

Planzeichen nach PlanV 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 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) zuletzt geändert am 23.01.1990.

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,6 Geschöflächenzahl (GFZ)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
--- Baugrenze

Verkehrsflächen

P Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, privater Parkplatz

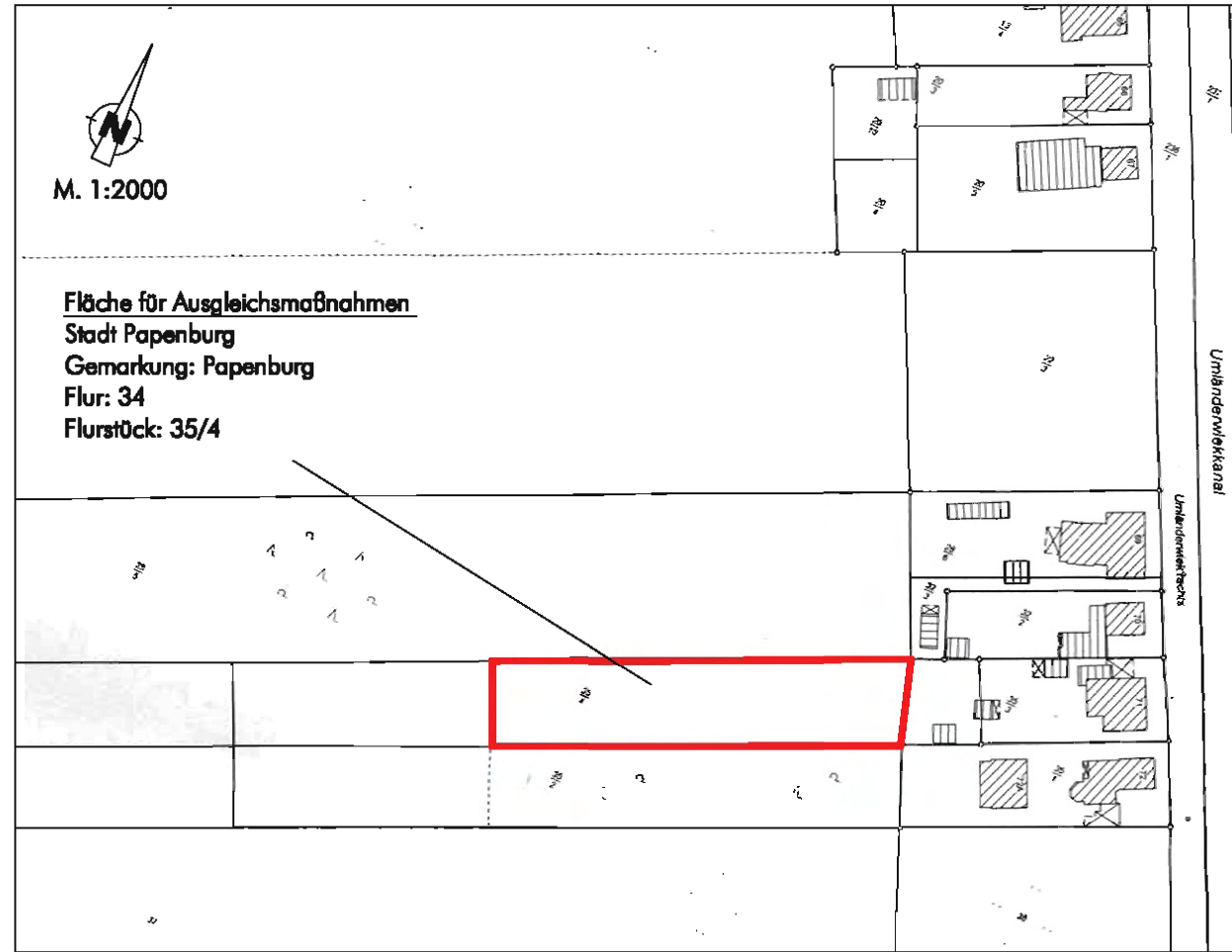
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorbereitenden Bebauungsplanes

