

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017), beide zuletzt geändert am 14.06.2021

1.1 Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO
Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO,
- Einzelhandelsnutzungen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (§ 1 (5) und (9) BauNVO)

Im GE sind - abweichend von der Regelung in 1.1 - Einzelhandelsnutzungen im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden und verarbeitenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zulässig, sofern die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Betriebes untergeordnet ist.

1.3 Emissionskontingente

Im festgesetzten GE sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691 "Emissionskontingentierung" weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im festgesetzten Gewerbegebiet.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung (Schalltechnische Prognose) nachzuweisen.

1.4 Schallschutz von Büroräumen und Ähnliches

Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Büro- und ähnlichen Räumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, res}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
1	IV	70
2	V	75

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

1.5 Maximale Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper gemessen in der Fahrbahnmittlinie.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage (z.B. First, Hauptgesims).

Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) und sonstige Einzelanlagen mit einer geringen Grundfläche von max. 12 m² (z.B. Türme, Masten und Siloanlagen) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

2 Örtliche Bauvorschrift (§ 84 NBauO Abs. 3)

2.1 Oberflächenwasser

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird oder entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen ist, oberflächlich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann. Wenn aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Oberflächenwasser durch geeignete technische Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und entsprechend dem natürlichen Abfluss gedrosselt der örtlichen Vorflut zuzuleiten.

3 Hinweise

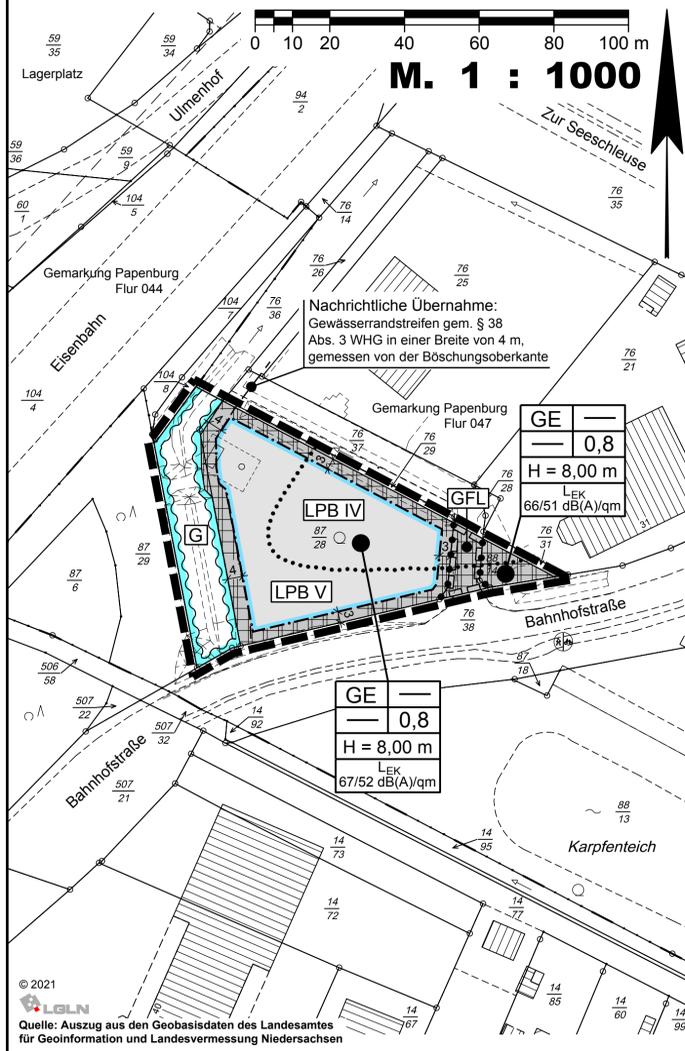
3.1 Überplanung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Gewerbe- und Industriegebiet Nord - Teil I" wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 "Gewerbe- und Industriegebiet Nord - Teil I" überplant. Für den betroffenen Teilbereich treten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes außer Kraft.

3.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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 - 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.



3.3 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.

3.4 Grundwasser

Eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen sind bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen. Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser sind nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist. Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

3.5 Bahnanlage

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.

3.6 Artenschutz

Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Wochenstuben- und Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen.

3.7 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist sofort die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsen zu benachrichtigen.

