

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Bokel Flur: 8
 Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

©2017 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)
 Regionaldirektion Ostereich-Mitteln

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 2017). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

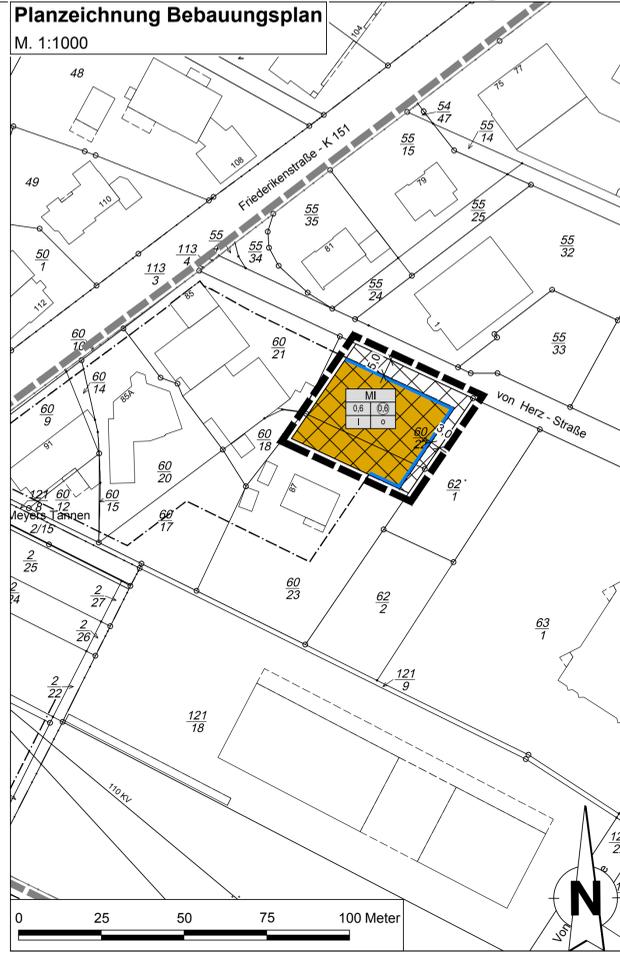
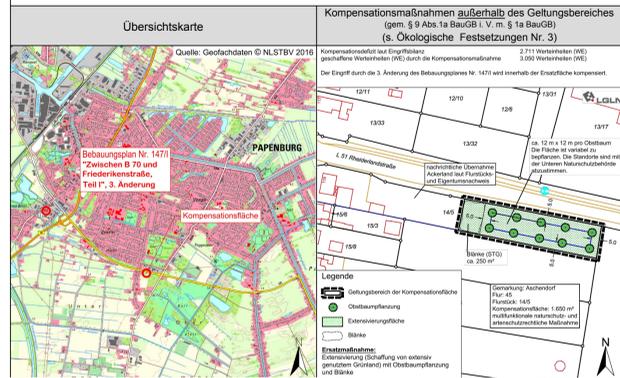
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den 02.07.2019

Katasteramt Papenburg

Gez. Kuncke (VmoAR)
 (Unterschrift)

Siegel



Planzeichen nach PlanZV 90

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 Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung -BauNVO-)

MI überbaubare Fläche
 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 nicht überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Geschosflächenzahl (GFZ)
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 i Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o Offene Bauweise
 Baugrenze

Sonstige Planzeichen

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

MI Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 147/1

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nutzungsbeschränkungen im Mischgebiet (MI) gemäß § 1 (5) BauNVO:

1.1. Im MI sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Bauordnungsverordnung (BauNVO) zulässig mit Ausnahme der unter Punkt 1.4. genannten Nutzungen.

Der Rat der Stadt Papenburg hat in seiner Sitzung am 29.06.2011 das Einzelhandelskonzept mit dem Zentrenkonzept und „Papenburger Sortimentsliste“ beschlossen. Ziel des Konzeptes ist die Steuerung des Einzelhandels zugunsten starker Zentren.

Zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtteil Unteneudorf wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147/1 „Zwischen B 70 und Friederikenstraße, Teil I“ festgesetzt, dass **nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente und Branchen im Mischgebiet nicht zulässig** sind (Ausnahmen nur gemäß Punkt 1.2 und 1.3):

Zentrenrelevant:
 Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)
 Bücher
 Computer und Zubehör, Telekommunikation
 Elektrokleingeräte, Leuchten
 Foto, Film
 Geschenkartikel
 Glas / Porzellan / Keramik, Hausrat
 Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
 Kunstgegenstände, Antiquitäten
 Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen)
 Musikinstrumente
 Optik, Hörakustik
 Schuhe
 Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung (inkl. Jagd-, Reit- und Anglerausstattung, Waffen)
 Schreibwaren
 Spielware (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
 Sanitätswaren
 Uhren und Schmuck,
 Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)
 Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

Nahversorgungsrelevant:
 Lebensmittel (incl. Getränke), Reformwaren
 Drogerieartikel / Parfümerieartikel (inkl. Apotheken)
 Schnittblumen
 Kioskbedarf / Zeitschriften

1.2. Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (§ 1 (5) und (9) BauNVO)
 Im MI sind - abweichend von der Regelung in 1.1 - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment branchentypisch ist und der Vertrieb der Waren nicht die Hauptnutzung darstellt. Für das Einzelstörnen darf eine Verkaufsfläche von 100 m² nicht überschritten werden.

1.3. Zulässige branchentypische Randsortimente (§ 1 (5) und (9) BauNVO)
 Im MI sind - abweichend von der Regelung in 1.1 - branchentypische Randsortimente, welche zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant sind, zulässig, wenn sie maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen.

1.4. Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 Im Mischgebiet (MI) sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Ausgenommen hiervon sind:
 - Vergnügungstätten
 - Gartenbaubetriebe

1.5. Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 (6) BauNVO)
 Die im MI nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungstätten) vorgesehene Ausnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 Die Oberkante der Fußböden im Erdgeschoss darf gemessen von der Mitte Baukörper nicht mehr als 0,50 m über OK Fahrbahn „von Herz-Straße“ liegen. Die Stadt Papenburg kann ausnahmsweise eine Abweichung bis zu 0,50 m zulassen (§ 31 (1) BauGB). Die Höhen über NN der fertig ausgebauten Straße können beim Fachbereich Tiefbau der Stadt Papenburg nachgefragt werden.

B. ÖKOLOGISCHE FESTSETZUNGEN

1. Bei einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) sind für die zusätzlich versiegelte Fläche ausschließlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden.

2. Vor der Beseitigung potentieller Höhlenbläse im Plangebiet sind diese durch geschultes Fachpersonal auf die Nutzung von gehöhrbrütenden Vogelarten und/oder Fledermäusen zu prüfen (Ökologische Baubegleitung).

3. **Kompensationsmaßnahmen** (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB)
 3.1. **Kompensationsmaßnahme A1 „Streubotwiese“ und „Blänke“**
 Als Kompensationsfläche steht folgende Fläche zur Verfügung:
 Stadt Papenburg, Gemarkung Aschendorf, Flur 45, Flurstück 14/5
 Gesamtgröße der Fläche: ca. 1.650 m²

Im Rahmen der Kompensationsmaßnahme ist die Aufwertung einer in Sukzession befindliche Grünlandfläche geplant. Die Kompensation erfolgt somit auf dem Flurstück 14/5 der Flur 45 in der Gemarkung Aschendorf. Das Kompensationsfordeern umfasst rd. 2.711 WE.
 Der Vorhabenträger stellt hierfür eine 1.650 m² große Fläche zur Verfügung, auf der 10 Obstbäume gepflanzt und eine Blänke mit einer Größe von ca. 250 m² hergestellt werden.

Die Obstbäume werden locker verteilt oder reihenversetzt gepflanzt. Eine strenge Reihenpflanzung ist zu unterbinden. Bei den Obstgehölzen sind lokale Arten zu verwenden. Die Sortenauswahl wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland vorgenommen bzw. erfolgt in Anlehnung an die Liste der geforderten Hochstamm-Obstsorten. Die Auswahl betrifft die Apfel-, Birnen-, Süß- und Sauerkirscharten sowie Pflaumen, Zwetsche, Mirabelle und Walnuss. Die Obstbäume erhalten die ersten drei Jahre Erziehungs- bzw. Pflegeschnitte.

