

1. Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB | BauNVO 2017)

1.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe darf, gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut eine Höhe von 10,00 m nicht überschreiten. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.2. Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze, Nebenanlagen etc.

§ 16 Abs. 6 BauNVO | § 19 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen werden.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1. Oberflächenwasser (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird oder entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen ist, durch geeignete technische Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und entsprechend dem natürlichen Abfluss gedrosselt der örtlichen Vorflut zuzuleiten.

3. Hinweise

3.1. Überplanung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 281 „Feuerwehr Obenende“ treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sportpark Obenende“ und seiner 3. Änderung außer Kraft.

3.2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15,m Tel. 0441/205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten und 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 Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

3.3. Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. in der Zeit von August bis Februar stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, d.h. in der Zeit von Oktober bis Februar durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch fachkundiges Personal (Biologie, Landespflge, Ornithologie, Naturschutzverband) sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden. Ergeben sich Hinweise auf die Anwesenheit geschützter Arten, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu suchen.

3.4. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

3.5. Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass nördlich, angrenzend zum Plangebiet ein Altstandort registriert ist. Diese Fläche wird im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagennummer 454 041 5 030 0003 geführt. Aus Gründen der Vorsorge sind im Planungsgebiet:

- 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.

3.6. Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien, können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Papenburg (Hauptkanal rechts 68-69, 26871 Papenburg) eingesehen werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Papenburg diesen Bebauungsplan Nr. 281 "Feuerwehr Obenende" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Papenburg, den 06.10.2025

gez. Gattung L.S.

Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 280 "Feuerwehr Obenende" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Papenburg, den 03.02.2025

Bürgermeisterin i.V.

gez. Wessels L.S.  
Planen/ Klima

Planunterlagen für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen 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 Mai 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 28.11.2025

Katasteramt Papenburg  
gez. Prünie (VmR)  
(Unterschrift)

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Bereich Planen/ Klima der Stadt Papenburg.

Papenburg, den 23.07.2025

Bürgermeisterin i.A.

gez. Engbers L.S.

Planen/ Klima

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.04.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.04.2025 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.04.2025 bis 13.05.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Papenburg, den 14.05.2025

Bürgermeisterin i.V.

gez. Wessels L.S.

Planen/ Klima

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.10.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Papenburg, den 06.10.2025

Bürgermeisterin

gez. Gattung L.S.

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 07.11.2025 im Amtsblatt der Stadt Papenburg Nr. 19 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 07.11.2025 rechtsverbindlich geworden.

Papenburg, den 10.11.2025

Bürgermeisterin i.A.

gez. Engbers

Planen/ Klima L.S.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel des Abwägungsvorganges

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.

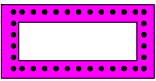
Papenburg, den .....

Bürgermeisterin i.A.

Planen/ Klima

Planzeichen nach PlanzV 90

Gemäß Planzeichenverordnung 1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021, und der Baunutzungsverordnung 2017, zuletzt geändert am 3. Juli 2023



Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a und Absatz 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:



Feuerwehr

0,6

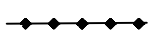
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

o

Offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Hauptversorgungsleitung oberirdisch (110 KV Leitung)



Leitungsschutzbereich:  
Sicherheitsabstände zur 110-kV-Hochspannungsfreileitung  
"Abzweig Papenburg", LH-14-021 (Mast 016-017) werden durch die  
DIN EN 50341-1(VDE 0210-1) geregelt.



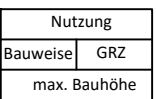
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Höhenbezugspunkt: Schachtdeckel 4.654 über Normalhöhennull (NHN) (§ 18 Abs. 1 BauNVO)



Sichtdreieck mit Höhenbeschränkung 0,80 m ü. NHN Verkehrsfläche  
(für Zäune, Bewuchs u.s.w.)

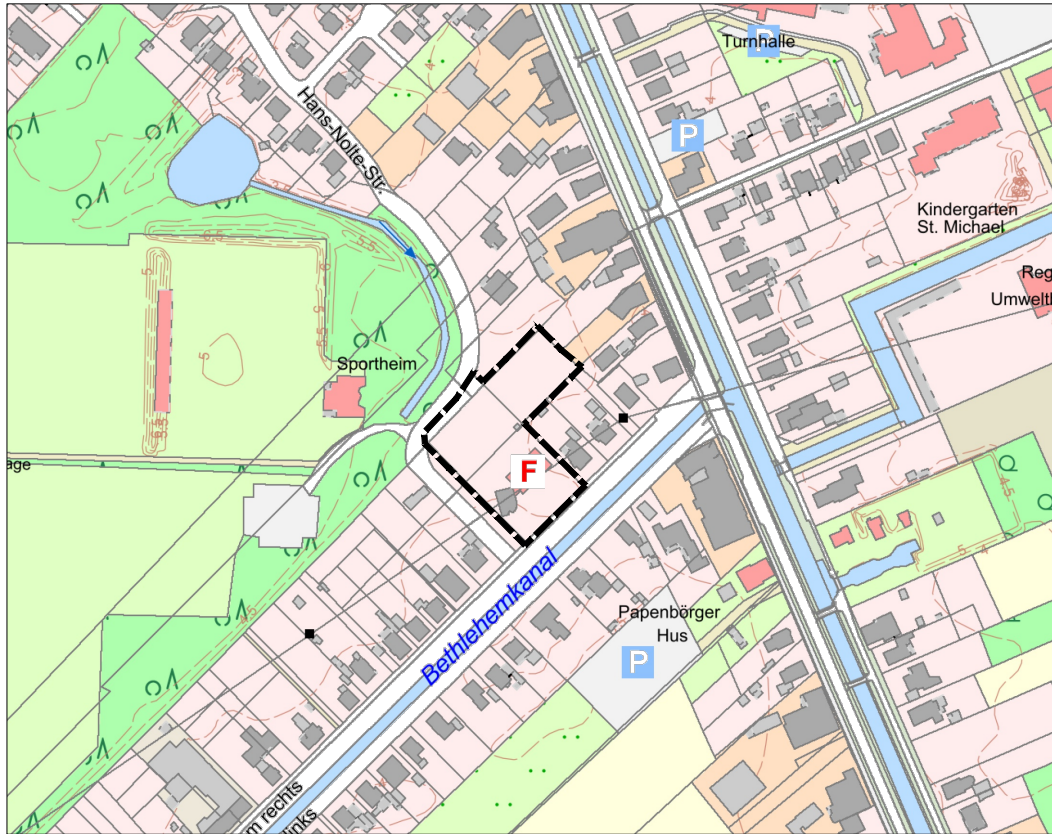


Füllschema der Nutzungsschablone



Bebauungsplan Nr. 281  
"Feuerwehr Obenende"

-mit örtlicher Bauvorschrift-  
beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB



ABSCHRIFT

Planen/ Klima

MABSTAB:	DATUM:	GEZ.:
1:1000	23.07.2025	M.HANEKAMP
PLAN–NR.:	BEARB.:	PLANEN/KLIMA
281	ENGBERS	
PFAD		