Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Aschendorf Flur: 10
Maßstab: 1:1000

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

© L4-123/2021

LGLN
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 Juli 2021). 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.

Papenburg, den 19.10.2021

Katasteramt Papenburg

Gez. Kuncke (VmOAR)
(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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808) 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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — überbaubare Fläche; Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO); nicht überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
GFZ 0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
⚠ — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch (Gasleitung)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung:
RS — Räumstreifen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Papenburg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 "Wohnanlage zwischen Emdener Straße und Raiffeisenstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und der Begründung mit Anlagen als Satzung beschlossen.

Papenburg, 18.10.2021
Gez. Wessels
Bürgermeister i. V. L.S.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.09.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Papenburg, 06.10.2020

Bürgermeister i. V. L.S.
Gez. Rautenberg
Stadtbaurat

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
ING. BÜRO W. GROTE GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg

Papenburg, 14.10.2021

Gez. i. A. Moos
Planverfasser

BERATENDER INGENIEURE
Ing.-Büro W. Grote GmbH Bahnhofstraße 6-10
26871 Papenburg Tel.: (04961)9443-0 Fax: (04961)9443-50

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 ABS. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.10.2020 bis 30.10.2020 durch Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Papenburg, 03.11.2020

Bürgermeister i. V. L.S.
Gez. Rautenberg
Stadtbaurat

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die von der Planung berührten Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 ABS. 1 BauGB am 01.10.2020 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Papenburg, 03.11.2020

Bürgermeister i. V. L.S.
Gez. Rautenberg
Stadtbaurat

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.06.2021 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 26.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.07.2021 bis 06.08.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Papenburg, 09.08.2021

Bürgermeister i. V. L.S.
Gez. Rautenberg
Stadtbaurat

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.10.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Papenburg, 18.10.2021
Gez. Wessels
Bürgermeister i. V. L.S.

INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.01.2022 im Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 03/2022 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.01.2022 rechtsverbindlich geworden.

Papenburg, 17.01.2022
Gez. Engbers
Bürgermeister i.A. L.S.

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN UND MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten 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. L.S.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gebietsnutzung (§ 9 (1) und § 12 (3a) BauGB; § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der nachstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden Planzeichnung sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen im Durchführungsvertrag oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig, soweit das Vorhaben den nachfolgend aufgeführten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen entspricht.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und umfasst folgende Unterlagen:

- Lageplan

1.2 Allgemeines Wohngebiet

Das Allgemeine Wohngebiet „WA" gem. § 4 BauGB dient vorwiegend dem Wohnen

Allgemein zulässig sind (gem. § 4 Abs2 BauNVO):

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gem. § 4 Abs.3 und § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen.

2. Immissionsrechtliche Festsetzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen

- Gewerbelärm

  Die Fenster schützenswerter Räume an der süd-westlichen Fassade von Haus 1 (s. V+E-Plan) sind - entsprechend der vorliegenden Planung - als geschlossene Bauteile auszuführen (keine zu öffnenden Fenster).

- Verkehrslärm

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109

An den im Gutachten gekennzeichneten Fassaden sind auf Basis der festgesetzten Lärmpegelbereiche für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.
Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1: 2018-01, Kapitel 7. 1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den im Gutachten gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (Anlagen 7.1 bis 7.3) ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	*1*	*2*
Zeile	*Lärmpegelbereich*	*Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB*
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

** Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.*

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn sich dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Schallschutz von Schlafräumen

An den im Gutachten gekennzeichneten Räumen sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.
Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig."

ÖKOLOGISCHE FESTSETZUNGEN

1. Bei einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) sind für die zusätzlich versiegelte Fläche ausschließlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden (gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO).
2. Baumschutz
   Grundsätzlich sind alle im Plangebiet befindlichen Altbaumbestände mit einem Stammumfang ≥ 80 cm, gemessen 1,0 m über OKG, zu erhalten.
   Sollten bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes im Zusammenhang z.B. mit Hochbaumaßnahmen oder der Herstellung von Zufahrten, Bäume gefällt oder erheblich beschädigt werden, sind diese im Verhältnis zum Stammdurchmesser des Baumes zu ersetzen.