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Entwässerungsgraben

Vorhandener Entwässerungsgraben (Gewässer II. Ordnung)

4.2 Gewässerrandstreifen

Gewässerrandstreifen und Unterhaltungstreifen gemäß § 38 WHG und gemäß Abstimmung mit der Muhder Sielacht in einer Breite von 4,00 m, gemessen von der Böschungsoberkante. Dieser Schutzstreifen muss von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Papenburg den Bebauungsplan Nr. 43 "Gewerbe- und Industriegebiet Nord - Teil I", 5. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Papenburg, den 31.03.2022

Bürgermeisterin **gez. Gattung** **L.S.**

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Gewerbe- und Industriegebiet Nord - Teil I", 5. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Papenburg, den 17.02.2022

Bürgermeisterin i.V. **gez. Rautenberg** **L.S.**

Planunterlage für den Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Papenburg Flur: 47 Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, L4-113/2021
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 Juni 2021). 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.

Papenburg, den 19.05.2022

Katasteramt Papenburg
gez. Kuncke (VmOAR) **L.S.**
(Unterschrift)

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

Werlte, den 30.03.2022

gez. Müller

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.12.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.01.2022 bis 14.02.2022 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Papenburg, den 17.02.2022

Bürgermeisterin i.V. **gez. Rautenberg** **L.S.**

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4 a (3), Satz 1, zweiter Halbsatz, BauGB, beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 / § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Papenburg, den

Bürgermeisterin i.V.

Stadtbaurat

Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Papenburg, den

Bürgermeisterin i.V.

Stadtbaurat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.03.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Papenburg, den 31.03.2022

Bürgermeisterin **gez. Gattung** **L.S.**

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 25.05.2022 im digitalen Amtsblatt der Stadt Papenburg Nr. 02 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 25.05.2022 rechtsverbindlich geworden.

Papenburg, den 30.05.2022

Bürgermeisterin i.A. **gez. Engbers** **L.S.**

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel des Abwägungsvorganges

Innerhalb eines Jahres 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

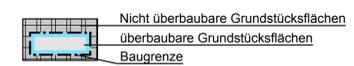
Bürgermeisterin i.A.

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017, beide zuletzt geändert am 14.06.2021

Art der baulichen Nutzung

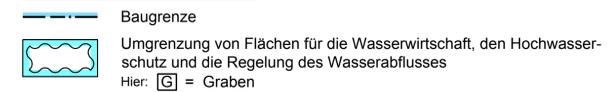
GE Gewerbegebiet



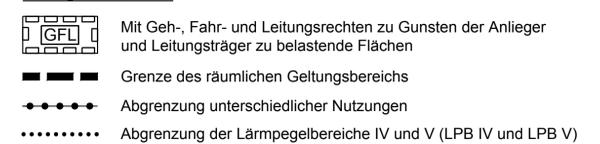
Maß der baulichen Nutzung

0,8 GRZ Grundflächenzahl
H = 8,00 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
67 / 52 dB(A)/qm LEK Emissionskontingente (maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags / nachts gemessen in dB(A)/qm (gemäß DIN 45691))

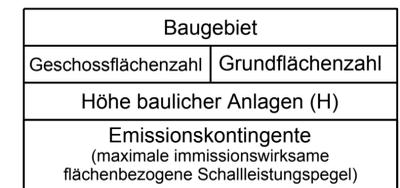
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



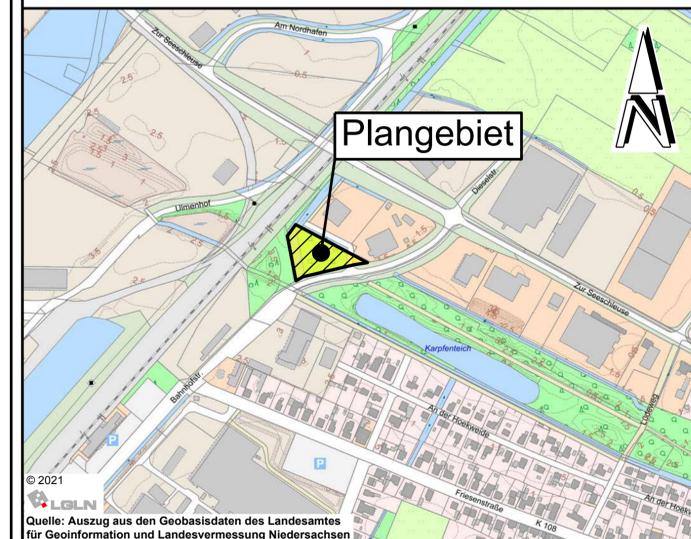
Sonstige Planzeichen



Füllschema der Nutzungsschablone:



ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5.000



Papenburg
Offen für mehr

Hauptkanal re. 68/69, 26871 Papenburg

Bebauungsplan Nr. 43

" Gewerbe- und Industriegebiet Nord - Teil I "

5. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB