

Textliche Festsetzungen

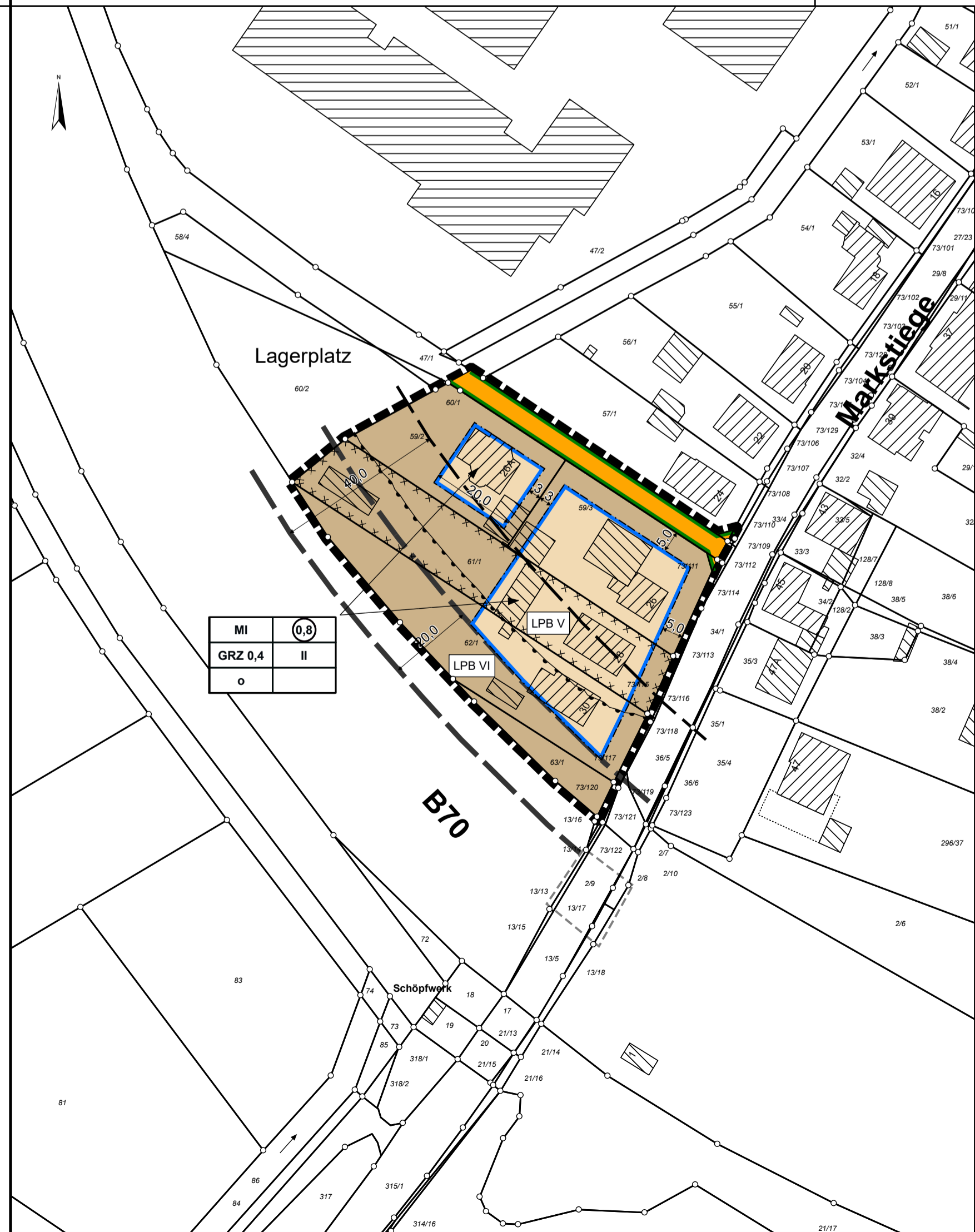
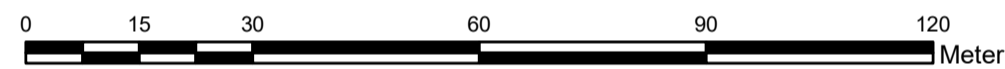
- 1. Sockelhöhe**
Die Sockelhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,20 m über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes, betragen.
- 2. Höhe baulicher Anlagen**
Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) ab OK Erdgeschossfußboden wird auf max. 10,50 m festgesetzt.
- 3. Ausschluss von Vergnügungsstätten**
Im MI sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 4. Schallschutz**
Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen
In den Lärmpegelbereichen V und VI sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. R'w,ges) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich V:
Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.: erf. R'w,ges = 45 dB
Büro Räume u. ä.: erf. R'w,ges = 40 dB
Lärmpegelbereich VI:
Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.: erf. R'w,ges = 50 dB
Büro Räume u. ä.: erf. R'w,ges = 45 dB

Schallschutz von Schlafräumen
Da im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel > 50 dB(A) zur Nachtzeit erreicht werden, sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von vorwiegend zum Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche, Terrassen)
Im gesamten Plangebiet sind Außenwohnbereiche wie Terrassen in Erdgeschosslage bzw. Balkone/ Dachterrassen in den Obergeschossen beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen ohne zusätzliche schallabschirmende bzw. bauliche Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im ausreichend abgeschirmten Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen bzw. baulichen Maßnahmen (z.B. Wintergärten oder Loggien) im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche abschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels zur Tageszeit in dem Maße bewirken, dass gesunde Aufenthaltsverhältnisse in den Außenwohnbereichen gewährleistet werden.

Abweichungen von den Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis über die Gewährleistung gesunder Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse für schützenswerte Außenwohnbereiche und Räume erbracht wird.

Herausgegeben vom:
Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen



- Planzeichenerklärung**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
MI Mischgebiete
Mischgebiete (nicht überbaubare Grundstücksfläche)
Mischgebiete Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche)
 - 2. Maß der baulichen Nutzung**
⓪,⓪ Geschossflächenzahl, Höchstmaß
GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
 - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
o offene Bauweise
Baugrenze
 - 4. Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
 - 5. Sonstige Planzeichen**
Bauverbotszone 20m (s. Hinweise Nr.6)
Baubeschränkungszone 40m (s. Hinweise Nr.7)
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
Lärmpegelbereich, z.B. LPB V (s. textl. Festsetzungen Nr.4)
Altstandort (s. Hinweise Nr.10)
Grenze des Bebauungsplans

HINWEISE

- 1. Gesetzliche Grundlage**
Für diesen Bebauungsplan sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, anzuwenden.
 - 2. Widmungsverfügung**
Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird gem. § 6 Abs.5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird.
 - 3. Denkmalschutz**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmal-schutzbehörde der Stadt Meppen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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. Oberflächentwässerung**
Das gebietliche unbelastete Oberflächenwasser der Dach- und Terrassenflächen im Bereich der privaten Grundstücksflächen soll dezentral zur Versickerung gebracht werden. Zur Gewährleistung des ausreichenden Versickerungsvolumens bei Oberflächenwasserspitzen werden grundstücksbezogen zusätzliche Rückhalteanlagen empfohlen (z.B. Zisterne, Wasserbecken).
 - 5. Schießlärm**
Das Plangebiet befindet sich ca. 3 km südlich des Schießgeländes der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition (WTD 91). Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (Bundeswehr) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schutzmaßnahmen zu begegnen.
 - 6. Bauverbotszone gemäß § 9 Abs.1 FStRG**
Gemäß § 9 Abs.1 FStRG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraße
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs) und
2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen nicht errichtet werden.
 - 7. Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs.2 FStRG**
Gemäß § 9 Abs.2 FStRG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn
1. bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- Werbeanlagen stehen den Hochbauten des Abs.1 sowie den baulichen Anlagen des Abs.2 gem. § 9 Abs.6 FStRG gleich.
- 8. Emissionen**
Von der Bundesstraße 70 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
 - 9. 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.
 - 10. Altstandorte**
Die Grundstücke Gemarkung Meppen, Flur 41, Flurstücke 58/4, 60/2 und 61/1 sind im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Bezeichnung „Anton Strauch Autowrack-/ Schrottplatz“, Anlagen Nr. 454 035 5 013 0012 registriert. Eine Gefährdungsabschätzung der Dr. Lüpkes GbR kommt zum Ergebnis, dass bezogen auf die Schrottplatzlage und die Fließrichtung des Standortgrundwassers der ehemalige Schrottplatz abstromig zur geplanten Bebauung gelegen war. Der anstromige Abstand der Schrottplatzgrenze zur potenziellen Standortbebauung beträgt ≥ 35 m. Eine Gefährdung auf dem Wirkungspfad Grundwasser kann somit ausgeschlossen werden. Bei der Einrichtung einer Bauwasserhaltung auf einem der Grundstücke ist durch regelmäßige, begleitende Spiegelhöhenmessungen nachzuweisen, dass kein hydraulischer Eingriff (Absenkrichter) in den Grundwasserleiter des Flurstückes 60/2 erfolgt.

Eine Gefährdung über den Bodenluftpfad durch toxische Spurengase ist aufgrund des Abstandes der bebaubaren Flächen Marktsteie 26 – 30 zum ehemaligen Schrottplatz ausgeschlossen. Für die bebaubaren Flächen Marktsteie 26 A sollte der Gefährdungsausschluss messtechnisch für die alkylierten Benzole (monoaromatischen Kohlenwasserstoffe / BTEX) und chlorierten aliphatischen Kohlenwasserstoffe (LHKW) erfolgen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit §§ 10 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Meppen diese 7. Änderung zum Bebauungsplan Nr.54, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Stadt Meppen (L.S.) gez. Knurbein
Meppen, den 15.06.2018 Bürgermeister

Verfahrensvermerke :

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 07.09.2017 die Aufstellung der 7. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 54 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 16.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB hat am 21.09.2017 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 21.09.2017 unterrichtet und zur Äußerung bis zum 20.10.2017 aufgefordert worden.