   Ermittlung des Kompensationsumfangs:
   pro 10 cm Stammdurchmesser eines beseitigten Baumes ist ein neuer standortgerechter Baum zu pflanzen.
   Die Standorte der Ersatzbäume sind mit der Stadt Papenburg abzustimmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO

1. Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird.
2. Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.
3. Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.
4. Als Grundstückseinfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur Heckenanpflanzungen zulässig.
   Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine andere Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO).

HINWEISE

a) Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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.

b) Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

c) Immissionsschutz
Verkehrsimmissionen
Von der Kreisstraße 151 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
Jettieflugkorridor
Das Plangebiet befindet sich in einem Jettieflugkorridor. Für das geplante Baugebiet können keine Beschwerden und Ersatzansprüche gegenüber der Bundeswehr, hinsichtlich des Immissionsschutzes (Fluglärm) geltend gemacht werden.

d) 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.

e) Grundwasserhaltung bei Tiefbauarbeiten
Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und durch einen geeigneten Sachverständigen mit Referenzen in der Bearbeitung abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen zu begleiten und zu überwachen.

f) Grundwasserentnahme
Eine Grundwasserentnahme innerhalb des Plangebietes zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser ist unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.
Eine Grundwasserentnahme im Plangebiet zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser ist nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/ Kontaminationen untersucht und seine gefahrlose Nutzung durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird.

g) Grundwasserentnahme zur Brauchwassernutzung
Zur Sicherstellung der Trinkwasserhygiene und zum Schutz des Öffentlichen Trinkwasserleitungsnetzes, sind bei der hausinternen Trinkwasserinstallation, bei zusätzlicher Brauchwassernutzung aus dem Grundwasser, die Anforderungen der DIN EN 1717 zu beachten. Insbesondere ist die Trinkwasserinstallation gegenüber der Brauchwasserinstallation abzutrennen (getrennte Rohrinstallation bis zur jeweiligen Verwendungsstelle).

h) Gewässerrandstreifen
Der in der Planzeichnung festgesetzte 5, 0 m breite Gewässerrandstreifen zum Altenkampgraben (Gewässer II. Ordnung) muss im vollem Umfang erhalten und für die Unterhaltung nutzbar bleiben. Gemäß der geltenden Verbandssatzung des Unterhaltungsverbandes 104 „Ems IV" dürfen innerhalb des Gewässerrandstreifens keine Aufschüttungen und Anpflanzungen vorgenommen werden oder bauliche Anlagen errichtet werden.

i) 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.

j) Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen
Entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz gilt für neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikations-dienstleistungen verfügen sollen, dass diese gebäudeinternbis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

k) Baumschutzsatzung
Auf die Beachtung der Satzung der Stadt Papenburg über den Schutz des Baumbestandes vom 15.11.2008 wird hingewiesen.

l) Ökologische Hinweise
- Vor der Beseitigung potentieller Höhlenbäume bzw. Gehölzanpflanzungen im Plangebiet sind diese durch geschultes Fachpersonal auf die Nutzung von gehölzbrütenden Vogelarten und/oder von Fledermäusen zu prüfen (Ökologische Baubegleitung).
- Um den Belangen des Artenschutzes zu entsprechen, darf eine mögliche Beseitigung von Solitärbäumen und/ oder Gehölzen nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und 30. September erfolgen.
- Ausreichender Abstand zum Wurzelbereich der Bäume. Die Traufenhöhe gilt als Orientierungshilfe beim Beachten des Wurzelbereiches
- Kein Freilegen von Baumwurzeln
- Keine Anschüttungen im Bereich des Wurzelwerkes
- Keine Bodenverdichtung im Bereich des Wurzelwerkes (kein Befahren mit schweren Baumaschinen, kein Lagern von Baumaterialien etc.)
- Keine Versiegelungen im Bereich des Wurzelwerkes durch Einstellplätze, Zuwegungen etc.
- Keine Beschädigungen oberirdischer Baumteile (Stammschutzmaß-nahmen gegen mechanische Verletzungen)
- Keine Eingriffe in die Kronenbereiche der Altbaumbestände (fach- und sachgerechte Kronenschnitt nur bei Bedarf und durch einen Fachbetrieb); eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist erforderlich

m) Bauliche Nutzung/Vorschriften
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