- Pflanzverband: ca. 12 m x 12 m, das entspricht 144 m² je Baum (kleine Obstwiese).
- Mindestqualität: H, 10-14, (Pflanzqualität entsprechend DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“).
- Regelmäßige Überprüfung der Baumanbindung.
- Offenhalten einer Baumscheibe von mindestens 1,5 m Durchmesser durch mulchen mit entfernen von Kraut- oder Grasbewuchs in der Anwuchsphase.
- Schutzmaßnahmen gegen möglichen Wildverbiss bei Bedarf (Fegemanschette).
- Im ersten Standjahr bei anhaltender Trockenheit wässern.
- Der Untergrund der Streubotwiese ist extensiv zu pflegen (z.B. zweimalige Mahd).
- Bei einer Beweidung der Streubotwiese sind die Bäume gegen Verbisschäden zu schützen (z.B. Drahtrose).

Auf die Verwendung **alter, regionaler Sorten** ist zu achten.

Zu verwendende Obstbäume

Obstgehölze - Apfel-Hochstämme:
 „Großer Rheinischer Bohnapfel“
 „Grüner Wittgensteiner“
 „Halberstädter Jungfernapfel“
 „Landsberger Renette“
 „Luxemburger Renette“
 „Roter Boskopp“
 „Roter Wiegenseiner“
 „Schöner von Boskopp“
 „Schöner von Nordhausen“

Obstgehölze - Birnen-Hochstämme:
 „Doppelte Philippsbirne“
 „Frühe von Trouvoux“
 „Gellers Butterbirne“
 „Großer Katzenkopf“
 „Gute Luise“
 „Neue Poitau“

Obstgehölze - Süßkirschen-Hochstämme:
 „Büttner Rote Knorpe“
 „Große Schwarze Knorpe“
 „Knauffs Schwarze“
 „Querfurter Königskirische“
 „Schmahfelds Schwarze“
 „Werdersche Braune“
 „Werdersche Frühe“

Obstgehölze - Pflaumen-Hochstämme:
 „Czar“
 „Emma Leppermann“
 „Ontariopflaume“
 „Wangenheim“

Zur weiteren Aufwertung wird auf der Kompensationsfläche, neben den beschriebenen Extensivierungs- bzw. Pflanzmaßnahmen, eine Blänke von ca. 250 m² hergestellt.

Folgende grundlegende Vorgaben sind zu berücksichtigen:

- Die Blänke sollten die oben angegebene Mindestgröße umfassen.
- Die Blänke sollte weiterhin über die temporäre Vernässung der Grünlandflächen hinaus, länger wasserführend sein.
- Es ist ein fließender Übergang von der Geländeoberfläche zur Blänkenmitte zu schaffen.
- Es ist ein Anchnitt des Grundwassers zu unterbinden.
- Eine Bewirtschaftung der Blänke sollte weiterhin möglich sein.
- Die Blänke ist spätestens im Herbst (Sept./Okt.) zu mähen, um diese kurzrasig über die Wintermonate zu bringen.
- Aufkommende Gehölze sind zu beseitigen.
- Ein Austrocknen in einzelnen Jahren ist erwünscht.

3.2 **Kompensationsmaßnahme A2 „Nistkästen“**
 Um verloren gehende Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugleichen, sind folgende Maßnahmen notwendig.

- Ausgleichsmaßnahme A2:** Als Ausgleich der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind zwei Halbhöhlen-/ Nischenbrüterkästen im verbleibenden Gehölzbestand anzubringen und zu pflegen.

Folgende Nistkästen sind hierzu erforderlich:

Art	Anzahl
Halbhöhle	2
Grauschnapper	2

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO

1. **Oberflächenentwässerung auf dem Baugrundstück** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBAUO)
 Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke ist, soweit möglich, aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Überschüssiges Wasser ist über einen Regenwasserkanal mit Anschluss an den Regenwasserkanal in der von Herz Straße bis auf einen maximalen Regenwasserabfluss von 10 l/s zuzuführen. Im rückwärtigen Bereich liegt noch ein alter städtischer Graben (121/6) der im vorderen Bereich durch den Grundstückseigentümer Friederikenstr. 91 verrohrt wurde. Der Graben ist zu erhalten.

