

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Bökel Maßstab: 1:1000 Flur: 8

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

©2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Republikation Österreich-Motop

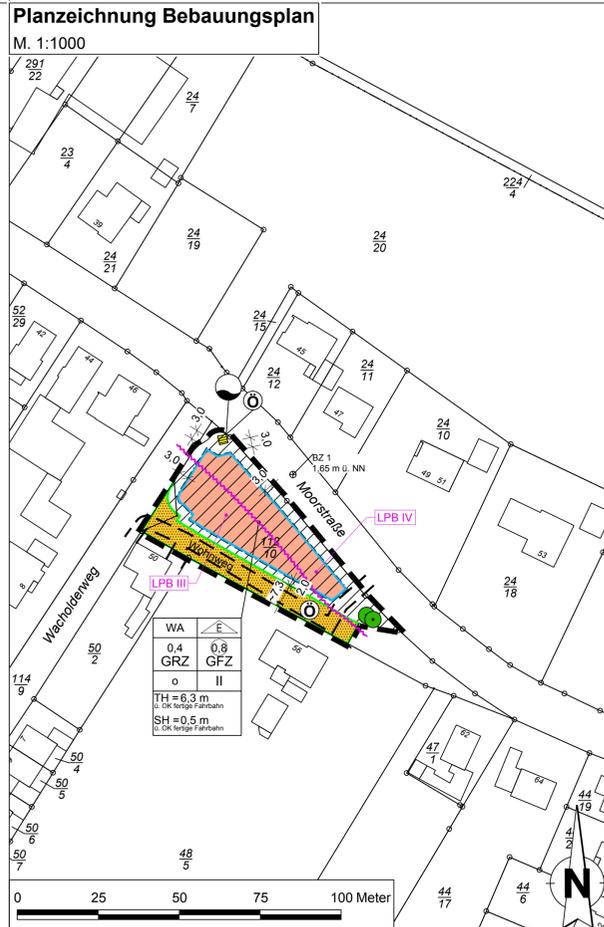
Die Planunterlagen entwerfen den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Papenburg, den 24.04.2019

Katasteramt Papenburg

Gez. Kuncke (VimGAR) (Unterschrift) Siegel



### Planzeichen nach PlanZV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist i.V.m. der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

#### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
Überbaubarer Bereich  
Nicht überbaubarer Bereich

#### Maß der baulichen Nutzung

**0,4** Geschossflächenzahl (GFZ)  
**0,4** Grundflächenzahl (GRZ)  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
**TH** Traufenhöhe, über OK fertige Fahrbahn (BZ 1)  
**SH** Sockelhöhe, über OK fertige Fahrbahn (BZ 1)

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**o** Offene Bauweise  
**E** nur Einzelhäuser zulässig  
**—** Baugrenze

#### Verkehrsflächen

**o** Straßenverkehrsflächen (o = öffentlich)  
**—** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

**o** Flächen für Versorgungsanlagen (o = öffentlich)  
**o** Regenwasser-Pumpstation  
**o** Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
**o** Erhaltung von Einzelbäumen

#### Sonstige Planzeichen

**—** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Leitungstrasse Gas zugunsten EWNetz)  
**o** Höhenlage bei Festsetzungen  
Bezugspunkt fortlaufend nummeriert mit Angabe der Höhe über Normalnull (ü. NN) hier: OK Fahrbahn Moorstraße  
**o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
**o** Lärmpegelbereich nach DIN 4109  
Pegelwerte in dB(A)  
61 < III ≤ 65  
66 < IV ≤ 70  
(s. textliche Festsetzungen Nr. 6)

### Übersichtskarte

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.03.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Papenburg, 29.03.2019  
Gez. Bechtluft  
Bürgermeister L.S.

### INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2019 im Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 10 bekannt gemacht worden. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 30.04.2019 rechtsverbindlich geworden.

Papenburg, 02.05.2019  
Gez. Strentzsch  
Bürgermeister I.A.

### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN UND MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Papenburg, .....  
Bürgermeister I.A.

### A. STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN

- Traufenhöhe** (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)  
Die maximal zulässige Traufenhöhe wird auf 6,30 m festgelegt. Diese Traufenhöhen dürfen nicht überschritten werden. Dabei darf die Traufhöhe durch untergeordnete Dachabschleppungen (z. B. Eingangüberdachung), Anbauten und Zwerchgiebeln unterbrochen werden. Die Traufenhöhe ist definiert als Schrittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut über der Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße. (Bezugspunkt OK Fahrbahn Moorstraße s. Planzeichnung).
- Sockelhöhe** (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)  
Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf nicht höher als 50 cm über fertig ausgebautem Erschließungsniveau NN liegen. (Bezugspunkt OK Fahrbahn Moorstraße s. Planzeichnung).
- Garagen, Carports und Nebenanlagen** (§ 12 BauNVO, § 14 BauNVO)  
Innerhalb der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche zur Moorstraße (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) sind Garagen/Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.
- Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 12 Wohneinheiten im Plangebiet zulässig.
- Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung** (gem. § 1 Abs. 5 und 6 und § 4 Abs. 3 BauNVO)
- Einschränkung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA):**  
Die im allgemeinen Wohngebiet nach BauNVO § 4 Abs. 3  
– Nr. 4 Gartenbaubetriebe  
– Nr. 5 Tankstellen  
vorgesehen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.
- Immissionsrechtliche Festsetzungen** (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Schallschutz für Außenfassaden gemäß DIN 4109**  
Im gekennzeichneten Bereich sind für Fassaden, deren Lotrechte zur Moorstraße weist, passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereichs „IV“ nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mit einem Mindestwert des resultierenden Schalldämmmaßes  $R_{w, res} = 40$  dB als Mindestwert notwendig. Dieser Wert ist auf die Gesamtheit von Wänden, Fenstern, Türen, Dachschrägen, Dachgauben etc. bezogen.  
Im gesamten Geltungsbereich der 6. Änderung der Bebauungsplan Nr. 44 „Östlich Heideweg“ sind zum Schutz der Nachtruhe Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit schalldämmenden Raumluftungsgeräten auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht anderweitig gewährleistet werden kann
- Schallschutz für Außenwohnbereiche**  
Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) sind ohne Einzelnachweis nur an der Süd-/Südwestseite, mit einer ausreichenden Schallschirmung durch die Wohngebäude zur Moorstraße, zulässig.  
Alternativ ist ein Nachweis von Schutzvorkehrungen für den Außenwohnbereich auf den Zielwert von 55 dB(A) vorzulegen.

### B. ÖKOLOGISCHE FESTSETZUNGEN

- Bei einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) sind für die zusätzlich versiegelte Fläche ausschließlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.
- Vor der Beseitigung potentieller Höhenbäume im Plangebiet sind diese durch geschultes Fachpersonal auf die Nutzung von hölzubritenden Vogelgelarten und/oder von Fledermäusen zu prüfen (Ökologische Baubegleitung).
- Kompensationsmaßnahmen** (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB)  
Als Kompensationsfläche steht folgende Fläche zur Verfügung:  
Stadt Papenburg, Gemarkung Aschendorf, Flur 47, Flurstück 48/8  
Gesamtgröße der Fläche: ca. 2.600 m<sup>2</sup>

### Kompensationsmaßnahme: Anlage einer Obstwiese (HOJ):

Im Rahmen der Kompensationsmaßnahme ist die Aufwertung einer in Sukzession befindliche Grünlandfläche geplant. Die Kompensation erfolgt somit auf dem Flurstück 48/8 der Flur 47 in der Gemarkung Aschendorf.  
Das Kompensationsfördermaß umfasst rd. 956 WE.  
Die Stadt Papenburg stellt hierfür eine 2.600 m<sup>2</sup> große Fläche zur Verfügung, auf der 20 Obstbäume gepflanzt werden.  
Die Obstbäume werden locker verteilt oder reihensetzt gepflanzt. Eine strenge Reihenpflanzung ist zu unterbinden. Bei den Obstgehölzen sind lokale Arten zu verwenden. Die Sortenauswahl wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland vorgenommen bzw. erfolgt in Anlehnung an die Liste der geförderten Hochstamm-Obstsorten. Die Auswahl betrifft die Apfel-, Birnen-, Süß- und Sauerkirschsorten sowie Pflaumen, Zwetsche, Mirabelle und Walnus. Die Obstbäume erhalten die ersten drei Jahre Erziehungs- bzw. Pflegeschritte.  
Pflanzverband: ca. 8 m x 8 m, das entspricht 64 m<sup>2</sup> je Baum (kleine Obstwiese).  
Mindestqualität: H, 10-14, (Pflanzqualität entsprechend DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarten“).  
Regelmäßige Überprüfung der Baumanbindung.  
Offenhalten einer Baumscheibe von mindestens 1,5 m Durchmesser durch mulchen mit entfernen von Kraut- oder Grasbewuchs in der Anwuchsphase.  
Schutzmaßnahmen gegen möglichen Wildverbiss bei Bedarf (Fegemanschette).  
Im ersten Standjahr bei anhaltender Trockenheit wässern.  
Der Untergrund der Streuobstwiese ist extensiv zu pflegen (z.B. zweimalige Mahd).  
Bei einer Beweidung der Streuobstwiese sind die Bäume gegen Verblisschäden zu schützen (z.B. Drahtrose).  
Auf die Verwendung **alter, regionaler Sorten** ist zu achten.

### C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gem. § 84 NBauO

- Die Dächer der Hauptbaukörper sind nur als Sattel- oder Walmdächer zulässig. Die Dachneigung wird dabei wie folgt festgesetzt:  
- Sattel- und Walmdächer zwischen 30 und 55 Grad  
- Flachdachanteile des Hauptbaukörpers dürfen maximal ¼ der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen.
- Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin dürfen versiegelte Flächen, wie Garagenzufahrten und Hauseingänge, eine Breite von insgesamt 5,00 m nicht überschreiten.
- Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird.
- Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.
- Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.
- Als Grundstückseinfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur Heckenanpflanzungen zulässig.
- Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden bzw. kann gedrosseit in den öffentlichen RW-Kanal abgeleitet werden.  
Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

### 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 - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 709-2120 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.
- Kampfmittelbeseitigung**  
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.
- Abfallentsorgung**  
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.  
Anwohner im Änderungsbereich müssen ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße „Moorstraße“ zur Abfuhr bereitstellen.
- Versorgungsleitungen**  
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
- Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken**  
Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist, soweit möglich, aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern.
- Baumschutzsatzung**  
Auf die Beachtung der Satzung der Stadt Papenburg über den Schutz des Baumbestandes vom 15.11.2008 wird hingewiesen.
- Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen**  
Entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz gilt für neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, dass diese gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

### Stadt Papenburg

Offen für mehr  
Landkreis Emsland

## BAULEITPLANUNG

### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44

#### "Östlich Heideweg"

- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung -  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

### - ABSCHRIFT -

Datum: 28.03.2019

Telefon: (0491)9443-0 - Telefax: (0491)9443-50 - mailing-buero-grote.de  
christian.strentzsch@papenburg.de

STADT PAPENBURG

Hauptkanal rechts 68/69 - 28871 Papenburg

Projekt-Nr.: 1375 AG; Frauenpreis  
Pf/Frauenpreis-Netkom/1375 6. A. B-Plan ostl. Heideweg/08 Zeichnungen CAD/3. Satzungsbeschluss/6. A. Bplan Nr. 44 dog