Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

Gewerbegebiete

Gewerbegebiete Baufenster (überbaubare Flächen)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 Grundflächenzahl, Höchstmaß

III Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß (z.B. III)

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

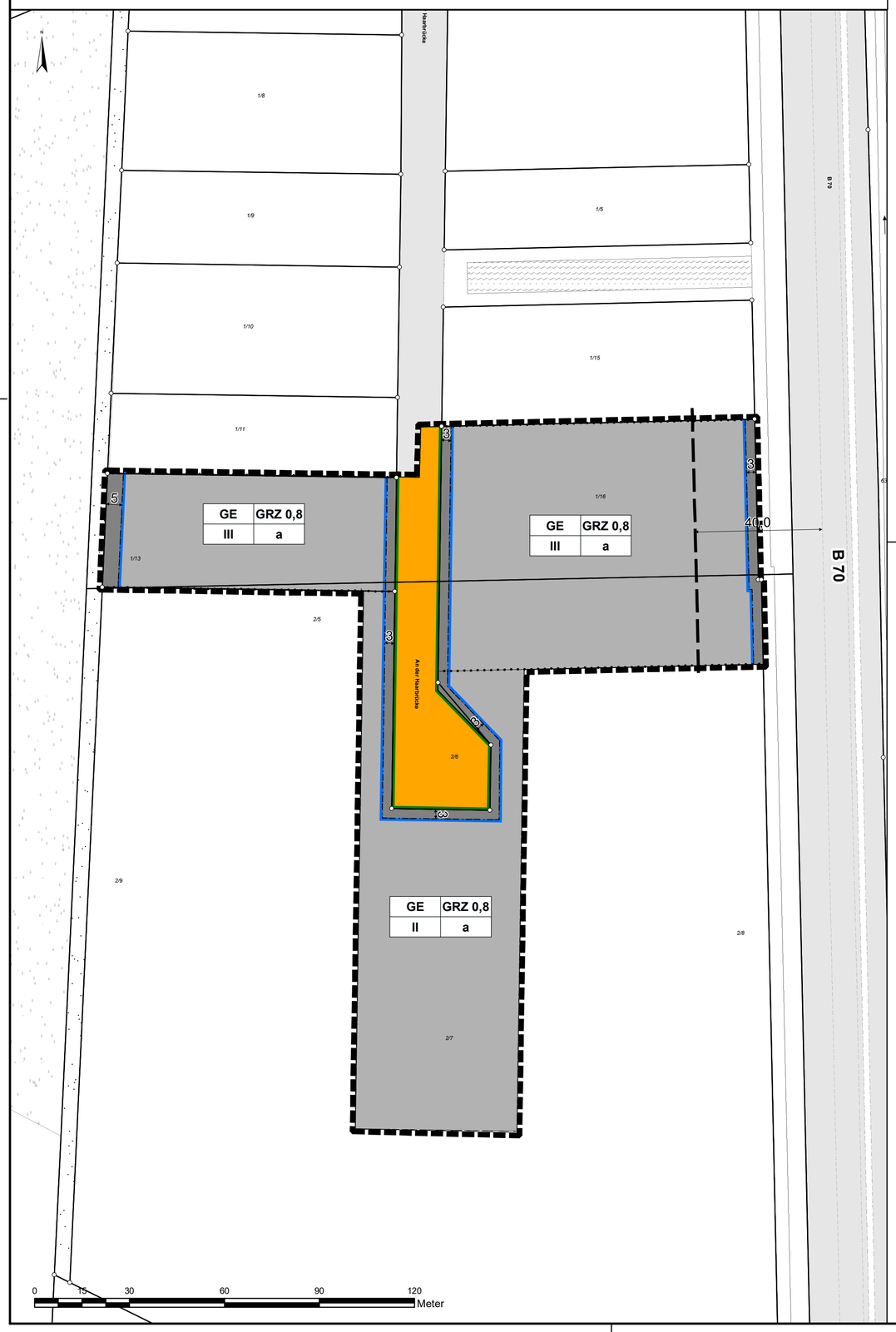
Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Sonstige Planzeichen

Baubeschränkungszone 40m ab Fahrbahnkante

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung



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**
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. **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.

