

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 59 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKonVG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Papenburg diesen Bebauungsplan Nr. 268 "Nördlich Emdor Straße an der Aschendorfer Dever" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Papenburg, den 27.03.2023

Gez. Gattung
.....
Die Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 „Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. 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 Juni 2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Papenburg, 13.04.2023
LGLN, Katasteramt Papenburg

Gez. Kuncke
.....
(Unterschrift)

2. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 268 "Nördlich Emdor Straße an der Aschendorfer Dever" wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weinert
Rosenstraße 7
26529 Marienhäfe
Marienhäfe, den 05.04.2023

3. Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat in seiner Sitzung am 01.12.2021 die Aufstellung der des Bebauungsplanes Nr. 268 "Nördlich der Emdor Straße an der Aschendorfer Dever" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Papenburg, den 30.05.2023

Gez. Rautenberg
.....
Die Bürgermeisterin, i. V. Stadtbaurat

4. Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat in seiner Sitzung am 15.12.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1. i. V. m. §§ 13 Abs. 2 und 3. Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.01.2023 im elektronischen Amtsblatt der Stadt Papenburg öffentlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.01.2023 bis einschließlich 17.02.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und waren gem. § 4a Abs. 4 BauGB im Internet unter <https://papenburg.planungsbeteiligung.de> eingestellt.

Papenburg, den 20.02.2023

Gez. Rautenberg
.....
Die Bürgermeisterin, i. V. Stadtbaurat

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Papenburg hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 268 "Nördlich der Emdor Straße an der Aschendorfer Dever" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am 22.03.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Papenburg, den 27.03.2023

Gez. Gattung
.....
Die Bürgermeisterin

6. Inkrafttreten
Der Rat der Stadt Papenburg hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 268 "Nördlich der Emdor Straße an der Aschendorfer Dever" ist der Satzungsbeschluss der des Bebauungsplanes Nr. 268 "Nördlich der Emdor Straße an der Aschendorfer Dever" ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt der Stadt Papenburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 268 "Nördlich der Emdor Straße an der Aschendorfer Dever" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften ist damit am 12.05.2023 rechtskräftig geworden.

Papenburg, 17.05.2023

Gez. Engbers
.....
Die Bürgermeisterin

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 268 "Nördlich der Emdor Straße an der Aschendorfer Dever" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

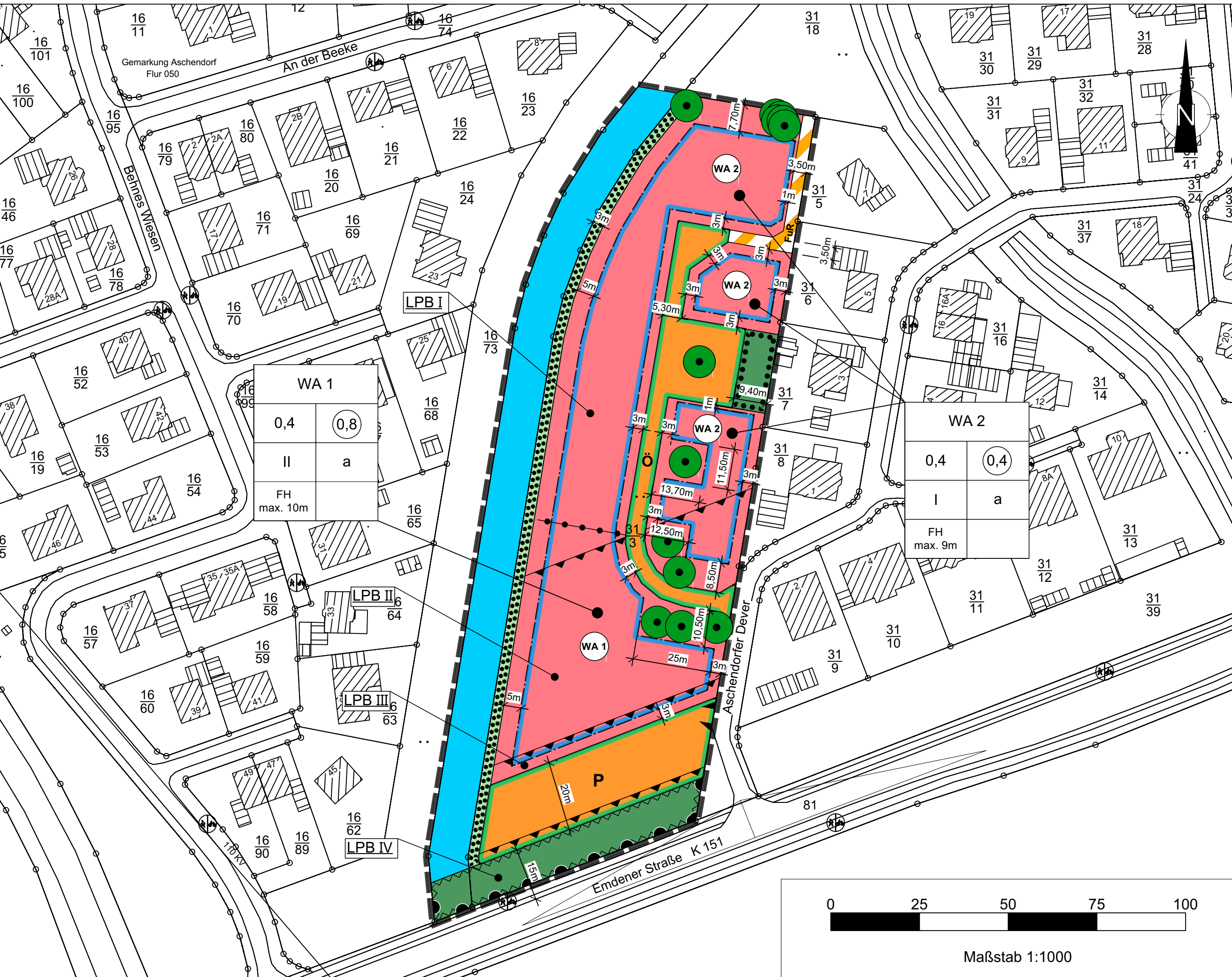
Papenburg,

Siegel
.....
Die Bürgermeisterin

8. Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 268 "Nördlich der Emdor Straße an der Aschendorfer Dever" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Papenburg,

Siegel
.....
Die Bürgermeisterin



Planzeichenerklärung (gem. PlanZV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
	Allgemeines Wohngebiet 1 (§ 4 BauNVO)
	Allgemeines Wohngebiet 2 (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
0,4	Grundflächenzahl
0,8 / 0,4	Geschossflächenzahl
II / III	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
FH max. 10 m / 9 m	max. Firsthöhe in m über Erschließungsstraßenmitte (Planstraße)

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	private Straßenverkehrsfläche
	Zweckbestimmung: Stellplätze
	Straßenbegrenzungslinie
	Fuß- und Radweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Einfahrtsbereich

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	
	Wasserflächen (Regenrückhaltebecken)
Flächen für die Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)	
	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Erhalt von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Hier: Lärmpegelbereiche I – III

Textliche Festsetzungen (TF) (Teil 1)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**
Innerhalb des gem. § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA1 und WA2 werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1 – 5 BauNVO ausgeschlossen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltung
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Für die Höhe baulicher Anlagen werden folgende Festsetzungen getroffen:
 - WA 1: Firsthöhe = max. 10 m
 - WA 2: Firsthöhe = max. 9 m
 - WA 1, 2: OKF - Oberkante Fertigfußboden= max. 0,3 m

Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden (unterer Bemessungspunkt) und dem höchsten Punkt der Dachhaut (oberer Bemessungspunkt). Als Höhenbezugspunkt gilt die nächstgelegene Erschließungsstraßenmitte (Planstraße) zum Gebäude.

- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird entsprechend der anliegenden Bebauungsstruktur eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch
 - a) je Einzelhaus mit einer Längenbeschränkung von max. 25,00 m in jede Richtung.
 - b) je Doppelhaushälfte mit einer Längenbeschränkung von max. 12,50 m in jede Richtung.

Die Beschränkung der maximalen Hauslänge gilt jeweils für Hauptwohngebäude, Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.S. § 14 BauNVO. Sofern diese Anlagen eine bauliche Verbingung zueinander aufweisen, sind sie gesamtstetlich zu bewerten.

- Beschränkungen der Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind max. 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen mit deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
5.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße (Planstraße) und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.
- 5.2 Je Grundstück ist in dem Bereich nach Satz 1 bis zu ein unüberdachter Einstellplatz bis zu einer Größe von 14 m² zulässig, sofern dieser direkt an die Grundstückszufahrt angebunden ist.

- Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird die maximale Breite der Grundstückszufahrten und -zugeweg zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 5 m je Einzelhaus und 4 m je Doppelhaushälfte begrenzt. Die Regelung für Doppelhaushalten gilt auch für Einzelhäuser mit zwei Wohnheiten, sofern sie optisch wie ein Doppelhaus aufgebaut sind.
- Maßnahmen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
7.1 Im Plangebiet sind unüberdachte Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

7.2 Zum Schutz der vorhandenen Bäume sind innerhalb der Kronenraumbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der zum Erhalt festgesetzten Bäume und der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen Abgraben und Aufschüttungen, Rodungsregelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Pflanzungen in den Straßenverkehrsflächen.

Textliche Festsetzungen (TF) (Teil 2)

- Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
8.1 Auf den Wohnbaugrundstücken sind je angefangene 700 m² Grundstücksfläche auf der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens zwei Bäume der Pflanzliste A oder ein Baum der Pflanzliste B zu pflanzen und zu erhalten. Der Standort ist zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 10 m betragen. Das unversiegelte Pflanzbeet pro Baum darf eine Fläche von 10 m² nicht unterschreiten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, festgesetzten Bäume einzurechnen.
- 8.2 Innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ ist je 6 Stellplätze mind. ein standortgerechter hochstämmiger Baum der Pflanzliste A und/oder B mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen und die Fläche hierdurch zu gliedern. Das unversiegelte Pflanzbeet pro Baum darf eine Fläche von 10 m² nicht unterschreiten.
- 8.3 Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgäbnge Pflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste A		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzzerle	
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	
<i>Betula pubescens</i>	Moorbirke	
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	
<i>Salix alba</i>	Silberweide	
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide	
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	
<i>Malus domestica</i>	Boikenapfel, Grahams Jubiläumsapfel	
<i>Pyrus communis</i>	Gallerts Butterbirne, Nordhäuser Forellenbirne	
<i>Prunus avium</i>	Kirsche Große Princeskirsche	
<i>Prunus domestica</i>	Bühler Frühweitschke, Kirkespilaume	
<i>Prunus domestica subsp. syriaca</i>	Nancymerabelle	
Pflanzliste B (Klimabäume)		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne	
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie	
<i>Corylus colurna</i>	Mispel	
<i>Mespilus germanica</i>	Blauglockenbaum	
<i>Paulownia tomentosa</i>	Eisenholzbaum	
<i>Parrotia persica</i>	Zelkova	
<i>Platanus hispanica</i>	Platane	

- 8.4 Auf der Fläche mit Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang mit Pflanzen gem. Pflanzliste A und/oder B nachzupflanzen
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
9.1 Passiver Schallschutz
Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel	bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R _w ges der Außenbauteile
	L _n in dB	R _w ges erf. in dB
		Raumarten
I	55	Aufenthaltsräume in Wohnungen
II	60	Bürosräume und Ähnliches
III	65	
IV	70	

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel	bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R _w ges der Außenbauteile
	L _n in dB	R _w ges erf. in dB
		Raumarten
I	55	Aufenthaltsräume in Wohnungen
II	60	Bürosräume und Ähnliches
III	65	
IV	70	

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_wges der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

- 9.2 Lärmpegelbereich III:
Für Schlafräume und Kinderzimmer im Lärmpegelbereich III ohne straßenabgewandte Fenster sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße R_wges der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.
- 9.3 Fläche für „Freiräume zum Aufenthalt von Menschen“
Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freistelle, innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LPB II – III) dürfen nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgesichert 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 Halkonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_wges der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

