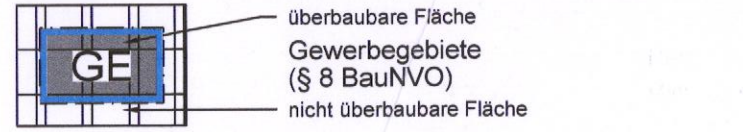


Planzeichen nach PlanZV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 13. 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 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

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



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

GFZ 2,4 Gescholßflächenzahl (GFZ)
GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (privat)

RS Räumstreifen
FF unbefestigte Freifläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB Regenrückhaltebecken
G Graben

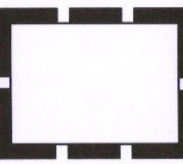
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen



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



20 m-Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG

40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bokel Maßstab: 1: 1000

Flur: 8

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, L4-68/2023

Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN) 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 September 2023). 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 25.06.2024

Katasteramt Papenburg

Unterschrift



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 98 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Papenburg diesen Bebauungsplan Nr. 147/1 „Zwischen B70 und Friederikenstraße, Teil I“ - 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und die Begründung als Satzung beschlossen.

Papenburg, 21.06.2024

Bürgermeisterin

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147/1 „Zwischen B70 und Friederikenstraße, Teil I“ - 4. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.10.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Papenburg, 27.10.2022

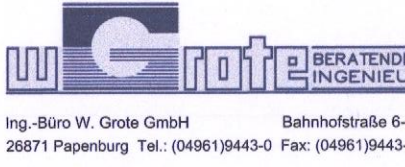
Bürgermeisterin i. V.

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von ING. BÜRO W. GROTE GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg

Papenburg, 21.06.2024

Planverfasser

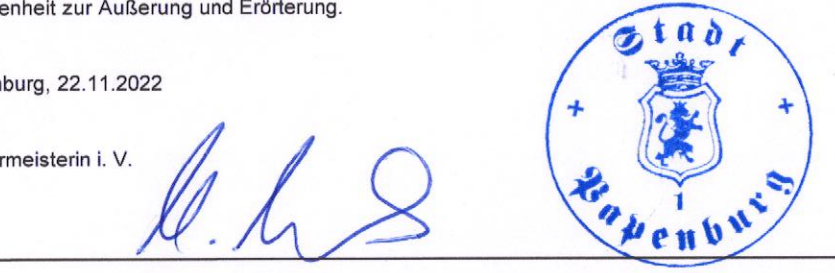


FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.11.2022 bis 21.11.2022 durch Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Papenburg, 22.11.2022

Bürgermeisterin i. V.

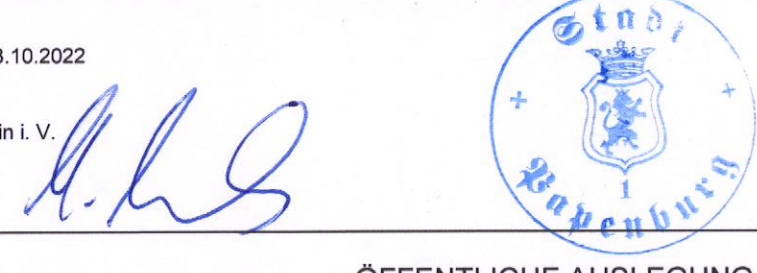


FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die von der Planung betroffenen Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am 27.10.2022 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert.

Papenburg, 28.10.2022

Bürgermeisterin i. V.

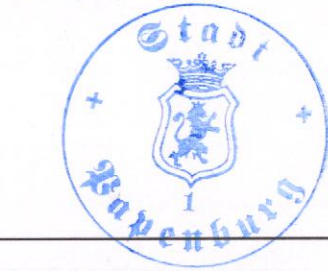


ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.10.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 147/1 „Zwischen B70 und Friederikenstraße, Teil I“ - 4. Änderung und der Begründung Zustimmung und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.10.2023 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 147/1 „Zwischen B70 und Friederikenstraße, Teil I“ - 4. Änderung und der Begründung haben vom 19.10.2023 bis 23.11.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Papenburg, 24.11.2023

Bürgermeisterin i. V.

