

A. Städtebauliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO 2017)

- Die Fläche für Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" dient der Unterbringung der Gebäude und Anlagen eines Kindergartens einschließlich erforderlicher Gemeinschafts- und Verwaltungsräume, Stellplätze und Nebenanlagen.
- Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO vorgesehene Ausnahme (Tankstellen) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist der gekennzeichnete Höhenfestpunkt (Bolzen + 3,94 m NHN).
Die Oberkante des fertigen Fußbodens (SH = Sockelhöhe) darf nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen.
Die Traufhöhe (TH) darf im allgemeinen Wohngebiet nicht höher als 6,6 m über dem Bezugspunkt liegen. In der Fläche für Gemeinbedarf beträgt die Traufhöhe 7,0 m über dem Bezugspunkt.
Die Traufhöhe wird im Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Sparren gemessen. Von der Einhaltung der jeweils festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen. Für Gebäude mit einem Flach- oder Pultdach entspricht die maximale Gebäudehöhe der jeweils zulässigen Traufhöhe von 6,6 m bzw. 7,0 m.

B. Ökologische Festsetzung

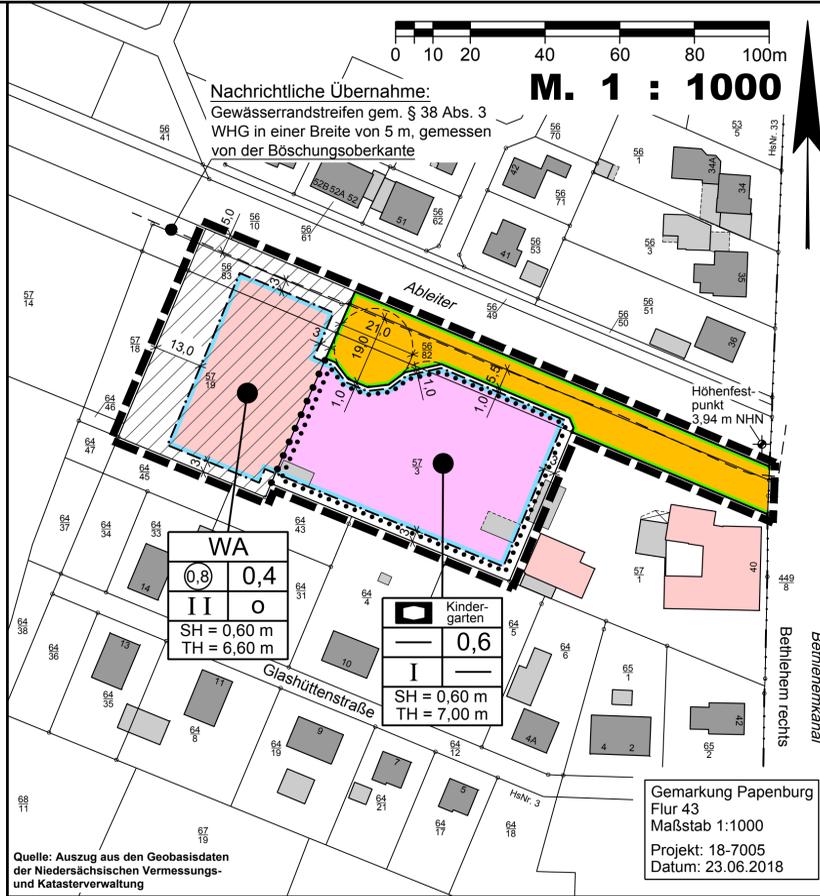
- Bei einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind für die zusätzlich versiegelte Fläche ausschließlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

- Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.
- Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.
- Die geneigten Dachflächen eines Gebäudes dürfen nur einheitlich mit roten, braunen und schwarzen Dachpfannen gedeckt werden. Dies gilt nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO.
- Als Grundstückseinfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur lebende Hecken zulässig.
- Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird.

D. Hinweise

- Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO, Neufassung vom 21.11.2017). Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Papenburg, Fachdienst Planen und Umwelt, im Vorraum zu den Zimmern 204/205, eingesehen werden.
- Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird oder entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen ist, aufzufangen und auf das natürliche Maß gedrosselt, der nördlich verlaufenden Vorflut zuzuleiten.
- Das Plangebiet befindet sich südlich der Altablagerung "AEMG Glashütte Papenburg" (Anlagen Nr. 454 041 421). Auf Grundlage der momentan bekannten Sachverhalte sowie aus Gründen der Vorsorge sind im Planungsgebiet
 - Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.
 - Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig.
 - Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen / Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.
 Sollten sich bei Tiefbauarbeiten organoleptische (visuelle/geruchliche) Hinweise auf Bodenverunreinigungen und/oder Abfallablagerungen ergeben, ist der Landkreis Emsland - Fachbereich Umwelt - darüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen.