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Textliche Festsetzungen, Städtebauliche Festsetzungen, Ökologische Festsetzungen

Prefambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Papenburg diesen vorbereitenden Bebauungsplan Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Papenburg, den 29.08.2011
Bürgermeister, gez. Bechtolt

L.S.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat in seiner Sitzung am 18.02.2011 diesen vorbereitenden Bebauungsplan Nr. 31 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 18.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Papenburg, den 21.02.2011
I. V. Bürgermeister, I. V. gez. Landeck

L.S.

Planunterlage

Kartungrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis Emsland
Gemeinde: Papenburg
Gemarkung: Papenburg
Flur: 28

Maßstab: 1:1000

Geschäftsabch. Nr. L4-187/2011

Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtverwerbliche Zwecke gestattet (Niedersächsisches Gesetz über das Vermessungswesen (NVermG) vom 1. Februar 2003).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

(Stand vom Mai 2011)

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlage geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den 27.08.2011
gez. Kunkle

Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionalkartografie Meppen

L.S.

- Katasteramt Papenburg -

Planverfasser

Dieser vorbereitende Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von

Papenburg, den 26.05.2011
gez. Albers



Örtliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat in seiner Sitzung am 31.03.2011 dem Entwurf dieses vorbereitenden Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.04.2011 bis 12.05.2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Papenburg, den 13.05.2011
I. V. Bürgermeister, I. V. gez. Landeck

L.S.

Örtliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Stadt Papenburg hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (3), Satz 1, zweiter Halbsatz, BauGB, beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 / § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Papenburg, den
Bürgermeister

L.S.

Vereinrichtete Änderung

Der Rat der Stadt Papenburg hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des vorbereitenden Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Papenburg, den
Bürgermeister

L.S.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Papenburg hat diesen vorbereitenden Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.08.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Papenburg, den 30.08.2011
Bürgermeister, gez. Bechtolt

L.S.

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der vorbereitende Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.08.2011 in Anbetracht Landkreises Emsland Nr. 20 bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist demit am rechtsverbindlich geworden.

Papenburg, den
I. A. Bürgermeister, gez. Bechtolt

L.S.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorbereitenden Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Papenburg, den
I. A. Bürgermeister

L.S.

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorbereitenden Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Papenburg, den
I. A. Bürgermeister

L.S.

Textliche Festsetzungen, Städtebauliche Festsetzungen, Ökologische Festsetzungen

Städtebauliche Festsetzungen

§ 1 In diesem vorbereitenden Bebauungsplan werden für das Allgemeine Wohngebiet aufgrund des § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zugelassen, zu denen sich der Vorhabenbegriff im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

§ 2 Die Oberfläche der Fußböden im Erdgeschoss darf gemessen in der Mitte der Baukörper nicht mehr als 0,50 m über fertig ausgebautem Bürgersteig liegen. Die Stadt Papenburg kann ausnahmsweise eine Abweichung bis zu 0,60 m zulassen (§ 31 (1) BauGB)

§ 3 Von den Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse kann die Stadt Papenburg ausnahmsweise eine Abweichung um + 1 Geschoss zulassen, wenn sich diese Geschosse im Dachraum befinden (§ 31 (1) BauGB)

Ökologische Festsetzungen

§ 4 Parkplatzanzahlung

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Eingliederung des Parkplatzes in den Landschaftsraum. Zur Eingliederung des Parkplatzes wird eine Zielfläche als Sicht- und Blendschutz hergestellt.

§ 5 Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen mit Hinweis zum Schutz während der Bauphase

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu erneuern. Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft vom Grundstücksgrenzfürer zu pflegen. Während der Bauphase ist auf geeignete Schutzmaßnahmen zu achten.

