

A Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 (2) i. V. m. § 12 (3 a) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen des Durchführungsvertrages sind möglich, soweit das Vorhaben den folgenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen entspricht.

1 **Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" (SO)**

Das Sondergebiet (SO) "Großflächiger Einzelhandel" dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Lebens- und Genussmittelbranche mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 1.800 qm.

Den Hauptbetrieb abrundende Nebenleistungen von untergeordneter Bedeutung, die in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung stehen, sind im Rahmen der maximalen Verkaufsfläche zulässig.

Der Verkaufsflächenanteil an periodischen (nahversorgungsrelevanten) Sortimenten entsprechend der "Papenburger Liste" (s.u.) muss mind. 90 % betragen. Der maximale Verkaufsflächenanteil bei aperiodischen (zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten) Sortimenten entsprechend der "Papenburger Liste" beträgt als Randsortiment 10 %, wobei die Verkaufsfläche der einzelnen Sortimente 100 qm jeweils nicht überschreiten darf.

Weiterhin zulässig sind integrierte Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Bankautomat), Lager, Büro- und Verwaltungsräume sowie Stellplätze und alle zugehörigen Nebenanlagen.

Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes (Fortschreibung 2020) für die Stadt Papenburg ("Papenburger Liste", CIMA Beratung + Management GmbH, 2020)

Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)

- Nahrung- 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 (aperiodischer Bedarf)

- 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

Nicht zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf, nicht abschließend)

- Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc., keine Bekleidung)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)
- Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“)
- Erotikartikel
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße)
- Kfz und Kfz-Zubehör
- Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)
- Sport- und Freizeitgroßgeräte (inkl. Angler-, Jagd-, Reitsportbedarf und Campingartikel)
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel
- Waffen

2 **Grundflächenzahl**

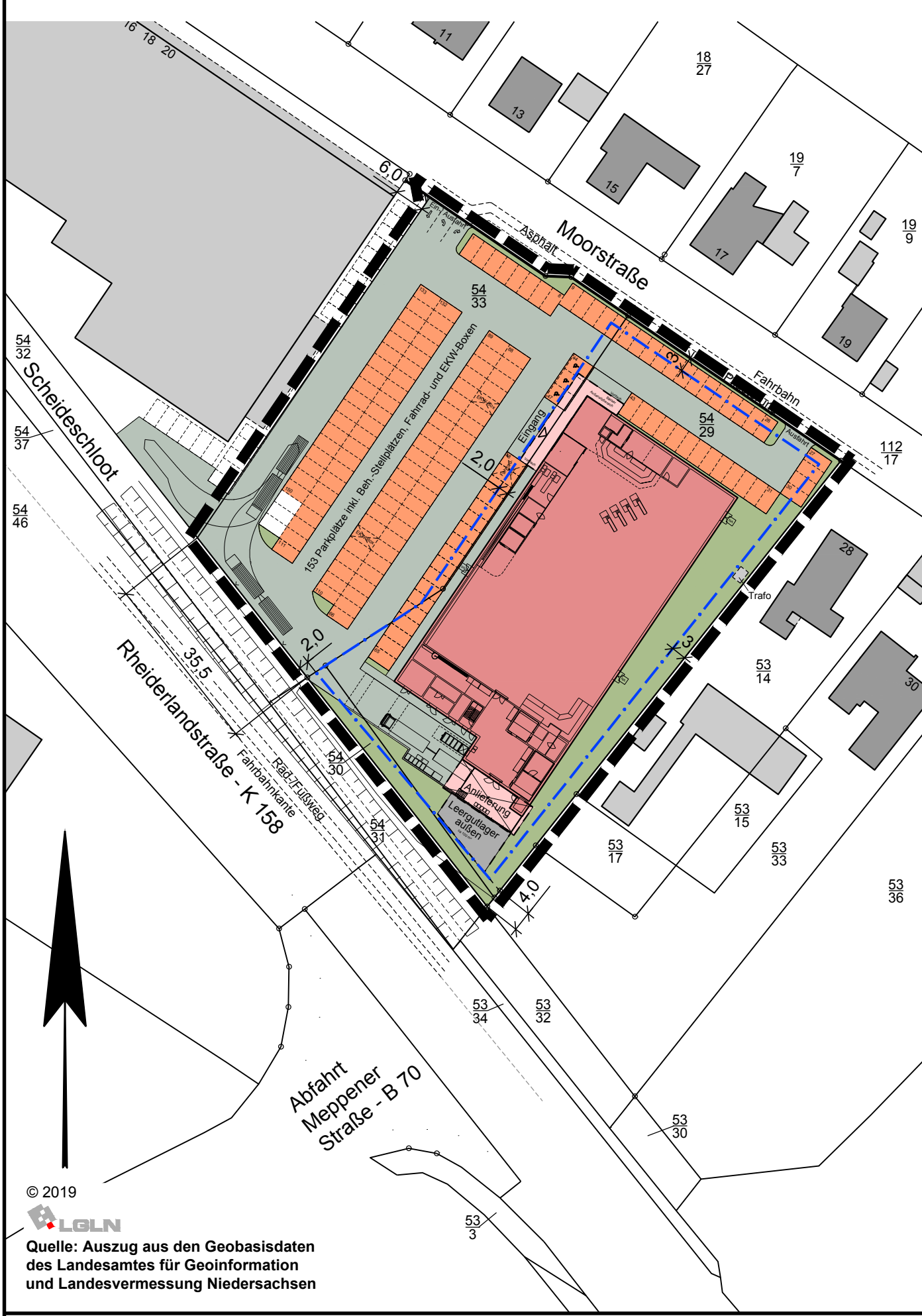
Im Sondergebiet (SO) "Großflächiger Einzelhandel" ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und Anlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

3 **Höhe der baulichen Anlagen**

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im Plangebiet beträgt 12,0 m Normalhöhennull (NHN). Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes / der baulichen Anlage (First, Hauptgesims).

Die maximale Höhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i. S. d. Niedersächsischen Bauordnung, wie Schornsteine, Antennen, Geländer, Technische Anlagen, wie z.B. CO² Gaskühler, Abgas- oder Abluftleitungen, oder für Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen (Solaranlagen), soweit sie als untergeordnete Nebenanlage am oder auf dem Baukörper errichtet werden. Für derartige Anlagen gilt ein um 5 m höherer Höchstwert.

Vorhaben- und Erschließungsplan
Lageplan
M. 1 : 1000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

4 **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

5 **Schallschutz vor Verkehrslärm**
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) IV bis V sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (Stand: Juli 2016) die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R' w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	Büroräume
LPB V erf. R' w,res	40 dB
LPB IV erf. R' w,res	35 dB

Die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden ist auch im Lüftungszustand (z.B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Gebäude-seite sicher zu stellen.

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R' w,res ist unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 zu führen.

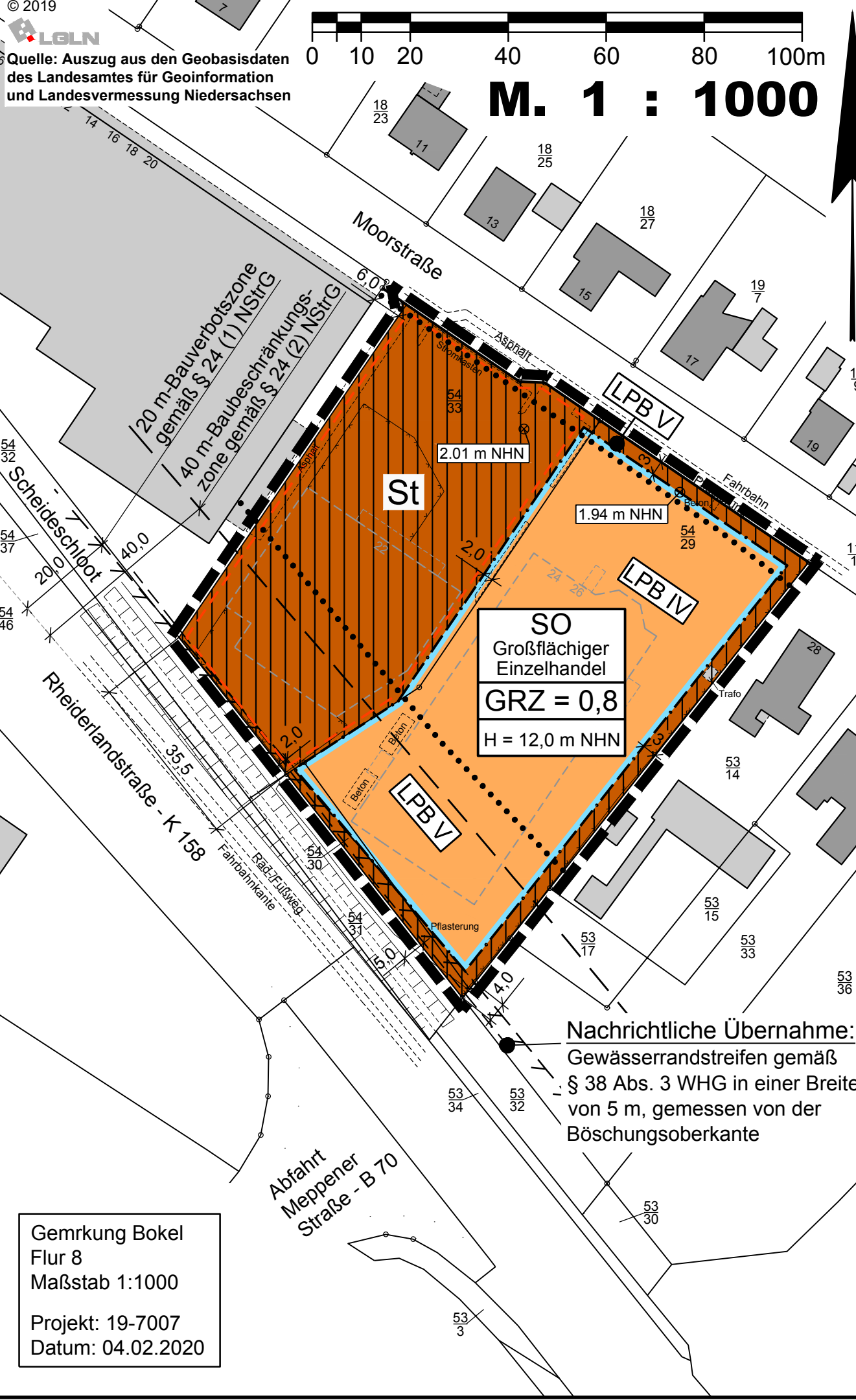
Allgemeine Regelung
Bei einer Unterschreitung der oben festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.

6 **Oberflächenwasser**
Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche und sonstige Maßnahmen (z.B. Rigolen) auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt abzuleiten. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

B Hinweise

1 **Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 "Nahversorgungs-zentrum Moorstraße" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungs-planes Nr. 204 "Südlich Moorstraße zwischen B 70 und Friederikenstraße", rechtskräftig seit dem 12.03.2002, außer Kraft.



Gemrkung Bokel
Flur 8
Maßstab 1:1000
Projekt: 19-7007
Datum: 04.02.2020

2 **Bodenfunde**
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. Stein-konzentrationen, 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. 0441/799-2120 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.

3 **Artenschutz**
Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen (Brut-vögel) und Quartierstätten (Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

4 **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 (Dechant-Schütte-Straße 22, 26871 Papenburg) eingesehen werden.

C Nachrichtliche Übernahmen

1 **Bauverbotszone**
20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Innerhalb der 20 m-Bauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.

2 **Baubeschränkungszone**
40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

3 **Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 3 WHG**
Entlang des "Scheideschloot" (Gewässer II. Ordnung) ist ein Streifen von 5,0 m Breite als Gewässerrandstreifen von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten.

Eine Befestigung / Pflasterung des Gewässerrandstreifens ist zulässig, wenn die Bordsteine für die Räumfahrzeuge (bis ca. 20t) ausgelegt werden. Genutzt werden darf diese Fläche allerdings nur für die tägliche Warenanlieferung und für die Räumarbeiten des Unterhaltungsverbandes.

Präambel / Satzung der Stadt Papenburg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49
Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunal-verfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Papenburg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 "Nahversorgungszentrum Moorstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen.
Papenburg, den 18.12.2020
Bürgermeister gez. Bechtluft L.S.

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.06.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 "Nahversorgungszentrum Moorstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Papenburg, den 16.08.2019
Bürgermeister i.V.
Stadtbaurat gez. Rautenberg L.S.

Planunterlage für den Bebauungsplan
Gemeinde: Stadt Papenburg Gemarkung: Bokel
Flur: 8 Maßstab: 1 : 1000
Geschäftsbuch Nr.: 19-7007
Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (Paragraph 5 und Paragraph 9 NVermG vom 12.12.2002 - Nieders. GVBl. 1/2003). Dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 04.02.2020)
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.
Werte, den 22.04.2021
gez. Jüngerink L.S.
Dipl.- Ing. Jörg Jüngerink, Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8 , 49757 Werlte , Tel.: 05951- 95 10 12
Werte, den 07.12.2020 gez. Müller

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.03.2020 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 27.10.2020 bis 26.11.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Papenburg, den 27.11.2020
Bürgermeister i.V.
Stadtbaurat gez. Rautenberg L.S.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3), Satz 1, zweiter Halbsatz, BauGB, beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 / § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB öffentlich ausgelegen.
Papenburg, den
Bürgermeister i.V.
Stadtbaurat

Vereinfachte Änderung
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
Papenburg, den
Bürgermeister i.V.
Stadtbaurat

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.
Papenburg, den 18.12.2020
Bürgermeister gez. Bechtluft L.S.

