

HINWEISE

Gesetzliche Grundlage
Für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), 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), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, anzuwenden.

Sichtdreiecke
Der Bereich der Sichtdreiecke ist von jeglichem Bewuchs und sichtbehindernden Gegenständen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten, z.B. 10,0 m/ 30,0 m.

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.

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.

Oberflächenentwässerung
Das gebietliche unbelastete und nicht als Brauchwasser genutzte Oberflächenwasser der Dach- und Terrassenflächen im Bereich der privaten Grundstücksflächen ist richtliniengemäß zu versickern. Die befestigte Außenflächen der Baugrundstücke sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Fläche selbst oder im unbefestigten Seitenbereich auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet ist.

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 20 m, 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
Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen - freistehend oder an Gebäuden - innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbausträgers der B 70 erforderlich (§9 Abs.6 FStrG).

Straßenlärm
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.

Schieflärm
Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schiefplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schieflärm, 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 wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen 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. Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendepunkte bzw. mit Wendepunkten, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

PLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
In dem Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
In dem Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO sind nach § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Warensortimenten nicht zulässig. 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:
Zentrenrelevante Sortimente:
 - Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel
 - Bücher, Spielwaren
 - Bastelartikel, Schreibwaren
 - 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, 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-, Kommunikations-elektronik, Computer, Foto)
 - Sport- / Campingartikel (Kleinteile wie Bälle, Campinggeschirr, Schlafsäcke)Abweichend davon 1 sind Einzelhandelsbetriebe, die innenstadtrelevante Waren nur als Randsortimente führen, zulässig. Randsortimente sind Warengruppen, die einem bestimmten Hauptsortiment sachlich zugeordnet und deren Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der gesamten Verkaufsfläche beansprucht.
- Sockelhöhe**
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 50 cm über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes, betragen.
- Höhe baulicher Anlagen**
Die Traufhöhe (=Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks) der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, wird für Hauptgebäude in dem allgemeinen Wohngebiet auf maximal 3,9 m festgesetzt.
Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nicht für Erker und Frontspieße. Auf einer Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite darf die Traufhöhe um bis zu 1,00 m überschritten werden.
Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) ab OK Erdgeschossfußboden wird für Hauptgebäude in dem allgemeinen Wohngebiet auf maximal 9,5 m festgesetzt.
Die Höhe baulicher Anlagen wird für Hauptgebäude in den Mischgebieten bei den bis zweigeschossig bebaubaren Gebieten auf maximal 11,5 m und bei den bis dreigeschossig bebaubaren Gebieten bis maximal 13,5 m festgesetzt.
Die Höhe baulicher Anlagen wird bei den Hauptgebäuden je nach Dachform als Höhe der Oberkante der Attika oder als Firsthöhe festgesetzt.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile oder Anlagen, die der Nutzung dienen (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, etc.) geringfügig überschritten werden.
- Wohneinheiten je Gebäude**
Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird im allgemeinen Wohngebiet auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.

- Bauweise**
Für die in den offenen Bauweise bebaubar festgesetzten Mischgebiete gilt, dass Ausnahmen von der festgesetzten offenen Bauweise zugelassen werden können, sofern die festgesetzte Grundflächenzahl eingehalten und eine maximale Längserstreckung von Gebäuden entlang der Erschließenden Verkehrsflächen von 60 m und ansonsten von 80 m nicht überschritten wird.
- Nebenanlagen, Garagen, Carports**
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (=Straßenbegrenzungslinie) und der vorderen Baugrenze (=vordere Bauflucht) sowie zwischen vorhandener Grundstücksgrenze an Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und Baugrenze unzulässig. Vordere Grundstücksgrenze ist bei Eckgrundstücken die Seite des Haupteingangsbereiches. Bei Grundstücken mit seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Eckgrundstück) müssen Nebenanlagen sowie Garagen und Carports, sofern sie an der Grenze zu diesen seitlichen öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Die Wand zur öffentlichen Verkehrsfläche ist dauerhaft mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Grundstückszufahrten**
In dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet sind je Baugrundstück maximal eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4 m zulässig.
- Schallschutz**
Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109
Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.
Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_wges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zu Grunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden werden.
Schallschutz von Schlafräumen
In dem gekennzeichneten Bereich des Plangebietes mit einem Beurteilungspegel von > 50 dB(A) nach dem geltenden Bereich sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen und Balkone) nicht zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsergüsse erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Fenster ein Beurteilungspegel der Verkehrsergüsse von = 50 dB(A) sichergestellt werden kann.
Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)
In dem gekennzeichneten Bereich sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen und Balkone) nicht zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsergüsse um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 tags sichergestellt werden kann.