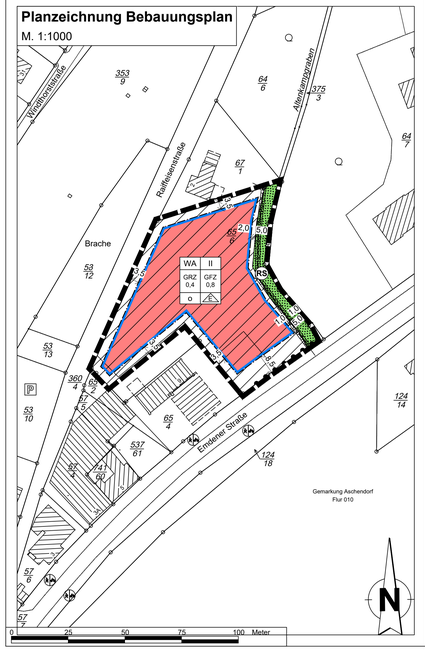
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Papenburg (Dechant-Schütte-Straße 22, 26871 Papenburg) eingesehen werden.

Dies betrifft vorwiegend nachfolgende in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen aufgeführte DIN-Normen und Vorschriften:

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau

Planzeichnung Bebauungsplan

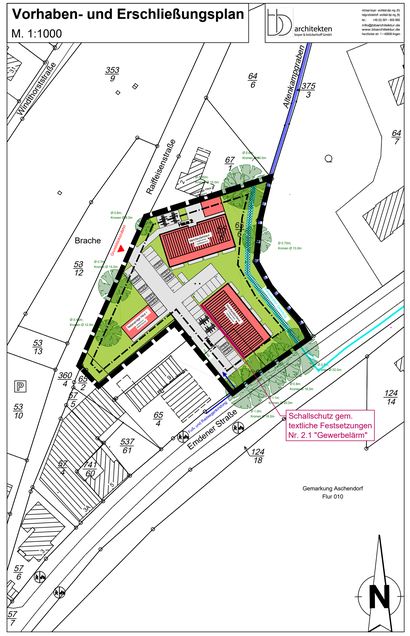
M. 1:1000



Vorhaben- und Erschließungsplan

M. 1:1000

architekten
Inhaber: architekt Ing. (fh) Ingo Kampen® architekt Ing. (fh)
Tel.: +49 (0) 591 - 600 990
info@kampen-bauplan.de
www.kampen-bauplan.de
Hochstraße 44 – 11 49808 Lingen



Papenburg
Offen für mehr

BAULEITPLANUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 46

"Wohnanlage zwischen Emdener Straße und Raiffeisenstraße"

- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung -
(gemäß § 12 (3a) BauGB und
§ 13a BauGB -Bebauungsplan der Innenentwicklung-)

- A B S C H R I F T -

Datum: 14.10.2021

Telefon: (04961)9443-0 - Telefax: (04961)9443-50 - mail@ing-buero-grote.de
Ing.-Büro W. Grote GmbH
Bahnhofstraße 6-10 - D-26871 Papenburg

Telefon: 04961 82256 - Telefax: 04961 82234 -
Email: christina.engbers@papenburg.de
STADT PAPENBURG
Hauptkanal rechts 68/69 - 26871 Papenburg

P:\Hoge Christoph\1613 BLP Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern in Aschendorf\09 Zeichnungen CAD\3. Satzungsbeschluss\vBPlan Nr. 46 UTM.dwg