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 14.05.2021 im Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 11 bekannt gemacht worden.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am 14.05.2021 rechtsverbindlich geworden.
Papenburg, den 18.05.2021
Bürgermeister i.A. gez. Düttmann

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Papenburg, den
Bürgermeister i.A.

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

Art der baulichen Nutzung
SO Sondergebiet
"Großflächiger Einzelhandel"
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung
0,8 GRZ Grundflächenzahl
H = 12,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

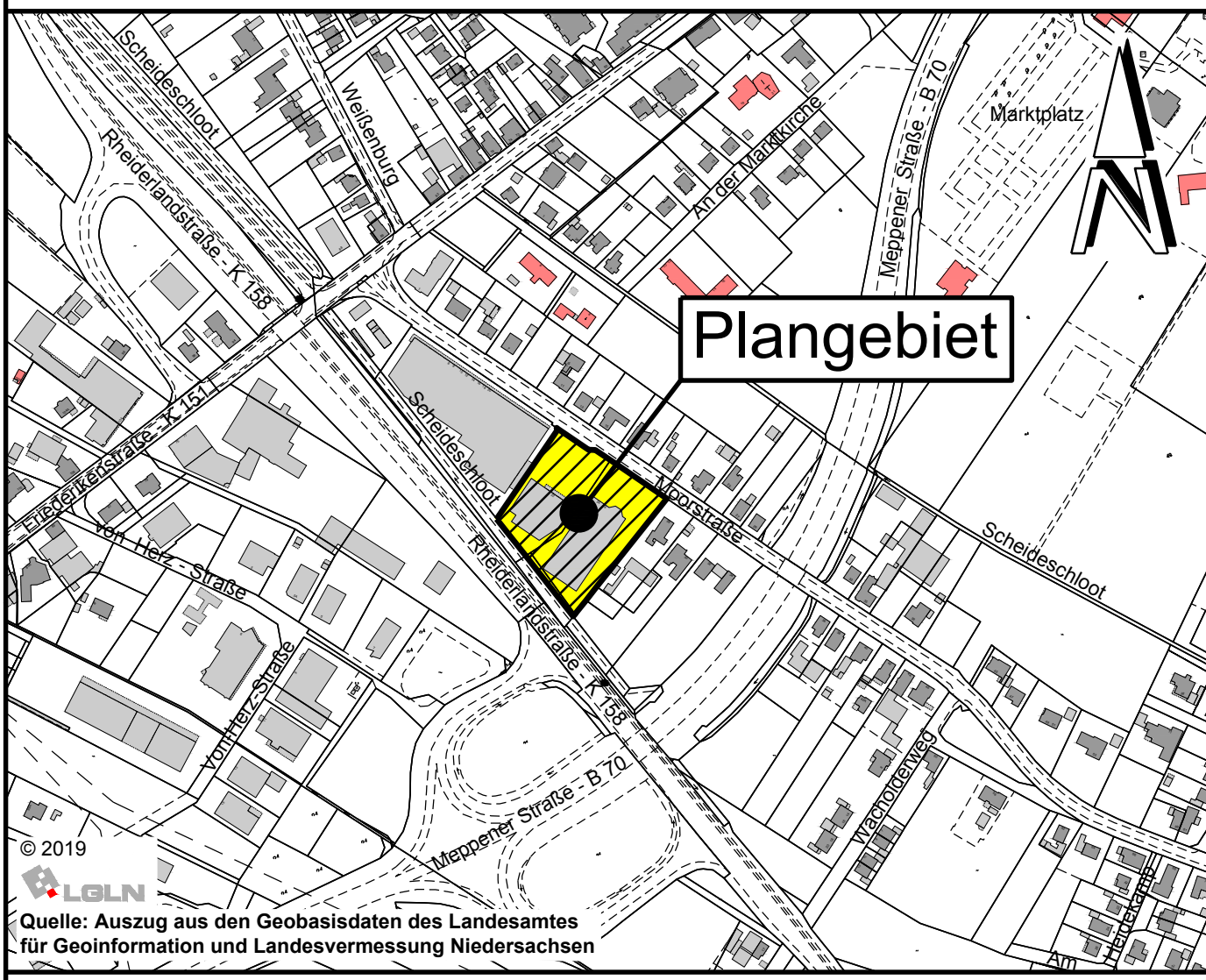
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze


Sonstige Planzeichen
St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung:
St = Stellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche IV und V, (LPB IV) und (LPB V)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet
Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5.000



 **Papenburg**
Offen für mehr
Hauptkanal re. 68/69 , 26871 Papenburg

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 49

" Nahversorgungszentrum Moorstraße "