HINWEISE

a) Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 147/1 "Zwischen B 70 und Friederikenstraße, Teil I", 3. Änderung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 147/1 "Zwischen B 70 und Friederikenstraße, Teil I" betroffen. Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten die Festsetzungen in den betroffenen Teilbereichen außer Kraft.

b) **Bodenfunde**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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. 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.

c) **Kampfmittelbeseitigung**
 Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Papenburg oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen.

d) **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.

e) **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.

f) **Bauliche Nutzung**
 Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

g) **Vorschriften**
 Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I Seite 1548). Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Papenburg, Bauamt, Vorräum zu den Zimmern 204 und 205, eingesehen werden.

h) **Ordnungswidrigkeiten**
 Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen bauleitplanerischen Festsetzungen. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

i) **Maßnahmen zur Vermeidung zum Artenschutz**

- Vermeidungsmaßnahme V1:** Notwendige Fall- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Gelegen gehöhrbrütender Vogelarten und von Fledermäusen in potenziellen Baumquartieren.
- Vermeidungsmaßnahme V2:** Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich Winterquartiere von Fledermäusen z. B. in Spechthöhlen oder Spalten in älteren Bäumen befinden. Entsprechend sind die Baumfällarbeiten durch fledermauskundlich qualifiziertes Personal zu begleiten (Ökologische Baubegleitung).
- Vermeidungsmaßnahme V3:** Anpassen der Beleuchtung: Verzicht auf vermeidbares künstliches Licht, sofern die Sicherheit nicht gefährdet ist. Beleuchtungsstärken sollten möglichst gering gehalten (möglichst vollabgeschirmte Lampen) und zeitlich eingeschränkt werden mit besonderer Rücksicht darauf, dass Licht möglichst nicht über die Horizontale hinaus strahlt bzw. die Gehölze und den Wald ausleuchtet. Die notwendige Beleuchtung erfolgt ausschließlich mit Natriumdampfampfen bzw. mit LED- Leuchten.
- Vermeidungsmaßnahme V4:** Die angrenzenden vorhandenen Gehölz und Baumbestände sind soweit möglich zu erhalten und auch während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind blüten- und beerenreichen heimischen Gehölzen und Sträuchern zu verwenden.
- Vermeidungsmaßnahme V5:** Die Herrichtung des Baufeldes im Bereich des naturnahen Stillgewässers erfolgt außerhalb der Wander- und Laichzeiten auftretender Amphibien am Laichgewässer (Zeitraum: Ende Februar bis Ende Juli) zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Lebensformen. Die Tiesicherung ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Vorkommende Individuen, die durch eine Leerung und Verfüllung des Teiches zu Schaden kommen können (Amphibien, Fische, Libellenlarven etc.) müssen abgefangen und in geeignete Habitate umgesetzt werden.
- Vermeidungsmaßnahme V7:** Temporäre Sperrrichtung während der Bauzeit im Bereich des Gewässers.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 a in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.02.2019 bis 20.03.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Papenburg, 27.05.2019

Bürgermeister i. V. L.S.
 Gez. Rautenberg
 Stadtbaurat

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Papenburg, 27.06.2019

Gez. Bechtluft
 Bürgermeister L.S.

INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Papenburg,

Bürgermeister i.A.

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN UND MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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,

Bürgermeister i.A.

BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 147/1

"Zwischen B 70 und Friederikenstraße, Teil I", 3. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)
 - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung -

- ABSCHRIFT -

Datum: 24.05.2019

Telefon: (04961)9443-0 - Telefax: (04961)9443-50 - mail@ing-buero-grote.de
 Telefon: (04961) 82293 - Telefax: (04961) 82234 - E-mail: Stefanie.Humpshoff@papenburg.de
STADT PAPENBURG
 Hauptkassier rechts: 66/69 - 26871 Papenburg
 Bahnhofstraße 6-10 - D-26871 Papenburg

P:\Tennis Papenburg\1395 3 A BPlan Nr. 147-1 B70-Friederikenstr. Teil I 06 Zeichnungen CAD\3. Satzungsbeschluss\3. A BPlan Nr. 147-1_UTM.dwg