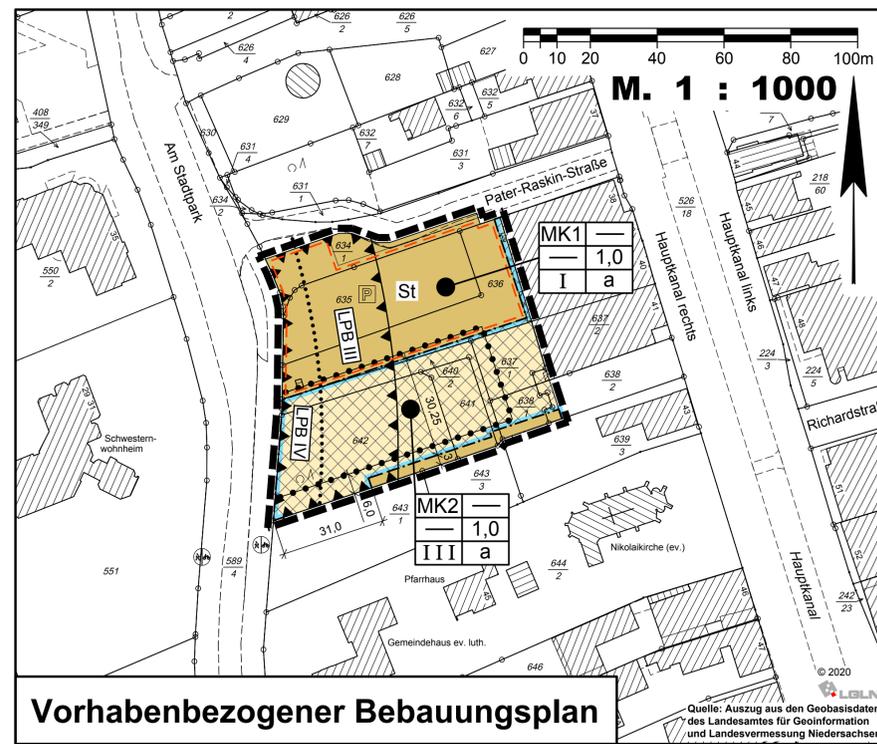


Vorbau- und Erschließungsplan

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Vorbaubezogener Bebauungsplan

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

A Vorbau- und Erschließungsplan

Der Vorbau- und Erschließungsplan umfasst für die Erdgeschossenebene die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

Zulässig sind:

- Ein großflächiger Lebensmittel Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.262 qm. Davon sind max. 1.070 qm dem periodischen Bedarf und max. 192 qm dem aperiodischen Bedarf zuzuordnen.

Die zulässigen Sortimente richten sich nach der im Einzelhandelskonzept aufgestellten Papenburger Liste (CIMA Beratung + Management GmbH, Fortschreibung 2020).

Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz-, und Reinigungsmittel)
- Parfümerie und Kosmetikartikel
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf)

- Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)
- Bekleidung, Wäsche
- Bücher
- Computer und Kommunikationselektronik (einschl. Zubehör)
- Elektrokleingeräte
- Foto und Zubehör
- Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat
- Haus- und Heimtextilien, (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Kunstgegenstände, Antiquitäten
- Lampen und Leuchten
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf
- Musikalien, Musikinstrumente
- Optische und akustische Artikel
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe, ohne Sport- und Freizeitgroßgeräte)
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik, Tonträger

Nicht zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf, nicht abschließend)

- Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc., keine Bekleidung)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad-, Sanitärerichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)
- Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“)
- Erotikartikel
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße)
- Kfz und Kfz-Zubehör
- Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)
- Sport- und Freizeitgroßgeräte (inkl. Angler-, Jagd-, Reitsportbedarf und Campingartikel)
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel
- Waffen

- Lager, Büro- und Verwaltungsräume und alle zugehörigen Nebenanlagen.

B Textliche Festsetzungen vorbaubezogener Bebauungsplan (gemäß § 9 (1) BauGB, BauNVO 2017)

1. Durchführungsvertrag

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 (2) i. V. m. § 12 (3 a) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages sind möglich, soweit das Vorhaben den folgenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen entspricht.

2. Sonstige Wohnungen

Im Kerngebiet sind im MK 2 sonstige Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss zulässig.

3. Abweichende Bauweise

Im westlichen Geltungsbereich ist auf der Südgrenze des Plangebietes das Vorhaben im Erdgeschoss auf einer Länge von 31 m zwingend in einer geschlossenen Bauweise auszuführen. An der übrigen Südgrenze, an der Westgrenze, an der nördlichen Baugrenze sowie in den Obergeschossen ist der Grenzabstand einzuhalten.

An der Ostgrenze des Plangebietes ist im Erdgeschoss geschlossene Bauweise zulässig aber nicht zwingend. Es kann auch der Grenzabstand eingehalten werden.

Gebäude über 50 m Gebäudelänge sind zulässig.

