Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

GE 1 — Gewerbegebiete mit laufender Nummer

Gewerbegebiete

Überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

BMZ 1,6 — Baumassenzahl, Höchstmaß

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl, Höchstmaß

III — Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise (es gilt die offene Bauweise; abweichend hiervon sind Gebäude von über 50 m Länge zulässig)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bindungen für Bepflanungen und Erhaltung von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen

LP IV — Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, z.B. Lärmpegelbereich IV

Baubeschränkungszone, 40 m ab Fahrbahnkante

Bauverbotszone, 20 m ab Fahrbahnkante

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher flächenbezogener Schallleistungspegel (FSP)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung



PLANUNGSRECHTLICHE, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sortimentsbeschränkungen

In dem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig, davon ausgenommen sind nach § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Warensortimenten. Innenstadtrelevante Warensortimente sind Warengruppen, die sich durch einen geringen Flächenanspruch, eine Nachfrage im Zusammenhang mit anderen typischen Innenstadtnutzungen und einen problemlosen Transport auszeichnen. Auch nahversorgungsrelevante Sortimente sind dieser Kategorie zuzuordnen. Als nahversorgungs- und innenstadtrelevante Warensortimente gelten Einzelhandelsbetriebe folgender Warenbereiche:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren
- Drogerie-, Parfümeriewaren, pharmazeutische Artikel
- Papier-/ Schreibwaren, Schulbedarf
- Zeitschriften, Zeitungen
- Schnittblumen
- Tiernahrung

Zentrenrelevante Sortimente

- Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel
- Bücher
- Bastelartikel, Schreibwaren
- Spielwaren
- Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche, Sportbekleidung
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe,
- Schuhe (inkl. Sportschuhe), Lederwaren
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel
- Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Zierkissen, Badtextilien
- Uhren, Schmuck
- Optik, Akustik
- Musikalien, Musikinstrumente
- Münzen, Briefmarken, Pokale
- Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen)
- Elektrokleingeräte (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen), Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Sport- / Campingartikel (Kleinteile wie Bälle, Campinggeschirr, Schlafsäcke)

2. Verkaufsräume von Betrieben

Abweichend von Nr. 1 sind angegliederte Verkaufsräume von Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben der eigenen Branchen mit nicht mehr als 100 qm Verkaufsfläche zulässig.

3. Ausschluss Vergnügungsstätten

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist in dem Gewerbegebiet nicht zulässig.

4. Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen, befestigten Aufenthaltsflächen und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

5. Immissionsschutz

Zulässige Flächenbezogene Schallleistungspegel (GE1- GE3)

Betriebe und Anlagen dürfen folgende flächenbezogene Schallleistungspegel nicht überschreiten:

GE_1 - Fläche: L_{wA}"~ 64,0/49,0 dB(A) pro m² (tags/nachts)

GE_2 - Fläche: L_{wA}"~ 66,0/51,0 dB(A) pro m² (tags/nachts)

GE_3 - Fläche: L_{wA}"~ 61,0/46,0 dB(A) pro m² (tags/nachts)

Die Berechnung des angegebenen Flächenbezogenen Schallleistungspegels wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionspunkt durchgeführt. Bei der Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses mit schallabschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zu dem vorgegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.

Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schallleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einem kleinen Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstliegenden Immissionspunkt und des flächenbezogenen Schallleistungspegel der zulässige Immissionsanteil am Immissionspunkt (Zielwert) zu ermitteln.

Dabei ist das Betriebsgrundstück ggf. in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche zum Immissionspunkt der Bedingung R> 1,5 d entspricht, mit d als relevanten Durchmesser der Teilflächen in Verlängerung des Abstandes r.

Die Einhaltung des Zielwertes ist dann auf der Basis des konkreten Vorhabens durch eine überschlägige Schallausbreitungsberechnung oder eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose nachzuweisen.

Schallschutz für Büroräume

Für Aufenthaltsräume sind die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w.res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich VI: erf. $R'_{w.res}$ = 45 dB für Büro- und Sozialräume

Lärmpegelbereich V: erf. $R'_{w.res}$ = 40 dB für Büro- und Sozialräume

Lärmpegelbereich IV: erf. $R'_{w.res}$ = 35 dB für Büro- und Sozialräume

Umverteilung der Lärmkontingente

Eine Umverteilung der jeweils zulässigen Lärmkontingente innerhalb des durch einen Nutzer beanspruchten Gebietes ist bei Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes zulässig.

6. Betriebsleiterwohnen

In dem Bebauungsplangebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächs ischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2025

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen , Regionaldirektion Meppen

Hinweise

1. Gesetzliche Grundlage
Für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in den jeweils geltenden Fassungen anzuwenden.

2. Abfallentsorgung/Altlasten
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
Das Flurstück 269/9 der Flur 11 in der Gemarkung Meppen ist im Altlastenverzeichnis registriert. Die Fläche wird mit der Bezeichnung "VW Kamps (jetzt Schwarte)" Anlagen-Nr. 454 035 5 013 0004 geführt. Auf dem Grundstück wurde eine Tankstelle sowie Kfz-Werkstatt betrieben. Die auf diesem Altstandort festgestellten schädlichen Bodenveränderungen (Bodenkontaminationen) wurden unter sachverständiger Begleitung und Dokumentation weitgehend durch Bodenaustausch saniert. Es sind 5 nach Reinigung mit Sand verfüllte Behälteranlagen im Boden verblieben. Eine kleinräumige Restkontamination von max. 5m x 12m mit einer Schadensmächtigkeit von ca. 1m ist im Bebauungsplan Nr. 56 II gekennzeichnet. Bei Bodeneingriffen in diesem Bereich ist die noch vorhandene Restkontamination von rund 60 m³ in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt (Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde) in Begleitung eines geeigneten Sachverständigen mit Referenzen in der Bearbeitung abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen (Sachverständiger im Sinne des § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz oder eine Person mit vergleichbarer Sachkunde) zur entfernen.

3. Denkmalschutz
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. 0441/205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die 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 Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

4. Bauverbots-/ Baubeschränkungszone
Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG
Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20m, 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.

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.

5. Verkehrslärm der B 70
Von der Bundesstraße 70 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

6. Hochwasserschutz
Das Plangebiet liegt in einem Hochwasser-Risikogebiet gemäß § 78b WHG (siehe NLWKN: Hochwassergefahrenkarte HQ_{extrem} für den Koordinierungsraum Ems, Kartenblatt: Blatt 4 von 6, vom 31.12.2019 (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/HWRM-RL/Ems/Ems_-Blatt03_HWGK_L.pdf). Der Wasserstand beim Extremhochwasser (Risikogebiet) liegt bei ca. HQextr = 15,15 m NN. Bauliche Anlagen in Risikogebieten (§ 78b WHG) sollen in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.
Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (§ 78b WHG) ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.
Gem. § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung zu treffen. Hierzu ist insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt und Sachwerten durch Hochwasser anzupassen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3, § 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit §§ 10 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Meppen diese 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56.2, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Stadt Meppen
Meppen, den 19. September 2025 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 03.04.2025 die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 31.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 14.05.2025 dem Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt. Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung ist gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2025 bis zum 10.07.2025 auf der Internetseite der Stadt Meppen unter www.meppen.de/veroeffentlichungen veröffentlicht worden. Die Unterlagen haben im o.g. Zeitraum zudem im Stadtbauamt Meppen öffentlich ausgelegen und waren über das Landesportal https://uvp.niedersachsen.de zugänglich. Während der Veröffentlichungsfrist ist der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Den von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2025 bis zum 10.07.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Meppen, den 19. September 2025 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat diese 2. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 56.2 in seiner Sitzung am 18.09.2025 als Satzung (§ 10 und § 13 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meppen, den 19. September 2025 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Bekannt gemacht gem. § 10 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB am 14.10.2025 im elektronischen Amtsblatt Nr. 29 für die Stadt Meppen. Diese 2. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 56.2 ist damit am 14.10.2025 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 15. Oktober 2025 (L.S.) gez. Büring
Bürgermeister i.A.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser 2. vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 56.2 ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 215 Abs.1 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungspla nes -nicht- geltend gemacht worden.

Meppen, den 4. November 2026 (L.S.) gez. Giese
Bürgermeisterin i.A.



MEP PEN MAG DICH

STADT MEPPEN

Baugebiet:	**„Zwischen B70 und Dortmund-Ems-Kanal“**		
Plan Nr. 56.2	**2. Änderung gem. §13 BauGB**	**Maßstab 1:1000**	
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung			
Projektverantwortung: gez. Giese		**Projektbearbeitung:** gez. Scherp	
Verfahrensstand: Satzung			