Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in den Kerngebieten MK 1 bis MK 6 Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss unzulässig.

2. **Sockelhöhen**
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird auf 15,50 m über NN festgesetzt. Im Bereich des MK 1 an der Kolpingstraße östlich des Denkmals Kolpingstraße 4 kann die festgesetzte Sockelhöhe ausnahmsweise um 0,3 m überschritten werden.

3. **Gebäudehöhen**
Folgende Gebäudehöhen werden festgesetzt:

MK 1:	11,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden
MK 2:	16,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden
MK 3:	15,60 m über Oberkante Erdgeschossfußboden
MK 4:	14,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden
MK 5:	14,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Gebäudehöhe bemisst sich bis zum höchsten Punkt auf der Außenfläche des Gebäudes in Meter ab Oberkante (OK) Erdgeschossfußboden. Die zulässige Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um maximal 0,10 m über- bzw. unterschritten werden. Im Bereich des MK 1 und des MK 2 kann die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise durch erforderliche Aufbauten für Gebäudetechnik bis um max. 3,0 m in einem Abstand von mind. 8,00 m zur Gebäudekante überschritten werden, für untergeordnete Bauteile der Aufbauten bis max. 5 m² Grundfläche ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe bis um max. 4,00 m zulässig. Im Bereich des MK 4 kann die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise durch erforderliche Aufbauten für Gebäudetechnik bis um max. 1,60 m in einem Abstand von mind. 7,00 m zur Gebäudekante überschritten werden.

4. **Bauweise**
Für die Kerngebiete MK1, MK 2, MK 3, MK 4 und MK 5 wird eine abweichende Bauweise i. S. einer einseitigen Grenzbebauung festgesetzt. Auf gemeinsamen Grundstücksgrenzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen hier die Gebäude ohne Grenzabstände errichtet werden.

5. Eine Unterschreitung der Baulinie im MK 3 im Erdgeschoss um bis zu 1,50 m ist zulässig. Die Baulinie im Bereich des MK 5 an der Bahnhofstraße darf durch untergeordnete Bauteile auf max. 15 % der Fassadenfläche um max. 0,25 m überschritten werden. Die einzelnen Gestaltungselemente dürfen eine Breite bzw. Höhe von max. 0,70 m nicht überschreiten. Die Baulinie im Bereich des MK 1 an der Bahnhofstraße darf durch untergeordnete Bauteile auf max. 3,00 m Breite um max. 1,50 m unterschritten werden.

6. In den Kerngebieten MK 1, MK 2, MK 3, MK 5 und MK 6 sind Wohnungen nicht zulässig. Im MK 4 sind Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig.

7. Die festgesetzte Tiefgaragenzufahrt an der Kolpingstraße ist aus Lärmschutzgründen bis zu einer Höhe von 5,40 m über der festgesetzten Sockelhöhe von 15,50 m einzuhausen.

8. **Schallschutz**
Verkehrslärm
Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109:
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV und V sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'W,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV
Aufenthaltsräume, Unterrichtsräume o. ä.: erf. R'W,res = 40 dB
Büroräume o. ä.: erf. R'W,res = 35 dB

Lärmpegelbereich V
Aufenthaltsräume, Unterrichtsräume o. ä.: erf. R'W,res = 45 dB
Büroräume o. ä.: erf. R'W,res = 40 dB

Schallschutz von Schlafräumen
In den gekennzeichneten Bereichen mit Beurteilungspegeln größer 50 dB(A) sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Gewerbelärm
Die auf dem Dach vorgesehenen Technikzentralen sind derart zu planen und mit schalldämpfenden Maßnahmen zu versehen, dass hieraus insgesamt eine immissionswirksame Schallleistung von jeweils 85 dB(A) nicht überschritten wird. Die Rampen zu den Tiefgaragen an der Kolpingstraße und der Arnold-Blanke-Straße sind jeweils vollständig einzuhausen. Die Innenwände der Rampen sind jeweils schallabsorbierend auszuführen. Die Abdeckung der Regenrinnen ist lärmarm (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) auszubilden. Die Nutzung von Außengastronomiebereichen ist ausschließlich für den Tageszeitraum (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) zulässig.