- Oberflächenentwässerung**
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück versickert bzw. in Form einer optionalen Regenversenutzungen verwertet werden. Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird. Die entsprechenden Nachweise sind im Zuge der Entwässerungsgenehmigung einzureichen. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in einem Regenrückhaltebecken westlich der Wohnbaufflächen, innerhalb des Geltungsbereiches aufgefangen und versickert.
- Einriedung**
Grundstückseinfriedungen dürfen entlang der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Verkehrsfläche nur als lebende Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen und Sträuchern hergestellt werden. Zusammen mit einer lebenden Hecke dürfen offene Einfriedungen auf der zur Straße abgewandten Gartenseite der Hecke hergestellt werden. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,20 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Straße.
- Vorgartenbereiche**
Der straßenseitige, nicht überbaubare Grundstückstreifen, der zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze liegt (Vorgartenbereich), ist unversiegelt anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte heimische Pflanzen zu verwenden. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Steine, Schotter und Kies) ist nicht zulässig. Grundstückszufahrten entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 6, Stellplätze entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5, Beeteinfassungen und Bereich des Bereiches des Dachüberstandes und ein Weg von höchstens 1 m Breite unmittelbar entlang des Hauses sind hiervon ausgeschlossen.
- Dachformen**
4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind nur Sattel-, Walm- und Pultdächer mit folgenden Dachneigungen zulässig - Sattel- und Walmächer: zwischen 30 und 45 Grad - Pultdächer: mindestens 25 Grad. Diese Dachneigung gilt nicht für Dachgauben, Terrassendächer sowie Winter- und Sommergärten.
- 4.2 Für Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Anbauten mit einer Grundstücksfläche zwischen 30 m² und 45 m² gilt abweichend von Satz 1 folgende Maßgabe: Die Dachfläche ist zu einem Anteil von mindestens 70 % mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen. Die Substratschicht ist mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen oder Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen dienen oder für die Belichtung, Be- und Entlüftung, Brandschutzmaßnahmen oder Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind.
- 4.3 Für bauliche Anlagen nach Satz 2, die eine Grundfläche < 30 m² aufweisen, gilt diese örtliche Bauvorschrift nicht.

- Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachfenster**
Die Breite von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachfenstern darf in ihrer Länge nicht mehr als ½ der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche einnehmen. Sie müssen zum Organg einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Die Abstände der Dachaufbauten untereinander sollen mindestens 1,00 m betragen.

Hinweise (1)

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stiebskonzentrationen; auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes mehrfach und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldenpflicht 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 vier Wochen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altablagerungen / Altstandorte
Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung deuten, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Emsland umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderliche Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenausbau bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenausbau ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.

Lage der Versorgungseinrichtungen
Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Baunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer). Der Baunternehmer genügt dieser Erkundungs- und Prüfpflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Hinweise (2)

Schallschutz
Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die straßenabgewandte Hausseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen davon liegenden Hausseiten bis zu 5 dB (Einwirkung durch „habe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Südseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

Immissionsschutz
Das Siedlungsgebiet der Stadt Papenburg liegt in einem Jetiefüllkorridor. Aufgrund dieser Lage kann es durch den sich aus der militärischen Nutzung (Flugverkehr) ergebenden Lärm zu nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen kommen. Ersatzsanierungsmaßnahmen der Bundeswehr oder gegen die Stadt Papenburg ergeben sich hieraus nicht.

Sichtfelder
Gemäß § 31 Abs. 2 NSVG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stägel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen der Straßen sind daher Sichtfelder einzuhalten.
An der Einmündung der Stadtstraße (Aschendorfer Dever) in die Kreisstraße ist das Sichtfeld mit den Schenkellängen von 10 m auf der Stadtstraße (Aschendorfer Dever) und 70 m auf der Kreisstraße, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, auf dem Privatgrundstück von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen - jeder Bepflanzung und sonstigen sich behindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten.

Bodenverunreinigung / Bodenschutz
Treten bei den Aushub- und Tiefbauarbeiten Abfälle i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 1 KrWG zu Tage, sind die Bauarbeiten einzuhalten einzustellen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Emsland ist hierüber unverzüglich zu informieren.
Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Baulätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- bzw. Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen (z.B. durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche) zur Folge haben. Die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Landkreises Emsland sind hierüber zeitnah zu informieren.
Sofern Bauschutt als Füllmaterial eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die sinnliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Sofern Bauschutt mit den Zuordnungenwerten Z1 und Z2 verwendet werden soll, bedarf dieses eines schriftlichen Antrags und einer einzeilabbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde.