D. Hinweise

- 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 gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) 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 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 der Vögel und der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.
- Ordnungswidrigkeiten:
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.

E. Nachrichtliche Übernahme

--- Entlang des Grabens (Ableiter) ist gem. § 38 WHG ein Streifen von 5,0 m Breite als Gewässerrandstreifen von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten.

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Papenburg den Bebauungsplan Nr. 271 "Westlich Bethlehem rechts und nördlich Glashüttenstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.
Papenburg, den 29.03.2019
Bürgermeister **gez. Bechtluft** **L.S.**

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 271 "Westlich Bethlehem rechts und nördlich Glashüttenstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Papenburg, den 12.03.2019
Bürgermeister i.V.
Stadtbaurat **gez. Rautenberg** **L.S.**

Planunterlage für den Bebauungsplan
Gemeinde: Stadt Papenburg Gemarkung: Papenburg
Flur: 43 Maßstab: 1 : 1000
Geschäftsbuch Nr.: 18-7005
Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (Paragraf 5 und Paragraf 9 NVerfMG vom 12.12.2002 - Nieders. GVBl. 1/2003). Dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 23.06.2018)
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Werlte, den 08.04.2019
gez. Jüngerink **L.S.**
Dipl.-Ing. Jörg Jüngerink, Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8 , 49757 Werlte , Tel.: 05951- 95 10 12
Werlte, den 11.03.2019 **gez. Müller**

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.11.2018 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 01.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.12.2018 bis 17.01.2019 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Papenburg, den 12.03.2019
Bürgermeister i.V.
Stadtbaurat **gez. Rautenberg** **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 erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 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 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 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
Bürgermeister **gez. Bechtluft** **L.S.**

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2019 im Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 10 bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.2019 rechtsverbindlich geworden.
Papenburg, den 03.05.2019
Bürgermeister i.A. **gez. Strentzsch** **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 Baunutzungsverordnung 2017

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

| | | |
|-------------|-----|--|
| 0,8 | GFZ | Geschossflächenzahl |
| 0,4 | GRZ | Grundflächenzahl |
| I | Z | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| SH = 0,60 m | SH | Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe) |
| TH = 6,60 m | TH | Traufhöhe als Höchstmaß |

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 Offene Bauweise
 Baugrenze

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

Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen:
 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen "Kindergarten"

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

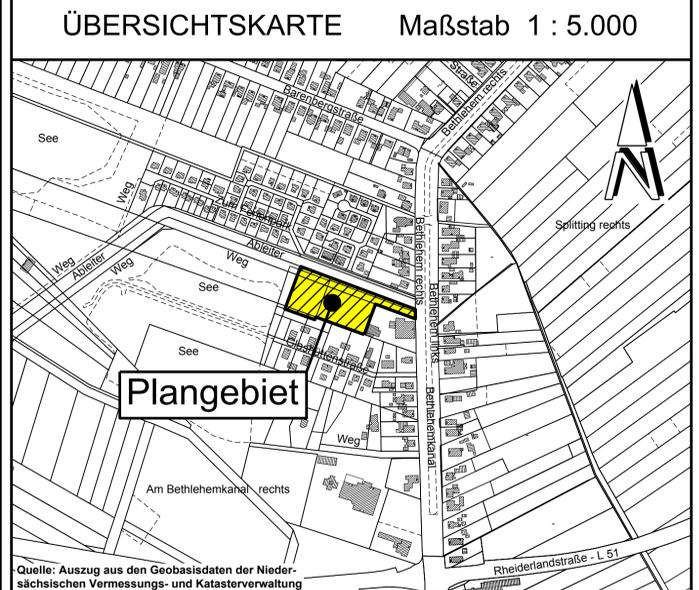
Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Höhenfestpunkt (Bolzen + 3,94 m NHN)

Füllschema der Nutzungsschablone:

| Baugebiet | |
|-----------------------------------|------------------|
| Geschossflächenzahl | Grundflächenzahl |
| Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |
| Sockelhöhe (SH) Traufhöhe (TH) | |



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

Bebauungsplan Nr. 271
" Westlich Bethlehem rechts und nördlich Glashüttenstraße "
mit örtlichen Bauvorschriften
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

BP271.DWG