

Planungsrechtliche Textliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung

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
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)
- pharmazeutische Artikel
- Papier-/ Schreibwaren, Schulbedarf
- Zeitschriften, Zeitungen
- Schnittblumen

Zentrenrelevante Sortimente

- Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel
- Bücher
- Spielwaren
- Bastelartikel, Bürobedarf
- Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche, Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Schuhe, 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
- Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln)
- Elektrokleingeräte (Kleingeräte wie bspw. Mixer, Bügeleisen), Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Sport- / Campingartikel (ohne Großgeräte und Campingmöbel)

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 Vergnügungstätten

Die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten werden auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

4. Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente $L_{EK, tags}$ von 60/ 45 dB (A) je m^2 nach DIN 45691 weder tags (06:00 h bis 22:00 h) von noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) überschreiten.

Richtungssektoren

Die Emissionskontingente LEK dürfen um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:

Richtungssektor	Winkel / Ursprung	$L_{EK, tags}$ in dB
Sektor A	46,5° - 91,4°	0
Sektor B	91,4° - 272,2°	7
Sektor C	272,2° - 313,6°	7
Sektor D	313,6° - 13,0°	4
Sektor E	13,0° - 46,5°	8
Bezugspunkt	UTM-Koordinaten $x = 32.383.912,71$; $y = 5.836.056,47$	
Bezugsachse	0° = Nord	

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Kann bei der Immissionsprognose - im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens innerhalb der o. g. Gewerbegebietsflächen - nachgewiesen werden, dass der vorhabenbezogene Beurteilungspegel an den relevanten Immissionspunkten den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet, ist das Bauvorhaben ungeachtet der vorherrschenden Lärmsituation genehmigungsfähig. Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind. Die DIN 45691:2006-12 und die TA Lärm liegen zur Einsicht im Bauamt der Stadt Meppen, Fachbereich Planung, Zimmer 109, aus.

5. Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Obergrenze der Höhe baulicher Anlagen beträgt 12 m über der Fahrbahnoberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses. Die maximale Höhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne der niedersächsischen Bauordnung, wie Schornsteine, Antennen, Geländer, Abgas- oder Abluftleitungen, oder für Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen (Solaranlagen), soweit sie als untergeordnete Nebenanlage am oder auf dem Baukörper errichtet werden.

6. Überschreitung der Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise mit vorspringenden Bauteilen (Erker, Windfang usw.) um bis zu 1,0 m, höchstens jedoch um 1% der Grundstücksfläche überschritten werden. Diese Regelung gilt nicht für Baugrenzen an unterirdischen Gasleitungen.

7. Grünordnerische Festsetzungen

Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten.

8. Oberflächenentwässerung

Das unbelastete Oberflächenwasser im Bereich der privaten Grundstücksflächen muss zur Versickerung gebracht werden. Zur Gewährleistung des ausreichenden Versickerungsvolumens bei Oberflächenwasserspitzen werden grundstücksbezogen zusätzliche Rückhalteanlagen empfohlen (z.B. Zisterne, Wasserbecken).

9. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die Versorgungsträger erhalten für diese Fläche das Recht der Verlegung von (Kanal-) Leitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen dürfen nur in Abstimmung mit den Versorgungsträgern befestigt oder überbaut werden.

Hinweise

1. Gesetzliche Grundlage

Für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I Seite 2414 ff.), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017, die Bauuntersuchungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) anzuwenden.

2. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen weist darauf hin, dass nach Auswertung von Luftbildern in dem markierten Bereich Bomben-trichter und Bodenverfärbungen erkennbar sind. Aussaugen über Blindgängerverdachtspunkte können nicht getroffen werden. Daher ist davon auszugehen, dass noch Kampfmittel vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenforschungsmassnahmen empfohlen. Die Gefahrenforschungsmassnahmen sind in Absprache mit der Gefahrenabwehrbehörde vor Beginn der Tiefbauarbeiten durchzuführen. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass im gesamten Plangebiet Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht vorzunehmen sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen, umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

3. 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.

4. Abfallentsorgung

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.

5. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 Denkmalschutzbehörde 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.

