

**Planunterlagen für einen Bebauungsplan**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemarkung: Papenburg Flur: 3  
Maßstab: 1:1000

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

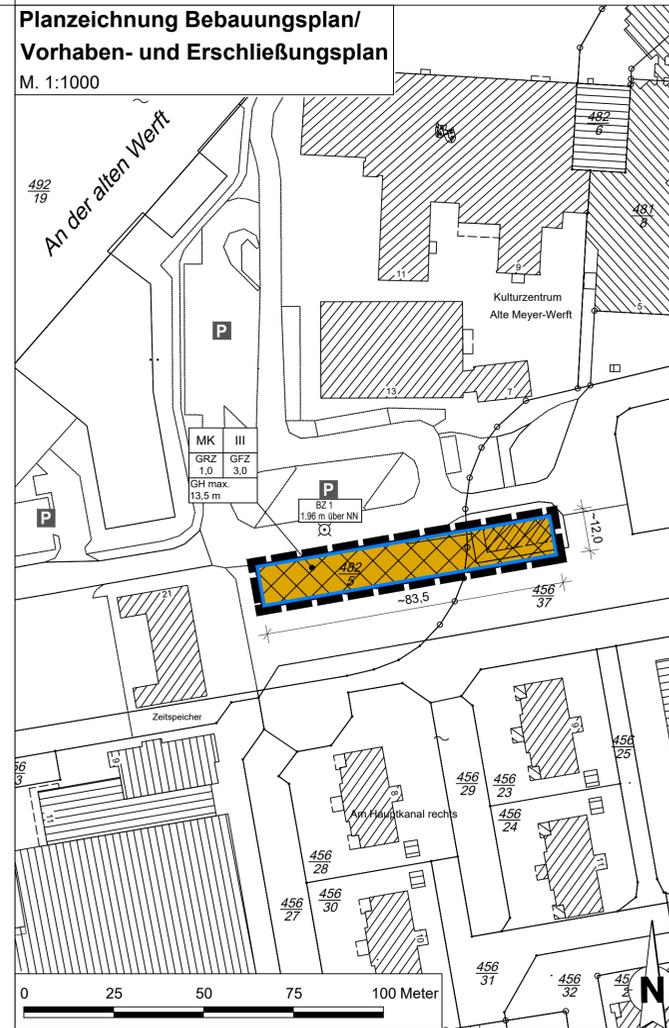
© L4-148/2020  **LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 2020). 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 26.08.2021

Katasteramt Papenburg

Gez. Kuncke (MmOAR) Siegel  
(Unterschrift)



**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 Baunutzungsverordnung (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 Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

 **Kerngebiete** (§ 7 BauNVO)

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

 **Geschosflächenzahl (GFZ)**  
1.0

 **Grundflächenzahl (GRZ)**  
III

 **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**  
maximale Gebäudehöhe über Bezugshöhe (BZ 1)

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

 **Baugrenze**

**Sonstige Planzeichen**

 **Höhenbezugspunkt für Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

**P R Ä M B E L**

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. 47 "Nördlich Turmkanal", bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und der Begründung mit Umweltbericht und Anlagen als Satzung beschlossen.

Papenburg, 16.07.2021  
Gez. Bechtluft  
Bürgermeister L.S.

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.06.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.02.2020 / 09.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Papenburg, 28.02.2020 / 10.04.2020  
Bürgermeister i. V.  
Gez. Rautenberg  
Stadtbaurat L.S.

**PLANVERFASSER**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
**ING. BÜRO W. GROTE GmbH**, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg

  
Ing. Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10  
26871 Papenburg, Tel.: (04961)9443-0 Fax: (04961)9443-50

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 24.03.2020 bzw. in der Zeit vom 09.03.2020 bis 27.04.2020 durch Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Papenburg, 28.04.2020  
Bürgermeister i. V.  
Gez. Rautenberg  
Stadtbaurat L.S.

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Die von der Planung berührten Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am 28.02.2020 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert.

Papenburg, 28.04.2020  
Bürgermeister i. V.  
Gez. Rautenberg  
Stadtbaurat L.S.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.12.2020 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 12.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.12.2020 bis 05.02.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Papenburg, 08.02.2021  
Bürgermeister i. V.  
Gez. Rautenberg  
Stadtbaurat L.S.

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Papenburg, 16.07.2021  
Gez. Bechtluft  
Bürgermeister L.S.

**INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.10.2021 im Amtsblatt Landkreis Emsland Nr. 23 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.10.2021 rechtsverbindlich geworden.

Papenburg, 15.10.2021  
Gez. Poll  
Bürgermeister i.A. L.S.

**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. L.S.

**A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Gebietsnutzung** (§ 9 (1) und § 12 (3a) BauGB; § 4 BauNVO)

**1.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**

Im Rahmen der nachstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden Planzeichnung sind ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen im Durchführungsvertrag oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig, soweit das Vorhaben den nachfolgend aufgeführten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen entspricht.