9. **Erweiterte Bestandsschutzfestsetzungen Gebäude Bahnhofstraße 28**
In dem MK 1 befindet sich der Standort des Wohn- und Geschäftshauses „Kastner“ auf dem Grundstück Bahnhofstraße 28. Dieser genießt in seinen ausgeübten und genehmigten Nutzungen Bestandsschutz. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist auch im festgesetzten MK - Gebiet die Erneuerung der zu den ausgeübten und genehmigten Nutzungen erforderlichen Baulichkeiten und Anlagen grundsätzlich zulässig. Es wird insbesondere festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen im Rahmen der bestehenden und genehmigten Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus zulässig sind.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. In den Kerngebieten MK 1, MK 2, MK 4 und MK 5 sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig. Im MK 3 sind Dächer mit einer Dachneigung von max. 48° zulässig.

2. Für die Gestaltung der Außenhaut ist Verblendmauerwerk in roten, rotbraunen und anthrazitroten Farbtönen sowie Putz in matten hellen erdfarbenen und matten weißfarbenen Farbtönen zu verwenden. Bis zu 1/5 der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite kann stattdessen auch mit anderen in der Oberfläche nicht glänzenden Materialien verkleidet werden. Im MK 3 sind abweichend auch andere Materialien (Glasfassade) zulässig. Im Bereich des MK 1 an der Arnold-Blanke-Straße kann ausnahmsweise bis zu 45 % der Gebäudeseite auch mit anderen in der Oberfläche nicht glänzenden Materialien verkleidet werden.

Hinweise

Gesetzliche Grundlagen
Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der der Fassung vom 23.01.1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 zugrunde.

1. **Belange der Bundeswehr**
Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der 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 (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.

2. **Belange der Denkmalpflege**
Das Plangebiet ist dem historischen Stadtkern unmittelbar nördlich vorgelagert. Dabei ist die unmittelbare Nähe zu Teilen der historischen Befestigungsanlage zu beachten. Die lagemäßige Nähe zur Hornschanze als damaliges Hase-Bollwerk der ehemalig befestigten Bastion sowie die Berührungspunkte mit den von Norden kommenden Haupterschließungswegen der Befestigungsanlage lassen eine unter archäologischen Gesichtspunkten fundträchtige Situation des Plangebietes vermuten. Ebenso lässt die unmittelbare Nähe des Plangebietes zum historischen Verlauf der Hase, die die Bastion nordöstlich streift und heute Teilstück des Baubetriebshofhafens ist, diese Vermutung zu. Diese Bereiche sind in der Regel stets als archäologisch fundträchtige Areale einzustufen und somit besonders zu schützen. Die erforderliche denkmalrechtliche Genehmigung für Bauvorhaben im Plangebiet kann daher nur unter Einhaltung von Auflagen die im Baugenehmigungsverfahren konkretisiert werden, erteilt werden. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde der Stadt Meppen, bereits vor der Ausschreibung von Erdarbeiten, wird empfohlen.