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gemäß §§ 55, 57 und 58 BauGB

Diese Örtliche Bauvorschrift gilt nicht für baurechtlich zulässige Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen ab einer Entfernung von 28 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

§ 6 Gebäude dürfen nur giebelständig errichtet werden. Dieses gilt nicht für Baukörper, wenn der Abstand zwischen zwei vorhandenen traufseitigen Hauptkörpern weniger als 50 m beträgt. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO. Bei der Errichtung baulicher Anlagen kann von der Giebelstellung abgewichen werden, wenn:
- bereits eine Traufentfernung vorhanden ist oder
- die Erweiterung im Verhältnis zum Hauptkörper von untergeordneter Bedeutung ist. An- und Erweiterungsbauten giebelständiger Gebäude müssen um mindestens 3 m hinter der vorderen Flucht des Hauptkörpers zurückbleiben.

§ 7 Die Gebäude dürfen nur aus rotem bis rotbraunem Verbundmauerwerk errichtet werden.

§ 8 Dächer sind nur als symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit 35 Grad - 60 Grad Dachneigung zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachgauben, für Anbauten bis zu einer Grundfläche von 1/4 des Hauptbaukörpers, jedoch höchstens bis 50 qm Grundfläche sowie für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

§ 9 Die Dachflächen eines Gebäudes dürfen nur einheitlich mit roten, braunen und schwarzen Dachpfannen gedeckt werden. Dies gilt nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

§ 10 Die Traufenseiten der Hauptdachflächen parallel zum First müssen bei einem Gebäude auf beiden Seiten gleich hoch sein. Dabei darf die Traufhöhe durch untergeordnete Dachabschlegungen (z. B. Eingangsüberdachung) unterschritten werden. Die Traufhöhe ab Fahrbahnkante darf, gemessen in der Mitte der Straßenseite des Gebäudes, höchstens 4,10 Meter und muss mindestens 1,80 Meter betragen. Die Traufhöhe wird im Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit Oberkante der Sparren gemessen.

§ 11 Die Breite von Dachgauben darf bei Gebäuden in der Summe nicht mehr als zwei Drittel der jeweiligen Traufentiefe betragen. Für die Bemessung der Breite sind die äußeren Punkte der Giebel maßgeblich. Einzelgauben dürfen 1/3 der jeweiligen Traufentiefe nicht überschreiten. Sie müssen mindestens 1/10 der jeweiligen Länge des zugehörigen Hauptbaukörpers von den Originalen (Windtenden) entfernt sein.

§ 12 In den straßenseitigen Fassaden giebelständiger Gebäude sowie in den straßenseitigen Fassade und Dächern traufseitiger Gebäude sind Loggien unzulässig. Balkone dürfen in einer Breite bis zu 3 m errichtet werden.

Hinweise:

Für diesen Bebauungsplan gelten:
1) Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Papenburg, Bauamt, Zimmer 58, eingesehen werden.

a) Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde mündigend sind (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz). Es wird gebeten, die Funde unverzüglich den zuständigen Denkmalschutzbehörden zu melden.

Archäologische Funde sowie deren Fundstellen sind gegebenenfalls 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) Baugrund

Dem Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 vornehmen zu lassen.

