



Planungsrechtliche Textliche Festsetzungen

- Bauliche Nutzung**
In den Gewerbegebieten 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 in 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
 - Nahrungsmittel, 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
 - Schuhwerk (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, Bügelisen), Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
 - Sport- / Campingartikel (Kleinteile wie Bälle, Campinggeschirr, Schlafsäcke)
- 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.
- Gebäudehöhen**
In den Gewerbegebieten GE1 bis GE6 dürfen folgende Gebäudehöhen (inkl. Aufbauten, etc.) nicht überschritten werden:
GE1 32,00 mÜNN
GE2 34,00 mÜNN
GE3 29,00 mÜNN
GE4 26,00 mÜNN
GE5 23,00 mÜNN
GE6 21,00 mÜNN
- Bauverbotszone Hochspannungsfreileitungsmast**
Innerhalb der halbkegelförmigen Mastfreiezone mit einem Radius von 25,00 m um den Mastmittelpunkt des Mastes 35 im Südwesten des Plangebietes sind keine Bauvorhaben zulässig.
- Ausschluss Vergnügungsstätten**
Die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden auf der Grundlage von § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
- Anpflanzungen im Bereich der Hochspannungsfreileitung**
Im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung (GE1 bis GE6) dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, deren Endwuchshöhe den angegebenen maximalen Bauhöhen entsprechen.
- Grünordnerische Festsetzung**
Auf der festgesetzten Grünfläche 1 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind der Art nach zu ersetzen.
Die festgesetzte Grünfläche 2 zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern ist mit den in der Pflanzliste angegebenen Arten zu bepflanzen. Die Pflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind insgesamt mindestens vier Arten zu verwenden. Der Mindestanteil je Art muss 10 % betragen. Die Mindestpflanzanzahl wird auf 1 Pflanze pro 2,5 qm festgesetzt. Abgängige Gehölze sind gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.
Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind die vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und der hier vorhandene unbefestigte Weg darf in einer maximalen Breite von 3,00 m befestigt werden.

Pflanzliste

Rosa canina (Hundsrose)	Rosa multiflora (Büschelrose)
Cornus alba (Weißer Hartrieel)	Rubus fruticosus (Brombeere)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Salix caprea (Salweide)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Salix spec. (einl. Weidenarten)
Cornus sanguinea (Roter Hartrieel)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Corylus avellana (Haselnuss)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Craetagus monogyna (Weißdorn)	Viburnum opulus (Gem. Schneeball)
Prunus spinosa (Schlehe)	

8. Betriebsleiterwohnungen
In dem Bebauungsplan sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

9. Versorgungsleitungen
Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2019

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 nichteigene 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 Wirkungskreises 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)

Planzeichenerklärung

- 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)
- 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
- 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 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)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)**
 - Ö Öffentliche Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen, Wasserwirtschaft (§ 5 (2) Nr. 7 und (4), § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)**
 - Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - GR Graben
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - HO Hochwasserrückhaltebecken (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - R Räumstreifen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- 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)**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Sichtdreiecke
 - Baubeschränkungszone (§9 Abs. 2 FStGr) 40m ab Fahrbahnkante
 - Bauverbotszone (§9 Abs. 1 FStGr) 20m ab Fahrbahnkante
 - Bauverbotszone Maststandort
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 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 BauNutzungsverordnung (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.
- 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.
- Denkmalschutz**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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.
- Widmungsvorführung**
Für die nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird gem. § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird.
- Schutzstreifen Hochspannungsfreileitung Amprion**
Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in mÜNN) zur Prüfung und abschließender Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.
Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist auch eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.
- Bauverbotszone Hochspannungsfreileitung**
Gemäß § 9 Abs. 1 FStGr 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 großer Umfangs) und
2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
Baubeschränkungszonen gemäß § 9 Abs. 2 FStGr
Gemäß § 9 Abs. 2 FStGr 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 FStGr gleich.
Aus den genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Schallschutz zur Bundesstraße in Absprache mit dem Straßenbausträger herzustellen (§ 9 Abs. 2 FStGr i. V. m. § 9 Abs. 3 FStGr und § 16 NBauO).
Die Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.
- Verkehrsärm 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.
- Oberflächenentwässerung**
Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken gesteuert in den Verbandsgraben 100 an der B 70 und von dort in den Kanalseitengraben östlich der B70 abgeleitet werden. Das auf den Gewerbegrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist richtliniengemäß und entsprechend der zu beantragenden wasserrechtlichen Genehmigung zu versickern. Zur Herstellung der Versickerungsfähigkeit ist das Plangebiet aufgrund der Grundwasserspiegellage auf mind. 18,00 m ü NN aufzuheben und der nichttragfähige Baugrund abzutragen und gegen versickerungsfähigen Boden auszutauschen.
- Artenenschutz/Gehölzschnittarbeiten**
Notwendige Fall- und Rodungsarbeiten bedürfen nur außerhalb der Brutzeit der Brutzeit der Brutzeit und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden. Der Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen ist von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden. Das Verbandsgraben Nr. 190 des Wasser- und Bodenverbandes „Vorfluter Feld“ wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland und dem Landesfischereiverband Weser-Ems vor der Verfüllung vollständig abgepficht und die gefangenen Individuen in ein geeignetes Gewässer verbracht. Dieses Abfischen erfolgt in den Monaten September bis maximal Oktober sowie ab April/Mai. In den Wintermonaten ist eine Abfischung nicht möglich.

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 diesen Bebauungsplan Nr. 94.1, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Stadt Meppen
Meppen, den 05.04.2019 (L.S.) gez. Kurberein
Bürgermeister

Verfahrensvermerke :

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 24.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94.1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 06.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 17.08.2011 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.08.2011 unterrichtet und zur Äußerung bis zum 09.09.2011 aufgefordert worden.

Meppen, den 05.04.2019 (L.S.) gez. Kurberein
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 20.12.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94.1 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 12.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht haben vom 22.01.2019 bis zum 22.02.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Meppen, den 05.04.2019 (L.S.) gez. Kurberein
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat den Bebauungsplan Nr. 94.1 nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.04.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Meppen, den 05.04.2019 (L.S.) gez. Kurberein
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 94.1 ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.04.2019 im Amtsblatt Nr. 8 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht und damit am 15.04.2019 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 24.04.2019 (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 des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Meppen, den 23.11.2021 L.S. gez. Giese
Bürgermeister i.A.



STADT MEPPEN

Baugebiet: „Südliche Erweiterung Gewerbegebiet Nödike“

Plan Nr. 94.1 Stadtteil Nödike Maßstab 1:1000

Aufgestellt durch:
Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung

Projektverantwortung: gez. Giese Projektbearbeitung: gez. Scherp

