A. Städtebauliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohnungen je Einzel oder Doppelhaus zulässig.

2. Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO vorgesehene Ausnahme (Tankstellen) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

3. Die Oberkante des fertigen Fußbodens (SH = Sockelhöhe) darf nicht höher als 0,50 m über der Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper liegen.

4. Die Traufhöhe darf nicht höher als 4,30 m über der Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper liegen. Die Traufenhöhe wird im Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Sparren gemessen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäudeteile oder Gebäuderücksprünge ausgenommen.

5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen angrenzen, sind Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o.g. Anlagen zulässig.

6. In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV und III sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'W,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

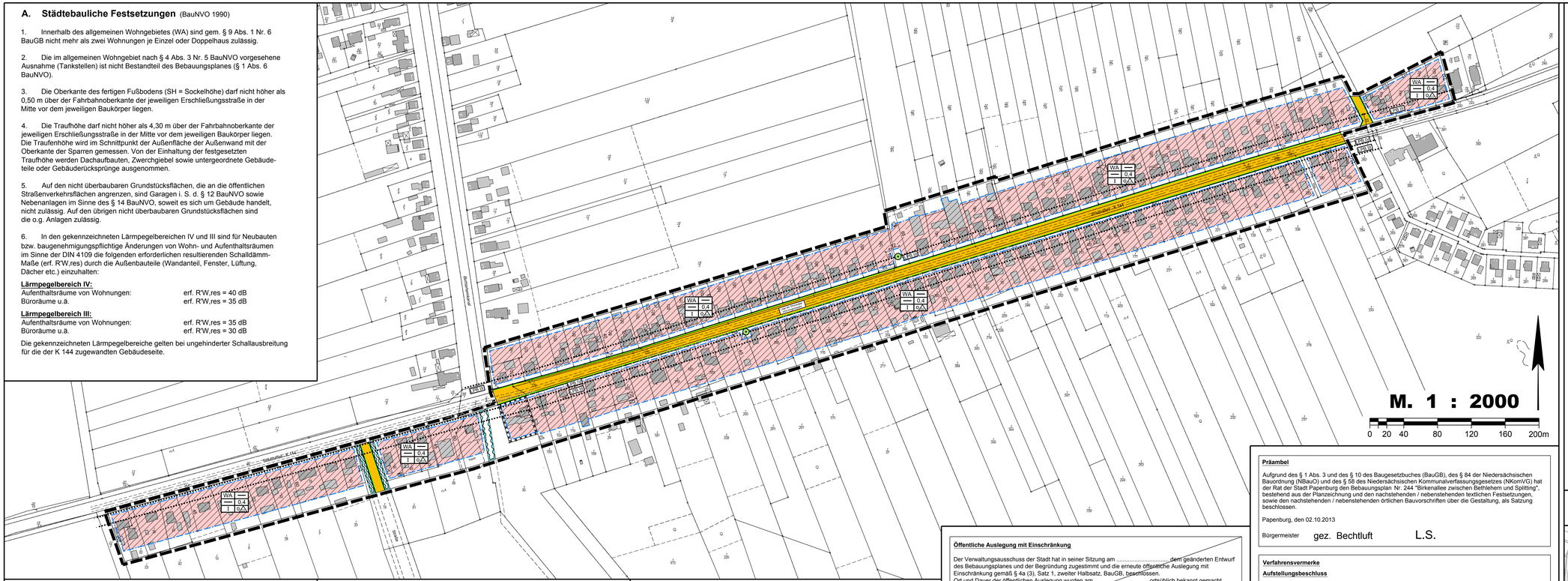
Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. R'W,res = 40 dB
Büroräume u.ä.	erf. R'W,res = 35 dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. R'W,res = 35 dB
Büroräume u.ä.	erf. R'W,res = 30 dB

Die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten bei ungehinderter Schallausbreitung für die der K 144 zugewandten Gebäudeseite.



B. Ökologische Festsetzungen

1. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird oder entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen ist, soweit möglich, aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Dies ist durch bauliche Maßnahmen (z.B. Versickerungsmulden) sicherzustellen. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Bauanzeigeverfahrens nachzuweisen

2. Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzanpflanzung gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

3. Für die zusätzlich versiegelte Grundstücksfläche ist auf dem jeweiligen Grundstück zur freien Landschaft hin eine Anpflanzung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Pro qm neu versiegelter Fläche (Gebäude, Zuwegungen) sind 0,6 qm mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Die Anpflanzung ist mindestens 3-reihig auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Pflanzreihen hat 1,50 m und 1,00 m in der Reihe zu betragen. Es sind mind. 4 Arten zu mindestens je 15 % zu verwenden. Die Lage und Größe der Anpflanzung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Bauanzeigeverfahrens nachzuweisen.

