



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

© 2012 LGLN

### 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

Mischgebiete  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

#### Maß der baulichen Nutzung

GRZ z.B. 0,4 Grundflächenzahl  
GFZ z.B. 0,4 Geschosflächenzahl  
z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze

#### Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich

#### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch PVC DN 100

#### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. Nr. 24 BauGB (s. textl. Fests. Nr.1.6.2)  
S 1 Lärmpegelbereich IV  
S 2 Lärmpegelbereich III

#### Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses  
Zweckbestimmung: G = offener Graben  
 Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG i. V. m. § 58 Abs. 2 NWG s. Hinweis Nr.7  
Zweckbestimmung: GRS = Gewässerrandstreifen  
 40m Baubeschränkungszone  
 20m Bauverbotszone

#### Verfahrensvermerk

##### Änderungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.6.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 187 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.7.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Papenburg, den 27.7.2012  
Bürgermeister i.V.

gez. Landeck

Stadtbaurat



#### Planunterlagen für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemeinde: Papenburg  
Gemarkung: Bokel  
Flur: 8  
Maßstab: 1:1000 Geschäftsbuch Nr.: LA-249-2012

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

© 2012 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 2012).  
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 14.1.2013  
(Ort)

Katasteramt Papenburg  
(Amtliche Vermessungsstelle)



#### Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Fachdienst Planung der Stadt Papenburg.

Papenburg, den 24.5.2012

Bürgermeister i.V.

gez. Landeck

Stadtbaurat



#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.6.2012 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.7.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des geänderten Bebauungsplans und der Begründung haben vom 3.8.2012 bis 3.9.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Papenburg, den 4.9.2012

Bürgermeister i.V.

gez. Landeck

Stadtbaurat



#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Papenburg hat die 1. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Papenburg, den 14.12.2012

Bürgermeister

gez. Bechtluft



#### Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.1.2013 im Amtsblatt des Landkreises Emsland Nr. 1 bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit am 15.1.2013 rechtsverbindlich geworden.

Papenburg, den 16.1.2013

Bürgermeister i.A.

gez. Schwede



#### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel des Abwägungsvorganges

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

Papenburg, den .....

Bürgermeister i.A.



#### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bauplanungsrechts (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Papenburg die 1. Änderung dieses Bebauungsplans Nr. 187/1 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Papenburg, den 13.12.2012

gez. Bechtluft

Bürgermeister



### Textliche Festsetzungen

#### A. Städtebauliche Festsetzungen

**A Städtebauliche Festsetzungen**  
1. Nutzungsbeschränkungen im Mischgebiet (MI) gemäß § 1 (5) BauNVO:

1.1 Im MI sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Ausgenommen hiervon sind:

Sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächern für den Verkauf an letzte Verbraucher sowie für Einzelhandelsbetriebe für nachfolgende zentrenrelevante Branchen und Sortimente

zentrenrelevant

Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)  
Bücher  
Computer und Zubehör, Telekommunikation  
Elektrokleingeräte, Leuchten  
Foto, Film  
Geschenkartikel  
Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat  
Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf  
Kunstgegenstände, Antiquitäten  
Lederwaren, Kürschnerwaren  
(inkl. Pelze, Taschen, Schulfürzen)  
Musikinstrumente  
Optik, Hörakustik  
Schuhe  
Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung (inkl. Jagd-, Reit- und Anglerausstattung, Waffen)  
Schreibwaren  
Spielware (inkl. Hobbybedarf, Basteln)  
Sanitätswaren  
Uhren und Schmuck, Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)  
Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

1.2 Verkaufsfächern für den Verkauf an letzte Verbraucher (§ 1 (5) und (9) BauNVO) Im MI sind - abweichend von der Regelung in 1.1 - Handwerksbetriebe mit Verkaufsfächern für den Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment branchentypisch ist und der Vertrieb der Waren nicht die Hauptnutzung darstellt. Für das Einzelsortiment darf eine Verkaufsfäche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

1.3 Zulässige branchentypische Randsortimente (§ 1 (5) und (9) BauNVO) Im MI sind - abweichend von der Regelung in 1.1 - branchentypische Randsortimente, welche zentrenrelevant sind, zulässig, wenn sie maximal 10 % der Gesamtverkaufsfäche einnehmen.

1.4 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO) Im Mischgebiet (MI) sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Ausgenommen hiervon sind:

- Vergnügungstätten
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.5 Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 (6) BauNVO) Die im MI nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungstätten) vorgesehene Ausnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Begrenzung der Zahl der Wohnungen  
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den Mischgebieten nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen (S1 und S2) Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen sind. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschragen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109, Tabelle 10 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

**Pegelbereich III (S2): Für Wohn- und Schlafräume 35 dB und für Unterrichts- und Arbeitsräume 30 dB erforderliche Standard- Schallpegeldifferenz**

**Pegelbereich IV (S1): Für Wohn- und Schlafräume 40 dB und für Unterrichts- und Arbeitsräume 35 dB erforderliche Standard- Schallpegeldifferenz**

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenz (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 in den Lärmpegelbereichen III - IV (S1 und S2) die dem vollen Schalleinfall durch die Straßen B 70 - Meppener Straße sowie der L 51/K 158- Rheiderlandstraße unterliegen sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenzen müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Südwest- und Nordwestfassade) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, 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 Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die seitlichen Nordost- und Südostseiten bis zu 3 dB an Lärminderung gegenüber der Nordwest- und Südwestseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die zuvor angeführten lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

#### B. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO

Dachneigung  
In den Mischgebieten sind nur Wohn- und Bürogebäude mit Dächern mit einer Mindestdachneigung von 30° zulässig. Bei Pultdächern gilt eine Mindestdachneigung von 20°. Dieses gilt nicht für Garagen gem. § 12 BauNVO und für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO. Es gilt auch nicht für untergeordnete Anbauten bis zu einer Grundfläche von 30 m<sup>2</sup>.

#### Hinweise:

1. Durch die 1. Änderung ist ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 187/1 „Südlich Moorstraße, Teil I“ betroffen. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung tritt der betroffene Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 187/1 außer Kraft.

2. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132)

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 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 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.

4. Sollten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen.

5. 40 m Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStRG:

Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden innerhalb der 40 m- Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbalasträgers der B70 erforderlich

6. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften, können bei der Stadt Papenburg, Bauamt Zimmer 56, eingesehen werden.

7. Der Gewässerrandstreifen ist unter Berücksichtigung von § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes i. V. m. § 58 Abs. 2 Niedersächsisches Wassergesetz von jeglicher Bebauung freizuhalten.

#### Ordnungswidrigkeiten

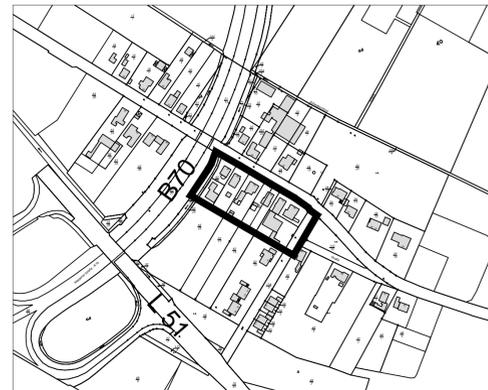
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen des Bebauungsplans zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichtbeachtung der im Bebauungsplan getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer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

# Papenburg

Offen für mehr

**Bebauungsplan Nr. 187/1  
"Südlich Moorstraße - Teil I", 1. Änderung  
-mit baugestalterischen Festsetzungen-**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB



## FACHBEREICH PLANUNG

MASSTAB:  
1 : 1000

DATUM:  
29.10.2011

GEZ.:  
Blaurock/Hanekamp

PLAN-NR.:  
187/

BEARB.:  
Landeck

STADTBAURAT:  
Landeck