Textliche Festsetzungen

1. **Sonstige Wohnungen**
   Sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO sind im Kerngebiet nur oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

2. **Ausschluss von Vergnügungsstätten**
   Gemäß § 1 Abs. 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Kerngebiet Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 BauNVO im Erdgeschoss unzulässig.

3. **Stellplätze und Garagen**
   Im Kerngebiet sind Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Tiefgaragen sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. **Nebenanlagen und genehmigungsfreie bauliche Anlagen**
   In den Kerngebietsbereichen MK 1 und MK 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 NBauO und genehmigungsfreie bauliche Anlagen im Sinne des § 69 NBauO ausgeschlossen.

5. **Durchfahrten**
   Durchfahrten zum Altstadthof dürfen eine maximal Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Sie sind auf eine Durchfahrt pro Liegenschaft beschränkt. Durchfahrten sind ausschließlich zur Anbindung an die Obergerichtsstraße bis zur Burgstraße zulässig. Durchfahrten zum Windthorstplatz, zur Hasestraße und zum Markt sind nicht zulässig.

6. **First- und Traufenhöhen**
   Die eingetragenen First- und Traufhöhen dürfen, ausschließlich zur Anpassung an bestehende First- und Traufhöhen, um maximal 0,5 m über- bzw. unterschritten werden.

   Traufhöhen: _ im Kerngebiet MK 1 9,00 - 10,50 m

   Firsthöhen: _ im Kerngebiet MK 1 15,00 – 17,50 m

   Die Firsthöhe bemisst sich vom höchsten Punkt der Straße, in der Mitte des Baugrundstückes gemessen, bis zum höchsten Punkt auf der Außenfläche des Gebäudes. Dabei bleiben Schornsteine außer Betracht.
   Die Traufhöhe bemisst sich vom höchsten Punkt der Straße, in der Mitte des Baugrundstückes gemessen, bis zum Schnittpunkt der Kante des Außenmauerwerkes mit der Oberkante Sparren, bei Flachdächern bis zur Oberkante der horizontalen Dachdecke (Bezugspunkt ist der höchste Punkt auf dem Flachdach).

7. **Gebäudehöhen**
   Die Gebäudehöhen werden im Kerngebiet MK 2 auf max. 7,00 m und im Kerngebiet MK 3 auf max. 4,00 m festgesetzt.

8. **Ausnahmen**
   Sofern die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden, kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt in begründeten Fällen folgende Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB vom Bebauungsplan zulassen:

   8.1 Über- bzw. Unterschreitung der Baulinie bzw. Baugrenze
   Nur in begründeten Ausnahmefällen darf die Baulinie bzw. Baugrenze geringfügig um bis zu max. 0,75 m im Erdgeschoss unterschritten sowie in den Obergeschossen um 0,75 m überschritten werden, ausschließlich im Erdgeschoss für Haus und Geschäftseingänge und in den Obergeschossen ausschließlich für Erker. Die Über- oder Unterschreitung darf maximal ein Viertel der Gebäudebreite zur Straße betragen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. **Dachformen und Dachneigung**
   In Kerngebietsbereich MK 1 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° - 55° zulässig.
   In Kerngebietsbereich MK 2 und MK 3 sind ausschließlich Flachdächer mit 0° - 7° Dachneigung zulässig.

2. **Dachbegrünung**
   In Kerngebietsbereich MK 2 und MK 3 sind die Flachdächer mindestens zu 80 % ihrer Gesamtfläche als dauerhaft begrünte Gründächer auszuführen.

3. **Dachgauben und Dacheinschnitte**
   Dachflächen dürfen maximal bis zu einem Drittel der Gebäudebreite mit Dachgauben versehen werden. Der Abstand der Dachgauben zu den Giebeln muss mindestens 1,50 m betragen. Dacheinschnitte sind nur in Richtung Altstadthof zulässig.

4. **Loggien**
   Loggien sind im Kerngebietsbereich MK 1 mit Orientierung zum Altstadthof zulässig. Im Kerngebietsbereich MK 2 dürfen Loggien maximal 1/4 der Gebäudebreite einnehmen und eine Tiefe von max. 1,50 m nicht überschreiten. Zu den Giebeln muss eine Loggia mindestens 1,50 m Abstand einhalten. Loggien sind im Erdgeschoss nicht zulässig.

5. **Balkone**
   Balkone sind nur mit Orientierung zum Altstadthof zulässig und dürfen maximal 1/3 der Länge der Gebäudeseite einnehmen.

6. **Fassaden- und Dachflächen**
   Dachflächen:
   Es sind ausschließlich kleinteilige nicht glänzende Dachdeckungen in den Farbtönen naturrot, rot und rotbraun zulässig.

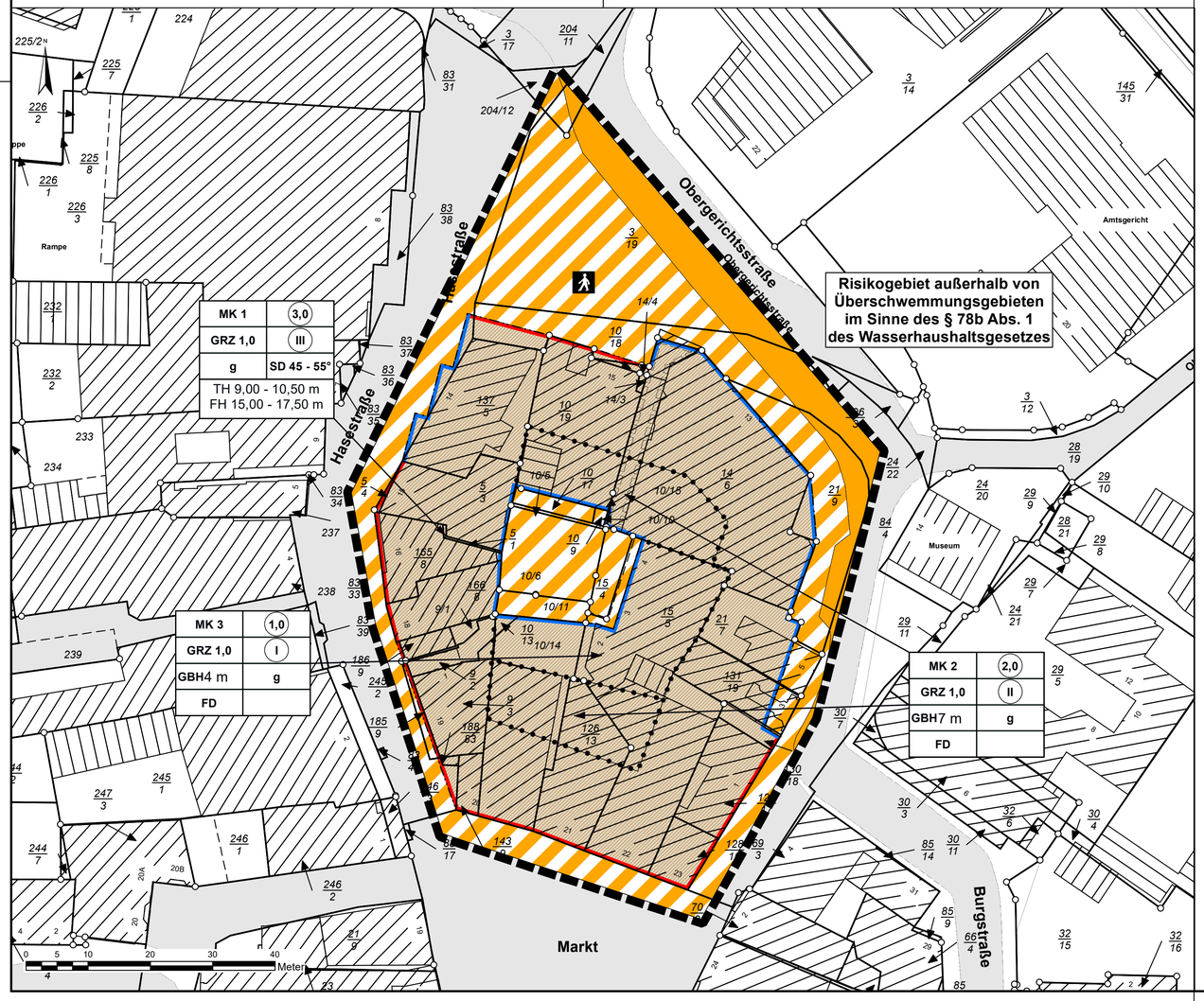
   Außenfassaden:
   Die Außenfassaden sind in einem Farbkanon harmonisierender und bereits vorhandener Farbtöne zu gestalten. Dabei sind ausschließlich Verblender bis zum Format NF in den Farbtönen naturrot bis rotbraun zulässig.
   Untergeordnete Bauteile wie: Sockel, Pfeiler, Lisenen, Fensterfaschen und Gesimse o.ä. können auch in Sandstein ausgeführt werden.

   Helle Putzflächen sind in Anlehnung an die RAL Farbkarte in folgenden matten Farbtönen oder Kombinationen aus folgenden matten Farbtönen zu gestalten:

RAL 1001 - Beige	RAL 1002 - Sandgelb
RAL 1013 - Perlweiß	RAL 1014 - Elfenbein
RAL 1015 - Hellelfenbein	
RAL 9001 - Cremeweiß	RAL 9002 - Grauweiß

   Zwischenfarbtöne sind zulässig.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2026
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Meppen



HINWEISE

Gesetzliche Grundlagen
Für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) anzuwenden.

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.