4. **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.

5. **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.

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 Sichtschutz zur Bundesstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 9 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 9 Abs. 3 FStrG und § 16 NBauO).

6. **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.

7. **Oberflächenentwässerung**
Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt 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 aufzuhöhen und der nichttragfähige Baugrund abzutragen und gegen versickerungsfähigen Boden auszutauschen.

8. **Artenschutz/Gehölzschnittarbeiten**
Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter 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 Verbandsgewässer Nr. 190 des Wasser- und Bodenverbandes „Varloher Feld“ wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland und dem Landesfischereiverband Weser-Ems vor der Verfüllung vollständig abgefischt 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, § 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit §§ 10 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Meppen diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94.1, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Stadt Meppen
Meppen, den 24.09.2021 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Verfahrensvermerke :

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 20.05.2021 die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. §2 Abs.1 BauGB am 10.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 20.05.2021 dem Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt. Den von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 20.07.2021 bis zum 20.08.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Meppen, den 24.09.2021 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat diese 1. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 94.1 in seiner Sitzung am 23.09.2021 als Satzung (§ 10 und § 13 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meppen, den 24.09.2021 (L.S.) gez. Knurbein
Bürgermeister

Bekannt gemacht gem. § 10 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB am 15.10.2021 im Amtsblatt Nr. 23 für den Landkreis Emsland. Diese 1. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 94.1 ist damit am 15.10.2021 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 18.10.2021 (L.S.) gez. Giese
Bürgermeister i.A.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser 1. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 94.1 ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 215 Abs.1 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht- geltend gemacht worden.

Meppen, den 19.12.2022 (L.S.) gez. Giese
Bürgermeister i.A.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächs ischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2021

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen , Regionaldirektion Meppen

Planungsrechtliche Textliche Festsetzungen

1. **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 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 m² Verkaufsfläche zulässig.

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

4. **Betriebsleiterwohnen**
In dem Bebauungsplan sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

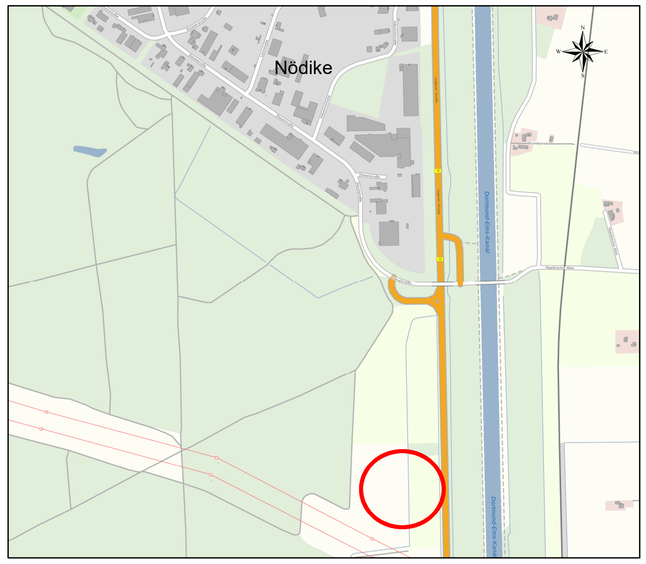
5. **Versorgungsleitungen**
Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.

Beglaubigte Abschrift

Die Übereinstimmung dieser Kopie mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Meppen, den _____

Stadt Meppen
Der Bürgermeister
Im Auftrag



MEP PEN MAG DICH

STADT MEPPEN

Baugebiet:	**„Südliche Erweiterung Gewerbegebiet Nödike“**	
Plan Nr. 94.1	**1. Änderung gem. §13 BauGB**	**Maßstab 1:1000**

Aufgestellt durch:
Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung

Projektverantwortung:	**Projektbearbeitung:**
gez. Giese	gez. Scherp