Pflanzliste

Bäume		**Sträucher**	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Corylus avellana	Haselnuss
Betula pendula	Hängebirke	Crataegus monogyna	Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Ilex aquifolium	Stechpalme
Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Fraxinus excelsior	Esche	Rosa canina	Hundsrose
Quercus robur	Stieleiche	Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sambucus nigra	Schw. Holunder
Tilia cordata	Winterlinde	Viburnum opulus	Gem. Schneeball

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

1. Die Dächer der Hauptbaukörper sind nur als symmetrisch geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 30-60° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachgauben. Flachdachanteile des Baukörpers dürfen maximal 1/4 der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen.
Für gewerblich genutzte Gebäude können Ausnahmen zugelassen werden.

2. Die Breite von Dachgauben darf bei Gebäuden in der Summe nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Traufenlänge betragen. Für die Bemessung der Breite sind die äußersten Punkte der Gaube maßgeblich. Einzelgauben dürfen 1/3 der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Sie müssen mindestens 1/10 der jeweiligen Länge des zugehörigen Hauptbaukörpers von den Ortgängen (Windfedern) entfernt sein.

3. Diese örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für baurechtlich zulässige Nebengebäude und Garagen ab einer Entfernung von 15 m und für Hauptgebäude ab einer Entfernung von 20 m von der straßenseitigen (Birkenallee - K 144) Grundstücksgrenze.

D. Hinweise

1. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 244 "Birkenallee zwischen Bethlehemkanal und Splitting" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 "Birkenallee", genehmigt am 27.09.1979, außer Kraft. Ebenfalls außer Kraft tritt für den Geltungsbereich die „Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Bebauung an den Kanälen" i.d.F. vom 15.12.1988, zuletzt geändert am 12.10.2000.

2. Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück Nr. 2/17 eine Altlastverdachtsfläche (EVA-Anlagen-Nr.: 454.041.5.030.0013). Erdbauliche Maßnahmen sind innerhalb des Flurstückes nur nach Ermittlung der möglicherweise von der Fläche ausgehenden Gefährdungen durch ein Sachverständigengutachten zulässig. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf umweltgefährdende Stoffe oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

3. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl S.132). Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählen in diesem Fall zum Beispiel:

DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" - November 1989, können bei der Stadt Papenburg (Hauptkanal rechts 68-69, 26871 Papenburg) eingesehen werden.

4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) 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 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

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

7. Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

8. Stromversorgungskabel
—◇—◇—◇—◇— vorhandenes Stromversorgungskabel (nicht eingemesssen)

9. Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens ist der Landkreis Emsland, Fachbereich Straßenbau, als Straßenbaulastträger der Birkenallee (K 144) zu beteiligen.

Ordnungswidrigkeiten:
Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO (i.d.F. vom 03.04.2012), wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen bauleitplanerischen Festsetzungen. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a (3), Satz 1, zweiter Halbsatz, BauGB, beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 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 § 4a 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 hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.10.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Papenburg, den 02.10.2013

Bürgermeister gez. Bechtluft L.S.

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.10.2013 im Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 23 bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.10.2013 rechtsverbindlich geworden.

Papenburg, den 16.10.2013

Bürgermeister gez. Bechtluft L.S.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel des Abwägungsvorganges

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten 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), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Papenburg den Bebauungsplan Nr. 244 "Birkenallee zwischen Bethlehem und Splitting", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nachstehenden / nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Papenburg, den 02.10.2013

Bürgermeister gez. Bechtluft L.S.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 244 "Birkenallee zwischen Bethlehem und Splitting" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Papenburg, den 28.02.2012

Bürgermeister gez. Bechtluft L.S.

Planunterlage für den Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Papenburg Flur: 22, 26 u. 28 Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2012 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dezember 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 13.11.2013
Katasteramt Papenburg L.S.
Siegel

gez. Kuncke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Wehmer Straße 3 , 49757 Werlte , Tel.: 05951- 95 10 12

Werlte, den 30.05.2013

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.04.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.04.2013 bis 16.05.2013 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Papenburg, den 17.05.2013

Bürgermeister gez. Bechtluft L.S.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

Art der baulichen Nutzung

WA — überbaubarer Bereich, nicht überbaubarer Bereich, Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

0,4 GRZ Grundflächenzahl
I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
G = Graben

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

zu erhaltender Einzelbaum

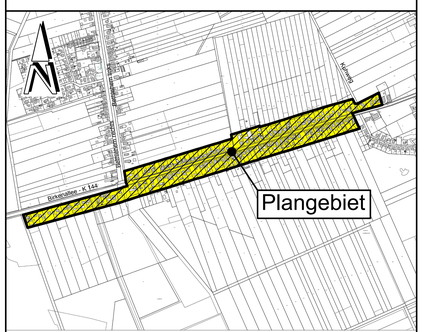
Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III und LPB IV)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 10.000



Stadt Papenburg
Offen für mehr

Hauptkanal re. 68/69 , 26871 Papenburg

Bebauungsplan Nr. 244

" Birkenallee zwischen Bethlehem und Splitting "

mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

BP244.DWG BW