

- 3. Zulässige Grundfläche:** Die zulässige Grundfläche (GR) beträgt 2.235 m².
- 4. Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die maximale Gebäudehöhe beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 5), 14,80 m.
- 5. Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO):** Bezugspunkt für die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Burenweges, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem Baugrundstück.
- 6. Die Tiefgaragegeschosse** sind nicht auf die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen.

### Hinweise

- 1. Denkmalschutz:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie, Stützpunkt Oldenburg, ist telefonisch erreichbar unter 0441 / 205766-15. Bodenfunde und Fundstellen sind 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 (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
- 2. Emissionen:** Von der Landesstraße 51 gehen Emissionen aus. Von dem Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- 3. 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.
- 4. Außerkrafttreten von Bebauungsplänen:** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet Rheidelerstraße / Ecke Russelstraße", rechtswirksam seit dem 15.11.2004 sowie der Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet Rheidelerstraße / Ecke Russelstraße" 1. Änderung, rechtswirksam seit dem 29.04.2011 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 13a und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Papenburg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet Rheidelerstraße / Ecke Russelstraße", 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweisen in der Sitzung am 16.12.2021 als Satzung beschlossen.

Papenburg, den 17.12.2021 L.S. gez. Gattung  
Bürgermeisterin

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Papenburg hat am 26.09.2019 die für die Baugebietsausweisung erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Rheidelerstraße / Ecke Russelstraße“, 2. Änderung, beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.02.2020 bekannt gemacht.

Papenburg, den 28.02.2020 L.S. gez. Rautenberg  
Bürgermeisterin

#### Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet Rheidelerstraße / Ecke Russelstraße", 2. Änderung wird gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Papenburg, den 28.02.2020 L.S. gez. Rautenberg  
Bürgermeisterin

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Gemarkung: Aschendorf Flur: 46  
 Maßstab: 1 : 1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
 © L4-202/2019 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung 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 Oktober 2019). 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 30.11.2021 L.S. Katasteramt Papenburg  
gez. Kuncke  
(Unterschrift)

#### Planverfasser

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet Rheidelerstraße / Ecke Russelstraße", 2. Änderung, wurde ausgearbeitet von:  
 THOMAS HONNIGFORT  
 Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung · Freiraumplanung · Projektmanagement  
 Nordring 21 \* 49733 Haren (Ems)  
 Tel.: 05932 - 50 35 15 \* Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den 29.11.2021 gez. Honnigfort

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde durch Bekanntmachung vom 27.02.2020 auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines Erörterungstermines am 24.03.2020 um 17:15 Uhr im Neuen Sitzungssaal des Rathauses, Neubau, Hauptkanal rechts 68/69, 26871 Papenburg, hingewiesen.  
 Das Rathaus und alle Verwaltungsstellen wurden für Publikum mit Wirkung vom 17.03.2020 geschlossen, sodass der Erörterungstermin nicht stattgefunden hat. Die Frist zur Stellungnahme wurde coronabedingt durch Bekanntmachung am 09.04.2020 bis zum 27.04.2020 verlängert.  
 Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.02.2020 über die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Papenburg, den 28.04.2020 L.S. gez. Rautenberg  
Bürgermeisterin

### Öffentliche Auslegung

Gemäß § 3 (2) PlanSIG i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgte die Auslegung der Informationen über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Rheidelerstraße / Ecke Russelstraße“, 2. Änderung, mit der dazugehörigen Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in einem separaten Bereich des Rathauses (Eingangsbereich Anbau), Hauptkanal rechts 68/69, 26871 Papenburg, in der Zeit vom 29.12.2020 bis 05.02.2021 (beide Tage einschließlich). Auf die öffentliche Auslegung wurde durch Bekanntmachung vom 18.12.2020 hingewiesen.

