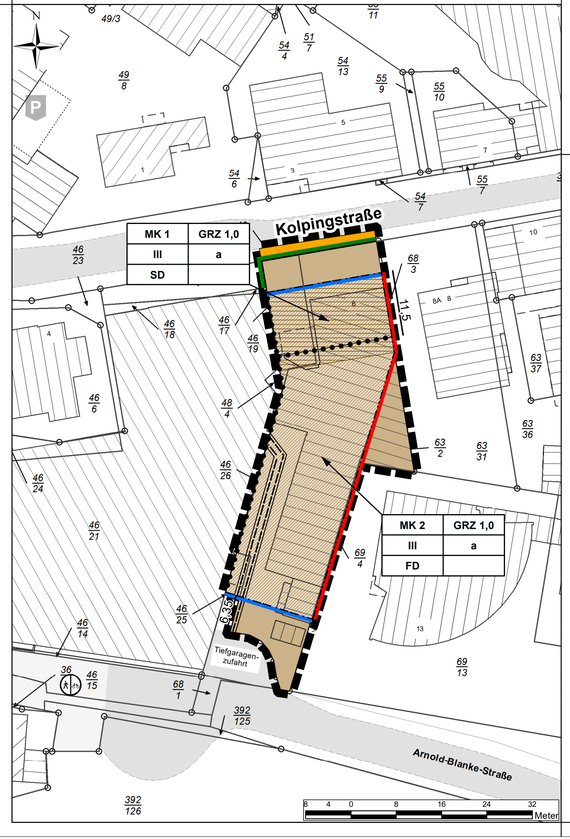
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte — Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2025

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Meppen



HINWEISE

Gesetzliche Grundlagen
Für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in den jeweils geltenden Fassungen anzuwenden.

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.

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 Emshafens 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.

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 sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde {das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach§ 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten. Das Gebäude Kolpingstraße Nr. 4 ist eine denkmalgeschützte ehemalige Stadtvilla. 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).

Einziehungsverfügung
Für das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlaufende Teilstück der Kolpingstraße, 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MK — Kerngebiet
Kerngebiet
Kerngebiet (überbaubare Flächen)

2. Maß der baulichen Nutzung)

GRZ 1,0 — Grundflächenzahl
III — Zahl der Vollgeschosse
EFH — Erdgeschoss Fußbodenhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise
Baulinie
Baugrenze
SD — Satteldach
FD — Flachdach

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Flächen für erhöhte Schalldämmmaßnahmen
mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Meppen belastete Fläche
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Ausschluss von Vergnügungsstätten**
Gemäß § 1 Abs. 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
2. **Sockelhöhen**
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird auf max. 16,40 m über NN festgesetzt.
3. **Traufhöhen**
Die Traufhöhe (=Schnittpunkt von Oberkante Sparren mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, wird für Hauptgebäude im MK 1 auf max. 7,50 m festgesetzt. Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nicht für Erker und Frontspieße auf einer Länge von max. der Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite.
4. **Gebäudehöhen**
Folgende Gebäudehöhen werden festgesetzt:
MK 1: 12,80 m über Oberkante Erdgeschossfußboden
MK 2: 11,20 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 überschritten werden. Im Bereich des MK 2 kann die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise durch erforderliche Aufbauten für Gebäudetechnik bis um max. 2,0 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. 3,00 m zulässig. Im Bereich des MK 2 kann die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise durch Photovoltaikanlagen bis um max. 1,0 m in einem Abstand von mind. 2,0 m zur Gebäudekante überschritten werden.
5. **Bauweise**
Für die Kerngebiete MK 1 und MK 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind bauliche Anlagen innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Dies gilt unabhängig von der Bebauung auf dem Nachbargrundstück.
6. **Zulässigkeit von Wohnungen**
In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig.
7. **Schallschutz**
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.

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

1. Im MK 1 sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48° zulässig. Im Kerngebiet MK 2 sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
2. Für die Gestaltung der Außenhaut/Fassaden zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist im MK 1 Verblendmauerwerk 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 Bereich des MK 2 an der Arnold -Blanke-Straße kann ausnahmsweise bis zu 45% der Gebäudeseite auch mit anderen in der Oberfläche nicht glänzenden Materialien verkleidet werden.

Beglaubigte Abschrift
Die Übereinstimmung dieser Kopie mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.
Meppen, den _____
Stadt Meppen
Der Bürgermeister
Im Auftrag

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3, § 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit §§ 10 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Meppen diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 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 27.06.2025 L.S. gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 05.12.2024 die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 08.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 20.02.2025 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 18.03.2025 bis zum 18.04.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.
In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a (4) BauGB zusätzlich über www.meppen.de sowie über das Landesportal https://uvp.niedersachsen.de zugänglich.

Meppen, den 27.06.2025 L.S. gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Meppen hat diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 in seiner Sitzung am 26.06.2025 als Satzung (§ 10 und § 13 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

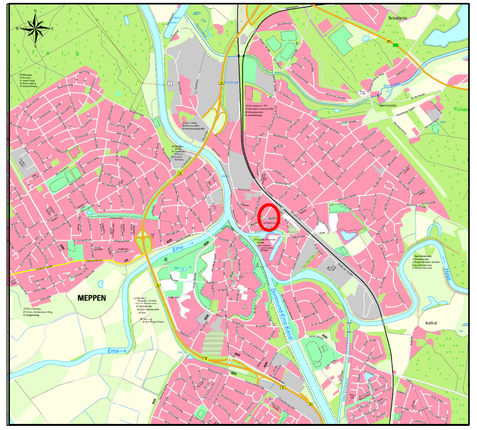
Meppen, den 27.06.2025 L.S. gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister

Bekannt gemacht gem. § 10 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB am 11.08.2025 im elektronischen Amtsblatt Nr. 23 für die Stadt Meppen. Diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 ist damit am 11.08.2025 rechtsverbindlich geworden.

Meppen, den 12.08.2025 L.S. gez. Giese
Bürgermeister i.A.

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

Meppen, den 04.11.2026 L.S. gez. Giese
Bürgermeisterin i.A.



MEP PEN MAG DICH

STADT MEPPEN

Baugebiet:	**„Einkaufspassage Bahnhofstraße“** **mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**		
Plan Nr. 110	**1. Änderung** **gemäß § 13 BauGB**	**Maßstab 1:500**	
Aufgestellt durch: **Stadt Meppen, Fachbereich Stadtplanung**			
Projektverantwortung: gez. Giese *(Giese)*	**Projektbearbeitung:** gez. Stahl *(Stahl)*		
Verfahrensstand: Satzung Juni 2025			