6. Schießlärm

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der 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 (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

7. Artenschutz

Vermeidungsmaßnahme V1: Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern und gehölzwohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen erfolgen.
Vermeidungsmaßnahme V2: Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
Vermeidungsmaßnahme V3: Die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.
Ausgleichsmaßnahme A1: Es sind 10 Ersatzbrutstätten für gehölzwohnende Höhlenbrüter im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Dabei sind langlebige Kästen aus Holzbeton (z.B. Fa. Schwegler oder vergleichbare) mit unterschiedlichen Lochgrößen, darunter auch zwei Baumläuferkästen, zu verwenden.
Ausgleichsmaßnahme A2: Es sind 10 Fledermausersatzquartiere für gehölzwohnende Fledermausarten im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Dabei sind unterschiedliche Kästen, z.B. 4x Flachkästen, 3x 2FN, 3x 2F der Firma Schwegler oder vergleichbare, zu verwenden.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§5 (2) Nr. 1, §9 (1) Nr. 1 BauGB, §§1 - 11 BauNVO)

- GE Gewerbegebiete (§8 BauNVO)
- Gewerbegebiete (§8 BauNVO)
- Gewerbegebiete Baufenster (überbaubare Flächen) (§8 BauNVO)

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

- GRZ 0,8 Grundflächenzahl, Höchstmaß
- II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§22 u. 23 BauNVO)

- a abweichende offene Bauweise. Es gilt die offene Bauweise. Abweichend hiervon sind Gebäude von über 50 m Länge zulässig.
- Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, §§22 und 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen (§5 (2) Nr. 5 und (4), §9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

- Öffentliche Grünflächen (§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 (2) Nr. 10 und (4), §9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25b) und Abs. 6 BauGB)
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Einfahrtsbereich
- Umgrenzung der Flächen mit einem Verdacht auf Kampfmittel
- Sichtdreieck
- Richtungssektor für Zusatzkontingente nach DIN 45691, z.B. C (s. Textliche Festsetzungen Nr. 4)
- Abgrenzung der Sektoren untereinander
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit §§ 10 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Meppen diesen Bebauungsplan Nr. 57.7, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Stadt Meppen
Meppen, den 14.09.2018 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Verfahrensvermerke :

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 07.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 26.09.2017 unterrichtet und zur Äußerung bis zum 25.10.2017 aufgefordert worden.

Meppen, den 14.09.2018 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 12.04.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 28.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht haben vom 08.05.2018 bis zum 08.06.2018 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Meppen, den 14.09.2018 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 13.09.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

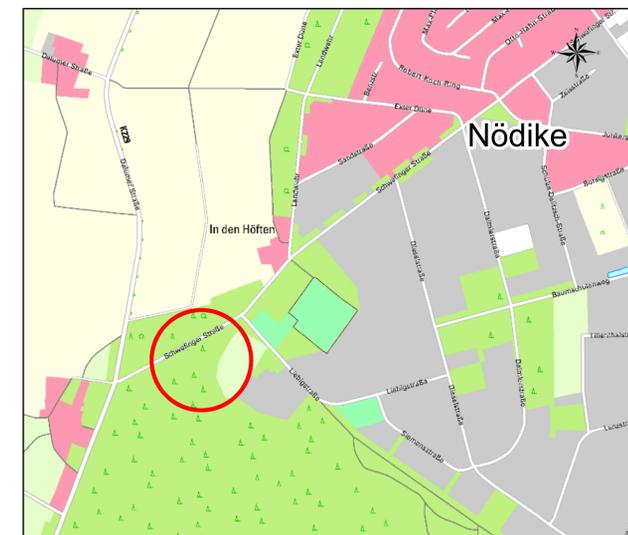
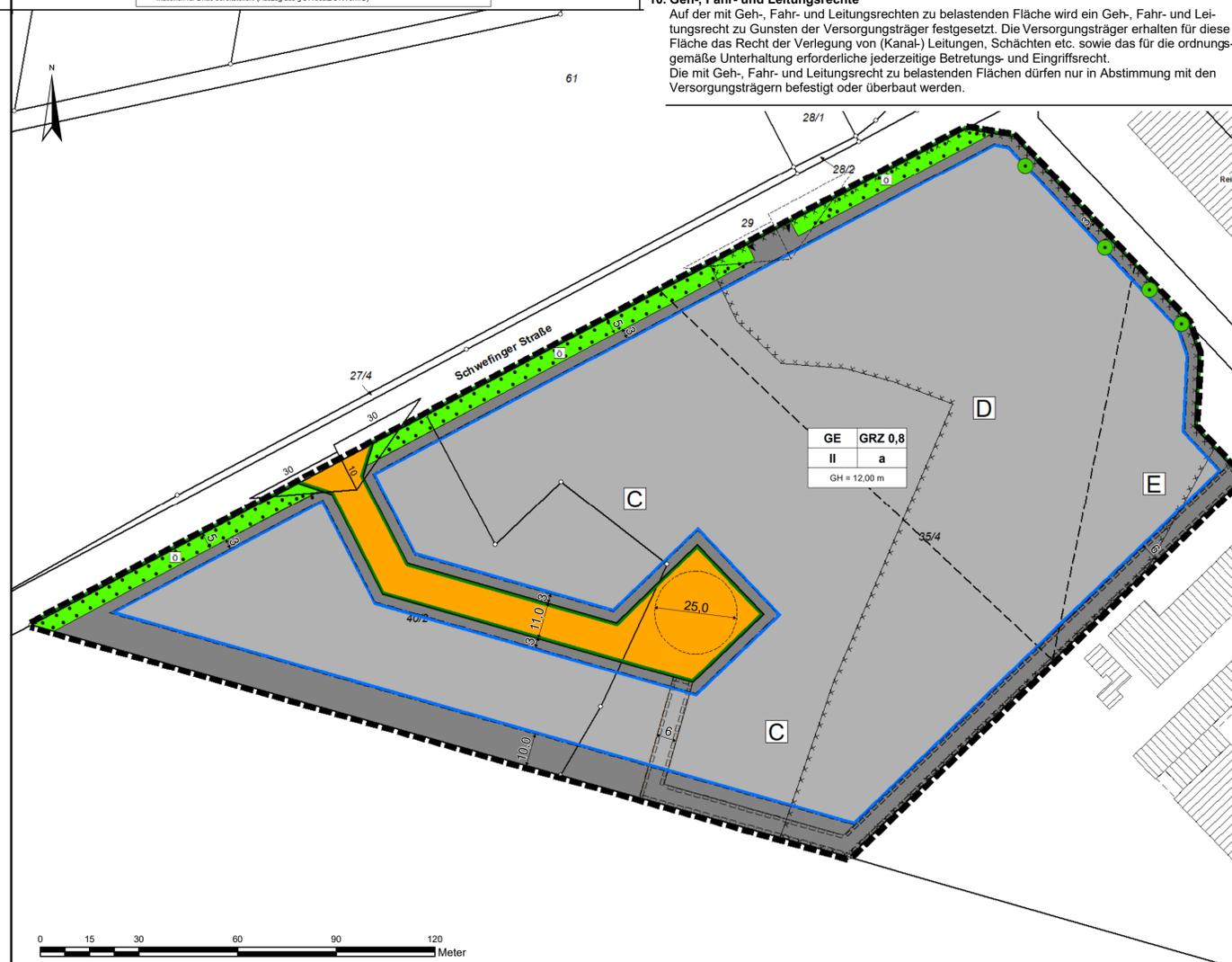
Meppen, den 14.09.2018 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs.3 BauGB am 28.09.2018 im Amtsblatt Nr. 25 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht und damit am 28.09.2018 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 08.10.2018 (L.S.) gez. Gebben
Bürgermeister i.A.

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

Meppen, den 01.10.2019..... (L.S.) gez. Giese...
Bürgermeister i.A.



STADT MEPPEN

Baugebiet:	„ Gewerbegebiet Nödike – Höftehof Teil II “	
Plan Nr. 57.7	Stadtteil Nödike	Maßstab 1:1000
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung		
Projektverantwortung:	Projektbearbeitung:	
gez. Büring	gez. Scherp	
Satzung		