Meppen, den 15.06.2018 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 07.12.2017 dem Entwurf der 7. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 54 und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung mit Umweltbericht haben vom 13.03.2018 bis zum 13.04.2018 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Meppen, den 15.06.2018 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat die 7. Änderung zum Bebauungsplan Nr.54 nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 14.06.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

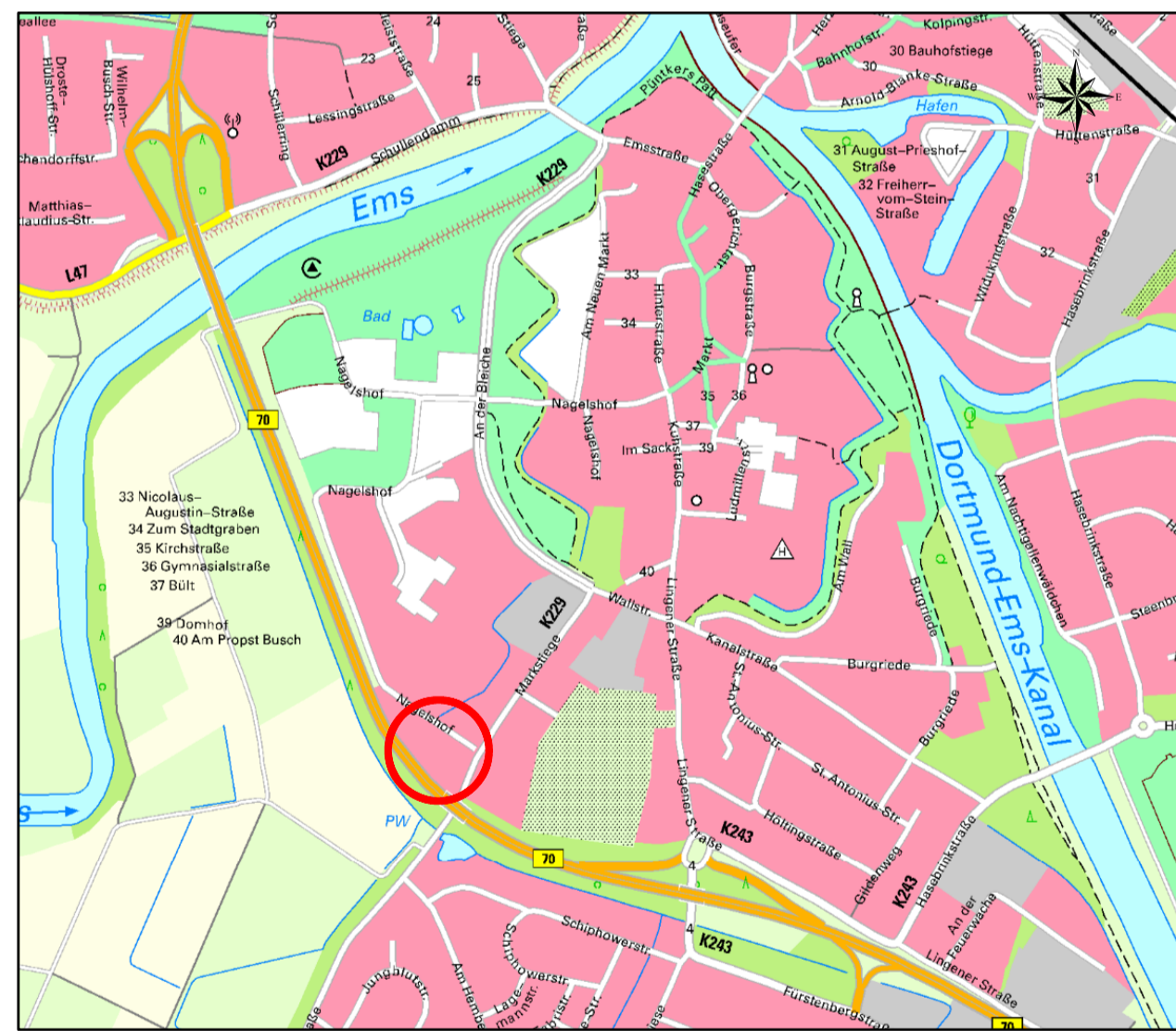
Meppen, den 15.06.2018 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Die 7. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 54 ist gem. § 10 Abs.3 BauGB am 29.06.2018 im Amtsblatt Nr. 17 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht und damit am 29.06.2018 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 02.07.2018 (L.S.) gez. Gebben
Bürgermeister i.A.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 215 Abs.1 BauGB beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung -nicht- geltend gemacht worden.

Meppen, den 01.07.2019... (L.S.) gez. Giese
Bürgermeister i.A.



STADT MEPPEN

Baugebiet: „ In der Marsch “		
Plan Nr. 54	7. Änderung	Maßstab 1:1000
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung		
Projektverantwortung: gez. Büring	Projektbearbeitung: gez. Scherp	
Satzung		