

Es gilt die BauNVO 1990



SO ₁	Großflächiger Einzelhandel
0,8	II
a	

SO ₂	Großflächiger Einzelhandel
0,8	II
a	

SO ₃	Großflächiger Einzelhandel
0,8	II
a	

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	L4-308-2009.DXF	02.12.2009
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Das Sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines Sportfachmarktes sowie Lagerflächen. Zulässig sind:
 - Ein Sportfachmarkt mit maximal **1.560 m² Verkaufsfläche** aus den Bereichen Sportbekleidung, Sportschuhe und Sportgeräte
 - Einrichtungen und Gebäude für Büro, Verwaltung und Dienstleistungen
 - Das Sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines Outdoor-Fachmarktes sowie Lagerflächen. Zulässig sind:
 - Ein großflächiger Fachmarkt für Outdoor-Artikel mit maximal **1.370 m² Verkaufsfläche** aus den Bereichen Bergsport, Wanderausrüstung, Rucksäcke, Zelte, Sportboote, Outdoor-Möbel und Outdoor-Equipment
 - Einrichtungen und Gebäude für Büro, Verwaltung, Dienstleistungen und Gastronomie
 - Das Sonstige Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines Fachmarktes für Schuhe und Bekleidung. Zulässig sind:
 - Ein großflächiger Fachmarkt für Schuhe und Bekleidung mit maximal **5.900 m² Verkaufsfläche**. Innerhalb der maximalen Verkaufsfläche wird die Verkaufsfläche für einzelne Sortimente wie folgt begrenzt:
 - Schuhe/Lederwaren und Zubehör maximal 3.100 m²
 - Bekleidung und Zubehör maximal 2.500 m²
 - Einrichtungen und Gebäude für Büro und Verwaltung, Dienstleistungen sowie Gastronomie
 - Randsortimente in sonstigen Warengruppen sind bis zu einer Verkaufsfläche in Höhe von 10 % der Gesamtverkaufsfläche (höchstens 590 m²) zulässig und müssen einen Bezug zum Kernsortiment haben.
- Abweichende Bauweise**

Innerhalb der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Mindestgrenzabstände gemäß § 7 der NBauO müssen eingehalten werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und nicht überdachte Lagerflächen zulässig.

Bedingung:
 Sofern die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit auf Grundlage der Raumordnerischen Beurteilung des Landkreises Emsland vom 7. Juli 2010 gutachterlich nicht nachgewiesen werden kann, bleibt die maximale Verkaufsfläche auf 5.199 m² (Schuhe max. 2.820 m², Bekleidung max. 2.079 m² und Randsortimente max. 520 m²) beschränkt.

Hinweise

- Teilüberlagerung Bebauungspläne**
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 13, 9. Änderung, treten die Festsetzungen in dem von der Planung betroffenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 mit den entsprechenden Änderungen außer Kraft.
- Bodenfunde**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.
 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.
- Altablagerungen / Altlasten**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Emsland zu benachrichtigen.
 Nach derzeitigem Kenntnisstand der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde befindet sich ca. 130 m südöstlich des Plangebietes eine im Altlastenkataster geführte Altablagerung mit der Bezeichnung „Aschendorf, Rheder Straße“ (Anlagen Nr. 454 041 424). Eine Beeinträchtigung des Plangebietes über den Grundwasserpfad kann derzeit nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Daher ist von einer Entnahme von Grundwasser zur Trink- oder Brauchwassernutzung abzuraten. Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Emsland, FB Wasser und Bodenschutz abzustimmen.
- Gewässer III. Ordnung**
 Entlang des Deichseitengrabens ist zur Sicherstellung der Gewässerunterhaltung entlang der östlichen Grabenseite ein mindestens 5 m breiter Raumbereich von jeglicher Art der Bebauung, Zäunen und Verwallungen freizuhalten.
 Für die Einleitung von Oberflächenwasser in das Verbandsgewässer des Deichverbandes „Heede-Aschendorf-Papenburg“ ist neben der Zustimmung des Deichverbandes auch die Genehmigung gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz beim Landkreis Emsland einzuholen.
- Niedersächsisches Deichgesetz (NDG)**
 Gemäß § 16 Abs. 1 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung von bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die untere Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot des Absatzes 1 Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar sind.
- Definition Verkaufsfäche**
 Der Verkaufsfläche werden alle Bereiche eines Einzelhandelsbetriebes zugerechnet, die von Kunden betreten werden können und in denen Waren zum Verkauf angeboten werden (Innen- und Außenbereich). Dazu zählen auch die Kassenzonen mit Pack- und Entsorgungszonen, Windfänge und Mallbereiche sowie die innerhalb eines Verkaufsraumes befindlichen Aktionsflächen, die auch saisonal zur Präsentation unterschiedlicher Warengruppen oder als Testflächen für Sportgeräte genutzt werden.
 Nicht zur Verkaufsfläche zu zählen sind diejenigen Bereiche, die durch den Kunden nicht betreten werden können. (z.B. Werkstattbereiche) oder sonstige vom Verkaufsraum abgetrennte Bereiche, etwa Gastronomiebereiche, Kinderspielflächen, o.ä.

