Stadt Papenburg
Bebauungsplan Nr. 282
"Hauptkanal / Hermann-Lange-Straße"
- Entwurf -

- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 NBauO -

Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Papenburg Flur: 4
Maßstab: 1:1000

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

© LA-33/2024

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planuntertage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2024). 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.....

Katasteramt Papenburg

Siegel

.....
(Unterschrift)

Planzeichen nach PlanZV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802 /1808) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 6 G des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA — überbaubare Fläche; Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO); nicht überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
GFZ 3,0 — Geschossflächenzahl (GFZ)
III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH_{max} — maximale Gebäudehöhe (Oberkante Dacheindeckung),siehe textliche Festsetzungen Nr. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzungen Nr. 3
o — Offene Bauweise

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

QP — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
QP = Quartiersplatz

Sonstige Planzeichen

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Geh- und Fahrrecht

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Hinweis: Sichtdreieck mit Höhenbeschränkung 0,80 - 2,50 m ü. OK Verkehrsfläche (für Zaune, Bewuchs u.s.w.)

Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gem § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Fenster — Fenster (Einschränkungen für Fenster), siehe textliche Festsetzungen Nr. 8.1
LüftB — LüftB (Lüftungsbereich), siehe textliche Festsetzungen Nr. 8.2.1
Lüfter — Lüfter (schallgedämpfte Lüfter für voweigend zum schlafen genutzte Räume), siehe textliche Festsetzungen Nr. 8.2.2
AWB EG — AWB EG (Einschränkungen für ebenerdige Außenwohnbereiche), siehe textliche Festsetzungen Nr. 8.2.3
AWB ab 1.OG — AWB ab 1.OG (Einschränkungen für gebäudegebundene Außenwohnbereiche), siehe textliche Festsetzungen Nr. 8.2.3

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Papenburg diesen Bebauungsplan Nr. 282 "Hauptkanal / Hermann-Lange-Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den, nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und der Begründung mit Umweltbericht und Anlagen als Satzung beschlossen.

Papenburg, ...

L.S. Bürgermeistern

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 282 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Papenburg, ...

L.S. Bürgermeistern

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der:

bauleitplan & svp
(Kooperation sylter ebbe GmbH
Am Stadtpark 1
26121 Oldenburg
Telefon: (0049) 441 700 - 0
info@sylter-ebbe.de
www.bauleitplan.de, sv

Freren, 16.05.2026

Planverfasser

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.12.2024 bis 20.12.2024 durch Unterrichtung und Geleganheit zur Äußerung und Erörterung.

Papenburg, ...

L.S. Bürgermeistern

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am 02.12.2024 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert.

Papenburg, ...

L.S. Bürgermeistern

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht und Anlagen zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht und Anlagen wurden vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt.

Papenburg, ...

L.S. Bürgermeistern

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht und Anlagen beschlossen.

Papenburg, ...

L.S. Bürgermeistern

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

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

Papenburg, ...

L.S. Bürgermeistern

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

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

Papenburg, ...

L.S. Bürgermeistern

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 Nr. 1 sowie § 6a BauNVO)

Innerhalb der urbanen Gebiete sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Wohnungsprostitution gem. § 6a Abs. 2 Nr. 4 ist innerhalb der urbanen Gebiete nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.1 Einschränkungen zum Einzelhandel (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 7 sowie § 6a BauNVO)

Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1 bis 6 sind Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art im Sinne von § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

Im urbanen Gebiet MU 7 sind Einzelhandelsbetriebe nur mit einem nahversorgungsrelevanten (gem. der folgenden Auflistung) Hauptsortiment und einen zentrenrelevanten (gem. der folgenden Auflistung) Randsortiment in einer Größe von bis zu 10 % der Verkaufsfläche des Hauptsortimentes zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsflächenzahl für das gesamte Sortiment (Haupt- und Randsortiment) beträgt 0,4848.

Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevant)

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz-, und Reinigungsmittel
- Parfümerie und Kosmetikartikel
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente:

- Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)
- Bekleidung, Wäsche
- Bücher
- Computer und Kommunikationselektronik (einschließlich Zubehör)
- Elektrokleingeräte
- Foto und Zubehör
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Kunstgegenstände, Antiquitäten
- Lampen und Leuchten
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf
- Musikalien, Musikinstrumente
- Optische und akustische Artikel
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe) ohne Sport- und Freizeitgroßgeräte
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik, Tonträger

Papenburger Sortimentsliste (Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2020 für die Stadt Papenburg; CIMA - Hannover, Juni 2020 / September 2021)

2 Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Für die Höhe baulicher Anlagen werden folgende Festsetzungen in den urbanen Gebieten getroffen:

Sockelhöhe = max. 0,5 m

Gebäudehöhe = siehe Planzeichnung

Der untere Bezugspunkt der Gebäudehöhe und der Sockelhöhe ist die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Grundstückes dienenden Straße (gemessen in Fahrbahnmitte und Mitte des Gebäudes). Die Höhe der fertig ausgebauten Straße kann beim Fachbereich Tiefbau der Stadt Papenburg nachgefragt werden. Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden (unterer Bemessungspunkt) und dem höchsten Punkt der Dachhaut (oberer Bemessungspunkt).

Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dacheindeckung.

3 Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m., § 22 BauNVO)

Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1, 6 und 7 gilt die offene Bauweise.

Innerhalb der urbanen Gebiete MU 4 und 5 gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Hauslängen von bis zu 60,00 m zulässig sind. Die maximale Hauslänge gilt für Hauptwohngebäude, Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO. Sofern diese eine baulliche Verbindung zueinander aufweisen, sind sie gesamtheitlich zu bewerten.

4 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 19 BauNVO)

In den urbanen Gebieten MU 1, 2, 3, 6 und 7 sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Hermann-Lange-Straße nicht zulässig.

5 Flächen für die soziale Wohnraumförderung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Je zehn Wohneinheiten, welche die Anforderungen der Stadt Papenburg an den bezahlbaren Wohnraum nicht erfüllen, ist zusätzlich eine Wohneinheit innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes nachzuweisen, welche die Anforderungen der Stadt Papenburg an den bezahlbaren Wohnungsbau erfüllt.

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der Allgemeinheit sowie der zuständigen Ver- und Entsorger festgesetzt.

7 Festsetzungen zum Schallschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Gewerbelärm

Innerhalb der „Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" mit der Beschriftung „Fenster" ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.

7.2 Verkehrslärm

7.2.1 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109

Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben.

Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB
IV	70
V	75

**für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen*

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden und Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und eingehalten werden.

7.2.2 Schallschutz von Schlafräumen

Innerhalb der „Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" mit der Beschriftung „Lüfter" sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschallabstimmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechenden Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

7.2.3 Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

Innerhalb der „Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" mit der Beschriftung „AWB EG" bzw. „AWB ab 1. OG" sind in Abhängigkeit vom Geschoss beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig.

Als schallabschirmende Maßnahmen kann die Anordnungen von zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z. B: Lärmschutzwände oder Nebengebäude, geschlossene Loggien, vorgelagerte vorhandene Baukörper) auch im Nahbereich oder aber die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der Gebäude verstanden werden.

Hierbei ist sicherzustellen, dass solche schallabschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des zumindest anzustrebenden oberen Wertes von 62 dB(A) bewirken.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischen Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 84 Abs. 3 NBauO

1 Einfriedung (gem. §84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Grundstückseinfriedungen dürfen in den urbanen Gebieten entlang der Straßenverkehrsflächen 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 Einfriedung an der zur Erschließung dienenden Straße beträgt 1,20 m bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraße.
Ergänzt wird die örtliche Bauvorschrift mit dem Hinweis „Sichtdreiecke".

2 Gestaltung von Vorgärten (gem. §84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der Erschließungsanlagen (Vorgartenbereich), die zur Nutzung der baulichen Anlagen nicht erforderlich sind, sind als Grünfläche zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte heimische Pflanzen zu verwenden.
Ergänzt wird die örtliche Bauvorschrift mit dem Hinweis „Nicht überbaute Grundstücksflächen" (§ 9 Abs. 2 NBauO).

Hinweise

Baunutzungsverordnung
Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Baulieptlanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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

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

Sichtdreiecke
An Knotenpunkten, Rad- /Gehwegüberfahrten und Überquerungen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt; Ausgabe 2006; 6.3.9.3).

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscheiben, Holzkohleansammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

Altlasten / Ablagerungen
Gemäß dem Bericht zu orientierenden Untersuchungen können kleinräumige schädliche Bodenverändrungen nicht ausgeschlossen werden. Sollten sich bei Bodeneingriffen organoleptisch (geruchlich/visuell) Hinweise ergeben, wird das Erfordernis gesehen, weitere Arbeiten mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt (untere Abfall- und Bodenschutzbehörde) unter Einbindung eines geeigneten Sachverständigen mit Referenzen in der Bearbeitung abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen (Sachverständiger im Sinne des § 18 BBodSchG oder eine Person mit vergleichbarer Sachkunde) abzustimmen

In Bezug auf den Rückbau vorhandener Gebäude wird darauf hingewiesen, dass Abfälle ordnungsgemäß und sachgerecht gemäß den rechtlichen Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des BBodSchG zu entsorgen sind.

In Bezug auf den Umgang mit Bodenaushuben sowie ggf. eingesetzter mineralischer Ersatzbaustoffe (MEB) wird auf die seit dem 01.08.2023 neu eingetrtene Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie novellierte Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hingewiesen.

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird aufgrund der Art der vormaligen Nutzung sowie des Umfanges das Erfordernis gesehen, einen geeignesten Sachverständigen (s.o.) in die weitere Planung und Ausführung der Leistungen zu

a) Rückbau der vorhandenen Bausubstanz
b) Erdarbeiten einzubinden.

(Merkblätter zu Abfallrecht und Bodenschutz werden auf der Internetseite des Landkreises Emsland zur Verfügung gestellt)

Ablagerungen
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 erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger bzw. verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container, zu schützen.

