



**Planzeichen nach PlanzV 90**

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**Art der baulichen Nutzung**



**Maß der baulichen Nutzung**

- ①,2 Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

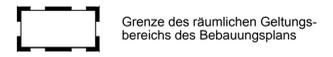
- o Offene Bauweise
- Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- privat

- Zweckbestimmung:
- St Stellplätze

**Sonstige Planzeichen**



**Verfahrensvermerke**  
**Änderungsbeschuß**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.06.2014 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/II beschlossen.  
 Der Änderungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Papenburg, den 10.07.2014  
 Bürgermeister i.V.  
 gez. Landeck  
 Stadtbaurat



**Planunterlagen für einen Bebauungsplan**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Gemeinde: Papenburg  
 Gemarkung: Papenburg  
 Flur: 3  
 Maßstab 1:1000  
 Geschäftsbuch Nr.: L4-190/2014  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
 © 2014 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
 Regionaldirektion 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 2014).  
 Sie ist 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 29.01.15  
 (Ort) (Datum)  
 Katasteramt Papenburg (Anteilige Vermessungsstelle) gez. Hackmann-Volkahl (Unterschloß)



**Planverfasser**  
 Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachdienst Planung der Stadt Papenburg.  
 Papenburg, den 04.06.2014  
 Bürgermeister i.V.  
 gez. Landeck  
 Stadtbaurat

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.06.2014 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom 17.07. bis 18.08.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Papenburg, den 19.08.2014  
 Bürgermeister i.V.  
 gez. Landeck  
 Stadtbaurat



**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der ..... Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 4a (3), Satz 1, zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 / § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Papenburg, den .....  
 Bürgermeister i.V.  
 Stadtbaurat

**Vereinfachte Änderung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.  
 Papenburg, den .....  
 Bürgermeister i.V.  
 Stadtbaurat

**Satzungsbeschuß**  
 Der Rat der Stadt Papenburg hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.10.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Papenburg, den 22.10.2014  
 gez. Bechtluft  
 Bürgermeister

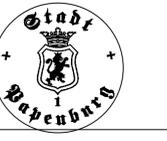


**Inkrafttreten**  
 Die Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 14.11.2014 im Amtsblatt des Landkreises Emsland Nr. 26 bekanntgemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 14.11.2014 rechtsverbindlich geworden.  
 Papenburg, den 17.11.2014  
 gez. Schwede  
 Bürgermeister i.A.



**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel des Abwägungsvorganges**  
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der ..... Änderung 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 § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Papenburg die 4. Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 45/II "Stadtmitte II - Hauptkanal links" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.  
 Papenburg, den 21.10.2014  
 gez. Bechtluft  
 Bürgermeister



**Textliche Festsetzungen**  
**A. Städtebauliche Festsetzungen**

1. Nutzungsbeschränkungen im Mischgebiet (MI) gemäß § 1 (5) BauNVO:  
 1.1 Im MI sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.  
 Ausgenommen hiervon sind:  
 Sonstige Gewerbebetriebe und Gewerbebetriebe aller Art mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sowie für Einzelhandelsbetriebe für nachfolgende zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Branchen und Sortimente  
 Zentrenrelevant:  
 Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)  
 Bücher Computer und Zubehör, Telekommunikation  
 Elektrolieferanten, Leuchten  
 Foto, Film  
 Geschenkartikel  
 Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat  
 Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf  
 Kunstgegenstände, Antiquitäten  
 Lederwaren, Kürschnerwaren  
 (inkl. Pelze, Taschen, Schürzen)  
 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 Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (§ 1 (5) und (9) BauNVO)  
 Im MI sind - abweichend von der Regelung in 1.1 - Handwerksbetriebe mit Verkaufsfächen 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 Einzelsortiment 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:  
 • Vergnügungsstätten  
 • Gartenbaubetriebe  
 • Tankstellen  
 1.5 Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 (6) BauNVO)  
 Die im MI nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) vorgesehene Ausnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 2. Die Oberkante des fertigen Fußbodens (SH = Sockelhöhe) darf nicht höher als 0,50 m über der Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper liegen.  
 3. Innerhalb der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Garagen/Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.  
**B. Ökologische Festsetzungen**  
 Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist, soweit möglich, aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Überschüssiges Wasser ist über Gräben dem nächsten Vorfluter zuzuführen.

**C. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gem. § 56,97 und 98 NBauO**

1. Die Dächer der Hauptbaukörper sind nur als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig. Gleichgeneigte versetzte Pultdächer sind mit einer Mindestdachneigung von 20° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachgauben. Flachdachanteile des Baukörpers dürfen maximal 1/4 der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen.
2. Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.
3. Diese örtliche Bauvorschrift gilt nicht für ordnungsgemäß errichtete Bestandsgebäude und deren Erweiterungen.

**Hinweise:**

1. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 45/II „Stadtmitte II - Hauptkanal links“ 4. Änderung wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 45/II betroffen. Mit Inkrafttreten der 4. Änderung tritt der betroffene Teilbereich außer Kraft.
2. 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 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548).
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Odenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen 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 Arbeit gestattet.
4. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen.
5. Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften können bei der Stadt Papenburg, Baudezernat, Zimmer 56, eingesehen werden.

**Ordnungswidrigkeiten**  
 Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der im Bebauungsplan getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.



**Bebauungsplan Nr. 45/II**  
**"Stadtmitte II - Hauptkanal links",**  
**4. Änderung, gemäß § 13 a BauGB**  
 - mit baugestalterischen Festsetzungen -



**FACHDIENST PLANUNG**

<b>MASSTAB:</b> 1:1000	<b>DATUM:</b> 4.6.2014	<b>GEZ.:</b> Hanekamp
<b>PLAN-NR.:</b> 45/II	<b>BEARB.:</b> Sandmann	<b>STADTBURAT:</b> Landeck

V:\Planung\B-Plan\BPlan Nr 45 II - 4. Änderung\Aktuell\45\_II Stadtmitte II Hauptkanal II\_akt.ind. rechtsk.dwg