



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 Baunutzungsverordnung 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



Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (zu Gunsten der Stadt Pbg)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.06.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 beschlossen.
Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 4 Abs. 3 BauGB am 19.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Papenburg, den 21.07.2014
Bürgermeister i.V.
gez. Landeck
Stadtbaurat



Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Papenburg
Gemarkung: Aschendorf
Flur: 51
Maßstab 1:1000
Geschäftsbuch Nr.: L4-94-2014

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2014).
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.

den (Ort)
den (Datum)
..... (Amtliche Vermessungsstelle) (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Planung der Stadt Papenburg.

Papenburg, den 28.03.2014

Bürgermeister i.V.
gez. Landeck
Stadtbaurat



Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.06.2014 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.07.2014 bis zum 08.08.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Papenburg, den 01.09.2014

Bürgermeister i.V.
gez. Landeck
Stadtbaurat



Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die ersparte öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 4a (3), Satz 1, zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis
gem. § 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 § 4 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 Papenburg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB am 21.10.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Papenburg, den 22.10.2014

gez. Bechtluft
Bürgermeister



Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 14.11.2014 im Amtsblatt des Landkreises Emsland Nr. 26 bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 14.11.2014 rechtsverbindlich geworden.

Papenburg, den 17.11.2014

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.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Papenburg die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 91 "Emdener Straße / Teil II", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Papenburg, den 21.10.2014

gez. Bechtluft
Bürgermeister



Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 91 „Emdener Straße - Teil II“, 1. Änderung

A. Städtebauliche Festsetzungen

- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind 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 Erschließungsstraßeniveau (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) liegen.
- Innerhalb der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) sind Garagen/Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.
- Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahme (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Bei einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) sind für die zusätzlich versiegelte Fläche ausschließlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Lärmbereich II.
Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind 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 Außengeräuschpegel L _{WA} in dB(A)	Erforderliche Standard-Schalldämmungsdifferenz erf. DnT,w in dB	
		Raumarten	
II	56 bis 60	Wohn- und Schlafräume	Unterrichts- und Arbeitsräume
		30	30

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Standard-Schalldämmungsdifferenz (erf. DnT,w in dB) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern, die dem vollen Schalleinfall durch die Meppener Straße unterliegen sind schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Standard-Schalldämmungsdifferenzen müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen. Außerdem alle Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit der Schallschutzklasse 2, die ohnehin durch die Wärmeschutzverordnung gefordert wird, auszuführen.

7. Balkone oder Loggien oberhalb des Erdgeschosses dürfen im WA nicht an der Hausseite angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall infolge Straßenverkehrslärms durch die Meppener Straße unterliegen oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z. B. 1,80m hohe feste Umfassung) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwände, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Hallekonstruktion luftdicht ausgeführt werden.

8. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden innerhalb der als WA festgesetzten Flächen kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (zum Beispiel Schlafzimmer) im Bereich der Meppener Straße auf die lärmabgewandten Nordseiten bis zu 10 dB und auf die seitlichen West- und Ostseiten bis zu 3 dB an Lärmreduzierung gegenüber der Südseite erreicht werden. Auch bei der Anordnung der Außenwände auf die o.a. lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelmaßnahmen zu erzielen.

Hinweise:

- Die durch den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung betroffenen Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 91 „Emdener Straße - Teil II“ treten, mit Inkrafttreten des v. g. Bebauungsplanes außer Kraft.
- Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. I S. 1548). Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Papenburg, Baudzernat, Zimmer 56, eingesehen werden.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen 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 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 Polizeienstelle, das Ordnungsamt der Stadt Papenburg oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen.

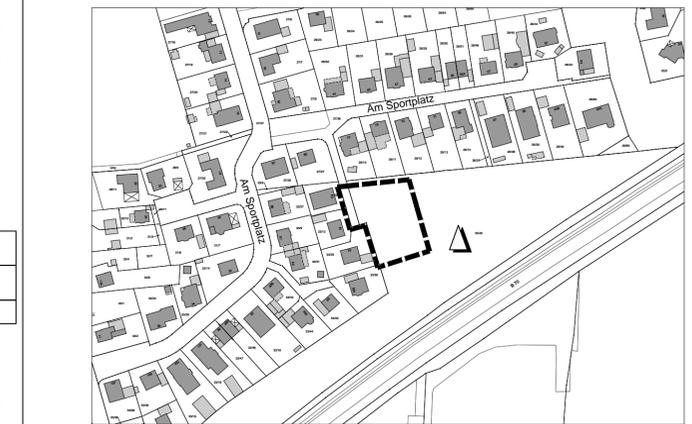
- Die Anwohner von Stichstraßen ohne Wendeplätze bzw. von Wohnwegen müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

Ordnungswidrigkeiten:

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der im Bebauungsplan getroffenen bauleitplanerischen Festsetzungen. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.



Bebauungsplan Nr. 91 "Emdener Straße/ Teil II", 1. Änderung gemäß § 13a BauGB



FACHDIENST PLANUNG

MAßSTAB:
1:1000

DATUM:
28.03.2014

GEZ.:
Hanekamp

PLAN-NR.:
91

BEARB.:
Brinker

STADTBAURAT:
Landeck