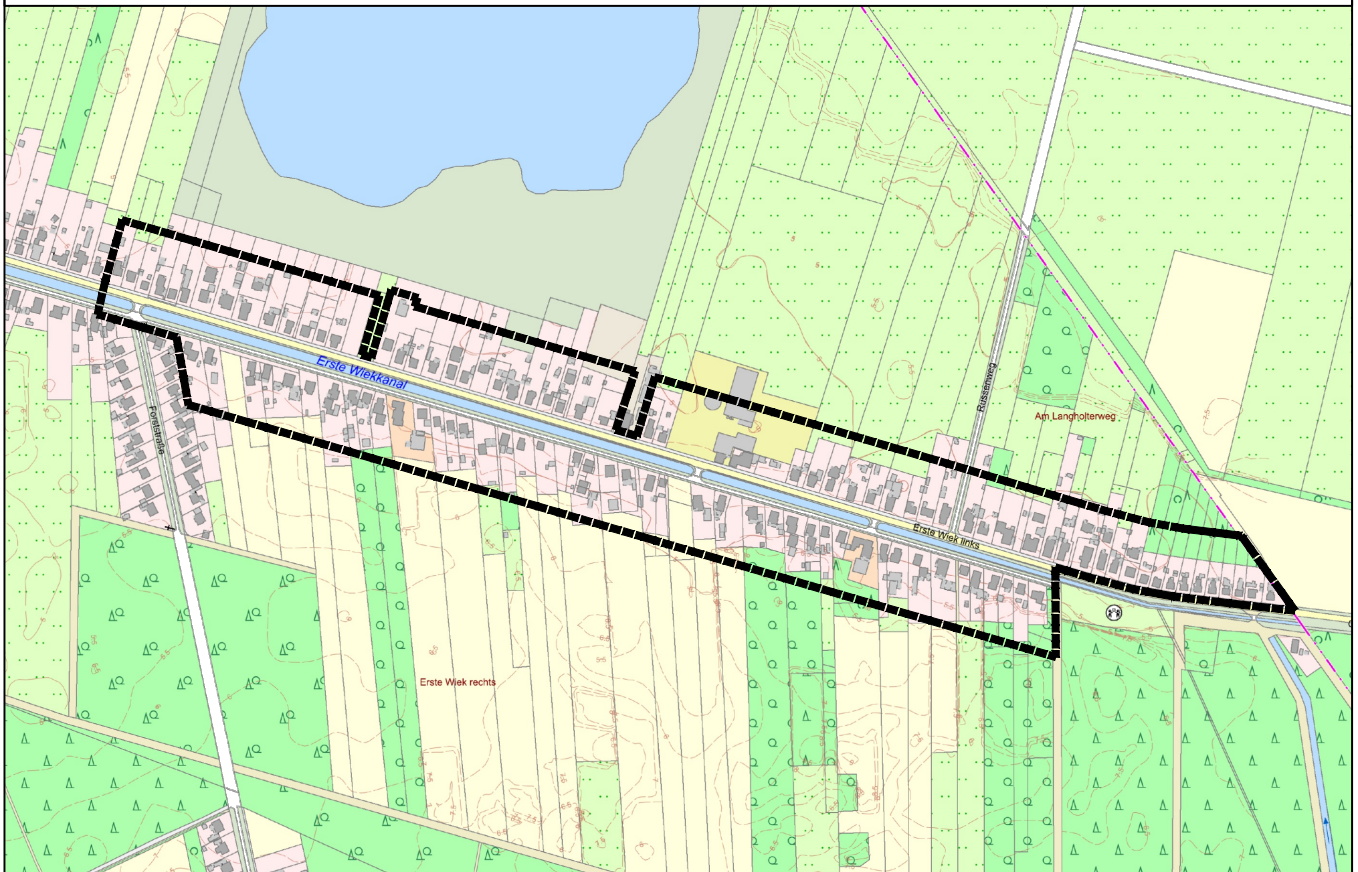


Bebauungsplan Nr. 215/III

"Erste Wiek rechts und links, Teil 3",
1. Änderung

ENTWURF



Planen/ Klima

unmaßstäblich

Datum:
26.05.2026

Gez.:
Hanekamp

Bearb.:
Bootsmann

Geschäftsbereich 5

Satzung
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 215/III
„Erste Wiek rechts und links, Teil 3“

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des §58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Papenburg in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 215/III bestehend aus der nachstehenden textlichen Festsetzung als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 215/III „Erste Wiek rechts und links, Teil 3“ umfasst den im Ursprungsbebauungsplan Nr. 215/III festgesetzten Geltungsbereich in begradigter Form.

Die Lage des Geltungsbereiches dieser 1. (vereinfachten) Änderung geht aus der Übersichtskarte (siehe Anlage) hervor.

§ 2 Abweichende Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass die maximale Länge eines Einzel- oder Doppelhauses, einschließlich fest angebauter untergeordneter Nebenanlagen (z.B. Garage, Carport), 20 m nicht überschreiten darf. Ausgenommen hiervon sind Hausgruppen, die abweichend eine maximale Länge von 25 m nicht überschreiten dürfen.

Die maximale Länge wird anhand der Bebauungstiefe gemessen. Kleinere vorspringende Bauteile (z.B. Erker, Vordächer, Balkone) bleiben bei der Längenberechnung unberücksichtigt, sofern sie nicht mehr als 1,50 m hervortreten.

§ 3 Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Ergänzend zu den in § 5 und § 7 NBauO geregelten und einzuhaltenden Grenzabständen muss der Abstand zwischen zwei Baukörpern nach § 2 dieser Satzung mindestens 3 m betragen.

§ 4 Fortgeltung des ursprünglichen B-Plan Nr. 215/III

Bereits bestehende Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans bleiben unberührt und werden somit in ihrer Form durch diese Satzung ergänzt.

§ 5 Inkrafttreten

Mit Bekanntmachung im digitalen Amtsblatt der Stadt Papenburg tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Papenburg, den

Die Bürgermeisterin

Hinweise

1. Archäologische Befunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. 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 Nieders. 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 Arbeiten gestattet.

2. Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet zwei Altstandorte registriert sind.

454 041 5 030 0027 – Siemer/Nikel,

454 041 5 030 0032 – ALVF AVIA-TS Strohschnieder

Aus Gründen der Vorsorge sind im Plangebiet:

- 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 nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist,
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

3. Baumschutzsatzung

Für wesentliche Veränderungen des Baumbestandes ist die Gültigkeit der Baumschutzsatzung der Stadt Papenburg in der aktuellen Fassung vom 12.12.2025 zu beachten.

4. Artenschutz

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die vorhandenen Gebäude und Hallen 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 § 44BNatSchG 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 bautechnisch zwingend notwendig ist.
- Vermeidungsmaßnahme V4: Ergeben sich vor und während der jeweiligen Umsetzungsphasen Hinweise auf die Anwesenheit geschützter Arten inkl. Entwicklungsstadien (Eier, Küken, Jung- und/oder Alttiere) und deren Brut- und Lebensstätten (Nester, Gelege, Bruthöhlen, Nische, etc.) ist zwecks weiterer Vorgehensweise eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu suchen.



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Papenburg die Änderung dieses Bebauungsplanes Nr.

bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Papenburg, den

Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Änderung des Bebauungsplanes Nr. beschlossen.

Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Papenburg, den
Bürgermeisterin i.V.

Planen/ Klima

Planunterlagen für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab 1:1000

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



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
© L4-75/2025 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den

Katasteramt Papenburg

.....
(Unterschrift)

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Planen/ Umwelt der Stadt Papenburg.

Papenburg, den
Bürgermeisterin i.A.

Planen/ Klima

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 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 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Papenburg, den
Bürgermeisterin i.A.

Planen/ Klima

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Papenburg hat die Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Papenburg, den

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt der Stadt Papenburg Nr.....bekanntgemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Papenburg, den

Bürgermeisterin i.A.

Planen/ Klima

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
Bürgermeisterin i.A.

Planen/ Klima



PLANEN/ KLIMA

Bebauungsplan Nr. 215/III
"Erste Wiek rechts und links, Teil 3
1. Änderung

Datum: 26.05.2026