Die DIN 18005 und die DIN 4109 liegt zur Einsicht im FB Planung aus.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTENÜBER DIE GESTALTUNG (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs.3 NBauO)

- Dachgauben, Dacheinschnitte**
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Dachkante (Ortgang) muss mindestens 1/6 der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Zwischen Traufe und Dachgaube bzw. zwischen First und Dachgaube muss die Dachfläche in einer Breite von mindestens 0,80 m durchlaufen. Das zwischen Traufe und Dachgaube festgesetzte Abstandsmaß kann auf einer Länge von max. 2,0 m bis auf 0,0 m reduziert werden (Zwerchgiebel).
- Einfriedigungen, Grundstücksrandbegrenzungen**
Als straßenbegrenzende, seitliche und hintere Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen sind nur standortgerechte, heimische Hecken zulässig. Geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Lamellenzäune u. ä. sind ausgeschlossen. Geschlossene Einfriedungen können im Einvernehmen mit der Stadt Meppen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie zum Lärmschutz von Terrassen und Freibereichen in als geräuschvorbelastet festgesetzten Teilgebieten erforderlich sind.
- Äußere Gestaltung der Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur an die Städte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an der einer der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Seite des Grundstücks bzw. des Gebäudes angebracht werden.
Als Werbeanlagen sind unzulässig:
Bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame).
Freistehende bzw. frei schwebende Werbeanlagen, deren Höhe folgende Maße über Gelände überschreitet:
 - Bei Fahnen, Werbeballons und vergleichbare Anlagen 10 m
 - Bei Plakatwänden, Säulen und vergleichbaren Anlagen 9 mDie Größe von Werbeanlagen an bzw. auf Gebäuden darf folgende Maßen nicht überschreiten:
 - In der Breite darf sie höchstens 2/3 der Breite der zugehörigen Gebäudeteile bzw. des zugehörigen Gebäudeabschnittes einnehmen
 - In der Höhe dürfen Werbeanlagen höchstens 1/3 der zugehörigen Wandhöhe einnehmen, jedoch nicht höher als 4,0 m sein.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2020

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 nichtetogene 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)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3, § 10 und § 13a 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 diese 2. Änderung des Bebauungsplan Nr.98 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Stadt Meppen
Meppen, den 25.09.2020, L.S. gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

Verfahrensvermerke :

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 28.03.2019 die Aufstellung dieser 2. Änderung des Bebauungsplan Nr.98 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 16.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 04.05.2020 dem Entwurf dieser 2. Änderung des Bebauungsplan Nr.98 und der Begründung zugestimmt. Den von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 12.05.2020 bis zum 12.06.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Meppen, den 25.09.2020, L.S. gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat diese 2. Änderung des Bebauungsplan Nr.98 nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 24.09.2020 als Satzung (§ 10 und § 13a BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

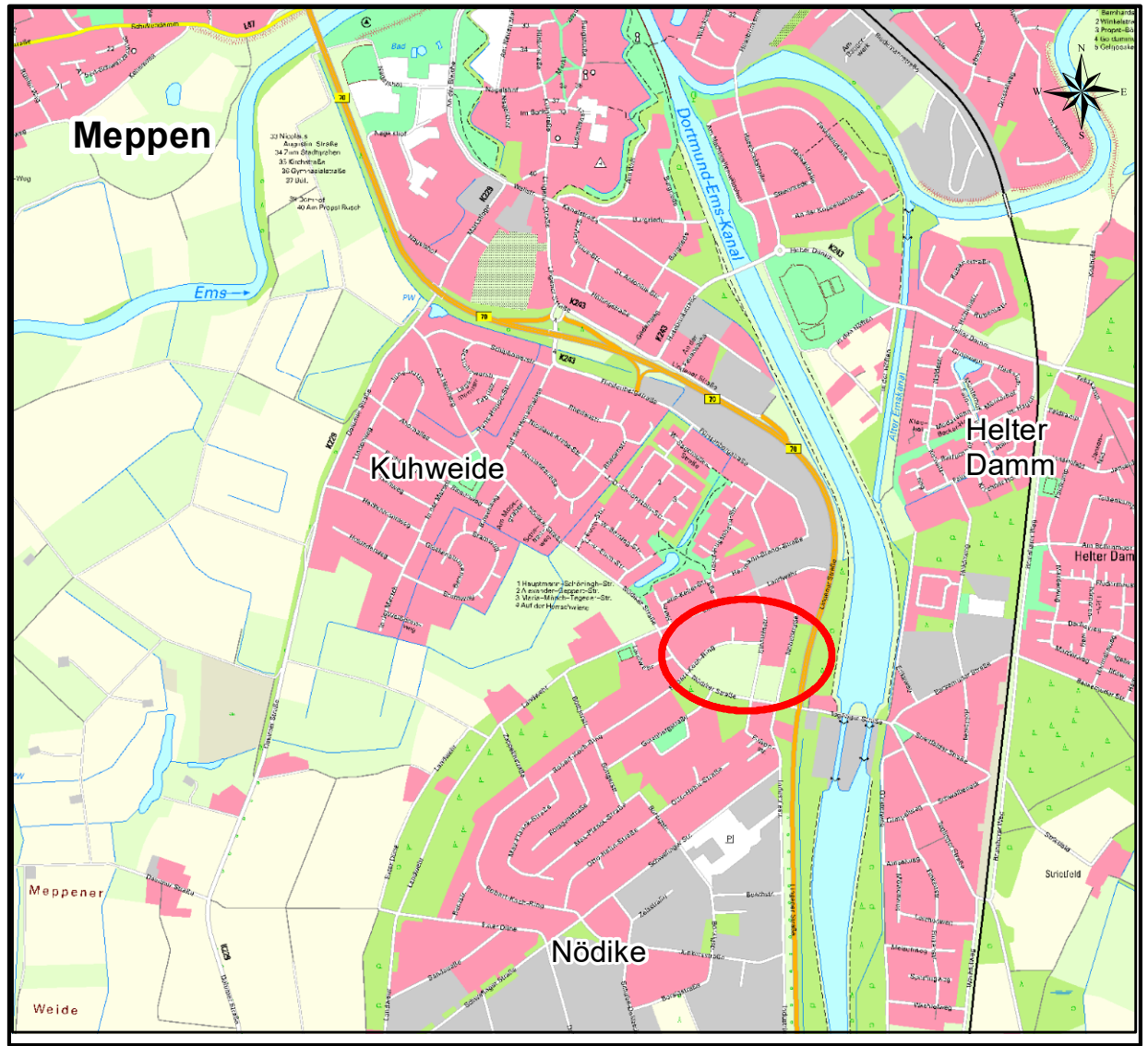
Meppen, den 25.09.2020, L.S. gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr.98 ist gem. § 10 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB am 15.10.2020 im Amtsblatt Nr. 30 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht und damit am 15.10.2020 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 16.10.2020, 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.



Baugebiet:	„Zwischen Nödiker Straße, Robert-Koch-Ring, Einsteinstraße und Nobelstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung		
Plan Nr. 98	2. Änderung gemäß § 13a BauGB	Maßstab 1:1000	
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung			
Projektverantwortung:		Projektbearbeitung:	
gez. Giese		gez. Stahl	
Verfahrensstand: Satzung September 2020			



PLANZEICHENERKLÄRUNG

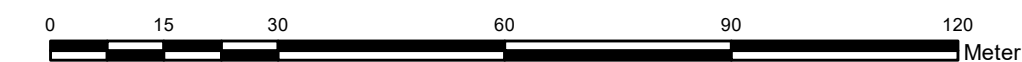
- Neues Gebäude Satteldach
- Neues Gebäude Geschäfts- und Bürogebäude
- Feuerwehrneubau
- Lärmschutzwand
- Grundstücksgestaltung
- Straßenverkehrsflächen
- Fuß- und Radweg
- Stellplätze
- Grünflächen
- Lärmschutzwall
- Neuer Baum
- vorhandener Baum
- Baubeschränkungszone 40m
- Bauverbotszone 20m
- Grenze des Bebauungsplans

Beglaubigte Abschrift

Die Übereinstimmung dieser Kopie mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

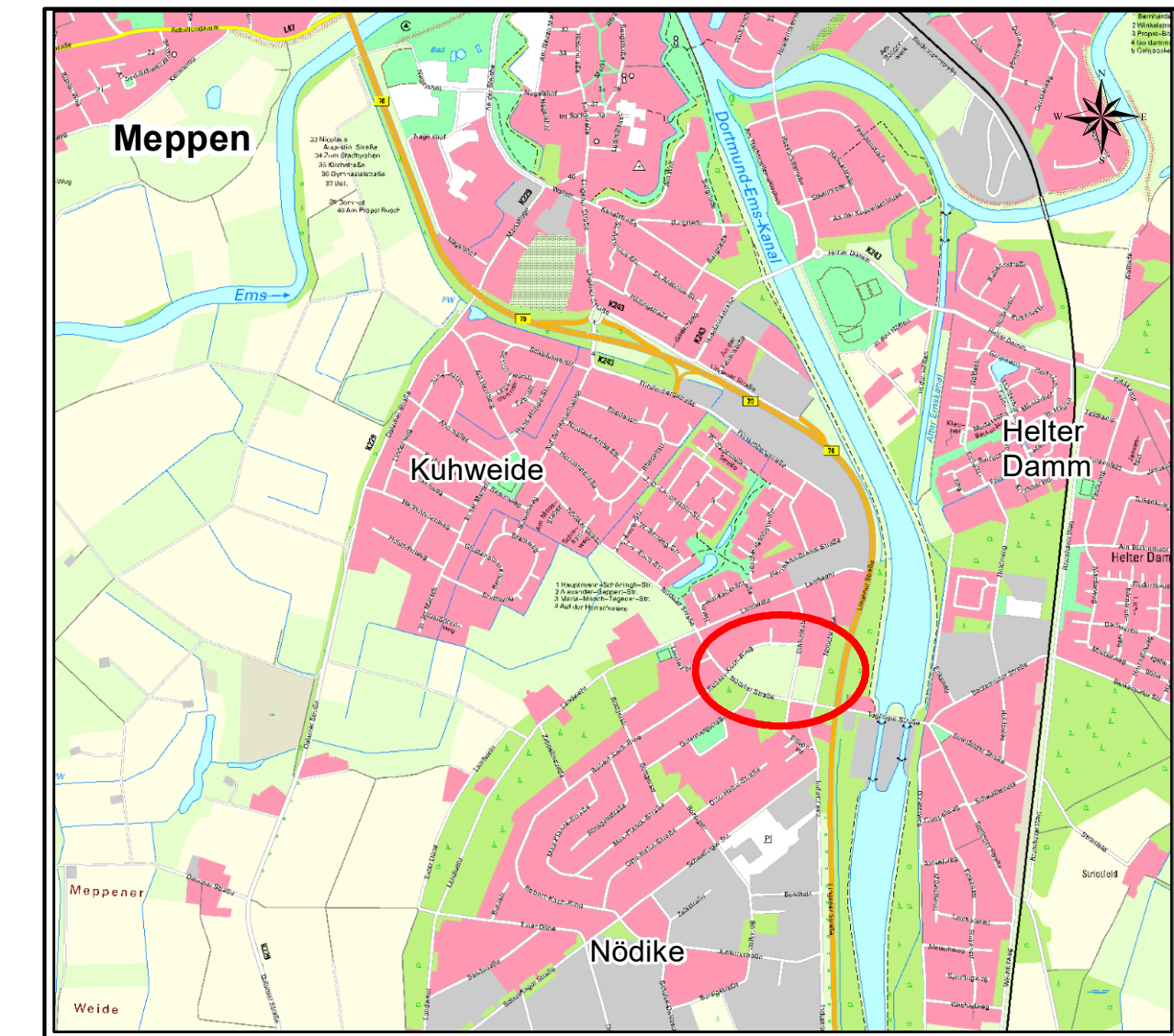
Meppen, den _____

Stadt Meppen
Der Bürgermeister
Im Auftrage



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

LGLN
Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Meppen



Gestaltungsvorschlag		
Baugebiet:	„Zwischen Nödiker Straße, Robert-Koch-Ring, Einsteinstraße und Nobelstraße“	
Plan Nr. 98	2. Änderung gemäß § 13a BauGB	Maßstab 1:1000
Aufgestellt durch: Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung		
Projektverantwortung: gez. Giese		Projektbearbeitung: gez. Stahl
Verfahrensstand: Satzung September 2020		