Papenburg, den 08.02.2021 L.S. gez. Rautenberg  
Bürgermeisterin

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Papenburg hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet Rheidelerstraße / Ecke Russelstraße", 2. Änderung sowie die Begründung nebst Anlage als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Papenburg, den 17.12.2021 L.S. gez. Gattung  
Bürgermeisterin

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet Rheidelerstraße / Ecke Russelstraße", 2. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.02.2022 im Amtsblatt Nr. 09/2022 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet Rheidelerstraße / Ecke Russelstraße", 2. Änderung ist damit am 15.02.2022 rechtsverbindlich geworden.

Papenburg, den 16.02.2022 L.S. gez. Engbers  
Bürgermeisterin

### Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet Rheidelerstraße / Ecke Russelstraße", 2. Änderung sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet Rheidelerstraße / Ecke Russelstraße", 2. Änderung, nicht geltend gemacht worden.  
 Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Papenburg, den \_\_\_\_\_ Bürgermeisterin

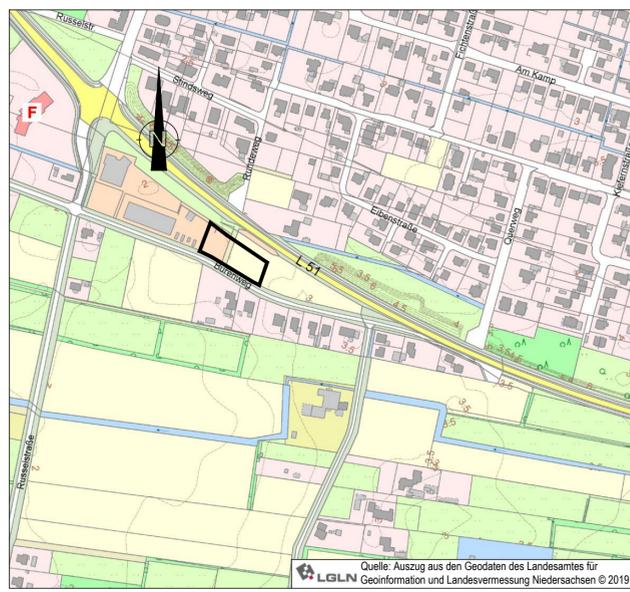
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Papenburg, den \_\_\_\_\_ Bürgermeisterin



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11

"Gewerbegebiet Rheidelerstraße / Ecke Russelstraße", 2. Änderung



**Abschrift**  
 Stand: 16.12.2021  
 Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:  
**THOMAS HONNIGFORT**  
 Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung  
 Freiraumplanung · Projektmanagement

### Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

#### Bestandsangaben

vorhd. Bebauung

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet - Hotel (§ 8 BauNVO)  
überbaubare Grundstücksfläche

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

GR 2.235 m² Grundfläche mit Flächenangabe  
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 max. GH 14,80 m Gebäudehöhe als Höchstmaß

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

#### 4. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:  
 TGa Tiefgarage

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

#### Textliche Festsetzungen

- 1. Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich (§ 12 Abs. 3a BauGB):** Nach § 12 Abs. 3a BauGB und unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird für den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet Rheidelerstraße / Ecke Russelstraße", 2. Änderung gekennzeichneten Vorhabenbereich festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
- 2. Gewerbegebiet - Hotel (§ 8 BauNVO):** Im Gewerbegebiet - Hotel sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Betriebe des Hotel- und Beherbergungsgewerbes mit höchstens 125 Zimmern
  - Schank- und Speiseräume
  - Lager- und Aufenthaltsräume für das Personal
  - Räume zur Zubereitung von Speisen
  - Anlagen für betriebsbezogene Verwaltung
  - Konferenzräume
  - Stellplätze, Tiefgaragen, Nebenanlagen und sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen
 Darüber hinaus sind Nebenleistungen/-räume von untergeordneter Bedeutung, die den Hauptbetrieb abrunden und im Zusammenhang mit der Hauptleistung stehen, zulässig.