**1.2 Kerngebiet** (gemäß § 7 BauNVO)

Das Kerngebiet „MK“ gem. § 7 BauGB dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Allgemein zulässig sind (gem. § 7 Abs. 2 BauNVO):

Nr. 1 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
Nr. 2 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
Nr. 3 sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,  
Nr. 4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sonstige allgemein (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2, 5, 6, 7 BauNVO) oder ausnahmsweise (gem. § 7 Abs. 3 BauNVO) zulässige Nutzungen sind nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**1.3 Gebäudehöhe** (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

**Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe im Kerngebiet wird auf maximal 13,5 m festgesetzt.**  
Die maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) wird auf 13,5 m über der in der Planzeichnung aufgeführten Bezugshöhe (BZ 1) 1,96 m Normalhöhennull (NHN), im Bereich der nördlich des Plangebietes gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

**B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
(§ 84 NBauO)

Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Gestaltungsrahmen für das geplante Gebäude. Die Gestaltungsdetails sind im Durchführungsvertrag geregelt.

**1. Dachform und -neigung**

Die Gebäude im Plangebiet können als Flachdach ausgebildet werden, dies gilt auch für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

**2. Farbe Außenwandflächen**

Für die Außenwandflächen sind die gedeckten Farben rot-braun in Klinkerbauweise, in Anlehnung an die umgebenden Gebäudefassaden, zu verwenden. Anteilig sind auch andere Materialien (Glas-, Metallelemente etc.), die der Fassadengestaltung der umgebenden Gebäude entsprechen, zulässig.

**HINWEISE**

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

**b) Altlasten**  
Tiefbauarbeiten sind in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt (untere Abfall- und Bodenschutzbehörde), durch einen Sachverständigen zu betreuen. Grundsätzlich sind alle Abfälle/ Bodenaushub analytisch zu deklarieren. Sollten sich bei Tiefbaumaßnahmen organoleptisch (geruchlich/visuelle) Hinweise auf erhebliche Kontaminationsbereiche oder Abfallablagerungen ergeben, sind die Bauarbeiten vorläufig einzustellen und nach unverzüglicher Information des Landkreises Emsland (untere Abfall- und Bodenschutzbehörde) durch den vom Bauherrn einzubindenden Sachverständigen Maßnahmen wie ggf. erforderlich Schutz-/Sicherungsmaßnahmen zu treffen.  
Eventuell erforderliche Grundwasserabsenkungen sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

**c) Kampfmittelbeseitigung**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. 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.

**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) Emissionen der DB-Anlage**  
Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Gleisanlage der DB-AG. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Hinsichtlich der geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger des Bahnbetriebes (DB-AG) keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

**f) Fluglärm/Radaranlage**  
Das Plangebiet befindet sich in einem Jettieffluggkorridor und im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Brockzetel. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

**g) Versorgungsleitungen**  
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungs-unternehmen 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.

**h) Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne**  
Mit dem Wirksamwerden des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47 „Nördlich Turmkanal“ treten für diesen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 219/I „Am Turmkanal - Teil I“ und Nr. 12 „Am Turmkanal“ außer Kraft.

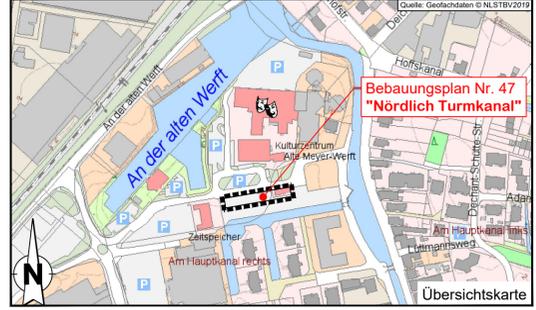
**i) Bauliche Nutzung**  
Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**j) Vorschriften**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Papenburg (Dechant-Schütte-Straße 22, 26871 Papenburg) eingesehen werden.

 **Papenburg**  
Offen für mehr

**BAULEITPLANUNG**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47  
(gem. § 12 (3a) BauGB)  
**"Nördlich Turmkanal"**  
- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung-  
sowie  
Vorhaben- und Erschließungsplan

**- A B S C H R I F T -**

  
Bebauungsplan Nr. 47  
"Nördlich Turmkanal"  
Übersichtskarte

Datum: 16.07.2021

Tel.: (04961)9443-0 - Telefax: (04961)9443-50 - mailing-buero-grote.de  
E-mail: christian.strentzsch@papenburg.de

 **STADT PAPANBURG**  
Bahnhofstraße 6-10 · D-26871 Papenburg  
Hauptkanal rechts 68/69 · 26871 Papenburg