018 gez. D. Janssen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat in seiner Sitzung am 21.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 263 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Papenburg, den 15.08.2018 L.S. gez. Rautenberg
Bürgermeister i.V. Stadtbaurat

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat in seiner Sitzung am 21.06.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 10.07.2018 bis 10.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Papenburg, den 15.08.2018 L.S. gez. Rautenberg
Bürgermeister i.V. Stadtbaurat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Papenburg hat den Bebauungsplan Nr. 263 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.03.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Papenburg, den 29.03.2019 L.S. gez. Bechtluft
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2019 im Amtsblatt Landkreis Emstland Nr. 10 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 263 ist damit am 30.04.2019 rechtsverbindlich geworden.

Papenburg, den 30.04.2019 L.S. gez. Strentzsch
Bürgermeister i.A.

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 263 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 263 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

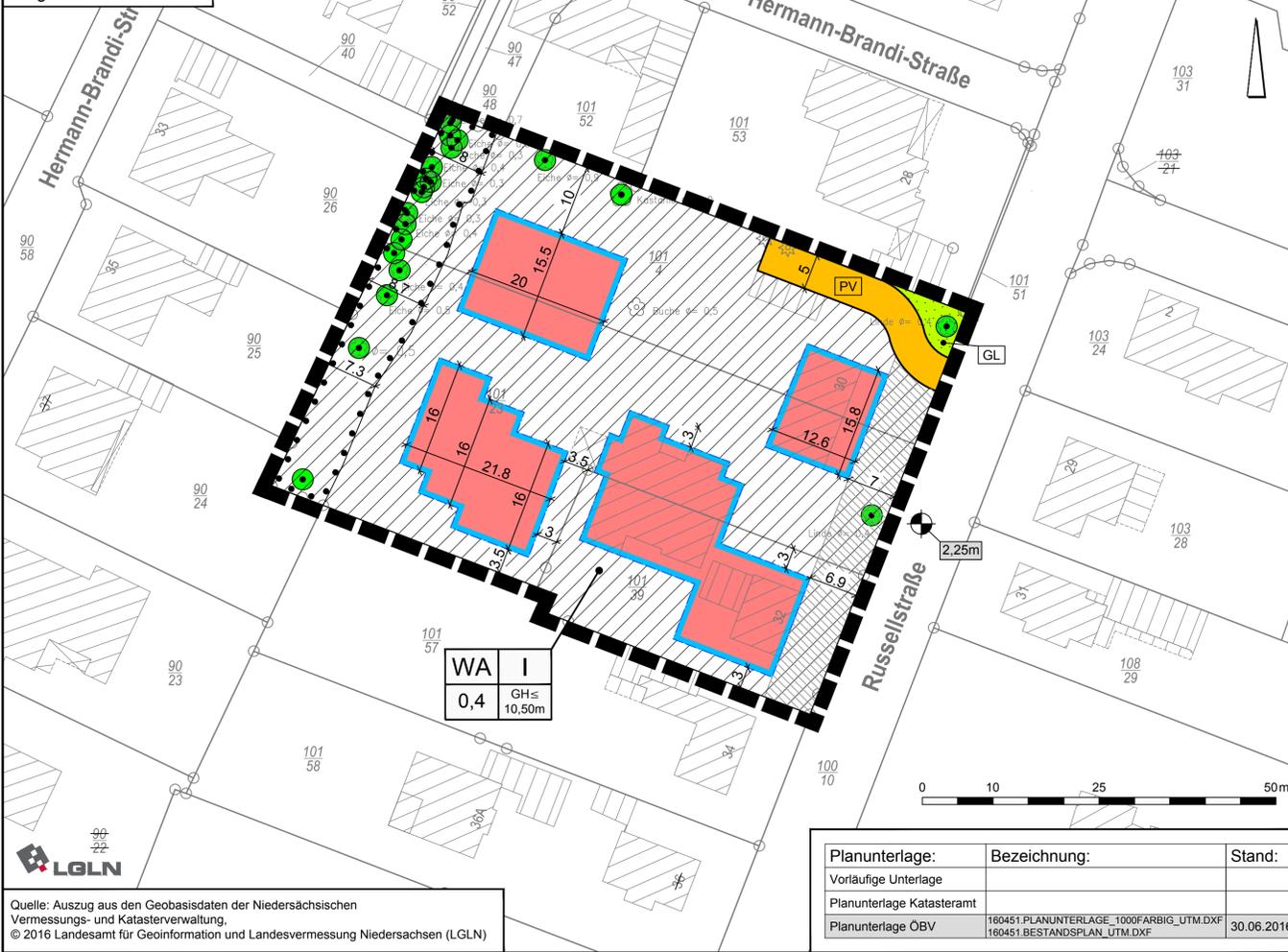
Papenburg, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
Papenburg, den STADT PAPERBURG
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 228)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- Gemäß § 16 (2) BauNVO wird bestimmt, dass die Gebäudehöhe maximal 10,50 m betragen darf. Die Höhe ist zu messen zwischen der Bezugsebene und der Oberkante Gebäude (Dachfirst). Der Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Russelstraße. Der Bezugspunkt ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen wie z. B. Fahrradschuppen oder Gebäude für Müllsammelbehälter gemäß § 14 BauNVO zulässig.
- Innerhalb der gekennzeichneten straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) sind Garagen/ Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.
- Die mit Pflanzbindung festgesetzten Flächen sowie Laubbäume gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze durch standortgerechte und landwirtschaftstypische Laubgehölze gemäß nachstehender Gehölzliste und Baumschutzsatzung zu ersetzen. Bauliche Anlagen im Sinne des §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen sind im Traufbereich der Gehölze unzulässig.

Laubbäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Roteiche	<i>Quercus rubra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes.
- Gebäudefassade**
Bei der Gestaltung der Außenwände der Gebäude ist rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk zu verwenden. Untergeordnete Bauteile und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien verkleidet werden.
Als Grundlage für die rot/rotbraunen Farbtöne können die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 3031 herangezogen werden.
- Dachneigung**
Die Dächer sind als symmetrisch geneigte Dächer mit gleich langen Dachseiten und in einer Neigung von mindestens 35° auszuführen.
Ausgenommen von dieser Vorschrift sind:
 - Eingangsüberdachungen, Windfänge, vortretende Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, soweit sie dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind.
 - Wintergärten.
- Traufhöhe**
Die Gebäude sind mit einer Traufhöhe von maximal 3,5 m auszuführen. Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut über der Oberkante der dem Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße. Als Bezugspunkt gilt der Höhenbezugspunkt der Russelstraße in der Planzeichnung.

Hinweise

- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde 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 Nieders. 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 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.
- Versorgungsleitungen**
Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Richtlinien**
Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) können bei der Stadt Papenburg, Baudezernat, Zimmer 206, eingesehen werden.
- Baumschutzsatzung**
Bei der Realisierung von baulichen Maßnahmen aller Art ist die städtische Baumschutzsatzung „Satzung über den Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Papenburg in der Fassung vom 6. November 2008“ zu beachten.
- Bauflächenvorbereitung/Artenschutz**
Die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die vorsorgliche Prüfung der Artenschutz-Verträglichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entbindet nicht von der Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen auf Umsetzungsebene.
Die Bauflächenvorbereitung darf nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, stattfinden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.
- Abfallentsorgung**
Die Anwohner von Stichstraßen ohne Wendeplätze bzw. von Wohnwegen müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.
- Baunutzungsverordnung**
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. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I Seite 1548).
- Ordnungswidrigkeit**
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen bauleitplanerischen Festsetzungen. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH ≤ 10,50 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 Private Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Gartenland
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 Zu erhaltender Baum
- Sonstige Planzeichen**
 Bezugshöhepunkt
 Nicht überbaubare Fläche mit Nutzungseinschränkung (siehe Textl. Fests. Nr. 4)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Papenburg

Offen für mehr

Bebauungsplan Nr. 263
"Innerstädtisches Wohnen zwischen
Hermann-Brandi-Straße und
Russelstraße"
– mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO
im Verfahren gemäß § 13a BauGB –



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

August 2018

M. 1 : 500

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