4. Oberflächenwasser

Das im Plangebiet zusätzlich anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche und sonstige Maßnahmen (z.B. Stauraumkanal) im Plangebiet zurückzuhalten und mit der Abflussmenge von 10 l / Sekunde gedrosselt abzuleiten. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen sind, außer auf der durch Festsetzung gesicherten Fläche mit der Zweckbestimmung "Stellplätze", auch auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen

Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteile, 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 La in dB |
| 1 | III | 65 |
| 2 | IV | 70 |

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.

7. Schallschutz von Schlafräumen

Im Kerngebiet ist im Lärmpegelbereich III - IV beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmende ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

8. Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

Im Kerngebiet sind im Lärmpegelbereich IV bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) nicht zulässig. Es kann hiervon abgewichen werden, wenn zum Schutz der Außenwohnbereiche Abschirmvorrichtungen (z.B. transparente Wände) an Terrassen/Balkonen angeordnet werden.

C Hinweise

1. Überplanung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des vorbaubezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 "Ecke „Am Stadtpark“ / Pater-Raskin-Straße" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45/G "Stadtmitte – Hauptkanal rechts zwischen Pater-Raskin-Straße und Friederikenplatz" mit baugestalterischen Festsetzungen, rechtskräftig seit dem 15.11.2002 sowie des Bebauungsplanes Nr. 45/B "Stadtmitte Hauptkanal rechts", rechtskräftig seit dem 15.02.1992, außer Kraft.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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. 0441/205766-15 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. Artenschutz

Brutvögel und Fledermäuse

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. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Wochenstuben unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

4. Kampfmittel

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

5. 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.

Präambel / Satzung der Stadt Papenburg über den vorbaubezogenen Bebauungsplan Nr. 55

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Papenburg diesen vorbaubezogenen Bebauungsplan Nr. 55 "Ecke „Am Stadtpark“ / Pater-Raskin-Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen.

Papenburg, den 23.03.2022

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

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.06.2020 die Aufstellung des vorbaubezogenen Bebauungsplans Nr. 55 "Ecke „Am Stadtpark“ / Pater-Raskin-Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Papenburg, den 22.03.2022

Bürgermeisterin i.V.

Stadtbaurat **gez. Rautenberg** **L.S.**

Planunterlagen für den Bebauungsplan

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

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

© L4-135/2020

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Regionaldirektion Ostniederrhein

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen 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 Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den 19.05.2022

Katasteramt Papenburg

gez. Kuncke (VmoAR) **L.S.**

Planverfasser

Der Entwurf des vorbaubezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH

Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951-95 10 12

Werlte, den 15.07.2021 **gez. Müller**

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.05.2021 dem Entwurf des vorbaubezogenen 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 07.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des vorbaubezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.05.2021 bis 16.06.2021 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Papenburg, den 22.03.2022

Bürgermeisterin i.V.

Stadtbaurat **gez. Rautenberg** **L.S.**

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

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

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

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

Papenburg, den

Bürgermeisterin i.V.

Stadtbaurat

Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfachten geänderten Entwurf des vorbaubezogenen 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 vorbaubezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Papenburg, den 23.03.2022

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

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

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

Der vorbaubezogene 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 vorbaubezogenen 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 Planzeichenerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

Art der baulichen Nutzung

MK1 / MK2 Kerngebiete

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

1,0 GRZ Grundflächenzahl
III Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
 Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung:
St = Stellplätze

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

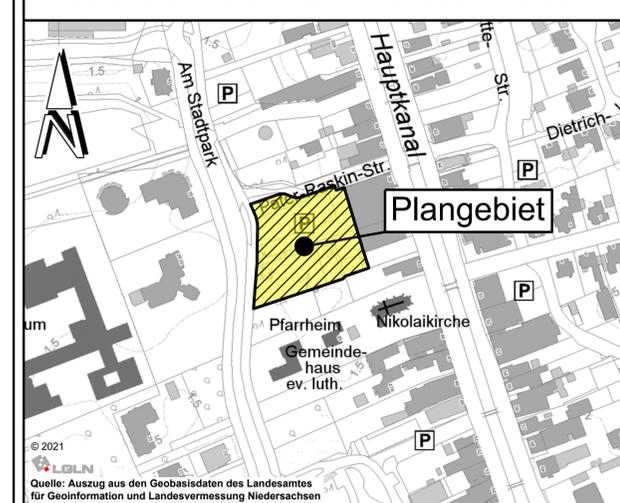
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III und LPB IV)

Füllschema der Nutzungsschablone:

| | |
|------------------------|---------------------|
| Baugebiet | Geschossflächenzahl |
| Baumassenzahl | Grundflächenzahl |
| Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 2.500



Papenburg
Offen für mehr

Hauptkanal re. 68/69, 26871 Papenburg

Vorbaubezogener Bebauungsplan Nr. 55

" Ecke „Am Stadtpark“ / Pater-Raskin-Straße "

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB