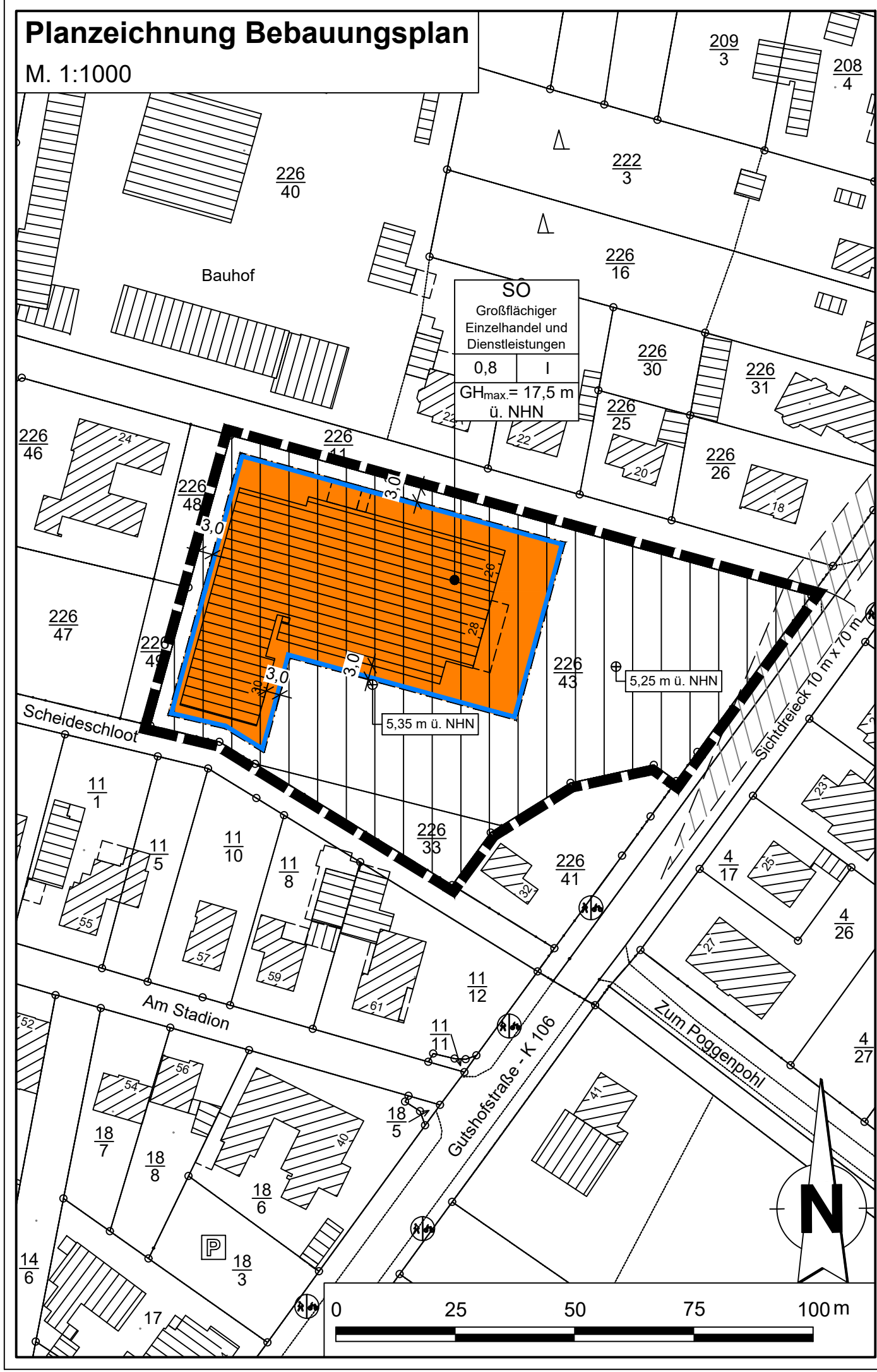


Planzeichen nach PlanZV 90
<p>Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).</p> <p><u>Art der baulichen Nutzung</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)</p> <div><div><div>überbaubare Fläche</div><div>SO</div><div>Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)</div><div>Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen</div><div>nicht überbaubare Fläche</div></div></div> <p><u>Maß der baulichen Nutzung</u> (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <div><div>0,8</div><div>Grundflächenzahl (GRZ)</div><div>1</div><div>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</div><div>GH<sub>max</sub> = 17,5 m ü. NHN</div><div>maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull</div></div> <p><u>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</p> <div><div>Baugrenze</div></div> <p><u>Sonstige Planzeichen</u></p> <div><div>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)</div><div>Hinweis: Sichtdreieck mit Höhenbeschränkung 0,80 - 2,50 m ü. OK Verkehrsfläche (für Zäune, Bewuchs u.s.w.)</div><div>Geländehöhe</div><div>5,25 m ü. NHN</div></div>

Planunterlage für einen Bebauungsplan
<p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Papenburg Flur: 37 Maßstab: 1:1000</p> <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © L4-181/2019</p> <p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 2019). 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.</p> <p>Papenburg, den .23.02.2021.....</p> <p>Katasteramt Papenburg</p> <div><div>Gez. Kuncke (VmOAR) (Unterschrift)</div><div>Siegel</div></div>
PRÄAMBEL
<p>Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Papenburg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 "Nahversorgungszentrum Gutshofstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Anlagen als Satzung beschlossen.</p> <p>Papenburg, 01.10.2020</p> <p>Bürgermeister i. V. Gez. Bechtluft</p>
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
<p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.06.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Papenburg, 16.08.2019</p> <p>Bürgermeister i. V. Gez. Rautenberg Stadtbaurat</p>

PLANVERFASSER
<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von ING. BÜRO W. GROTE GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg</p> <p>Papenburg, ..... Gez. i. A. Moos Planverfasser</p>
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
<p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 ABS, 1 BauGB erfolgte am 05.09.2019 bzw. in der Zeit vom 22.08.2019 bis 05.09.2019 durch Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.</p> <p>Papenburg, 06.09.2019</p> <p>Bürgermeister i. V. L.S. Gez. Rautenberg Stadtbaurat</p>
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
<p>Die von der Planung berührten Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 ABS, 1 BauGB am 16.08.2019 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert.</p> <p>Papenburg, 06.09.2019</p> <p>Bürgermeister i. V. L.S. Gez. Rautenberg Stadtbaurat</p>
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
<p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.06.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.06.2020 bis 31.07.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Papenburg, 03.08.2020</p> <p>Bürgermeister i. V. L.S. Gez. Rautenberg Stadtbaurat</p>
SATZUNGSBESCHLUSS
<p>Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Papenburg, 01.10.2020</p> <p>Gez. Bechtluft Bürgermeister</p>
INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES
<p>Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.02.2021 im Amtsblatt Landkreis Emsland Nr.05 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.02.2021 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Papenburg, 17.02.2021</p> <p>Düttmann Bürgermeister i.A. L.S.</p>

HINWEISE
<p><b>Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes (Fortschreibung 2020) für die Stadt Papenburg ("Papenburger Liste", CIMA Beratung + Management GmbH, 2020)</b></p> <p><u>Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nahrungsmittel- und Genussmittel (inkl. Getränke), Reformwaren</li><li>• Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz und Reinigungsmittel)</li><li>• Parfümerieartikel und Kosmetikartikel</li><li>• Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)</li><li>• Schnittblumen und kleinere Pflanzen</li><li>• Kioskbedarf / Zeitschriften</li></ul> <p><u>Zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf)</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Baby-/Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)</li><li>• Bekleidung, Wäsche</li><li>• Bücher</li><li>• Computer und Kommunikationselektronik (einschl. Zubehör)</li><li>• Elektrokleingeräte</li><li>• Foto und Zubehör</li><li>• Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat</li><li>• Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)</li><li>• Kunstgegenstände, Antiquitäten</li><li>• Lampen, Leuchten</li><li>• Lederwaren, Koffer und Taschen</li><li>• Medizinisch-orthopädischer Bedarf</li><li>• Musikalien, Musikinstrumente</li><li>• Optische und akustische Artikel</li><li>• Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf</li><li>• Schuhe</li><li>• Spielwaren</li><li>• Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe, ohne Sport- und Freizeitgroßgeräte)</li><li>• Uhren, Schmuck</li><li>• Unterhaltungselektronik, Tonträger</li></ul> <p><u>Nicht zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf, nicht abschließend)</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Baby- und Kleinbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc., keine Bekleidung)</li><li>• Baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)</li><li>• Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“)</li><li>• Erotikartikel</li><li>• Fahrräder und Fahrradzubehör</li><li>• Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge</li><li>• Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße</li><li>• Kfz und Kfz-Zubehör</li><li>• Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)</li><li>• Sport- und Freizeitgroßgeräte (inkl. Angler-, Jagd, Reitsportbedarf und Campingartikel)</li><li>• Tierfütterung, Tiere und zoologische Artikel</li><li>• Waffen</li></ul> <p><b>2. Gebäudehöhe/Firsthöhe</b> (gemäß § 18 (1) BauNVO) Die Gebäudehöhe im Sondergebiet wird auf maximal 17,50 m NHN festgesetzt.</p> <p>Für untergeordnete Bauteile im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um 5,0 zulässig. Dies betrifft vorwiegend Anlagen/Bauteile zur Gewinnung von Sonnenenergie, technische Anbauteile (Abgas-/Abluft-/Kühlanlagen), Antennen, Schornsteine, sonstige Dachaufbauten etc. Diese Anlagen/Bauteile müssen als untergeordnete Nebenanlage auf oder am Baukörper errichtet werden.</p> <p><b>3. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche</b> (§ 19 BauNVO) In dem Sondergebiet SO ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 gem. 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig.</p> <p><b>4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> (§ 19 BauNVO) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.</p> <p><b>5. Oberflächenentwässerung</b> Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück zwischengespeichert oder versickert werden. Im Anschluss daran ist eine gedrosselte Einleitung in den angrenzenden Vorfluter und die Regenwasserkanalisation möglich.</p>



VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN UND MÄNGEL DER ABWÄGUNG
<p>Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Papenburg, ..... Bürgermeister i.A. L.S.</p>
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
<p><b>1. Gebietsnutzung</b> (§ 9 (1) und § 12 (3a) BauGB; § 11 BauNVO)</p> <p><b>1.1 Allgemeines</b></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.</p> <p>Änderungen im Durchführungsvertrag sind zulässig, soweit das Vorhaben den nachfolgend aufgeführten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen entspricht.</p> <p><b>1.2 Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen“</b></p> <p>Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen, die der Nahversorgung dienen.</p> <p>Allgemein zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebens- und Genussmittelbranche mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m². Der Verkaufsflächenanteil an periodischen (nahversorgungsrelevanten) Sortimenten entsprechend der "Papenburger Liste" (s.u.) muss mind. 90 % betragen.</li><li>• Ein Getränkefachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 560 m². Der Verkaufsflächenanteil an periodischen (nahversorgungsrelevanten) Sortimenten entsprechend der "Papenburger Liste" (s.u.) muss mind. 90 % betragen.</li><li>• Ein Backshop inklusive Cafébereich mit einer maximalen Verkaufsfläche von 80 m².</li><li>• Dienstleistungsbetriebe</li><li>• Büro- und Verwaltungsräume, Lager sowie Nebenanlagen, soweit sie in einem unmittelbaren Zusammenhang zu einer der oben genannten Nutzungen stehen.</li><li>• Nebenleistungen von untergeordneter Bedeutung im Rahmen der maximalen Verkaufsfläche, soweit sie die Hauptnutzung ergänzen bzw. in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung stehen.</li><li>• Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze zulässig.</li></ul>

HINWEISE
<p><b>a) Bodenfunde</b> Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche 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, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.</p> <p>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.</p> <p><b>b) Kampfmittelbeseitigung</b> 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.</p> <p><b>c) Abfallentsorgung</b> 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.</p> <p><b>d) Ökologische Hinweise</b> • Vor der Beseitigung potentieller Hohlraumstrukturen bzw. Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind diese durch geschulte Fachpersonal auf die Nutzung von gehölzbrütenden Vogelarten und/oder von Fledermäusen zu prüfen (Ökologische Baubegleitung).</p> <p>• Um den Belangen des Artenschutzes zu entsprechen, darf eine mögliche Beseitigung von Solitäräumen und/ oder Gehölzen nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und 30. September erfolgen.</p> <p><b>e) Bauliche Nutzung</b> Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).</p> <p><b>f) Vorschriften</b> Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Papenburg (Dechant-Schülte-Straße 22, 26871 Papenburg) eingesehen werden.</p>

**Papenburg**  
Offen für mehr

## BAULEITPLANUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51  
**"Nahversorgungszentrum Gutshofstraße"**  
(gemäß § 12 (3a) BauGB )

- ABSCHRIFT -

Datum: 30.09.2020

Telefon: 04961/9443-9 - Telefax: 04961/9443-50 - mail@ing-buero-grote.de

Bahnhofstraße 6-10 · D-26871 Papenburg

Telefon: 04961/82256 - Telefax: 04961/82234 - Email: christha.duettmann@papenburg.de

**STADT PAPENBURG**

Hauptkass. rechts 68/69 · 26871 Papenburg

P:\Netto\1473 BLP\_Erk. Markt Gutshofstraße\07 BPLAN\02 Zeichnungen CAD\3. Satzungsbeschluss\vorh. BPlan Nr. 51.dwg