- Vorgaben der Raumordnung**
 Die Festsetzung der maximalen Verkaufsflächenobergrenzen für den Fachmarkt Schuh & Mode Klaxen in Abhängigkeit zu einer abgestuften zeitlichen Realisierbarkeit hat ihre Grundlage in der raumordnerischen Verträglichkeit des Standortes an der Rheder Straße. Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit muss nach erfolgter Erweiterung der Verkaufsflächen auf 5.199 m² (+ 799 m² im 1. Schritt) nach einem angemessenen Zeitraum (5 Jahre) gutachterlich nachgewiesen werden. Nach einer positiven gutachterlichen Aussage ist eine weitere Erweiterung des Fachmarktes um 701 m² Verkaufsfläche zulässig.
- Kampfmittelbeseitigung**
 Eine Auswertung der alliierten Luftbilder hat eine Bombardierung des Bebauungsplanbereiches östlich der Planstraße ergeben. Es können noch Bombenblindgänger vorhanden sein. Daher wird aus Sicherheitsgründen eine Gefahrenforschungsmäßnahme notwendig werden, die von einer geeigneten Kampfmittelräumfirma durchgeführt werden soll. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger festgestellt werden, ist der Kampfmittelräumdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.
- Versorgungsleitungen**
 Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Nachrichtliche Übernahmen

- Niedersächsisches Deichgesetz (NDG)**
 Gemäß § 16 Abs. 1 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung von bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die untere Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot des Absatzes 1 Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar sind.
- Versorgungsleitungen**
 Im Plangebiet befinden sich mehrere Trinkwasserleitungen des Wasserverbandes Hümmling sowie Gas-, Strom- und Telekommunikationsleitungen sowie eine 20 KV-Kompaktstation der EWE NETZ GmbH. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Die erforderlichen Sicherheitsbestimmungen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen und einzuhalten.

- Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - SO Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 - 20KV-Kompaktstation der EWE Netz GmbH
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 - unterirdische Leitung
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Schutzgrün
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses**
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses, Zweckbestimmung: Graben
- Sonstige Planzeichen**
 - Bauverbot gemäß § 16 (1) Niedersächsisches Deichgesetz
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13, 9. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.08.2009 ersichtlich bekannt gemacht.
 Papenburg, den 21.05.2009
 Bürgermeister i.V. L.S.
 gez. Landeck
 Stadtbaurat

Planunterlage für einen Bebauungsplan
 Gemeinde: Papenburg
 Gemarkung: Aschendorf
 Flur: 4
 Maßstab 1:1000
 Guchselbuch Nr.: L4-308/2009
 Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtvererbliche Zwecke gestattet (Niedersächsisches Gesetz über das Vermessungswesen (NVVerG) vom 1. Februar 2003).
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Eigentumsbuchauszuges und wird die städtebauliche bebauten Flächen, Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus.
 (Stand von November 2009)
 Nicht hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt die untere Deichbehörde der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit zu veröffentlichen.
 Papenburg, den 04.11.2011
 gez. Küncke
 Behörde für Geo-Information
 Landratskammer und Legebescheide, Wropan
 - Katasteramt Papenburg - L.S.

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
 NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.
 Oldenburg, den 21.10.2010 / 08.11.2010
 (Unterschrift) L.S.
 gez. Auflöfer

Öffentliche Auslegung
 Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.11.2009 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 28.11.2009 ersichtlich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.12.2009 bis 08.01.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Papenburg, den 09.01.2010
 Bürgermeister i.V. L.S.
 gez. Landeck
 Stadtbaurat

Erneute Auslegung
 Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.10.2010 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneuerte öffentliche Auslegung mit verkürzter Frist gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.10.2010 ersichtlich bekanntgemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 22.10.2010 bis 05.11.2010 erneut öffentlich ausliegen.
 Papenburg, den 08.11.2010
 Bürgermeister i.V. L.S.
 gez. Landeck
 Stadtbaurat

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.12.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Papenburg, den 09.12.2010
 gez. Bechtluft
 Bürgermeister L.S.

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
 Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.12.2010 im Amtsamt Landkreises Emsland Nr. 32 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.12.2010 rechtsverbindlich geworden.
 Papenburg, den 30.12.2010
 Bürgermeister i.A. L.S.
 gez. Schwede

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
 Bürgermeister i.A.

Präambel
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Papenburg diesen Bebauungsplan Nr. 13, 9. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.
 Papenburg, den 08.12.2010
 gez. Bechtluft
 Bürgermeister L.S.

Papenburg

Offen für mehr

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 13 "An der Rheder Straße"



Übersichtsplan M. 1 : 10.000
 08.12.2010 M. 1 : 1.000

NWP
 Planungsgesellschaft mbH
 Eschenweg 1
 Postfach 3667
 Telefon 0441 / 97174-0
 Internet: www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
 26121 Oldenburg
 26028 Oldenburg
 Telefon 0441 / 97174-73
 E-Mail: info@nwp-ol.de