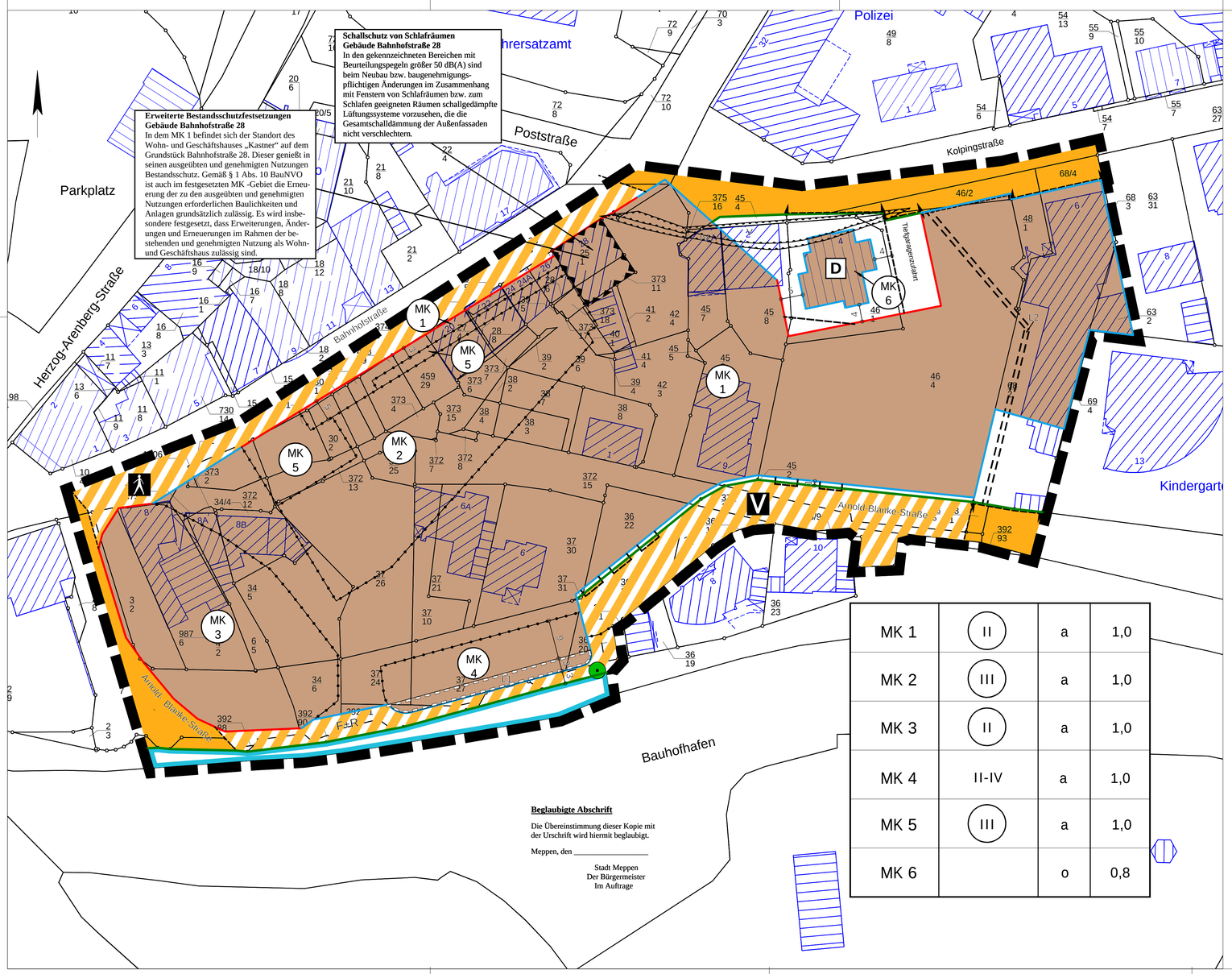
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 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.

Das Gebäude Kolpingstraße Nr. 4 ist eine denkmalgeschützte ehemalige Stadtvilla. Der freistehende zweigeschossige Putzbau mit verschränktem Grundriss ist im typischen Heimatstil um 1905 erbaut worden. Das Baudenkmal ist mit einer klassischen Walm- und Krüppelwalmdachlandschaft in aufwendig gestalteter Zierziegeldeckung eingedeckt. Die Giebeldreiecke sind mit typischem Zierfachwerk versehen. Das Gebäude ist von historischer, bau- und kunstgeschichtlicher besonderer Bedeutung im Hinblick auf sein Zeugnis- und Schauwerk für die Stadtgeschichte Meppens. Das Baudenkmal ist im Bebauungsplan als Einzelbaudenkmal gekennzeichnet (Einzelanlagen als unbewegliche Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen, §5 Abs.4, §9 Abs.6 BauGB). Das Baudenkmal ist als freistehendes Gebäude zu erhalten. Anbauten die den Charakter des freistehenden Gebäudes und damit dem Denkmalschutz zu wieder laufen und beeinträchtigen sind nicht zulässig. Der Denkmalwert als frei stehende Stadtvilla darf nicht durch eine zu nahe Bebbauung in seinem Schauwert beeinträchtigt werden und muss von allen Seiten frei einsehbar sein. Dies ist aus Sicht der Denkmalpflege nur dann gewährleistet, wenn von allen Bauteilen des Baudenkmals ein Mindestabstand von 4,00 m, gemessen von der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks, eingehalten wird.
Die Gestaltung der in unmittelbarer Nähe an das Baudenkmal angrenzenden Bauteile einer Neubebauung (Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen) dürfen das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht negativ beeinträchtigen (§ 8 NDSchG).

3. **Widmungsverfügung**
Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsfreigabe wirksam ist.

4. **Einziehungsverfügung**
Für das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlaufende Teilstück der Arnold-Blanke-Straße, das als Kerngebiet festgesetzt ist, wird gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Einziehung zu dem Zeitpunkt wirksam wird, in dem sie dem öffentlichen Verkehr tatsächlich entzogen wird.

