



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 Baunutzungs-verordnung 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 Geschoßflächenzahl
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 Geltungs-bereichs 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

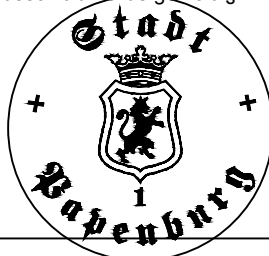
Nachrichtliche Übernahmen

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

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.6.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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



Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemeinde: Papenburg
Gemarkung: Bokel
Flur: 8
Maßstab 1:1000
Geschäftsbuch Nr.: L4-249-2012

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 August 2012.
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

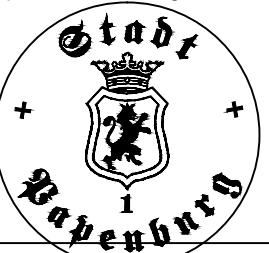
Papenburg, den 14.1.2013
(Ort)
Katasteramt Papenburg
(Amtliche Vermessungsstelle)

gez. Küncke
(Unterschrift)



Planverfasser

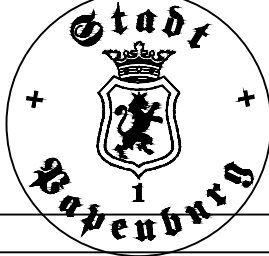
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachdienst Planung der Stadt Papenburg.
Papenburg, den 24.5.2012
Bürgermeister i.V.
gez. Landeck
Stadtbaurat



Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.6.2012 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Papenburg, den 14.12.2012
Bürgermeister
gez. Bechtluft



Inkrafttreten

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

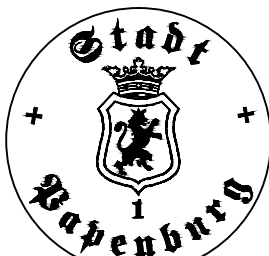
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Papenburg, den
Bürgermeister i.A.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baupetzbuches (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 Bebauungsplanes 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 Verkaufsflächen 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, Schulanfänger)
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 Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (§ 1 (5) und (9) BauNVO) im MI sind - abweichend von der Regelung in 1.1 - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen 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 Verkaufsfläche von 100 m² 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 Gesamtverkaufsfläche 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:

- Vergnügungsstätten
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

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, Dachschrägen) 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- Rhedelerlandstraße unterliegen sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenzen müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenfläche 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 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- Rhedelerlandstraße unterliegen sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Standard-Schallpegeldifferenzen müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenfläche zu ermöglichen.

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 m².

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 Bebauungsplanes 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 (BGBI I S. 132)

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

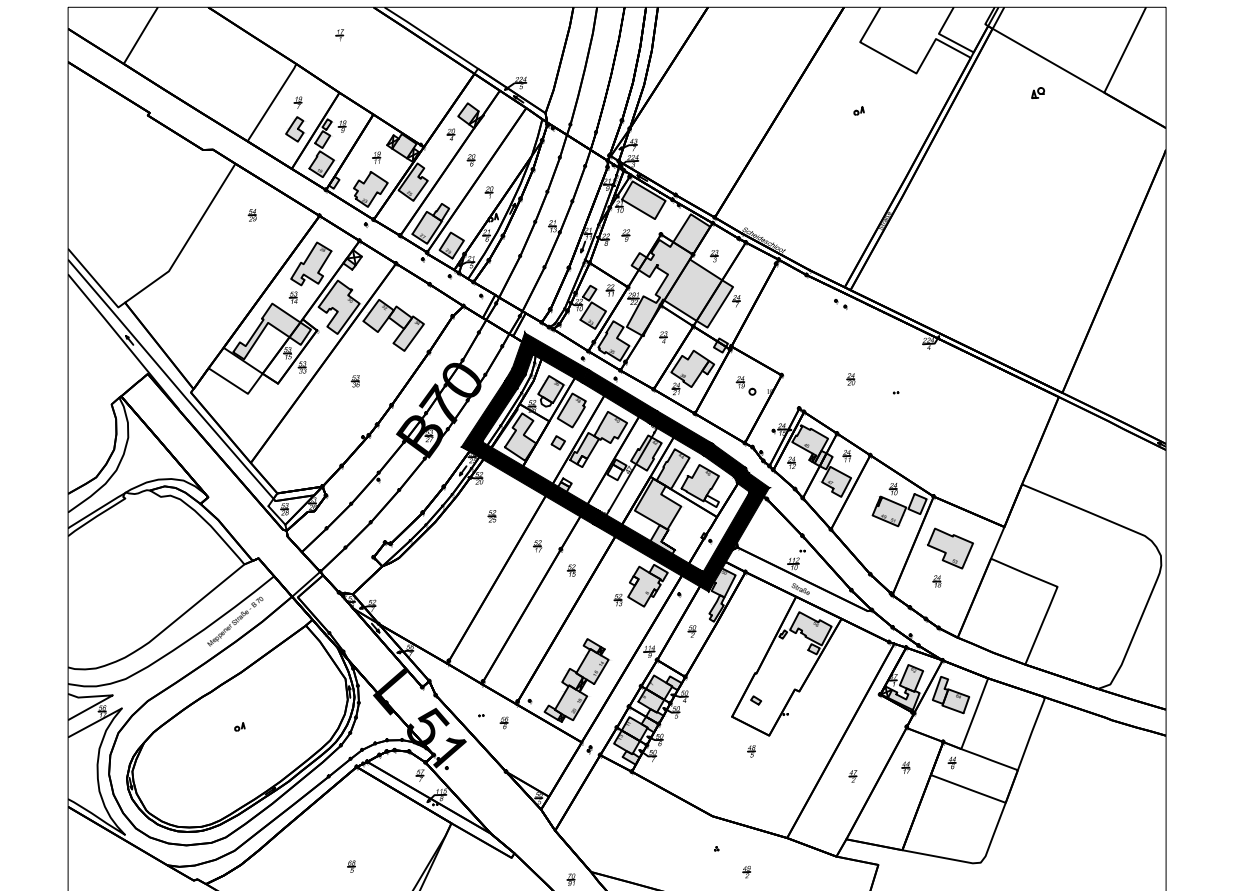
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer 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 Innentwicklung gemäß § 13 a BauGB



FACHBEREICH PLANUNG

MASSSTAB: 1 : 1000	DATUM: 29.10.2011	GEZ.: Blaurack/Hanekamp
PLAN-NR.: 187/	BEARB.: Landeck	STADTBAURAT: Landeck