Hochwasserschutz
Das Plangebiet liegt in einem Hochwasser-Risikogebiet gemäß § 78b WHG (siehe NLWKN: Hochwassergefahrenkarte HQ_{extrem} für den Koordinierungsraum Ems, Kartenblatt: Blatt 3 von 6, (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/HWRM-RL/Ems/EmsBlatt03_HWGK_L.pdf) vom 31.12.2019. Der Wasserstand beim Extremhochwasser (Risikogebiet) liegt bei ca. HQextr = 14,73 m NN. Auf das Verbot der Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen gemäß § 78c WHG wird hingewiesen.

Bauliche Anlagen in Risikogebieten (§ 78 b Wasserhaushaltsgesetz) 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.

Gem. § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (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.

Oberflächenentwässerung
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). Das anfallende Regenwasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen wird über die Regenwasserkanalisation abgeleitet.

Schießlärm
Das Plangebiet befindet sich in der Nähe 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 (Bundesweh) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schutzmaßnahmen zu begegnen.

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.

Kampfmittel
Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenerforschungsmaßnahmen ist die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt Meppen) zu kontaktieren. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

Altlasten
Umgebungsnah zum Plangebiet ist die Altlast "Markt 12A" Anlagen Nr. 454 035 5 013 0019 im Altlastenverzeichnis registriert. Nach den dem Landkreis Emsland vorliegenden Unterlagen befinden sich auf dem Grundstück eine erdgelagerte, einwandige Stahlanlage mit einem Fassungsvermögen von rund 15.000 m3, welche 2013 ordnungsgemäß stillgelegt wurde. Der Behälter ist vor Ort verblieben. Der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (UAB/UBB) liegen zum genannten Altstandort keine weiteren Untersuchungen vor. Demzufolge ist zum Altstandort keine abschließende Stellungnahme möglich. Aus Gründen der Vorsorge sind im Planungsgebiet

_ Eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen sind bei Tiefbaumaßnahmen vorab mit dem Landkreis Emsland Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen.

_ Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen I Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.

_ Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
- MK Kerngebiete
- Kerngebiete Baufenster (überbaubare Flächen)

2. Maß der baulichen Nutzung
- (1,0) Geschossflächenzahl, Höchstmaß
- GRZ 1,0 Grundflächenzahl, Höchstmaß
- (II) Anzahl der Vollgeschosse (zwingend)
- GBH Gebäudehöhe, s. Textl. Festsetzungen Zi. 7
- TH Traufenhöhe, s. Textl. Festsetzungen Zi. 6
- FH Firsthöhe, s. Textl. Festsetzungen Zi. 6

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- g geschlossene Bauweise
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- Baulinie
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich

5. Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3, § 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit §§ 10 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Meppen diese 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 II bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Stadt Meppen

Meppen, den 19.Juni 2026 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 13.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 04.04.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 12.03.2026 dem Entwurf dieser 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 II 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 14.04.2026 bis zum 15.05.2026 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 14.04.2026 bis zum 15.05.2026 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Meppen, den 19.Juni 2026 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat diese 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 II in seiner Sitzung am 18.06.2026 als Satzung (§ 10 und § 13 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

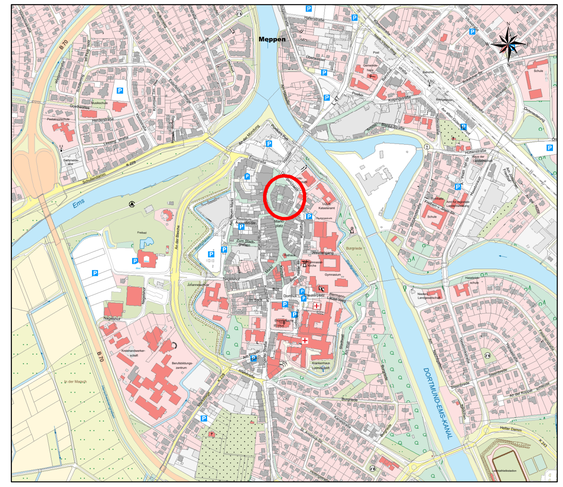
Meppen, den 19.Juni 2026 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Bekannt gemacht gem. § 10 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB am 15.07.2026 im elektronischen Amtsblatt Nr. 24 für die Stadt Meppen. Diese 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 II ist damit am 15.07.2026 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 16.Juli 2026 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 II ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 215 Abs.1 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes -nicht- geltend gemacht worden.

Meppen, den
Bürgermeister i.A.



MEP PEN MAG DICH

STADT MEPPEN

Baugebiet:	**„Obergerichtsstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**		
Plan Nr. 70 II	**3. Änderung gem. § 13 BauGB**	**Maßstab 1:500**	
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung			
Projektverantwortung: gez. Giese		**Projektbearbeitung:** gez. Scherp	
Stand: Satzung Juni 2026			