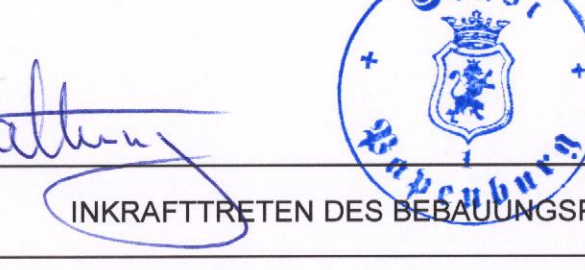


SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 147/1 „Zwischen B70 und Friederikenstraße, Teil I“ - 4. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Papenburg, 21.06.2024

Bürgermeisterin

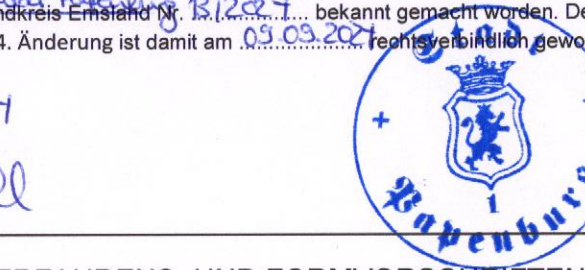


INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 147/1 „Zwischen B70 und Friederikenstraße, Teil I“ - 4. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.05.2024 im Amtsblatt der Niedersächsischen Landesregierung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 147/1 „Zwischen B70 und Friederikenstraße, Teil I“ - 4. Änderung ist damit am 03.05.2024 in Kraft getreten.

Papenburg, 10.05.2024

Bürgermeisterin i.A.



VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN UND MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 147/1 „Zwischen B70 und Friederikenstraße, Teil I“ - 4. Änderung sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Papenburg,

Bürgermeisterin i.A.

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen und Bebauungspläne.

1. Gebietsnutzung (§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet „GE“ (gem. § 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet „GE“ (gem. § 8 BauNVO) sind unzulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

1.2 Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß dem Einzelhandelskonzept 2020 der Stadt Papenburg nicht zulässig.

2. Höhenfestsetzungen

2.1 Festsetzung Höhenangabe Erdgeschossfußboden

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Erschließungsstraße (von-Herz-Straße) bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in Bezug auf die jeweils erschließende Straße in der Mitte der Gebäude 0,4 m nicht überschreiten. Die Höhe der Erschließungsstraße kann beim Fachbereich Tiefbau der Stadt Papenburg nachgefragt werden.

2.2 Gebäudehöhe

Im gesamten Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude, auch der untergeordneten Gebäudeteile und Nebenanlagen gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des jeweiligen Gebäudes 15,0 m nicht überschreiten. Hierdurch fügt sich die zukünftigen Baukörper in die bestehenden gewerblichen Strukturen ein und es wird eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung vermieden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Erneuerbare Energien

Anlagen zur Energiegewinnung auf Dachflächen sind allgemein zulässig.

a) Bodenfunde

Aus dem teilweise bereits bebauten Plangebiet sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch oberflächlich nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. 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, Olener Straße 15, Tel. 0441/205765-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig 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 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

Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalen Anhang DIN EN 1997-1:NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalen Anhang DIN EN 1997-2:NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

c) Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

d) Brandschutz

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 1600 l/min. (96 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i.d.R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsfächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

e) Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Anwohner im Geltungsbereich müssen ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Anwohner im Bereich von Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

f) Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

g) Höchstspannungsfreileitung

In einem Abstand von ca. 70 m südlich der Grenze des Änderungsbereiches verläuft außerhalb des Leitungsschutzbereiches die 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Abzweig Papenburg“, LH-14-021 (Mast 001-002) der Avacon Netz GmbH. Die Leitungsschutzanweisungen der Höchstspannungsfreileitung sind zu beachten.

h) Baumschutzsatzung

Auf die Beachtung der Satzung der Stadt Papenburg über den Schutz des Baumbestandes vom 15.11.2008 wird hingewiesen.

i) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Vermeidungsmaßnahme V1: Evtl. notwendige Fall- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und von Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.

- Vermeidungsmaßnahme V2: Der potenziell notwendige Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

- Vermeidungsmaßnahme V3: Die Herrichtung des Baufeldes erfolgt grundsätzlich außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten.

- Vermeidungsmaßnahme V4: Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli). Ist ein Einhalten der Baulastenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baulfläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

- Vermeidungsmaßnahme V5: Die nächtliche Beleuchtung des Plangebietes ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung ist nur an Orten anzubringen, an denen sie gebraucht wird, Bewegungsmelder und Dimmer können Energie einsparen und die Lichtimmission reduzieren. Es sollten insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel verwendet werden, die eine Temperatur von 60°C nicht über- und eine Wellenlänge von 590 nm nicht unterschreiten.

j) Bundesstraße 70 / Landesstraße 51

- Entlang der B70 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs) und 2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG

Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbausträgers der B70 erforderlich (§ 9 Abs. 6 FStrG)

- Das Plangebiet ist entlang der Bundesstraße 70 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 Abs. 2 FStrG i.V.m. § 9 Abs. 3 FStrG und § 16 NBauO).

- Aus den genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Bundesstraße in Absprache mit dem Straßenbausträger herzustellen (§ 9 Abs. 2 FStrG i.V.m. § 9 Abs. 3 FStrG und § 16 NBauO).

- Von der Bundesstraße 70 und der Landesstraße 51 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

k) Bauliche Nutzung/Vorschriften

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

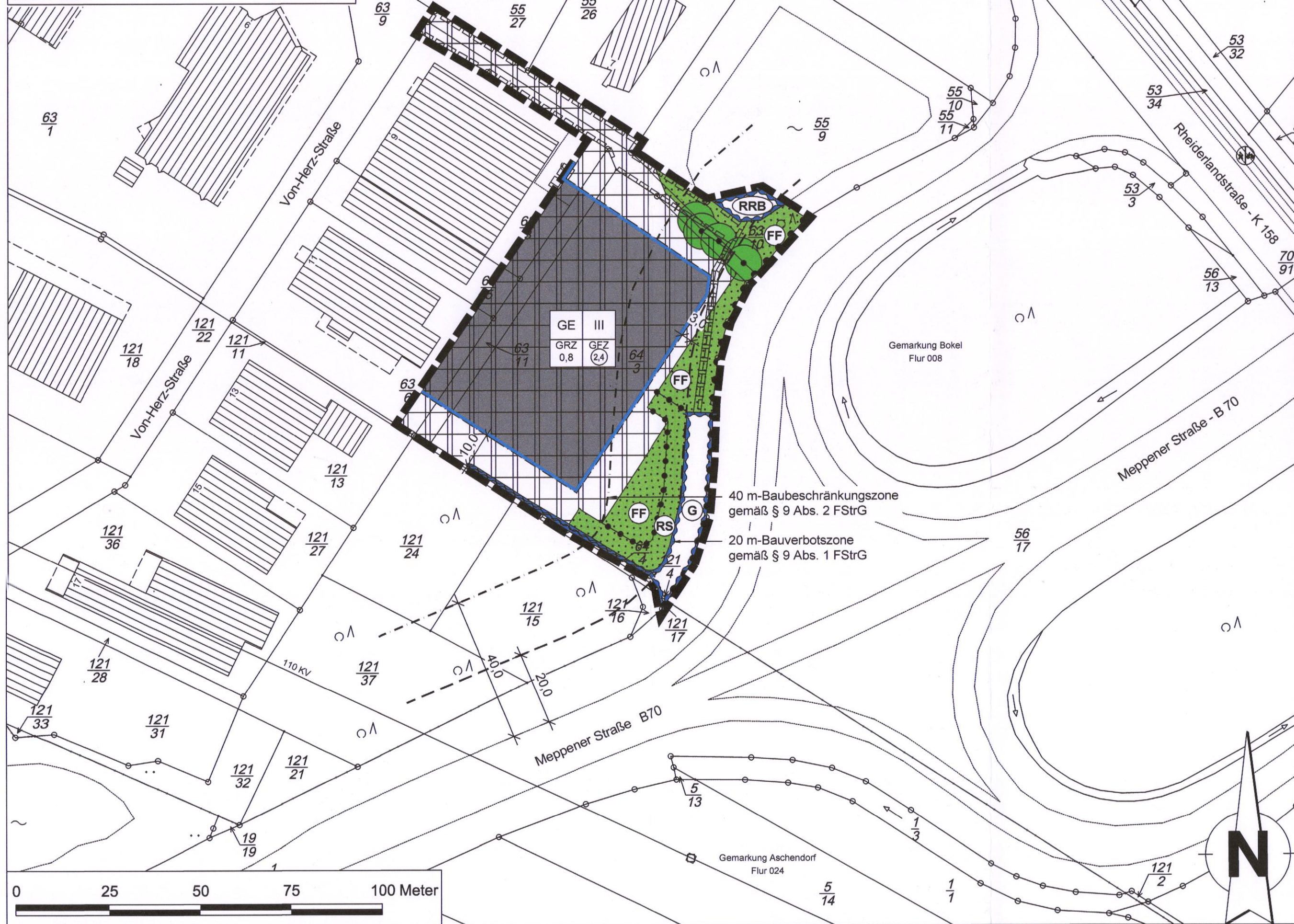
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Papenburg (Dechant-Schütte-Straße 22, 26871 Papenburg) eingesehen werden.

i) Außerkrafttreten von Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes

Die durch den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147/1 „Zw. B70 und Friederikenstraße, Teil I“ betroffenen Teilbereiche des Ursprungsbebauungsplanes treten mit Inkrafttreten der v.g. Änderung außer Kraft.

Planzeichnung Bebauungsplan

M. 1:1000

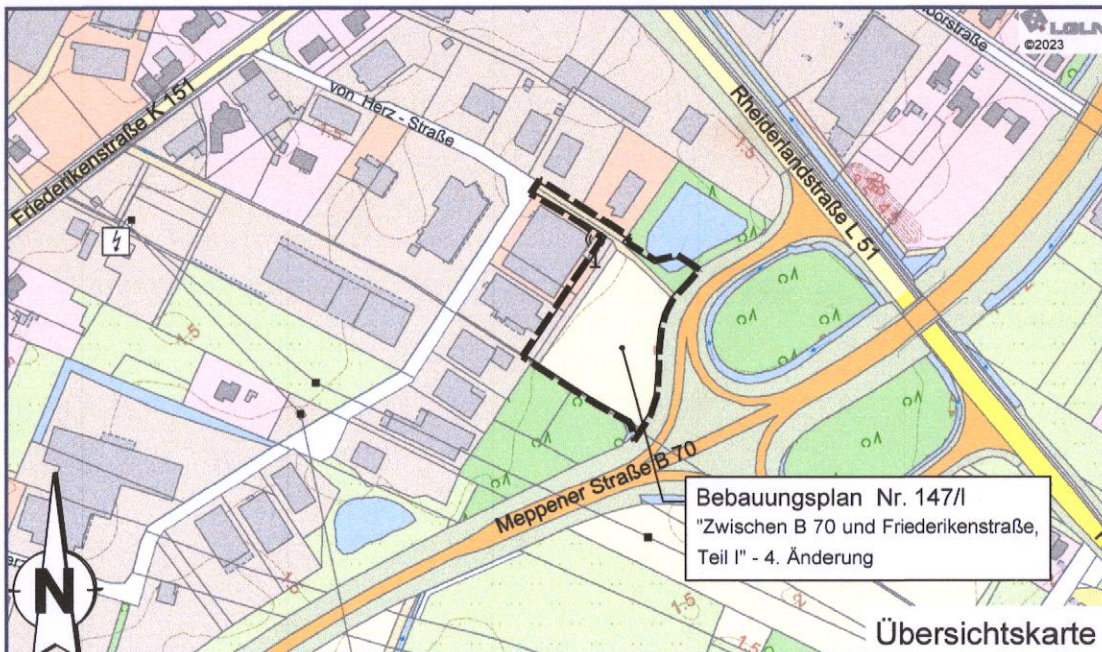


Papenburg
Offen für mehr

BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 147/1
"Zwischen B 70 und Friederikenstraße, Teil I"
4. Änderung
- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
gem. § 84 Abs. 3 BauNVO -

- URSCHRIFT -



Datum: 21.06.2024

Telefon: 04961/9443-0 · Telefax: 04961/9443-50 · mail@ing-buero-grote.de



Telefon: 04961 82-6367
Katharina.Politz@papenburg.de

STADT PAPERBURG

Hauptstraße 68-69 · 26871 Papenburg