5. **Angrenzender Bebauungsplan**
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 III -1. Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 109 II der Stadt Meppen werden in den Überschneidungsbereichen mit diesem Bebauungsplan aufgehoben.



MK 1	II	a	1,0
MK 2	III	a	1,0
MK 3	II	a	1,0
MK 4	II-IV	a	1,0
MK 5	III	a	1,0
MK 6		o	0,8

Beglaubigte Abschrift

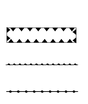
Die Übereinstimmung dieser Kopie mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Meppen, den _____

Stadt Meppen
Der Bürgermeister
Im Auftrage

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



2. Maß der baulichen Nutzung

1,0	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 1,0
II-IV	Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- u. Höchstmaß)
(III)	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzungen)
	Baulinie
	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie
F+R	Fuß- und Radweg
	Fußgängerzone
V	Verkehrsberuhigter Bereich
	Bereits für Ein- und Ausfahrt
	Bereich für Anlieferung
	Abgrenzung Tiefgarage

5. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale),die dem Denkmalschutz unterliegen

6. Sonstige Planzeichen

	L1: - mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Meppen und den Stadtwerken zu belastende Flächen (Fuß- und Radweg, SW u. RW-Kanal) - Arkaden/ Durchgang mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit im Erdgeschoss zu belastende Flächen
	L2: mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Meppen belastete Fläche (s. textl. Festsetzungen)
	Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen
	Lärmpegelbereich z.B. V (s. textl. Festsetzungen)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Abgrenzung der Verkehrsflächen untereinander
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7. Nachrichtliche Übernahme

	als Bundeswasserstraße nach WaStrG gewidmete Fläche des Dortmund-Ems-Kanals (Bauhofhafen)

Landkreis Emsland
Gemeinde Stadt Meppen
Gemarkung Meppen
Flur 11 **Maßstab 1:500**

Angefertigt durch: Dipl. Ing. Christian Schreiber
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Osteresch 40, 49716 Meppen

L 091008-2

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Stand vom 06.07.2009

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vervielfältigung der Angaben aus dem Liegenschaftskataster nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 und § 9 NVermG vom 12.12.2002 - Nieders. GVBI 1/2003).

Meppen, den 08.07.2011

(L.S.) gez. Schreiber
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 40 der niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Meppen diesen Bebauungsplan Nr. 110, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden planungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Stadt Meppen
Meppen, den 08.07.2011 (L.S.) gez. Bohling
Bürgermeister

Verfahrensvermerke :

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 27.11.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 11.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB hat am 21.12.2010 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 18.11.2010 unterrichtet und zur Äußerung bis zum 20.12.2010 aufgefordert worden.

Meppen, den 08.07.2011 (L.S.) gez. Bohling
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 16.05.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 19.05.2011 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht haben vom 27.05.2011 bis zum 27.06.2011 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Meppen, den 08.07.2011 (L.S.) gez. Bohling
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 07.07.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

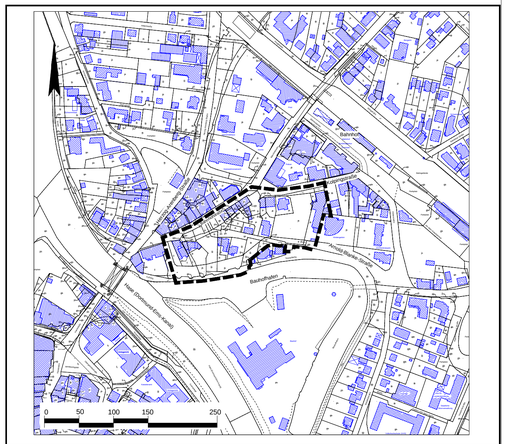
Meppen, den 08.07.2011 (L.S.) gez. Bohling
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs.3 BauGB am 15.07.2011 im Amtsblatt Nr. 16 für den Landkreis Emsland bekanntgemacht und damit am 15.07.2011 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 18.07.2011 (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 .....
.....
Bürgermeister i.A.



STADT MEPPEN

Baugebiet:	**„Einkaufspassage Bahnhofstraße“** **mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**
Plan Nr. 110	**Maßstab 1:500**
Aufgestellt durch: **Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung**	
Projektverantwortung: gez. Giese	**Projektbearbeitung:** gez. Scherp