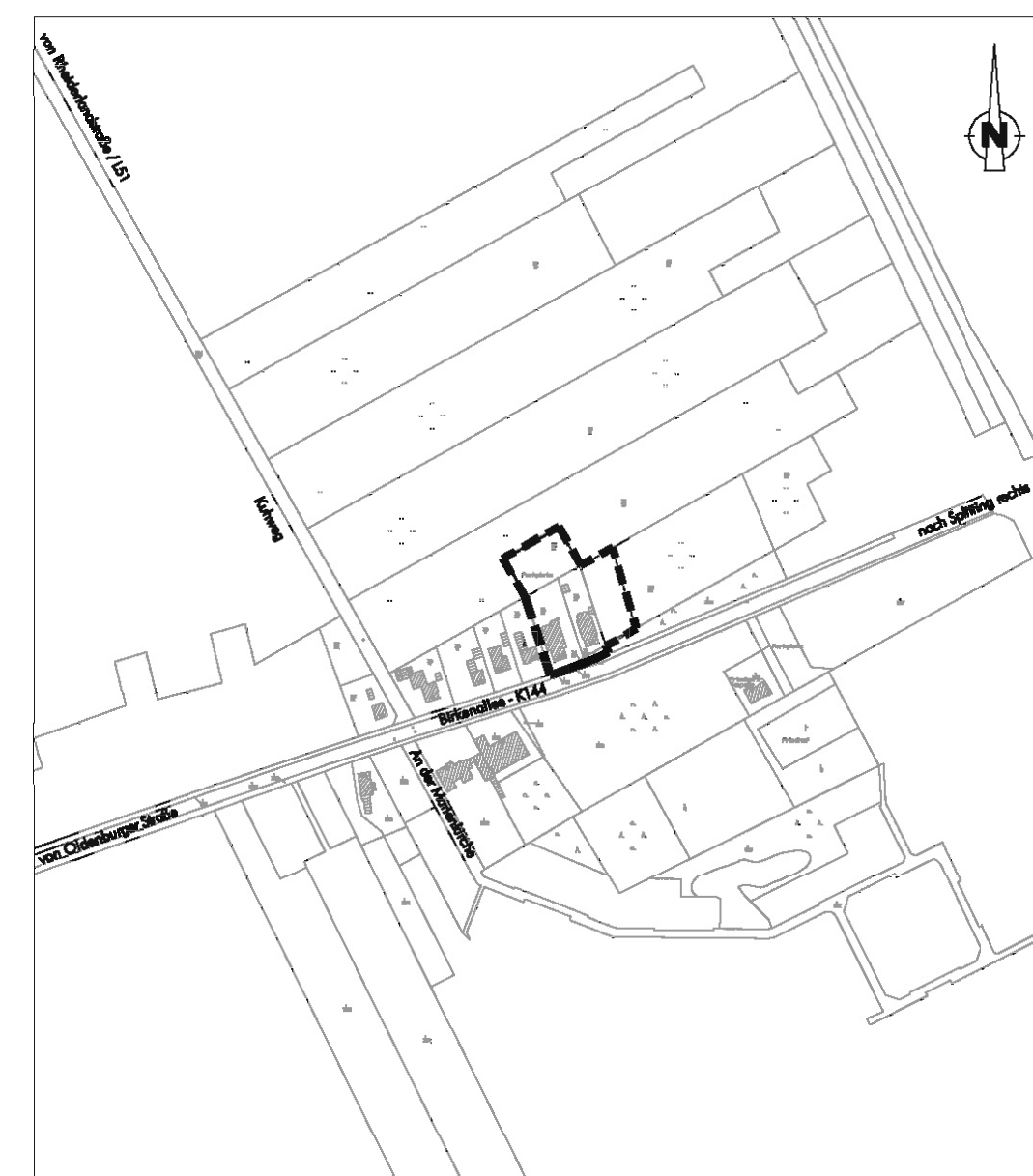
c) Brandschutz

Die Sicherung des Brand- und Feuererschutzes für den Planbereich wird durch die ortsansässige Feuerwehr gewährleistet. Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der örtlichen Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau sind einvernehmlich die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall, die Lage von Feuerwehrröhren und weitere Details zu regeln.

Das Merkblatt "Feuerwehrröhren - Löschwasserversorgung" ist zu beachten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31
"Birkenallee Hausnummer 28/30"
gemäß § 12 Abs. 3a BauGB

Stadt Papenburg
Landkreis Emsland
Maßstab 1:500



Deutsche Grundkarte - Übersichtskarte

Maßstab 1:500

ALBERS
Planungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH
Poststraße 13 - 26871 Papenburg - Tel. 04962/9959700 - Fax 04962/9959709