Erkundungspflicht
Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Artenschutz

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die vorhandenen Hallen und Gebäude sind vor ihrem Abriss von fachkundigem Personal (Biologie, Ornithologie, Landespflege, Naturschutzverbund) auf die Anwesenheit von Vögeln oder Fledermäusen inkl. Entwicklungsstadien (Eier, Jungtiere etc.) und deren Brut- und Lebensstätten (Nester etc.) zu überprüfen.

- Vermeidungsmaßnahme V2: Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor einer unabwendbaren Fällung potentieller Höhlenbäume von fachkundigem Personal (s.o.) zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt oder bewohnt werden.

- Vermeidungsmaßnahme V3: Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen) sind gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG auf das unumgängliche Maß zu beschränken und dürfen gem. den Vorgaben des Artenschutzes nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und 31. Juli vorgenommen werden. Eine fachkundige Prüfung auf geschützte Arten und deren Brut- und Lebensstätten ist jedoch auch vor dem 01. März und nach dem 31. Juli erforderlich. Ein Gehölzeinschlag ist auf ein Minimum zu reduzieren, um die Beeinträchtigungen gehölzbewohnender bzw. -abhängiger Vogelarten zu verringern. Entsprechend dürfen die Gehölze nur dann geschlagen werden, wenn es baulichnisch zwingend notwendig ist.

- Vermeidungsmaßnahme 4: Ergeben sich vor und während der jeweiligen Umsetzungsphasen Hinweise auf die Anwesenheit geschützter Arten inkl. Entwicklungsstadien (Eier, Küken, Jung- und/oder Altiere) und deren Brut- und Lebensstätten (Nester, Gelege, Bruthöhlen, Nische, etc.) ist zwecks weiterer Vorgehensweise eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu suchen.

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
In den urbanen Gebieten ist das auf den Dach- und Terrassenflächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentlichen Regenwasserentwässerungsanlagen einzuleiten.

Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland und der Stadt Papenburg auch eine Versickerung vorgesehen werden.

Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser (z.B. Speicher) bzw. für die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach §8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
In den urbanen Gebieten ist das auf den Dach- und Terrassenflächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentlichen Regenwasserentwässerungsanlagen einzuleiten.

Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland und der Stadt Papenburg auch eine Versickerung vorgesehen werden.

Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser (z.B. Speicher) bzw. für die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach §8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Grundwasser
Aus Gründen der Vorsorge sind innerhalb des Geltungsbereiches eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen. Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser sind nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen bzw. Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist. Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

Gehölz- und Pflanzliste
Ergänzt werden diese Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften durch eine Liste [Pflanzliste 8] an Gehölzen, die auch zukünftige klimaangepasste Anforderungen an den jeweiligen Standort erfüllen und aus ökologischer Sicht sinnvoll sind. Es sollen nach wie vor vorwiegend heimische Arten angepflanzt werden, die möglichst insektenfreundlich sind.

Diese Liste wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und entsprechenden Fachbereichen regelmäßig aktualisiert.

Kampfmittelfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) der Regionaldirektion Hameln-Hannover mitzuteilen.

Versorgungsleitungen
Die Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Die Leitungstrassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen, Schottertrockenbeten und von Versickerungsschachten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.

Im Bereich erdverlegter Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" verwiesen. Bei Baumbepflanzungen im Bereich bestehender und noch zu verlegender Versorgungsleitungen muss ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

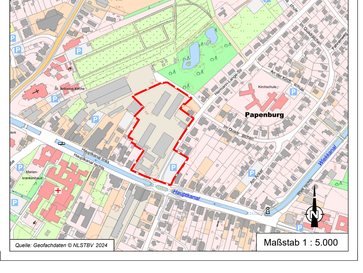
Bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sollen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden. Bei Arbeiten im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 "Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu beachten. Vorsorglich darauf hingewiesen, dass alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. denen Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.

Trinkwasserseitige Erschließung
Es ist zur trinkwasserseitigen Erschließung des Plangebietes und zur späteren Überwachung und Wartung des Rohrleitungsnetzes erforderlich, seitens des Erschließungsträgers im öffentlichen Verkehrsraum entlang der Straßen des Plangebietes einseitig und im Wendehammerbereich umlaufend einen Streifen mit einer Breite von rd. 1,25 m zur Verfügung gestellt zu bekommen, der ausschließlich diesem Zweck dient und frei von Versickerungsmulden, Rigolensystemen, Baumbepflanzungen und Befestigungen ist. Es ist sicherzustellen, dass weder das Maß der Leitungsüberdeckung (z. B. durch den Einbau von Versickerungsmulden) verändert noch die Zugänglichkeit der Leitung (z. B. durch Baumbepflanzung) eingeschränkt oder behindert wird. Soweit eine Oberflächenbefestigung des Leitungsstreifens dennoch vorgesehen ist, ist ein wiederverwendbarer Platten- oder Pflasterbelag zu wählen (kein Asphalt).

Bebauungsplan Nr. 282
"Hauptkanal / Hermann-Lange-Straße"
- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 NBauO -
Stadt Papenburg

-Entwurf-


Papenburg
Hauptkanal rechts
Hauptkanal links
Mittelkanal links
Kirchschlag
Sportpark
Sportplatz
Stadion
Friedhof