

Planzeichenerklärung

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

-  Gewerbegebiete
-  Gewerbegebiete Baufenster (überbaubare Flächen)
-  GEE eingeschränkte Gewerbegebiete

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

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

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

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

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

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie -auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung-
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Fuß- und Radweg

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

-  Öffentliche Grünflächen

6. Sonstige Planzeichen

-  Sichtdreieck (z.B. 10 m / 70 m)
-  Baubeschränkungszone 40m ab Fahrbahnkante
-  Bauverbotszone 20m ab Fahrbahnkante
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme (Darstellung ohne Normcharakter)

-  Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b Abs. 1 WHG)

Kartgrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2020

LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Meppen

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.
 Die Verwertung für nicht eigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf:

- Die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereichs durch kommunale Körperschaften,
- Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVerMG)



Hinweise

- 1. Gesetzliche Grundlage**
Für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in den jeweils geltenden Fassungen anzuwenden.
- 2. 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.
- 3. Sichtdreiecke**
Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtsichernden Nutzung und Bepflanzung von mehr als 0,80 m über dem Straßenniveau freizuhalten (ausgenommen sind einzelne Hochstämme).
- 4. 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.
- 5. 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.
- 6. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten**
Das Plangebiet liegt bereichsweise innerhalb eines Risikogebietes (§ 78b WHG) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Ems. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann. Eine bauliche Entwicklung innerhalb eines Risikogebietes ist möglich. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil eines planungsrechtlich bereits gesicherten Bereich der Stadt Meppen, der fast vollständig bereits einer baulichen Nutzung unterliegt. Die Vorgaben des § 78b (1) Nr. 1, „Der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden“, sind im Rahmen nachfolgender Ausführungs- / Erschließungsplanungen zu berücksichtigen.
- 7. Verkehrslärm und Verkehrssicherheit**
Von der Kreisstraße 243 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Es ist sicherzustellen, dass von der Gesamtanlage keine Einwirkungen durch Blendung, Licht, Rauch und Sonstiges auf die Kreisstraße 203 eintreten, welche die Sicherheit, Ordnung und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können.
- 8. Belange der DB**
Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind bei den Bauvorhaben zu berücksichtigen. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Planungsrechtliche Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.
- 2. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Warensortimenten**
In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE nach § 8 BauNVO sind nach § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Warensortimenten ausgeschlossen. Innenstadtrelevante Warensortimente sind Warengruppen, die sich durch einen geringen Flächenanspruch, eine Nachfrage im Zusammenhang mit anderen typischen Innenstadtnutzungen und einen problemlosen Transport auszeichnen. Als innenstadtrelevante Warensortimente gelten Einzelhandelsbetriebe folgender Warenbereiche:
Innenstadtrelevante 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, Korbbwaren
 - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel
 - Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Lacken), 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)
- 3. 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.
- 4. Ausschluss Vergnügungsstätten**
Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
- 5. Gebäudehöhen**
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull (GH max. 22 m ü. NHN) darf nicht überschritten werden. Sie wird definiert als Firstoberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut. Die zulässige Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch erforderliche untergeordnete Aufbauten für Gebäudetechnik um max. 3,0 m überschritten werden
- 6. Betriebsleiterwohnungen**
In dem Bebauungsplan sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.
- 7. 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).
- 8. Versorgungsleitungen**
Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.



MEPPEN STADT MEPPEN
 MAG DICH



Baugebiet:	„Helder Damm Nord - Teil II,“	
Plan Nr. 91.5	gemäß § 13a BauGB	Maßstab 1:1000
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung		
Projektverantwortung:	Projektbearbeitung:	
gez. Giese	gez. Scherp	
Verfahrensstand: Satzung		

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3, § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit §§ 10 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Meppen dieser Bebauungsplan Nr. 91.5 im beschleunigten Verfahren, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Stadt Meppen
 Meppen, den 16. Juli 2021 (L.S.) gez. Knurbein
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 16. Januar 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91.5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 22. Februar 2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs.1 BauGB hat am 27. Februar 2020 stattgefunden.

Meppen, den 16. Juli 2021 (L.S.) gez. Knurbein
 Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 04. Februar 2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 91.5 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13. Februar 2021 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23. Februar 2021 bis zum 26. März 2021 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Meppen, den 16. Juli 2021 (L.S.) gez. Knurbein
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat diesen Bebauungsplan Nr. 91.5 in seiner Sitzung am 15. Juli 2021 als Satzung (§ 10 und § 13a BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meppen, den 16. Juli 2021 (L.S.) gez. Knurbein
 Bürgermeister

Bekanntgemacht gem. § 10 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB am 13. August 2021 im Amtsblatt Nr. 18 für den Landkreis Emsland. Dieser Bebauungsplan Nr. 91.5 ist damit am 13. August 2021 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 25. August 2021 (L.S.) gez. Giese
 Bürgermeister i.A.

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

Meppen, den
 Bürgermeister i.A.