Artenschutz
Es ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mäuser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Rodungen und Baumfällungen sind nur in der Zeit Mitte November bis Ende Februar durchzuführen. Sollte die Fällung außerhalb dieses Zeitraums (jedoch nur außerhalb der Brutvogelzeit zwischen dem 1. März und dem 30. September eines jeweiligen Jahres) erfolgen, ist unmittelbar davor die Kontrolle der Bäume auf Höhlen und Spalten auf Fledermausbesatz erforderlich (ggf. mit Endoskop und Hubstator). Die Durchführung dieser Kontrolle im Sommer ist nicht zureichend, da hierdurch keine Kenntnisse über die Quartiersnutzung im Herbst oder im Frühjahr erlangt werden können.
Für Schaffung von Ausweichmöglichkeiten für die Art Star, ist die Installation und dauerhafte Pflege von mind. 6 Starer-Nistkästen (z.B. http://www.schwelger-natur.de/portfolio_1408366639/starerhoehle-tyr-36/) erforderlich. Die Installation der Nistkästen kann im Winter erfolgen.
Zur Sicherung der ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang wird die Schaffung von Ausweichmöglichkeiten durch die Installation von mind. 6 Fledermausnistkästen für baumbewohnende Fledermausarten durchgeführt. Die Installation der Kästen kann im Verlauf des Winter bis Mitte Februar erfolgen. Vor Umbau- oder Abrissarbeiten an Gebäuden sind diese auf die Anwesenheit von Vögeln oder Fledermäusen zu überprüfen. Bei Hinweisen auf die Anwesenheit geschützter Arten zum Zeitpunkt der Baumaßnahme ist die weitere Vorgehensweise mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Kampfmittel
Laut Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen besteht für die Fläche ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Abwurfmunition, Granaten, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Papenburg oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln - Hannover (Tel.: 0511/106-3000) zu benachrichtigen.

Grundwassererhaltung
Es ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mäuser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Rodungen und Baumfällungen sind nur in der Zeit Mitte November bis Ende Februar durchzuführen. Sollte die Fällung außerhalb dieses Zeitraums (jedoch nur außerhalb der Brutvogelzeit zwischen dem 1. März und dem 30. September eines jeweiligen Jahres) erfolgen, ist unmittelbar davor die Kontrolle der Bäume auf Höhlen und Spalten auf Fledermausbesatz erforderlich (ggf. mit Endoskop und Hubstator). Die Durchführung dieser Kontrolle im Sommer ist nicht zureichend, da hierdurch keine Kenntnisse über die Quartiersnutzung im Herbst oder im Frühjahr erlangt werden können.
Für Schaffung von Ausweichmöglichkeiten für die Art Star, ist die Installation und dauerhafte Pflege von mind. 6 Starer-Nistkästen (z.B. http://www.schwelger-natur.de/portfolio_1408366639/starerhoehle-tyr-36/) erforderlich. Die Installation der Nistkästen kann im Winter erfolgen.
Zur Sicherung der ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang wird die Schaffung von Ausweichmöglichkeiten durch die Installation von mind. 6 Fledermausnistkästen für baumbewohnende Fledermausarten durchgeführt. Die Installation der Kästen kann im Verlauf des Winter bis Mitte Februar erfolgen. Vor Umbau- oder Abrissarbeiten an Gebäuden sind diese auf die Anwesenheit von Vögeln oder Fledermäusen zu überprüfen. Bei Hinweisen auf die Anwesenheit geschützter Arten zum Zeitpunkt der Baumaßnahme ist die weitere Vorgehensweise mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine andere Nutzung erforderlich sind.

Solaranlagen auf Gründächern
Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie mit Gründächern ist möglich.

DIN-Vorschriften
Auskunft zu den im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke erteilt Ihnen die Stadt Papenburg.

Brandschutz
Für sämtliche geplanten Maßnahmen ist die Löschwasser Versorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 zu beachten.

Fledermaus- und Insektenschutz
Die abendliche Leuchtbildung der Allgemeinen Wohngebiete ist fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Die Lichtintensität sollte grundsätzlich auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren, die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass eine Ausleuchtung der angrenzenden Gehölzstrukturen vermieden wird. Die Beleuchtung hat ausschließlich von oben zu erfolgen und ist so abzuabschirmen, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie benötigt wird, wenn möglich mit Bewegungsmelder bzw. Dimmer. Es sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel zu verwenden, die eine Temperatur von 60°C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

Stadt Papenburg

Bebauungsplan Nr. 268